

Fernando Nicolosi Architetto

STUDIO DI ARCHITETTURA & DESIGN

Ordine Architetti Prov. di CR
O.A.P.P.C.C. sez. A n° 457
Via G. Galvani n° 6
26100 Cremona
Tel. e Fax. 0372 103443
Cell. 33 335 594485
Site: www.nicolosi.biz
E-mail: architetto@nicolosi.biz
E-mail: studio@nicolosi.biz
Fax: fernando.nicolosi@architetto.it

P.I. 00 762 4086
C.F. NIC F00 62403 15600
C.O. 074455

**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

INTEGRAZIONE (correzione a pagina 11)

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 200/2024 R.G.E.

Giudice: G.O.P. Avv. Claudia Calubini

IFIS NPL INVESTING S.P.A.

contro

RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in Soresina (CR)

Cremona, Li 11/05/2026

L'esperto Stimatore: Arch. **Fernando Nicolosi**

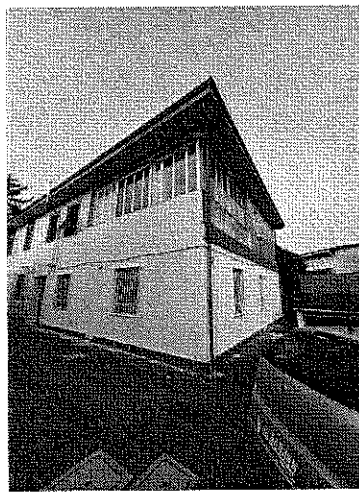
Iscritto all'Albo Nazionale n.114

Iscritto al Tribunale di Cremona n.708

Firmato Da: FERNANDO NICOLOSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4625bbcbdb529cd8581e720c07a0f890f



Inserire foto esterna del bene



SOMMARIO

QUESITO.....	6
PREMESSA E FORMAZIONE LOTTI.....	7
LOTTO 1.....	8
ELENCO ALLEGATI.....	8
SCHEDA SINTETICA.....	8
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	9
RELAZIONE DI STIMA.....	9
IDENTIFICAZIONE.....	9
STATO DI POSSESSO.....	10
DESCRIZIONE.....	10
REGOLARITA' CATASTALE.....	11
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	12
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'.....	12
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI.....	13
SPESE CONDOMINIALI.....	13
PRESENZA DI RIFIUTI.....	14
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	14
VALORE.....	14
VALORE DI MERCATO.....	14
VALORE IN VENDITA FORZATA.....	15
QUOTE INDIVISE.....	15
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI.....	15



FORMAZIONE DI LOTTI.....	15
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....	16
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	16
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	16
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	17
LOTTO 2.....	18
ELENCO ALLEGATI.....	18
SCHEDA SINTETICA.....	18
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	18
RELAZIONE DI STIMA.....	18
IDENTIFICAZIONE.....	18
STATO DI POSSESSO.....	18
DESCRIZIONE.....	18
REGOLARITA' CATASTALE.....	18
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	19
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'.....	19
CENSI, LIVELLI, USI CIVILI.....	19
SPESE CONDOMINIALI.....	19
PRESENZA DI RIFIUTI.....	19
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	19
VALORE.....	19
VALORE DI MERCATO.....	19
VALORE IN VENDITA FORZATA.....	19
QUOTE INDIVISE.....	19
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI.....	19
FORMAZIONE DI LOTTI.....	19
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....	19
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	20
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	20
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	20
LOTTO 3.....	21
ELENCO ALLEGATI.....	21
SCHEDA SINTETICA.....	21
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	21
RELAZIONE DI STIMA.....	21
IDENTIFICAZIONE.....	21
STATO DI POSSESSO.....	21
DESCRIZIONE.....	21
REGOLARITA' CATASTALE.....	21
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	22



RIPETERE LA DESCRIZIONE COME PER IL LOTTO 1	22
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	22
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	22
SPESE CONDOMINIALI	22
PRESENZA DI RIFIUTI	22
PRESTAZIONE ENERGETICA	22
VALORE	22
VALORE DI MERCATO	22
VALORE IN VENDITA FORZATA	22
QUOTE INDIVISE	22
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	22
FORMAZIONE DI LOTTI	22
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO	22
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	23
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE	23
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE	23
LOTTO 4	24
ELENCO ALLEGATI	24
SCHEDA SINTETICA	24
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	24
RELAZIONE DI STIMA	24
IDENTIFICAZIONE	24
STATO DI POSSESSO	24
DESCRIZIONE	24
REGOLARITA' CATASTALE	24
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	25
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	25
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	25
SPESE CONDOMINIALI	25
PRESENZA DI RIFIUTI	25
PRESTAZIONE ENERGETICA	25
VALORE	25
VALORE DI MERCATO	25
VALORE IN VENDITA FORZATA	25
QUOTE INDIVISE	25
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	25
FORMAZIONE DI LOTTI	25
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO	25
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	26
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE	26



FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	26
CONCLUSIONI.....	26

QUESITO

Il Giudice 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 determina 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.

PREMESSA E FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di beni ubicati nello stesso comune di Soresina ma, in località e con destinazioni diversificate il sottoscritto, per interesse e maggior profitto della procedura intende dividere i beni in più lotti rifacendosi al seguente ordine:

LOTTO 1_ (piena proprietà, per la quota di 1/1) immobili del sig. _____ (C.F. _____) identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Soresina (CR),

- a) *abitazione di tipo economico, fg. 15, particella 355, sub 510, graffato fg. 15, particella 645, sub 502, Cat. A/3;*
- b) *abitazione di tipo economico, fg. 15, particella 355, sub 511, Cat. A/3;*



LOTTO 2_ (piena proprietà, per la quota di 1/1) immobili della sig.ra (C.F.
meglio identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Soresina (CR), come
segue:

- c) *abitazione di tipo economica, fg. 21, particella 256, sub 3, Cat. A/3, consistenza 5,5 vani;*
- d) *abitazione di tipo fabbricati, fg. 21, particella 256, sub 10, Cat. C/6;*

I signori

Si sottolinea che i signori

sono coniugati in regime di separazione

dei beni -



LOTTO 1



ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
01	Documentazione Fotografica	19
02	Documentazione Catastale	12
03	Visure Ipotecarie	3
04	Planimetrie scala 1:100 (1 A4 – 4 A3)	5
05	Atti Comune di Soresina	7
06	Certificazioni Energetiche	11
07	Documentazione PGT Comune di Soresina	2
	Tot. Pag. allegate	59
	Tot. Foto	22

SCHEDA SINTETICA

In questa sezione anticipare i dati, **rigorosamente sintetici**, esplicitati nella Relazione di Stima che segue. La Scheda può essere formulata e impaginata in relazione ai beni in stima, in forma di testo o di scheda vera e propria. In ogni caso devono contenere le seguenti informazioni:

- 1) Ubicazione del bene:



gli immobili sono ubicati nel comune di Soresina in Via IV Novembre al civico 145 e precisamente uno al piano rialzato e l'altro al piano primo -

2) Dati catastali e tipologia beni:

a) *abitazione di tipo economico*, fg. 15, particella 355, sub 510, graffato fg. 15, particella 645, sub 502, Cat. A/3;

b) *abitazione di tipo economico*, fg. 15, particella 355, sub 511, Cat. A/3;

3) Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati in atto di pignoramento con dati catastali identificazione catastale:

a) l'immobile identificato al subalterno 510 (piano terreno e piano interrato con orto e cortile) non è corrispondente allo stato reale rilevato: vi sono piccole differenze di tramezze interne (aperture di accesso al bagno), ma la più evidente differenza è quella della presenza di una autorimessa nell'area orto - giardino.

b) l'immobile identificato al subalterno 511 (piano terreno e piano primo) risulta essere conforme alla planimetria catastale.

