

TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZION IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 152/2025 R.G.E.

Giudice: G.O.P. Avv. Nunzia Corini

contro



RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in Soresina (CR)



Cremona, Lì 09/04/2026

L'esperto Stimatore: **Ing. Isabella Gusperti**

Iscritta/o all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n. 79



SOMMARIO

QUESITO	3
LOTTO UNICO	7
ELENCO ALLEGAT	7
SCHEDA SINTETICA	8
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITAL	8
RELAZIONE DI STIMA.....	8
IDENTIFICAZIONE.....	9
STATO DI POSSESSO	11
DESCRIZIONE	11
REGOLARITA' CATASTALE.....	17
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	17
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	17
CENSI, LIVELLI, USI CIVIC	18
SPESE CONDOMINIAL	18
PRESENZA DI RIFIUT	18
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	19
VALORE	19
VALORE DI MERCATO	19
VALORE IN VENDITA FORZATA.....	27
QUOTE INDIVISE	28
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUG	28
FORMAZIONE DI LOTT	28
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....	29
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	29
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	29
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	31

QUESITO

dispone che l'esperto.

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi; a tale scopo il G.E. fornisce all'esperto espressa autorizzazione ad accedere alle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e ad estrarre copia delle necessarie dichiarazioni di successione;

successivamente, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti da Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173-bis ultimo comma disp. att. c.p.c. (ovvero, se non ancora pubblicati, secondo il modello attualmente in uso;

provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;
2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - ☐ se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - ☐ se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi

necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

alleggi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

alleggi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.;

riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.

AUTORIZZA L'ESPERTO

☐ ad accedere ad ogni documento necessario ad assolvere all'incarico, compresi i documenti relativi a rapporti di locazione in capo alla parte esecutata e successioni riguardanti sia la parte esecutata sia i soggetti coinvolti nei passaggi del ventennio, anche in possesso di Pubbliche Amministrazioni, nessuna esclusa, e ad estrarne copia;

☐ a richiedere l'estratto di matrimonio dei debitori e/o degli esecutati, con annotazioni a margine sul regime patrimoniale.

* * * * *

DISPONE

che il creditore procedente versi in favore dell'esperto stimatore un acconto di euro 500,00 oltre accessori per consentirgli l'inizio delle operazioni di stima;

* * * * *

FISSA

l'udienza ex art. 569 c.p.c. del 17.4.2026 ad ore 12:00 per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti.

Dispone che il creditore fondiario o, in mancanza, il creditore procedente provveda a versare fondo spese di euro 4.500,00 su assegno circolare intestato alla procedura da esibire al giudice dell'esecuzione all'udienza ex art. 569 c.p.c., pena l'estinzione della stessa (cfr. Cass. 26373/2008, Cass. 1064/2005).

Rende noto che in tale udienza:

- potrà essere concesso un termine non superiore a quarantacinque giorni per l'eventuale integrazione della documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2 c.p.c. che sia risultata lacunosa o incompleta, o su istanza dei creditori per giusti motivi;
- potranno essere fatte osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e potranno essere depositate note alla relazione dell'esperto nominato dal Tribunale nel rispetto di quanto previsto dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;
- avrà luogo l'eventuale riconoscimento e/o contestazione da parte del debitore dei crediti vantati dai creditori intervenuti senza titolo esecutivo ex art. 499 c.p.c.;
- ove non sia possibile la separazione della quota in natura del bene indiviso spettante al debitore, potrà essere disposta la sua divisione in base a quanto disposto dagli artt. 600 e 601 cpc nonché dall'art. 181 disp. att. c.p.c..

Evidenzia che:

- in base a quanto disposto dall'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità e per una sola volta, di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese;
- in base a quanto disposto dall'art. 624-bis c.p.c., il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può, sentito il debitore, sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto;

* * * * *

NOMINA CUSTODE

l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona

L'Istituto Vendite incaricato è onerato di comunicare immediatamente al G.E. (e comunque non oltre cinque giorni dalla comunicazione del presente provvedimento) se l'incarico affidato attiene a beni non ricadenti

nell'ambito territoriale di propria rispettiva pertinenza, come da elenco e mappa in uso all'Ufficio e noto ai custodi, così che, in caso di originaria assegnazione non rispettosa di tali criteri, il GE possa procedere alla nomina dell'IVG corretto.

Ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c. il Custode collabora con l'esperto nominato al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. redigendo apposita relazione informativa

relazione informativa

il Custode, periodicamente, i segnalando al GE lo stato di fatto riscontrato nell'immobile, con particolare riguardo agli effettivi occupanti, nonché all'atteggiamento collaborativo degli stessi.

Se l'immobile è libero, il Custode provvederà a prenderne immediato possesso.

Se l'immobile è occupato da terzi titolati provvederà, tra l'altro, a richiedere formalmente e a riscuotere eventuali frutti civili, da riversare nel conto corrente della procedura che, se non in essere, a tale scopo è autorizzato ad aprire; in caso di morosità, ne darà comunicazione al G.E. affinché assuma le decisioni del caso.

Se l'immobile è occupato senza titolo, il Custode dovrà rappresentare la situazione al Giudice dell'esecuzione, affinché questi valuti (dopo aver sentito il creditore) se consentire, seppur temporaneamente ed in modo precario, l'occupazione, a fronte della corresponsione di un'indennità o disporre la liberazione del bene.

Se l'immobile è occupato dal debitore il Custode dovrà verificare periodicamente lo stato e la consistenza dell'immobile, vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità. Comunicherà al Giudice dell'esecuzione gli eventuali inadempimenti di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. per le necessarie determinazioni.

Al Custode, come al debitore, è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non autorizzato dal

il Custode, periodicamente, lo stato e la consistenza dell'immobile, segnalando eventuali anomalie o esigenze, quali interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione. Il Custode provvederà, inoltre, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato ed

o, la cui richiesta di visita deve pervenire tramite portale delle vendite pubbliche, avvertirà il debitore e i familiari che gli stessi hanno il dovere di consentire e di non ostacolare il diritto di visita di potenziali acquirenti, di non impedire lo svolgimento delle attività degli ausiliari del Giudice dell'esecuzione, di tutelare adeguatamente e di mantenere in buono

stato di conservazione l'immobile e che, in caso di violazione dei suddetti obblighi e degli altri che la legge pone a loro carico, il Giudice dell'esecuzione, sentite le parti e il Custode, ordinerà la liberazione dell'immobile .

dovrà rendere conto della sua attività a norma dell'art. 593 c.p.c., depositando nel fascicolo informatico una relazione e rendiconto periodici periodica con cadenza quadrimestrale, fornendo al G.E. ogni informazione ritenuta utile e avendo cura di ad aggiornare circa l'effettiva occupazione dell'immobile; esaurito

entro 30 giorni dall'espletamento dell'ultimo degli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento, l'istanza di liquidazione del proprio compenso.

