TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 33/2026 R.G.E.

Giudice: G.O.P. Avv. Nunzia Corini

contro

[redacted]

RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in SONCINO (CR)



L'esperto Stimatore: ***TEDOLDI EMANUELE***

Firmato Da: EMANUELE TEDOLDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14434c1ce1fc49455c984efb12cebdc3

Sommario

QUESITO 3

ELENCO ALLEGATI 5

SCHEDA SINTETICA 6

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI 6

RELAZIONE DI STIMA 7

IDENTIFICAZIONE 7

STATO DI POSSESSO 7

DESCRIZIONE 8

REGOLARITA' CATASTALE 10

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA 10

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' 10

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI 10

SPESE CONDOMINIALI 11

PRESENZA DI RIFIUTI 11

PRESTAZIONE ENERGETICA 11

VALORE 12

VALORE DI MERCATO 12

VALORE IN VENDITA FORZATA 12

QUOTE INDIVISE 13

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI 13

FORMAZIONE DI LOTTI 13

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO 14

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE 14

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE 15

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE 15

Firmato Da: EMANUELE TEDOLDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14434c1ce1fc49455c984efb12cebdc3

QUESITO

dispone che l'esperto,

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, 2
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- 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:
    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;
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 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;

Firmato Da: EMANUELE TEDOLDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14434c1ce1fc49455c984efb12cebdc3

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;

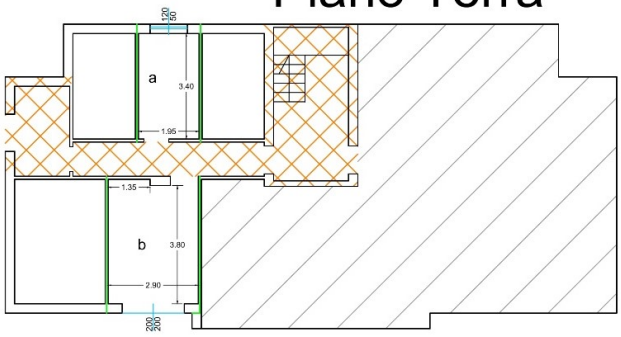
formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

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

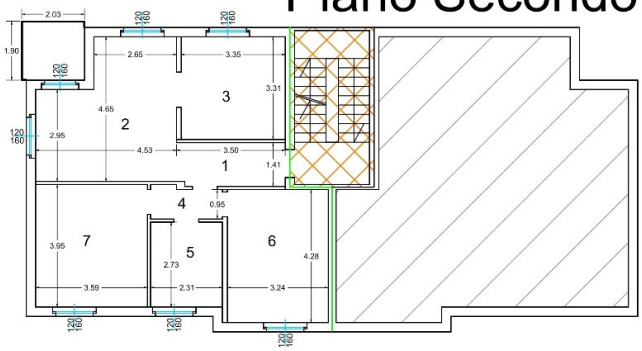
Firmato Da: EMANUELE TEDOLDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14434c1ce1fc49455c984efb12cebdc3

LOTTO UNICO

Piano Terra



Piano Secondo



ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
1	Documentazione fotografica	10
2	Visure	15
3	Ispezioni Ipotecarie	3
4	Atto Provenienza	17
5	Tavole Grafiche	1
6	Documentazione Comune	10
7	Documentazione Condominio	7
8	APE	5
9	Attestato Agenzia Entrate	1
10	Valutazione Immobile	7
11	Aggiornamento Scheda Catastale	12
	Tot. Pag. allegate	88
	Tot. Foto	23

Firmato Da: EMANUELE TEDOLDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14434c1ce1fc49455c984efb12cebdc3

SCHEDA SINTETICA

1) Ubicazione dei beni: SONCINO (CR), Via Belvedere n. 26, Piano T-2
2) Dati catastali e tipologia beni:
    a. Foglio 27, Particella 158, Subalterno 4, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Totale 87 m², Superficie Totale escluse aree scoperte 86 m², Rendita 170.43 €;
    b. Foglio 27, Particella 158, Subalterno 8, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 m², Superficie Totale 12 m², Rendita 10,54 €.
3) I dati catastali risultano conformi
4) Diritto oggetto di espropriazione: Proprietà
5) Stato di Possesso: LIBERO
6) Presenza di rifiuti: NO
7) Diritti di Terzi: NO
8) Regolarità Catastale: NO
9) Regolarità Urbanistica: SI
10) Regolarità Edilizia: SI
11) Opere abusive: SI
12) Censi/livelli/usi civici: NO
13) Spese condominiali: SI
14) Valore di Mercato: 43'000.00 €
15) Valore in Vendita Forzata: 39'000.00€
16) Quote indivise: NO
17) APE, classe: F

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In questa sezione inserire breve descrizione sullo svolgimento delle operazioni peritali, evidenziando e anticipando particolarità che saranno esplicitate nella relazione.

Data del sopralluogo; 05/06/2026

Data della valutazione; 02/09/2026

In data 19/05/2026 - 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 29/07/2026 - richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dei Contratti di Locazione in essere ricevendo risposta in data 05/08/2026.