4) Diritto oggetto di espropriazione:

piena proprietà 1/1, del sig.

5) Stato di Possesso, Occupato: SI -

Il bene risulta essere occupato da terzi e precisamente dai coniugi sig.ri

initamente alla figlia neonata, in virtù di un contratto di comodato d'uso gratuito stipulato con la parte esecutata, ma non potrei dire se in queste 2 unità vi risiedano altri connazionali.

6) Presenza di rifiuti: NO

anche se nell'immobile al piano primo (sub 511) vi è di tutto e di più (vedasi foto) fra cui alcuni detriti del contro soffitto crollato (pannelli in panforte)

7) Diritti di Terzi: NO

8) Regolarità Catastale:

SI per il subalterno 511 e NO per il subalterno 510

9) Regolarità Urbanistica: SI per il subalterno 511 e NO per il subalterno 510

10) Regolarità Edilizia: SI per il subalterno 511 e NO per il subalterno 510 infatti dalle pratiche edilizie trovate e dalla Planimetria Catastale: Pratica Edilizia n. 41/98 (unica) non è conforme.

11) Opere abusive:

SI autorimessa edificata nell'orto - giardino.

12) Censi/livelli/usi civici: NO

13) Spese condominiali:

NO Contratto di Comodato ad uso gratuito.

14) Valore di Mercato:

appartamento 355/510 VALORE DI MERCATO: € 50.200,00

appartamento 355/511 VALORE DI MERCATO: € 28.000,00

15) Valore in Vendita Forzata:

appartamento 355/510 VALORE DI MERCATO IN VENDITA FORZATA: € 45.180,00

appartamento 355/511 VALORE DI MERCATO IN VENDITA FORZATA: € 25.200,00

16) Quote indivise: NO

17) APE:



- a) sub. 510 classe: G EP gl, nren 382,31 Kwh/m2 anno Codice Identificativo 1909800000826
b) sub. 511 classe: G EP gl, nren 412,67 Kwh/m2 anno Codice Identificativo 1909800000926

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Data del sopralluogo: 03 febbraio 2026 alle ore 9,30 (dopo altri 7 tentativi andati a vuoto)

Data della valutazione: 24 aprile 2026

In data 13/01/2025 - 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;

Nessun accesso di richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dei Contratti di Locazione in quanto il contratto di locazione in comodato d'uso gratuito è stato depositato all'Istituto Aste Giudiziarie.

In data 21/01/2026 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 febbraio 2026 sopralluogo e rilievi degli immobili oggetto di procedura;

In data 29/12/2025 - richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Soresina per i provvedimenti edilizi.

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in Comune di Soresina (CR)

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

a) Fg. 15, particella 355 sub.510, categ. A/3, (graffato fg. 15, particella 645, sub 502, Cat. A/3)

cl. 03, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 75,00 mq, superficie catastale escluso aree scoperte 70,00 mq., Rendita 202,45 €, via IV Novembre n. 145, Piano T-S1.

CONFINI:

a Sud l'immobile confina con via IV Novembre, mentre l'orto – giardino con il cortile comune mappale 651, ad Ovest con ragioni di cui al mappale 355/p mentre l'orto – giardini con ragioni di cui al mappale 643, a Nord l'immobile con il cortile comune mappale 651 mentre l'orto – giardino con ragioni di cui ai mappali 294 e 296, ad Est immobile con ragioni di cui al mappale 355/511 – 355/512 - 355/p

CRONISTORIA CATASTALE:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/06/2008 Pratica n. CR0065466 in atti dal 26/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5543.1/2008), VARIAZIONE del 26/06/2007 Pratica n. CR0076118 in atti dal 26/06/2007 DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4167.1/2007), VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/01/2007 Pratica n. CR0006737 in atti dal 25/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 564.1/2007), VARIAZIONE del 10/10/2006 Pratica n. CR0061171 in atti dal 10/10/2006 FUSIONE - DIVERSADISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7730.1/2006) intestato in catasto a [REDACTED]

b) Fg. 15, particella 355 sub.511, categ. A/3, cl. 03, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 67,00 mq, superficie catastale escluso aree scoperte 65,00 mq., Rendita 151,84 €, via IV Novembre n. 145, Piano 1°.

Pag. 10 di 32



CONFINI:

a Sud l'immobile confina con via IV Novembre, ad Ovest con ragioni di cui al mappale 355/p, a Nord vuoto sul cortile comune, ad Est immobile con ragioni di cui al mappale 355/512 – 355/p

CRONISTORIA CATASTALE:

interessato da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/06/2008 Pratica n. CR0065466 in atti dal 26/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5543.1/2008), VARIAZIONE del 26/06/2007 Pratica n. CR0076118 in atti dal 26/06/2007 DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4167.1/2007), VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/01/2007 Pratica n. CR0006737 in atti dal 25/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 564.1/2007), VARIAZIONE del 10/10/2006 Pratica n. CR0061171 in atti dal 10/10/2006 FUSIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7730.1/2006), intestato in catasto a

Identificazione attuale

Gli attuali identificativi catastali rimangono invariati in quanto non sono stati eseguiti aggiornamenti dall'esperto.

STATO DI POSSESSO

Il bene risulta essere occupato da terzi e precisamente dai coniugi sig.ri _____ e _____ unitamente alla figlia neonata, in virtù di un contratto di comodato d'uso gratuito stipulato con la parte esecutata tale Contratto si trova in possesso l'Istituto Vendite Giudiziarie e fornito all'Istituto dal sig. _____. L'immobile è occupato da soggetti terzi con contratto di comodato d'uso gratuito quindi non è opponibile (art. 2923 c.c. in tema di locazione) alla procedura (essendo registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto ha verificato che il canone di locazione è sicuramente inferiore di un terzo al valore locativo di mercato essendo un comodato a titolo gratuito. Tutto quanto detto al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

DESCRIZIONE

Gli immobili sub. 501 e sub. 511 hanno accesso dallo pedonale dalla pubblica via IV Novembre 145, la facciata sulla via è in discrete condizioni di manutenzione, le parti più obsolete sono le ante in legno al piano 1°.

a) l'immobile sub. 510 al piano terra (rialzato) con cantine al piano interrato, accesso al cortile comune ed all'orto – giardino di proprietà.

Trattasi di un bilocale con un accesso dalla porta sulla via IV Novembre al numero 145, ove si trova un disimpegno e degli scalini che portano ad un pianerottolo sul quale a sinistra vi è la porta d'ingresso all'immobile. Entrando si è un lungo disimpegno (corridoio) con a sinistra la 1° porta che porta alla stanza da letto, mentre la seconda alla cucina soggiorno, la porta in fronte si apre sul bagno finestrato-

La stanza da letto è grande ed ha la finestra sulla via, mentre la cucina ha una finestra ed una porta in alluminio anodizzato e vetro sul cortile al quale si accede tramite una scala esterna che serve anche a raggiungere il piano interrato ove si trovano 3 grandi cantine con 2 finestrelle sulla via. Le finiture sono molto scadenti ed in cattivo stato di manutenzione, i serramenti in alluminio anodizzato senza doppi vetri e molto datati, le



pavimentazioni in scadente gres ceramico chiaro, anche il bagno ed i sanitari sono in cattivo stato. Il riscaldamento con i radiatori esistenti non funziona (usano stufette elettriche ad infrarossi per scaldare) mentre l'acqua domestica arriva anche calda grazie ad un obsoleto scaldabagno.