LOTTO UNICO

ELENCO ALLEGATI

	Tot. Foto	9
--	-----------	---

SCHEDA SINTETICA

Informazioni sintetiche relative all'immobile:

- 1) Ubicazione del bene: SORESINA (CR), VIA L. DA VINCI N° 4
- 2) Dati catastali e tipologia beni: CATASTO FABBRICATI FG.17, MAPP.309, SUB.11
- 3) Si conferma la corrispondenza dei dati catastali indicati in atto di pignoramento con dati catastali identificazione catastale
- 4) Diritto oggetto di espropriazione: piena proprietà 1/1
- 5) Stato di Possesso: l'esecutato risulta proprietario dell'immobile per 1000/1000 in forza di atto di cv allegato. L'immobile risulta libero e non occupato
- 6) Presenza di rifiuti: SI, domestici e arredo danneggiato o in stato di abbandono
- 7) Diritti di Terzi: SI, servitù attiva di passaggio a favore dell'immobile oggetto di perizia, gravante sul vano scala.
- 8) Regolarità Catastale: SI
- 9) Regolarità Urbanistica: SI
- 10) Regolarità Edilizia: SI
- 11) Opere abusive: NO
- 12) Censi/livelli/usi civici: NO
- 13) Spese condominiali: NO
- 14) Valore di Mercato: 20.866,61 €
- 15) Valore in Vendita Forzata: 14.400,00 €
- 16) Quote indivise: NO
- 17) APE, classe:

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Data del sopralluogo: 03/03/2026;

Data della valutazione 07/04/2026;

In data 12/12/2025 - accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione di estratti di mappa, visure e le planimetrie catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita;

In data 06/03/2026 - richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dei Contratti di Locazione in essere ricevendo risposta in data 02/04/2026;

In data 26/03/2026 - richiesta presso l'Archivio Notarile di Cremona e presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare delle copie degli atti di provenienza degli immobili;

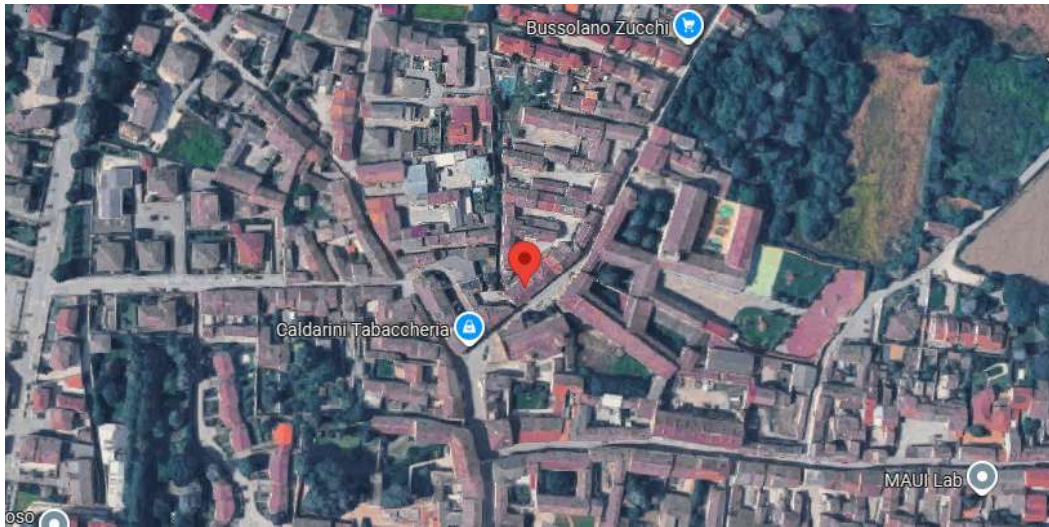
In data 03/03/2026 - sopralluogo e rilievi degli immobili oggetto di procedura;

In data 27/02/2026 - richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Soresina per i provvedimenti edilizi;

In data 31/03/2026 – effettuato l'accesso agli atti presso all'Ufficio Tecnico di Soresina

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE



INQUADRAMENTO DA GOOGLE MAPS



INQUADRAMENTO DA ESTARTTO DI MAPPA

0

Catasto Fabbricati, in Soresina (CR)
Identificativi – confini – cronistoria catastale:

Fig. 17, particella 309 sub. 11, categ. A/4, cl. 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 81 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 79 mq., Rendita 102,26 €, via Leonardo Da Vincix n. cm, Piano S1-1-3

[REDACTED] Proprietà 1/1

CONFINI APPARTAMENTO:

NORD: CON LE RAGIONI DEL MAPP. 309 SUB. 12

EST: CON LA VIA L. DA VINCI

SUD: CON LE RAGIONI DEL MAPP. 309 SUB. 503

OVEST: CON IL CORTILE COMUNE MAPP. 308

CONFINI CANTINA:

NORD: CON LE RAGIONI DEL MAPP. 309 SUB. 504

EST: CON LE RAGIONI TORRESANI CORNELIA O AVENTI CAUSA

SUD: CON LE RAGIONI DEL MAPP. 309 SUB. 503

OVEST: CON IL CORRIDOIO COMUNE DA CUI SI ACCEDE

CRONISTORIA CATASTALE:

Proprietà fino al 10/09/1993:

[REDACTED]

Proprietà fino al 11/03/1995:

[REDACTED] a [REDACTED]

10/120

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

1000/1000

Proprietà fino al 29/12/2004:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Identificazione attuale

za 3 vani, superficie catastale totale 81 mq.,
superficie catastale escluso aree scoperte 79 mq., Rendita 102,26 €, via Leonardo Da Vinci n. cm, Piano S1-
1-3

intestato a [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà 1/1

STATO DI POSSESSO

Il bene risulta intestato all'esecutato per 1000/1000, e non risulta occupato né dall'esecutato, né da terzi.
L'immobile versa in stato di non conservazione e di abbandono totale in seguito a controllo presso gli uffici
dell'Ag. delle Entrate si conferma che non vi sono atti di contratti registrati di affitto/locazione/comodato
nel registro di Cremona.

DESCRIZIONE

Per ogni bene ai Fabbricati

[REDACTED] un appartamento posto al piano primo di un fabbricato in cortina, sito nel centro
[REDACTED]
a favore dell'immobile in oggetto gravante sul vano scala di
proprietà del mapp. 309 sub. 504.

Accesso carraio: Il fabbricato di cui fa parte la u.i.u. ha diritto di accesso, con veicoli, attraverso il portone
carraio, verso la Via L. da Vinci, situato a nord del mapp. 309 del fg. 17, quindi su cortile comune costeggiando
il caseggiato, siano a raggiungere la porta di accesso pedonale del bene.

Accesso pedonale: al bene si accede da porta pedonale tramite il vano scala di proprietà del mapp. 309 sub.
504.

