

**ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE GOP AVV. GIORGIO TROTTA
DEL TRIBUNALE DI CREMONA**

Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 100/2024

promossa da:

contro:

PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

Geom. Antonio Pini
Esperto estimatore e C.T.U.
Iscritto Tribunale di Cremona
Dal 11/05/1990 N°13
Tel. 0374.370585
Cell. 3355247742
Via Roma 71 Trigolo (CR)
Mail antonio.lequipe@digicolor.net
Pec antonio.pini@geopec.it



Giudice GOP. Avv. Giorgio Trotta
Tecnico incaricato Geom. Antonio Pini

Pag. 1



QUESITO

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;

successivamente:

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. ed a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 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.);
- 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 a 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;

allegghi 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;

allegghi 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;

pone a carico del creditore fondiario o, se assente, del procedente un fondo spese di euro 500 oltre accessori da versare all'esperto designato entro 30 giorni dalla presente comunicazione. Tale acconto verrà poi detratto da quanto riconosciuto in sede di prima liquidazione all'esperto (c.d. liquidazione in acconto) e verrà imputato alle voci dovute *ex art. 12 D.M. 30.05.2002*

* * * * *

FISSA

l'udienza ex art. 569 c.p.c. del 15 DICEMBRE 2025 ore 11,00

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 alla suddetta udienza *ex art. 569 c.p.c.*, pena l'estinzione della stessa (cfr. Cass. n. 26373/2008, Cass. n. 1064/2005).

Rende noto che in tale udienza:

potrà essere concesso un termine non superiore a centoventi giorni per l'eventuale integrazione della documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2 c.p.c. che sia risultata lacunosa o incompleta;

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

Giudice GOP. Avv. Giorgio Trotta
Tecnico incaricato Geom. Antonio Pini



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 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.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data giuramento:

in data 23/12/2024 è stato depositato il giuramento in forma telematica.

Accesso agli immobili:

- In data 10/03/2025 inviai un messaggio al Sig. _____ per fissare un appuntamento, che veniva fissato il giorno 20 Aprile 2023, ma poi la pratica fu sospesa in data 21 Marzo 2025. Comunque in un mio primo sopralluogo effettuato in data 25 Febbraio 2025 eseguii le foto esterne, al fabbricato. In data 01 Luglio 2025 la causa veniva ripresa ed io son riuscito ad avere appuntamento dall'esecutato in data 07 Novembre 2025 ed in quella giornata eseguii la documentazione fotografica interna ed il rilievo per redigere la perizia estimativa.

Accesso in Comune:

- In data 11 Febbraio 2025 feci richiesta telematica per l'accesso agli atti presso Il Comune di Spino D'Adda, mi hanno consegnato la documentazione concessoria in data 27 Febbraio 2025. (*all.009: Planimetria dei locali*), nonché dei documenti necessari per poter allegare l'Estratto del PGT vigente (*all.008: Zonizzazione P.G.T.*).

Scaricamento dati catastali:

- in data 08/01/2025 visura catastale (*all. 001: Visura catastale negozio*)
- in data 08/01/2025 visura storico catastale (*all. 002: visura storico catastale negozio*)
- in data 08/01/2025 estratto di mappa (*all. 004: estratto di mappa evidenziato*);

- Ispezione Ipotecaria:

in data 08/01/2025 sono state effettuate le visure ipotecarie (*all.005: Visure Ipotecarie negozio*).

Ricerca atto di provenienza:

La copia dell'atto di provenienza mi è stato fornito dal Notaio

il



giorno 14/01/2025; (all. 006: Atto Notarile di compravendita).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto: (all. 001: Visura catastale negozio)

il

Proprietà

1/1 in regime di separazione dei beni;



Bene e ubicazione:

- I Beni da stimare fanno parte di un piccolo complesso commerciale denominato “ ” nella zona periferica del Comune di Spino D’Adda in Viale Della Vittoria civico 59 composto da una unità immobiliare non residenziale, destinata

Giudice GOP. Avv. Giorgio Trotta
Tecnico incaricato Geom. Antonio Pini

Pag. 7



ad attività essendo catastalmente classificata in categoria C/1 Negozi e Botteghe situata al piano terra. Entrando dal Viale Della Vittoria civico 59.

