TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n.185/2025 R.G.E.

Giudice: G.O.T. Dott.ssa Lucia Valla

contro

RELAZIONE di STIMA

per i beni immobili siti in Soresina (CR)



Soresina, 23 giugno 2026

L'esperto Stimatore: ***Geom. Roberto Palù***

Iscritto all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n.332

Firmato Da: ROBERTO PALU' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b726277f59db65752dd3fef18282a6a

SOMMARIO

QUESITO **3**
LOTTO UNICO **6**
ELENCO ALLEGATI 6
SCHEDA SINTETICA 7
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI 7
RELAZIONE DI STIMA **8**
STATO DI POSSESSO 8
DESCRIZIONE GENERALE 9
REGOLARITÀ CATASTALE 11
REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA 11
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITÀ 11
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI 12
SPESE CONDOMINIALI 12
PRESENZA DI RIFIUTI 13
PRESTAZIONE ENERGETICA 13
VALORE DI MERCATO 14
VALORE IN VENDITA FORZATA 15
FORMAZIONE DI LOTTI 15
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO 16
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE 16
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE 17
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE 17

QUESITO

Il G.O.T. Dott.ssa Lucia Valla del Tribunale di Cremona, ha incaricato lo scrivente geom. Roberto Palù di stimare il valore degli immobili oggetto della procedura sopra indicata.

All'uopo ha trasmesso, via Pec in data 12.03.2026, il seguente quesito:

[redacted]

vendita depositata nell'intestata procedura, preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2 c.p.c.; visto l'art. 569 c.p.c.; visti gli artt. 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., chiamando l'esperto a prestare giuramento telematico mediante sottoscrizione digitale del modello inviato via pec dalla Cancelleria delle esecuzioni ai singoli Ordini\Collegi Professionali o scaricabile dal sito del Tribunale nella sezione "Vendite Giudiziarie", da depositare telematicamente entro il 22/03/2026,

invita l'esperto

- ***a non formulare istanze di proroga** (che saranno prese in considerazione soltanto ove tempestivamente presentate ed in casi di particolare difficoltà di redazione della perizia in relazione alla necessità di sanare eventuali difformità catastali o per altre gravi ragioni che dovranno essere dettagliatamente motivate);*
- ***a rispettare i termini per il deposito dell'elaborato**, considerato che il Custode viene contestualmente nominato (v. sotto) e quindi non sussisterà più il problema di non riuscire ad accedere all'immobile;*
- ***a comparire all'udienza ex art. 569 c.p.c.** sotto indicata per rendere spiegazioni, pena la revoca del mandato, qualora non abbia depositato l'elaborato o nel caso in cui abbia presentato richiesta di proroga non evasa dal G.E. in quanto tardiva o non conforme ai criteri di cui sopra;*

***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*

Firmato Da: ROBERTO PALU' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b726277f59db65752dd3fef18282a6a

espressamente accettate dagli eredi;

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. e pubblicati sul sito web del Tribunale:

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. e 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.);

- in caso di sussistenza di contratto di locazione\affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;

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

a- se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;

b- 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;

Firmato Da: ROBERTO PALU' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b726277f59db65752dd3fef18282a6a

- 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, comma 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.*

LOTTO UNICO



ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
A	Documentazione fotografica	2
B	Elaborato grafico	1
C	Aerofotogramma	1
D	Inquadramento cartografico ed urbanistico	2
E	Visura e planimetria catastali	4
F	Rappresentazione grafica delle difformità edilizie	1
G	Atto di compravendita	9
H	Certificati di residenza e stato di famiglia	5
I	Ispezione ipotecaria	2
L	Attestato di prestazione energetica	6
M	Spese condominiali e debito maturato	1
	Totale pagine allegate	**35**
	Totale foto	**12**

messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b726277f59db65752dd3fef18282a6a

SCHEDA SINTETICA

1) Ubicazione del bene: Soresina, via Trento e Trieste n.47
2) Dati catastali e tipologia beni: foglio 21, mappale 134, sub. 7
3) Identificazione riportata nell'atto di pignoramento: conforme
4) Diritto oggetto di espropriazione: proprietà per la quota di 1/2 ciascuno
5) Stato di Possesso: libero, l'immobile attualmente non è utilizzato
6) Presenza di rifiuti: all'interno della cantina sono presenti arredi, elettrodomestici e complementi vari, ancorché l'alloggio e l'accessorio non siano occupati (vedasi pag. 13)
7) Diritti di Terzi: NO
8) Regolarità Catastale: SI
9) Regolarità Urbanistica: SI
10) Regolarità Edilizia: NO (vedasi pag. 11-12)
11) Opere abusive: SI (vedasi pag. 11-12)
12) Censi/livelli/usi civici: NO
13) Spese condominiali: SI
14) Valore di Mercato: €. 22.938,22
15) Valore in Vendita Forzata: €. 18.229,72
16) Quote indivise: NO
17) APE, classe: G (EP gl, nren 429,05 kWh/mq. anno)