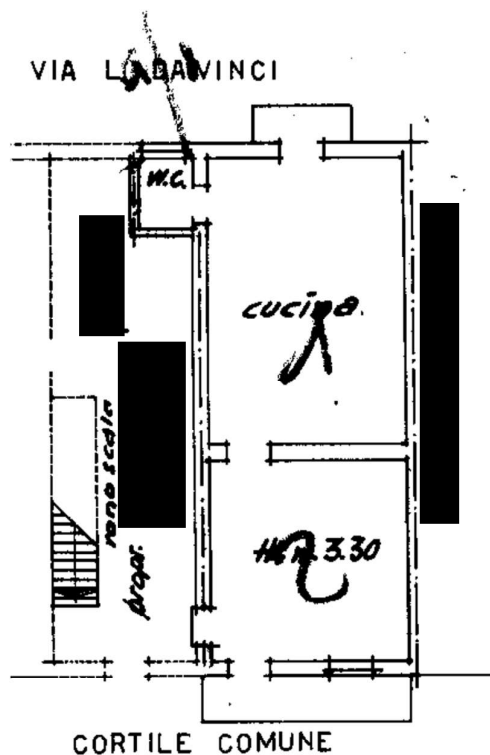
Alla unità immobiliare si accede dal cortile comune tramite la scala e solo attraverso la porta posta al piano
[REDACTED]

[REDACTED] ta di balcone, con
[REDACTED]

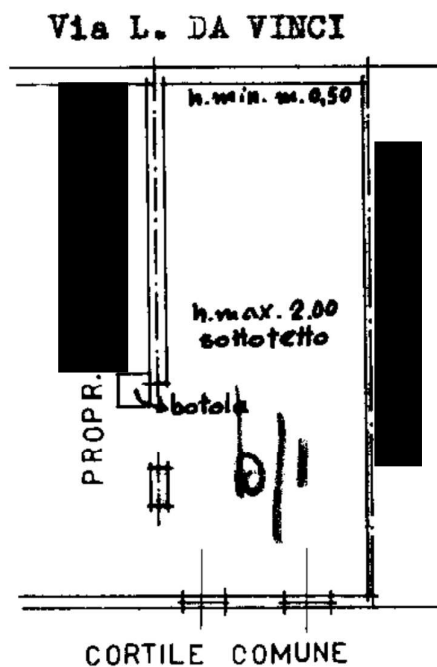
[REDACTED] e; i pavimenti sono
parte in cotto e parte in gres porcellanato. Il bene è dotato di impianto elettrico fuori traccia, impianto idrico,
[REDACTED]

[REDACTED] o "Gazelle"),
in cucina è presente una stufa a combustibile marca Noro, dotata di una canna fumaria per lo scarico dei fumi.
Alla soffitta si accede tramite botola posizionate sulle scale, ma non è ispezionabile. Alla cantina si accede
percorrendo il corridoio che precede la scala discendente, e successivamente attraverso il disimpegno.

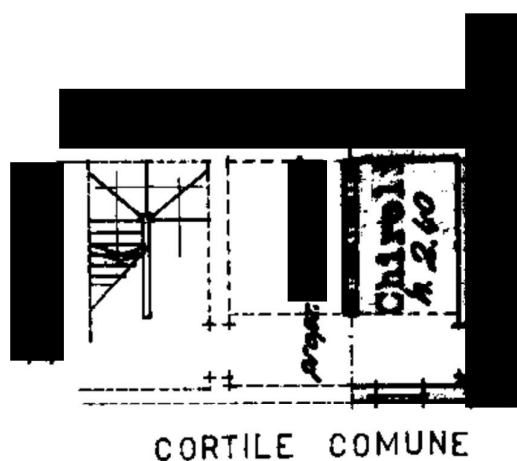
La cantina è dotata di porta in ferro e all'interno della stanza sono presenti solo due scatoloni di mattonelle.
 Al bene compete il diritto d'uso, in comunione con i proprietari del carroia, del cortile, dello scarico tombinato con l'obbligo di partecipare alle manutenzioni in proporzioni ai locali serviti.