Titolarietà in base ai pubblici registri:

1. nato in il
Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni dati derivanti da Atto del Pubblico
ufficiale Boschioli Mauro Sede Crema (CR) Repertorio n. - compravendita Nota
presentata con Modello Unico n. Reparto PI di Lodi in atti dal ;
(all.006: Atto Notarile di compravendita),

Descrizione: (all. 010: Atti concessori)

Gli immobili oggetto di stima sono siti in Spino D'Adda in Viale Della Vittoria n° 59; ed è costituito da una unità immobiliare; un negozio classificato in catasto in categoria C/1. Con la seguente consistenza con consistenza di mq. 109,00 e superficie catastale di mq. 118,00; il tutto in Viale Della Vittoria n°59 a Spino D'Adda (CR).

La tipologia e la conformazione edilizia in cui è inserito l'immobile si configura in un contesto di piccolo condominio con immobili a destinazione non residenziale. Gli Immobili sopra descritti sono stati costruiti, con strutture portanti verticali con pilastri in cemento armato e murature di laterizio cosiddette strutture miste, strutture portanti orizzontali in latero-cemento, gronde in cemento, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata. Lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di perizia è complessivamente è **MEDIOCRE**.

Gli immobili hanno le seguenti dotazioni, impianti e finiture: i pavimenti interni sono tutti in ceramica; anche i bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica; serramenti esterni in alluminio con doppio vetro, che sarebbe praticamente la vetrina del negozio. porte cieche tamburate in tinta chiara e profili marroni, pareti interne intonacate con malta cementizia e tinteggiate;



apparecchi sanitari in ceramica compresa rubinetteria il tutto di pessima manifattura; impianto di climatizzazione invernale autonomo con caldaia a gas metano di rete; l'immobile è dotato anche di climatizzazione estiva; impianto elettrico ad incasso e relative placche; porta d'ingresso in alluminio per accedere al negozio. Faccio presente che nella zona dei bagni, attualmente non usufruibili è in atto una pseudo ristrutturazione, con delle demolizioni che non definiscono i vani che ne usciranno. Attualmente l'immobile è usato come se fosse un magazzino ed è pieno di materiale tipo betoniera, tavoli, sedie come si può notare nelle fotografie.

Gli immobili sono costituiti da:

Negozio f. 13- mapp. 13 sub. 510 - C/1 - classe 2 - consistenza 109,00 mq. Sup. Cat. 118 mq.

Rendita Catastale €. 2.606,40;

Si precisa che le suddette unità immobiliari godono delle porzioni di area cortilizia comune alle medesime ed individuate col mapp. 13 sub. 501 più tutte le pertinenze in quota come descritto nel rogito notarile. (*all.006: Atto notarile di compravendita*) (*all. 007: Documentazione fotografica*).

Necessità di interventi manutentivi urgenti: nessuno.

Certificazione energetica: Presente nel catasto energetico Regione Lombardia; e presenta i seguenti valori:

- Prestazione energetica globale (EP gl, nren: 723,93 kwh/m²anno)
- Classe energetica dell'edificio: classe B

(*allegato 011: APE Attestato di Prestazione Energetica*)



STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali: (all. 001: *Visura catastale attuale urbano negozio;*)

Negozio f. 13- mapp. 13 sub. 510 - C/1 - classe 2 - consistenza 109,00 mq. Sup. Cat. 118 mq.

Rendita Catastale €. 2.606,40;

Si precisa che le suddette unità immobiliari godono delle porzioni di area cortilizia comune alle medesime ed individuate col mapp. 13 sub. 501 più tutte le pertinenze in quota come descritto nel rogito notarile.

(Variazioni storiche (nel ventennio): dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio ex Catasto (all. 001: *Visura catastale attuale urbano negozio*) confrontata coi documenti reperiti con le visure ipotecarie (all. 005: *Visure ipotecarie negozio*) e comparati con il certificato notarile depositato negli atti di causa, si deduce che gli immobili pignorati non hanno avuto variazioni.

precedenti proprietari nel ventennio sono stati (all. 002: *Visura catastale storica urbano negozio*)

1)- nato in il

Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni, dati derivanti da Atto del Pubblico
ufficiale Sede Crema (CR) Repertorio n. - compravendita Nota
presentata con Modello Unico n. Reparto PI di Lodi in atti dal ;

2)- nato in il

Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al dati derivanti da Atto del
Pubblico ufficiale Sede Repertorio n. -
compravendita Nota presentata con Modello Unico n. Reparto PI di Lodi in atti dal
;

3)- nato a il



il giudizio di regolarità docfa. (all. 003: Scheda catastale negozio).

Confini in senso orario: (all.004: Estratto mappa evidenziato)

Il negozio confina:

- Nord con muro divisorio comune con mapp.13/518 e 13/517;
- Est con muro divisorio comune con mapp.13/503, 13/511 e 13/512;
- Sud a paramento esterno di serramento perimetrale qui compreso con cortile comune mapp. 13/501 con interposto passaggio sopraelevato, ma facente parte sempre del cortile comune mapp. 13/501;
- Ovest con muro divisorio comune con mapp.13/519, 13/509.

