

TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n.172/2025 R.G.E.

Giudice: G.O.P. Dott.ssa Nunzia Corini

contro

RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in Cremona (CR)



Soresina, 23 luglio 2026

L'esperto Stimatore: ***Geom. Roberto Palù***

Iscritto all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n.332

SOMMARIO

QUESITO.....	3
LOTTO UNICO.....	6
ELENCO ALLEGATI.....	6
SCHEDA SINTETICA.....	7
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	7
RELAZIONE DI STIMA.....	8
IDENTIFICAZIONE.....	8
STATO DI POSSESSO.....	9
DESCRIZIONE GENERALE.....	9
REGOLARITÀ CATASTALE.....	12
REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA.....	12
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITÀ.....	12
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI.....	13
SPESE CONDOMINIALI.....	13
PRESENZA DI RIFIUTI.....	14
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	14
VALORE DI MERCATO.....	14
VALORE IN VENDITA FORZATA.....	15
FORMAZIONE DI LOTTI.....	16
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....	16
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	17
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	17
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	17

QUESITO

Il G.O.P. Dott.ssa Nunzia Corini del Tribunale di Cremona, ha incaricato lo scrivente geom. Roberto Palù di stimare il valore degli immobili oggetto della procedura sopra indicata.

All'uopo ha trasmesso, via Pec in data 11.03.2026, il seguente quesito:

“Il Giudice dell'esecuzione, nella procedura esecutiva RGE 172/2025 vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura, preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2 c.p.c.; visto l'art. 569 c.p.c.; visti gli artt. 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., chiamando l'esperto a prestare giuramento telematico mediante sottoscrizione digitale del modello inviato via pec dalla Cancelleria delle esecuzioni ai singoli Ordini\Collegi Professionali o scaricabile dal sito del Tribunale nella sezione “Vendite Giudiziarie”, da depositare telematicamente entro il 25/03/2026, invita l'esperto

- *a non formulare istanze di proroga (che saranno prese in considerazione soltanto ove tempestivamente presentate ed in casi di particolare difficoltà di redazione della perizia in relazione alla necessità di sanare eventuali difformità catastali o per altre gravi ragioni che dovranno essere dettagliatamente motivate);*
- *a rispettare i termini per il deposito dell'elaborato, considerato che il Custode viene contestualmente nominato (v. sotto) e quindi non sussisterà più il problema di non riuscire ad accedere all'immobile;*
- *a comparire all'udienza ex art. 569 c.p.c. sotto indicata per rendere spiegazioni, pena la revoca del mandato, qualora non abbia depositato l'elaborato o nel caso in cui abbia presentato richiesta di proroga non evasa dal G.E. in quanto tardiva o non conforme ai criteri di cui sopra;*

dispone che l'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., 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 dal 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:

- a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;*
- 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.);*
- in caso di sussistenza di contratto di locazione\affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;*
- nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:*
 - a- se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
 - b- 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;*
- 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;*
- a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;*

- 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;

- 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, comma 3 disp. att. c.p.c.;

riferisca immediatamente al Giudice circa 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.

LOTTO UNICO



ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
A	Documentazione fotografica	2
B	Elaborato grafico	1
C	Aerofotogramma	1
D	Inquadramento cartografico ed urbanistico	2
E	Visura e planimetrie catastali	3
F	Atti amministrativi comunali	5
G	Rappresentazione grafica delle difformità edilizie	1
H	Atto di compravendita	9
I	Certificato di residenza e stato di famiglia	2
L	Ispezione ipotecaria	2
M	Attestato di prestazione energetica	6
N	Spese condominiali e debito maturato	4
	Totale pagine allegate	38
	Totale foto	12

SCHEMA SINTETICA

- 1) Ubicazione del bene: Cremona, via del Giordano n.92
- 2) Dati catastali e tipologia beni: foglio 87, mappale 513, sub. 12
- 3) L'identificazione riportata nell'atto di pignoramento è da ritenersi corretta
- 4) Diritto oggetto di espropriazione: proprietà per la quota di 1/1
- 5) Stato di Possesso: occupato, l'immobile attualmente è utilizzato dall'esecutata e dai familiari
- 6) Presenza di rifiuti: NO, non sono presenti materiali da smaltire
- 7) Diritti di Terzi: NO
- 8) Regolarità Catastale: NO (vedasi pag. 8 – pratica di variazione pag. 11-12)
- 9) Regolarità Urbanistica: SI
- 10) Regolarità Edilizia: NO (vedasi pag. 11-12)
- 11) Opere abusive: SI (vedasi pag. 11-12)
- 12) Censi/livelli/usi civici: NO
- 13) Spese condominiali: SI
- 14) Valore di Mercato: €. 44.174,81
- 15) Valore in Vendita Forzata: €. 37.126,09
- 16) Quote indivise: NO
- 17) APE, classe: G (EP gl, nren 629,84 kWh/mq. anno)