Dalla cucina tramite la porta di cui sopra si esce su un pianerottolo con una scala esterna, scendendo oltre a poter accedere alle cantine si arriva al cortile comune ed a uno spazio "orto - giardino" sul quale insiste una piccola autorimessa che non risulta essere censita e nemmeno presente negli atti avuti dal Comune di Soresina. Le dotazioni impiantistiche possono essere così elencate:

impianto elettrico (molto vecchio e sicuramente non a Norma-

Impianto citofonico assente -

impianto acque domestiche funzionante, ma datato -

impianto di climatizzazione assente -

STATO MANUTENTIVO: molto degradato

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: tipico bilocale con accessori in casa in linea (sicuramente ante 1967) presumibilmente anni 20-30 (visti alcuni particolari "Liberty").

CONTESTO URBANO: Via nella prima periferia di Soresina, vicina al centro e ben servita -

CONTESTO URBANISTICO: dall'analisi del PGT Vigente siamo in ZONA: TESSUTI RESIDENZIALI - TESSUTI A CORTINA EDILIZIA art. 37 Tessuto residenziale a cortina edilizia - C

REGOLARITA' CATASTALE: NO

REGOLARITA' URBANISTICA: NO

REGOLARITA' EDILIZIA: NO

UTILIZZO ATTUALE: residenza

ACCESSO: pedonale IV Novembre al numero 145

CDU: non prodotto

b) immobile sub. 511 al piano primo con porzione di soffitta non abitabile (ripostiglio ove si trova lo scaldacqua domestica (boiler elettrico). Trattasi di un bilocale con un accesso dalla porta sulla via IV Novembre al numero 145, ove si trova un disimpegno e degli scalini che portano ad un pianerottolo sul quale a destra vi è la rampa di scale di accesso al piano 1° ove si trova la porta d'ingresso all'immobile. Entrando si è un con 3 porte, quella di fronte porta al bagno, quella a sinistra (a soffietto) immette nella vano con scala che permette di accedere alla soffitta non abitabile con finestra, la porta a destra (entrando) dà l'accesso alla cucina soggiorno. Da questo locale si accede ad una altra stanza adibita a camera da letto con finestra, portafinestra e balcone sul cortile interno. la porta in fronte si apre sul bagno finestrato.

Anche la zona cucina soggiorno è di grandi dimensioni ed ha 2 finestre che si affacciano sulla via IV Novembre, il bagno di forma quasi quadrata ha anch'esso una finestra sulla via.

Le finiture sono molto scadenti ed in cattivo stato di manutenzione (peggiore che al piano terra), i serramenti in legno (datatissimi) senza doppi vetri, le pavimentazioni in scadente gres ceramico chiaro, anche il bagno ed i sanitari sono in cattivo stato. Il riscaldamento con i radiatori esistenti non funziona mentre l'acqua domestica arriva anche calda grazie al sopra descritto. Obsoleto, scaldabagno.

Nella zona giorno vi è la contro soffittatura cadente e per grande parte già distaccata. In tutti i locali vi sono mobili che fanno pensare che anche questi spazi siano praticati e forse abitati o usati dai signori del piano terreno.

Le dotazioni impiantistiche possono essere così elencate:



impianto elettrico (molto vetusto e sicuramente non a Norma-

Impianto citofonico assente -

impianto acque domestiche funzionante, ma datato -

impianto di climatizzazione assente -

STATO MANUTENTIVO: molto molto degradato

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: tipico bilocale con accessori in casa in linea (sicuramente ante 1967) presumibilmente anni 20-30 (visti alcuni particolari "Liberty")

CONTESTO URBANO: Via nella prima periferia di Soresina, vicina al centro e ben servita -

CONTESTO URBANISTICO: dall'analisi del PGT Vigente (dal Piano delle Regole) siamo in ZONA:

TESSUTI RESIDENZIALI - TESSUTI A CORTINA EDILIZIA art. 37 Tessuto residenziale a cortina edilizia C

REGOLARITA' CATASTALE: SI

REGOLARITA' URBANISTICA: SI

REGOLARITA' EDILIZIA: SI

UTILIZZO ATTUALE: residenza

ACCESSO: pedonale IV Novembre al numero 145

CDU: non prodotto

REGOLARITA' CATASTALE

a) immobile sub. 510 PT e PI

Le difformità Catastali consistono in lievi spostamenti di tramezzature nella zona bagno (posizione porta diversa) e mancanza di riscontro dell'autorimessa esistente nell'orto - giardino

b) immobile sub. 511 P1° conforme alla planimetria Catastale.

Non è stata da me redatta nessuna pratica

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Dopo ricerca tramite Accesso Atti al Comune di Soresina l'unica pratica edilizia trovata è: la Pratica Edilizia n. 41/98 (unica) da cui si evince che lo stato dei luoghi rilevato non risulta essere conforme per entrambi gli immobili.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

in conseguenza alle analisi del quesito precedente, le difformità riscontrate sono di piccola entità all'interno del bilocale, mentre l'autorimessa che non risulta né negli atti ottenuti dal comune né dalle planimetrie Catastali comporterà una maggiore spesa per potere ottenerne la regolarizzazione saranno più gravose.

Considerando la pratica di sanatoria, la sanzione con i costi delle urbanizzazioni ed il costo di costruzione (raddoppiati vista la sanatoria) le spese tecniche e le spese di aggiornamento catastale, posso affermare un importo di circa 5.000,00 €.

Ci troviamo anche in assenza di Certificato di Abitabilità, pertanto non sconfinando in interventi di Ristrutturazione Edilizia tali costi sono computati e detratti dal valore del bene e rientrano nell'importo sopra esposto.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico (Soresina istruttoria chiusa senza demanio pubblico)



SPESE CONDOMINIALI

I Beni non sono parte di un Condominio e quindi non vi sono spese condominiali.

PRESENZA DI RIFIUTI

In sede di sopralluogo presso gli immobili come documentato dai fascicoli fotografici allegati, non si è riscontrata la presenza di *rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi*, accantonati e visibili all'interno delle unità. Vi sono mobili vecchi ed altre cose, ma a mio parere usate dagli inquilini.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Dopo la verificare telematicamente, dal Portale del CENED, non sono state reperite APE in corso di validità, e quindi ho provveduto alla redazione dell'APE mancante. (allegato).

a) per l'appartamento al Fg. 15, particella 355/510

APE Registrato il 21/01/2026

Codice identificativo: 1909800000826

Valido sino al 21/01/2036

Classe Energetica: G

indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento:

EP gl, nren 382,31 Kwh/m2 anno

b) per l'appartamento al Fg. 15, particella 355/511

APE Registrato il 21/01/2026

Codice identificativo: 1909800000926

Valido sino al 21/01/2036

Classe Energetica: G

indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento:

EP gl, nren 412,67 Kwh/m2 anno

VALORE

VALORE DI MERCATO

il metodo di Stima *utilizzato*, conformemente a quanto contenuto nei "Criteri di Valutazione Internazionale" in particolare è *quello* del "**confronto**" in cui viene moltiplicato il valore di mercato dell'immobile in quella zona per la Superficie Equivalente SE che deriva dal prodotto della superficie commerciale per dei coefficienti di ragguaglio che derivano dalla destinazione d'uso (abitazione, cantina, balcone, giardino, autorimessa, ecc...) per una serie di coefficienti che considerano: lo stato di vetustà e lo stato di manutenzione.

