TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 119 / 2025 R.G.E.

Giudice: G.O.P. Avv. CALUBINI dr.sa CLAUDIA

contro

Cod. Fisc. [redacted])

RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in Rivolta d'Adda (CR) – via A.Manzoni n.10



Trigolo, Lì 15/01/2026

L'esperto Stimatore: ***Geom. Saverio Caramatti***

Iscritto all'Albo Nazionale CTU n. 40

Tribunale di Cremona n. 14 (ex Crema)

Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97

SOMMARIO

QUESITO 3
LOTTO UNICO 5
ELENCO ALLEGATI 18
SCHEDA SINTETICA 19
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI 19
RELAZIONE DI STIMA 20
IDENTIFICAZIONE 20
STATO DI POSSESSO 22
DESCRIZIONE 22
REGOLARITA' CATASTALE 24
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA 25
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' 26
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI 26
SPESE CONDOMINIALI 27
PRESENZA DI RIFIUTI 27
PRESTAZIONE ENERGETICA 27
VALORE 28
VALORE DI MERCATO 28
VALORE IN VENDITA FORZATA 31
QUOTE INDIVISE 31
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI 31
FORMAZIONE DI LOTTI 31
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO 32
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE 32
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE 33
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE 33

Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97

QUESITO

dispone che l'esperto

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione *ex* art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei sui 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 da Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173- *bis* ultimo comma disp. att. c.p.c. (ovvero, se non ancora pubblicati, secondo il modello attualmente in uso;

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

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

Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97

frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

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 disp. att. c.p.c.;

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

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

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

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.

Cremona, 16/08/2025

Il Giudice dell'esecuzione

G.O.P. avv. Claudia Calubini

Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97

LOTTO UNICO



Vista satellitare di Rivolta d'Adda: cerchiato in rosso gli immobili in oggetto in zona semi-periferica



Vista satellitare della zona contenente gli immobili in oggetto cerchiati in rosso

Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97



Vista satellitare del quartiere contenente gli immobili in oggetto cerchiati in rosso



Vista satellitare della palazzina condominiale (contornata in rosso) contenente gli immobili in oggetto

Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97



Vista nord della palazzina condominiale



Prospettiva sud-ovest della palazzina condominiale

Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97



Vista est della palazzina condominiale: nel riquadro rosso l'appartamento in oggetto