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Preso atto del termine concesso dal Sig. Giudice per il deposito dell'elaborato peritale, ovvero il 24 giugno corrente anno (corrispondente a 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il 24.07.2026) e verificato il fascicolo di causa contenente gli atti storici ed ipotecari senza ravvisare manchevolezze documentali, lo scrivente comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 08 aprile 2026. Reperiva poi la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, ovvero:

- visura e planimetria catastali = estratti dalla banca dati digitale dell'Agenzia delle Entrate;

- copia atti amministrativi comunali = rinvenuti presso l'ufficio tecnico comunale;
- atto di compravendita = presso l'Agenzia delle Entrate (rogito notaio XXXXX in data 18 giugno 2013, n.23328/10208 di repertorio, trascritto a Cremona il 28 giugno 2013 ai nn.4986/3487).

Relativamente all'effettuazione del sopralluogo per la necessaria ispezione dei locali e relativi rilievi, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona comunicava l'impossibilità di accedere all'appartamento essendo i familiari dell'esecutata (anch'essi fruitori dell'immobile) temporaneamente all'estero. Preso atto di ciò, in data 16 giugno c.a., lo scrivente comunicava al Tribunale di non poter osservare il termine per il deposito dell'elaborato peritale. Il Giudice, con provvedimento del 17 giugno c.a. *“disponeva la comparizione delle parti, ivi compresa l'esecutata, e del custode per l'udienza già fissata del 24 luglio 2026, ore 12.30, al fine della decisione in ordine all'emissione dell'ordine di liberazione e per la determinazione circa la proroga all'esperto nonché per la fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.”*.

Tuttavia pochi giorni dopo si riusciva a contattare la proprietà per fissare la data del sopralluogo, che veniva effettuato la mattina del 29 giugno 2026.

Lo scrivente poteva quindi proseguire nell'incarico, redigendo il presente elaborato.

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in Comune di Cremona (CR)

Identificativi – confini – cronistoria catastale

Classamento (riferito alla data di redazione dell'atto pignoramento) =

Fg. 87, particella 513 sub. 12, zona censuaria 1[^], cat. A/3, cl. 3[^], consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 63 mq., Rendita €. 418,33, via del Giordano n.92, Piano S1-4.

Variazioni storiche

Rilevata la non rispondenza tra la pianta dello stato di fatto e la planimetria depositata al catasto, si provvedeva alla sua sostituzione, con la corretta disposizione dei locali e la suddivisione

in due unità immobiliari (alloggio e cantina) – [protocollo numero CR0060244 in data 10 luglio 2026, registro Ufficiale 62169.10/07/2026]. Tale modifica determinava il seguente classamento:

- **foglio 87, mappale 513 sub. 504**, zona censuaria 1[^], via del Giordano n.92, piano 4, cat. A/3, classe 3[^], consistenza vani 4, sup. cat. 70 mq., R.C.= €. 371,85;

- **foglio 87, mappale 513 sub. 505**, zona censuaria 1[^], via del Giordano n.92, piano S1, cat. C/2, classe 1[^], consistenza 9 mq., sup. cat. 12 mq., R.C.= €. 72,51.

Confini

- appartamento al piano quarto

a nord, sottostante cortile comune (mappali 497 e 683) e beni di cui al mappale 512; **ad est**, sottostanti beni di cui al mappale 500; **a sud**, prima vuoto su via del Giordano, poi per salto rientrante beni di cui al mappale 513/parte, a muro divisorio comune; **ad ovest**, prima beni di cui al mappale 513/parte, indi per doppio salto allargante vano scala comune.

- cantina al piano interrato

a nord, terrapieno sottostante il mappale 512; **ad est**, terrapieno sottostante il mappale 500; **a sud**, beni di cui al mappale 513/parte, a muro divisorio comune; **ad ovest**, prima corridoio comune, poi beni di cui al mappale 513/parte, a muro divisorio comune.

STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è occupata dall'esecutata e dai familiari.