PIANTA PIANO PRIMO



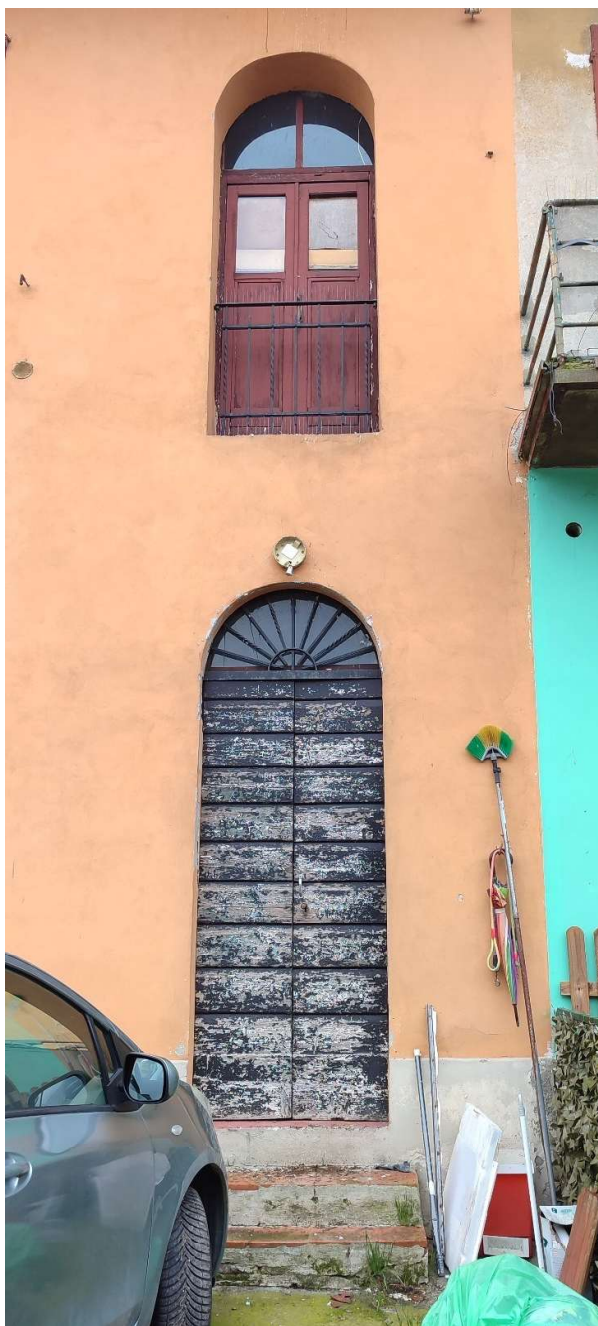
PIANTA SOFFITTA



PIANTA SCANTINATO



ACCESSO NON FRUIBILE DALLA VAI L. DA VINCI



ACCESSO DAL CORTILE COMUNE



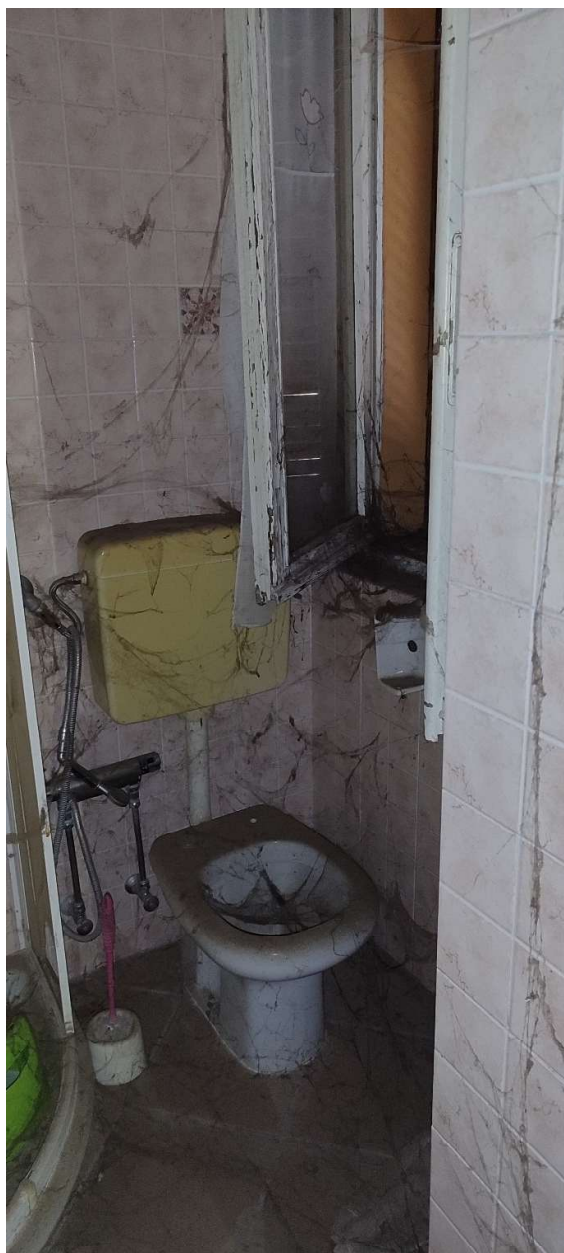
STANZA AD USO CUCINA



STANZA DA LETTO



ACCESSO ALL'APPARTAMENTO



WC CON ACCESSO DIRETTO DALLA STANZA



PORTA DI ACCESSO ALLA CANTINA



CANTINA

STATO MANUTENTIVO: SCARSO

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: fabbricato che sorge in cortina, in fregio alla strada pubblica, dislocato su due piani, con cantina e soffitta, avente muratura perimetrale portante in mattoni pieni, e copertura in legno a due falde

CONTESTO URBANO: il bene è sito in Via Leonardo da Vinci n° 4, situata a nord-est del centro abitato

CONTESTO URBANISTICO: dall'analisi del PGT Vigente l'immobile ricade in ambito: TESSUTO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE, ART. 28 Normativa del Pdr I

REGOLARITA' CATASTALE: S vedasi paragrafo: REGOLARITA' CATASTALE

EGOLARITA' URBANISTICA: S vedasi paragrafo: REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

REGOLARITA' EDILIZIA: S vedasi paragrafo: REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

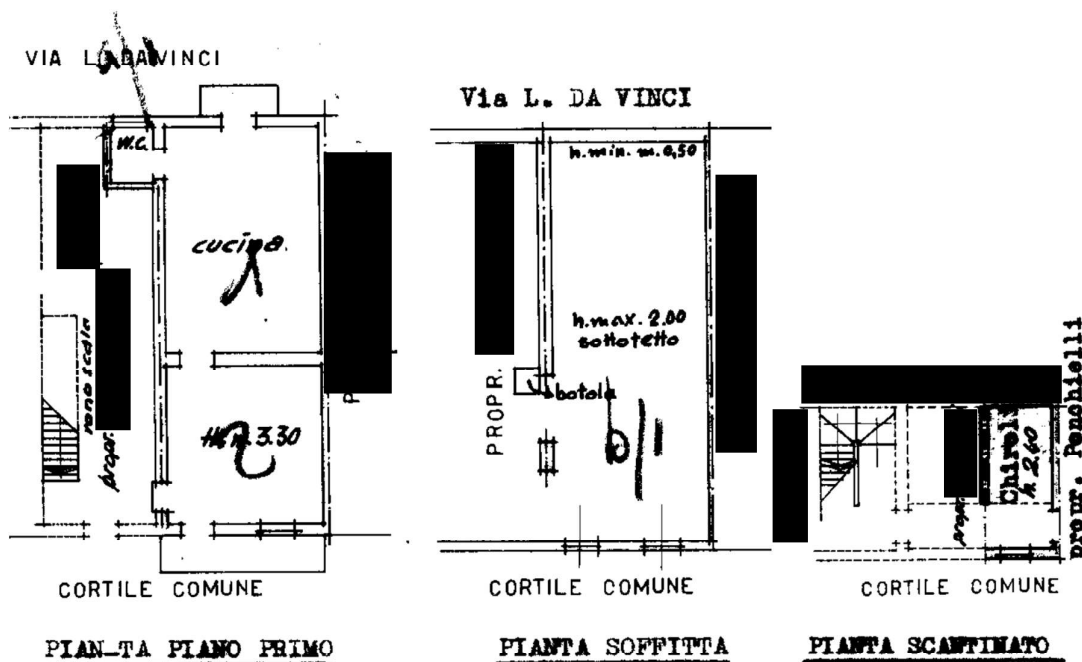
CONTESTO URBANISTICO: dall'analisi del PGT Vigente l'immobile ricade in ambito: TESSUTO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE, ART. 28 Normativa del Pdr I

UTILIZZO ATTUALE: ambienti residenziali attualmente non utilizzati

ACCESSO: esistono fisicamente due accessi: uno dalla strada pubblica Via L. da Vinci, e uno dal cortile interno. L'accesso dalla strada pubblica è non fruibile in quanto la porta di accesso risulta parzialmente tamponata.

REGOLARITA' CATASTALE

In seguito a sopralluogo si conferma che il bene oggetto di stima risulta regolare dal punto di vista catastale. Si riporta la planimetria dei piani che compongono la u.i.u.



REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

La richiesta di accesso agli atti è stata effettuata con prot.4652 del 28.2026 giorno 31/03/2026 l'esperto si è recato presso gli uffici di Edilizia/Urbanistica del comune di Soresina, e dalla presa visione si conferma che nel corso della ricerca effettuata nell'archivio Comunale, nulla è stato trovato in merito alla porzione immobiliare oggetto di accesso agli atti. Si conferma che l'immobile in oggetto è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967 e che successivamente a tale data non è stato interessato da interventi edilizi oggetto di licenze, concessioni, o permessi di costruire documento quindi che appare rispondente a reperito è solo quello catastale, per il quale si è confermata la rispondenza dei documenti ai luoghi.