Accesso pedonale da Via A. Manzoni 10 al cortile della palazzina

Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97



Accesso carraio da Via A. Manzoni al cortile della palazzina



Secondo accesso carraio da Via Manzoni al cortile della palazzina

Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97




Scaletta esterna ed interna comuni per accedere al condominio




Vano scala e ascensore interni comuni della palazzina

Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97



Pianerottolo e porta di ingresso dell'appartamento in oggetto



Atrio e disimpegno dell'appartamento

Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97



soggiorno

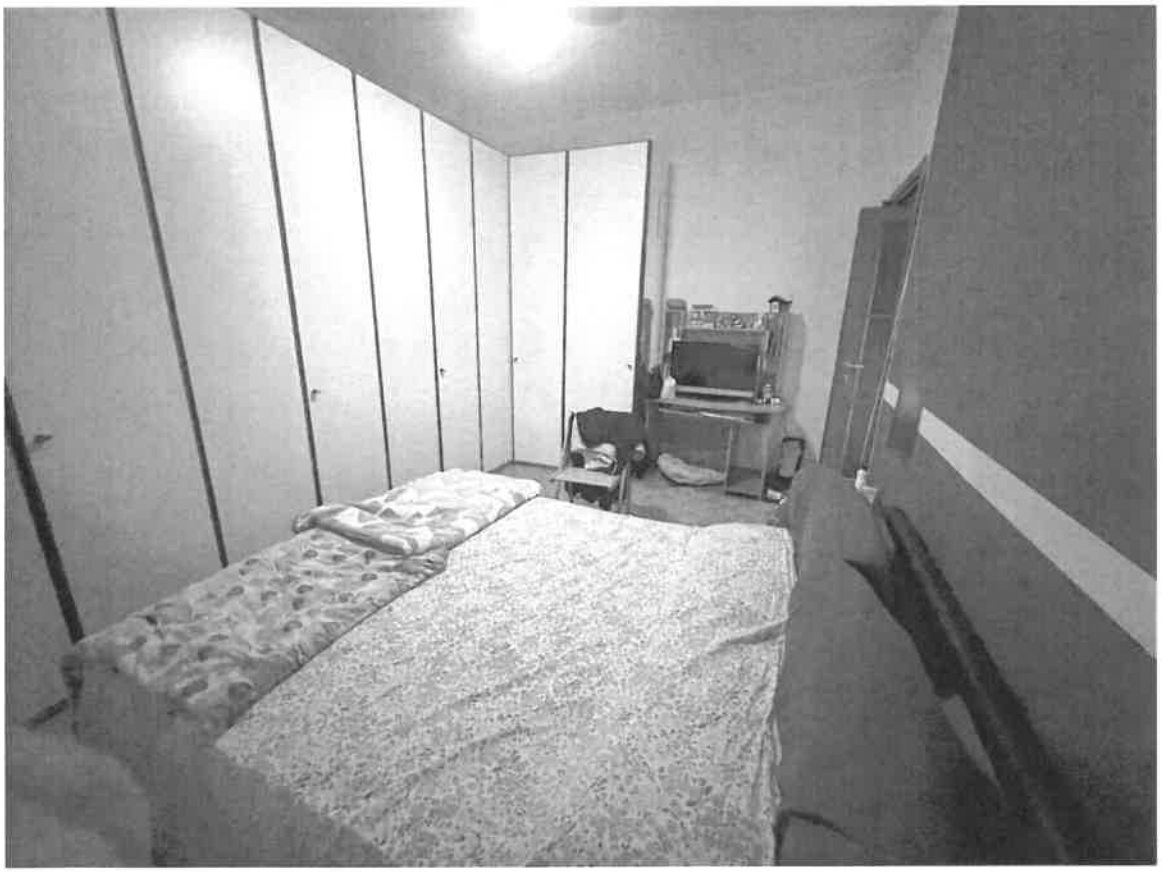


cucina

Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97



Camera da letto



Camera da letto da altra angolazione

Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97



bagno

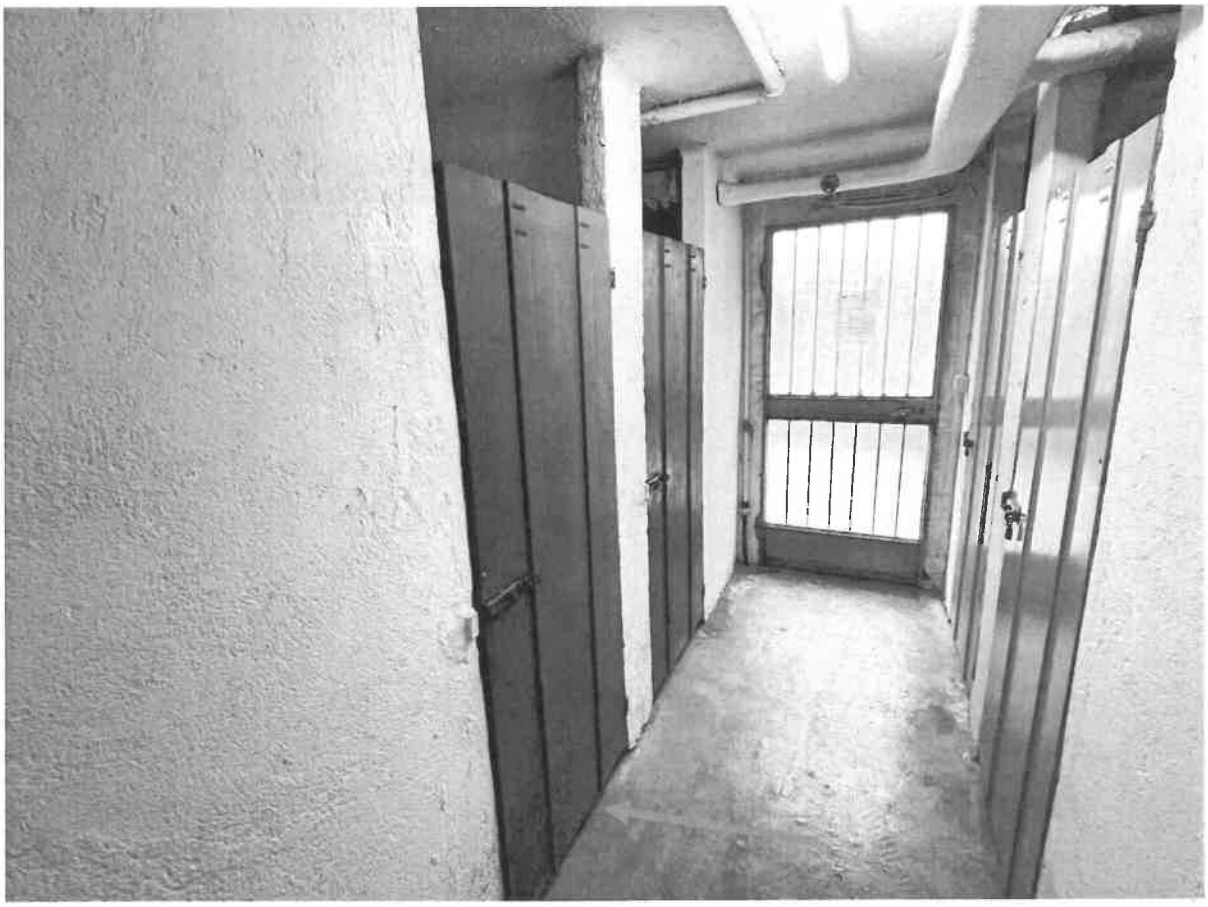


balcone

Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97



Corridoio comune per accesso alle cantine



Ingresso della cantina pignorata

Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97

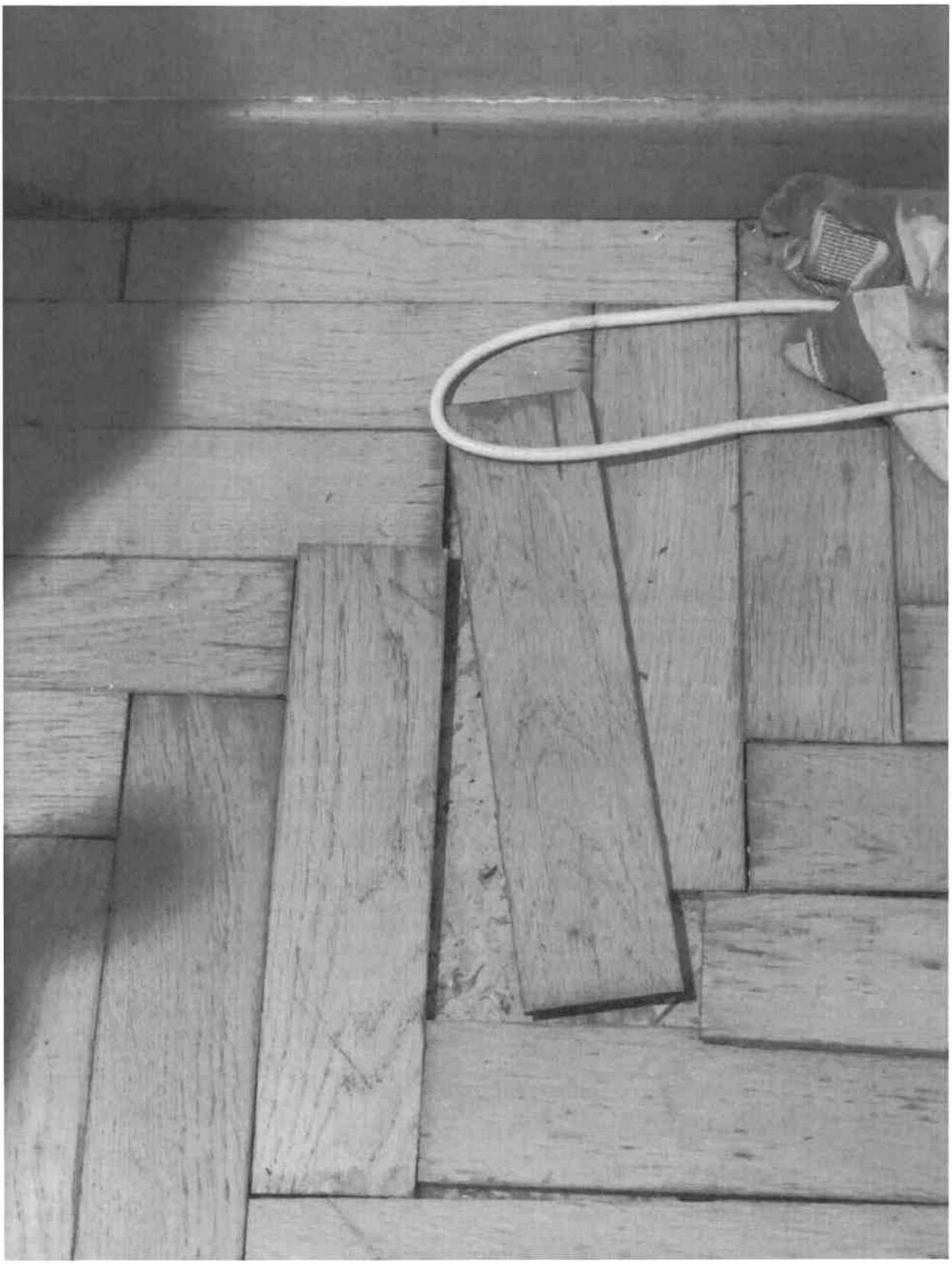


Interno della cantina



Zona del parquet sollevata a causa di una perdita d'acqua

Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97



Ingrandimento del parquet sollevato

Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97

ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
001	Visura catastale attuale	1
002	Visura catastale storica	5
003	Scheda catastale attuale	1
004	Sovrapposizione ortofoto	1
005	Mappa catastale	1
006	Ispezione ipotecaria	7
007	Compravendita di provenienza	10
008	Istanza accesso atti edilizia	4
009	Autorizzativi edilizi	4
010	Progetto autorizzato	3
011	Agibilità	6
012	Estratto PGT	3
013	Visura catasto energetico	1
014	APE	5
015	Planimetria di rilievo	1
016	Prezzi di mercato Rivolta d'Adda	4
017	Richiesta certificato residenza e stato famiglia storico esecutato	1
018	Certificato residenza e stato famiglia storico esecutato	2
019	Richiesta certificato residenza e stato famiglia storico occupante	1
020	Certificato residenza e stato famiglia storico occupante	2
021	Istanza Agenzia Entrate ricerca locazioni	2
022	Risposta AdE negativa su affitti	1
