

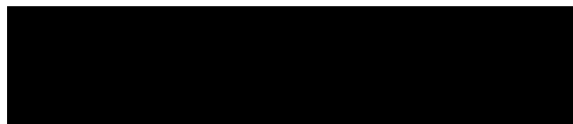


geometra GIUSEPPE MARIO FERRARI

TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 0174/2025 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione G.O.T. dott. Giorgio Trotta

Promossa da
CREDIT AGRICOLE ITALIA spa



RELAZIONE DI STIMA

Per i beni immobili siti in Vicomoscato (Casalmaggiore) via Manzoni 195



Cremona, lì 04 Aprile 2026

l'esperto Stimatore
Ferrari geom. Giuseppe Mario
Iscritto all' Albo Nazionale CTU
Tribunale di Cremona N. 225



1) 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;

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:*

i se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;

ii 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;

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.



geometra GIUSEPPE MARIO FERRARI

LOTTO UNICO



PROSPETTO OVEST

ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1 Documentazione fotografica
- Allegato n. 2 Visura catastale
- Allegato n. 3 Planimetria catastale
- Allegato n. 4 Ispezione Ipotecaria
- Allegato n. 5 APE



SCHEMA SINTETICA

- 1) Unità immobiliare in Vicomoscato (Casalmaggiore) CR via Alessandro Manzoni 195
- 2) Foglio 37 Particella 339 Subalterno 507, (gia 502) Zona Censuario 2, Categoria A/2 classe 3, Consistenza 5 vani, sup. Catastale mq. 109 Rendita € 296,96
- 3) Si dichiara la piena corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento con i dati di identificazione catastale
- 4) 
- 5) Occupato dai comproprietari e dai genitori
- 6) Presenza di rifiuti: NO
- 7) Diritti di terzi: diritto di abitazione
- 8) Regolarità Catastale: aggiornata
- 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: € 105.336
- 15) Valore in Vendita Forzata: € 90.000
- 16) Valore Quota: € 18.000
- 17) Quote indivise: SI
- 18) APE classe Energetica F EPh di prestazione energetica 142,26 kWh/mq anno



geometra GIUSEPPE MARIO FERRARI

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate in data 17 febbraio 2026 ed hanno riguardato il sopralluogo presso l'unità immobiliare di via Alessandro Manzoni,195, ;

In data 12.12.2025 era stato fatto l'accesso presso il portale dell'agenzia delle Entrate per l'acquisizione dell'estratto di mappa, delle visure e delle planimetrie catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento

In data 30 gennaio 2026 (richiesta del 23.12.2025) è stato effettuato accesso presso ufficio urbanistica del Comune di Casalmaggiore dove è stata visionata tutta la documentazione riguardante la parte urbanistica dell'immobile.

RELAZIONE DI STIMA

Catasto Fabbricati, in Casalmaggiore (CR), Foglio 37 Particella 339 Subalterno 507 (già 502)

Rendita Euro 296,96

ZC 2 Categoria A/2, classe 3, Consistenza 5 vani

Via Alessandro Manzoni 195 Piano T

Totale: 109 mq. totale escluse aree scoperte 106 mq.

Intestazione attuale:

Confini dell'appartamento:

da Nord in senso orario: con le particelle 342, 340 (cortile comune) 339/506 (portico di passaggio comune), 338 (cortile comune), 339/505 (scale disimpegno e cavedio comune) e 28



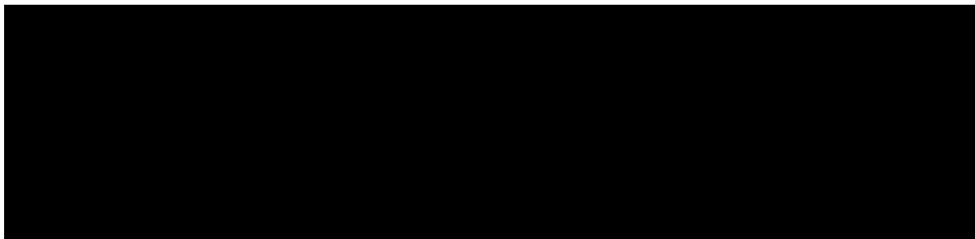
geometra GIUSEPPE MARIO FERRARI

Catasto Fabbricati, in Casalmaggiore (CR), Foglio 37 Particella 346 Subalterno 504 Rendita Euro 14,87 ZC 2 Categoria C/6 classe 3, Consistenza 16 mq.

Via Alessandro Manzoni 195 Piano T

Totale: 16 mq.

Intestazione attuale:



Confini della autorimessa:

a Nord in senso orario: la particella 346/505, 345 (cortile comune), 346/503 e 27

STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato direttamente dai debitori e dai genitori in diritto di abitazione.

DESCRIZIONE

Unità immobiliare facente parte del Complesso Immobiliare denominato Condominio Garavaldi, sito in Vicomosciano, via Alessandro Manzoni, 195.

Trattasi di un appartamento posto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un antibagno, un bagno e una cameretta edificata in epoca successiva.

Le murature esterne sono costituite da blocchi portanti tipo Poroton da 30 cm. di spessore, strutture in c.a. costituite da travi in spessore tipo R.E.P. e normali

I solai portanti sono in laterizio armato avente altezza 16 + 4

Le finiture sono di tipo civile con pavimenti in ceramica, serramenti in legno, pareti intonacate al civile.

Gli impianti sono dotati di certificazioni di conformità.