CONSISTENZA

Nel calcolo delle superfici ho considerato le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.)*.

Ed ho considerato anche, per avere un ulteriore confronto, le tabelle del Borsino Immobiliare del Comune di Soresina.

Tabelle che riporto all seguente pagina.



VALORI OMI aggiornati 2° semestre 2025

Provincia: CREMONA

Comune: SORESINA (849)

Fascia: Centrale

Zona: INTERO TERRITORIO URBANO

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	800	L	2,5	4	L
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1550	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	500	L	2,2	3,3	L
Box	NORMALE	450	600	L	2,8	3,7	L
Ville e Villini	NORMALE	700	1050	L	3,5	4,5	L

VALORI BORSINO IMMOBILIARE aggiornati a marzo 2026

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo: Euro **758**

Valore medio: Euro **873**

Valore massimo: Euro **988**

Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo: Euro **656**

Valore medio: Euro **755**

Valore massimo: Euro **854**

Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo: Euro **450**

Valore medio: Euro **535**

Valore massimo: Euro **621**

Valuta subito questo immobile



In base al mio rilievo geometrico effettuato le superfici risultano quasi sovrapponibili a quelle Catastali, pertanto le superfici sono:

a) appartamento PT-PI PIANO CORTILE Fg. 15, particella 355/510

	APPARTAMENTO PT Fg. 15, particella 355/510	Superficie Calpestio da rilievi mq.	Superficie Commerciale da rilievi mq.	Coefficiente ragguaglio n.	Superficie equivalente mqe.
PT-R	01° CUCINA	17,24			
	02° LETTO	17,54			
	03° DISIMPEGNO	3,65			
	04° BAGNO	4,66			
	TOTALE	43,09	62,75	1	62,75
PI	05° CANTINA	17,39			
	06° CANTINA	8,30			
	07° CANTINA	7,96			
	08° CANTINA	16,25			
	TOTALE	49,90	64,80	0,6	38,88
PTa-v	09° ORTO-GIARDINO	57,48	57,48	0,10	5,75
	10° AUTORIMESSA	21,01	26,18	0,5	13,09
			TOTALE mqe.		120,47

* La superficie commerciale equivalente come base di calcolo per la stima è di 120,47 mqe arrotondati in 120,00 mqe.

TABELLA DI DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE (mqe)

SUPERFICIE EQUIVALENTE in mqe	COEFFICIENTE DI VETUSTA' %	COEFFICIENTE DI MANUTENZIONE %	SUPERFICIE EQUIVALENTE RAGGUAGLIATA in mqe
120,00	90%	85%	91,80

* La superficie commerciale definitiva, avendo considerato la vetustà e lo stato di manutenzione dell'immobile (ove grava soprattutto il contesto e gli esterni) è di 91,80 mqe arrotondati a **92,00 mqe.**



b) appartamento P1° al Fg. 15, particella 355/511

	APPARTAMENTO PT Fg. 15, particella 355/510	Superficie Calpestio da rilievi mq.	Superficie Commerciale da rilievi mq.	Coefficiente ragguaglio n.	Superficie equivalente mqe.
PT-R	01° CUCINA	17,30			
	02° LETTO	17,16			
	03° DISIMPEGNO	3,53			
	04° BAGNO	5,10			
	05° VANO SCALA	6,91			
	06 BALCONE	2,10	2,10	0,3	0,63
	TOTALE	52,10	61,53	1	61,53
			TOTALE mqe.		62,16

* La superficie commerciale equivalente come base di calcolo per la stima è di 62,16 mqe arrotondati in 62,00 mqe.

TABELLA DI DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE (mqe)

SUPERFICIE EQUIVALENTE in mqe	COEFFICIENTE DI VETUSTA' %	COEFFICIENTE DI MANUTENZIONE %	SUPERFICIE EQUIVALENTE RAGGUAGLIATA in mqe
62,16	90%	82%	45,87

* La superficie commerciale definitiva, avendo considerato la vetustà e lo stato di manutenzione dell'immobile (ove grava soprattutto il contesto e gli esterni) è di 45,87 mqe arrotondato in 46,00 mqe.

Trovandomi di fronte ad immobili di tipo economico popolare ed avendo dai valori OMI degli importi che vanno da un minimo di € 350,00 ad un massimo di € 500,00 ed ancora dalle tabelle del Borsino Immobiliare valori che vanno da € 450,00 a € 621,00 (per abitazioni di seconda fascia: economiche) adottato come valore a mq di riferimento per la stima l'importo di 600,00. Tale valore che potrebbe essere considerato elevato è stato scelto perché usando la superficie equivalente (mqe) sono già stati considerati i parametri di cattiva manutenzione ed anche di vetustà degli immobili.

Pertanto avremo:

- a) **appartamento PT-PI PIANO CORTILE Fg. 15, particella 355/510**
92 mqe x 600,00 € = 55.200,00 € VALORE IMMOBILE
a cui vanno tolti 5.000,00 € per le pratiche di Sanatoria e Regularizzazione edilizia e Catastale
55.200,00 € - 5.000,00 € = 50.200,00 € VALORE COMMERCIALE IMMOBILE (sanato)



- b) appartamento P1° Fg. 15, particella 355/511
46,00 mqe x 600,00 € = 27.600 € VALORE IMMOBILE
arrotondato a 28.000,00 € VALORE COMMERCIALE IMMOBILE

VALORE IMMOBILI

- | | | |
|----|---|--------------------|
| a) | appartamento PT-PI PIANO CORTILE Fg. 15, particella 355/510 | <u>50.200,00 €</u> |
| b) | appartamento P1° Fg. 15, particella 355/511 | <u>28.000,00 €</u> |

VALORE IN VENDITA FORZATA

Nel caso di vendita forzata, è corretto applicare una riduzione del 10-15 % ai valori di mercato come sopra ottenuti, 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.

Pertanto i valori degli immobili diventano:

- a) appartamento PT-PI PIANO CORTILE Fg. 15, particella 355/510 di 50.200,00 € che diminuito del 10% risulta essere pari a $50.200,00 \times (-10\%) = 45.180,00$ € valore in vendita forzata

- b) appartamento P1° Fg. 15, particella 355/511 di 28.000,00 € che diminuito del 10% risulta essere pari a $28.000,00 \times (-10\%) = 25.200,00$ € valore in vendita forzata

Essendo gli immobili dati con contratto di comodato d'uso gratuito evito di 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.

Si sottolinea che il contratto di "comodato d'uso a titolo gratuito" (pagina 11) non ha comportato nessun tipo di deprezzamento dell'immobile (e del Lotto 1) e che valutazioni sopra espresse non hanno volutamente considerato tale parametro.

