TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

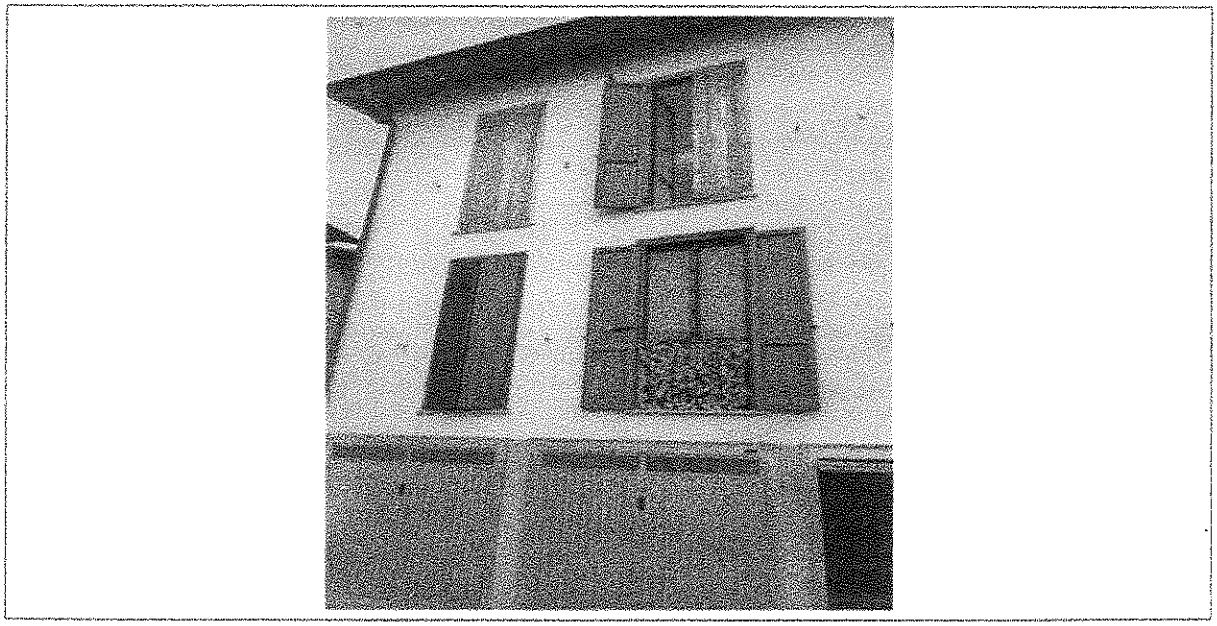
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 3/2026 R.G.E.

Giudice: G.O.T. Dott. Giorgio Trotta

contro

RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in Via Roma 39B – 26010 Casaletto Vaprio (CR)



Crema , Lì 13/04/2026

L'esperto Stimatore:

Geom. Angelo Schiavini

Iscritta/o all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n. 38 ex Crema

Firmato Da: ANGELO SCHIAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33f2a4c7d0d98870e713d4592da4795d8

Sommario

QUESITO 3-4

LOTTO UNICO 5

ELENCO ALLEGATI 6

SCHEDA SINTETICA 7

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI 8

RELAZIONE DI STIMA 9-10

IDENTIFICAZIONE : 11

STATO DI POSSESSO 11

DESCRIZIONE 12-13-14

REGOLARITA' CATASTALE 15

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA 15

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' 16

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI 16

SPESE CONDOMINIALI 17

PRESENZA DI RIFIUTI 18

PRESTAZIONE ENERGETICA 18

VALORE 18

VALORE DI MERCATO 19

VALORE DI VENDITA FORZATA 19-20

QUOTE INDIVISE 20

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI 20

FORMAZIONE DI LOTTI 211

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO 211-22

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE 22-223

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE 23-24

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE 24

Firmato Da: ANGELO SCHIAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33f2a4c7d0d9870e713d4592da4795d8

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 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 a verificare, nell'ordine:
   - se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
   - se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
6. a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, 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;

Firmato Da: ANGELO SCHIAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33f2a4c7d0d9870e713d4592da4795d8

8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi o urbani speciali, 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;