023	Istanza ad amministratore condominio	1
024	Regolamento di condominio	12
025	Dichiarazione condominio arretrati e spese	1
026	Richiesta spiegazioni su Via Manzoni	1
027	Risposta del comune su via Manzoni	2
028	Ricevuta invio perizia	1
	Perizia di stima e istanza compensi esperto	43
	Tot. Pag. allegate	**126**
	Tot. Foto	**25**

Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97

SCHEDA SINTETICA

[redacted]

Firmato Da: CAKAWATI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4dd97

Data accesso portale Agenzia delle Entrate per acquisizione di estratti di mappa, visure e planimetrie catastali dei beni indicati nel pignoramento e nell'istanza di vendita: 15/09/2025 *(all.001, 002, 003, 004, 005)*.

Data richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dei Contratti di Locazione: 13/10/2025 *(all.021)* ricevendo risposta negativa in data 23/10/2025 *(all.022)*.

Data richiesta al notaio rogante delle copie degli atti di provenienza degli immobili: in data 01/10/2025 la sig.ra occupante l'appartamento, mi concede di eseguire la copia della compravendita di provenienza.

Data sopralluogo e rilievi degli immobili oggetto di procedura: 01/10/2025.

Data verifica/visura al Catasto Energetico: 15/09/2025 Ape non esistente *(all.013)*.

Data esecuzione nuova APE: n. 1908400000226 del 12/01/2026 con scadenza 12/01/2036 *(all.014)*.

Data ispezione ipotecaria: 05/11/2025 *(all.006)*.

Data richiesta certificato residenza e stato famiglia storico esecutato: 15/09/2025 *(all.017)* ottenuto nella stessa data *(all.018)*.

Data richiesta certificato residenza e stato famiglia storico occupante: 04/11/2025 *(all.019)* ottenuto in data 06/11/2025 *(all.020)*.

Data richiesta dati e documenti al Condominio: 14/10/2025 *(all.023)* ricevendo risposta in data 26/10/2025 con allegato i documenti e dati richiesti *(all.024,025)*.

Data richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Rivolta d'Adda per i provvedimenti edilizi: 13/10/2025 *(all.008)* ricevendo risposta in data 03/11/2025 con copie autorizzativi edilizi *(all.009, 010, 011)*.

Data richiesta al Comune spiegazioni su ultimo tratto di Via Manzoni di fronte alla palazzina in oggetto: 14/11/2025 *(all.026)* con ottenimento risposta in data 10/01/2026 *(all.027)*.

