TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 161/2025 R.G.E.

Giudice: G.O.P. Avv. LUCIA VALLA

RELAZIONE di STIMA *"tipo"*

Per i Beni Immobili siti in Annicco loc. Barzaniga, via Belfiore 11-13



Cremona 15/06/2026

L'Esperto Stimatore: ***ing. Maurizio Marchisio***

Iscritto all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n. 21

Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c20036008476bff4441d5f3d2693e00

SOMMARIO

Quesito…….pag. 3
Lotto Unico…….pag. 4
Elenco allegati……..pag. 4
Scheda sintetica……pag. 5
Svolgimento operazioni peritali……...pag. 5
Relazione di stima……pag. 6
Stato di possesso……..pag. 9
Descrizione……..pag. 9
Regolarità catastale……..pag. 18
Regolarità edilizio-urbanistica…….pag. 19
Opere abusive ed eventuale sanabilità…….pag. 20
Censi, usi civici, livelli…….……pag. 21
Spese condominiali…….….pag. 21
Presenza rifiuti…….… pag. 21
Prestazione energetica……..… pag. 21
Valore…….…. pag. 22
Valore di mercato…… pag. 26
Valore in vendita forzata……. pag. 26
Quote indivise……..pag. 27
Comunione legale fra coniugi……..pag. 27
Provenienza ventennio…… pag. 27
Formalità a carico acquirente…….. pag. 29
Formalità che saranno cancellate……..….pag. 30
Formalità che non saranno cancellate……. pag. 30

Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c2003600847 6bff4441d5f3d2693e00

QUESITO

Il Giudice dell'Esecuzione,

dispone che l'esperto, prima di ogni altra attività:

controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;

successivamente:

provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax dell'inizio delle operazioni peritali:

a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. ed a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;

a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);

nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e a verificare, nell'ordine:

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;

nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;

a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;

a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

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.

Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c2003600847 6bff4441d5f3d2693e00

---LOTTO UNICO---

Beni immobili Mapp. 415 graffato con Mapp. 416 sub. 501 + Mapp. 83



ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
1	Visure catastali	7
2	Planimetrie catastali	2
3	Accesso atti con documentazione urbanistica reperita	8
4	Schede comparabilitalia	4
5	Ispezione ipotecaria	4
6	Atto compravendita immobili	16
7	Certificati residenza	2
8	Certificazione Notarile	5
9	APE	5
10	Verbale sopralluogo	1
	Tot. Pag. allegate	54

Ing. Maurizio Marchisio
Via Castelforte n. 9 - 26100 Cremona

Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c2003600847 6bff4441d5f3d2693e00

SCHEDA SINTETICA

Ubicazione del bene I beni in oggetto si trovano in **Annicco (CR) loc. Barzaniga, via Belfiore 11-13**
Dati catastali attuali *(i dati pignoramento corrispondono con dati attuali)* **1 Bene) Mapp. 415 graffato con Mapp. 416 sub. 501** Fg. 4 – Mapp. 415 graffato con Mapp. 416 sub. 501 - Cat. A/3 – Classe 2 – Consistenza 9 vani – Sup. catast. Tot. 208 mq. – Sup. catast. Totale escluse aree scoperte 188 mq. – Rendita euro 371,85 - via Belfiore 13 – Piano T-1 **2 Bene) Mapp. 83** Fg. 4 – Mapp. 83 - Cat. C/2 – Classe 1 – Consistenza 23 mq – Sup. catast. 24 mq. – Rendita euro 21,38 - via Belfiore 13 – Piano T
Occupazione/Locazione = **Locali occupati dai proprietari debitori**
Presenza rifiuti = **No**
Diritti di terzi = **No**
Regolarità catastale = **No**
Regolarità edilizia = **No**
Opere abusive = **No**
Censi/livelli/usi civici = **No**
Spese condominiali = **No**
Lotti = **Unico lotto di vendita**
Valore di mercato = **Euro 66.892,50**
Valore di mercato in vendita forzata = **Euro 61.760,50**
APE = **Non presente e quindi redatto con risultanze: EP 586,82 kWh/m^{2}anno**

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- In data 15/04/2026 c'è stata la vista di sopralluogo (in allegato il verbale)
- In data 13/04/2026 accesso al portale Agenzia Entrate per visure ecc….
- In data 07/05/2026 accesso uffici Agenzia Entrate per Ispezione Ipotecaria
- In data 08/05/2026 e 15/05/2026 accesso agli atti e delucidazioni presso Uffici Comunali di Annicco

Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c2003600847 6bff4441d5f3d2693e00

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

➢ Identificazione del Bene contenuta nell'Atto di Pignoramento

CATASTO FABBRICATI - Comune di Annicco (CR)

1 Bene) Mapp. 415 graffato con Mapp. 416 sub. 501

Fg. 4 – Mapp. 415 graffato con Mapp. 416 sub. 501

Cat. A/3 – Classe 2 – Consistenza 9 vani – via Belfiore 13

2 Bene) Mapp. 83

Fg. 4 – Mapp. 83

Cat. C/2 – Classe 1 – Consistenza 23 mq – via Belfiore 13

➢ Identificazione del Bene attuale

CATASTO FABBRICATI - Comune di Annicco (CR)

1 Bene) Mapp. 415 graffato con Mapp. 416 sub. 501

Fg. 4 – Mapp. 415 graffato con Mapp. 416 sub. 501 - Cat. A/3 – Classe 2 – Consistenza 9 vani – Sup. catast. Tot. 208 mq. – Sup. catast. Totale escluse aree scoperte 188 mq. – Rendita euro 371,85 - via Belfiore 13 – Piano T-1

Confini:

- Nord con mapp. 83 stesse ragioni + mapp. 82
- Est con mapp. 80
- Sud con mapp. 83 stesse ragioni + via Belfiore
- Ovest con mapp. 83 stesse ragioni + via Belfiore

Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c2003600847 6bff4441d5f3d2693e00

Cronistoria Catastale:

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	415 416	501			A/3	2	9 vani	Totale: 208 m² Totale: esluse aree scoperte**: 188 m²	Euro 371,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA BELFIORE n. 13 Piano T-1									

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/04/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	416 415	501			A/3	2	9 vani		Euro 371,85	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2009 Pratica n. CR0048219 in atti dal 28/04/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5301.1/2009)
Indirizzo			VIA BELFIORE n. 13 Piano T-1									

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	416 415	501			A/4	2	9 vani		Euro 274,24	VARIAZIONE del 29/07/2008 Pratica n. CR0076181 in atti dal 29/07/2008 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 6712.1/2008)
Indirizzo			VIA BELFIORE n. 13 Piano T-1									

2 Bene) Mapp. 83

Fg. 4 – Mapp. 83 - Cat. C/2 – Classe 1 – Consistenza 23 mq – Sup. catast. 24 mq. – Rendita euro 21,38 - via Belfiore 13 – Piano T

Confini:

- Nord con mapp. 415 stesse ragioni
- Est con mapp. 415 stesse ragioni
- Sud con mapp. 416 stesse ragioni
- Ovest con via Belfiore

Cronistoria Catastale:

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	83				C/2	1	23 m²	Totale: 24 m²	Euro 21,38	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA BELFIORE n. 13 Piano T									

Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/03/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	83				C/2	1	23 m²		Euro 0,04 L. 82	VARIAZIONE del 13/03/1976 in atti dal 14/04/1998 FRAZIONAMENTO (n. 17.1/1976)
Indirizzo			VIA BELFIORE n. 13 Piano T									

Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c20036008476bff4441d5f3d2693e00

CATASTO TERRENI - Comune di Annicco (CR)

1 Bene)

Particella 415

Immobile di catasto terreni | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/04/2026
Dati identificativi: Comune di **ANNICCO (A299) (CR)**
Foglio **4** Particella **415**
Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **208 m²**
Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 28/06/1975

Confini:

- Nord con mapp. 82
- Est con mapp. 80
- Sud con mapp. 83 stesse ragioni + mapp. 416 stesse ragioni
- Ovest con mapp. 83 stesse ragioni + via Belfiore

Particella 416

Immobile di catasto terreni | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/04/2026
Dati identificativi: Comune di **ANNICCO (A299) (CR)**
Foglio **4** Particella **416**
Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **70 m²**
Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 28/06/1975

Confini:

- Nord con mapp. 83 stesse ragioni + mapp. 415 stesse ragioni
- Est con mapp. 80
- Sud con via Belfiore
- Ovest con via Belfiore

Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c2003600847 6bff4441d5f3d2693e00

2 Bene)

Particella 83

Immobile di catasto terreni Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/04/2026
Dati identificativi: Comune di **ANNICCO (A299) (CR)**
Foglio **4** Particella **83**
Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**
Superficie: **30 m²**
Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 28/06/1975

Confini:

- Nord con mapp. 415 stesse ragioni
- Est con mapp. 415 stesse ragioni
- Sud con mapp. 416 stesse ragioni
- Ovest con via Belfiore

STATO DI POSSESSO

- Il bene, all'attualità, è occupato dai proprietari debitori.

DESCRIZIONE DEI BENI

Globalmente, trattasi di compendio immobiliare costituito da due immobili + area cortilizia, il tutto ubicato in Annicco, località Barzaniga, via Belfiore 11-13.
Gli immobili sono costituti da:

- **mapp. 416 sub. 501 abitazione + area cortilizia mapp. 415**
- **mapp. 83 locale deposito**

L'ingresso agli immobili avviene sia da via Belfiore 11 (immobile mapp. 416) che da via Belfiore 13 (area cortilizia mapp. 415). Via Belfiore è una stradina stretta, a pochi passi dal centro.

Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c20036008476bff4441d5f3d26693e00

La località Barzaniga (popolazione di circa 300 abitanti) si trova alla periferia di Annicco, di cui ne costituisce frazione, ad una distanza di circa 5 km.





CONTESTO URBANISTICO

Dal PGT vigente:

Trattasi di immobili inquadrabili come Tessuti a cortina edilizia.

A seguire gli indirizzi del PGT.

Tabella 3-4 Sintesi dei principali indirizzi per le differenti tipologie di tessuto dei TUC

DENOMINAZIONE	DESCRIZIONE	DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI	PRESCRIZIONI MORFOLOGICO-INSEDIATIVE
TESSUTI RESIDENZIALI			
Ville con Giardino	Sono tessuti costituiti da insediamenti residenziali ad bassissima densità con giardino meritevole di conservazione.	Residenza e compatibili	Mantenimento area verde e tutela del corredo vegetale
edifici isolati su lotto a bassa densità	Tessuto caratterizzato dalla presenza di edifici isolati su lotto con prevalente destinazione residenziale a bassa densità	Residenza e compatibili	Mantenimento della tipologia insediativa (edificio isolato su lotto)
edifici isolati su lotto a media densità	Tessuto caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali a media densità	Residenza e compatibili	Mantenimento della tipologia insediativa (edificio isolato su lotto)
tessuti a cortina edilizia	Tessuto caratterizzato dalla presenza di edifici disposti a cortina su strada	Residenza e compatibili	non alterare la cortina su strada edificato dovrà porsi in continuità con le cortine esistenti. Le altezze degli edifici oggetto di intervento dovranno conformarsi alle altezze preesistenti

Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c2003600847 6bff4441d5f3d2693e00

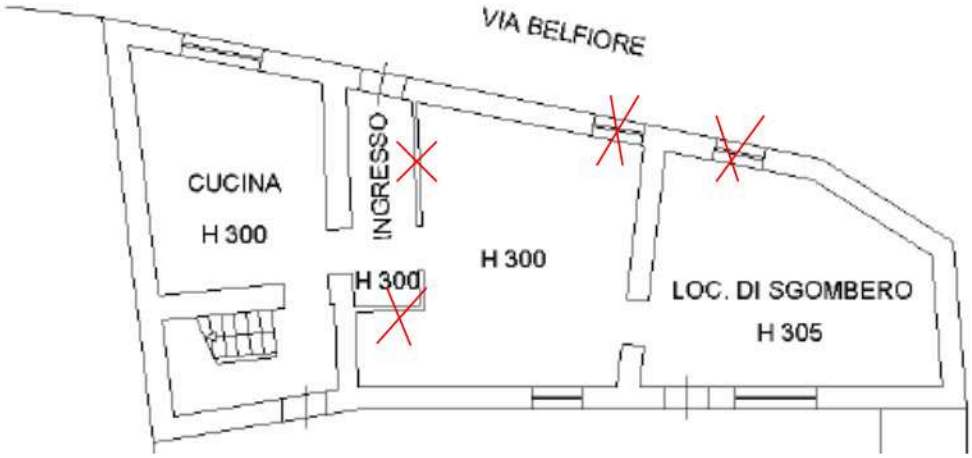
Tabella 3-5 Stralcio della normativa del PdR-I: indirizzi per le trasformazioni riferite alle tipologie di tessuto del NAF e del TUC