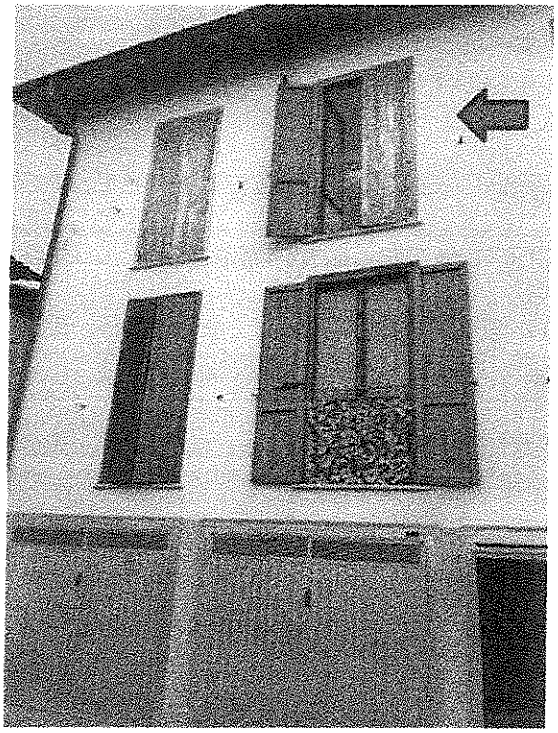
riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

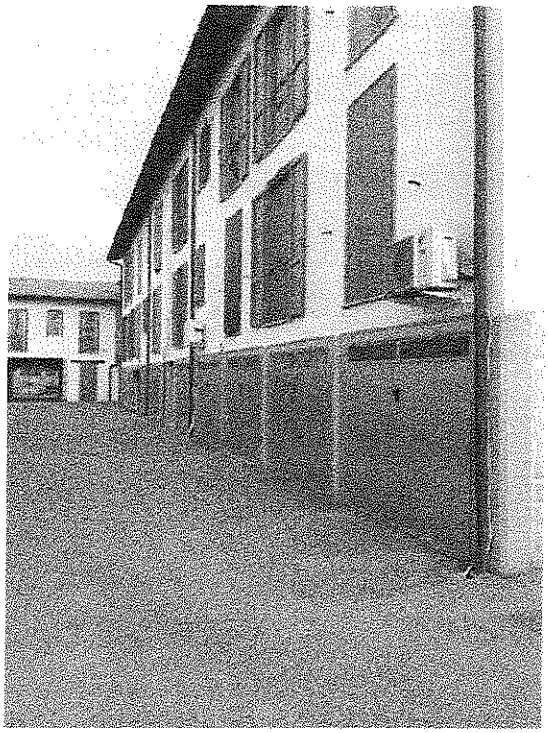
formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

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

Firmato Da: ANGELO SCHIAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33f2a4c7d0d9870e713d4592da4795d8

LOTTO UNICO









Firmato Da: ANGELO SCHIAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33f2a4c7d0d98706e713d4592da4795d8

ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
1	FOTOGRAFIE	6
2 a	COPIA DOCUMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI	26
2 b	SCRITTURA PRIVATA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	3
2 c	DETERMINA n° 265 e n° 266 del 01/12/2025 – SVINCOLO OPERE DI URBANIZZAZIONE PdR 5 UMI 9	8
3	PLANIMETRIA STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE E COMPARATIVA	1
4	VISURA CATASTALE ATTUALE e STORICA DELL'IMMOBILE del 09/03/2026 (alla data del pignoramento)	9
5	COPIA SCHEDE CATASTALI (alla data del pignoramento)	2
6	COPIA VERIFICA LOCAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA ENTRATE CONTRATTO DI LOCAZIONE VIGENTE	6
7	USI CIVICI : ESTRATTO REGIONE LOMBARDIA	4
8	COPIA DOCUMENTI AMMINISTRATORE CONDOMINIALE	1
9	COPIA ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	6
10	COPIA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	5
11	VISURE IN CONSERVATORIA	11
12	ESTRATTO DI MAPPA	1
13	ESTRATTO DI PGT	1
14	VISTA SATELLITARE	1
15	CERTIFICATO DI RESIDENZA + STATO DI FAMIGLIA	2
16	RICEVUTE INVIO COPIA PERIZIA ALLE PARTI	5
	Tot. Pag. allegate	92
	Tot. Foto	6

Firmato Da: ANGELO SCHIAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33f2a4c7d0d9870e713d4592da4795d8

SCHEDA SINTETICA

1) Ubicazione del bene: Unità immobiliare residenziale sita a Casaletto Vaprio (CR) in via Roma 39b;
2) Dati catastali e tipologia beni: Comune di Casaletto Vaprio : -
   - Fg. 1 Mapp. 78 sub. 533 , **categ. A/2**, cl.3, consistenza 2.5 vani, superficie catastale 50 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 49 mq., Rendita167,85 €., Via Roma 39/b, Piano 2. ;
   - Fg. 1 Mapp. 78 sub. 513 , **categ. C/6**, cl.3, mq 15, superficie catastale 17 mq., Rendita 33,31 €., Via Roma 39/b, Piano T.