RELAZIONE DI STIMA

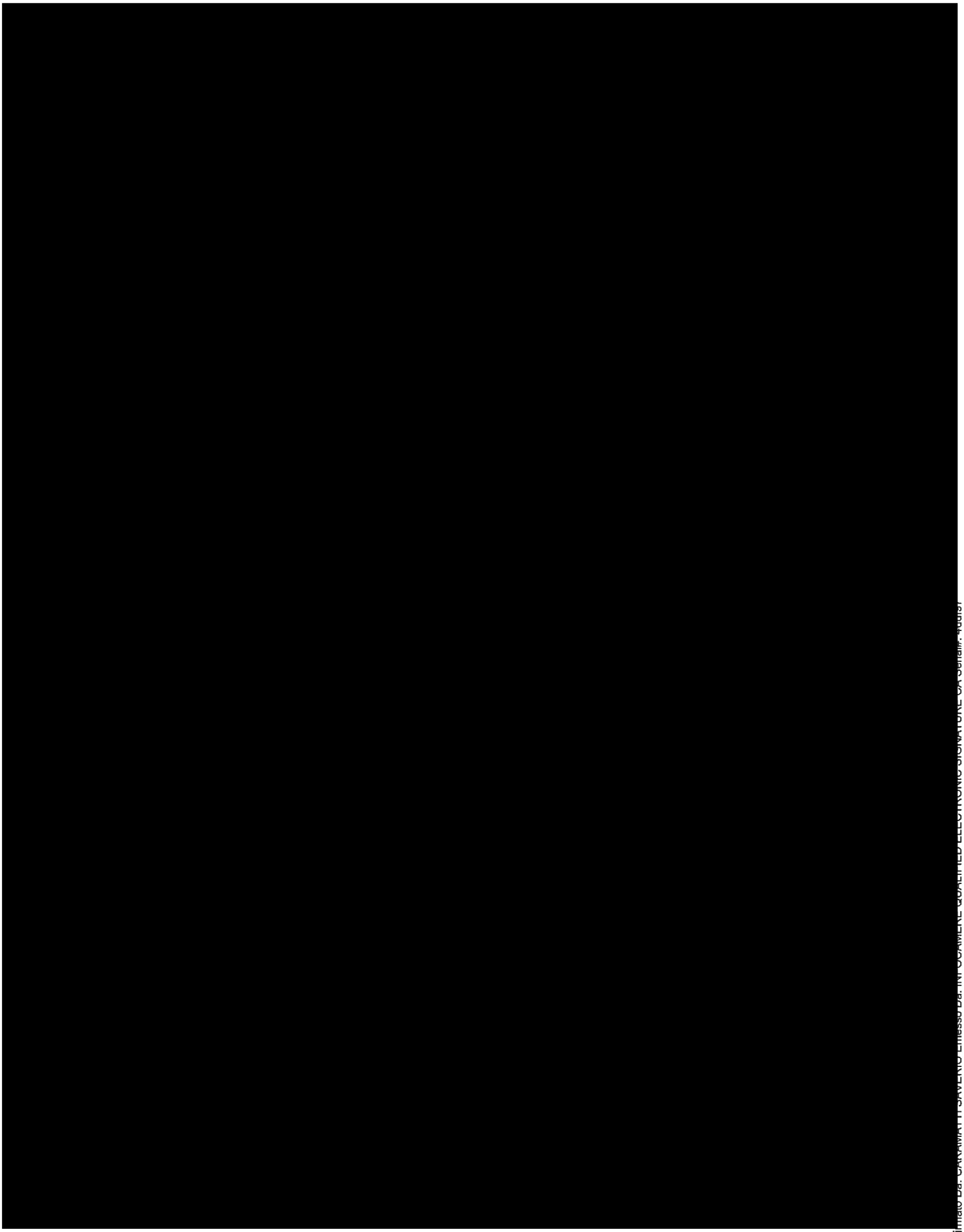
IDENTIFICAZIONE

I beni pignorati sono costituiti da un appartamento trilocale con servizi, balcone e cantina; l'immobile è parte di una palazzina condominiale costruita nel 1969. Il condominio, dapprima chiamato "Petrarca" è stato poi nominato "Condominio Lagazzo".

[*Premetto che in tutti i documenti che descrivono l'immobile in oggetto vengono citati i seguenti piani:*

- *Cantina al piano S1 (cioè seminterrato/interrato);*

Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97



Firmato Da: CANNIATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4dd87

[redacted]

Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97

di proprietà comune; (h) la rete di fognatura, i canali di scarico delle acque e delle materie di rifiuto, le pattumiere; (i) tutte le opere, installazioni e manufatti in genere che, in conformità delle disposizioni di legge e delle deliberazioni dell'Assemblea dei condomini siano indispensabili o ravvisate opportune per la conservazione e l'uso comune della casa (palazzina); (l) l'impianto di riscaldamento centrale e le relative tubazioni fino al punto di diramazione dei singoli appartamenti, con manutenzione a carico del Condominio come per gli impianti di cui alla lettera (f); (m) l'impianto dell'ascensore e dei relativi macchinari e attrezzature.

Le finiture interne del trilocale sono di qualità media e in buono stato di manutenzione e sono costituite da: pavimenti in parquet di legno in tutto l'appartamento tranne nel bagno e sul balcone che sono realizzati in piastrelle di ceramica/grès; intonaci tradizionali di malta di calce idraulica tinteggiati; porte interne in legno tamburato, serramenti in legno con vetro-camera; sanitari in ceramica bianca; gli impianti presenti nell'abitazione sono costituiti da un impianto elettrico tradizionale incassato nelle murature e pavimenti con frutti di medio-buona qualità, un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in ghisa e un impianto idrico-sanitario per bagno e cucina. (*N.B.: una piccola zona di parquet della cucina risulta sollevato e staccato dalla soletta a causa di una precedente perdita d'acqua).*



Cantina: la cantina è situata al piano terra della palazzina condominiale e si accede da via A.Manzoni attraversando il cortile comune particella 413 ed utilizzando la porta pedonale di accesso alla palazzina ed in seguito le scale ed i corridoi comuni oppure entrando dal cancello carraio posto nell'angolo nord-est. Il pavimento è in calcestruzzo e l'unico impianto esistente è l'impianto elettrico eseguito con fili/cavi "volanti" sicuramente non a norma.