Per l'assenza di pratiche edilizie si allega alla presente perizia la comunicazione Pec ricevuta dal comune di Soresina che conferma l'avvenuto accesso atti non produttivo.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Essendo l'immobile ante 1967 e non essendo presenti titoli abilitativi, non si sono riscontrate opere abusive da punti di vista statico, dimensionale, delle aperture e accessi,

Si fa tuttavia presente la difformità degli impianti relativamente alla normativa in vigore. Nell specifico l'impianto idrico è sottotraccia, mentre l'impianto elettrico è fuori traccia e "protetto" da canaline in plastica. L'impianto del gas che serve la cucina è fuori traccia e apparentemente collegato in modo non regolare alla u.i. accanto. Per una futura agibilità il bene necessita del rifacimento dell'impianto elettrico e di distribuzione del gas.

A seguito dell'accesso agli atti amministrativi effettuato presso gli uffici di Edilizia e Urbanistica del comune di Soresina in data 31.03.2026, è emerso che per il bene non sono stati reperiti documenti, quindi il fabbricato edificato ante 1967 non ha subito interventi con presentazione di ulteriori concessioni, licenze, ecc.

Per questo motivo lo stato attuale dell'immobile si ritiene legittimo, senza abusi o eventuali difformità riscontrate.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

E' stata eseguita una ispezione ipotecaria che ha confermato la presenza di:

1. ATTO TRA VIV COMPRAVENDITA
2. POTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. POTECA IN RINNOVAZIONE
5. ATTO ESECUTIVO

Non sono presenti pesi derivanti da censo o livello nel ventennio antecedente il pignoramento, salvo diritti non trascritti o altre situazioni non presenti nei registri pubblici.

Per l'Uso Civico, si è verificato il diritto pubblico consultando le indagini condotte e rese disponibili on-line dalla Regione Lombardia, risalenti al 1997 risultato è: Istruttoria chiusa senza demanio pubblico

SPESE CONDOMINIALI

Il bene oggetto di perizia non è parte di un Condominio. Esistono parti comuni come l'accesso pedonale e il vano scale, tuttavia non risultano accordi, scritti o verbali, tra i comproprietari sulla gestione delle spese (solo luce).

PRESENZA DI RIFIUTI

In sede di sopralluogo presso l'immobile, come documentato dalle fotografie allegate, si è riscontrata la presenza di *rifiuti urbani non pericolosi*, mobili e in generale arredo in stato di abbandono da smaltire. Alla copertura non è possibile accedere, tuttavia si intravede dalla strada la presenza di un comignolo rotto che, cedendo sulla copertura ammalorata ha causato una rottura localizzata di coppi, parti in legno del tetto causando infiltrazioni di acqua nella soffitta.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Verificato telematicamente, dal Portale del CENED che non vi sono APE in corso di validità, come sotto riportato:

Ricerca

Codice identificativo APE Dati catastali Targa Informazioni

Provincia * CREMONA Comune * SORESINA

Provincia catastale Seleziona la provincia catastale... Comune catastale Seleziona il comune catastale...

Sezione urbana Es. A Foglio * 17

Particella * 309 Subalterno * 11

Non sono un robot

Indietro Prosegui

Si è provveduto alla redazione dell'APE

Fg. 17 mapp. 309 sub. 11

APE Registrato il 09/04/2026

Codice identificativo: 1909800007026

Valido sino al 09/04/2036

Classe Energetica: **G**

indice EP di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP_{gl}, nren 376.56 kWh/m²a.**

CALCOLO DEL VALORE VALORE DI MERCATO

Indicare il metodo di Stima *utilizzato*, conformemente a quanto contenuto nei "Criteri di Valutazione Internazionale" in particolare *se utilizzato* il "**metodo del confronto**", procedere alla descrizione dei beni presi *in considerazione* e dei dati che ne permettono la verifica; esporre i calcoli che hanno determinato il valore espresso.

Tale valore deve essere riferito al lordo delle spese di regolarizzazione/demolizione e messa in pristino e dei *residui* condominiali. Deve essere inoltre indicato, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6

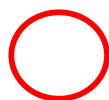
lore di
mercato con assunzioni, ovvero in condizioni di vendita forzata o coattiva, inteso come valore che costituirà il prezzo a base d'asta.

Nel caso in esame, trattandosi della determinazione del valore in una procedura giudiziaria, il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione statuita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte.

Osservazione del mercato immobiliare e scelta comparabili. Per la scelta dei comparabili sono state consultate le banche dati disponibili on-line su siti specializzati. Durante la ricerca dei beni immobili da comparare sono state impostate alcune caratteristiche che rendessero i beni scelti per la ricerca dei potenziali atti di compravendita equamente paragonabili:

- Periodo da analizzare: dal 01/01/2019 al 01/01/2026
- Zona cittadina di ubicazione degli immobili: TUTTI GLI IMMOBILI COMPARATI SONO SITI NEL CENTRO ABITATO DI SORESINA, ZONA DI CUI FA PARTE LA U. U. OGGETTO DI ESECUZIONE
- Azzonamento catastale: Foglio 17

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in un preciso contesto urbanistico del comune di Soresina. Per questo motivo l'indagine di edifici da comparare si è ristretta sull'immediato intorno. Gli edifici hanno le stesse caratteristiche costruttive, stessa epoca di costruzione, stesso contesto edilizio-urbano, dotazioni. Al termine dell'indagine sono stati individuati n° 3 immobili con le seguenti caratteristiche:

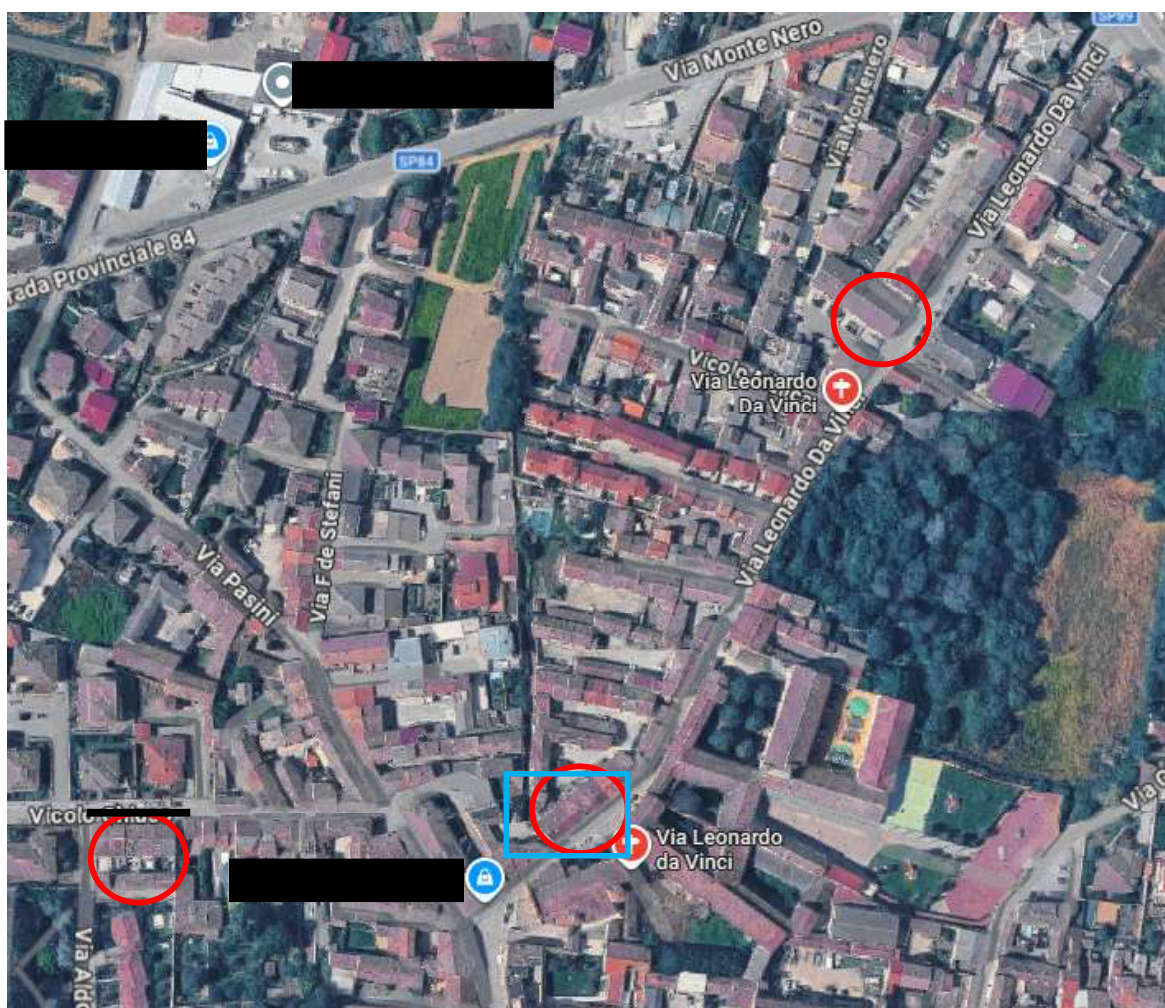


IMMOBILE COMPARATO

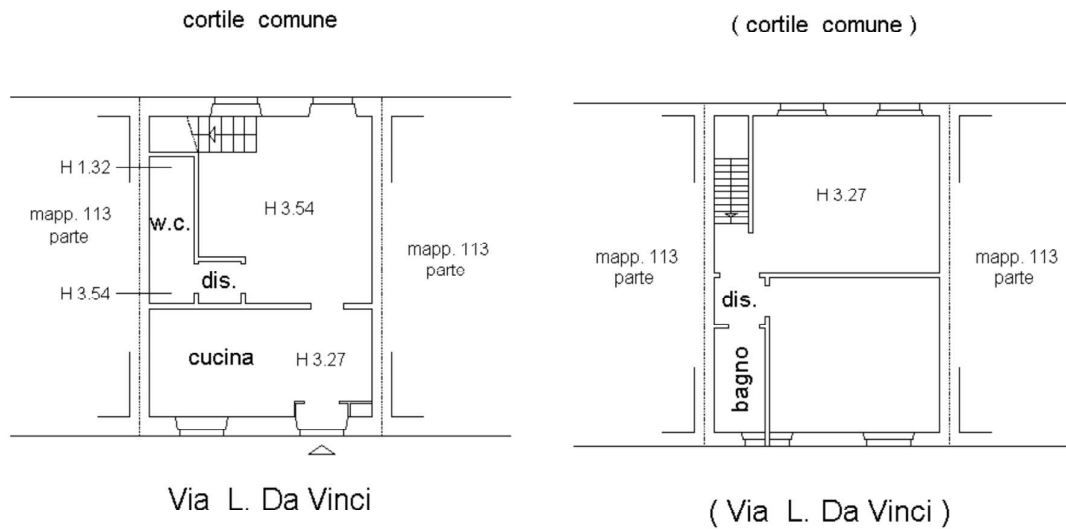


IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA

Di seguito si riportano le schede di ogni comparabile scelto e la verifica analitica secondo il Metodo del Confronto.



Comparabile 1



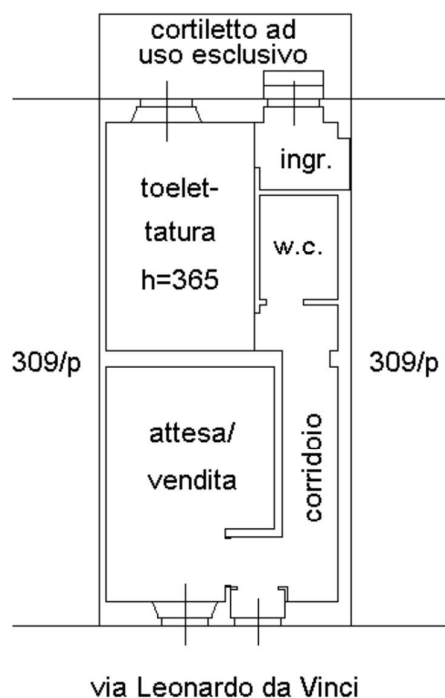
PIANO TERRA

PIANO PRIMO

Planimetriai alloggio (COMPARABILE 1)

- Compravendita: Atto del 26/10/2023 Pubblico ufficiale MANERA DANIELE Sede SORESINA (CR) Repertorio n. 40548 - RINUNZIA Nota presentata con Modello Unico n. 7040.1/2023 Reparto PI di
- CREMONA in atti dal 09/11/2023
- Abitazione di tipo civile usato posto al piano terra, primo, con piccolo magazzino
- Prezzo di alienazione: € 22.000,00 di cui € 15.967,74 per l'abitazione e € 6.032,26 per il magazzino
- Identificato catastalmente all'NCEU di Soresina al Fg. 17, mapp. 113, sub. 8 con mapp. 112 sub. 7. Successivamente modificato in mapp. 113 sub. 505