3) I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono ai dati reali;
4) Diritto oggetto di espropriazione: piena proprietà 1/1
5) Stato di Possesso, Occupato: SI dall'affittuario
6) Presenza di rifiuti: SI (si segnala durante il rilievo la presenza di guano di piccioni sul pavimento della piccola loggia);
7) Diritti di Terzi: NO
8) Regolarità Catastale: SI
9) Regolarità Urbanistica: SI
10) Regolarità Edilizia: NO
11) Opere abusive: SI
12) Censi/livelli/usi civici: NO
13) Spese condominiali: SI
14) Valore di Mercato: €. 48.970,00
15) Valore in Vendita Forzata: €. 45.000,00
16) Quote indivise: NO
17) APE, classe: G 315,31 kwH/m2a

Firmato Da: ANGELO SCHIAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33f2a4c7d0d9970e7134592da4795d8

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- In data 23/01/2026 il Giudice dell'Esecuzione GOT Dott. Giorgio Trotta, nominava il sottoscritto geom. Schiavini Angelo in qualità di esperto, Consulente Tecnico per l'esecuzione immobiliare in epigrafe; ed in data 27/01/2026 lo stesso accettava l'incarico e prestava giuramento telematico;

- Il Giudice dell'Esecuzione GOT Dott. Giorgio Trotta fissava in data 18/05/2026 ore 11.00 l'udienza ex art. 569 cpc.

- DATA SOPRALLUOGO : 18/02/2026
- DATA DELLA VALUTAZIONE : 13/04/2026

Lo scrivente procedeva pertanto alle seguenti ricerche ed ispezioni:

- In data 27/01/2026 richiesta di schede catastali e dell'estratto di mappa presso l'archivio digitale del Catasto edilizio;
- In data 27/01/2026 richiesta atto di compravendita del 3 magio 2006 rep. n. 108685/37141 al Notaio Averoldi ed ottenimento dello stesso in data 29/01/2026 ;
- In data 29/01/2026 richiesta visura e copie pratiche edilizie presso il Comune di Casaletto Vaprio
- In data 29/01/2026 richiesta documentazione all'Amministratrice di Condominio "Amministrazioni Fiori Cristina" ;
- In data 09/02/2026 ispezione presso il Comune di Casaletto Vaprio per visione e copia atti edilizi;
- In data 18/02/2026 sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento con IVG di Crema ;
- In data 19/02/2026 verifica esistenza contratti d'affitto presso Agenzia Entrate di Crema ;
- In data 27/02/2026 rilascio attestazione Agenzia delle Entrate relativamente al contratto di locazione
- In data 09/03/2026 visura attuale e storica dell'immobile ;
- In data 16/03/2026 incontro con il tecnico dell'edilizia privata del Comune di Casaletto Vaprio al fine di verificare la congruita Urbanistica e le eventuali sanzioni amministrative per la pratica di sanatoria;
- In data 23/03/2026 verifica degli usi civici presso i dati resi disponibili dalla Regione Lombardia ;
- In data 08/04/2026 e 10/04/2026 ispezione Conservatoria registri immobiliari di Lodi;

Firmato Da: ANGELO SCHIAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33f2a4c7d0d9870e713d4592da479548

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE :

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in Comune di Casaletto Vaprio (CR) Via Roma n° 39 B

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

Appartamento : Fg. 1, particella 78 sub.533, Piano 2°, categ. A/2;
Autorimessa: Fg. 1, particella 78 sub. 513, Piano T, categ. C/6.

Cronistoria catastale :
Dalla visura storica del 09/03/2026 e dalla relazione notarile (art.567 comma 2 c.p.c.) si evince quanto segue relativamente agli immobili oggetto di pignoramento:

Al Catasto Fabbricati:
Appartamento Fg. 1 Mapp. 78 Sub. 533

- **Dal 19/10/2005 al 19/09/2006** a seguito di Frazionamento e Fusione del 19/10/2005 pratica CR0068473 in atti dal 19/10/2005 (n. 13438.1/2005) l'unità immobiliare veniva così identificata

Fg 1 mapp. 78 sub. 533 (immobile attuale):
in Via Roma , piano 2 , Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 2,5 vani , rendita €. 167,85;

- **Dal 19/09/2006** a seguito di variazione nel classamento del 19/09/2006 pratica CR0056179 in atti dal 19/09/2006 (n. 6905.1/2006) l'unità immobiliare veniva così identificata :

Fg 1 mapp. 78 sub. 533 (immobile attuale):
in Via Roma , piano 2 , Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 2,5 vani , rendita €. 167,85; (classamento e rendita validati)