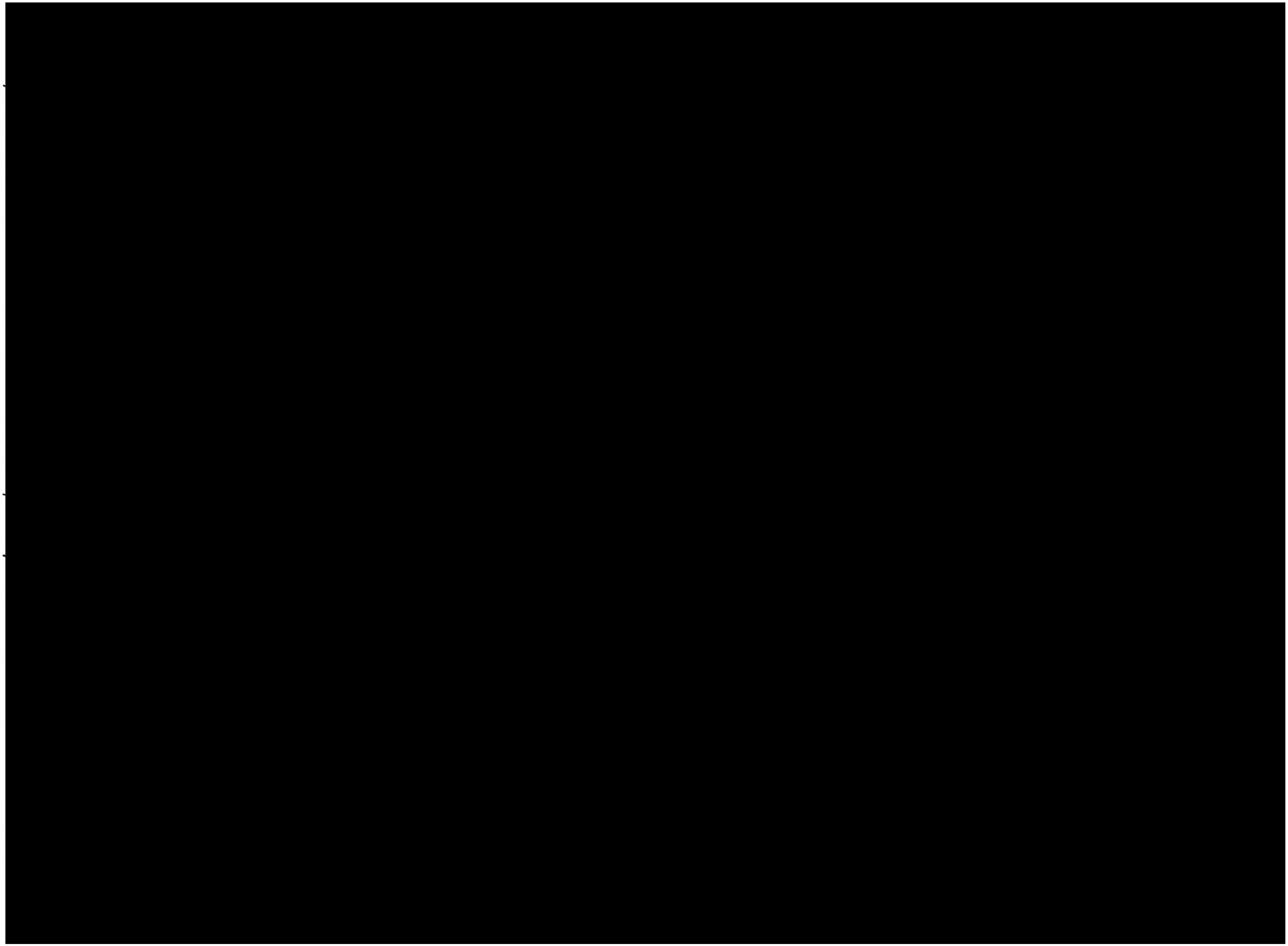
Ho provveduto ad eseguire il rilievo planimetrico dell'immobile pignorato *(all.015).*

STATO MANUTENTIVO: discreto.

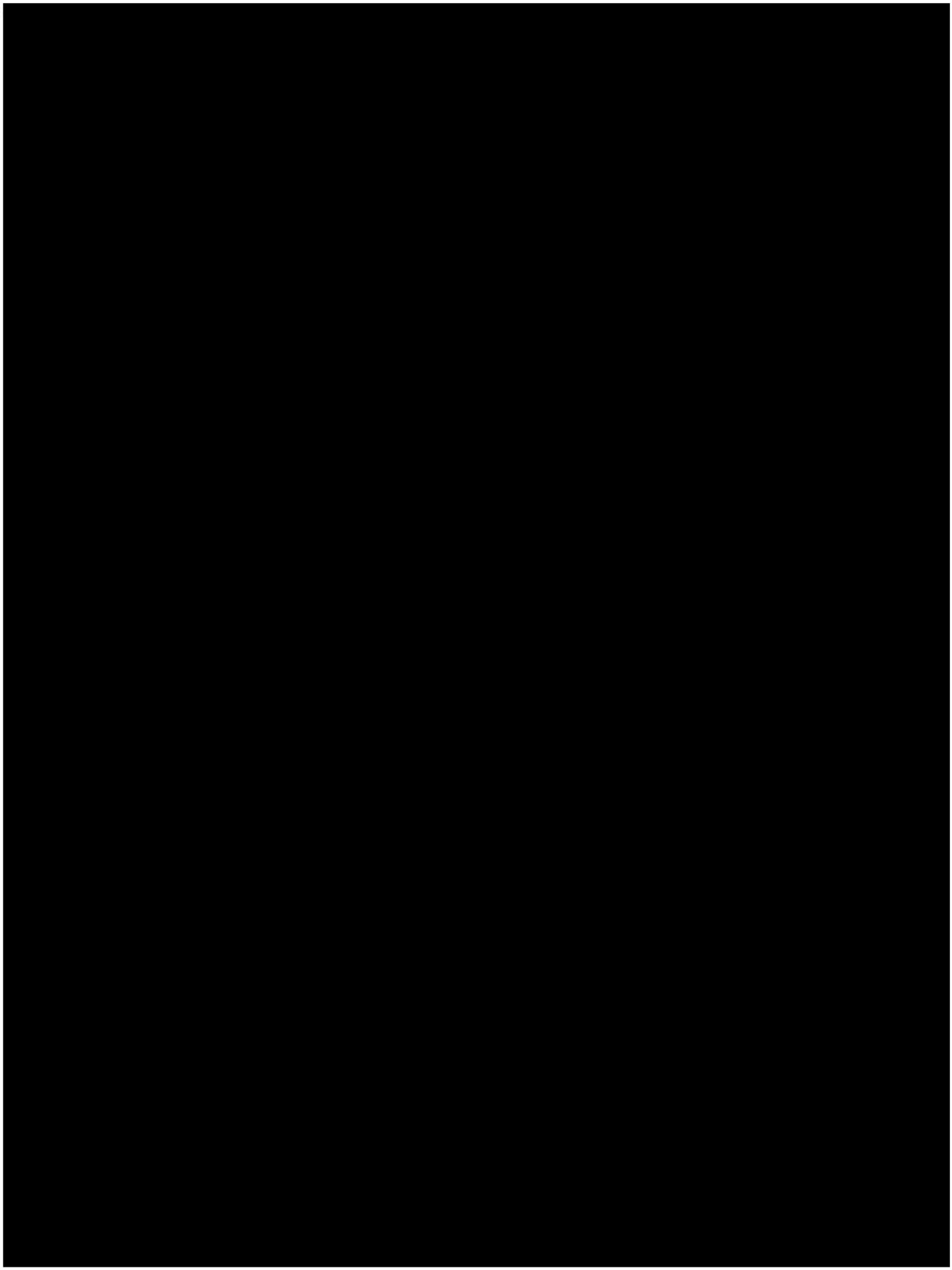
EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: palazzina costruita nel 1969 con sistema costruttivo tradizionale della zona, sia nella tipologia della struttura mista (muratura e parti in cemento armato) che nelle finiture. Il tetto è in struttura cementizia con copertura in tegole rosse e lattoneria in rame. Le facciate della palazzina risultano rivestite con mattoni in cotto a vista. I solai intermedi sono realizzati in latero-cemento ed i balconi in cemento armato.