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Preso atto del termine concesso dal Sig. Giudice per il deposito dell'elaborato peritale, ovvero il 24 giugno corrente anno *(corrispondente a 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il 24.07.2026*) e verificato il fascicolo di causa contenente gli atti storici ed ipotecari senza ravvisare manchevolezze documentali, veniva reperita la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, ovvero:

- visura e planimetria catastali = estratti dalla banca dati digitale dell'Agenzia delle Entrate;
- atto di compravendita a rogito notaio dott.ssa Fiorella Allegri in data 30 maggio 2006,

Firmato Da: ROBERTO PALU' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b726277f59db65752dd3fef18282a6a

n.137883/10806 di repertorio, trascritto a Cremona il 07 giugno 2006 ai nn.6192/3683.

Per quel che concerne la regolarità urbanistica del bene, si dava corso all'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Soresina, le cui risultanze sono riportate a pagina 11.

Successivamente venivano concordate con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, le modalità del sopralluogo, effettuato il 05 maggio 2026, durante il quale si ispezionavano i locali e le pertinenze, oltre ad effettuare i necessari rilievi.

RELAZIONE DI STIMA

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in Comune di Soresina (CR)

Fg. 21, particella 134 sub. 7, cat. A/3, cl. 3^, consistenza 4,0 vani, superficie catastale totale 64 mq., Rendita €. 202,45, via Trento e Trieste n.47, Piano S1-2.

Nota: la rappresentazione grafica dell'appartamento è conforme alla variazione di cui al protocollo CR0002816 in data 25 gennaio 2016.

Confini

- appartamento al piano secondo

a nord, **a sud** e **ad ovest**, sottostante cortile comune (mappale 136); **ad est**, prima vano scala comune (mappale 134/parte), indi beni di cui al mappale 134/parte, a muro divisorio comune ed infine sottostante cortile comune (mappale 136).

- cantina al piano seminterrato

a nord, corridoio comune (mappale 134/parte); **ad est**, beni di cui al mappale 134/parte, a muro divisorio comune; **a sud**, cortile comune (mappale 136); **ad ovest**, beni di cui al mappale 134/parte, a muro divisorio comune.

STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo non erano occupate.

Firmato Da: ROBERTO PALU' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Se

DESCRIZIONE GENERALE

L'edificio residenziale denominato "Trento-Trieste n.47" all'interno del quale si trova il bene periziando, è ubicato in posizione semicentrale del territorio comunale, risale presumibilmente alla prima metà degli anni '50 del secolo scorso ed è composto da nove alloggi dislocati su tre livelli di piano, oltre ad altrettante cantine. È raggiungibile tramite gli ingressi pedonale e carraio, prospettanti su via Trento e Trieste.

Inquadramento urbanistico

Attualmente il comparto è allocato ne [redacted] *densità*" nel vigente P.G.T. del Comune di Soresina, disciplinato dall'articolo 36 del Piano delle Regole Integrato. In tale tessuto sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

Caratteristiche in sunto

FABBRICATO CONDOMINIALE

Le strutture portanti verticali sono in muratura ed i solai in latero-cemento. Le facciate sono intonacate "al civile" e tinteggiate (*foto 1-2-3*). Le gronde sono in cemento armato. Il manto di copertura è in tegole di cemento. I canali ed i pluviali sono in lamiera. Le aperture verso l'esterno sono protette da tapparelle in plastica.

L'edificio si presenta esternamente in mediocre stato di conservazione. Si rileva a tal proposito il distacco di alcune porzioni di intonaco sui prospetti (*foto 1-2-3*), nonché una pressoché generale necessità di interventi di manutenzione.

UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA

ABITAZIONE

L'alloggio è composto da soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio e balcone ed ha una superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) di circa **60,00** mq.. Il balcone, in lato nord-ovest, è **3,55** mq.. L'altezza netta interna dei vani è m. 2,70.

Le metrature *"nette"* dei locali sono le seguenti:

- soggiorno = 19,90 mq. circa;
- cucina = 06,50 mq. circa;

Firmato Da: ROBERTO PALU' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b726277f59db65752dd3fef18282a6a

- ripostiglio = 01,45 mq. circa;

- disimpegno = 04,65 mq. circa;

- bagno = 03,85 mq. circa;

- camera da letto = 12,40 mq. circa.