- **Dal 09/11/2015** a seguito di superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 ; dati relativi alla planimetria : data di presentazione 19/10/2005 prot. n° CR0068473 l'unità immobiliare veniva così identificata :

Fg 1 mapp. 78 sub. 533 (immobile attuale):
in Via Roma , piano 2 , Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 2,5 vani , sup.cat. totale mq 50 (totale escluse aree scoperte mq 49), rendita €. 167,85;

Firmato Da: ANGELO SCHIAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33f2a4c7d0d9870e713d4592da4795d8

- **Dal 18/01/2024** a seguito di variazione toponomastica del 18/01/2024 pratica n° CR 0009787 in atti dal 18/01/2024 (n 9787.1/2024) l'unità immobiliare veniva così identificata :

Fg 1 mapp. 78 sub. 533 (immobile attuale):
in Via Roma , n° 39B piano 2 , Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 2,5 vani , sup.cat. totale mq 50 (totale escluse aree scoperte mq 49), rendita €. 167,85;

Al Catasto Fabbricati:
Box Autorimessa Fg. 1 Mapp. 78 Sub. 513

- **Dal 19/10/2005 al 19/09/2006** a seguito di Frazionamento e Fusione del 19/10/2005 pratica CR0068473 in atti dal 19/10/2005 (n. 13438.1/2005) l'unità immobiliare veniva così identificata :

Fg 1 mapp. 78 sub. 513 (immobile attuale):
in Via Roma , piano T , Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 15 mq , rendita €. 33,31;

- **Dal 19/09/2006** a seguito di variazione nel classamento del 19/09/2006 pratica CR0056179 in atti dal 19/09/2006 (n. 6905.1/2006) l'unità immobiliare veniva così identificata :

Fg 1 mapp. 78 sub. 513 (immobile attuale):
in Via Roma , piano T , Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 15 mq , rendita €. 33,31;(classamento e rendita validati)

- **Dal 09/11/2015** a seguito di superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 ; dati relativi alla planimetria : data di presentazione 19/10/2005 prot. n° CR0068473 l'unità immobiliare veniva così identificata :

Fg 1 mapp. 78 sub. 513 (immobile attuale):
in Via Roma , piano T , Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 15 mq , sup.cat. totale mq 17 , rendita €. 33,31;

- **Dal 18/01/2024** a seguito di variazione toponomastica del 18/01/2024 pratica n° CR 0009744 in atti dal 18/01/2024 (n 9744.1/2024) l'unità immobiliare veniva così identificata :

Fg 1 mapp. 78 sub. 513 (immobile attuale):
in Via Roma n° 39B, piano T , Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 15 mq , sup.cat. totale mq 17 , rendita €. 33,31.

Firmato Da: ANGELO SCHIAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33f2a4c7d0d9870e713d4592da4795d8

CONFINI APPARTAMENTO (vedi estratto di mappa e scheda catastale All 12 e All 5) :

- A nord vuoto su cortile comune Mappale 1313 sub 501 ;
- A est vuoto su androne comune Mappale 1313 sub 501;
- A sud mappale 78 sub 529 ;
- A ovest mappale 78 sub 529 e per piccolo salto sporgente mappale 78 sub. 501 (corridoio comune di accesso) e per piccolo salto rientrante mappale 78 sub 532 ;

CONFINI DEL BOX (vedi estratto di mappa e scheda catastale All 12 e All 5) :

- A nord cortile comune Mappale 1313 sub 501 ;
- A est Mappale 78 sub 514 ;
- A sud mappale 78 sub 503 ;
- A ovest mappale 78 sub 512

Identificazione attuale

Si precisa che gli identificativi catastali attuali rimangono invariati rispetto agli identificativi sopra indicati alla data del pignoramento in quanto non viene effettuato alcun aggiornamento catastale .