CONTESTO URBANO: i beni pignorati sono parte di una palazzina condominiale posta in zona semi-periferica del comune di Rivolta D'Adda.

Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97

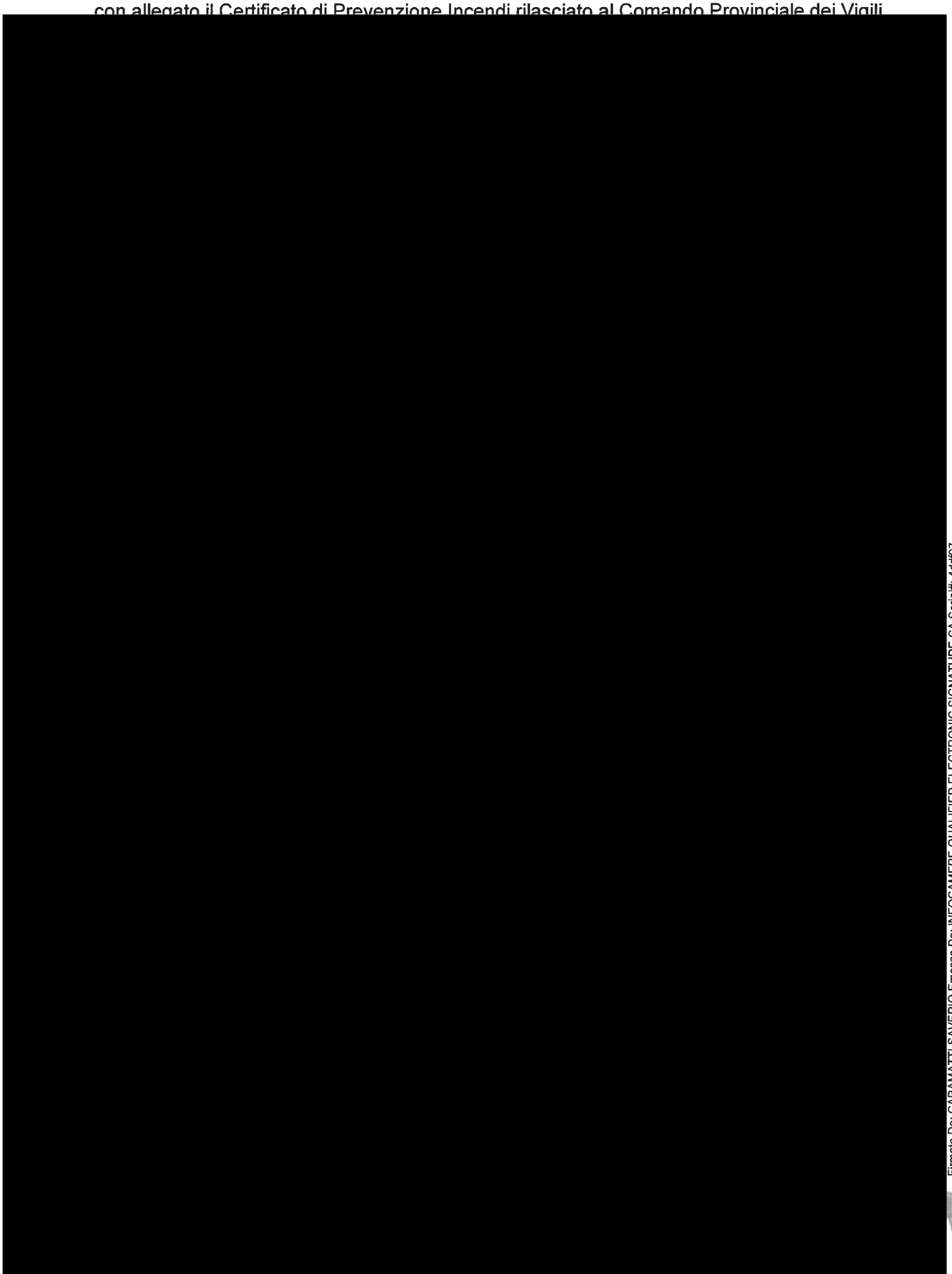


Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97



Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97

Infine è stata rilasciata l'Agibilità n. 5107 in data 11/05/1970 protocollo "anno 1969" *(all.011)* con allegato il Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato al Comando Provinciale dei Vigili



Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97

La verifica effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e catastali non ha dato risultati sull'esistenza di pesi derivanti da censo o livello nel ventennio antecedente il pignoramento.