TIPOLOGIA DI TESSUTI OMOGENEI	INTERVENTI SEMPRE AMMISSIBILI NELLA TIPOLOGIA DI TESSUTO TRASFROMAZIONI DIFFUSE			INTERVENTI AMMISSIBILI LADDOVE INDIVIDUATI SULLA CARTA DEL PDR-I TRASFORMAZIONI SPECIALI		PARAMETRI DISTANZE, ALTEZZE (METRI LINEARI) E RC MASSIME			
	Completamento edilizio	Densificazione	Densificazione complessa/ sostituzione	recupero	Completamento urbanistico	distanze da confini	distanze da edifici	altezze	RC
TESSUTI DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	Fino a 10% una tantum di incremento della volumetria esistente	Fino al 30% una tantum di incremento della volumetria esistente, a condizione che tale incremento comporti un IF finale non superiore a 3 mc/mq	Fino ad un IF non superiore a 3 mc/mq	Fino ad un IF 4 mc/mq e che vengano attivate le misure per la qualificazione dei tessuti come indicato in normativa		5	10	esistente /contesto	60%
VILLE CON GIARDINO				Fino al 15 % una tantum della volumetria esistente, a condizione che tale incremento comporti un aumento del RC non superiore al 10% del RC esistente		5	10	esistente	Esistente o aumento del 10% dell'esistente con PR
TR – EDIFICI ISOLATI SU LOTTO A BASSA DENSITA'	Fino a un IF non superiore a 1,2 mc/mq	Fino ad un IF non superiore a 1,5 mc/mq	Fino ad un IF non superiore a 2 mc/mq	Fino ad un IF non superiore a 2,5 mc/mq	Fino ad un IF non superiore a 1,5 mc/mq	5	10	3 piani	50%
TR – EDIFICI ISOLATI SU LOTTO A MEDIA DENSITA'	Fino a un IF non superiore a 1,5 mc/mq	Fino a un IF non superiore a 2 mc/mq	Fino a un IF non superiore a 2,5 mc/mq	Fino a un IF non superiore a 3 mc/mq	Fino ad un IF non superiore a 2 mc/mq	5	10	3 piani	50%
TR – TESSUTI A CORTINA EDILIZIA	Fino a un IF non superiore a 2 mc/mq	Fino a un IF non superiore a 2,5 mc/mq	Fino a un IF f non superiore a 3 mc/mq	IF massimo di 3,5 mc/mq	Fino ad un IF a compreso tra i 2,5 ed i 2,8 mc/mq	5	10	Esistente o 3 piani con PR	40%

DESCRIZIONE MAPPALE 416/sub. 501 - ABITAZIONE

L'abitazione si sviluppa su P. Terra e P. Primo.

Al **Piano Terra** troviamo i seguenti locali:



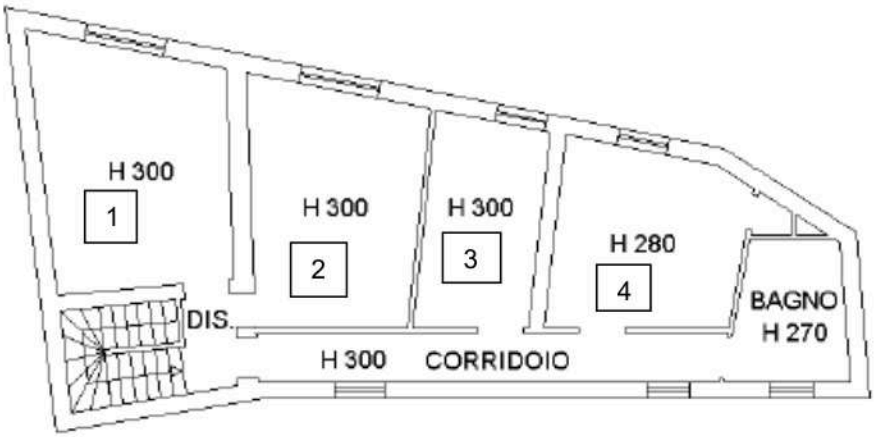
- Locale ingresso/soggiorno, di superficie utile circa 28,00 mq. e H interna = 3,00 m.
  Si fa presente che le pareti delimitanti l'ingresso non sono attualmente presenti, così come la finestra su via Belfiore

Ing. Maurizio Marchisio
Via Castelforte n. 9 - 26100 Cremona

Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c2003600847 6bff4441d5f3d2693e00

- Locale adibito a sgombero di superficie utile circa 20,00 mq. e H interna = 3,00 m. La finestra su via Belfiore non è attualmente presente ╳
- Locale uso cucina, di superficie utile circa mq. 16,00 e H interna = 3,00 m.
- Vano scale per accesso al piano primo
- **Superficie totale coperta (murature comprese) p. terra abitazione = circa 95,00 mq.**

Al **Piano Primo** troviamo i seguenti locali:



- Letto 1, di superficie utile circa 17,00 mq. e H interna = 3,10 m.
- Letto 2, di superficie utile circa 15,00 mq. e H interna = 3,00 m.
- Letto 3, di superficie utile circa 9,00 mq. e H interna = 3,00 m.
- Letto 4, di superficie utile circa 11,00 mq. e H interna = 2,90 m.
- Locale Bagno, di superficie utile circa 8,00 mq. e H interna = 2,70 m.
- Vano scale + Corridoio
- **Superficie totale coperta (murature comprese) p. primo abitazione = circa 95,00 mq.**

Caratteristiche tecnologiche/stato manutentivo:

- Edificio di data antecedente al 1967
- Struttura portante in muratura – solai in laterocemento
- Pavimentazioni, nei vari locali, in graniglia
- Rivestimenti in ceramica nei bagni
- Riscaldamento solo in due stanze, con stufe a legna. Esiste comunque la predisposizione per l'allaccio al gas. Caldaia acqua calda in locale bagno

Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c2003600847 6bff4441d5f3d2693e00

- Serramenti e porte in legno, degradati. No doppi vetri
- Presenza di zone interessate da fenomeni di umidità
- Impiantistica generale da revisionare e per la quale non è stata fornita certificazione di conformità. Nel locale sgombero mancanza impiantistica.
- Tinteggiature esterne ammalorate, con scrostamenti e fessurazioni
- Tetto in vecchi coppi, diversi rotti e spostati, che provoca infiltrazioni sottostanti

➢ **Stato manutentivo globale = Scadente**

FOTOGRAFIE ABITAZIONE

Ingresso da via Belfiore 11



Retro edificio, sul cortile interno



Interno ingresso/soggiorno p.Terra

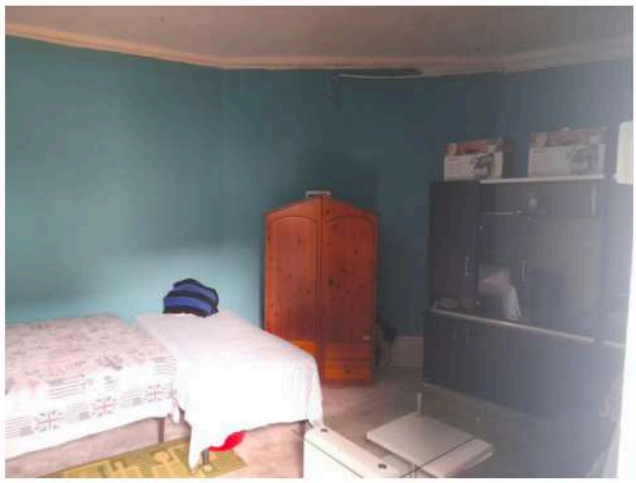


Interno locale cucina p. Terra



Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c2003600847 6bff4441d5f3d2693e00