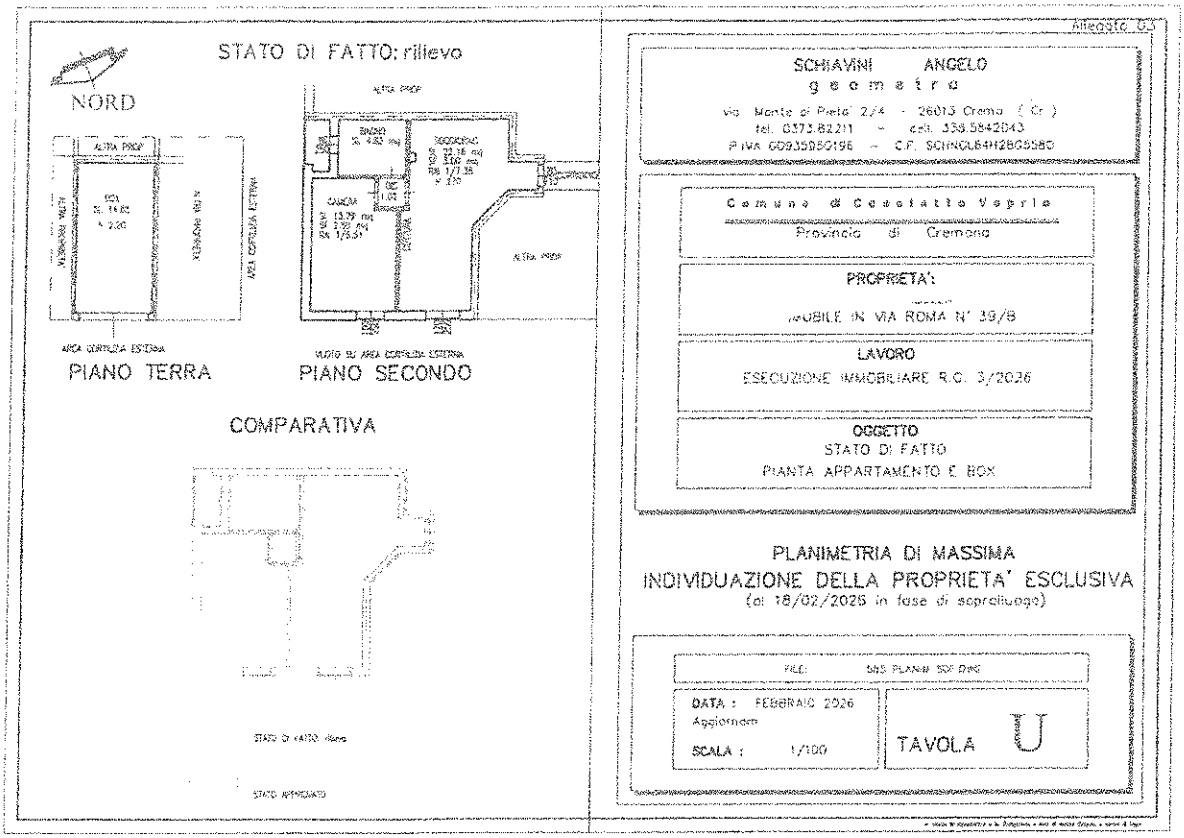
Appartamento : Fg. 1, particella 78 sub.533, Piano 2°, categ. A/2;
Autorimessa: Fg. 1, particella 78 sub. 513, Piano T, categ. C/6.

STATO DI POSSESSO

La proprietà oggetto di pignoramento, alla data del sopralluogo (18/02/2026) **risulta occupata dall'affittuario (presente alla data del sopralluogo).**
Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Crema relativamente alla locazione immobiliare si evince che "allo stato attuale esiste un contratto di locazione" tra la proprietaria esecutata

Firmato Da: ANGELO SCHIAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33f2a4c7d0d987be713d4592da4795d8

DESCRIZIONE



Firmato Da: ANGELO SCHIAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33f2a4c7d0d9870e713d4592da4795d8

Descrizione fabbricato :

Il fabbricato - di cui l'Unità Immobiliare oggetto di pignoramento fa parte – è di tipo condominiale ,di 3 piani fuori terra , denominato " Condominio le Scuole"; suddiviso in 2 corpi scala distinti. . L'intero complesso è stato edificato nel corso degli anni 2004-2005 e presenta le seguenti caratteristiche costruttive e qualitative :

STRUTTURA PORTANTE - FINITURE - IMPIANTISTICA :

- Ossatura portante in muratura di mattoni ;
- Solai in laterocemento ;
- Manto di copertura in coppi ;
- Intonaco esterno al civile tinteggiato ;
- Tramezze interne locali in laterizio leggero ;
- Infissi esterni in legno tinto noce con antoni ciechi in legno tinto noce (da ritinteggiare) ;
- Porte interne abitazione cieche in legno impiallacciate mogano o similare ;
- Pareti interne intonacate al civile ;
- Pavimenti in ceramica ;
- Rivestimento bagno in ceramica e sanitari bianchi;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia esterna ; impianto elettrico sottotraccia, frutti pvc nero;
- Scala (B) comune d'accesso all'appartamento con rivestimento gradini in serizzo grigio.

In complesso lo stato dell'intera palazzina è da ritenersi discreto.

Descrizione U.I. oggetto di pignoramento :

Appartamento

Appartamento bilocale al piano secondo (civico 39/b), con accesso pedonale e carrale dalla via Roma; cortile comune, scala e corridoio comuni .