DESCRIZIONE GENERALE

Il complesso denominato "Gardenia", all'interno del quale si trova il bene periziando, è composto da due distinti edifici uno prospiciente via del Giordano e l'altro con affaccio principale su via Cadore. I due corpi di fabbrica, collegati tra loro tramite la passerella pedonale (*foto 3*) sopraelevata sul cortile comune, sono ubicati in posizione semicentrale del territorio comunale e risalgono alla prima metà degli anni '60 del secolo scorso. Sono raggiungibili tramite gli ingressi pedonali prospettanti su via del Giordano e su via Cadore ed accessibili con veicoli esclusivamente da via del Giordano.

Il bene de quo è posto nel corpo di fabbrica che si affaccia su via del Giordano, questi è suddiviso in ventuno alloggi dislocati su cinque livelli di piano, privi di ascensore (oltre a ventuno cantine).

Inquadramento urbanistico

Attualmente il comparto è allocato negli “*Ambiti di prima espansione – CER.I*” nel vigente P.G.T. del Comune di Cremona, disciplinato dall’articolo 20 del Piano delle Regole Integrato. In tale tessuto sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

Caratteristiche in sunto

FABBRICATO CONDOMINIALE

Le facciate sono intonacate “al civile” e tinteggiate (*foto 1-2*), la parte inferiore del prospetto principale (lato sud verso la pubblica via) è rivestita in Travertino. Le strutture portanti verticali sono in muratura ed i solai in latero-cemento. Le gronde sono in cemento armato ed il manto di copertura è in tegole di cemento. I canali ed i pluviali sono in lamiera. Le aperture verso l’esterno sono protette da tapparelle in plastica.

L’edificio si presenta esternamente in discreto stato di conservazione, compatibilmente con la vetustà. Tuttavia si è rilevata la sfioritura di alcune porzioni di intonaco dei sottobalconi (*foto 1*).

UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA

ABITAZIONE

L’alloggio è composto da soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio e balconi ed ha una superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) di circa **68,40** mq.. Il balcone in lato nord è **2,35** mq., in lato sud è **2,30** mq.. L’altezza netta interna dei locali è m. 3,00.

Le metrature di calpestio dei locali sono le seguenti:

- soggiorno =	18,95 mq. circa;
- cucina =	08,85 mq. circa;
- disimpegno =	07,25 mq. circa;
- ripostiglio =	00,70 mq. circa;

- w.c.-doccia = 05,40 mq. circa;
- camera da letto = 15,35 mq. circa.

Finiture interne dell'abitazione:

- pavimenti di marmette in soggiorno, camera da letto disimpegno e ripostiglio (*foto 4-8-9-10*), in ceramica in cucina e w.c.-doccia (*foto 5-7*);
- rivestimento ceramico nella cucina (h. m. 1,75);
- intonaci del tipo al "civile", tinteggiati, in tutti i vani;
- serramenti di finestra in legno con vetro semplice, protetti da tapparelle in plastica;
- portoncino d'ingresso di tipo "blindato";
- porte interne in legno tamburato, con specchiature a vetro stampato;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento "termoautonomo", con caldaia a produzione di acqua calda sanitaria (*ubicata in cucina*) e termosifoni in alluminio;
- servizio igienico dotato di lavabo, bidet, vaso e doccia (*foto 7*).

Stato di manutenzione dell'abitazione

Presumibilmente all'inizio degli anni duemila, sono state eseguite opere di manutenzione dei locali, che hanno consistito nella sostituzione dei pavimenti della cottura, del servizio igienico e del rivestimento della cucina, nonché del cambio della caldaia e dei caloriferi.

L'alloggio si trova in condizioni discrete (vedasi fotografie - all. A).

CANTINA

È ubicata in lato nord-est del piano interrato del fabbricato ed è raggiungibile tramite la scala condominiale interna che conduce al corridoio di distribuzione comune.

Caratteristiche costruttive

La pavimentazione è in battuto di cemento (*foto 12*). Le pareti ed il soffitto sono intonacati "al civile". Non dispone di impianti. L'accesso avviene mediante porta in legno. La superficie lorda complessiva è di mq. **11,90** circa, mentre l'estensione utile è mq. 8,90 circa. L'altezza interna è di circa m. 1,95.

Stato di manutenzione

Scadente.

REGOLARITÀ CATASTALE

La rappresentazione grafica dell'appartamento non è risultata conforme, si è pertanto provveduto a sostituire la planimetria catastale in atti con la corretta situazione odierna (vedasi dettaglio a pag. 8).

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Cremona, si è rilevato che il condominio è stato edificato giusta Licenza di Costruzione n.131/A in data 25 agosto 1959.

