

**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 43/2026 R.G.E.

Giudice: GOT dott. Giorgio Trotta

contro



RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in Offanengo (CR)



L'esperto Stimatore:

dr. Ing. Anna Ester Gelera

Iscritta all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n. 54

Crema, Lì 19.08.2026

SOMMARIO

QUESITO	3
LOTTO UNICO	5
ELENCO ALLEGATI	5
SCHEDA SINTETICA	6
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
RELAZIONE DI STIMA.....	7
IDENTIFICAZIONE	7
STATO DI POSSESSO	8
DESCRIZIONE	8
REGOLARITA' CATASTALE	10
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	10
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	11
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	11
SPESE CONDOMINIALI	11
PRESENZA DI RIFIUTI	12
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	12
VALORE	12
VALORE DI MERCATO	12
VALORE IN VENDITA FORZATA	13
QUOTE INDIVISE	14
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	14
FORMAZIONE DI LOTTI.....	14
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....	14
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	15
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	16
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	16

QUESITO

dispone che l'esperto.

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi; a tale scopo il G.E. fornisce all'Esperto espressa autorizzazione ad accedere alle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e ad estrarre copia delle necessarie dichiarazioni di successione;

successivamente, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti dal Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173-bis ultimo comma disp. att. c.p.c. (ovvero, se non ancora pubblicati, secondo il modello attualmente in uso);

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

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;
2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e a verificare, nell'ordine:
 - i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa 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, 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;

allegghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

allegghi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.;

riferisca immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli;

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.

LOTTO UNICO

ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
A	Documentazione fotografica (viste da n. 1 a n. 27)	9
B	Immagine satellitare	2
C	Documentazione catastale - visura storiche per immobile (n. 2) - estratto di mappa - elaborato planimetrico - scheda catastale appartamento (mappale 330 sub. 502) - scheda catastale box (mappale 333 sub. 501)	18
D.1	Planimetrie appartamento e vano scala comune (stralcio della Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2655 del 22.03.2007 – Tavola Unica – DIA in variante) - Pianta piano terra in scala 1:100; - Pianta piano primo in scala 1:100; - Pianta piano secondo in scala 1:100.	2
D.2	Planimetrie box e legnaia (stralcio Autorizzazione Edilizia prot. n. 2310 del 21.05.1993 – Tavola n. 2 – Stato futuro) - Pianta box al piano terra in scala 1:50; - Pianta legnaia al piano primo in scala 1:50.	3
E	Pratiche Edilizie - Autorizzazione per manutenzione straordinaria n. 2310 del 21.05.1993; - Denuncia di Inizio Attività n. 254/2026 – prot. n. 9663 del 01.12.2006; - Denuncia di Inizio Attività n. 56/2007 – prot. n. 2655 del 22.03.2007.	37
F	Atto di provenienza - Atto di compravendita del 23.11.2006 – dr. Roberto	16

	Antonioli Notaio in Cremona rep. 50656 racc. 10424; - Atto di rettifica da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Roberto Antonioli in data 11.12.2007 rep. n. 52008 racc. n. 11326.	
G	Certificazione notarile - Certificazione notarile rilasciata dal dott. Gennaro Strasso, notaio in Vigevano (PV), in data 20.04.2026.	5
H	Certificati anagrafici - Certificato contestuale di Stato di famiglia, di Residenza del 28.04.2026	3
I	Verifica locazioni immobili Attestazione rilasciata dall'Ufficio Territoriale di Crema dell'Agenzia delle Entrate	3
L	Attestazione di Prestazione Energetica - APE n. 1906200007726 del 17.08.2026 redatto dall'ing. Fulvio Marazzi di Crema	6
	Tot. Pag. allegate	104
	Tot. Foto	28