L' appartamento al P.2° è costituito da unico locale soggiorno/pranzo e cottura , piccolo disimpegno con accesso al bagno e alla camera. Il bagno ha un accesso al piccolo balcone/loggia posto in lato est, camera e soggiorno hanno ciascuno una porta finestra con affaccio in lato nord su corte comune.

Per una migliore identificazione planimetrica e consistenza della U.I. si rimanda all'allegata planimetria dello stato di fatto /comparativa **(All 3)** ,nonché alla documentazione fotografica **(All 1)**

Box

Il box con accesso dotato di basculante in lamiera ha una superficie netta di mq 14,85 altezza interna di ml 2,20 ha le seguenti caratteristiche:

Pavimentazione in ceramica;

Solaio in lastre di cemento tipo Predalles;

Firmato Da: ANGELO SCHIAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33f2a4c7d0d9870e713d4592da4795d8

Luce elettrica interna;
Muratura divisoria in prismi di cemento a vista.

Alle U.I. sopracitate compete la spettante quota di comproprietà indivisa sugli enti comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 Codice Civile.

Necessità di interventi manutentivi urgenti :

L'unità immobiliare in relazione alla sua destinazione non necessita di interventi urgenti di manutenzione

STATO MANUTENTIVO: Discreto

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: Costruito nel corso degli anni 2004/2005, COSTRUZIONE TRADIZIONALE IN MURATURA, Vista l'epoca costruttiva presumibilmente con muratura esterna in termolaterizio.

CONTESTO URBANO: ZONA SEMI CENTRALE – VIA ROMA 39 B A CASALETTO VAPRIO – INSEDIAMENTO URBANO DI TIPO INTENSIVO

CONTESTO URBANISTICO: PGT VIGENTE: NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE .

REGOLARITA' CATASTALE: SI (Pag 15)

REGOLARITA' URBANISTICA: SI - VEDASI ALLEGATO 2B E 2C : SCRITTURA PRIVATA E SVINCOLO FIDEIUSSIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

REGOLARITA' EDILIZIA: NO (Pag 15)

Firmato Da: ANGELO SCHIAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33f2a4c7d0d9870e713d4592da4795d8

REGOLARITA' CATASTALE

Le schede catastali esistenti alla data del pignoramento identificate con il protocollo CR 0068473 del 19/10/2005 relativa al Fg. 1 Mapp 78 sub 533 (Appartamento) e con il protocollo CR 0068473 del 19/10/2005 relativa al Fg. 1Mapp. 78 sub. 513 (Box) **rappresentano correttamente lo stato dei luoghi.**

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Titoli Edilizi :

Relativamente all' immobile oggetto di pignoramento , l'Ufficio tecnico comunale, a seguito di verifiche ha individuato le seguenti pratiche edilizie **(All. 2°)**:

- [illegible] n° 3/2004 (pratica n° 815) del 09/08/2004 (prot. n° 3043/2004)

-

-

Lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde esattamente allo stato approvato DIA del 07/10/2005 N° prot. 3702 (vedi All. 3) .

Abitabilità e agibilità **(All. 2°)**:

In data 26/05/2008 n° prot 2243 è stata presentata richiesta di certificato di abitabilità da parte del sig. [illegible] in qualità di legale rappresentante dell'impresa [illegible] all'interno della quale si evidenzia l'appartamento oggetto di pignoramento.

Firmato Da: ANGELO SCHIAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33f2a4c7d0d9870e7134592da4795d8

Dalla verifica presso l'archivio delle pratiche edilizie del comune di Casaletto Vaprio **non è stato recuperato alcun certificato di abitabilità rilasciato relativo all'immobile oggetto di pignoramento.**

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Abusi sanabilità e costi:

Dalla verifica degli atti comunali (qui allegati), dalla constatazione in loco e dall'incontro con il Responsabile UTC di Casaletto Vaprio in data 16/03/2026 , si rileva quanto segue:

- la **NON conformità** edilizia **dell'unità immobiliare** oggetto di pignoramento per difformità planimetriche. Si veda la planimetria comparativa di sovrapposizione tra lo stato approvato della DIA del 07/10/2005 n. prot. 3702 e lo stato attuale.
- Si precisa che dalla tavola comparativa **(All .3)** emerge che esistono variazioni non rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 34 bis e pertanto verificato il tutto con il Responsabile Dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casaletto Vaprio è emerso quanto segue:

Dovrà essere presentata una **SCIA in sanatoria** con una **sanzione prevista pari ad € 516,00** (euro cinquecentosedici/00) oltre oneri accessori (da riverificare in sede di presentazione della pratica) per quanto riguarda le lievi difformità planimetriche dell'appartamento.