Tuttavia, eseguito il rilievo in loco, sono emerse difformità nell'appartamento rispetto agli elaborati autorizzativi.

Inoltre, l'intero piano interrato ove sono ubicate le cantine, non è contemplato in progetto.

Abitabilità e agibilità

È stata rilasciata il 28 maggio 1962, al prot. n.4662.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITÀ

Le sopra citate difformità (vedasi grafico esplicativo di cui all'allegato G) consistono:

Abitazione

- modifica della sagoma in pianta (lieve maggiorazione della lunghezza totale e della larghezza in lato ovest);
- risagomatura delle suddivisioni interne dei vani;
- ricollocazione delle aperture sulla facciata nord;
- diverso posizionamento dei balconi.

Cantina

- realizzazione, ex novo, del locale al piano interrato dell'edificio.

Sanabilità e costi

Dalle caratteristiche del fabbricato e dall'esame visivo, si è appurato che le descritte opere difformi rispetto al titolo autorizzativo originario, sono state eseguite durante i lavori di edificazione del fabbricato. Alla luce di ciò, si è accertata la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 06.06.2001, n.380 e successive modificazioni, in quanto trattasi di opere realizzate in parziale difformità al titolo edilizio rilasciato prima dell'entrata in vigore della Legge 28/10/1977, n.10.

Relativamente all'oblazione (che dovrà comunque essere determinata dal responsabile del procedimento all'atto della presentazione della pratica) si rimanda a quanto previsto dal comma 5, lettera b) dell'art. 36-bis, che recita: *“Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”*. Premesso ciò e dato atto dell'entità dell'abuso, si ritiene che questi possa ragionevolmente essere quantificabile nella misura minima, ovvero **€. 1.032,00**, tenuto anche conto che la superficie della cantina non concorre al calcolo, visto quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. relativamente alle superfici accessorie.

A tale importo debbono aggiungersi le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia, che si suppone possano essere in **€. 1.500,00**, oltre IVA e Cassa di Previdenza.

Sommano pertanto, a stima, e con arrotondamenti **€. 3.500,00**.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Dalla documentazione agli atti non risultano gravami sui beni oggetto di pignoramento.

SPESE CONDOMINIALI

L'appartamento e la cantina, oggetto di esecuzione immobiliare fanno parte, come già evidenziato, del condominio denominato "Gardenia" (in ragione di 33,00 millesimi) il cui amministratore pro-tempore, geom. Roberto Bianchi, ha comunicato (previa richiesta dello scrivente) quanto segue (allegato N):

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è pari ad €. 550,00 circa;
- le spese straordinarie già deliberate e non versate totalizzano €. 2.500,00;
- le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano ad €. 1.048,72, di cui €. 622,80 per l'annata 2023 ed €. 425,92 per la gestione 2024.

PRESENZA DI RIFIUTI

All'interno dell'appartamento non sono presenti materiali da smaltire.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Preso atto dell'assenza della certificazione energetica dell'abitazione, si è provveduto a far predisporre da professionista abilitato l'attestato necessario, che ha classificato l'alloggio come segue:

- Classe energetica: **G**
- Indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gl, nren 629,84 kWh/mq. anno**
- APE registrato in data 20 luglio 2026
- Codice identificativo: 1903600141226
- Validità: 20 luglio 2036

VALORE DI MERCATO

Il criterio di stima adottato dallo scrivente è il valore a metro quadrato. Per giungere alla determinazione attesa, si è svolta un'indagine di mercato sondando, sia le agenzie immobiliari locali, sia utilizzando quali elementi di supporto i listini prezzi attuali, prendendo a riferimento, ad

esempio, quello edito dalla “F.I.M.A.A.”. Dai vari confronti è emerso che per la tipologia di abitazione di cui trattasi, peraltro inserita nel cento storico cittadino dallo strumento urbanistico vigente, il valore medio a metro quadrato della zona, riferito all’epoca di costruzione (fine anni cinquanta del secolo scorso) è risultato fluttuare tra 400,00 e 600,00 euro. Inoltre, dalle ricerche effettuate si è avuta notizia di una recente transazione di un appartamento in un condominio di via Cadore, compravenduto ad un importo che è risultato (considerando le debite proporzioni dimensionali e strutturali) essere in sintonia con quanto emerso dalle succitate verifiche.