SCHEDA SINTETICA

- 1) Ubicazione del bene: Offanengo CR – vicolo Casirani 2
- 2) Dati catastali e tipologia beni
 - a. appartamento con ex legnaia in corpo staccato - **Fg. 9, particella 332, 330 sub. 502 e 333 sub. 502, categ. A/2**, cl. 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq 152, superficie catastale escluso aree scoperte mq 151, Rendita € 451,90, vicolo Casirani n. 2, Piano T-1-2;
 - b. box - **Fg. 9, particella 333 sub. 501, categ. C/6**, Cl. 2, consistenza mq 14, superficie catastale mq 14, Rendita € 18,08, vicolo Casirani n. 2, Piano T.
- 3) Corrispondenza dati catastali indicati in atto di pignoramento con dati catastali identificazione catastale: SI
- 4) Diritto oggetto di espropriazione: piena proprietà 1/1 dell'esecutata
- 5) Stato di Possesso, Occupato: SI, dall'esecutata con il marito
- 6) Presenza di rifiuti: NO
- 7) Diritti di Terzi: NO
- 8) Regolarità Catastale: SI
- 9) Regolarità Urbanistica: SI
- 10) Regolarità Edilizia: SI

- 11) Opere abusive: SI' ma solo nel cortile comune – trattasi di tettoie posticce (*si vedano le viste n.1-3-4 dell'Allegato A*) facilmente rimovibili
- 12) Censi/livelli/usi civici: NO
- 13) Spese condominiali: NO
- 14) Valore di Mercato: € 139.000,00**
- 15) Valore in Vendita Forzata: € 121.000,00**
- 16) Quote indivise: NO
- 17) APE, classe: APE del 17.08.2026 codice identificativo 1906200007726 – scad. 17.08.2036 – **classe energetica F** – indice di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento **EP gl, nren 265,07 kWh/m²anno.**

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta ing. Anna Ester Gelera, con studio in Crema via Carrera n. 5, nominata perito estimatore relativamente al procedimento in oggetto, in data 11.05.2026 ha depositato telematicamente lettera inerente l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito.

In data 01.06.2026 - accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione di estratti di mappa, visure e le planimetrie catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita;

In data 01.06.2026 – invio richiesta pagamento proforma acconto alla Gardant Liberty Servicing s.p.a. (ad oggi non pagata);

In data 04.06.2026 – invio documentazione catastale all'IVG;

In data 22.07.2026 – invio comunicazione alle parti di inizio operazioni peritali e convocazione sopralluogo;

In data 23.07.2026 – primo sopralluogo;

In data 22.07.2026 - richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dei Contratti di Locazione in essere;

In data 22.07.2026 - richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Offanengo per pratiche edilizie edilizi;

In data 10.08.2026 - sopralluogo con foto (*rif. Allegato A*) e rilievi degli immobili oggetto di procedura alla presenza del marito dell'esecutata;

In data 11.08.2026 - richiesta allo studio notarile del Notaio Antonioli di Cremona di invio copia digitale dell'atto di provenienza degli immobili;

In data 11.08.2026 – accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Offanengo per prendere visione e fotocopiare pratiche edilizie di interesse;

In data 14.08.2026 – ispezioni ipotecarie;

In data 11-12-13-17.08.2026 – Ricerca di mercato e valutazioni;

In data 20.08.2026 – Trasmissione copia della perizia alle parti;

In data 20.08.2026 – Deposito telematico.

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali (rif. Allegato C)

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in Offanengo (CR)

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

1. **Fg. 9, particella 332, 330 sub. 502 e 333 sub. 502, categ. A/2**, cl. 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq 152, superficie catastale escluso aree scoperte mq 151, Rendita € 451,90, vicolo Casirani n. 2, Piano T-1-2.

Confini in contorno da nord in senso orario:

- dell'appartamento (m. 330/502): via Caravaggio, abitazione di altra proprietà di cui al mappale 330 sub. 503, scala comune di cui al mappale 330 sub. 501, abitazione di altra proprietà di cui al mappale 330 sub. 503, cortile comune di cui al mappale 331, fabbricato di altra proprietà di cui al mappale 327;
- del mappale 332: cortile comune di cui al mappale 331 su tre lati e mappale 327 di altra proprietà;
- della ex legnaia (m. 333/502): vuoto su cortile comune di cui al mappale 331, locale accessorio di altra proprietà di cui al mappale 333/503, fabbricato di altra proprietà di cui al mappale 339, fabbricato di altra proprietà di cui al mappale 328.