▶ *La pratica di sanatoria inclusa la sanzione amministrativa prevista sarà:*

SCIA IN SANATORIA €. 516,00 oltre oneri accessori (euro cinquecentosedici/00) a cui verranno aggiunte le spese tecniche presunte pari a circa **€ 1.000,00** (euro mille/00) (pratica comunale) per un totale presunto di **€ 1.516,00** (euro millecinquecentosedici/00) oltre ad **€. 60,00** (euro sessanta/00) per diritti di segreteria comunali (esclusa IVA ed oneri accessori).

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Dalla verifica presso la Conservatoria ed il Catasto edilizio NON si rilevano pesi derivanti da censo o livello .

Dalla verifica degli usi civici resi disponibili on-line dalla Regione Lombardia, si evidenzia che nel Comune di Casaletto Vaprio NON compaiono demani civici . **(All. 7)**

Firmato Da: ANGELO SCHIAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33f2a4c7d0d9870e713d4592da4795d8

SPESE CONDOMINIALI

Oneri condominiali ed arretrati negli ultimi due anni:

Dalla documentazione fornita dall'amministratrice di condominio **(All. 8)** si evidenzia quanto segue:

- **Spese ordinarie annue** ; come indicato dall'Amministratrice di Condomini Fiori Cristina la spesa media annua a carico dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pari ad € 400,00 (quattrocento euro);

Spese straordinarie eseguite (rifacimento manto di copertura):

- Dalla documentazione fornita dall' Amministratrice di Condominio si evidenzia un **residuo a debito per spese straordinarie eseguite** (rifacimento manto di copertura- Esercizio straordinario 01/01/2024 – 31/12/2025) **pari a €. 1.153,00** (euro millecentocinquantatre/00).
- Eventuali spese straordinarie: Non sono in programma spese straordinarie

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

"Le spese non saldate relative all'esercizio ordinario 2024 ammontano a €. 705,64" le spese non saldate relative all'esercizio ordinario 2025 ammontano a €. 1.167,13;

Eventuali cause in corso:

L'Amministratrice di Condominio non mi segnala cause in corso inerenti l'immobile pignorato.

Eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.):

Aree esterne comuni.

Regolamento condominiale e tabelle millesimali:

La proprietà [illegible] ha **47,160 millesimi di proprietà .**

Firmato Da: ANGELO SCHIAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33f2a4c7d0d9870e713d4592da4795d8

PRESENZA DI RIFIUTI

Durante il sopralluogo si evidenzia la presenza di guano di piccioni (rifiuto speciale) sul pavimento del balconcino . Si dovrà provvedere alla rimozione del guano da parte di ditta autorizzata.
Si quantifica indicativamente la spesa per lo smaltimento di tali rifiuti a corpo in €. 300,00 (IVA esclusa)

PRESTAZIONE ENERGETICA

Attestato di prestazione energetica **APE : In Comune di Casletto Vaprio al Fg. 1 , particella 78 sub. 533**

APE Registrato il **23/03/2026**

Codice identificativo: **1902000001126**

Valido sino al **23/03/2036**

Classe Energetica: **G**

indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gl, nren 315,31 kWh/m²anno.**

VALORE

CONSISTENZA ESCLUSIVA DELL'UNITA' PIGNORATA:

	SUP. LORDA	RAPPORTO MERCANTILE	MQ. COMMERCIALI
Superficie Appartamento P2°	49.80	1.00	49.80
Superfice Loggia P2°	1.64	0.30	0.49
Superficie Box	16.75	0.50	8.37
TOTALE SUP. COMMERCIALE			**58.66**
	Arrotondato		**59.00**

Firmato Da: ANGELO SCHIAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33f2a4c7d0d9870e713d4592da4795d8

VALORE DI MERCATO .

Metodo di valutazione:

Valore di mercato del compendio pignorato :

Viene utilizzato il metodo del confronto ai fini della determinazione del valore di mercato, partendo dai seguenti dati :

- Atto di provenienza del bene poggetto di pignoramento del 03/05/2006 : €. 75.000,00 ;
- Atto di provenienza dell'immobile a confine (comparabile) (oggetto a sua volta da procedura esecutiva) del 07/02/2025: €. 51.200,00

dall'atto di provenienza di acquisto dell'unità immobiliare a confine (Prezzo comparabile) del 07/02/2025 possiamo considerare il valore di riferimento a mq derivato da tale atto come valore congruo di partenza per effettuare le successive considerazioni; pertanto:

Prezzo di vendita € 51.200,00

Superficie di riferimento omogeneizzata mq 74

Prezzo a mq di vendita : € 51.200,00: mq 74 = €/mq 692 (prz di riferimento a mq edificio comparabile)