REGOLARITA' URBANISTICA

Dopo la verifica effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Spino D'Adda, ho riscontrato difformità dalle tavole di progetto, alla realtà; di conseguenza **non** dichiaro la regolarità urbanistico - edilizia degli immobili oggetto di pignoramento. In sostanza l'immobile con destinazione negozio, nella zona dei bagni, attualmente non usufruibili ha in atto una pseudo ristrutturazione, con delle demolizioni che non definiscono i vani che ne usciranno.

Titoli urbanistici: (all.010: Atti concessori).

- Nulla Osta per esecuzione lavori prat. N. 31/64 del 20 Aprile 1964;
- Nulla Osta per esecuzione lavori prat. 31/69 del 11 Giugno 1969;
- Licenza di Costruzione N°65/75 del 02 Febbraio 1976;
- Denuncia di inizio attività Prot. 17627 del 22 Dicembre 2001;
- Concessione edilizia n°22/2002 Prot. 2752 Prat. Ed. n° 22/2002 del 24.05.2002;
- Denuncia di inizio attività Prot. 12907 del 05 Novembre 2002.

Giudice GOP. Avv. Giorgio Trotta
Tecnico incaricato Geom. Antonio Pini



Abitabilità e agibilità:

- Nessuna abitabilità o agibilità

Abusi: Si in quanto l'immobile con destinazione negozio, nella zona dei bagni, attualmente non usufruibili è in atto una pseudo ristrutturazione, senza nessun permesso del Comune di Spino D'Adda con delle demolizioni che non definiscono i vani che ne usciranno. (*all. 009: Planimetria negozio*)

Sanabilità e costi: Dopo aver analizzato la situazione, si rende necessaria la pratica di sanatoria per regolarizzare i lavori eseguiti e ancora in essere per le demolizioni sopra menzionate; di conseguenza non avendo modificato volumetria e/o superficie descritte nella scheda catastale depositata all' Agenzia del Territorio di Cremona; il tipo di sanatoria richiesta rientra nei casi contemplati:

- dall'art. 36 del DPR 6/6/2001 n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia) che cita: «1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'[articolo 22, comma 3](#), o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli [articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1](#), e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. Siccome i lavori eseguiti in modo difforme da quelli evidenziati nella scheda catastale non hanno comportato nessun aumento di valore venale dell'immobile e contemplano solamente una diversa distribuzione degli spazi interni tale difformità non



contempla nessun calcolo del contributo di oneri di urbanizzazione o costo di costruzione (art. 16). In questo caso si ricade nel comma 5 lettera b dell'art. 36 bis. 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.

3. In base al nuovo decreto "Salva Casa" pubblicato il 24/05/2024 e s.m.i dove, per le piccole difformità, cita *"Per ottenere la sanatoria, bisognerà pagare una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa fra 516,00 euro e 5.164,00 euro"*. In questo caso comporta la sanzione pecuniaria in misura minima di €. 516,00 € presentando una S.C.I.A. al Comune di Spino D'Adda. Oltre alla sanzione pecuniaria sopracitata necessita la presentazione della pratica tecnica di istanza di sanatoria che può avere un costo indicativo di €. 1.900,00 + € 60,00 per diritti di segreteria per il Comune di Spino D'Adda.

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione: il metodo di valutazione da me utilizzato è quello della "Stima Analitica" comparativo con altri immobili della zona e con simili caratteristiche costruttive estrinseche ed intrinseche; il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente sulla rilevazione dei valori di mercato di beni simili all'immobile oggetto di stima, sull'individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato, sulla rilevazione qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima e ai beni presi come riferimento.