Per l'uso civico ho verificato sul sito della Regione Lombardia il documento risalente al 1997 che elenca gli "Usi Civici in Lombardia" e relativamente al Comune di Rivolta d'Adda risulta che:

Provincia di Cremona

RIVOLTA D'ADDA	CR	Istruttoria chiusa senza demanio civico

SPESE CONDOMINIALI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono parte del "Condominio LAGAZZO" di via Manzoni n. 10 in Rivolta D'Adda (CR) e tale condominio non è parte di un super condominio.

Gli immobili in oggetto sono dotati dei seguenti millesimi *(all.025)*:

- 42,80 millesimi di proprietà delle parti comuni.

Le spese annue ordinarie, in media, consistono in € 577,42 *(all.025)*.

Dalla documentazione e dichiarazione dell'Amministratore di Condominio, risultano arretrati insoluti per un importo di € 3'307,97 *(all.025)* che vanno detratti dall'importo di stima in vendita forzata dell'immobile seguente.

PRESENZA DI RIFIUTI

Con il sopralluogo di verifica non è stata rinvenuta presenza di rifiuti: solamente nella cantina risultano accantonati molti materiali/attrezzature/mobilio di proprietà dell'esecutato che non sono da considerare "rifiuti speciali/pericolosi" ma attrezzature che l'attuale proprietario, o occupante, si dovrà far carico a liberare la cantina stessa.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla visura al Catasto energetico Cened della Regione Lombardia *(all.013)* non risulta nessuna APE relativa all'appartamento pignorato. Quindi si è resa necessaria la redazione, il calcolo e il deposito di una nuova APE presso il Cened per l'appartamento al foglio 14 particella 413 sub.15 che ha ottenuto i seguenti risultati *(all.014)*:

APE Registrato il 12/01/2026

Codice identificativo: 1908400000226

Valido sino al 12/01/2036

Classe Energetica: **F**

Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97

indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gl, nren 174,80 kWh/m²anno.**

VALORE

[redacted]

Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97

Firmato Da: CANAVATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4dd97

minimo di €/mq 1'200 ad un massimo di €/mq 1'550 per una media di €/mq 1'375 *(all.016)*.

- Statistica dei prezzi di vendita del sito Mercato Immobiliare: il sito www.mercato-immobiliare.info mette a disposizione la piattaforma creata per conoscere in modo puntuale l'andamento dei prezzi medi di vendita diviso per segmento di mercato e, per il comune di Rivolta d'Adda, pubblica un Valore di Mercato che oscilla da un minimo di €/mq 1'030 ad un massimo di €/mq 2'220 per una media di €/mq 1'625 *(all.016)*.
- Statistica dei prezzi di vendita del sito Immobiliare.it: il sito www.immobiliare.it mette a disposizione la piattaforma creata per conoscere in modo puntuale l'andamento dei prezzi medi di vendita diviso per segmento di mercato e, per il comune di Rivolta d'Adda, pubblica un Valore di Mercato medio di €/mq 1'520 *(all.016)*.

Prezzo: tenuto conto dei livelli dei prezzi unitari medi sopra descritti, il valore unitario sul mercato libero è di € 1'200 al mq mentre tenuto conto dei dati contenuti nella presente scheda di rilevazione del segmento di mercato, delle caratteristiche dell'immobile rilevato, soprattutto della tipologia dell'immobile, delle dimensioni, del buono stato di manutenzione, della tipologia delle finiture, dell'assenza della garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto, il valore unitario su espropriazione per l'immobile in oggetto è di 1'040 €/mq.

Dimensioni: dal rilievo eseguito *(all.015)*, confrontato con le dimensioni riportate in visura catastale attuale, risulta che:

- l'appartamento trilocale ha una superficie interna netta (SIN) di mq 42,96 oltre una cantina di mq 3,18 ed un balcone di mq 6,60; mentre la superficie esterna lorda ridotta SELr è di mq 58,16.

Per calcolare la stima degli immobili residenziali viene utilizzata la superficie esterna lorda ridotta (SELr) composta dall'intera superficie lorda SEL dell'abitazione conteggiata al 100%, e dalle superfici accessorie (cantina e balcone) ridotte in percentuale in base alla loro destinazione d'uso:

Tipologia	SEL mq	SELr mq
Appartamento civile	56,25	56,25
Cantina (al 25%)	3,67	0,92
Balcone (al 15%)	6,60	0,99
TOTALI	66,03	58,16

Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97

Quindi il valore di stima su mercato libero degli immobili pignorati, al lordo dei residui condominiali, con una superficie esterna lorda ridotta (SELr) di mq 58,16 ed un valore al metro quadro di € 1'200 diventa:

mq 58,16 x € 1'200 = € 69'792,00

già compreso il valore in quota millesimale delle parti comuni.

VALORE IN VENDITA FORZATA

Con la "vendita forzata" si è in circostanze nelle quali un immobile non ha la possibilità dello svolgimento di un appropriato periodo di marketing: il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato e non può essere previsto realisticamente. Quindi tenendo conto della riduzione del prezzo da applicare per le differenze esistenti al momento della vendita forzata dell'immobile, della mancata garanzia postuma, dei mancati redditi decorrenti dall'aggiudicazione/pagamento e fino alla disponibilità del bene, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, ritengo che il prezzo equo di richiesta sia di 1'040 €/mq.

Quindi il valore di stima in vendita forzata degli immobili pignorati con una superficie esterna lorda ridotta (SELr) di mq 58,16 ed un valore al metro quadro di € 1'040 diventa:

mq 58,16 x € 1'040 = € 60'486,40

e da tale valore vanno detratte: le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia-catastale sono di € 896,70 + 68,48 + 516,00 + 1'793,40 + € 3'307,97 = € 6'582,55.