2. **Fg. 9, particella 333 sub. 501, categ. C/6**, Cl. 2, consistenza mq 14, superficie catastale mq 14, Rendita € 18,08, vicolo Casirani n. 2, Piano T.

Confini in contorno da nord in senso orario:

- del box: cortile comune di cui al mappale 331, box di altra proprietà di cui al mappale 333/504, fabbricato di altra proprietà di cui al mappale 339, fabbricato di altra proprietà di cui al mappale 328.

CRONISTORIA CATASTALE: dal 01.01.1992 al 10.03.2008 l'unità immobiliare che ha originato gli immobili di cui sopra era censita al foglio 9, particella 332 sub. 2, 330 sub. 4 e 333 sub. 3, categ. A/4, cl. 2, consistenza 7 vani, Rendita € 231,37, vicolo Casirani n. 2, Piano T-1-2.

Identificazione attuale

Nessuna variazione rispetto alla identificazione catastale contenuta nell'Atto di Pignoramento (*rif. Allegato C*).

STATO DI POSSESSO

lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

Gli immobili di che trattasi sono attualmente occupati dall'esecutata, che vi risiede con il marito (*rif. Allegato H*); gli immobili non sono liberabili.

Dalla verifica effettuata dallo scrivente perito presso l'Ufficio Territoriale di Crema dell'Agenzia delle Entrate, è risultato che, per gli immobili oggetto di perizia, a nome degli esecutati non risultano contratti di locazione/comodato immobiliare registrati (*rif. Allegato I*).

DESCRIZIONE

una sommaria descrizione del bene (rif. Allegati A-B-C-D)

Gli immobili di che trattasi si trovano nel centro storico del comune di Offanengo CR e sono sostanzialmente costituiti da un appartamento facente parte di un edificio a cortina a tre piani fuori terra attestante sulla via Caravaggio in lato Nord e da un box con sovrastante locale accessorio in corpo staccato in lato Sud; i due fabbricati attestano rispettivamente in lato Sud ed in lato Nord su un cortile comune (m. 331).

Il cortile di cui al mappale 331 è in comune fra gli immobili oggetto di perizia ed immobili di altra proprietà, ovvero: l'appartamento di cui al m. 330/503-333/503 ed il box di cui al m. 333/504.

E' importante sottolineare che l'appartamento, pur essendo disposto su tre piani fuori terra, è sprovvisto di scala interna esclusiva di collegamento fra i vari piani, che sono invece serviti da vano scala non riscaldato in comune con l'appartamento di altra proprietà posto in lato Est (m. 330/503).

Il soggiorno al piano terra dell'appartamento è dotato di accesso pedonale esclusivo da via Caravaggio; l'accesso carrabile al cortile comune di cui al mappale 331 è invece da via Casirani 2 tramite servitù di passaggio sul cortile di cui al mappale 334 di altra proprietà.

L' **appartamento**, disposto su tre piani ma sprovvisto di scala interna ad uso esclusivo, ha superficie lorda di pavimento (Slp) di circa mq 134 ed un balcone di circa mq 4 ed è costituito: al piano terra (con altezza interna di m 2.80) da soggiorno, cucina e wc, al piano primo (con altezza interna di m 2.75) da disimpegno, camera matrimoniale, ripostiglio, studio con affaccio sul balcone e bagno, al piano secondo da corridoio, camera matrimoniale, cabina armadio, bagno e ripostiglio. Si evidenzia che nel locale denominato "studio" posto al piano primo è stato installato un elemento divisorio in legno non a tutta altezza e facilmente rimovibile, che può essere considerato un elemento di arredo.