Finiture interne dell'abitazione:

- pavimenti in ceramica (*foto 4-6-7-8-9-10*);

- rivestimenti ceramici nel bagno (h. m. 1,75) e nella cucina (h. m. 1,60);

- intonaci del tipo al "civile", tinteggiati, in tutti i vani;

- serramenti di finestra in alluminio anodizzato con vetro-camera, protetti da tapparelle in plastica;

- portoncino d'ingresso in legno;

- porte interne in legno tamburato, con specchiature a vetro stampato;

- impianto elettrico sottotraccia;

- impianto di riscaldamento "termoautonomo", con caldaia a produzione di acqua calda sanitaria, ubicata in cucina (il cui funzionamento non è stato possibile verificare) e termosifoni in ghisa;

- bagno dotato di lavabo, bidet, vaso e vasca (*foto 10*).

Stato di manutenzione dell'abitazione

Presumibilmente all'inizio degli anni ottanta del secolo scorso, sono state eseguite opere di riattamento dei locali. Le finiture rilevate, pavimenti, rivestimenti del bagno e della cucina, porte interne, serramenti, caloriferi e caldaia non rispecchiano le caratteristiche costruttive dell'edificio (anno 1953 circa) e riconducono all'epoca indicata.

Oggi, tuttavia, causa il trascorrere del tempo ed il successivo abbandono, l'alloggio si trova in condizioni mediocri (vedasi fotografie - all. A).

CANTINA

È ubicata in lato sud del piano seminterrato del fabbricato ed è raggiungibile tramite la scala condominiale interna che conduce al corridoio di distribuzione comune.

Caratteristiche costruttive

La pavimentazione è in battuto di cemento (*foto 12*). Le pareti ed il soffitto sono intonacati "al civile". Dispone di impianto elettrico. L'accesso avviene mediante porta in legno. La superficie lorda

Firmato Da: ROBERTO PALU' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b726277f59db65752dd3fef18282a6a

complessiva è di mq. **12,10** circa, mentre l'estensione utile è mq. 10,40 circa. L'altezza interna è di circa m. 2,00.

Stato di manutenzione

Scadente.

REGOLARITÀ CATASTALE

Come già riportato a pag. 8, la rappresentazione grafica dell'appartamento e della cantina sono conformi allo stato di fatto (rif. protocollo CR0002816 in data 25 gennaio 2016).

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

Nessuna pratica edilizia relativa ai beni de quo è stata reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Soresina, trattandosi di edificio eretto prima della tenuta dei registri inerenti le costruzioni nel territorio da parte dell'ente.

Unico elemento per determinare lo stato legittimo dell'immobile è pertanto la planimetria catastale depositata in data 28 gennaio 1954, rispetto alla quale nell'appartamento sono emerse lievi difformità interne, che sono precisate nel capitolo che segue.

Abitabilità e agibilità

In assenza di pratica edilizia agli atti, non può esservi, conseguentemente, alcun certificato di abitabilità.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITÀ

Con riferimento a quanto sopra premesso, si evidenziano le seguenti modifiche (vedasi allegato F):

Abitazione

- creazione di ripostiglio in lato ovest della cucina, ricavato dalla superficie del soggiorno;
- realizzazione di porta di collegamento tra il soggiorno ed il disimpegno;
- modifica della parete dell'ingresso dell'alloggio.

Firmato Da: ROBERTO PALU' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b726277f59db65752dd3fef18282a6a

Sanabilità e costi

Dalle caratteristiche del fabbricato e dall'esame visivo, suppone che le opere difformi rispetto alla planimetria catastale del 28 gennaio 1954 siano state presumibilmente eseguite negli anni '80 del secolo scorso. Alla luce di ciò, si è accertata la possibilità di sanarle ai sensi del D.P.R. 06.06.2001, n.380 e successive modificazioni, ovvero riconducendole alla casistica di cui all'art. 36, comma 1. Trattasi infatti di opere (interne) eseguite in assenza di titolo abilitativo, conformi allo strumento urbanistico, sia al momento della realizzazione, sia vigente.

Relativamente all'oblazione (che dovrà comunque essere determinata dal responsabile del procedimento all'atto della presentazione della pratica) si ritiene che questa, preso atto delle lievità sopra elencate, possa ragionevolmente essere quantificabile nella misura minima di **€. 1.032,00**, poiché concernenti lavori di manutenzione straordinaria, la cui tipologia d'intervento è gratuita e per tale ragione da determinarsi secondo quanto poc'anzi indicato.