cortile comune - map. 308

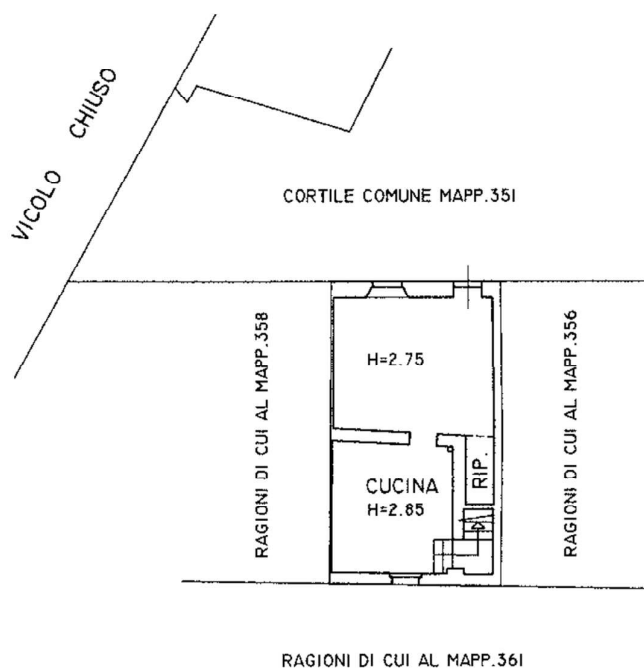


PIANO TERRENO

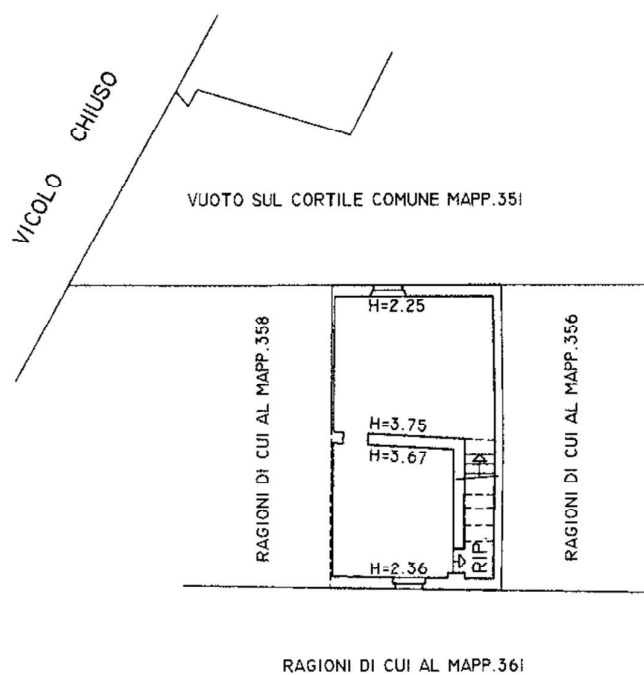
Planimetriai alloggio (COMPARABILE 2)

- Compravendita: Atto del 14/01/2019 Pubblico ufficiale MANERA DANIELE Sede SORESINA (CR) Repertorio n. 36476 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 335.1/2019 Reparto PI di CREMONA in atti dal 31/01/2019
- Ex Abitazione di tipo civile posto al piano terra, ora ad uso artigianale
- Prezzo di alienazione: € 17.350,00
- Identificato catastalmente all'NCEU di Soresina al Fg. 17, mapp. 303, sub. 503

Comparabile 3



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



- Compravendita: Atto del 11/01/2023 Pubblico ufficiale DELLA VOLPE FERDINANDO Sede SESTO SAN GIOVANNI (MI) Repertorio n. 1871 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.
- 198.1/2023 Reparto PI di CREMONA in atti dal 14/01/2023
- Abitazione di tipo civile posto al piano terra, primo, con piccolo magazzino
- Prezzo di alienazione: € 12.000,00 di cui € 9.908,59 per l'abitazione e € 2.091,35 per il magazzino
- Identificato catastalmente all'NCEU di Soresina al Fg. 17, mapp. 349, sub. 3 con mapp. 357. Successivamente modificato in mapp. 357 sub. 503

Al termine dell'analisi dei tre comparabili è stato determinato il valore dell'immobile come segue:

Cantina	SAC	0,25	0	7	7
Area esclusiva	SAC	0,10	0	5	0
Magazzino	INT	0,50	24	0	0
REALE					
SCC	COMMERCIALE		57	52	86
					83

SCALE E UNITA' DI MISURA	
stato di manutenzione	
scadente	1
mediocre	2
normale	3
discreto/buono	4
ottimo	5
costo a mq	€ 130,00
CLASSE ENERGETICA	
classe E-F-G	1
classe D	2
classe C	3
classe B	4
classe A1-A4	5
costo a mq	€ 100,00
Servizi igienici	
costo a nuovo	€ 8.000,00
vita utile attesa	30
LIVELLO DI PIANO	5%

Indici mercantili	
p(BAL)/p(SUP)	0,30
p(SAC)/p(SUP)	0,25
p(LDP)/PRZ	0,05
p(STM)	€ 130,00/m ² a livello
p(ENR)	€ 100,00/m ² a livello
p(DAT)/PRZ	i = -2%/12 mesi = -0,1667%
p(SER)	costo a nuovo € 8000

Superfici comparabile					
1	2	3			
€ 22.000	€ 17.350	€ 12.000			
57	52	86			
€ 385,96	€ 332,06	€ 139,78			

Analisi dei prezzi marginali					
Superfici comparabile					
		Unità 1	Unità 2	Unità 3	
p(SUP)	€/m²	€ 246,00	€ 246,00	€ 246,00	
p(BAL)	€/m²	€ 73,80	€ 73,80	€ 73,80	
p(SAC)	€/m²	€ 61,50	€ 61,50	€ 61,50	
p(LDP)	€/m²	€ 1.100,00	€ 826,19	€ 571,43	
p(STM)	€/n	€ 7.410,00	€ 6.792,50	€ 11.160,50	
p(ENR)	€/n	€ 5.700,00	€ 5.225,00	€ 8.585,00	
p(DAT)	€/mesi	-€ 36,67	-€ 28,92	-€ 20,00	

Tabella di valutazione

Superfici comparabile					
p(SUP)	€ 4.919,95	€ 3.689,96	-€ 2.213,98		
p(BAL)	€ 516,59	€ 516,59	€ 184,50		
p(SAC)	€ 3.505,46	€ 3.505,46	€ 3.505,46		
p(LDP)	€ -	-€ 826,19	€ -		
p(STM)	€ -	€ -	€ -		
p(DAT)	-€ 880,00	-€ 694,00	-€ 480,00	Subjet	
p(SER)	€ -	€ -	-€ 4.000,00	S1	
	€ 30.062,01	€ 23.541,83	€ 8.995,98	€ 20.866,61	
peso da attribuire a ciascun comparabile	1/3	1/3	1/3		
	€ 10.020,67	€ 7.847,28	€ 2.998,66	€ 20.866,61	