L'appartamento è anche dotato di locale accessorio denominato "**ex legnaia**", con superficie lorda di pavimento (Slp) di circa mq 16, soprastante il box posto in corpo staccato al di là del cortile; il locale ha accesso dal box attraverso botola con scala a pioli. Si rileva che durante il sopralluogo non è stato però possibile, per motivi di sicurezza legati allo stato della scala, accedere al locale e visionarlo.

L'area di proprietà esclusiva individuata con il mappale 332 non è delimitata ed individuabile all'interno del cortile, dove sia lungo il muro di cinta in lato Ovest che in lato Est sono presenti tettoie posticce (*si vedano le viste n.1-3-4 dell'Allegato A*); si tratta di elementi facilmente rimovibili realizzati in economia e con materiali di fortuna.

Il **box**, con superficie lorda di pavimento (Slp) di circa mq 16 ed altezza utile interna di circa m 2.40, ha accesso diretto dal cortile comune.

Agli immobili pignorati di cui sopra competono le proporzionali quote di comproprietà negli enti e parti comuni del complesso immobiliare di cui fanno parte ai sensi di legge, dei documenti catastali e di provenienza. In particolare restano consolidate le reciproche servitù, pattuizioni e clausole di cui all'atto in data 30.07.1991 a rogito Notaio Pierfelice Sarta rep. n. 73.846/11.154, citato nell'atto di provenienza.

L'edificio ha le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante in muratura e c.c.a., solai e tetto in latero-cemento con manto in coppi, gronde aggettanti, facciate intonacate e tinteggiate.

L'appartamento è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria nel 2007 e presenta al suo interno finiture risalenti a quell'epoca, ovvero: pavimenti in piastrelle nella zona giorno e nei bagni ed in parquettes nella zona notte, rivestimenti in piastrelle in cucina e in bagno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, serramenti in PVC con vetrocamera e zanzariere ed antoni esterni.

Come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica allegato (rif. Allegato L), l'appartamento è provvisto di impianto autonomo di riscaldamento e per la produzione di acqua calda ad uso igienico-sanitario costituito da

caldaia murale installata nel ripostiglio al piano secondo funzionante a gas metano di rete e da radiatori in ghisa.

Per il raffrescamento dei locali, solo nelle due camere matrimoniali sono stati installati due split a muro.

All'interno l'appartamento è in generale in buono stato di manutenzione; in alcuni punti delle pareti e dei soffitti delle camere e dei bagni si rileva tuttavia presenza di muffa presumibilmente dovuta a carenza di coibentazione dei muri perimetrali ed a insufficiente aerazione dei locali. Sul soffitto della camera matrimoniale, del corridoio e del vano scala al piano secondo sono visibili macchie dovute ad infiltrazioni di acqua piovana dal tetto, per cui a detta del marito dell'esecutata sono già stati fatti lavori di ripristino della tenuta del manto di copertura.

Lo stato di manutenzione e conservazione delle facciate dell'edificio principale è discreto; non è stato possibile visionare lo stato del manto di copertura del tetto.

Il box è in buono stato di manutenzione, mentre non è stato possibile accedere al locale accessorio soprastante per dubbi sulle condizioni di sicurezza della scala. Si rileva che la copertura a tetto in coppi del corpo di fabbrica accessorio è molto danneggiata, presumibilmente da una grandinata, in quanto quasi tutti i coppi sono rotti. E' pertanto presumibile si verifichino infiltrazioni d'acqua all'interno del locale "ex legnaia"; tale situazione potrebbe comportare il danneggiamento della struttura in legno del tetto, non visibile.

In sintesi:

STATO MANUTENTIVO: buono per le opere interne e discreto per involucro

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: la costruzione è antecedente il 1967, ma l'appartamento è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria di finiture ed impianti nel 2007

CONTESTO URBANO: centro storico del paese

CONTESTO URBANISTICO: dall'analisi del PGT Vigente gli immobili si trovano nel "nucleo di antica formazione". L'edificio è di categoria A2 - Categoria Ristrutturazione – Edifici del tessuto storico profondamente trasformati o da riqualificare.

