



TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n°. 182 / 2025

Procedura Promessa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Sede: Roma (RM) IT. – C.F. 09339391006

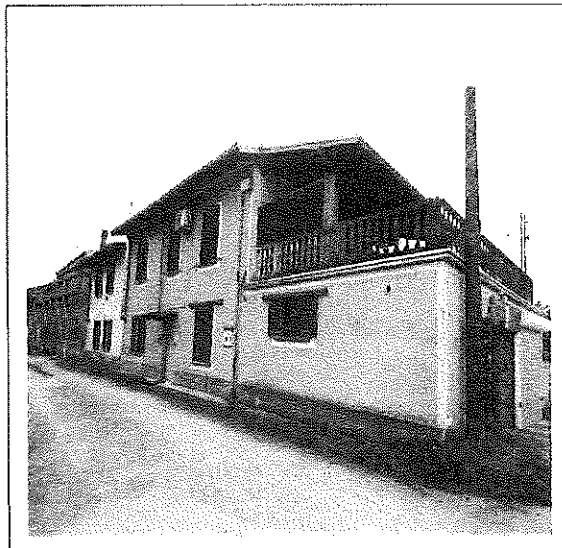
Giudice: G.O.T. Avv. Giorgio TROTTA

contro

Residenza: Annicco (CR) alla Via Villa Isola Bella, civ.5

RELAZIONE di STIMA – “LOTTO UNICO”

Per i Beni Immobili siti in Comune di Annicco (CR)



L'esperto Stimatore: **Geom. Claudio MONTANI**

Iscritto/o all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n. 303

Robecco D' Oglio, li 17 Giugno 2026





QUESITO	Pag.	2-4
STIMA LOTTO UNICO	Pag.	5
- Foto Documentazione Completa	Pag.	5-17
- Elenco Allegati	Pag.	18
- Scheda Sintetica	Pag.	19-19
- Svolgimento delle Operazioni Peritali	Pag.	19
RELAZIONE DI STIMA	Pag.	20
- Identificazione	Pag.	20
- Stato di Possesso	Pag.	22
- Descrizione dell' U.I.U. qui oggetto di Pignoramento	Pag.	22-26
- Regolarità Catastale	Pag.	26
- Regolarità Edilizio - Urbanistica	Pag.	26-27
- Opere Abusive ed Eventualmente Sanabili	Pag.	27-28
- Censi, Livelli, usi Civici	Pag.	29
- Spese Condominiali	Pag.	23
- Presenza di Rifiuti	Pag.	28
- Prestazione Energetica	Pag.	28-29
- Valore	Pag.	29
VALORE DI MERCATO	Pag.	29-32
VALORE DI VENDITA FORZATA	Pag.	33
- Quote Indivise	Pag.	33
- Comunione Legale fra Coniugi	Pag.	33
- Formazione di Lotti	Pag.	33
- Provenienza e Passaggi nel Ventennio	Pag.	34-36
- Formalità, Vincoli e Oneri Gravanti sul Bene che resteranno a Carico dell' Acquirente	Pag.	36
- <u>Formalità che Saranno Cancellate</u>	Pag.	36
- <u>Formalità che NON Saranno Cancellate</u>	Pag.	37



QUESITO

L' Ill.mo Sig. Giudice,

- 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.

- 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 dell' Agenzia delle Entrate e di 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. n° 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, comma 2 c.p.c. ed a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 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 a verificare, nell'ordine:
 - **Se sia possibile** la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - **Se ritenga altrimenti probabile** la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
- 4) **Nel caso si tratti di bene** in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
- 5) **A formare**, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
- 6) **A predisporre** l'attestazione di prestazione energetica, A.P.E. 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;



Alleghi,

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;

Alleghi 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 d.a. cpc;

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.

Autorizza,

- L' Esperto ad accedere ad ogni documento necessario ad assolvere all' incarico, compresi i documenti relativi a rapporti di locazione in capo alla Parte Esecutata e successioni riguardanti sia la Parte Esecutata sia i soggetti coinvolti nei passaggi del ventennio, anche in possesso di Pubbliche Amministrazioni, nessuna esclusa, e ad estrarne copia;
- A richiedere l' estratto di Matrimonio dei debitori e/o degli esecutati, con annotazioni a margine, sul regime patrimoniale;