Valore di mercato attribuito: Dei fabbricati e più genericamente degli immobili possono essere valutati in diversi modi, con calcoli analitici, empirici, con metodologia “Standard europei di valutazione immobiliare” oppure lo standard per la valutazione immobiliare di TECNOBORSA, ma che il più delle volte non sono adatti alla valutazione dei nostri immobili in quanto facenti parte di una realtà locale, non di grandi città o addirittura di città metropolitane come Milano, Roma, Torino ecc., ristretta e tante volte di scarsa/ordinaria qualità o come in questo caso di **mediocre** qualità. Nello specifico la formulazione del presente giudizio di stima è consistito nel comparare il bene da stimare con campionario di beni analoghi, della stessa zona e con un valore ormai noto in quanto veramente realizzato ottenuto dalle banche dati dell’Agenzia Delle Entrate e dai dati che si possono trovare su Immobiliare.it e Idealista. Altri parametri di cui però bisogna tener conto sono, l’accessibilità, aree scoperte già usufruibili a giardino e cortili, se vicino a servizi primari, scuole, bus, stazione ferroviaria ecc. ecc. anche la zonizzazione urbanistica ha la sua importanza, questi immobili sono inseriti nel PGT del Comune di Spino D’Adda “Ambito B2a= Ambito residenziale di completamento di recente impianto-estensivo” (*allegato 008: Zonizzazione P.G.T*). Pertanto il valore di stima dell’immobile in oggetto viene calcolato, tenuto presente la data di costruzione del fabbricato, il grado di manutenzione (che in questo specifico caso è **SCARSO**), la posizione rispetto al centro del comune e rispetto alle vie di comunicazione, le dimensioni del fabbricato e dell’area pertinenziale e il tipo di ambito urbanistico del PGT vigente come sopra descritto e anche alla presenza di industrie inquinanti o allevamenti troppo vicini. Il Comune di Spino D’Adda, che conta circa 7.000 abitanti è dotato delle seguenti infrastrutture Municipio, farmacia, ambulatorio medico, Chiesa Parrocchiale con oratorio e campi gioco, centro sportivo, campi di calcio, tennis, palestra, negozi di vario genere, tabaccherie, centro



diurno per anziani e tanti gruppi sportivi e di volontariato, scuola materna, elementare, media inferiore e una grande industriale. Spino D’Adda dista da Cremona 60 km, dista da Milano 32 Km, dista da Brescia 76 Km, dista da Bergamo 47 Km, dista da Lodi 19 Km.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CREMONA
Comune: SPINO D'ADDA
Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	450	650	L	1,5	2,3	L
Negozi	NORMALE	800	1250	L	3,6	5,8	L

La consistenza analitica degli immobili, oggetto di rilievo e di stima, è determinata dalla superficie commerciale lorda (compreso le murature) così come rappresentata dalla planimetria resa dai rilievi eseguiti. (all. 009: Planimetria dei locali):

Il tutto si riassume nel seguente calcolo:

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. COMM.	COEFF.	SUP.RAGG.
Negozio	T	Negozio	121,42 mq.	100%	121,42 mq.
CONSISTENZA TOTALE MQ.					121,42 mq.

Il valore di stima dell’immobile in oggetto viene calcolato, tenuto presente la data di costruzione del fabbricato, il grado di manutenzione, la posizione rispetto al centro cittadino e rispetto alle vie di comunicazione, le dimensioni del fabbricato e dell’area pertinenziale e il



tipo di ambito urbanistico del PGT vigente, la distanza del comune di Spino D'Adda rispetto al capoluogo di provincia, le strutture ed i servizi comunali. La presente stima viene effettuata e calcolata sulle superfici commerciali precedentemente contabilizzate.

Premesso che i prezzi del mercato immobiliare dei negozi/magazzini, per il comune di Spino D'Adda rilevato dall'Osservatorio immobiliare Agenzia Delle Entrate, ha un valore medio prudenziale di € **550,00** al mq. per l'immobile in oggetto, visti l'età, lo stato di manutenzione in cui si trova, la destinazione d'uso catastale e la destinazione d'uso. Il valore a superficie ragguagliata unitaria dell'immobile, allo stato in cui si trova nell'anno corrente è pari a € **550,00** al mq. che moltiplicato per la superficie ragguagliata di mq. **121,42 mq** di cui sopra abbiamo un valore globale di stima di € **66.781,00 (sessantaseimilasettecentoottantuno/00)**; sottraendo le spese dell'oblazione per la sanatoria di € **516,00 (ciquecentosedici/00)** e le spese tecniche per la presentazione della sanatoria al Comune di Crema di € **1.900,00 (millenovecento/00)** più i diritti di segreteria di € **60,00 (€ sessanta/00)**. Rifacimento della scheda catastale € **350,00 + 70 €** diritti catastali di deposito arriviamo ad un totale spese di € **2.896,00 (€ duemilaottocentonovantasei/00)**; otteniamo un valore netto di stima che ammonta ad € **63.885,00 (€ sessantatremilaottocentoottantacinque/50)**.

Valore mutuo: nessun mutuo in essere sull'immobile pignorato.