REGOLARITA' CATASTALE: SI – si rimanda la trattazione ad apposito §

REGOLARITA' URBANISTICA: SI – si rimanda la trattazione ad apposito §

REGOLARITA' EDILIZIA: SI – si rimanda la trattazione ad apposito §

REGOLARITA' CATASTALE

Per quanto è stato possibile riscontrare (non è stato possibile visionare l'interno il locale accessorio denominato "ex legnaia"), le schede catastali degli immobili corrispondono allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo (*rif. Allegato C*).

Con le limitazioni di cui sopra, è stata accertata la regolarità catastale degli immobili pignorati.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

A seguito della richiesta di accesso agli atti depositata presso il Comune di Offanengo, il personale dell'Ufficio Tecnico ha effettuato una ricerca presso gli archivi comunali delle pratiche edilizie e di agibilità inerenti gli immobili oggetto di perizia; sono state trovate le seguenti pratiche (rif. *Allegato E*):

- Autorizzazione per manutenzione straordinaria n. 2310 del 21.05.1993;
- Denuncia di Inizio Attività n. 254/2006 - prot. n. 9663 del 01.12.2006;
- Denuncia di Inizio Attività n. 56/2007 - prot. n. 2655 del 22.03.2007.

Le planimetrie degli immobili riportate nelle pratiche suddette corrispondono sostanzialmente allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo (rif. *Allegati D.1 e D.2*).

Per quanto sopra, e per quanto si è potuto riscontrare in merito al locale "ex legnaia", è stata accertata la regolarità edilizio-urbanistica degli immobili pignorati.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Nel cortile comune, sia lungo il muro di cinta in lato Ovest che in alto Est, sono presenti tettoie posticce (si vedano le viste n.1-3-4 dell'*Allegato A*); si tratta di elementi facilmente rimovibili realizzati in economia e con materiali di fortuna, che non hanno le caratteristiche costruttive per essere sanati e devono essere demoliti e rimossi.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Nella relazione notarile non risultano vincoli relativi a censi, livelli ed usi civici.

SPESE CONDOMINIALI

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Il caso non ricorre in quanto, nonostante gli immobili pignorati ricomprendano parti comuni (vano scala e cortile) ad unità immobiliari di altra proprietà, non è stato costituito alcun condominio.

PRESENZA DI RIFIUTI

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

Al momento del sopralluogo, come documentato nel fascicolo fotografico allegato (rif. Allegato A), gli immobili erano abitati ed al loro interno erano presenti mobilio ed effetti personali degli occupanti; nel box era parcheggiato un motociclo.

Non è stato possibile visionare il locale accessorio "ex legnaia" ed il suo eventuale contenuto.

Per il resto non si è riscontrata la presenza di *rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi*, accantonati e visibili all'interno delle unità immobiliari pignorate.

PRESTAZIONE ENERGETICA

a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

Verificato telematicamente, dal Portale del CENED, che non vi fosse APE in corso di validità per l'appartamento di che trattasi, l'Esperto ha incaricato l'ing. Fulvio Marazzi di Crema di provvedere alla sua redazione (rif. Allegato L).

Di seguito si riportano i dati salienti riportati nell'APE predisposto per l'appartamento individuato catastalmente al Fg. 9, particella 330 sub. 502.

- APE Registrato il 17.08.2026
- Codice identificativo: 1906200007726
- Valido sino al 17.08.2036
- Classe Energetica: **F**
- indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gl, nren 265,07 kWh/m²anno.**

VALORE

determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

VALORE DI MERCATO

Si opera la stima considerando la situazione edificatoria esistente.

La consistenza degli immobili si determina desumendone le superfici dalle pratiche edilizie, dalle pratiche

catastali e dal rilievo in loco; la successiva valutazione si intende comunque a corpo.