VALORE DI MERCATO

Valutazione del bene: 20.866,61 € DICONSI EURO VENTIMILAOTTOCENTOSESSANTASEI/61

VALORE IN VENDITA FORZATA

per determinare il valore in vendita forzata, occorre operare riduzioni dal valore di mercato come sopra riportato tenendo conto: della mancata garanzia postuma, dei mancati redditi decorrenti dall'aggiudicazione/pagamento e fino alla disponibilità del bene, della rivalutazione/riduzione dei prezzi di mercato tra la stima e la disponibilità del bene, del deterioramento per scarsa manutenzione, dei costi per l'eventuale regolarizzazione urbanistica/catastale. Nel caso di immobile locato, qualora ne ricorrano le

condizioni, l'esperto ne potrà stimare l'eventuale riduzione/incremento di valore oltre alla congruità o meno del canone stabilito in contratto. Tutto ciò ai sensi di quanto stabilito dall'art. 2923 comma 3 del Codice Civile.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA							
valore di mercato						€ 20.866,61	
saggio di capitalizzazione medio annuo						4,64%	
Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espropriativa							
analisi estimativa				% annua	deprezzamenti		mesi
variazione mercato: rivalutazione-svalutazione (1)				0%	€ 0,00		
rischio assunto: vizi occulti				5%	€ 1.043,33		
quota ammortamento per mancata manutenzione (2)				2%	€ 417,33		//
altri deprezzamenti: oneri opponibili alla procedura							
Sistemazione irregolarità: Due Diligence edilizia					€ 5.000,00		
Debito verso il condominio					0,00		
				sommano	€ 6.460,66		
Valore in vendita forzata					€ 14.405,95		
				arrotondato	€ 14.400,00		
ribasso (%)					30,99%		
Superficie commerciale mq					105,82		
Incidenza €/mq					€ 136,08		al mq
note esplicative							
(1)	negli ultimi due anni l'andamento dei prezzi è rimasto invariato a Cremona, per la zona ed il segmento di mercato del compendio immobiliare						
(2)	stimato al 2% annuo						

VALOR IN VENDITA FORZATA

Valutazione del bene: 14.400,00 € DICONSI EURO QUATTORDICIMILAQUATTROCENTO/00

QUOTE INDIVISE

Il bene oggetto di perizia è una unica proprietà e non è in presenza di quote indivise.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

Non si tratta di un bene in regime di comunione legale fra coniugi, ma di proprietà esclusiva.

FORMAZIONE DI LOTTI

Trattasi di unico lotto di vendita

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni del debitore pignorato, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliari, del 27/03/2026, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 10/10/2025, derivano da: atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Coppola Francesco del 29 dicembre 2004 repertorio n. 2824/231 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 14 gennaio 2005 al numero di registro generale 367 e numero di registro particolare 215 [REDACTED] [REDACTED] diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Soresina (CR).

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non si sono riscontrati l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente. Restano invece confermati i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Dall'esame del PGT Vigente, emerge che il bene è situato nella zona identificata come "Tessuto di Nucleo urbano di antica formazione". Nell'articolo 29 della Normativa del Piano delle Regole vengono descritte le modalità di intervento sugli immobili che ricadono nella zona interessata.



Articolo 29. I tessuti dei Nuclei di Antica Formazione - C

1. Nei tessuti dei NAF sono ammesse le trasformazioni di completamento edilizio, densificazione, densificazione complessa/sostituzione, e, ove previste, di recupero e di riqualificazione. Gli interventi in attuazione delle trasformazioni ammesse dovranno adeguarsi agli indirizzi di seguito individuati per i tessuti dei NAF.
2. Gli interventi in attuazione delle trasformazioni ammesse che coinvolgono parti di NAF compresi all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione di elevato interesse storico-culturale dovranno adeguarsi alle indicazioni relative alla modalità di intervento individuate e ammesse rispetto ai singoli edifici come di seguito indicato.
3. Tutte le proposte di trasformazioni dei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione, anche esterni ai perimetri dei Nuclei di Antica Formazione di elevato interesse storico culturale, dovranno essere accompagnate da una relazione atta a dimostrare che gli interventi non siano contrastanti con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela della qualità dei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione. In particolare, dovranno esplicitare:
 - a. qualità e rilevanza storica delle varie parti degli edifici coinvolti nella trasformazione proposta
 - b. qualità architettonica e tipologica degli edifici e delle differenti parti degli edifici coinvolti nella trasformazione
 - c. contestualizzazione e relazioni con il tessuto circostante (omogeneità/disomogeneità con gli edifici circostanti, presenza di indirizzi di tutela delle cortine edilizie...).
4. Gli interventi nell'ambito dei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione dovranno essere sottoposti alle procedure autorizzative in materia di tutela dei beni culturali, storico-architettonici e beni paesaggistici come previsto dalle vigenti normative nazionali e regionali in materia. Ai fini delle procedure autorizzative costituiscono un riferimento gli indirizzi contenuti nell'Appendice 1 - Gli indirizzi per la qualità delle trasformazioni (Nuclei di Antica Formazione e Tessuti Urbani Consolidati).
5. La destinazione d'uso prevalente nei Nuclei di Antica Formazione è quella di residenza e attività con essa compatibili.
6. Nei tessuti dei NAF sono ammessi esercizi commerciali con una Superficie di Vendita fino a 400 mq.
7. Ove siano previsti interventi che prevedano l'ampliamento degli esercizi commerciali esistenti e/o l'apertura di nuove attività questi dovranno essere attuati tramite titolo abilitativo convenzionato. Il convenzionamento dell'intervento deve definire le entità dei relativi oneri.

Qui sopra sono riportate dal TITOLO 5 I NUCLEI E I TESSUTI DI ANTICA FORMAZIONE le indicazioni per le trasformazioni di completamento edilizio. Riassumendo: le varie trasformazioni a cui si intende sottoporre il bene dovranno essere sottoposte alle procedure autorizzative in materia di tutela dei beni culturali, storico-architettonici, e beni paesaggistici come previsto dagli strumenti vigenti in ambito nazionale e regionale.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 10/10/2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/01/2005 - Registro Particolare 215 Registro Generale 367
Pubblico ufficiale COPPOLA FRANCESCO Repertorio 2824/231 del 29/12/2004
ATTO TRA VIV COMPRAVENDITA
Immobili siti in SORESINA(CR)
SOGGETTO ACQUIRENTE

2 SCRIZIONE CONTRO del 14/01/2005 - Registro Particolare 101 Registro Generale 368
Pubblico ufficiale COPPOLA FRANCESCO Repertorio 2825/232 del 29/12/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SORESINA(CR)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/05/2006 - Registro Particolare 3158 Registro Generale 5404
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 848 del 18/05/2006

4 SCRIZIONE CONTRO del 20/11/2024 - Registro Particolare 1557 Registro Generale 10019
Pubblico ufficiale COPPOLA FRANCESCO Repertorio 2825 del 29/12/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SORESINA(CR)
SOGGETTO DEBITORE
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 101 del 2005

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/10/2025 - Registro Particolare 6615 Registro Generale 9370
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 2773 del 09/10/2025

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Non si riscontrano formalità che non saranno cancellate, come ulteriori pignoramenti, sequestri conservativi, ipoteche.

Si allega la documentazione richiesta nell'ordine dell'Indice degli allegati.

La sottoscritta, a conclusione del lavoro svolto in risposta ai quesiti posti, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento

Cremona, li 09/04/2026

L'esperto Stimatore **Ing. Isabella Gusperli**