L'importo di stima per vendita forzata diventa quindi:

€ 60'486,40 - € 6'582,55 = € 53'903,85

QUOTE INDIVISE

Non sussiste il caso di quote indivise relativamente all'immobile pignorato: la proprietà è esclusiva dell'esecutato in quota 1/1.

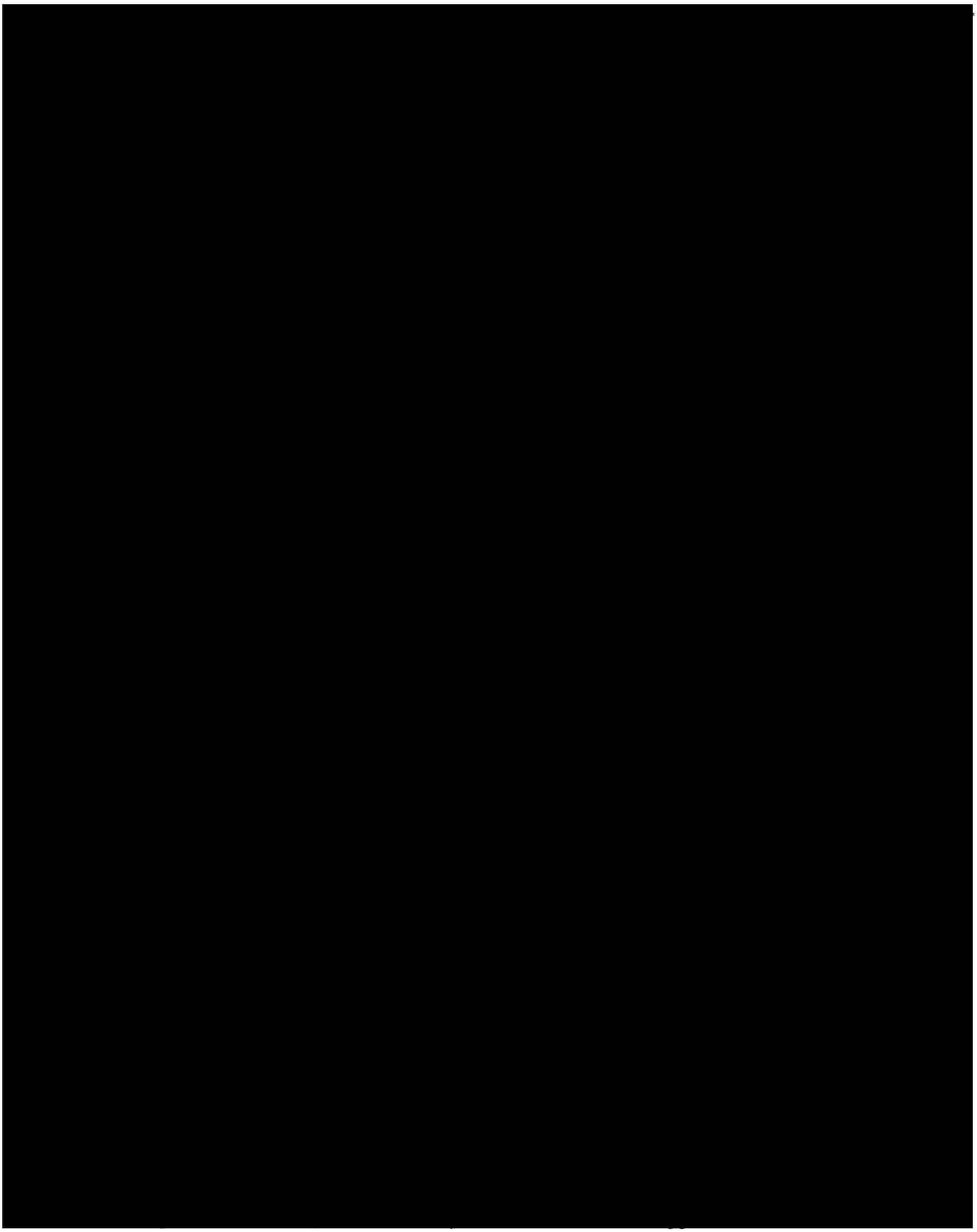
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

Non esiste comunione legale fra coniugi: l'immobile pignorato è in proprietà esclusiva in quota 1/1 del sig. acquistato da celibe.

FORMAZIONE DI LOTTI

Non è possibile suddividere in più lotti l'immobile pignorato costituito da un appartamento trilocale con la propria pertinenza esclusiva della cantina.

Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97



Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97

[redacted]

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

****

Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4dd97

Fiducioso di aver svolto l'incarico affidatomi dal Giudice nel miglior modo possibile,

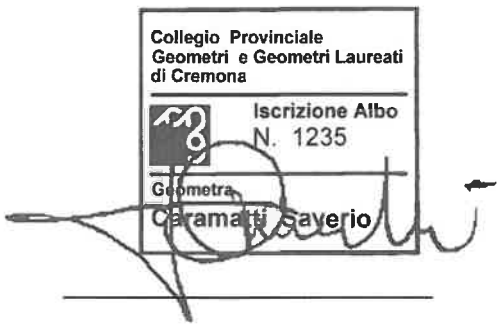
dichiaro

di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento, di non aver agito in conflitto di interesse, di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità, di non avere alcun interesse verso il bene in questione, di aver agito in accordo con gli standard etici e professionali, di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione, di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile, di aver ispezionato di persona la proprietà.

Il sottoscritto, a conclusione del lavoro svolto in risposta ai quesiti posti, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Trigolo, lì 15/01/2026

Via Roma 71 – 26018 Trigolo CR
Tel. 0374.370585 – Cell. 339.2902714
Email: saverio.lequipe@digicolor.net
Pec: saverio.caramatti@geopec.it



Firmato Da: CARAMATTI SAVERIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ddf97