Per quanto riguarda l'edificazione della cameretta di cui alla D.I.A. 116/2008 in data 22/07/2008 prot. 11153, non sono stati trovati in comune i relativi certificati di collaudo, il sottoscritto ha proceduto regolarizzando la conformità catastale



geometra GIUSEPPE MARIO FERRARI

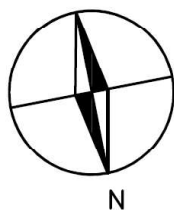


ESTRATTO DI MAPPA

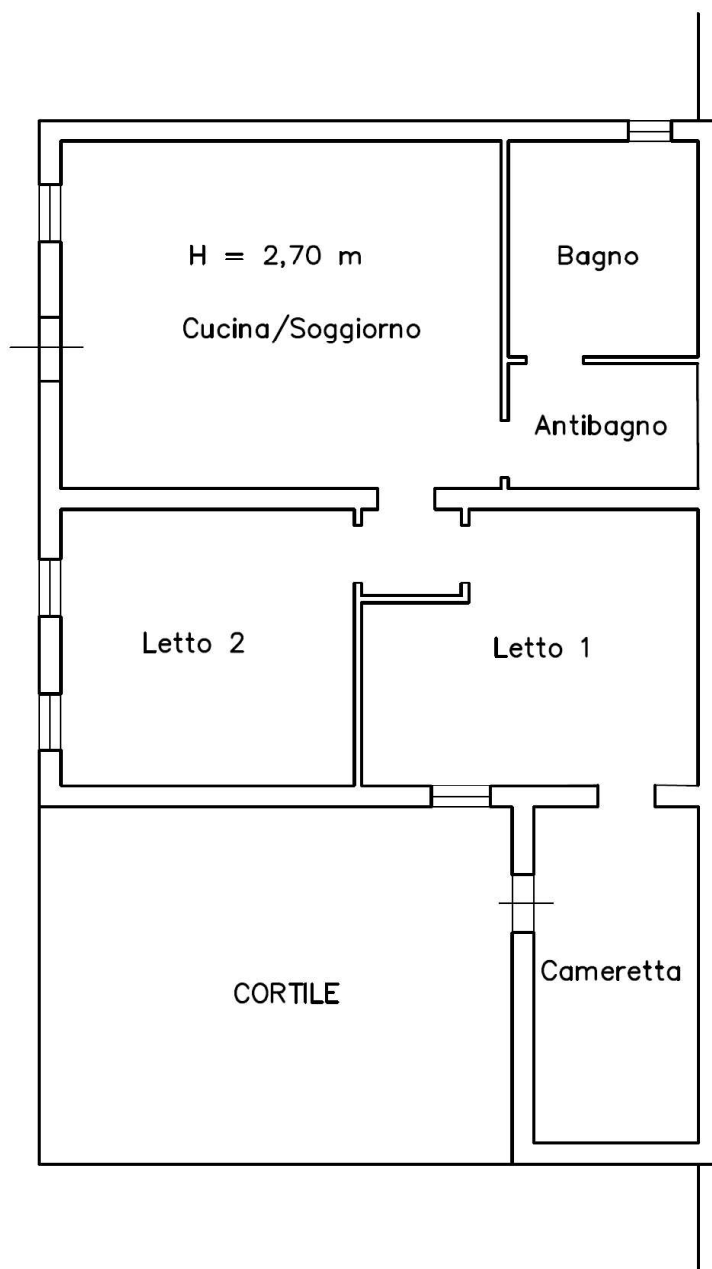


geometra GIUSEPPE MARIO FERRARI

PLANIMETRIA APPARTAMENTO



PIANO TERRA





REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

L'immobile risulta conforme a quanto risultante dai provvedimenti edilizi depositati in comune permesso di Costruire n. 65/2003 in data 5 agosto 2003 e D.I.A. in data 13 maggio 2004 n. 10239 prot. e D.I.A. 116/2008 in data 22/07/2008 prot. 11153

PRESTAZIONE ENERGETICA

Si è provveduto a predisporre la attestazione di prestazione energetica

APE registrato il 16/04/2026

Codice identificativo 1902100013326

Classe Energetica D

Indice EPH di prestazione energetica 142,26 kWh/mq

VALORE

Il metodo di valutazione applicato è Il Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato, o in alternativa nel caso di mancato reperimento di dati certi, di annunci immobiliari di beni simili offerti su libero mercato.

La presente valutazione è sostanzialmente frutto di una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico economiche.

La presente valutazione tiene pertanto conto dei valori di trasferimento in libero mercato con rivalutazione dei prezzi di mercato tra la data di stima e la data di disponibilità deprezzato in ragione del 10 % in ragione della vendita forzata dell'immobile. Considerato quanto sopra esposto, considerata la localizzazione dell'immobile le condizioni in cui si trova l'immobile pignorato, avuto notizie certe circa i valori immobiliari in attinenza con immobili consimili ed effettuate le necessarie operazioni di calcolo si ritiene equo attribuire all'immobile in oggetto la valutazione di Euro 900 mq.



geometra GIUSEPPE MARIO FERRARI

CONSISTENZA

Appartamento Mq. 105,74 x 100% = 105,74

Cortile Mq. 33,00 x 10% = 3,30

Autorimessa Mq. 16,00 x 50% = 8,00

Totale Mq. 117,04

VALORE mq. 117,04 x € 900 = € 105.336

RIDUZIONE VENDITA FORZOSA 10% = € 94.802

Arrotondato a € 90.000

Calcolo tabella per fascia di età compresa tra 41-45 anni

Usufrutto/Abitazione 80%

Nuda proprietà 20%

QUOTE INDIVISE

VALORE DIRITTO DI ABITAZIONE 80% 72.000

VALORE DIRITTO DI PROPRIETA 20% 18.000

FORMAZIONE DI LOTTI

Non possibile procedere con la formazione di ulteriori lotti e l'immobile non si presta ad essere frazionato.