A tale importo debbono aggiungersi le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia, che si suppone possano essere **€. 1.500,00**, oltre IVA e Cassa di Previdenza, che sommate ad accessori, diritti di segreteria e arrotondamenti comportano a stima **€. 3.500,00**.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Dalla documentazione agli atti non risultano gravami sui beni oggetto di pignoramento.

SPESE CONDOMINIALI

Le porzioni (appartamento e cantina) oggetto di esecuzione immobiliare fanno parte, come già evidenziato, del condominio denominato "Via Trento-Trieste n.47", il cui amministratore pro-tempore geom. Ivan Meneghetti ha (previa richiesta) comunicato che l'importo dovuto dagli esecutati negli ultimi due esercizi (allegato M) è il seguente:

- €. 1.208,50, composti da €. 506,93 per l'annata 2025 ed €. 701,57 per la gestione 2026, inclusa la quota delle spese straordinarie (queste ultime deliberate durante l'assemblea del 27.05.2026, relativamente all'intervento di rifacimento di un tratto di tubazione fognaria comune alle palazzine site ai civici 45 e 49, per un importo complessivo di €. 2.000,00, la cui quota a carico dei beni pignorati è pari ad €. 207,18).

Firmato Da: ROBERTO PALU' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b726277f59db65752dd3fef18282a6a

Note:

- la proprietà corrisponde a millesimi 103,59;
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è pari ad €. 450,00 circa;
- il Condominio ha promosso un Decreto Ingiuntivo immediatamente esecutivo, in data 12.02.2026, R.G. n.269/2026, il cui pignoramento presso terzi conseguentemente promosso non ha ottenuto un esito positivo;
- l'amministratore ha comunicato che ad oggi il debito complessivo dei sigg.ri , nei confronti del condominio, ammonta ad €. 8.725,22.

PRESENZA DI RIFIUTI

All'interno dell'appartamento, all'atto del sopralluogo non occupato, non si è rilevata la presenza di rifiuti. Tuttavia nel locale cantina posto al piano seminterrato vi erano due armadietti, una cassettiera ed una bicicletta (*foto 12*) le cui condizioni sono da ritenersi accettabili e potrebbero essere, a giudizio dello scrivente, oggetto di riutilizzo. Si sono rinvenuti anche due frigoriferi, che molto probabilmente non sono più funzionanti. Qualora il futuro aggiudicatario non fosse interessato al loro reimpiego, si stima indicativamente un costo di massima per lo smaltimento di €. 750.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Preso atto dell'assenza della certificazione energetica dell'abitazione, si è provveduto a far predisporre da professionista abilitato l'attestato necessario, che ha classificato l'alloggio come segue:

- Classe energetica: **G**
- Indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gl, nren 429,05 kWh/mq. anno**
- APE registrato in data 04 giugno 2026
- Codice identificativo: 1909800010626
- Validità: 04 giugno 2036

Firmato Da: ROBERTO PALU' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b726277f59db65752dd3fef18282a6a

VALORE DI MERCATO

Il criterio di stima ritenuto dallo scrivente più attendibile in questo specifico caso è quello riferito al valore a metro quadrato. Premesso ciò, a tal proposito, preso atto delle finiture dell'edificio, la cui costruzione risale ad oltre settant'anni orsono (ancorché l'alloggio sia stato parzialmente riattato, come riportato a pag. 10) si è prima assunto, quale base di partenza il prezzo medio "a nuovo" di **€./mq. 1.300,00**, determinando quindi il valore atteso con la **tabella esplicativa** sotto riportata, il cui risultato di €. 22.938,22 è il frutto del prodotto tra le superfici lorde (opportunamente ragguagliate dalla destinazione dei locali) e l'applicazione dei coefficienti di vetustà e manutenzione.

Per giungere a ciò, si è comunque tenuto conto anche delle peculiarità, positive e negative, concernenti l'immobile interessato, ovvero:

- la situazione del mercato immobiliare nel Comune di Soresina, da ritenersi depresso, con conseguente calo dei prezzi specificatamente per la tipologia interessata;
- la zona semicentrale in contesto prettamente residenziale;
- l'anno di edificazione del condominio (anno 1953), l'aspetto esterno e lo stato di conservazione;
- le citate opere di riattamento dell'alloggio che tuttavia risalgono, a stima, ad oltre quarant'anni orsono;
- le dimensioni della casa e la tipologia;
- la classe energetica "**G**" dell'edificio, che certifica l'impiego di materiali scarsamente efficienti ai fini del contenimento dei consumi energetici;
- la mancanza dell'autorimessa in una zona pur senza particolari difficoltà di parcheggio;
- l'assenza di spazi esclusivi esterni.