FISSA

L' Udienza ex Art. 569 c.p.c. al 13 Luglio 2026 pv. alle ore 9,30



STIMA LOTTO UNICO

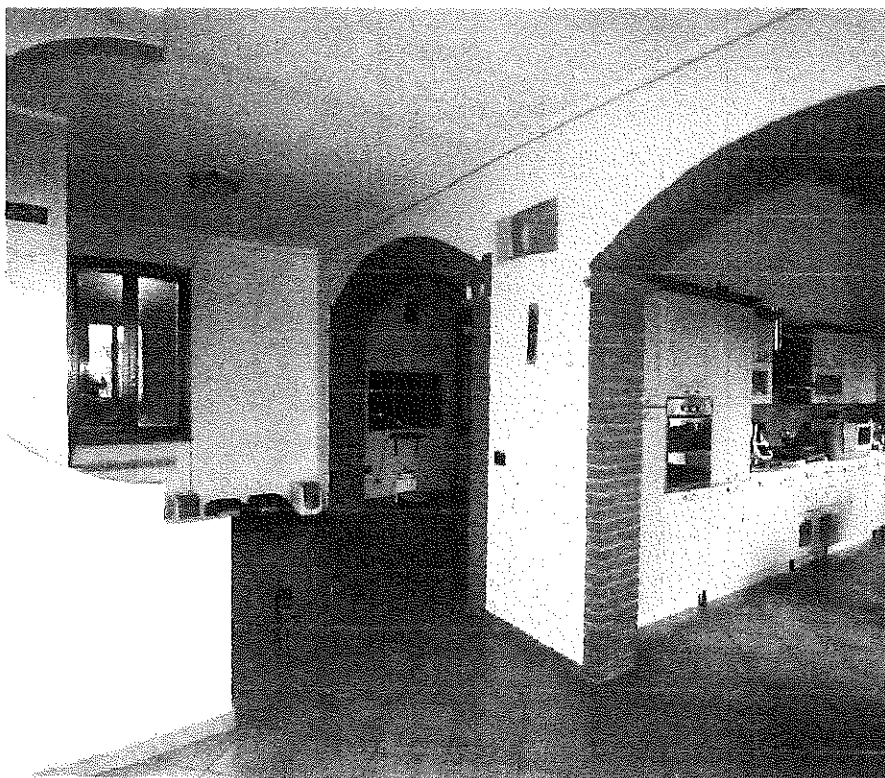
Documentazione Fotografica

Abitazione - Al Piano Primo

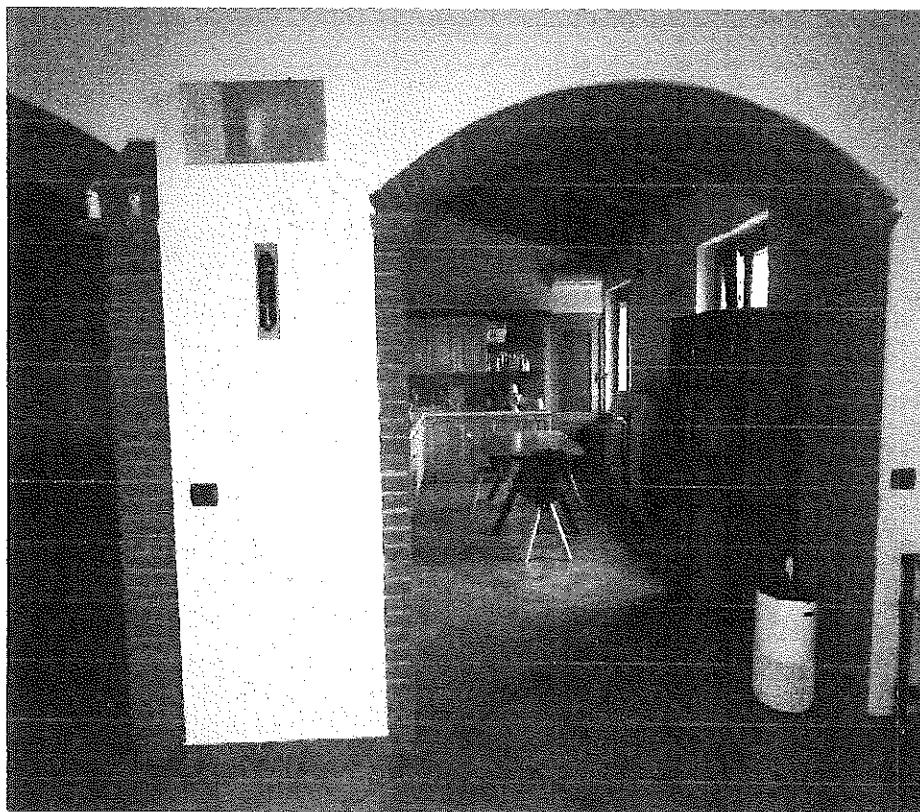
Vano Cucina



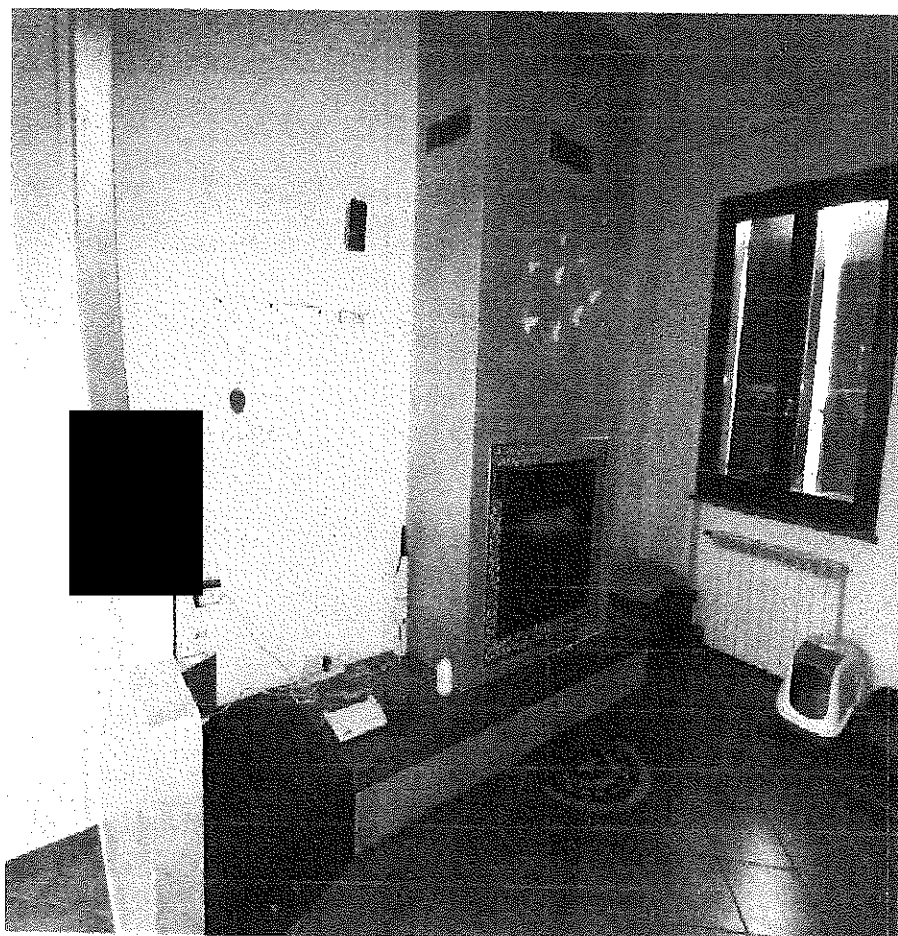
Ingresso Salotto



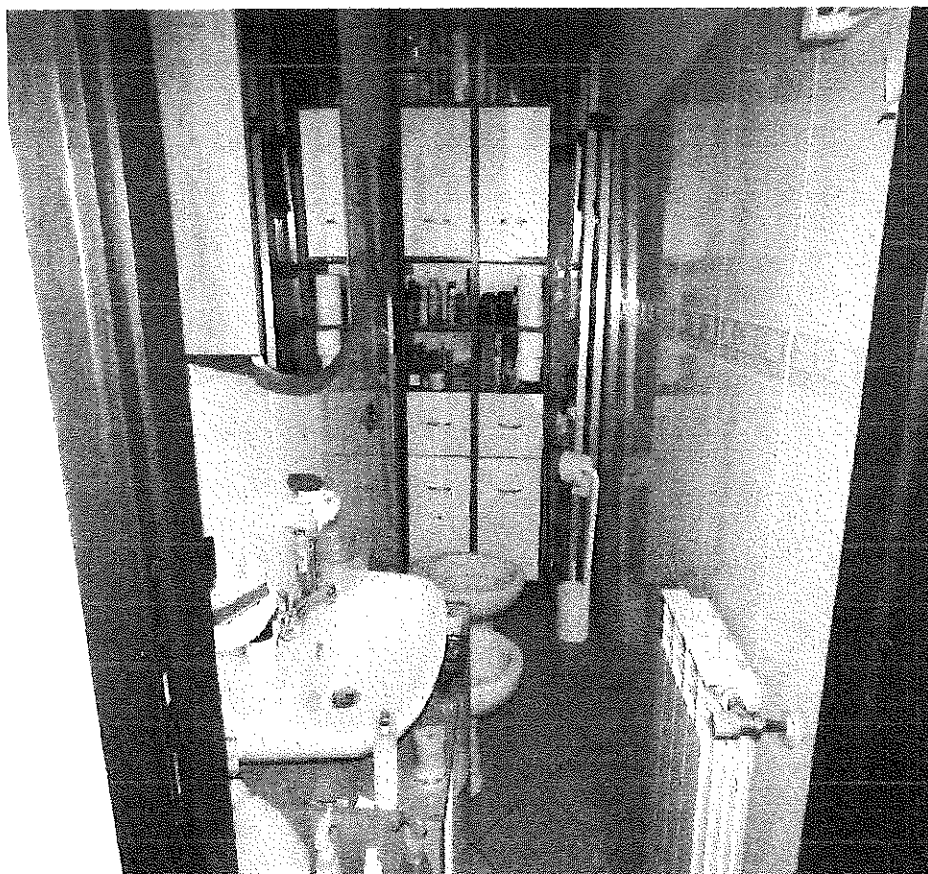
Ingresso -- Vista Cucina



Ambito Caminetto



Primo Bagno di servizio



Vista Corridoio di accesso dal vano scala



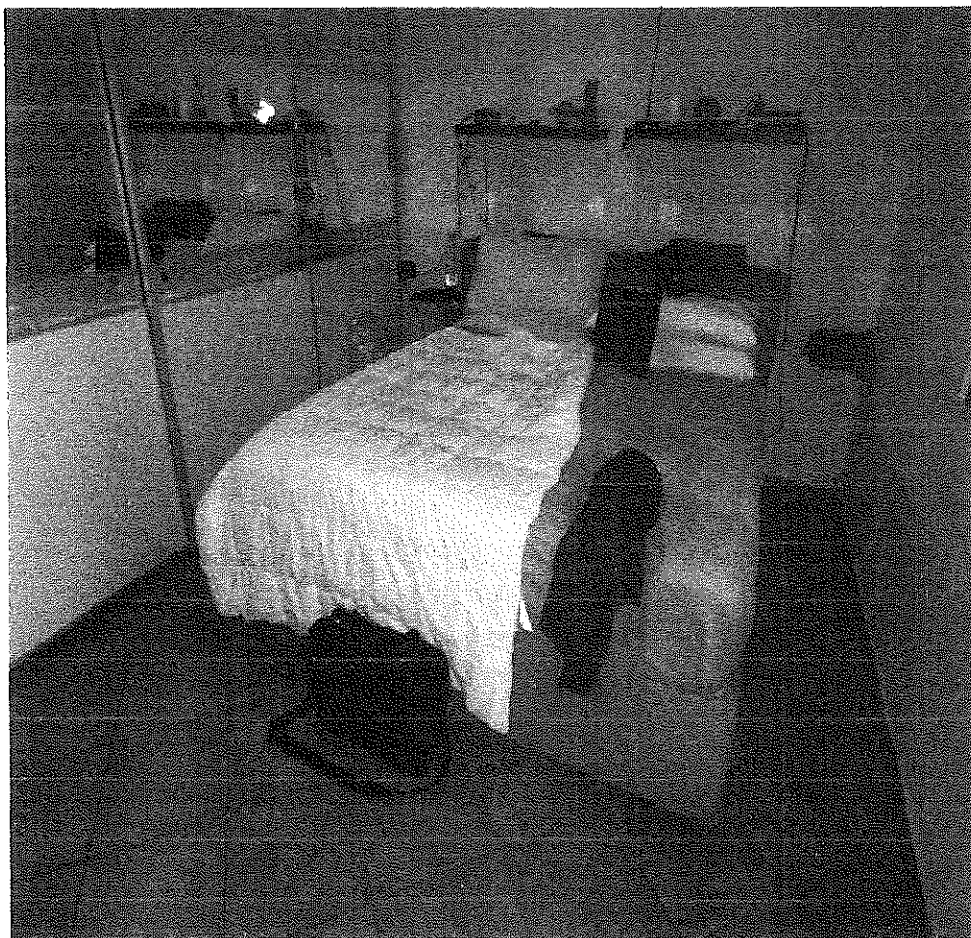
Vano scala



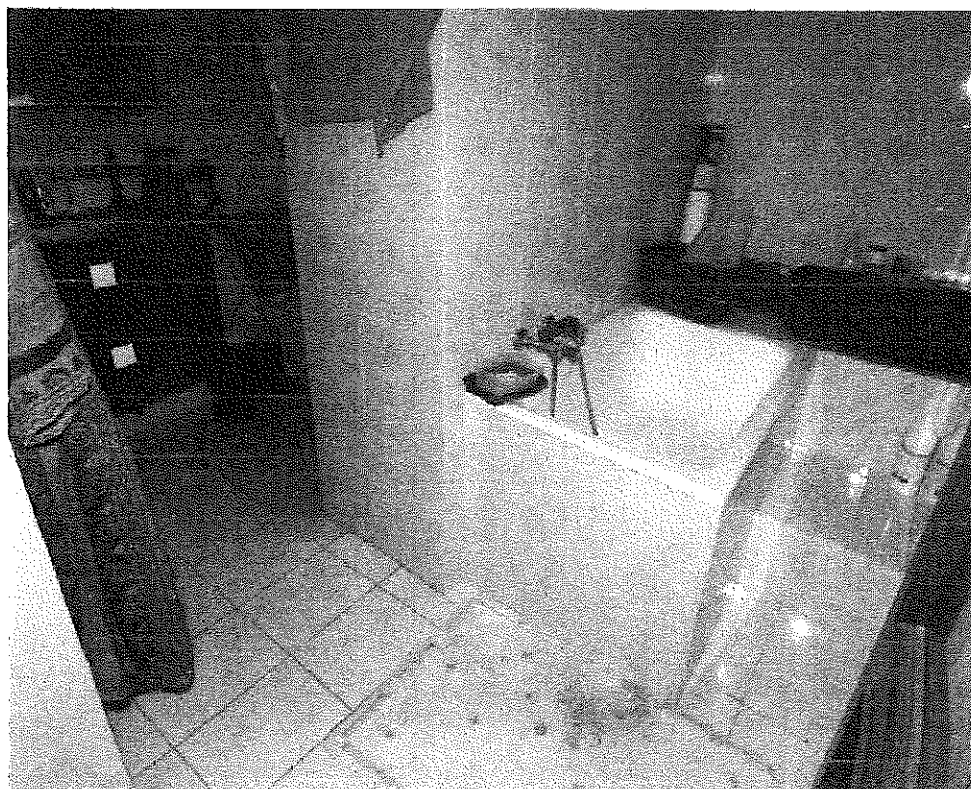
Corridoio - vista ingresso zona notte



Zona Notte: Prima camera da letto



Secondo Servizio - Bagno



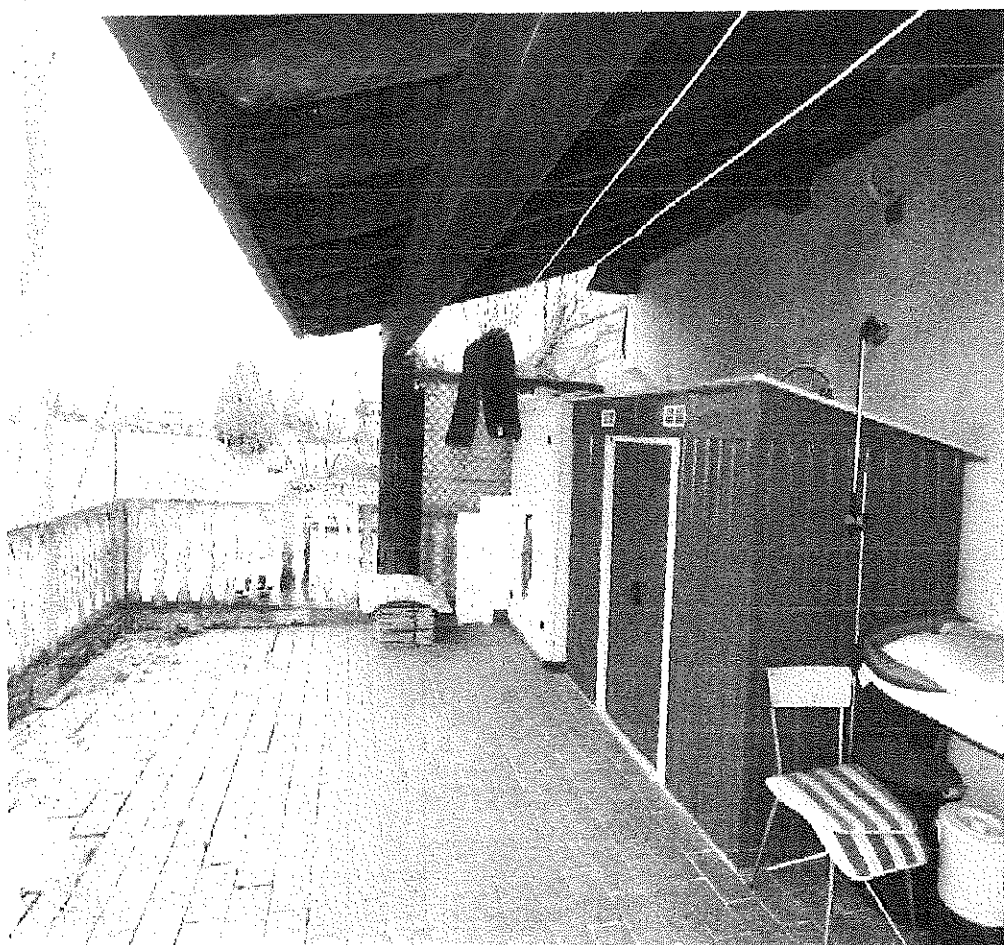
Secondo Servizio - Bagno