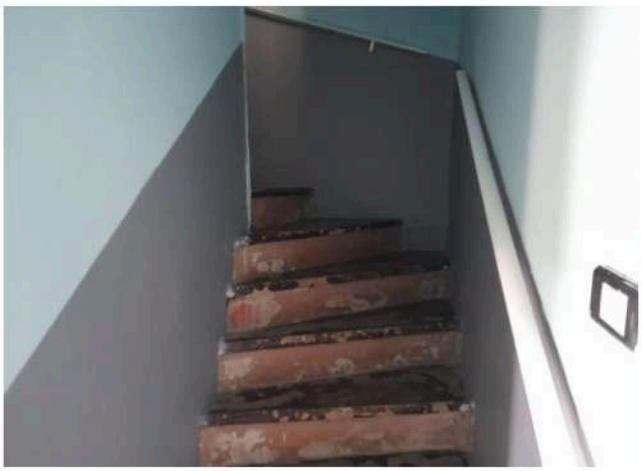
Locale sgombero p. Terra
(al momento del sopralluogo)



Locale sgombero p. Terra
(al momento della visita IVG, prima)



Vano scale p. Terra/p. Primo



Zona uso lavanderia sottoscala



Tracce stese di umidità in vano scale



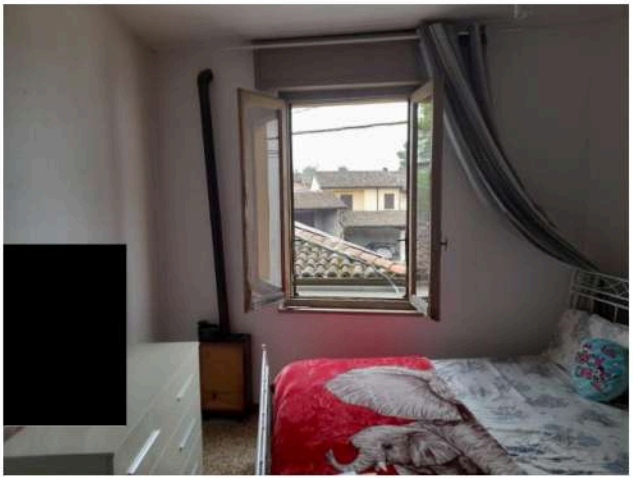
Tracce umidità nei locali



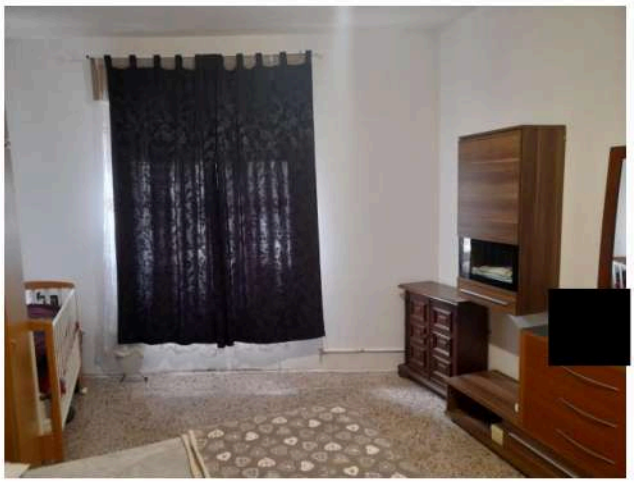
Ing. Maurizio Marchisio
Via Castelforte n. 9 - 26100 Cremona

Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c2003600847 6bff4441d5f3d2693e00

Letto p. Primo



Letto p. Primo



Letto p. Primo



Letto p. Primo



Corridoio p. Primo



Bagno p. Primo

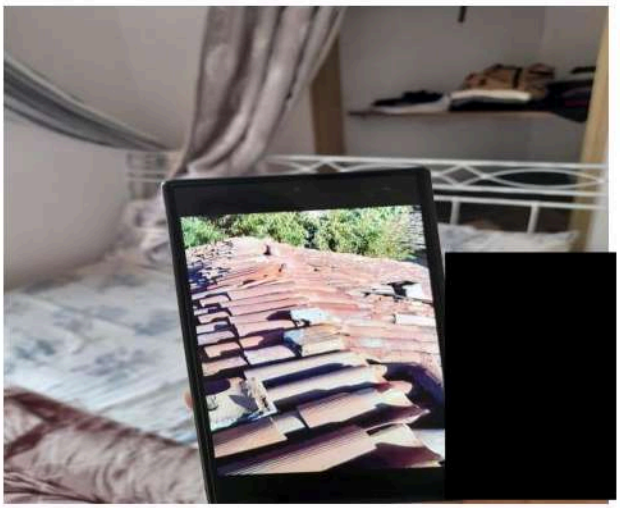


Ing. Maurizio Marchisio
Via Castelforte n. 9 - 26100 Cremona

Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c2003600847 6bff4441d5f3d2693e00

Tetto con coppi rotti o spostati





DESCRIZIONE MAPPALE 415 – CORTILE INTERNO

Trattasi di ampio cortile interno, in terra battuta, con accesso indipendente in via Belfiore n. 13.

Utilizzato per semplice deposito materiali e parcheggio auto.

Di superficie circa 200,00 mq.

Ingresso cortile interno da via Belfiore 13

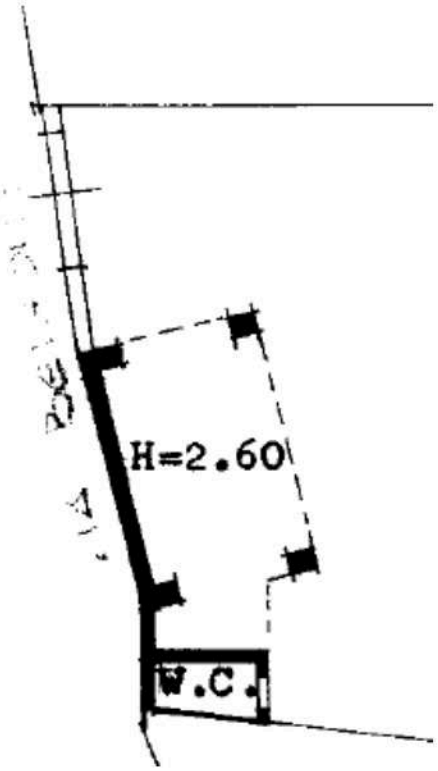


Cortile interno



Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c2003600847 6bff4441d5f3d2693e00

DESCRIZIONE MAPPALE 83 - LOCALE DEPOSITO



Trattasi di locale in muratura adibito a deposito/legnaia + piccolo w.c. attiguo

Globalmente occupano una superficie a terra di circa 23,00 mq.

Vi si accede sia dal cortile interno, che dall'abitazione attigua, alla quale è adiacente.