QUOTE INDIVISE

Non ci troviamo di fronte ad una proprietà per quote indivise di cui solo una quota è pignorata, il pignoramento riguarda il bene in toto di proprietà del signor _____ le la piena proprietà 1/1.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

I coniugi _____ ed _____ si trovano in regime di separazione dei beni.

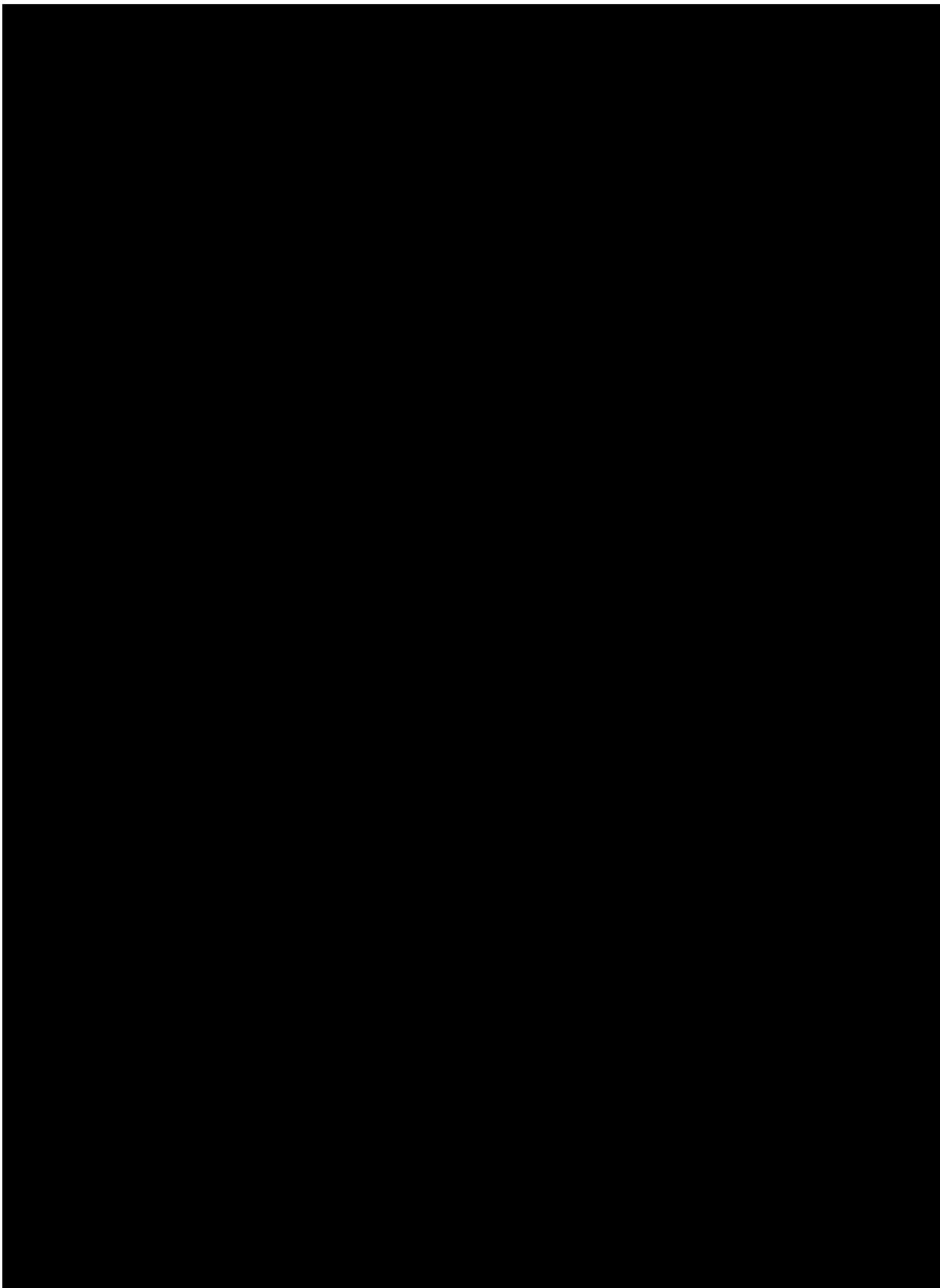
FORMAZIONE DI LOTTI

Si sottolinea che non si è proceduto ad una eventuale separazione in natura della quota spettante al debitore perché si ritiene che la vendita della quota indivisa (vista la natura del bene) sicuramente ha prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni del debitore pignorato, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliari, del 27/01/2026, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 23/12/2024, derivano da:





Firmato Da: FERNANDO NICOLOSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4625b1c36c29c3361a720d07a0f890f



25/07/1980, rep. 16430/3720, trascritto presso la Conservatoria di Cremona addì 19/08/1980 ai nn.5308/4018;

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

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Dopo aver esaminato il PGT Vigente, poss affermare che non esistono restrizioni o limitazioni particolari che possono incidere sull'uso o sul valore dei beni, quali vincoli paesaggistici, ambientali, o di altro genere;

non risultano nemmeno obblighi che gravano sui beni, quali come servitù, o altro.

Non vi sono vincoli di natura condominiale.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 23/12/2024, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 02/11/2006 - Registro Particolare 2931 Registro Generale 12183

Pubblico ufficiale ALLEGRI FIORELLA Repertorio 138667/11126 del 23/10/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SORESINA (CR)

SOGGETTO DEBITORE -

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2024 - Registro Particolare 8047 Registro Generale 11205

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA - UNEP Repertorio 2982 del 15/11/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

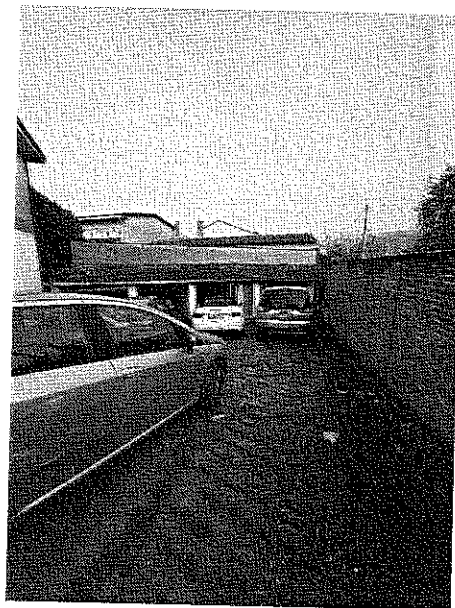
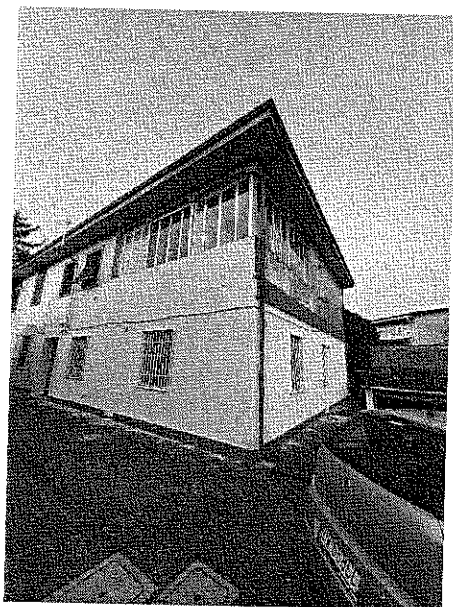
Immobili siti in SORESINA (CR) -

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

NESSUNA infatti: non risultano esserci: domande giudiziali proposte da terzi per l'accertamento del diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento, nessun contratto preliminare o di locazione(comodato d'uso a titolo gratuito), nessun diritto di assegnazione della casa coniugale, nessun vincoli di indisponibilità.