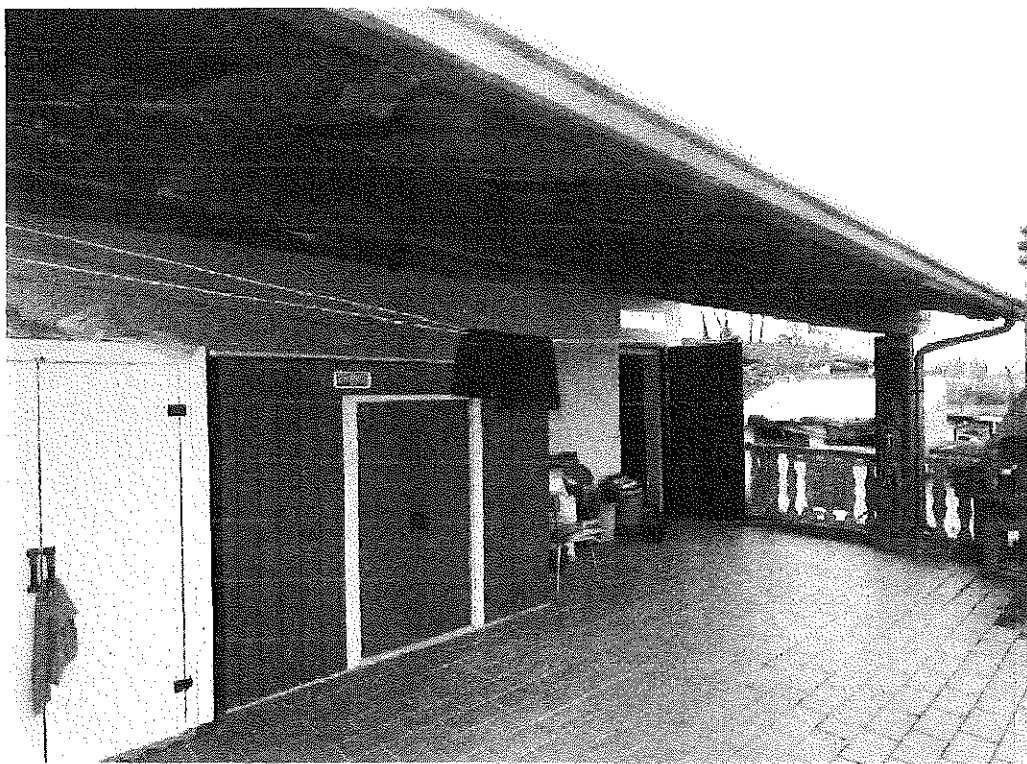
Seconda stanza da letto



Terrazza coperta; Vista sul vuoto di via Villa Isola Bella



Terrazza coperta; Vista sul vuoto di via Villa Isola Bella



Vista esterna del Piano Terra



Prospetto esterno



LOTTO UNICO

Documentazione Fotografica

Accessori - Al Piano Terra

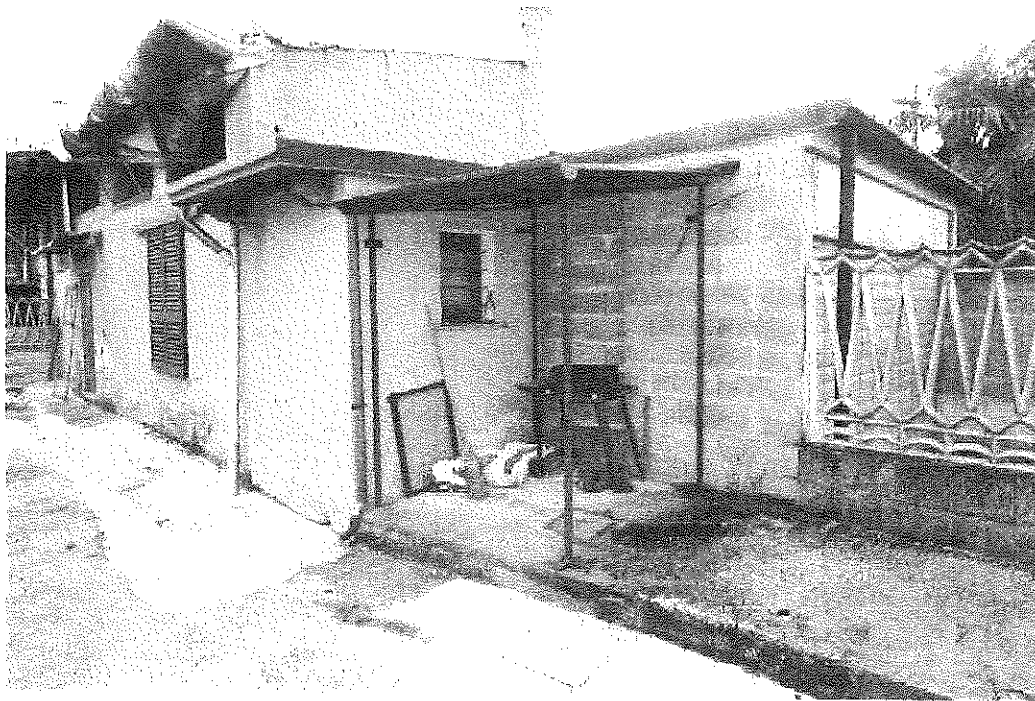
Vista: Ingresso accessori dalla Via Villa Isola Bella



Vista: Dal cortile interno



Visia; Dal cortile interno - dopo ingresso dalla Via Villa Isola Bella



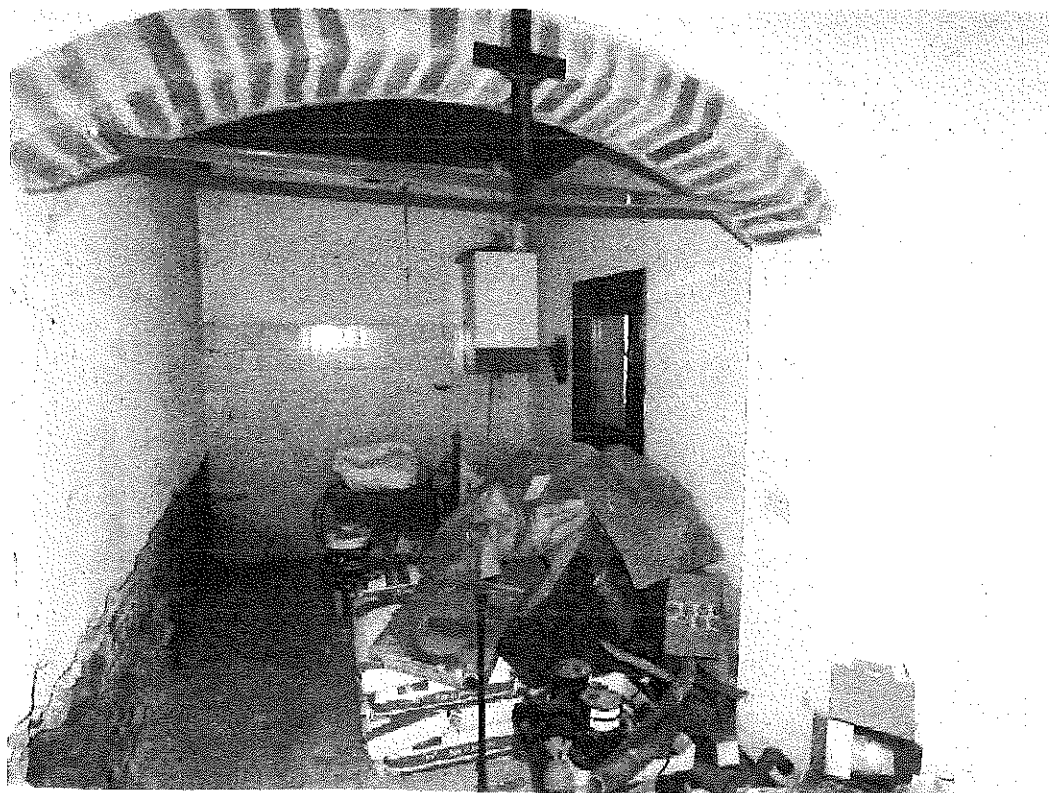
Visia; Prospetto frontale ove accesso all' accessorio



Vista; Box, dalla Via Villa Isola Bella



Vista; Prima stanza accessorio



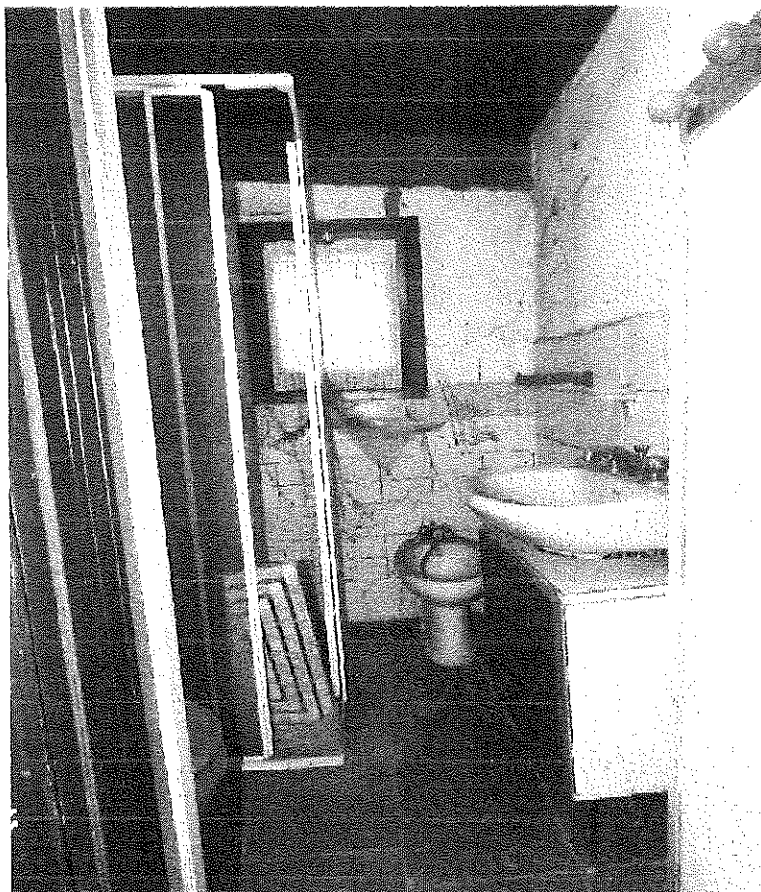
Vista; Accesso alla seconda stanza accessorio