Deposito



Ing. Maurizio Marchisio

Via Castelforte n. 9 - 26100 Cremona

Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c2003600847 6bff4441d5f3d2693e00

Zona a w.c. + attigua legnaia

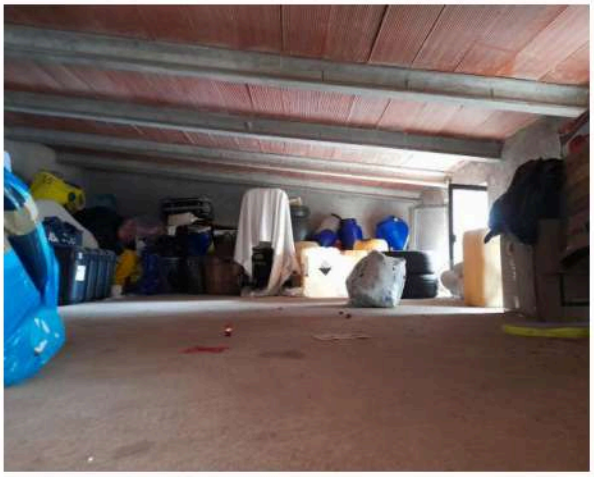




Deposito p. Terra



Sottotetto deposito



Il deposito, presenta una zona a p. terra utilizzata come cucina di superficie utile circa 11,00 mq. e altezza interna circa 2,18 m.+ una bassa zona sottotetto (h. media interna 1,00 m.) adibita a ripostiglio, che si estende anche sopra il w.c. e priva di scala di accesso.

Copertura in solaio laterocemento. Non si evidenziano infiltrazioni

- **Stato manutentivo globale = Abbisogna di normale manutenzione**

REGOLARITA' CATASTALE

Come sopra relazionato, allo stato attuale, al p. terra, non sono presenti sia le pareti della zona ingresso che le due finestre su via Belfiore. Le schede catastali sono state compilate seguendo le indicazioni della Concessione Edilizia n. 63 del 1984, nella quale comparivano sia le pareti che le finestre. In realtà tali opere non furono mai praticamente realizzate, ma accatastate come eseguite.

Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c2003600847 6bff4441d5f3d2693e00

Vedasi punto sulla regolarità edilizio-urbanistica a seguire.

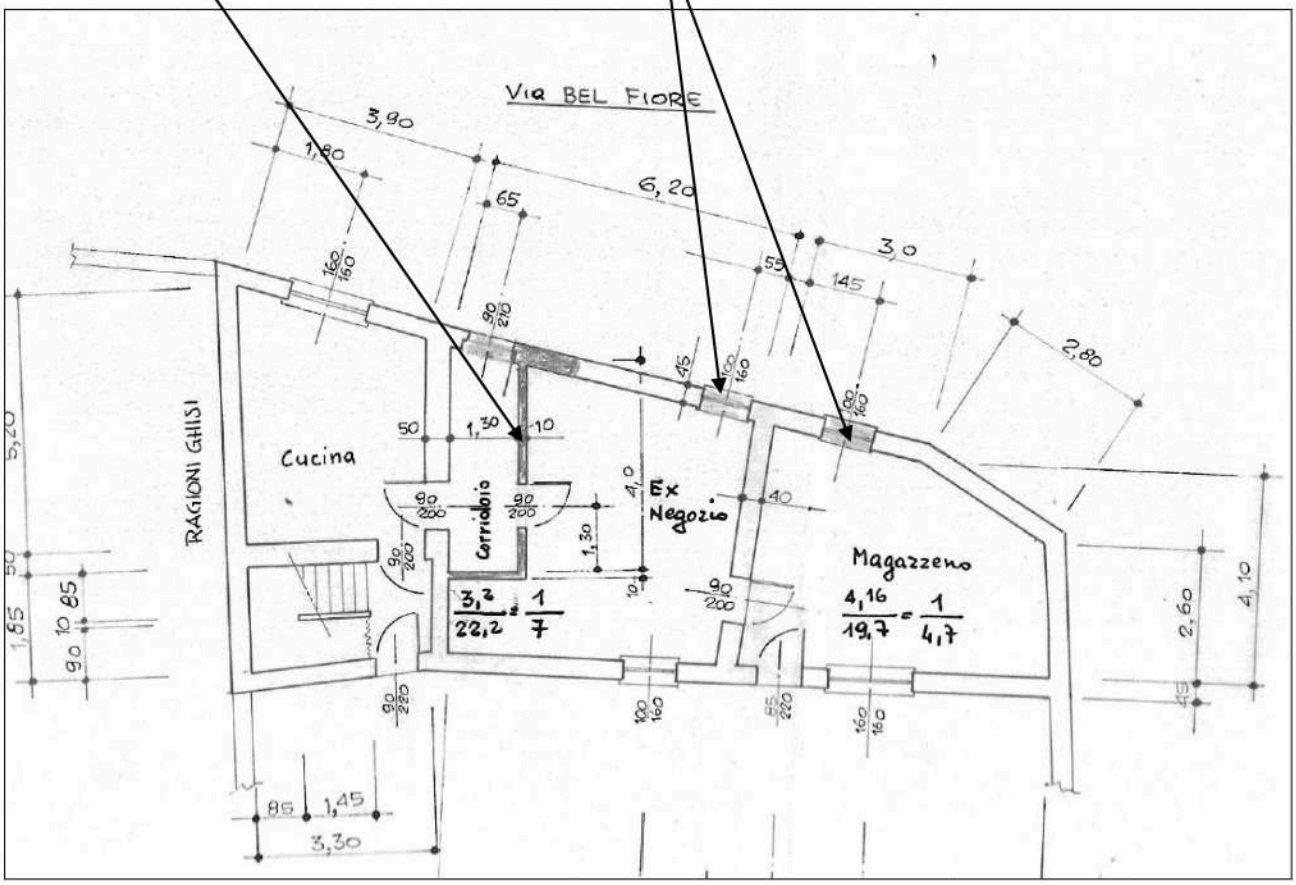
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Annicco ha portato all'acquisizione della seguente documentazione:

- Concessione per Opere di straordinaria manutenzione n. 63 del 1984 (in allegato)
- Comunicazione di mutamento d'uso (prot. 2045 del 2 agosto 2008) da commerciale a residenziale per i due locali a p. terra attualmente adibiti a soggiorno e sgombero (in allegato).

Nessuna altra pratica edilizia è risultata presente agli atti, così come non sono presenti richieste di Abitabilità/Agibilità.

A seguire la planimetria degli interventi concessionati con la n. 63 del 1984, dove compaiono, al p. terra, le pareti nella zona ingresso e le due finestre nel locale ex negozio (ora soggiorno) e magazzino (ora sgombero/accessorio). Allo stato attuale, invece, non esistono.