LOTTO 2



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI VALORE DI MERCATO

ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
01	Documentazione Fotografica	13
02	Documentazione Catastale	12
03	Visure Ipotecarie	3
04	Planimetrie scala 1:100 (1 A4 - 3 A3)	4
05	Atti Comune di Soresina	31
06	Certificazioni Energetiche	6
07	Documentazione PGT Comune di Soresina	4
	Tot. Pag. allegate	73
	Tot. Foto	40



SCHEDA SINTETICA

1) Ubicazione del bene:

gli immobili sono ubicati nel comune di Soresina in Via Trento e Trieste al civico 28 e precisamente uno al piano Terra e Piano 1° l'appartamento, mentre al Piano Terra il garage

2) Dati catastali e tipologia beni:

c) *abitazione di tipo economica, fg. 21, particella 256, sub 3, Cat. A/3, consistenza 5,5 vani;*

d) *fabbricato (garage), fg. 21, particella 256, sub 10, Cat. C/6;*

3) Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati in atto di pignoramento con dati catastali identificazione catastale:

a) l'immobile identificato g. 21, *particella 256, sub 3* non è corrispondente allo stato reale rilevato: vi sono differenze di tramezze interne (aperture di accesso al bagno), mentre la scheda del garage è conforme.

4) Diritto oggetto di espropriazione:

piena proprietà, per la quota di 1/1 della sig.ra

5) Stato di Possesso: libero -

6) Presenza di rifiuti: nell'appartamento 2 vecchi televisori non funzionanti, la cantina invece è piena di un po' di tutto (vedasi foto allegata)

7) Diritti di Terzi: NO

8) Regolarità Catastale:

NO per l'appartamento.

9) Regolarità Urbanistica: SI per *fg. 21, particella 256, sub 10, Cat. C/6* e NO per *fg. 21, particella 256, sub 3, Cat. A/3*

10) Regolarità Edilizia: SI per *fg. 21, particella 256, sub 10, Cat. C/6* e NO per *fg. 21, particella 256, sub 3, Cat. A/3*

11) Opere abusive:

nessuna solo diverso posizionamento di tramezzature e spazi interni

129 Censi/livelli/usi civici: NO

12) Spese condominiali: NO

13 Valore di Mercato:

appartamento 355/510 VALORE DI MERCATO: € 50.200,00

14) Valore in Vendita Forzata:

appartamento 355/510 VALORE DI MERCATO IN VENDITA FORZATA: € 45.180,00

15) Quote indivise: NO

16 APE:

a) *fg. 21, particella 256, sub 3, Cat. A/3* classe: G - EP gl, nren 543,48 Kwh/m2 anno Codice Identificativo 1909800001026

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Data del sopralluogo: 07 dicembre 2025 alle ore 9,00

Data della valutazione: 24 aprile 2026



In data 13/01/2025 - 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;

Nessun accesso di richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dei Contratti di Locazione in quanto l'immobile è non occupato ed è stato per anni inaccessibile.

In data 21/01/2026 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 07 dicembre 2025 sopralluogo e rilievi degli immobili oggetto di procedura;

In data 29/12/2025 - richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Soresina per i provvedimenti edilizi.

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in Comune di Soresina (CR)

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

gli immobili sono ubicati nel comune di Soresina in Via Trento e Trieste al civico 28 ed identificati Catastalmente:

- a) *abitazione di tipo economica, fg. 21, particella 256, sub 3, Cat. A/3, consistenza 5,5 vani e*
- b) *fabbricato (garage), fg. 21, particella 256, sub 10, Cat. C/6;*

CONFINI:

a) a Sud l'immobile confina con il cortile comune mappale 256 ad Ovest con ragioni di cui al mappale 41, a Nord area scoperta stesse ragioni mappale 256, ad Est cortile comune mappale 256.

CRONISTORIA CATASTALE:

- a) Appartamento con annessa cantina in VIA TRENTO E TRIESTE, 28 riportato nel C.F. di SORESINA al FI.21 p.la 256 sub. 3, ctg. A/3, classe 04, piano SM-1°, metri quadri 112, vani 5,5, r.c. Euro 326,66 edificato su area riportata al catasto Terreni FI.21 p.la 256 interessato da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, VARIAZIONE del 05/04/1984 in atti dal 06/04/1999 FRAZIONAMENTO, MODIFICHE INTERNE (n. 138.1/1984), ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 05/04/1984 in atti dal 25/10/1989 (n.138/1984), Impianto meccanografico del 30/06/1987, intestato in catasto a
- b) Autorimessa in VIA TRENTO E TRIESTE, 28 riportata nel C.F. di SORESINA al FI.21 p.la 256 sub. 10, ctg. C/6, classe 05, piano TE, metri quadri 13, r.c. Euro 23,50 edificato su area riportata al catasto Terreni FI.21 p.la 256 interessata da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, VARIAZIONE del 17/04/1984 Pratica n. 6686 in atti dal 27/01/2003 VAR IDENTIF CAT (n. 141.1/1984), VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, VARIAZIONE del 30/09/1991 in atti dal 18/08/1993 PROGETTO FINALIZZATO (n.141/1984), COSTITUZIONE del 17/04/1984 in atti dal 30/06/1987, intestata in catasto a



Identificazione attuale

Gli attuali identificativi catastali rimangono invariati in quanto non sono stati eseguiti aggiornamenti dall'esperto.

STATO DI POSSESSO

Il bene risulta essere libero ed abbandonato in condizioni che lo rendono non abitabile, l'esperto essendo queste le condizioni non ha verificato che il canone di locazione sia sicuramente inferiore di un terzo al valore locativo di mercato essendo un comodato a titolo gratuito. Tutto quanto detto al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

DESCRIZIONE

Gli immobili, sia l'*abitazione di tipo economica*, fg. 21, particella 256 sub 3 che il *garage* fg. 21, particella 256, sub 10 hanno accesso sia pedonale che carraio dalla pubblica via Trieste al civico 28 e si trovano internamente senza affaccio sulla via predetta.

a) l'*immobile* fg. 21, particella 256 sub 3 è un appartamento al piano primo con accesso dal piano terra tramite scala senza ascensore, dotato di cantina al piano interrato con accesso sempre tramite la stessa scala.

Trattasi di un grande appartamento (quadrilocale) con affaccio libero sui 3 lati, l'ingresso è interno (vedasi foto) tramite un cortile comune, gli affacci sono tutti interni all'area cortilizia.

Entrando vi è un disimpegno (corridoio) con a sinistra 2 porte la 1° porta su un piccolo ripostiglio, la 2° sulla ampia zona soggiorno – pranzo, in fondo al disimpegno la 3° porta fa accedere ad un altro disimpegno che permette di accedere ad una camera ed alla cucina. Sempre sul corridoio e di fronte alle 2 porte ve ne sono altre 3, la più lontana all'ingresso permette di accedere ad una camera con veranda, la 2° porta ad un'altra camera e la 3° ad un antibagno con bagno. Entrando a destra vi è una porta che a accesso ad un grande ripostiglio. Tale ripostiglio non risulta né nella planimetria catastale né negli atti avuti dal Comune di Soresina. Le finiture sono datate, gres ceramica come pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina, i serramenti sono vecchi e non a taglio termico, solo qualche finestra ha i doppi vetri. Il bagno presenta un foro con scavo e non è funzionante. La veranda ha vetrate in alluminio anodizzato molto rovinati. Gli impianti sono obsoleti e sicuramente non a norma e non funzionanti.