La superficie lorda di pavimento (Slp) comprende tutto lo spessore dei muri perimetrali e metà dello spessore dei muri verso parti comuni o di altra proprietà.

Le superfici accessorie vengono moltiplicate per il rispettivo "rapporto mercantile".

Superficie commerciale degli immobili:

- Slp appartamento (mq 134)
 $\text{mq } 134 \times 100\% = \text{arrotond. mq } 134$
- Superficie balcone (mq 4.00)
 $\text{mq } 4 \times 30\% = \text{arrotond. mq } 1$
- Superficie m. 332 (mq 2.00)
 $\text{mq } 2 \times 10\% = \text{arrotond. mq } 0$
- Superficie ex legnaia (mq 16.00)
 $\text{mq } 16 \times 20\% = \text{arrotond. mq } 3$
- Superficie box (mq 16.00)
 $\text{mq } 16 \times 50\% = \text{arrotond. mq } 8$

mq 146 Superficie commerciale

Considerati:

- la posizione, il contesto, la tipologia e la consistenza degli immobili;
- l'epoca di costruzione e le caratteristiche costruttive degli immobili;
- l'assenza di una scala interna ad uso esclusivo di collegamento tra i tre piani che costituiscono l'appartamento;
- la presenza di parti comuni (scala e cortile) fortemente impattanti sulla disponibilità, funzionalità e sull'utilizzo esclusivo degli immobili;
- che l'accesso carrabile da vicolo Casirani avviene mediante servitù di passaggio su cortile di altra proprietà;
- lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili e del complesso di cui fanno parte;
- le finiture e le dotazioni impiantistiche degli immobili;
- l'entità delle superfici lorde di pavimento (Slp) e delle superfici accessorie degli immobili;
- la destinazione d'uso residenziale degli immobili;
- i valori di mercato correnti;

si opera la seguente stima del **valore di mercato**:

$$\text{mq } 146 * \text{€}/\text{mq } 950,00 = \text{arrotond. € } 139.000,00$$

diconsi euro centotrentanovemila/00.

VALORE IN VENDITA FORZATA

Il valore di vendita forzata si ottiene sottraendo al valore di mercato sopra determinato, l'importo di

complessivi € 17.650,00, comprendente:

1. l'importo di **€ 1.500,00** pari al 50% del costo stimato per la demolizione e lo smaltimento delle tettoie posticce ubicate nel cortile comune;

2. l'importo di **€ 500,00** per la demolizione e lo smaltimento della parete divisoria realizzata nel locale "studio" al piano primo;
3. l'importo di **€ 1.750,00** per mancato reddito da affitto, al netto delle tasse (si ipotizza cedolare secca), tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (si considerano 6 mesi con riduzione del 50%: $\text{mq } 146 * \text{€}/\text{mq } 4,00 * 6 \text{ mesi} * 50\% = \text{arrotond. € } 1.750,00$);
4. l'importo arrotondato di **€ 13.900,00** per assenza di garanzia e per eventuali vizi occulti e per la presenza della colonia felina riconosciuta dall'ATS Valpadana e dal Comune di Offanengo (si quantifica nel 10% del valore di mercato: $\text{€ } 139.000,00 * 10\% = \text{€ } 13.900,00$).

Premesso quanto sopra, il **valore in vendita forzata** è pari a:

$$\text{€ } 139.000,00 - \text{€ } 17.650,00 = \text{arrotond. € } 121.000,00$$

diconsi euro centoventunomila/00.

QUOTE INDIVISE

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

- i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
- ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*

Il caso non ricorre.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

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

Il caso non ricorre.