Con riferimento ai prezzi di vendita di appartamenti di piccole dimensioni molto più appetibili sul mercato immobiliare si ritiene di incrementare di un 20% il prezzo a mq del comparabile ; pertanto **€mq (692 x1.20) = €. 830,40 al mq (arrotondato a euro 830,00 al mq)**

Valore in Vendita forzata :

Lo scrivente, effettuate le opportune comparazioni, ritiene che alla data della presente perizia, **il più probabile valore di vendita forzata complessivo (netto finale) allo stato attuale sia di €. 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00), inclusa la riduzione per assenza garanzia di vizi (garanzia postuma), inclusi i mancati redditi , e l'incidenza della quota proporzionale delle parti comuni, così determinato:**

Firmato Da: ANGELO SCHIAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33f2a4c7d0d9870e713d4592da4795d8

SUP. COMMERCIALE	VALORE A MQ.	VALORE DI MERCATO (arrotondato)
Mq. 59,00	€/mq. 830	€. 48.970,00
Riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia dei vizi (5% in relazione all'età e allo stato dell'immobile)		€. 2.448,50
Riduzione per incidenza delle opere in sanatoria		€. 1.516,00
Spese per smaltimento rifiuti		€. 300,00
TOTALE		€. 44.705,50
VALORE NETTO FINALE (Arrotondato) Inclusa incidenza quota parti comuni		€. 45.000,0 (€/mq 762,00)

QUOTE INDIVISE

Non esistono quote indivise soggette a pignoramento.

Trattasi di pignoramento totale della proprietà.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

Dal Certificato di stato di Famiglia **(All 15)** risulta che la C. [redacted] risulta **di stato libero**, con la famiglia anagrafica composta da:

Firmato Da: ANGELO SCHIAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33f2a4c7d0d9870e713d4592da4795d8

FORMAZIONE DI LOTTI

Trattasi di lotto unico della proprietà pignorata

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni del debitore pignorato, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliari, del 08/04/2026 e 10/04/2026, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 21/01/2026, derivano da:

Al ventennio si registrano le seguenti provenienze inerenti gli immobili oggetto di pignoramento e precisamente:

Firmato Da: ANGELO SCHIAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33f2a4c7d0d9870e713d4592da4795d8

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

Vincoli paesaggistici – ambientali : NESSUNO

Vincoli urbanistici : VEDI SCRITTURA PRIVATA SOTTOSCRITTA IN DATA 27/10/2025 (All 2b) e le Determine n° 265 e 266 del 01/12/2025 (All. 2c) relative allo svincolo delle polizza fideiussorie di cui al PDR 5 UMI 9 A CONCLUSIONE ITER (come indicato negli allegati 2c)

Contratti edificatori : stabiliti nel PDR approvato e nelle pratiche edilizie allegate

Servitù : Come da atti di provenienza.(Vedi **All. 9**)

Oneri condominiali : Vedi documenti Amministratore Condominiale (**All.8**)

Altri vincoli ed oneri : Nessuno

Firmato Da: ANGELO SCHIAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33f2a4c7d0d9870e713d4592da4795d8

Contratti di locazione : L'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Crema ha fornito il contratto di locazione vigente **(Vedi All. 6).**

La durata del Contratto è dal 15/12/2019 al 14/12/2023 rinnovabile per ulteriori 4 anni (nell'ipotesi in cui il Locatore non Comunichi al Conduttore disdetta del contratto motivata).

Il contratto di locazione vigente pertanto avendo data antecedente al pignoramento è opponibile alla procedura.

Congruità della locazione:

Con riferimento alle superfici lorde ed ai valori massimi della Banca dati agenzia delle entrate si determina un canone di locazione mensile pari a:

Appartamento s.lorda mq 51,44 x €/mq mese 5,50 (valore massimo) = € 282,92

Box s. lorda mq 16,75 x €/mq mese 2,80 (valore massimo) = € 46,90

TOTALE CANONE MENSILE DETERMINATO: € 282,92 + € 46,90 = € 329,82 arrotondato ad €. 330,00 mensili;

pertanto trattandosi di canone a contratto pari ad €. 400,00 , superiore al canone sopra determinato **il canone attuale applicato è da ritenersi congruo.**

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 08/04/2026 e 10/04/2026, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

Firmato Da: ANGELO SCHIAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33f2a4c7d0d9870e7134d592da4795d8

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Non verrà cancellato il Contratto di Locazione **(All 6)**

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

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

Crema, lì 13/04/2026

IL CTU

Geom. Angelo Schiavini

Firmato Da: ANGELO SCHIAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33f2a4c7d0d9870e713d4592da4795d8