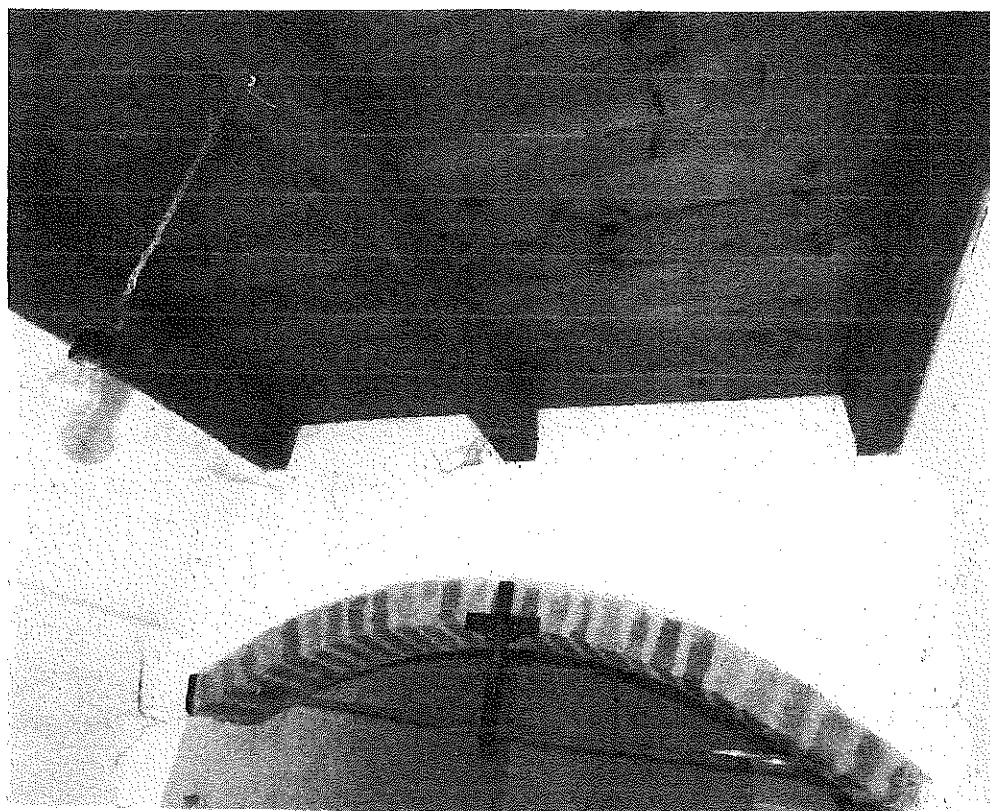
Vista; seconda stanza accessorio



Vista; Servizio Igienico



Vista; Soffitto prima stanza accessori



Allegato N°	Titolo	N° Pagine
1	Verbale di 1° accesso	3
2	Atto di Compravendita	15
3	Atto di Mutuo	33
4	Catasto (Estratti, Visura, nuove planimetrie, Tipo Mappale)	17
5	Ispezione Ipotecaria	4
6	Accesso Atti	6
7	Comparativi: Atto Notaio D. Manera	26
8	Comparativi: Atto Notaio M. Gianluppi	28
9	Comparativi: Atto Notaio F. Allegri	16
10	Tabelle MCA	5
11	APE - Aggiornata	6
12	Certificato di residenza - Parte Staggita	1
	Tot. Pag. allegate	160
	Tot. Foto	n° 26

SCHEDA SINTETICA

1	Ubicazione del bene	L'U.I.U. oggetto della presente stima è ubicata in ambito periferica rispetto al centro abitato di Annicco (CR) ove la Via Villa Isola Bella è posta in zona periferica; l'ambito di interesse ha una collocazione prevalente residenziale;
2	Dati Catastali: Da Pignoramento	Piena proprietà U.I.U. site in Comune di Annicco (CR) come segue; Fg. 17 – Mapp. 74 sub 503 – categ. C/6, P.T. – mq. 13; Fg. 17 – Mapp. 75 e 76 sub 503 – categ. C/2, P.T. 1°mq. 59; Fg. 17 – Mapp. 74 sub 506 e 77 sub 505 – categ. A/2 vani 7, mq. 147; Fg. 17 – Mapp. 142 sub 502 – categ. C/6, PT, - mq. 13;
	Tipologia del Bene:	Abitazione: composta da vani di ampia superficie, disposta al P. 1°; Atre U.I. disposte al solo P. Terra (di categ. C/2 e C/6);
3	Corrispondenza Catastale	I dati catastali indicati nell' Atto di Pignoramento, sono corrispondenti ai dati catastali attualmente in visura; (<i>prima dell' aggiornamento</i>)
4	Diritto di Espropriazione	Piena proprietà 1/1 in capo alla Parte Staggita;
5	Stato di possesso	Si - Occupato, dalla Parte Staggita;
6	Presenza di rifiuti	Si - Presenti;
7	Diritti di Terzi	L'U.I.U. non è gravata da nessun diritto di TERZI;
8	Regolarità Catastale	No – Aggiornamento dei dati catastali con presentazione nuovo Tipo Mappale per ampliamento fabbricati e presentazione di nuovo Doc-Fa;
9	Regolarità Urbanistica	No
10	Regolarità Edilizia	No
11	Opere Abusive	Si
12	Censi/Livelli/Usi civici	NO – l'U.I.U. non è gravata da nessun tipo di Censo-Livello-Usi civici;
13	Spese Condominiali	NO – l'U.I.U. non è parte di un complesso Edilizia Condominiale;
14	Valore di Mercato	€. 128'000,00#
15	Valore a Vendita Forzata	€. 120'000,00#



16	Quote Indivise	Non presenti
17	APE	Si – l' U.I.U. è stata aggiornata dal nuovo "Attestato di Prestazione Energetica"
18	Divisione in Lotti	Non possibile
19	Cespiti	Abitazione posta al Piano Primo, composta: Vano scala di accesso – ingresso - salotto – cucina, ambito caminetto, altri due vani di utilizzo, primo servizio igienico, corridoio di accesso alla zona notte, due stanze e bagno padronale, ampia terrazza coperta; Accessori di pertinenza in utilizzo esclusivo, al piano terra: Primo Box di mq. 13; Secondo Box di mq. 12; Locali con destinazione di Categ. C/2 – magazzino e locale di deposito di mq. 59;
20	CONFINI ABITAZIONE (in contorno)	A Nord, vuoto sulla strada vicinale delle Predaglie; A Sud, vuoto sulle ragioni mapp. 76 sub 501; A Est, con le ragioni di cui al mapp. 83; A Ovest, vuoto sulla via Villa Isola Bella;
21	CONFINI ACCESSORI (in contorno)	A Nord, ragioni mapp. 74 sub 501; A Sud, ragioni mapp. 78 A Est, ragioni mapp. 77 sub 503; A Ovest, direttamente con la via Villa Isola Bella;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Data primo sopralluogo: Mercoledì 11 Febbraio 2026.

Data della Valutazione: Mercoledì 17 Giugno 2026.

- **In data 21/01/2026** – 1° accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione di estratto di mappa, visura catastale del bene indicato nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita;
- Nessuna richiesta rivolta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dei Contratti di Locazione in essere in quanto l' U.I.U. è abitata dalla singola parte staggita [REDACTED];
- **In data 24/01/2026** - 2° accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione di planimetrie catastali dell' U.I.U. pignorate e confronto stato attuale dei luoghi del conteso;
- **In data 29/01/2026** – Invio R.R. assicurata alla Parte staggita per comunicazione inizio O.P.;
- **In data 29/01/2026** – Invio Mail – PEC alle Parti intervenute nella presente procedura per comunicazione inizio O.P. al 3 Febbraio 2026;
- **In data 04/02/2026** – Ricezione Mail dall' I.V.G. di Cremona, portante comunicazione che la Parte staggita era disponibile ad acconsentire al 1° sopralluogo dei cespiti pignorati;
- **In data 11/02/2026** – 1° sopralluogo ai cespiti pignorati, ove la scrivente è stata accompagnata da funzionario dell' I.V.G. di Cremona, Sig. Marco Lacchini – primo rilievo e stesura verbale;
- **In data 12/02/2026** – Conferma telefonica con Sportello SUE – Comune di Annico (CR) per la richiesta di accesso agli atti, per provvedimenti edilizi rilasciati;
- **In data 18/02/2026** – Appuntamento in presenza presso sportello SUE – Comune di Annico (CR), con visura ed individuazione dei provvedimenti rilasciati;
- **In data 21/03/2026** – In loco – Annico (CR) alla Via Villa Isola Bella ove beni staggiti, per confronto misure e rilievi (del 11/02/2026 us.), per conferma delle difformità; (nuovo rilievo fotografico)
- **In data 18/04/2026** - Conferma in loco, dopo controllo, delle sostanziali difformità – Catastali – Edilizie ed Urbanistiche, per l' inizio dell' inserimento in mappa delle parti edificate e non regolarizzate;



RELAZIONE DI STIMA

Dal Quesito posto dall' Ill.mo Sig. G.I.:

- Esaminati tutti gl' Atti del Procedimento e verificata la completezza della documentazione ex Art. 567 cpc. previo invio a mezzo PEC alle Parti **in data giovedì 29 Gennaio 2026 us. ove si comunicava che a far tempo dalla data di martedì 3 Febbraio 2026, alle ore 9,30 am.** Presso lo Studio della Scrivente, si dava corso all' inizio delle Operazioni Peritali;
- Si precisa, come già ampiamente descritto, che il bene sottoposto a pignoramento - Procedura Esecutiva, dalla documentazione facente parte del Fascicolo, risulta essere in piena ed esclusiva proprietà 1/1 del [REDACTED], proprietà pervenuta per atto di Compravendita in data 31 Maggio 2021 - Dott. Daniele Manera Notaio in Soresina (CR) (distretti di Cremona e Crema (CR) – rep. n° 38'607 / 16'435 della raccolta, registrato con Unico Telematico a Cremona, in data 10 Giugno 2021 al n° 7'700 Serie 1T. – nota presentata con Modello Unico n° 4130.1/2021 in atti dal 14 Giugno 2021;

IDENTIFICAZIONE

Identificazione del Bene, comprensiva dei confini e dei dati Catastali (Art. 173 bis. att. Cpc):

Identificazione del BENE contenuta nell' ATTO di PIGNORAMENTO:

Piena proprietà 1/1 degli immobili siti nel Comune di 26021 – Annicco (CR), alla Via Villa Isola Bella, civ. n° 5, censiti nel catasto dei fabbricati, come segue:

- Contratto di Mutuo Ipotecario in data 31 Maggio 2021 - Dott. Daniele Manera Notaio in Soresina (CR) (distretti di Cremona e Crema (CR) – rep. n° 38'608 / 16'436 della raccolta - registrato a Cremona in data 10 Giugno 2021 n° 7'701 serie 1T. – Trascritto a Cremona in data 14 Giugno 2021 ai nn. 5694 registro Generale ed 811 registro Particolare - IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. con sede in Roma Viale A.Spinelli, civ. 30;

IDENTIFICATIVI:

Catasto dei Fabbricati in Comune di 26021 - Annicco (CR):

- Si precisa che le U.I.U. nella situazione attuale degli atti informatizzati – Agenzia del Territorio, risultano essere ancora insistenti ai civ.ci n° 5 e 7;

1) Dati catastali:

Dalla situazione degli Atti Informatizzati dell' Agenzia del Territorio di Cremona, si evince:

- (codice I865) Foglio n° 17 –

1. Mapp. n° 74 sub 503 - Categ. C/6 - di classe 4 - Piano T. - Consistenza mq. 13 - superficie Catastale Mq. 13 - Rendita €. 28,87;
2. Mapp. n° 75 graffato col n° 76 sub 503 - Categ.C/2 - di classe 3 - Piano T.1° - Consistenza mq. 59 - Rendita €. 76,18;
3. Mapp. n° 74 sub 506 graffato col n° 77 sub 505 - Categ.A/2 - di classe 4 - vani 7,0 - superficie catastale totale mq. 159, Totale escluse aree scoperte mq. 147 - Rendita 469,98;
4. Mapp. n° 142 sub 502 - Categ. C/6 - di classe 4 - Consistenza mq. 12 - superficie Catastale mq. 16 – Rendita 26,65;

2) Catasto dei Fabbricati In Comune di 26021 - Annicco (CR):

Alla via Villa Isola Bella, civ. n° 5, -



Notifica ed Annotazioni: (prima della avvenuta Nuova Denuncia di Variazione)

1. **Mapp. n° 74 sub 503** - variazione del 09/11/2015 – ~~Inserimento in visura dei~~ dati di superficie;
2. **Mapp. n° 75 graffato col n° 76 sub 503** - variazione del 31/10/2018 – pratica n. CR0052944 in atti dal 31/10/2018 – rettifica classamento incoerente n. 19837.1/2018;
3. **Mapp. n° 74 sub 506 graffato col n° 77 sub 505** - variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
4. **Mapp. n° 142 sub 502** - variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