TABELLA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	Destinazione	Superficie ragguagliata	€\mq. a nuovo o a corpo	Vetustà	Stato	Valore
Appartamento piano secondo	60,00	1,00	60,00	1.300,00	0,45	0,60	€ 21.060,00
Balcone	3,55	0,25	0,89	1.300,00	0,45	0,55	€ 285,55
Cantina	12,10	0,50	6,05	1.300,00	0,45	0,45	€ 1.592,66
Superficie coperta	75,65		66,94				
Area di pertinenza	0,00						
Totale superfici	75,65						

TOTALE VALORE IMMOBILE **€ 22.938,22**

Firmato Da: ROBERTO PALU' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b726277f59db65752dd3fef18282a6a

Dallo schema di cui sopra, si evince che i valori a metro quadrato derivati, suddivisi per destinazione d'uso, sono i seguenti:

- abitazione = €./mq. 351,00
- balcone = €./mq. 80,45
- cantina = €./mq. 131,60

Ai fini di una verifica ulteriore, rispetto alla stima ottenuta, oltre a un sondaggio presso le agenzie immobiliari del circondario e l'analisi delle quotazioni di autorevoli listini disponibili sulla piazza quali quello della F.I.M.A.A., Confcommercio Cremona, si è provveduto a ricercare se vi fossero transazioni recenti di appartamenti facenti parte del medesimo condominio e\o dintorni. Dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati in atti si è registrata una compravendita nell'anno 2025, che ha riguardato un alloggio del piano terra, il cui valore denunciato è €. 20.000, ovvero pienamente in sintonia con la stima odierna.

VALORE IN VENDITA FORZATA

Come accennato al capitolo precedente, al valore assunto deve essere necessariamente applicata la decurtazione dei costi di sanatoria e relative spese tecniche, così come descritte nel paragrafo "*Sanabilità e costi*".

Riepilogando avremo perciò =

Valore abitazione	=	€. 22.938,22
Redazione sanatoria, sanzione e spese tecniche	=	€. 3.500,00
Spese condominiali non pagate	=	€. 1.208,50
STIMA IMMOBILE IN VENDITA FORZATA	=	**€. 18.229,72**

FORMAZIONE DI LOTTI

La consistenza e la conformazione dei beni non consente alcuna suddivisione in lotti.

Firmato Da: ROBERTO PALU' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b726277f59db65752dd3fef18282a6a

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sull'immobile dei debitori pignorati sono i seguenti:

- anteriormente al ventennio, gli immobili nella loro originaria individuazione e consistenza, erano di proprietà di:

- in forza di atto di acquisto in data 21.02.1981, rep. n.55670/11360 del Notaio Cesare Pettenazzi, registrato a Soresina in data 12.03.1981, al n.140, Volume 6 e trascritto a Cremona in data 19.03.1981 ai nn.1840/1320, la proprietà veniva trasferita a:

[redacted]

- a seguito della denuncia di successione del signor Fontana Mario, registrata a Soresina in data 20.05.1999, al n.1119, Volume 1999, trascritta a Cremona in data 10.08.2000 al n.4159, la proprietà veniva trasferita a:

[redacted]

- con atto di compravendita stipulato in data 30.05.2006, rep. n.137883/10806 del Notaio Fiorella Allegri, registrato a Soresina in data 06.06.2006, al n.999, Serie 1T e trascritto a Cremona in

[redacted]

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

Non ne risultano.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dall'Ispezione Ipotecaria eseguita in data 19/06/2026 per unità immobiliari pignorate, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile del 10/12/2025, non si sono riscontrate ulteriori formalità pregiudizievoli (vedasi allegato I).

Queste saranno cancellate con il decreto di trasferimento ovvero:

- ipoteca volontaria iscritta in data 23 maggio 2007 al n.1665 in favore del Credito Bergamasco S.p.A. a garanzia di mutuo bancario;
- pignoramento trascritto a Cremona in data 07 dicembre 2012 al n.6576 a favore del Credito Bergamasco S.p.A.;
- pignoramento trascritto a Cremona in data 09 dicembre 2025 al n.8227 a favore della DANTE SPV S.r.l.

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Nessuna.

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

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



Soresina, 23 giugno 2026

Firmato Da: ROBERTO PALU' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2b726277f59db65752dd3fef18282a6a