Premesso ciò, si è tenuto conto anche delle caratteristiche peculiari del bene, quali il piano ove è ubicato l’alloggio (ovvero il quarto ed ultimo, raggiungibile senza ascensore), delle modeste dimensioni dello stesso (che dispone di una sola camera da letto), dell’impiego di materiali scarsamente efficienti ai fini del contenimento dei consumi energetici (data la vetustà del fabbricato) che hanno determinato una classe energetica “G”, nonché della mancanza dell’autorimessa in una zona che non dispone di sufficienti stalli destinati a parcheggio.

Si è predisposta all’uopo la **tabella esplicativa** sotto riportata, il cui risultato di € 44.174,81 è il frutto del prodotto tra il valore a metro quadrato dell’alloggio, che è stato determinato in € 585,00, le superfici lorde e l’applicazione del coefficiente di destinazione.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	Destinazione	Superficie ragguagliata	€/mq.	Valore
Appartamento piano quarto	68,40	1,00	68,40	585,00	€ 40.014,00
Balcone nord	2,35	0,25	0,59	585,00	€ 343,69
Balcone sud	2,30	0,25	0,58	585,00	€ 336,38
Cantina	11,90	0,50	5,95	585,00	€ 3.480,75
Superficie coperta	84,95		75,51		
Area di pertinenza	0,00				
Totale superfici	84,95				

TOTALE VALORE IMMOBILE

€ 44.174,81

VALORE IN VENDITA FORZATA

Come accennato al capitolo precedente, al valore assunto deve essere necessariamente applicata la decurtazione dei costi di sanatoria e relative spese tecniche, così come descritte nel paragrafo “Sanabilità e costi”.

Riepilogando avremo perciò =

Valore abitazione	=	€. 44.174,81
Redazione sanatoria, sanzione e spese tecniche	=	€. 3.500,00
Spese condominiali non pagate	=	€. <u>3.548,72</u>
<u>STIMA IMMOBILE IN VENDITA FORZATA</u>	=	<u>€. 37.126,09</u>

FORMAZIONE DI LOTTI

La consistenza e la conformazione del bene non consentono alcuna suddivisione in lotti.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sull'immobile dei debitori pignorati sono i seguenti:

- **anteriormente al ventennio, gli immobili nella loro originaria individuazione e consistenza, erano di proprietà di:**
- **a seguito della denuncia di successione in morte del signor XXXXX, registrata a Cremona in data 25.03.1987, al n.17, Volume 1007 e trascritta a Cremona in data 11.12.1987 ai nn.8716/5703, la proprietà veniva trasferita a:**
- **in forza di atto di acquisto in data 03.06.1993, rep. n.128992/9168 del Notaio XXXXX, registrato a Cremona in data 15.06.1993, al n.1121, Serie 1V e trascritto a Cremona in data 22.06.1993 ai nn.4520/3134, la proprietà veniva trasferita a:**
- **con atto di compravendita stipulato in data 30.04.1999, rep. n.12356 del Notaio XXXXX, registrato a Casalmaggiore in data 17.05.1999, al n.189, Serie 1V e trascritto a Cremona in data 12.05.1999, ai nn.3724/2386, la proprietà veniva trasferita a:**

- in forza di atto di acquisto in data 28.10.2004, rep. n.29895/3208 del Notaio XXXXX, registrato a Soresina in data 29.10.2004, al n.1211, Serie 1T e trascritto a Cremona in data 29.10.2004 ai nn.11158/6578, la proprietà veniva trasferita a:

- a seguito della denuncia di successione in morte della signora XXXXX, registrata a Cremona in data 14.02.2011, al n.155, Volume 9990 e trascritta a Cremona in data 22.03.2011 ai nn.2518/1606, la proprietà veniva trasferita a:

- a seguito della denuncia di successione in morte del signor XXXXX, registrata a Cremona in data 06.11.2011, al n.892, Volume 9990 e trascritta a Cremona in data 27.09.2011 ai nn.8569/5466, la proprietà veniva trasferita a:

- con atto di compravendita stipulato in data 18.06.2013, rep. n.23328/10208 del Notaio XXXXX, trascritto a Cremona in data 28.06.2013, ai nn.4986/487, il bene veniva acquistato da:

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

Non ne risultano.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 20/07/2026, effettuata in aggiornamento alla relazione notarile del 03/12/2025, non si sono riscontrate ulteriori formalità pregiudizievoli (vedasi allegato L), che risultano essere le seguenti:

- ipoteca volontaria iscritta in data 28 giugno 2013 ai nn.4987/734 in favore di Banca Mediolanum S.p.A. a garanzia di mutuo fondiario;
- pignoramento trascritto a Cremona in data 01 dicembre 2025 ai nn.11301/7983.

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Nessuna.

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

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

Soresina, 23 luglio 2026