L'accesso all'appartamento dal cortile risulta essere in cattivo stato di manutenzione.

La cantina al piano interrato è completamente piena di oggetti con la porta in metallo in parte erosa dalla ruggine.

b) *fabbricato (garage)*, fg. 21, particella 256, sub 10, Cat. C/6 si trova in fondo al cortile con difficoltoso accesso vista la posizione vicina al muro di confine e con una piccola apertura.

STATO MANUTENTIVO: molto degradato

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: quadrilocale con accessori in casa in linea presumibilmente anni edificato negli anni '70

CONTESTO URBANO: Via nella prima periferia di Soresina, non vicinissima al centro e ben servita -

CONTESTO URBANISTICO: dall'analisi del PGT Vigente siamo in ZONA: TESSUTI PRODUTTIVI – TESSUTI PRODUTTIVI IN AMBITO URBANO art. 38 Tessuti produttivi industriali strutturati - C

REGOLARITA' CATASTALE: NO



REGOLARITA' URBANISTICA: SI

REGOLARITA' EDILIZIA: NO

UTILIZZO ATTUALE: residenza

ACCESSO: pedonale e carraio dalla via Trento Trieste 28

CDU: non prodotto

Le dotazioni impiantistiche possono essere così elencate:

impianto elettrico (molto vetusto e sicuramente non a Norma)-

Impianto citofonico presente -

impianto acque domestiche non funzionante e datato -

impianto di climatizzazione assente -

REGOLARITA' CATASTALE

a) *abitazione di tipo economica, fg. 21, particella 256, sub 3, Cat. A/3, consistenza 5,5 vani*

Le difformità Catastali consistono in spostamenti e diversa distribuzione di tramezzature nella camera con veranda e nella zona bagno, ripostiglio a destra della porta di ingresso entrando che non risulta dalla planimetria.

b) *fabbricato (garage), fg. 21, particella 256, sub 10, Cat. C/6: Conforme*

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Dopo ricerca tramite Accesso Atti al Comune di Soresina le pratiche trovate che riguardano l'immobile oggetto di pignoramento: Pratica Edilizia 147/81 - Pratica Edilizia 32/72 - Pratica Edilizia 24/82 – risulta non essere conforme.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

in conseguenza alle analisi del quesito precedente, le difformità sono state riscontrate all'interno dell'appartamento, mentre l'autorimessa è conforme.

Per poter sanare le irregolarità, considerando la pratica di sanatoria, la sanzione con gli eventuali costi delle urbanizzazioni e di costruzione (raddoppiati vista la sanatoria) le spese tecniche e le spese di aggiornamento catastale, posso affermare che la spesa prevista può ammontare ad un importo di circa 4.000,00 €.

Ci troviamo anche in assenza di aggiornato Certificato di Abitabilità, pertanto non sconfinando in interventi di Ristrutturazione Edilizia tali costi sono computati e detratti dal valore del bene e rientrano nell'importo sopra esposto.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico (Soresina istruttoria chiusa senza demanio pubblico)

SPESE CONDOMINIALI

I Beni non sono parte di un Condominio e quindi non vi sono spese condominiali.



PRESENZA DI RIFIUTI

In sede di sopralluogo presso gli immobili come documentato dai fascicoli fotografici allegati, non si è riscontrata la presenza di *rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi*, accantonati e visibili all'interno delle unità. Vi sono 2 vecchie tv abbandonate nell'appartamento e qualche listello di legno, mentre la cantina è strapiena di vecchie cose.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Dopo la verificare telematicamente, dal Portale del CENED, non sono state reperite APE in corso di validità, e quindi ho provveduto alla redazione dell'APE mancante. (allegato).

a) per l'appartamento , al fg. 21, particella 256, sub 3,

APE Registrato il 21/01/2026

Codice identificativo: 1909800001026

Valido sino al 21/01/2036

Classe Energetica: G

indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento:

EP gi, nren 543,48 Kwh/m2 anno

VALORE

VALORE DI MERCATO

il metodo di Stima *utilizzato*, conformemente a quanto contenuto nei "Criteri di Valutazione Internazionale" in particolare è *quello* del "**confronto**" in cui viene moltiplicato il valore di mercato dell'immobile in quella zona per la Superficie Equivalente SE che deriva dal prodotto della superficie commerciale per dei coefficienti di ragguaglio che derivano dalla destinazione d'uso (abitazione, cantina, balcone, giardino, autorimessa, ecc...) per una serie di coefficienti che considerano: lo stato di vetustà e lo stato di manutenzione.

CONSISTENZA

Nel calcolo delle superfici ho considerato le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.)*.

Ed ho considerato anche, per avere un ulteriore confronto, le tabelle del Borsino Immobiliare del Comune di Soresina.

Tabelle che riporto all seguente pagina.



VALORI OMI aggiornati 2° semestre 2025

Provincia: CREMONA

Comune: SORESINA (I849)

Fascia: Centrale

Zona: INTERO TERRITORIO URBANO

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	800	L	2,5	4	L
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1550	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	500	L	2,2	3,3	L
Box	NORMALE	450	600	L	2,8	3,7	L
Ville e Villini	NORMALE	700	1050	L	3,5	4,5	L

VALORI BORSINO IMMOBILIARE aggiornati a marzo 2026

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona.

Valore minimo: Euro **758** Valore medio: Euro **873** Valore massimo: Euro **988**

Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona.

Valore minimo: Euro **656** Valore medio: Euro **755** Valore massimo: Euro **854**

Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona.

Valore minimo: Euro **450** Valore medio: Euro **535** Valore massimo: Euro **621**

Valuta subito questo immobile



In base al mio rilievo geometrico effettuato le superfici risultano quasi sovrapponibili a quelle Catastali, pertanto le superfici sono:

a) appartamento , al fg. 21, particella 256, sub 3

	APPARTAMENTO P1° Fg. 21, particella 256/3	Superficie Calpestio da rilievi mq.	Superficie Commerciale da rilievi mq.	Coefficiente ragguaglio n.	Superficie equivalente mqe.
P1°	01° CORRIDOIO	9,35			
	02° RIPOSTIGLIO	0,87			
	03° SOGGIORNO - PRANZO	18,66			
	04 °DISIMPEGNO	3,40			
	05° CAMERA	12,00			
	06° CUCINA	7,31			
	07° CAMERA	17,35			
	08° VERANDA	6,17			
	09° CAMERA	9,97			
	10° ANTI BAGNO	4,10			
	11° BAGNO	5,83			
	12° RIPOSTIGLIO	5,94			
	TOTALE	100,95	124,29	1	124,29
PI	13° CANTINA	9,14	15,20	0,5	9,1
	TOTALE	110,09			
	garage), fg. 21, particella 256, sub 10				
PT	14° GARAGE	15,12			
	TOTALE	15,12	18,26	0,6	10,96
				TOTALE mqe.	144,35

* La superficie commerciale equivalente come base di calcolo per la stima è di 144,35 mqe arrotondati in 144,00 mqe.