CRONISTORIA CATASTALE:

(Vedi capitoli successivi)

Identificazione del bene come di FATTO ed AGGIORNAMENTO CATASTALE

3) DATI CATASTALI:

Dalla situazione degli Atti Informatizzati dell' Agenzia del Territorio di Cremona, si evince:

Piena proprietà 1/1 dell' immobile sito, come detto in parola, nel Comune di 26021 Annicco (CR) , alla Via Villa Isola Bella, civ. 5, censita nel Catasto Fabbricati, come di seguito, di cui:

- (codice 1865) Foglio n° 17 –

1. Mapp. n° 74 sub 508 graffato col 77 sub 507 - Categ. A/2 - di classe 4 - Piano T.1° - Consistenza vani 8,0 - superficie Catastale Totale Mq. 157 – escluse aree mq. 148 - Rendita €. 537,12;
2. Mapp. n° 76 sub 512 - Categ. C/6 - di classe 4 - Piano T. - Consistenza mq. 22 - superficie catastale totale mq. 26 - Rendita €. 48,86;
3. Mapp. n° 74 sub 509 graffato col n° 76 sub 513 - Categ. C/2 - di classe 3 - Consistenza mq. 43 – superficie catastale totale mq. 57 - Rendita 55,52;

4) DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA: dati Catastali indicati in Atto di PIGNORAMENTO con dati Catastali di Identificazione:

- I dati catastali indicati in Atto di Pignoramento e facenti parte del Fascicolo di Procedura, come da ispezione della visura catastale rilevata data 21 Gennaio 2026, non trovano corrispondenza;
- Le planimetrie catastali presenti nell' archivio dell' Agenzia del Territorio, non sono risultate conformi allo stato attuale dei luoghi e ciò nonostante, non è stato possibile dichiarare la conformità Catastale;
- Di contro, si è proceduto alla redazione di aggiornamento:

NOTA: In data 25.05.2026 – Prot. CR0052886 è stato approvato l' aggiornamento catastale, reso necessario dalla sostituzione delle planimetrie errate e non corrispondenti, e come descritto, allegate all' atto di compravendita, in data 31/05/2021 a rogito Notalo Daniele Manera, di cui:

- 1 - Planimetria CR0080034 del 11/12/2006 - Errata (accessorio - box)
- 2 - Planimetria 000104612 del 04/12/2002 – Errata (abitazione principale)
- 3 - Planimetria senza n° di Prot. presentata in data 13/05/1998 – Errata (accessorio P. T.1°)

L' aggiornamento non ha mutato gli Identificativi

5) STATO DI POSSESSO: Occupato, dal debitore;



Alla data della presente Relazione Estimativa dei beni le U.I.U. pignorate, sono abitate dal debitore staggito [REDACTED] debitore della quota di 1/1 (vedi nota poco più sopra di cui al punto n° 5 di pag. 18 – scheda sintetica);

- Le U.I.U. pignorate, alla data della presente e come risulta dalla certificazione rilasciata dall' Ufficiale di Anagrafe del Comune di Annico (CR) in data 6 Giugno 2026 us, sono occupate dalla Parte Staggita [REDACTED] Vedi all. n° 12 alla presente)

6) DIRITTO, OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE; (Debitore - Piena proprietà 1/1.)

- La parte Staggita, [REDACTED], come descritto nell' atto di compravendita, a far tempo dalla data del 31 maggio 2021, diveniva esclusivo proprietario 1/1 delle U.I.U. descritte nell' Atto – Repertorio 38'607 e n° 16'435 della raccolta a rogito dott. Daniele Manera Notaio in Soresina (CR), registrato a Cremona il 10/06/202 al n° 7'700 Serie 1T - Trascritto a Cremona in data 14/06/2021 ai n.ri 5'694 Registro Generale e 811 Registro Particolare;

DESCRIZIONE DELL' U.I.U. QUI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

• **Tipologia e Conformazione del Bene Pignorato:**

Trattasi di complesso edilizio urbano di entità diverse, in quanto, l' abitazione ed i 2 (due) Box di pertinenza, sono in ottimo stato manutentivo, mentre la restante parte del complesso, destinato al corpo accessorio, alla data della presente, risulta essere in totale stato di abbandono;

• **ABITAZIONE:**

➤ **Al piano terra e primo,**

Ingresso dalla vicinale delle Predaglie, vano scala, disimpegno, ingresso, Cucina con adiacente ripostiglio, ampio salone con ambito caminetto, una stanza a giorno, un servizio igienico, secondo disimpegno – corridoio di accesso alla zona letto, due camere da letto, bagno padronale, ampia terrazza coperta al 61% di tutta la superficie pari a mq. 42,00;

➤ **1° Box:**

U.I. di cui al mapp. n° 74 sub 503, edificata in proiezione di pianta, sotto l' ampia terrazza del piano primo, di facile accesso direttamente dalla Via Villa Isola Bella, di totali 13,00 mq. Utili;

➤ **2° Box:**

U.I. di cui al mapp. n° 76 sub 512, di facile accesso attraverso cancello carraio di proprietà esclusiva, direttamente dalla Via Villa Isola Bella, di totali 22 mq. Utili

➤ **Corpo accessorio:**

U.I. ivi posta al solo piano terra, con accesso dal cancella pedonale - carraio direttamente dalla Via Villa Isola Bella, di cui, complesso edilizio composto da due stanze con destinazione locali da sgombero, un wc, spazio scoperto esclusivo nei confronti del mapp. 78 in sud, tettoia esterna ed area scoperta esclusiva;

• **Caratteristiche Generali e Particolari delle U.I.U. Pignorate:**

Non presenti – non sono state rilevate nessun tipo di caratteristiche tali da richiedere particolare segnalazione;

CONFINI:

7) Confini Particolareggiati del Mapp. n° 74 sub 508 graffato col n° 77 sub 507:

➤ **Al Piano Terra : VANO SCALA**



A Nord, direttamente a paramento esterno di muro qui compreso, con le ragioni di cui alla Strada Vicinale detta delle Predaglie;

A Sud, Est ed Ovest, in contorno, a muri comuni e divisori direttamente con le restanti ragioni dei Mapp.li n° 74 sub 507 e 77 sub 506 di altra proprietà;

➤ **Al Piano Primo : ABITAZIONE**

A Nord, direttamente sul vuoto della Strada Vicinale detta delle Predaglie;

A Sud, direttamente sul vuoto del cortile comune, di cui al Mapp. n° 74 sub 505;

A Est, a muri comuni e divisori con le ragioni di cui al Mapp. n° 182, di altra proprietà;

A Ovest, direttamente con il vuoto sulla Via Villa Isola Bella;

8) Confini Particolareggiati del Mapp. n° 74 sub 503:

➤ **Al Piano Terra : 1° BOX (planimetria non variata)**

A Nord, a muri comuni e divisori con le ragioni di cui ai Mapp. nn 74 sub 507 e 77 sub 506, di altra proprietà;

A Sud, a linea virtuale di frazionamento (senza pareti divisorie), con le ragioni del Mapp. n° 74 sub 504, di altra proprietà;

A Est, a muri comuni e divisori con le ragioni di cui ai Mapp. nn 74 sub 507 e 77 sub 506, di altra proprietà;

A Ovest, direttamente a paramento esterno di muro qui compreso, con le ragioni di cui alla Via Villa Isola Bella, di proprietà Comunale;

9) Confini Particolareggiati del Mapp. n° 76 sub 512:

➤ **Al Piano Terra : 2° BOX (planimetria aggiornata)**

A Nord, a muri comuni e divisori con stesse ragioni di cui al Mapp. n° 76 sub 513;

A Sud, a linea di muro qui compreso, con le ragioni di cui al Mapp. n° 78, di altra proprietà;

A Est, a muri comuni e divisori con stesse ragioni di cui al Mapp. n° 76 sub 513;

A Ovest, direttamente a paramento esterno di muro qui compreso, con le ragioni di cui alla Via Villa Isola Bella, di proprietà Comunale;

10) Confini Particolareggiati - In contorno - dei Mapp. nn° 74 sub 509 graffato col 76 sub 513:

• **Al Piano Terra : ACCESSORIO (planimetria aggiornata)**

A Nord, Prima, nell' area scoperta esclusiva di proprietà di queste ragioni, a linea virtuale di confine con le ragioni di cui al cortile comune mapp. n° 74 sub 505, indi per salto rientrante, a paramento esterno di muro qui compreso, sempre con le ragioni del cortile comune, mapp. n° 74 sub 505;

A Sud, Prima con stesse ragioni a linea di muro nel box, mapp. 76 sub 512 qui compreso, indi per due salto rientranti, direttamente il mapp. n° 78, di altra proprietà, prima a line di rete metallica nell' area scoperta esclusiva, indi a paramento esterno di muro qui compreso col locale sgombero sempre di queste ragioni;

A Est, Prima, a linea virtuale di confine con le ragioni del cortile comune, mapp. 74 sub 505 indi, per salto rientrante, muri comuni e divisori con le ragioni di cui al Mapp. n° 76 sub 509;

A Ovest, direttamente a paramento esterno di muro e cancello qui compreso, con le ragioni di cui alla Via Villa Isola Bella, di proprietà Comunale, indi, per salto rientrante, con queste residue ragioni di cui al Box, mapp. n° 76 sub 512;

11) Confini Particolareggiati - in contorno - dei Mapp. nn° 74 sub 509 graffato col 76 sub 513:

• **Al Piano Primo: ACCESSORIO (planimetria aggiornata)**

A Nord, Direttamente sul vuoto, prima con l' area scoperta esclusiva di queste ragioni, indi sul vuoto della restante area del cortile comune, di cui al mapp. n° 74 sub 505;

A Sud, Est ed Ovest, Direttamente sul vuoto di queste ragioni;

12) ACCESSI:

• **VANO SCALA - ABITAZIONE (Mapp. n° 74 sub 508 graffato col n° 77 sub 507:**



Vi si accede direttamente dalla Strada Vicinale detta delle Predaglie, in nord;

- **1° BOX (Mapp. n° 74 sub 503):**

Vi si accede direttamente dalla Via Villa Isola Bella, di proprietà Comunale, in Ovest;

- **2° BOX (Mapp. n° 76 sub 512):**

Vi si accede direttamente dal cancello carraio e pedonale, dalla Via Villa Isola Bella, di proprietà Comunale, in Ovest;

- **ACCESSORIO (Mapp. nn° 74 sub 509 graffato col 76 sub 513**

Vi si accede direttamente dal cancello carraio e pedonale, dalla Via Villa Isola Bella, di proprietà Comunale, in Ovest;

13) SERVITU':

- **ACCESSORIO (Mapp. nn° 74 sub 509 graffato col 76 sub 513**

Attiva di transito pedonale nei confronti del cortile comune di cui al mapp. n° 74 sub 505, da esercitare con accesso dal cancello di Via Villa Isola Bella, per il raggiungimento dell' ingresso principale dell' accessorio di proprietà di queste ragioni,

- **ALTRE SERVITU': Non presenti;**

• DOTAZIONE DEGLI IMPIANTI:

ABITAZIONE: L' U.I.U. è dotata di impianti, luce, acqua, gas di rete, riscaldamento e clima, di recente realizzazione, a norma, in relazione alla normativa ricorrente;

ACCESSORIO: gli impianti, al solo piano terra, non sono a norma, in quanto, dato lo stato di totale abbandono, è bisognoso di intervento migliorativo con sostituzioni di parti necessarie al buon funzionamento;

• EDIFICAZIONE:

L' immobile è molto vetusto e non avendo elementi di conferma, probabilmente è stato edificato prima degli anni 50, data la composizione a "cortina, ed edificato nell' area periferica del Comune di Annico (CR) in contesto esclusivamente residenziale e conglobato nell' abitato esistente;

Molto probabilmente all' epoca della costruzione era un fabbricato a stretto servizio della attività agricola, ora residenziale;

• CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

Fondazioni non rilevabili; - muratura in mattoni pieni; - solai in latero cemento; - gronda con aggetto in cemento a canale esterno – lattoneria in lamiera; - tetto a due falde con copertura in tegole curve vecchie; - soglie e banchine alle finestre in marmo; - intonaco interno al civile; - intonaco esterno al civile; - scala di accesso al piano eseguita con gradini di graniglia; - serramenti, finestre in pvc dotati di doppio vetro con tapparelle esterne in plastica; - tinteggiatura interna tinta lavabile colore chiaro; tinteggiatura esterna sui prospetti, tinta rosa tenue al quarzo;

• CARATTERISTICHE DI FINITURA:

Porte interne del tipo tamburate; - pavimenti in ceramica; - rivestimenti in ceramica; - pareti tinteggiate con idropittura; - impianto presente di riscaldamento tradizionale (non a pavimento), a norma; - impianto presente di clima, a norma; - impianto presente elettrico, a norma; - sanitari in porcellana bianca;

• STATO MANUTENTIVO:

Trattasi come detto in parola, di complesso edilizio urbano di entità diverse, in quanto, l' abitazione ed i 2 (due) Box di pertinenza, sono in ottimo stato manutentivo;

➤ ABITAZIONE e 2 (due) Box:

Complessivamente si trovano in ottimo stato manutentivo generale;



Strutturalmente, per quanto consentito da una verifica limitatamente visiva, quindi non strumentale diagnostica, non sono stati rilevati difetti o modificazioni in relazione a difetti significativi della struttura, sia in verticale (muratura) nonché in orizzontale (solai e tetto) dell' edificio;

- Le finiture esterne, sono in buon stato come pure i serramenti;
- Le finiture interne, sono in buon stato di conservazione;

➤ **CORPO ACCESSORIO:**

La restante parte del complesso immobiliare, destinato al corpo accessorio, alla data della presente, risulta essere in totale abbandono;

• **CONCLUSIONI:**

Complessivamente, non tenendo conto del corpo accessorio, si è rilevato un ottimo stato manutentivo generale;

• **CONTESTO URBANO:**

- Trovano spazio i temi dei rapporti tra urbanistica e vita quotidiana; i processi di progettazione ambientale e territoriale come processi sociali complessi, con attenzione sia al rapporto tra territorio e sviluppo locale che al rapporto tra reti sociali e trasformazioni dei quartieri. Ne è prova evidente che il Comune di Annico (CR) negli ultimi periodi non ha posto in essere nessun tipo di riqualificazione delle "Zone e località limitrofe al "Centro Abitato" dedicando scarso e minore interesse alle zone prive di servizi di primaria importanza per il necessario miglioramento degli ambiti a carattere strettamente residenziale;

• **CONTESTO URBANISTICO:**

Dall' analisi del P.G.T attualmente in vigore in Comune di Annico (CR), alla data dell' accesso Atti in data 18.02.2026 us. risulta che le U.I.U. del complesso Edilizio, trovano riscontro e come risulta che le stesse sono inserite e rappresentate all' Art. n° 37 - Tessuto Residenziale a cortina edilizia ... C, come dalle tabelle allegate, di cui:

ART. n° 37 – Tessuto Residenziale a Cortina Edilizia;

Descrizione	Tessuto caratterizzato dalla presenza di edifici disposti a cortina su strada con altezza variabile, caratterizzati dalla tipologia di isolato chiuso;
Destinazione d'uso ammissibile	Residenza e compatibili
Indici di edificabilità	Si veda la tabella di sintesi (Art. n° 43)
Tipologie di trasformazione	Tutte
Prescrizioni morfologiche insediative	Le trasformazioni di completamento, densificazione e densificazione complessa/sostituzione non potranno alterare la cortina su strada. Le altezze degli edifici oggetto di intervento dovranno conformarsi alle altezze preesistenti; Le trasformazioni diffuse e speciali, con particolare riferimento alle trasformazioni di completamento urbanistico dovranno prevedere l' allineamento con le cortine esistenti dei lotti al fine di definire la chiusura degli isolati;

TR – Tessuto Urbano Residenziale a Cortina Edilizia;



INTERVENTI SEMPRE AMMISSIBILI NELLA TIPOLOGIA DI TESSUTO TRASFORMAZIONI DIFFUSE			Interventi ammissibili laddove individuati su carta del PDR-I Trasformazioni Speciali		PARAMETRI Distanze, Altezze, e R.C. massime			
Completa- mento edificio	Densifica- zione	Densificazio- ne complessa/ sostituzione	Recupero	Completa- mento Urbanistico	Distan- za dai confini	Distanza da edifici	Altezze	R.C.
Fino a un IF non superiore 2 mq/mq	Fino a un IF non superiore 2 mq/mq	Fino a un IF non superiore 3 mq/mq	IF massimo 3,5 mq/mq	Fino ad un IF compreso tra i 2,5 ed i 2,8 mq/mq.	5	10	Esistent e o 3 piani con P.R.	40%

- Le U.I.U. non hanno necessità di aggiornamento del C.D.U. in quanto non è dotata di ambiti con destinazione di aree e/o cortili in utilizzo esclusivo;

• **REGOLARITA' CATASTALE:**

E' stata rimarcata consistente difformità catastale rispetto ai dati risultanti dall' ispezione catastale al portale dell' Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, rilevata in data 21/01/2026 us.

- Le planimetrie catastali presenti in archivio all' Agenzia del Territorio, non sono risultate conformi allo stato attuale dei luoghi e quindi, si è proceduto al necessario aggiornamento planimetrico, pertanto:

NOTA: in data 19.05.2026, l' Agenzia del Territorio ha approvato il Tipo Mappale – Atto di Aggiornamento n°52'317 per modifica delle particelle - mappali n° 76, 142, 75 a Fg. n° 17; In data 25.05.2026 – Prot. CR0052886, è stato approvato l' aggiornamento catastale, reso necessario, in sostituzione delle vecchie planimetrie errate;

Si – alla data della presente, si certifica la "REGOLARITA' CATASTALE";

• **REGOLARITA' EDILIZIO – URBANISTICA:**

- Dall' archivio dell' Ufficio Tecnico – Sportello S.U.E. del Comune di Annico, le U.I.U. qui descritte, non risultano correttamente rappresentate, nonostante la presentazione di alcune procedure edilizie negli' anni 2001 e 2002;
- Dalla ispezione – ricerca presso l' archivio dell' Uff. Tecnico Comunale nonché quanto emerso dai dati desunti dalla richiesta di Accesso Atti, in relazione al confronto in loco della 1a visita, per quanto consentito, la Scrivente comunica che, da una verifica limitatamente visiva, dal confronto sono state rilevate alcune difformità Edilizio – Urbanistica;

• **Abitazione:**

- La rappresentazione dei vani, confrontati con le attuali schede catastali allegate all' atto di compravendita del 31 maggio 2021, Repertorio 38'607 e n° 16'435 della raccolta a rogito dott. Daniele Manera Notaio in Soresina (CR), non sono coincidenti e pertanto, si evidenzia:
- In data 29.05.2001, come si evince nell' elenco descritto al capitolo successivo, pur avendo presentato la procedura di intervento edile, la realizzazione come di fatto, è stata eseguita in totale difformità, ove nella zona notte, senza autorizzazione e senza aver presentato a suo tempo una variante in corso d' opera ammessa dai regolamenti locali, veniva ricavato un corridoio con delimitazione dello spazio dedicato alla prima stanza da letto, la modifica dello spazio dedicato al bagno, ed all' esterno, nella terrazza del piano primo, esecuzione della copertura pari al 61% di tutta la superficie di mq. 42,00, (si vedano le fotografie di pag. 11 della presente);

• **Ambito Accessorio:**



- Sulle residue ragioni dell' area scoperta ove insiste il corpo accessorio in sud del complesso edilizio, è stato ricavato un servizio igienico corredato di tutti gli accessori interni, ed all' esterno, è stata ricavata una tettoia di modeste dimensioni, senza la presenza del giusto titolo abilitativo – concessorio;

• **Ambito Accessorio – 2° BOX;**

- La superficie del Box, Mapp. 74/parte è stata ampliata di circa mq. 9,00, in riferimento alla superficie descritta nella procedura DIA, in data 2 luglio 2003 – prot. 2'119 – pratica edilizia n° 39/2003, presentata in nome e per conto di Poggi Santo, in totale difformità del giusto titolo abilitativo (ex proprietario prima di Battaglia Federico citato nell' atto di compravendita del 31 maggio 2021, a rogito Notaio Daniele Manera, col quale la parte staggita Ronchi Mario, diventava proprietario 1/1 delle U.I.U. qui oggetto di procedura immobiliare;

- Di contro, necessita indicare alcune regolarizzazioni, richiesta nel quesito:

Nò – non è regolare

• **OPERE ABUSIVE ED EVENTULE SANABILITA':**

Opere abusive, da sanare, come descritto alle precedenti pag. n° 26 e 27, ed evidenziate nella descrizione di cui al precedente punto 1. delle "Regolarità Edilizio – Urbanistica, di cui:

1. Elenco pratiche presentate allo sportello SUE di Amico (CR) per conto di Federico Battaglia e Poggi Santo (ex precedenti proprietari);

- Elenco pratiche presentate allo sportello SUE di Amico (CR) per conto di Federico Battaglia e Poggi Santo (ex precedenti proprietari);

1. Elenco pratiche presentate allo sportello SUE di Amico (CR) per conto di Federico Battaglia e Poggi Santo (ex precedenti proprietari);

- Dal controllo della procedura - D.I.A. presentata in data 29.05.2001 (vedi atto di compravendita - allegato n° 1 della perizia) - P.E. n° 30/2001 - Prot. 1'751/2001, confrontata con la reale situazione riscontrata in loco al 1° sopralluogo in data mercoledì 11 Febbraio 2026 us, ove sono state rilevate diverse difformità in relazione al progetto presentato;

1. Elenco pratiche presentate allo sportello SUE di Amico (CR) per conto di Federico Battaglia e Poggi Santo (ex precedenti proprietari);

- Al piano 1°, la terrazza non è mai stata coperta completamente, come si evince dal cartaceo dello Stato Attuale in accompagnamento alla D.I.A. descritta più sopra (falso ideologico);
- All' attualità, la terrazza è coperta al 61% (da calcolo) e la restante area è sempre stata scoperta;
- E' pure evidenziata la realizzazione di spazi interni di distribuzione, totalmente difformi con indicazioni progettuali contrarie a quanto realizzato;
- Si evidenzia altresì, finestre inesistenti e spostamenti delle stesse, non corrispondenti sia in fase di progettazione e sia in fase di realizzo (sostanziali modifiche di prospetto – procedura consigliata S.C.I.A. Alternativa);

1. Elenco pratiche presentate allo sportello SUE di Amico (CR) per conto di Federico Battaglia e Poggi Santo (ex precedenti proprietari);

1. Elenco pratiche presentate allo sportello SUE di Amico (CR) per conto di Federico Battaglia e Poggi Santo (ex precedenti proprietari);

- Dal controllo della procedura - D.I.A. presentata in data 02.07.2003 – P.E. 39/2003 - Prot. 2'119, per opere edili di trasformazione Box singolo, confrontata, con la reale situazione riscontrata in loco al 1° sopralluogo in data mercoledì 11 Febbraio 2026 us, sono state rilevate diverse difformità in relazione al progetto presentato, di cui;

a) - il Box rappresentato è stato ampliato di mq. 9, sulla restante area scoperta;

b) - la parte collegata all' accessorio (C/2) e la tettoia, sono state realizzate aumentando la muratura di contenimento, la copertura e la destinazione d' uso, in totale difformità di quanto rappresentato sulla scheda catastale;

- Si precisa che quanto descritto, è stato edificato in totale assenza dei giusti titoli abilitativi;



Parte Tecnica (elaborati - allegati, etc.) per le due(2) procedure, =

- 3 Codice Identificativo 1900300003026
- 4 Validità sino alla data del 11Giugno 2036
- 5 Classe Energetica: "F"
- 6 Indice Eph / EP gl, nren 246,94 kWh/m²anno

• **INTERVENTI EDILI E RISTRUTTURATIVI:**

- **Elenco pratiche presentate allo sportello SUE di Annicco (CR) per conto di Federico Battaola e Poggi Santo (ex precedenti proprietari):**

• **PRATICHE VISIONATE:**

Le pratiche visionate sono state visionate e approvate dal SUE di Annicco (CR) per conto di Federico Battaola e Poggi Santo (ex precedenti proprietari) e sono state visionate e approvate dal SUE di Annicco (CR) per conto di Federico Battaola e Poggi Santo (ex precedenti proprietari).