FORMAZIONE DI LOTTI

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

Non risultando il bene comodamente divisibile, non si procede al suo frazionamento per la vendita in più lotti.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

Nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 27.03.2026, i diritti sui beni del debitore pignorato, come risulta dalla Relazione Notarile redatta dal dott. Gennaro Strasso Notaio in Vigevano (PV) in data 20.04.2026, derivano da (rif. Allegato G):

- [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, gli immobili sono pervenuti per:

- compravendita scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 23.11.2006 dal Notaio Roberto Antonioli di Cremona Rep. 50656/10424, trascritto a Lodi in data 27.11.2006 ai nn. 28449/15873, da potere [REDACTED]

Successivo atto di rettifica con sottoscrizione autenticata in data 11.12.2007 dal Notaio Roberto Antonioli di Cremona Rep. 52008/11326, trascritto a Lodi in data 17.12.2007 ai nn. 29526/14861;

- ai suindicati venditori [REDACTED]

ciascuno per la quota di 2/18 di piena proprietà, gli immobili sono pervenuti per:

- successione in morte di [REDACTED], registrata presso l'Ufficio Registro di Crema in data 23.10.2007 al n. 644/2007 e trascritta il 15.01.2008 ai nn. 1081/589. *Accettazione tacita di eredità con atto a rogito del notaio Antonioli Roberto in data 31.08.2010 rep 54945/13654 trascritto il 03.09.2010 ai nn. 15383/8666;*

- ai suindicati Sigg [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili sono pervenuti per:

[REDACTED] atto di compravendita del 30.07.1991, a rogito del Notaio Pierfelice Sarta di Crema rep. 73846/11154, trascritto il 05.08.1991 ai nn. 9877/6562 da potere dei [REDACTED]

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

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

Agli immobili pignorati di cui sopra competono le proporzionali quote di comproprietà negli enti e parti comuni del complesso immobiliare di cui fanno parte ai sensi di legge, dei documenti catastali e di provenienza. In particolare restano consolidate le reciproche servitù, pattuizioni e clausole di cui all'atto in data 30.07.1991 a rogito Notaio Pierfelice Sarta rep. n. 73.846/11.154, citato nell'atto di provenienza.

Si segnala che presso gli immobili pignorati è attiva una **colonia felina, regolarmente censita presso l'ATS Valpadana con il codice 32717588**; il referente della colonia felina è [REDACTED] ed il luogo di detenzione agli atti è Offanengo - vicolo Casirani 2. Durante il sopralluogo erano presenti alcuni esemplari sia nel cortile comune che all'interno dell'appartamento.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

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

Dalla Relazione Notarile redatta dal dott. Gennaro Strasso Notaio in Vigevano (PV) in data 20.04.2026, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- ipoteca volontaria iscritta in data 03.09.2010 ai nn. 15384/3921 concessa a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] [REDACTED] in forza di atto a rogito Notaio dr. Roberto Antonioli di Cremona in data 31.08.2010 rep. n. 54945/13654, somma iscritta € 176.000,00, somma capitale € 87.510,40, durata anni 20;
- ipoteca volontaria iscritta in data 10.01.2014 ai nn. 318/38 concessa a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] [REDACTED] in forza di atto a rogito Notaio dr. Roberto Antonioli di Cremona in data 09.01.2014 rep. n. 57913/13039, somma iscritta € 70.000,00, somma capitale € 35.000,00, durata anni 15;
- trascrizione nn. 21020/11830 del 10.12.2010 nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobiliare notificato da Ufficiale Giudiziario di Crema in data 05.11.2010 rep. n. 1836 a favore di [REDACTED]
- trascrizione nn. 6827/3977 del 22.04.2011 nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobiliare notificato da Ufficiale Giudiziario di Crema in data 28.03.2011 rep. n. 478 a favore di [REDACTED]
- trascrizione nn. 5185/3483 del 27.03.2026 nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobiliare notificato da Ufficiale Giudiziario di Cremona in data 19.03.2006 rep. n. 955/2026 a favore di [REDACTED] [REDACTED]

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Non risultano formalità pregiudizievoli non cancellabili.

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

La sottoscritta, a conclusione del lavoro svolto in risposta ai quesiti posti, ringrazia per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Crema, lì 19.08.2026

L'Esperto

Dr. Ing. Anna Ester Gelera