TABELLA DI DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE (mqe)

SUPERFICIE EQUIVALENTE in mqe	COEFFICIENTE DI VETUSTA' %	COEFFICIENTE DI MANUTENZIONE %	SUPERFICIE EQUIVALENTE RAGGUAGLIATA in mqe
144,00	95%	80%	109,44

* La superficie commerciale definitiva, avendo considerato la vetustà e lo stato di manutenzione dell'immobile (ove grava soprattutto il contesto e gli esterni) è di 109,44 mqe arrotondati a **109,00 mqe**.

Trovandomi di fronte ad un immobile di tipo economico popolare ed avendo dai valori OMI degli importi che vanno da un minimo di € 350,00 ad un massimo di € 500,00 ed ancora dalle tabelle del Borsino Immobiliare valori che vanno da € 450,00 a € 621,00 (per abitazioni di seconda fascia: economiche) adottato come valore a mq di riferimento per la stima l'importo di 600,00. Tale valore che potrebbe essere considerato elevato è stato scelto perché usando la superficie equivalente (mqe) sono già stati considerati i parametri di cattiva manutenzione ed anche di vetustà degli immobili.

Pertanto avremo:

- a-b) appartamento APPARTAMENTO P1° Fg. 21, particella 256/3 con garage fg. 21, particella 256, sub 10
- $109,00 \text{ mqe} \times 600,00 \text{ €} = 65.400,00 \text{ € VALORE IMMOBILE}$
- a cui vanno tolti 4.000,00 € per le pratiche di Sanatoria e Regularizzazione edilizia e Catastale
- $65.400,00 \text{ €} - 4.000,00 \text{ €} = 61.400,00 \text{ € VALORE COMMERCIALE IMMOBILE (sanato)}$

VALORE IMMOBILI

- a-b) appartamento Fg. 21, particella 256/3 con garage fg. 21, particella 256, sub 10

61.400,00 €

VALORE IN VENDITA FORZATA

Nel caso di vendita forzata, è corretto applicare una riduzione del 10-15 % ai valori di mercato come sopra ottenuti, 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.

Pertanto i valori degli immobili diventano:

- a-b) appartamento Fg. 21, particella 256/3 con garage fg. 21, particella 256, sub 10 di 61.400,00 € che diminuito del 10% risulta essere pari a $61.400,00 \times (-10\%) = 55.260,00 \text{ € valore in vendita forzata}$

Essendo l'immobile non affittabile evito di 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.



QUOTE INDIVISE

Non ci troviamo di fronte ad una proprietà per quote indivise di cui solo una quota è pignorata, il pignoramento riguarda il bene in toto di proprietà del signora che gode la piena proprietà 1/1.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

I coniugi ed si trovano in regime di separazione dei beni.

FORMAZIONE DI LOTTI

Si sottolinea che non si è proceduto ad una eventuale separazione in natura della quota spettante al debitore perché si ritiene che la vendita della quota indivisa (vista la natura del bene) sicuramente ha prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni del debitore pignorato, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliari, del 27/01/2026, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 23/12/2024, derivano da:

Indicare la cronistoria degli atti di provenienza dal più recente (provenienza in capo all'esecutato) al più vecchio reperito sul bene, comunque risalendo al primo atto oltre il ventennio dalla data del pignoramento: (trascrizione) in data 18/12/2024

nella nota di acquisto viene pedissequamente indicato quanto segue:

gli immobili di cui al punto risultano di proprietà

d

per la quota di 1/1 di

piena proprietà a lei pervenuti per acquisto fattone da GIROLA ROSANGELA nata a SORESINA il 27/09/1940 e da SCARAVAGGI SECONDO BRUNO nato a SORESINA il 10/04/1938, in virtù di atto di compravendita 4 per notar MANERA DANIELE del 17/02/2006, rep. 21684/5418, trascritto presso la Conservatoria di Cremona addì 24/02/2006 ai nn. 1903/1072, alla sezione D della presente nota di acquisto viene pedissequamente indicato quanto segue:

"LA SIGNORA

E, PERTANTO,

PER IL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTICOLI 30 E 13 DELLA LEGGE 31 MAGGIO 1995 N. 218, L'ACQUISTO IMMOBILIARE QUI EFFETTUATO E' DISCIPLINATO DALLA LEGGE DEL MAROCCO (ALL'UOPO SI PRECISA CHE LE NORME DEL MAROCCO DI DIRITTO INTERNAZIONALE PRIVATO RINVIANO, PER QUANTO RIGUARDA I RAPPORTI PATRIMONIALI FRA CONIUGI, ALLA LEGGE NAZIONALE DEL MARITO AL MOMENTO DELLA CELEBRAZIONE DEL MATRIMONIO E CHE IL REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA ADOTTATO DAL MAROCCO, IN DIRITTO MUSULMANO, E' LA SEPARAZIONE DEI BENI);

- ai suindicati SCARAVAGGI SECONDO BRUNO e GIROLA ROSANGELA l'immobile riportato al catasto Terreni Fl. 21 p.lla 256 è pervenuto per acquisto fattone dalla SOCIETA' NAZIONALE DI FERROVIE E TRANVIE SPA con sede in ROMA, in virtù di atto di compravendita per notar FERRIGNO LUIGI del



24/05/1972, rep. 13913/4045, trascritto presso la Conservatoria di Cremona addì 07/06/1972 ai nn.3114/2229;

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

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Dopo aver esaminato il PGT Vigente, poss affermare che non esistono restrizioni o limitazioni particolari che possono incidere sull'uso o sul valore dei beni, quali vincoli paesaggistici, ambientali, o di altro genere; non risultano nemmeno obblighi che gravano sui beni, quali come servitù, o altro.

Non vi sono vincoli di natura condominiale.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 23/12/2024, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

1. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SORESINA(CR)
SOGGETTO DEBITORE -
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2024 - Registro Particolare 8047 Registro Generale 11205
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA - UNEP Repertorio 2982 del 15/11/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SORESINA(CR)

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

NESSUNA infatti: non risultano esserci: domande giudiziali proposte da terzi per l'accertamento del diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento, nessun contratto preliminare o di locazione (comodato d'uso a titolo gratuito), nessun diritto di assegnazione della casa coniugale, nessun vincoli di indisponibilità.



CONCLUSIONI

Il valore totale stimato degli immobili di proprietà del signor _____		dato dalle seguenti proprietà:
a)	appartamento PT-PI PIANO CORTILE Fg. 15, particella 355/510	50.200,00 €
b)	appartamento P1° Fg. 15, particella 355/511	<u>28.000,00 €</u>
		78.200,00 €

Il valore totale stimato degli immobili di proprietà della signora _____ dato dalle seguenti proprietà:

a-b)	appartamento Fg. 21, part.256/3 con garage fg. 21, part. 256, sub 10	61.400,00 €
<u>Per un totale complessivo:</u>		<u>78.200,00 € + 61.400,00 € = 139.600,00 €</u>

(centotrentanovemilaseicento,00)

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

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione con la presente relazione che si compone di n°32 pagine dattiloscritte e di un fascicolo documentale allegato composto n. 132 pagine (125 A4 ed 7 A3) di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione, comprensiva di allegati, viene trasmessa on-line tramite il Processo civile telematico e copia di cortesia depositata presso il Tribunale di Cremona.

Cremona, li 11/05/2026

Architetto Fernando Nicolosi