• **ANNO 2002: Richiedente Federico Battaola**

- a) In data 21.03.2002 presentazione DIA – pratica edilizia gratuita n° 42/2002 – prot. 2295/2002 per apertura di una nuova unità immobiliare – Dabotto e zona (Kucina)

• **ANNO 2003: Richiedente Santo Poggi**

- a) In data 02.07.2003 presentazione di DIA – pratica edilizia gratuita n° 39/2003 – prot. 2'119 per trasformazione di Box singolo,

La pratica è stata visionata e approvata dal SUE di Annicco (CR) per conto di Federico Battaola e Poggi Santo (ex precedenti proprietari) e sono state visionate e approvate dal SUE di Annicco (CR) per conto di Federico Battaola e Poggi Santo (ex precedenti proprietari).

NOTA: Spese per la presentazione della richiesta di SCIA per l' Agibilità, accompagnata da tutta la documentazione necessaria: € 1700,00# (millesettacentoeuro,00)

VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del Valore di Mercato, in prima analisi si è proceduto al calcolo della superficie dell' Immobile, con specifico riferimento, come di seguito elencato, di cui:

A - Superficie Commerciale:

B – Valore al Mq:

C – Valore Complessivo:

A – CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo adottato per la determinazione della **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)** intesa quale superficie basata sulla somma delle "diverse superfici ponderate" che compongono tutta la superficie in pianta dell' U.I.U. – muri perimetrali compresi nella giusta proporzione come dalle indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Ed. Tecnoborsa ed A.d.E.),



<u>Tipologia</u>	<u>Superficie Lorda – Mq.</u>	<u>Coefficiente di Ponderazione</u>	<u>Totale – Mq.</u>
Appartamento	145,00	1	145,00
Veranda	25.50	0.60	15.30
1° Box	15.50	0.50	7.75
2° Box	25.00	0.50	12.50
Accessorio (C/2)	48.00	0.25	12.00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			193,00

B – VALORE AL MQ.

B – Valore al Mq._484,00#

Procedimento: Stima a Market Comparison Approach;

Il Market Comparison Approach (MCA o metodo di confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto fra immobili oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

L' MCA si basa sulla rivalutazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo;

Prezzo unitario degli immobili del segmento di mercato dell' Immobile valutato, indicato dall' Agenzia del Territorio (OMI);



Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione	Anno 2025	Semestre 2°
---------------------------------	------------------	--------------------

Provincia: CREMONA

Comune: ANNICCO

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia Prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazione di tipo Civili	Normale	550	750	L.	3,5	5,0	L.
Abitazioni di tipo Economico	Normale	360	550	L.	2,5	3,5	L.
Box	Normale	405	600	L.	1,9	2,8	L.
Ville e Villini	Normale	700	950	L.	3,5	5,0	L.



ANNICCO – 26021 - Via Villa Isola Bella, 5 (CR), Italia

Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità <u>superiore</u> alla media di zona:		
Valore Minimo	Valore Medio	Valore massimo
Euro 403	Euro 614	Euro 745

Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità <u>nella media</u> di zona:		
Valore Minimo	Valore Medio	Valore massimo
Euro 379	Euro 494	Euro 589

Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità <u>inferiore</u> alla media di zona:		
Valore Minimo	Valore Medio	Valore massimo
Euro 346	Euro 422	Euro 500

Quotazioni di Ville e porzioni di Villa:		
Valore Minimo	Valore Medio	Valore massimo
Euro 412	Euro 625	Euro 835



- Per la determinazione del valore delle U.I.U., si è applicato Il Metodo di Confronto per comparazione con immobili similmente ubicati e recentemente compravenduti;

Il valore di mercato è stato determinato applicando il Metodo di Confronto per comparazione con immobili similmente ubicati e recentemente compravenduti, tenendo conto dei parametri di valutazione e di ogni altro fattore positivo, capace di definire la stima, preso atto della realtà del mercato corrente ed esperiti ogni necessari conteggi, la

Scrittore, valuta ed attribuisce alle U.I.U. qui oggetto della procedura che ricorre, un valore globale di mercato, come di seguito, pari a:

1) **Unità Immobiliare**, distinta nel Catasto dei Fabbricati, di cui, come segue:
Foglio n° 17 – Mapp. n° 157 sub 503 graffato al Mapp. n° 169, Piano T. 1°, Categ. A/2, di classe 2, vani 7, superficie catastale mq. 131, rendita €. 469,98;
Foglio n° 17 – Mapp. n° 157 sub 504, Piano T, Categ. C/6, di classe 2, Sup. Cat. mq. 27, rendita €. 41,83;
 Atto di Compravendita, Dott. Manera Daniele Notaio in Soresina (CR) in data **11.02.2022**, repertorio n° 39'183 e 16'855, avente per oggetto una abitazione disposta tra i piani terra e primo, composta da 7 vani catastali collegati da vano scala interna;
 $Mq. 131 + Mq. 27 \times 0,50 = Mq. 144,50$ al prezzo di €. 155.000,00#

2) **Unità Immobiliare**, distinta nel Catasto dei Fabbricati, di cui, come segue:
Foglio n° 17 – Mapp. n° 179 sub 502, Piano T. 1°, Categ. A/3, di classe 4, vani 7, superficie catastale mq. 122, rendita €. 469,98;
Foglio n° 17 – Mapp. n° 179 sub 502, Piano T, Categ. C/6, di classe 2, Sup. Cat. Mq. 17, rendita €. 20,14;
 Atto di Compravendita, Dott. Allegri Fiorella Notaio in Soresina in data **08.05.2023**, repertorio n° 149'538 e 18'909, avente per oggetto una abitazione disposta tra i piani terra e primo, composta da 7 vani catastali, collegati da vano scala interna;
 $Mq. 122 + Mq. 17 \times 0,50 = Mq. 130,50$ al prezzo di €. 120.840,00#

3) **Unità Immobiliare**, distinta nel Catasto dei fabbricati, di cui, come segue:
Foglio n° 17 – Mapp. n° 173 sub 501 graffato al Mapp. n° 174, Piano T. 1° 2°, Categ. A/2, di classe 2, vani 7, superficie catastale mq. 126, rendita €. 339,83;
Foglio n° 17 – Mapp. n° 173 sub 502, Piano T, Categ. C/6, di classe 2, Sup. Cat. Mq. 20, rendita €. 24,79;
 Atto di Compravendita, Dott. Gianluppi Marco Notaio in Cremona in data **07.12.2023**, repertorio n° 20'753 e 14'911, avente per oggetto una abitazione disposta tra i piani terra, primo e secondo, composta da 7 vani catastali, collegati da vano scala interna;
 $Mq. 126 + Mq. 20 \times 0,50 = Mq. 136$ al prezzo di €. 60.758,67#

C – VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO

Valore Unitario Adottato al Mq. (MCA) = €. 650,00

Pertanto, tenuto conto dei parametri di valutazione e di ogni altro fattore positivo, capace di definire la stima, preso atto della realtà del mercato corrente ed esperiti ogni necessari conteggi, la
 Scrittore, valuta ed attribuisce alle U.I.U. qui oggetto della procedura che ricorre, un valore globale di mercato, come di seguito, pari a:

TOTALE VALORE A LIBERO MERCATO	€. 128'000,00#
---------------------------------------	-----------------------

Il valore è stato arrotondato;



Per la determinazione del Valore in Vendita Forzata, si sono applicati i seguenti deprezzamenti divisi in percentuale sulle U.I.U., di cui:

- Oneri Comunali e Tecnici per la S.C.I.A. - Agibilità = €. 1'700,00#
- Oneri Comunali e Tecnici per le due (2) procedure P.d.C. in Sanatoria = €. 4'564,00# (vedi all. n° 6)
- Smaltimento rifiuti tossici presenti in loco: circa Mq. 33.50,
 - c) Costo "Presentazione Piano di Smaltimento" = €. 1'200,00# (prezzi alla data della presente)
 - d) Costo conferimento rifiuti alle PP.DD. (~ €/Mq. 10,00#) per un costo totale pari ad €. 335,00#
- **Totali deprezzamenti = €. 7'799,00#**

Che ha condotto al seguente Valore in Vendita Forzata:

TOTALE VALORE A VENDITA FORZATA

€. 120'000,00#

Il valore è stato arrotondato;

GIUDIZIO SULLA VENDIBILITA'

Si ritiene il bene qui oggetto di valutazione, di **OTTIMA e MISURATA VENDIBILITA'** alla luce delle analisi svolte nei paragrafi precedenti, sia per le dimensioni e sia per le condizioni manutentive dell' abitazione principale, fatta eccezione per la parte dedicata all' accessorio di categoria C/2;

- Il valore così determinato rappresenta il più probabile prezzo ottenibile in libera contrattazione tra soggetti informati, tenuto conto anche delle condizioni oggettive del bene e del contesto territoriale di riferimento;
- Inoltre, non si ritiene penalizzante la localizzazione delle U.I.U. ivi poste in un piccolo paese, anche se non dotato di particolari servizi e la presenza di un mercato immobiliare "poco attivo";

SI EVIDENZIA IN PARTICOLARE COME:

- 1) L' Unità Immobiliare abitativa, presenta ~~caratteristiche~~ tali da configurarla come ~~bene da recupero~~ edilizio, con costi di intervento significativi superiori al valore finale conseguibile;
- 2) Il mercato locale non sia in grado di esprimere valori elevati per immobili con tali caratteristiche, in ragione della limitata domanda e della difficoltà di collocazione sul mercato;
- 3) Si evidenzia altresì che valori superiori, non risultano sopportati né da evidenze di mercato né da sostenibilità economica, risultando pertanto non congrui rispetto alle condizioni oggettive del bene e del contesto territoriale;
- 4) Il valore sopra individuato, deve pertanto considerarsi coerente, prudentiale ed adeguatamente motivato sotto il profilo Tecnico - Estimativo;

QUOTE INDIVISE

- Non ricorre il caso

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

- Non ricorre il caso;
- La valutazione della presente stima, è stata fatta sulla base dell' intero bene esecutato che interamente andrà venduto;

FORMAZIONE DI LOTTI



Formare ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative;

- Per la conformazione planimetrica e la consistenza del bene staggito, non si ritiene possibile la formazione di più lotti attraverso "FRAZIONAMENTO";
- NON RICORRE IL CASO:

CRONISTORIA CATASTALE:

SITUAZIONE CATASTALE STORICA - IPOTECARIA VENTENNALE IN VISURA

- Gli attuali Identificativi Catastali in oggetto, hanno avuto origine:
- A - Situazione degli Intestati dall' Impianto Meccanografico: (30.06.1987)

N°	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
1			fino al 16.11.1983
Dati Derivanti da:		Impianto Meccanografico del 30.06.1987	

- A - Situazione dell' Unità Immobiliare dall' Impianto Meccanografico

N°	Dati Identificativi				Dati del Classamento					Dati derivanti da:
	Sez.	Foglio	Mapp.	SUB	Categ.	Clas.	Cons.	Sup.	Rendita	
1		17	75 74 76	1	A/6	2	8,5 vani		L. 629,00	Impianto Meccanografico del 30.06.1987
Indirizzo		Via Guglielmo Oberdan, n° 7 - Piano T. 1°								

- B - Situazione degli Intestati relativa ad atto del 16.11.1983 (antecedente impianto meccanografico)

N°	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
1			quotq 3/9 fino al 29.09.1989
2			quotq 1/9 fino al 29.09.1989
3			quotq 1/9 fino al 29.09.1989
4			quotq 1/9 fino al 29.09.1989
5			quotq 1/9 fino al 29.09.1989
6			quotq 1/9 fino al 29.09.1989
7			quotq 1/9 fino al 29.09.1989
Dati Derivanti da:		Documento del 16.11.1983 Voltura in atti dal 25.10.1989 - rogante Zinoni Cesare (Annicco) registrazione UR sede Soresina - Vol.49 n. 41 del 07.05.1984 (n.43/1984)	

- L' Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:
- C - Situazione degli Intestati dal 29.09.1989:

N°	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
1			comp. 8/9 fino al 13.05.1998
2			prop. 1/9 fino al 13.05.1998
3			comp. 8/9 fino al 13.05.1998
Dati Derivanti da:		Atto Compravendita di Quote del 29.09.1989 Notaio Cesare Pettenazzi in Soresina - Rep. 76636 - Reg. in data 18.10.1989 n. 566 - Voltura n. 14223/1989 in atti dal 13.05.1998	

- C - Situazione dell' unità Immobiliare dal 29.09.1989:

N°	Dati Identificativi				Dati del Classamento					Dati derivanti da:
	Sez.	Foglio	Mapp.	SUB	Categ.	Clas.	Cons.	Sup.	Rendita	



1		17	76 74 75	1	A/6	3	8,5 vani		L. 628,00	Atto Pubblico del 28.09.1989 in atti dal 15.05.1990 Compravendita di Quote n. 14223/1989
Indirizzo		Via Guglielmo Oberdan, n° 7 – Piano T. 1°								

➤ D - Situazione dell'unità immobiliare che è originata precedente dal 01.01.1992:

N°	Dati Identificativi				Dati del Classamento					Dati derivanti da:
	Sez.	Foglio	Mapp.	SUB	Categ.	Clas.	Cons.	Sup.	Rendita	
1		17	76 74 75	1	A/6	3	8,5 vani		L. 527,00	Variazione del 01.01.1992; Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		Via Guglielmo Oberdan, n° 7 – Piano T. 1°								

➤ E - Situazione degli intestati dal 13.05.1998:

N°	Dati Anagrafici		Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
1	Poggi Santo, nato Casale Crem.co (CR) il 26.11.1937		PGTSNT37S26B881W*	comp. 8/9 fino al 22.11.2000
2	Zinoni Carmelina (nata Annicco (CR) 18.04.1932)		ZNNCML32D58A299G*	comp. 8/9 fino al 22.11.2000
3	Zinoni Carmelina (nata Annicco (CR) 18.04.1932)		ZNNCML32D58A299G*	prop. 1/9 fino al 22.11.2000
Dati Derivanti da:		Variazione del 13.05.1998 in atti dal 13.05.1998 - Frazionamento per trasferimento diritti ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. F00655.1/1998);		

➤ E - Situazione dell'unità immobiliare dal 13.05.1998:

N°	Dati Identificativi				Dati del Classamento					Dati derivanti da:
	Sez.	Foglio	Mapp.	SUB	Categ.	Clas.	Cons.	Sup.	Rendita	
1		17	74	503	C/6	4	13 mq.		L. 55,90	Variazione del 13.05.1998 in atti dal 13.05.1998; Fraz. per trasf. Diritti ampl. Diversa distribuzione degli spazi interni n. F00655.1/1998
Indirizzo		Via Guglielmo Oberdan, n° 7 – Piano T.								

➤ E - Situazione dell'unità immobiliare dal 28.07.1999:

N°	Dati Identificativi				Dati del Classamento					Dati derivanti da:
	Sez.	Foglio	Mapp.	SUB	Categ.	Clas.	Cons.	Sup.	Rendita	
1		17	74	503	C/6	4	13 mq.		L. 55,90	Variazione del 28.07.1999; Conferma classamento proposto con procedura DOC-FA (n. 8411.1/1999)
Indirizzo		Via Guglielmo Oberdan, n° 7 – Piano T.								

➤ F - Situazione degli intestati dal 22.11.2000:

N°	Dati Anagrafici		Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
1				Prop. 1/1 fino al 31.05.2021
Dati Derivanti da:		Atto di Compravendita del 22.11.2000 Notaio Daniele Manera in Soresina (CR) – Rep. 8773 - Trascrizione n°. 6160.1/2000 – Reparto PI di Cremona – Pratica n. 87602 in atti dal 20.12.2000;		

➤ G – Unità Immobiliare dal 09.11.2015:

N°	Dati Identificativi				Dati del Classamento					Dati derivanti da:
	Sez.	Foglio	Mapp.	SUB	Categ.	Clas.	Cons.	Sup.	Rendita	
1		17	74	503	C/6	4	13 mq.	Tot. Mq. 13	€, 28,87	Variazione del 09.11.2015; Inserimento in visura dei dati di superficie;
Indirizzo		Via Guglielmo Oberdan, n° 7 – Piano T.								



- L'Intestazione alla data della richiesta, deriva dai seguenti Atti:
- H – Situazione degli Intestati dal 31.05.2021

N°	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1
Dati Derivanti da:		Atto di Compravendita del 31.05.2021 Notaio Daniele Manera in Soresina (CR) – Rep. 38607 - Nota presentata con Modello Unico n. 4130.1/2021 Reparto PI di Cremona – in atti dal 14.06.2021;	

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

L'esistenza di formalità - vincoli anche di natura condominiale ed oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico (Art. 173 bis disp. att. C.p.c.);

- *Dalla lettura degli Atti Edilizio - Urbanistici delle U.I.U. in oggetto, non sono emersi a suo carico, asservimenti o cessioni di cubature, o atti costitutivi, né tanto meno sono risultati vincoli di natura storico - artistici, pertanto,*
- **NON RICORRE IL CASO:**

FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE

L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, (Art. 173 bis disp. att. C.p.c.);

- *Dalla certificazione Notarile ventennale in esame alla data del 19 Dicembre 2025, sottoscritta dal Dott. Francesco CASARINI - Notaio in Anzola dell' Emilia - iscritto al Collegio Notarile del distretto di Bologna, depositata agli Atti della Procedura che ricorre, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli, di cui:*

1. la trascrizione del pignoramento;

2. la trascrizione del pignoramento notificato dall' UNEP in data 2 dicembre 2025 - cronologico nn.

Oggetto: Data di consegna del Pignoramento notificato dall' UNEP in data 2 dicembre 2025 - cronologico nn. 2842 / 3321, trascritto presso l' Ufficio del Territorio di Cremona in data 15 Dicembre 2025, al n° 11'852 R.G. e n° 8'367 del R.P. a favore della Banca della Banca Nazionale del Lavoro Spa - con sede in Roma (RM) C.F. 09339391006, sulla proprietà dei seguenti immobili:

1. l'immobile sito in Anzola dell' Emilia, in Comune di Anzola, Fg. 17 particella 77 sub 505, loc. Villa Isola Bella, n. 5, piano T1°, A/2, cl.4, vai 7, ren.cat. €. 469,98.

1. In capo a [REDACTED] prop.1/1, Anzicco, Fg. 17 particella 77 sub 505 graffata cl 74 sub 506, loc. Villa Isola Bella, n. 5, piano T1°, A/2, cl.4, vai 7, ren.cat. €. 469,98.

Osservazione: l' U.I. risulta cos' distinta per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione del 04.12.2002, prat. N. 104'612 in atti dal 04.12.2002 (n. 8624.1/2002);

2. In capo a [REDACTED] prop.1/1, Anzicco, Fg. 17 particella 75 graffata col 76 sub 503, Via G. Oberdan, n. 7, piano T1°, C/2, cl. 3, mq. 59, ren. Cat. €. 76,18;

Osservazione: L' U.I. risulta così distinta per frazionamento per trasferimento di diritti ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni del 13.05.1998 in atti dal 13.05.1998 (n. F00655.1/1998);

3. In capo a [REDACTED] prop.1/1, Anzicco, Fg. 17 particella 74 sub 503, Via G. Oberdan, n. 7, piano T, C/6, cl. 4, mq. 13, ren. Cat. €. 28,87;



Osservazione: L' U.I. risulta così distinta per frazionamento per trasferimento di diritti ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni del 13.05.1998 in atti dal 13.05.1998 (n. F00655.1/1998);

4. In capo a [REDACTED], prop.1/1, Annicco, Fg. 17 particella 142 sub 502, loc. Villa Isola Bella, n. 5, piano T, C/6, cl. 4, mq. 12, ren. Cat. €. 26,65;

Osservazione: L' U.I. risulta così distinta per unità afferenti su area urbana del 11.12.2006 pratica n. CR0080034 in atti dal 11.12.2006 (n. 10'191.1/2006) ed in precedenza Fg. 17 particella 142 sub 501 tale per frazionamento del 30.01.1998 in atti dal 30.01.1998 (n. A00148.1/1998);

- A. **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**, iscritta in data 14.06.2021 al n° 5'694 del R.G. e n° 811 del R.P. per Euro 171'000,00# Notaio Daniele Mnera del 31.05.2021, rep. 38'608 / 16'436, a favore della **Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.** - sede Roma (RM) CF. 09339391006 a fronte di un capitale di Euro 85'000,00#, durata 25 anni, a carico di Mario Ronchi nato a Cremona il 30.05.1970, titolare della piena proprietà;

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione.

Banca Nazionale del Lavoro S.p.a, elegge domicilio ipotecario in Roma (RM), Viale Altiero Spinelli, n. 30;

- B. Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili, trascritto il 15.12.2025 al n° 11'852 del R.G. e n° 8'367 del R.P. - Tribunale di Cremona - UNEP di Cremona del 31.10.2025, rep. 3'321, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. sede Roma (RM) CF. 09339391006, a carico di Mario Ronchi nato a Cremona il 30.05.1970, titolare della piena proprietà;

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione.

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Le Formalità che non saranno cancellate, ovvero che non si cancellano, ad eccezione dei pignoramenti - sequestri conservativi - ipoteche, quali:

- Domande Giudiziali proposte da terzi per l' accertamento del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento;
- Contratto Preliminare;
- Contratto di locazione se in essere;
- Diritto di assegnazione della casa del coniuge;
- Vincoli di indisponibilità;
- Dispositivo dell' Art. 2645 - ter Codice Civile;

NOTA: Nella presente procedura - Non ricorre il caso;

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

Il sottoscritto, in assolvimento dell' incarico assunto ed a conclusione del lavoro svolto in risposta ai quesiti posti dall' Ill.mo Sig. Giudice delegato nella Procedura, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento

Robecco d' Oglio, li 17 Giugno 2026,

Il Tecnico Incaricato

Geom. Claudio MONTANI