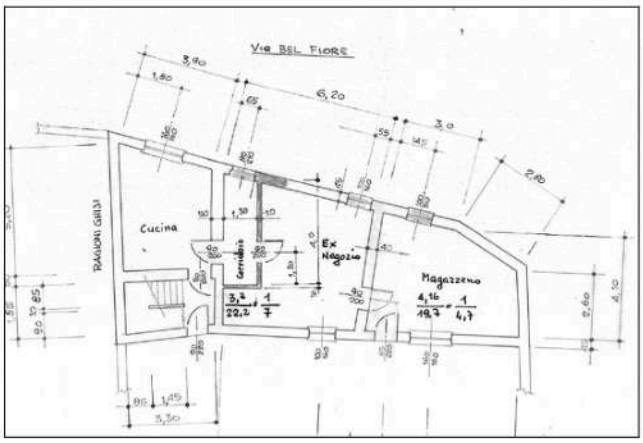
Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c2003600847 6bff4441d5f3d2693e00

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

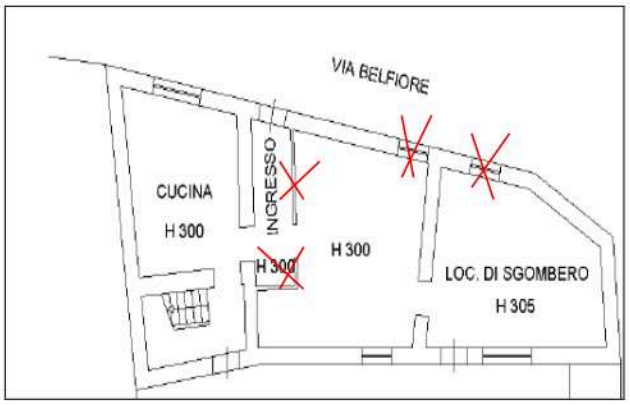
Allo stato attuale ci si trova, quindi, in presenza di Opere difformi rispetto a quanto regolarmente concessionato.

- In locale soggiorno le pareti in zona ingresso non sono state realizzate, così come la finestra su via Belfiore. La superficie finestrata sarebbe pari a 2,80 (finestra + porta finestra) e così facendo non viene rispettato l'indice R.A.I. (Rapporto Aero-Illuminante), in quanto il rapporto R.A.I. = 2,80/28,00 = 0,1 < 0,125 richiesto
- In locale sgombero non è stata realizzata la finestra su via Belfiore.

Stato concessionato



Stato attuale, con opere non eseguite



Si precisa che nella Concessione Edilizia n. 63 veniva concesso il tempo di 36 mesi per ultimare i lavori, così come veniva richiesta la notifica della fine degli stessi.

I lavori concessionati non furono eseguiti, e quindi nemmeno avvenne una notifica di fine degli stessi. Furono, però, denunciati catastalmente, nel 2008, come se avvenuti, quando ci fu la richiesta di cambio d'uso dei locali.

Interpellato l'Ufficio Tecnico Comunale, mi viene indicata la procedura di regolarizzazione dello stato esistente, che consisterebbe nella richiesta di SCIA in Sanatoria, per mancata esecuzione delle lavorazioni concessionate, e quindi con ritorno alla situazione ante-concessione. A questo punto ci si troverebbe, comunque, con un locale (ora soggiorno) privo di regolare R.A.I. e da considerarsi non agibile/accessorio).

Il costo di una presentazione di pratica SCIA in Comune ammonterebbe a totali Euro 1.132,00 (euro 1.032,00 di oneri ed euro 100,00 di diritti di segreteria).

Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c2003600847 6bff4441d5f3d2693e00

A tale cifra si dovranno poi aggiungere le varie spese tecniche per la presentazione della pratica SCIA e, una volta regolarizzato il tutto, con il successivo nuovo accatastamento.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

- Nulla da segnalare, come a seguire

Provincia di Cremona

comune	prov	legenda
ACQUANEGRA CREMONESE	CR	Istruttoria chiusa senza demanio civico
AGNADELLO	CR	Istruttoria chiusa senza demanio civico
ANNICCO	CR	Istruttoria chiusa senza demanio civico

SPESE CONDOMINIALI

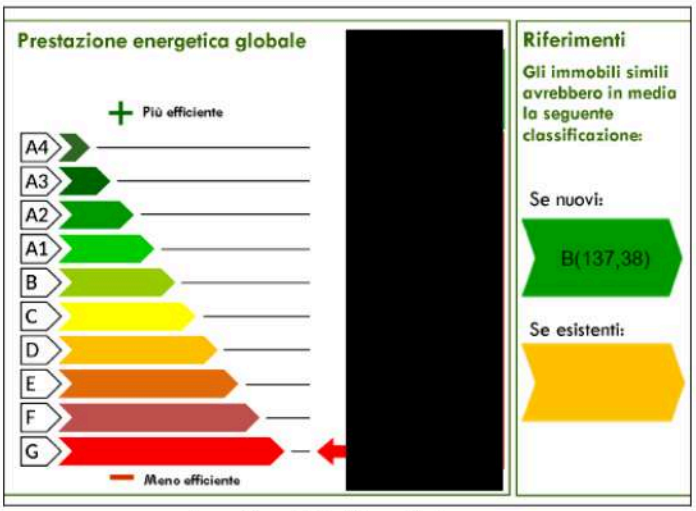
- Non si tratta di condominio.

PRESENZA DI RIFIUTI

- Nessuna presenza al momento del sopralluogo.

PRESTAZIONE ENERGETICA

E' stata redatta la certificazione mancante del mapp. 416/sub. 501 (in allegato), ottenendo:



Ing. Maurizio Marchisio
Via Castelforte n. 9 - 26100 Cremona

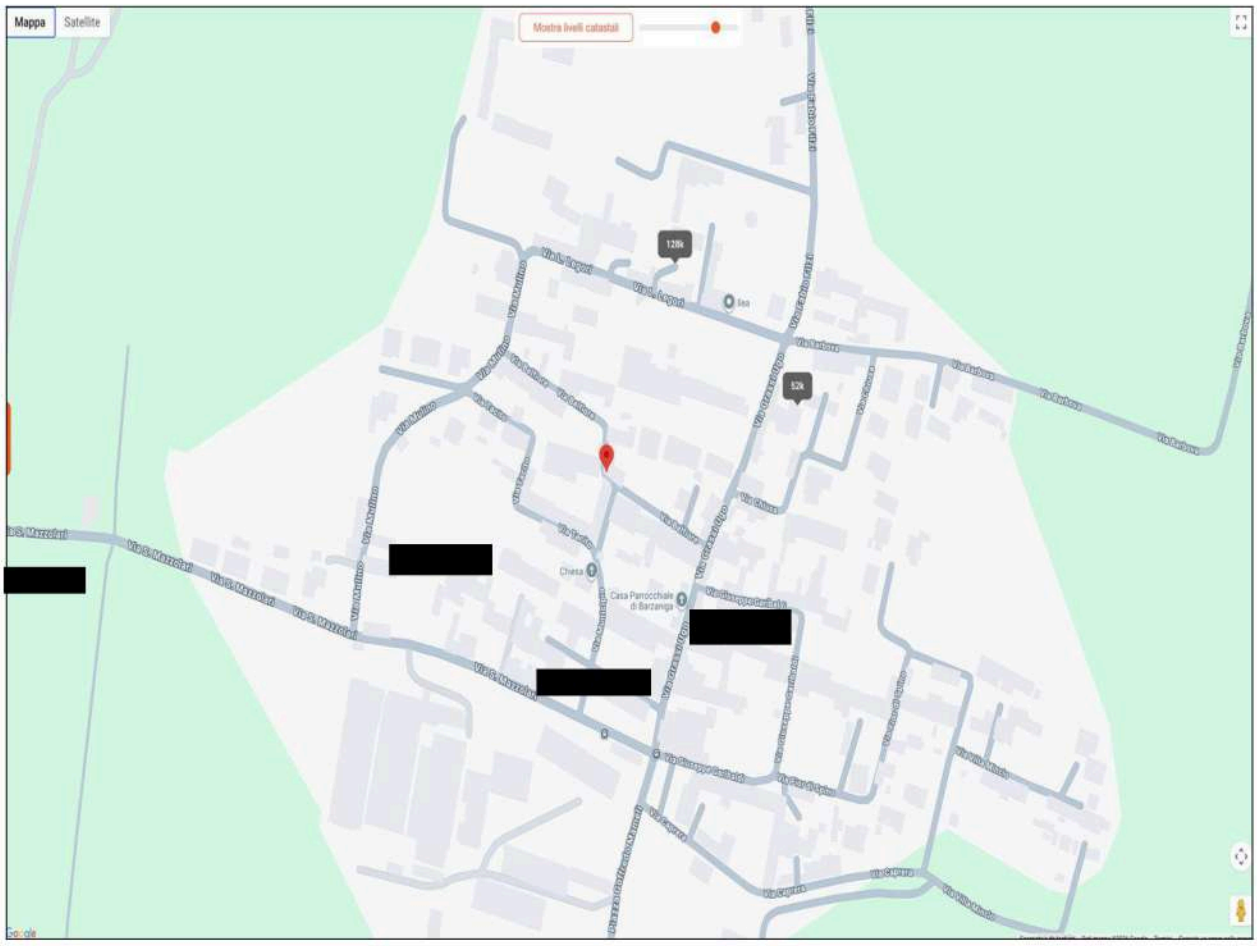
Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c2003600847 6bff4441d5f3d2693e00

VALORE DI MERCATO

VALORE
CON METODO CONFRONTO DI MERCATO (MCA)

L'applicazione di tale metodologia presuppone un mercato di beni similari nella zona.
La ricerca di beni comparabili ha fornito "confrontabili" valori di compravendita, che si vanno a riportare a seguire (in allegato la documentazione completa):

Localizzazione **immobili Comparabili**, rispetto all'oggetto di stima


Mappa
Satellite
Mostra livelli catastali
Via Mazzolari
Via Castelforte
Via Cavour
Via Roma
Via Dante
Via Trento
Via Trieste
Via Aspari
Via Cremonese
Via Milano
Via Vittorio Veneto
Via Giuseppe Garibaldi
Via Giuseppe Mazzini
Via Cesare Battisti
Via Alcide De Gasperi
Via Aldo Moro
Via Papa Giovanni XXIII
Via Caduti
Via Alpini
Via Monte Grappa
Via Monte Nero
Via Monte Ortigara
Via Monte Pasubio
Via Monte Sabotino
Via Monte Spluga
Via Monte Tomba
Via Monte Vodice
Via Monte Zebio
Via Piave
Via Ponte Vecchio
Via Risorgimento
Via Roma
Via Sant'Agata
Via Sant'Antonio
Via Sant'Eusebio
Via Sant'Ilario
Via Sant'Orsola
Via Sant'Ottavio
Via Sant'Ubaldo
Via Sant'Urbano
Via Sant'Ursicino
Via Sant'Ursicino
Via Sant'Ursicino

Caso n. 1



Unità Residenziale

Categoria A03

Consistenza 170 mq

Settore RES

Zona OMI R1

Quota 100%

Superficie stimata 170,00 m²

Sup. Commerciale	Prezzo	Prezzo medio
179,9 m²	€ 52.000,00	289,05 €/m²

Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c2003600847 6bff4441d5f3d2693e00

Caso n. 2



Unità Residenziale

Categoria A03

Consistenza 111 mq

Settore RES

Zona OMI R1

Quota 100%

Superficie stimata 111,00 m²

Unità Residenziale

Categoria A03

Consistenza 152 mq

Settore RES

Zona OMI R1

Quota 100%

Superficie stimata 152,00 m²

Sup. Commerciale	Prezzo	Prezzo medio
278,4 m²	€ 128.000,00	459,77 €/m²

Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c20036008476bff4441d5f3d2693e00

VALORE DI MERCATO
IN FUNZIONE DELLE QUOTAZIONI MEDIE RILEVATE
DAI BORSINI IMMOBILIARI E DAI VALORI OMI

A seguire le varie quotazioni OMI e dei Borsini Immobiliari:

Provincia: CREMONA

Comune: ANNICCO

Fascia/zona: Extraurbana/CASCINE E ZONA AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	400	600	L	2,5	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	400	L	2	2,5	L

Provincia: CREMONA

Comune: ANNICCO

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	250	400	L	1,1	1,7	L

Zone Periferiche	Valore M²	Affitto	Vendita
Cascine E Zona Agricola		€ 1,82	€ 464

Conclusioni

Considerati i vari aspetti intrinsechi ed estrinsechi estimativi, quali:

- La posizione e il contesto edificatorio
- Le disposizioni del PGT e la potenzialità edilizia

Ing. Maurizio Marchisio

Via Castelforte n. 9 - 26100 Cremona

Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c2003600847 6bff4441d5f3d2693e00

- La vetustà degli immobili – lo stato manutentivo degli stessi
- La disponibilità al possesso immediata o meno
- I prezzi ricorrenti sul mercato, come media fra Comparabili/OMI/Agenzie

considerato tutto ciò, si propone la valutazione a seguire:

Stante gli immobili oggetto di pignoramento, interconnessi fra di loro, si propone la formazione di:

➢ UNICO LOTTO DI VENDITA

TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI/CONVENZIONALI DEI BENI			
ABITAZIONE mapp. 416 sub. 501 CON ANNESSA AREA CORTILIZIA mapp. 415			
Destinazione d'uso	**Superficie commerciale mq**	**Coefficiente**	**Superficie convenzionale mq**
Vani principali + bagni + corridoi…	142,00	1,00	142,00
Locali accessori	48,00	0,25	12,00
Area cortilizia	25,00	0,10	2,50
Area cortilizia	175,00	0, 05	8,75
Totale Superficie commerciale = **165,25 mq.**			
DEPOSITO mapp. 83			
Destinazione d'uso	**Superficie commerciale mq**	**Coefficiente**	**Superficie convenzionale mq**
Deposito + w.c.	23,00	1,00	23,00
Totale Superficie commerciale = **mq. 23,00**			

➢ CALCOLO VALORE DI MERCATO

Elemento	Superficie commerciale	Euro/mq. attribuito	**Valore finale Euro**
ABITAZIONE mapp. 416 sub. 501 con annessa **AREA CORTILIZIA mapp. 415**	**165,25 mq.**	**370,00**	**61.142,50**
DEPOSITO mapp. 83	**23,00 mq.**	**250,00**	**5.750,00**
VALORE TOTALE FINALE LOTTO UNICO			**66.892,50**

➢ VALORE IN VENDITA FORZATA

Dal valore di mercato sopra stimato, si devono considerare le detrazioni inerenti le spese di regolarizzazione urbanistica/catastale, che nel nostro caso si stimano in circa Euro 2.632,00 (Euro 1.132,00 Oneri di regolarizzazione per SCIA in Sanatoria + 1.500,00 spese tecniche).

Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c20036008476bff4441d5f3d26936e00

Trattandosi poi di vendita in regime forzato, e che quindi potrebbe risentire di fattori quali svalutazione per prolungarsi dei tempi di vendita e mancati potenziali redditi, si applica un deprezzamento di Euro 2.500,00 (circa il 4%), ottenendo quindi:

VALORE IN VENDITA FORZATA

Euro 66.892,50 – Euro 2.632,00 – Euro 2.500,00 = **Euro 61.760,50**

QUOTE INDIVISE - COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

[redacted] si trovano in regime di comunione legale del bene, come quote indivise, ed entrambe le due quote sono state sottoposte a pignoramento.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

Come da relazione Notarile del Notaio Vincenzo Calderini, in data 29/10/2025

- [redacted] (diritti ½ piena proprietà in regime comunione legale dei beni) [redacted] (diritti ½ piena proprietà in regime comunione legale dei beni) gli immobili NCEU Foglio 4 Particella 415, graffato con Foglio 4 Particella 416 Subalterno 501 + NCEU Foglio 4 Particella 83 sono pervenuti per atto pubblico notarile Notaio Scali Francesco del 13/10/2008 rep. 1224/504 da [redacted] (diritti ½ piena proprietà bene personale) e [redacted] (diritti ½ piena proprietà bene personale). L'atto di compravendita viene allegato in perizia.
- **A** [redacted] (diritti ½ piena proprietà bene personale) e [redacted] (diritti ½ piena proprietà bene personale) gli immobili NCEU Foglio 4 Particella 416 Subalterno 1 + NCEU Foglio 4 Particella 416 Subalterno 2, NCEU Foglio 4 Particella 83sono pervenuti:
  - In parte per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro di Soresina del 23 aprile 2004 repertorio n. 91/2004 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 24 luglio 2004 al numero di registro generale 8215 e numero di registro particolare 5078 da [redacted]

Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c2003600847 6bff4441d5f3d2693e00

[redacted] per i diritti pari a 4/6 di piena proprietà e deceduto in data 28 ottobre 2003 degli immobili siti nel comune di Annicco (CR).

((Si Segnala: Atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Scali Francesco del 13 ottobre 2008 repertorio n. 1224 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 16 ottobre 2014 al numero di registro generale 6927 e numero di registro particolare 5053 da [redacted] per i diritti pari a 4/6 di piena proprietà e deceduto in data 28 ottobre 2003. Atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Scali Francesco del 13 ottobre 2008 repertorio n. 1224 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 16 ottobre 2014 al numero di registro generale 6927 e numero di registro particolare 5053 da [redacted] per i diritti pari a 4/6 di piena proprietà e deceduto in data 28 ottobre 2003 degli immobili siti nel comune di Annicco (CR)))

- In parte per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell' Ufficio Del Registro di Soresina repertorio n. 30/35 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 03 settembre 1981 al numero di registro generale 5101 e numero di registro particolare 3897 da [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto in data 29 dicembre 1980 degli immobili siti nel comune di Annicco (CR).

((Si Segnala: Atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Scali Francesco del 13 ottobre 2008 repertorio n. 1224 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 30 gennaio 2026 al numero di registro generale 800 e numero di registro particolare 568 da [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto in data 29 dicembre 1980 degli immobili siti nel comune di Annicco (CR)))

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Scali Francesco del 13 ottobre 2008 repertorio n. 1225/505 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 23 ottobre 2008 al numero generale 10089 e al numero

Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c20036008476bff4441d5f3d26693e00

particolare 2141 a favore di Unicredit Banca Per La Casa S.p.a. con sede in Milano C.F. 13263030150, domicilio ipotecario eletto in Milano Via Tortona 13, per capitale di € 170.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 255.000,00, durata 30 anni, a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su NCEU Foglio 4 Particella 415, graffato con Foglio 4 Particella 416 Subalterno 501 , NCEU Foglio 4 Particella 83

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Di Cremona del 24 giugno 2011 repertorio n. 1429 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 27 luglio 2011 al numero generale 7081 e al numero particolare 4462 a favore di Unicredit S.p.a. con sede in Roma C.F. 00348170101, a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 4 Particella 415, graffato con Foglio 4 Particella 416 Subalterno 501 , NCEU Foglio 4 Particella 83
- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Di Cremona del 6 ottobre 2025 repertorio n. 2760 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 29 ottobre 2025 al numero generale 10087 e al numero particolare 7113 a favore di Prisma Spv S.r.l. con sede in [redacted] C.F. 05028250263, domicilio ipotecario eletto in Avv. Mauro Zanni Codice Fiscale Znn Mra 64e07 B711K Via [redacted] N. 20/d Sarnico (BG), a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 4 Particella 415, graffato con Foglio 4 Particella 416 Subalterno 501 , NCEU Foglio 4 Particella 83

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

- Nulla rilevato

Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c2003600847 6bff4441d5f3d2693e00

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 29/10/2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento (in allegato):

Sunto:

- Iscrizione del 23/10/2008 – Registro particolare 2141 – Registro generale 10089 – Ipoteca Volontaria per garanzia mutuo fondiario – Notaio Scali Francesco
- Trascrizione del 27/07/2011 – Registro Particolare 4462 – Registro Generale 7081 – Atto esecutivo cautelare – Verbale pignoramento – Ufficiale Giudiziario
- Trascrizione del 29/10/2025 – Registro Particolare 7113 – Registro Generale 10087 – Atto esecutivo cautelare – Verbale pignoramento – Ufficiale Giudiziario

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Tutto ciò che non rientra al punto precedente (pignoramenti, sequestri conservativi, ipoteche) non viene cancellato.

Nulla rilevato.

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

Cremona 15/06/2026



Ing. Maurizio Marchisio
Via Castelforte n. 9 - 26100 Cremona

Firmato Da: MAURIZIO MARCHISIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c2003600847 6bff4441d5f3d2693e00