Confronto con trasferimenti pregressi:

il prezzo definito nell'ultimo rogito di provenienza a rogito del Notaio Mauro Boschioli di Crema del 04 Giugno 2024 è di € **35.000,00 (€ trentacinquemila/00)**; attualmente viene complessivamente valutato di € **63.885,00 (€ sessantatremilaottocentoottantacinque/50)**.

Giudizio di vendibilità:

all'immobile si dà un giudizio di vendibilità “**discreto**” dato dalle dimensioni di medio taglio, e



dal prezzo scaturito dalla stima e la posizione.

Forme di pubblicità:

ordinaria, su siti internet, volantinaggio, affissione di cartelli in loco sulla proprietà, affidare incarico alle agenzie immobiliari, inserzione sui giornali locali e di settore.

STATO DI POSSESSO

Debitore: Il locale commerciale è attualmente libero da persone ma non da cose nonché nella piena disponibilità del fratello dell'esecutato nonché acquirente Sig.

Locazione (anche art. 2923 co. III C.C.): no

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Altro titolo: no.

Occupazione sine titolo: no.

Opponibilità: no.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Si vedi rogito notarile.

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Nessuna (*allegato 006: atto di compravendita*) e (*allegato 004: estratto di mappa evidenziato*)

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico-artistici: no.



Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Eventuali espropriazioni in corso: no.

Altri vincoli o oneri: no.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: Si € 6.170,85 vedi dichiarazione Amministratore. (*allegato 013: spese condominiali arretrate*)

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 del C.C.): no, non sussistono servitù trascritte dopo l'iscrizione dell'ipoteca.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni: (*all. 005 Visura ipotecaria negozio*) dopo aver analizzato gli atti di causa, ho eseguito l'Ispezione Ipotecaria sull'immobile censiti sul:

Negozio f. 13- mapp. 13 sub. 510 - C/1 - classe 2 - consistenza 109,00 mq. Sup. Cat. 118 mq.

Rendita Catastale €. 2.606,40;

Si precisa che le suddette unità immobiliari godono delle porzioni di area cortilizia comune alle medesime ed individuate col mapp. 13 sub. 501 più tutte le pertinenze in quota come descritto nel rogito notarile.

Reperendo le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli attive:

- a) Trascrizione del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale U.N.E.P. presso Corte D'appello Milano Repertorio del
atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
- b) Tribunale Di Cremona - atto di pignoramento immobiliare - importo di €. 16.066,00 a
favore di nato a IL Contro



nato a IL .

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

a) Trascrizione del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico
ufficiale U.N.E.P. presso Corte D'appello Milano Repertorio del atto
esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

b) Tribunale Di Cremona - atto di pignoramento immobiliare - importo di €. 16.066,00 a

favore di nato a IL Contro

nato a IL .

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: i beni pignorati non possono essere suddivisi in lotti.

Composizione e valore: il lotto “unico” costituito da un negozio:

Negozi f. 13- mapp. 13 sub. 510 - C/1 - classe 2 - consistenza 109,00 mq. Sup. Cat. 118 mq.

Rendita Catastale €. 2.606,40;

Si precisa che le suddette unità immobiliari godono delle porzioni di area cortilizia comune alle medesime ed individuate col mapp. 13 sub. 501 più tutte le pertinenze in quota come descritto nel rogito notarile; per i beni siti in Viale Della Vittoria n°59 a Spino D'Adda (CR). Il valore stimato del lotto in oggetto è pari a **63.885,00 (€.** *sessantatremilaottocentoottantacinque/50***).** Si precisa che l'importo di stima sopraccitato contempla la detrazione delle spese per la sanatoria, ma non ho detratto le spese arretrate insolute nei confronti del Condominio che ammontano a € 6.170,85.



COMODA DIVISIBILITA'

Separazione della parte del debitore: no.

Giudizio: immobili non divisibili.

Comoda divisibilità e ipotesi di divisione: gli immobili non possono essere divisi.

Stima della quota: no.

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: nessuna nota rilevante

Fiducioso di aver svolto l'incarico affidatomi dal Sig. Giudice nel miglior modo possibile, resto a disposizione per qualsiasi tipo di chiarimento o illustrazione.

In fede

Il perito estimatore Geom. Antonio Pini

Trigolo lì, 04 Novembre 2025



Geom. Antonio Pini
Esperto estimatore e C.T.U.
Iscritto Tribunale di Cremona
Dal 11/05/1990 N°13
Tel. 0374.370585
Cell. 3355247742
Via Roma 71 Trigolo (CR)
Mail antonio.lequipe@digicolor.net
Pec antonio.pini@geopec.it

Giudice GOP. Avv. Giorgio Trotta
Tecnico incaricato Geom. Antonio Pini