In data 24/06/2026 - richiesta presso l'Archivio Notarile di Lodi e presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare delle copie degli atti di provenienza degli immobili;

In data 05/06/2026 - sopralluogo e rilievi degli immobili oggetto di procedura;

In data 29/06/2026 - richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di SONCINO per i provvedimenti edilizi;

Firmato Da: EMANUELE TEDOLDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14434c1ce1fc49455c984efb12cebdc3

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in SONCINO (CR)

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

Foglio 27, Particella 158, Subalterno 4, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Totale 87 m², Superficie Totale escluse aree scoperte 86 m², Rendita 170.43 €.

CONFINI APPARTAMENTO: Nord: Parti Comuni e Altra Proprietà, Particella 158 Sub. 3;
Est: Vuoto su Cortile Comune;
Sud: Vuoto su Cortile Comune;
Ovest: Vuoto su Cortile Comune.

CONFINI CANTINA: Nord: Altra Proprietà, Particella 158 Sub. 2;
Est: Corridoio Comune;
Sud: Altra Proprietà, Particella 158 Sub. 6;
Ovest: Cortile Comune.

CRONISTORIA CATASTALE**:**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- SCRITTURA PRIVATA del 05/12/1983 in atti dal 25/10/1989 (n. 103/1984);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/07/1998 in atti dal 22/10/1999 COMPRAVENDITA (N. 5630.1/1998);
- VARIAZIONE del 17/09/2012 Pratica n. CR0117595 in atti dal 17/09/2012 CODIFICA PIANO (n. 14475.1/2012);
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015;
- DIVERSA DISTRUBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/09/2026 Pratica n. CR0065970 in atti dal 03/09/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3885488.03/09/2026 DIVERSA DISTRIBUSIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 65970.1/2026).

Foglio 27, Particella 158, Subalterno 8, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 m², Superficie Totale 12 m², Rendita 10.54 €.

CONFINI: Nord: Altra proprietà, Particella 158 Sub. 9;
Est: Cortile Comune;
Sud: Altra Proprietà, Particella 158 Sub. 7;
Ovest: Corridoio Comune.

CRONISTORIA CATASTALE**:**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/07/1998 in atti dal 22/10/1999 COMPRAVENDITA (N. 5630.1/1998);

Firmato Da: EMANUELE TEDOLDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14434c1ce1fc49455c984efb12cebdc3

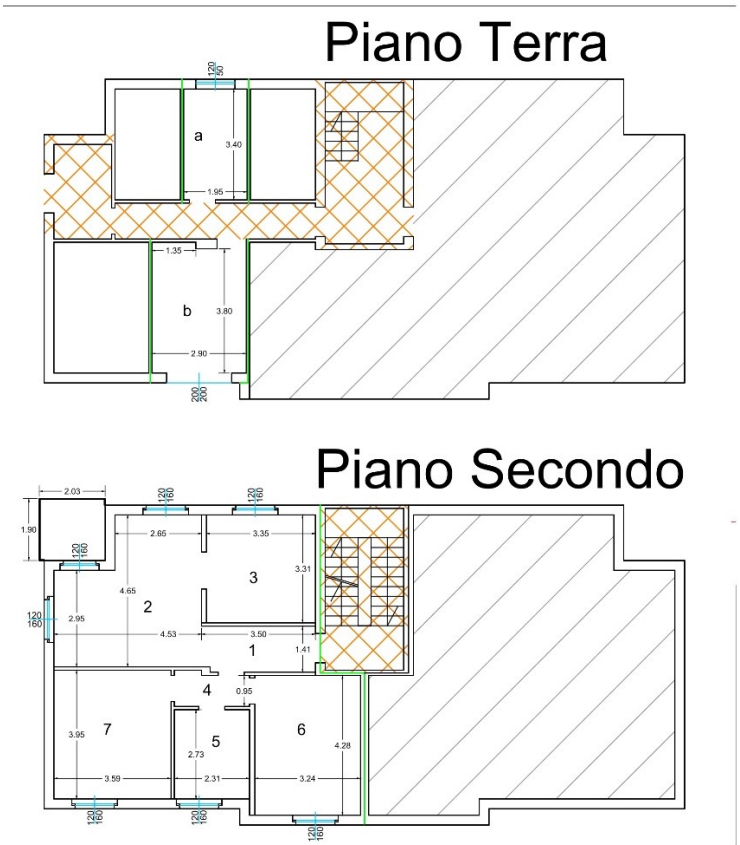
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015;

STATO DI POSSESSO

Gli Immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 33/2026 sono in Piena proprietà di [redacted]
Non è stata riscontrata la presenza di Atti insiti sull'Immobile, quindi l'Unità Immobiliare risulta LIBERA.

DESCRIZIONE

Le unità immobiliari dell'Esecuzione Immobiliare n° 33/2026 sono ubicate nel Comune di Soncino in via Belvedere n. 24/26.
L'unità abitativa è appartamento al piano secondo con accesso da scala comune. Risulta così composta: zona ingresso, da vano scala comune, che si collega al disimpegno ed alla sala. Dalla sala si raggiunge la cucina ed il balcone. Dal disimpegno si diramano il bagno e le 2 camere.
La cantina ed il box sono situati al piano terra e sono accessibili tramite vano scala o in attraversamento del cortile comune.



Finiture Interne Abitazione:

- Intonaco al civile e tinteggiatura per interni a pareti e soffitti;
- Pavimenti in monocottura in tutte le stanze;

Firmato Da: EMANUELE TEDOLDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14434c1ce1fc49455c984efb12cebdc3

- Rivestimento bagni in ceramica;
- Rivestimento cucina con striscia di piastrelle in ceramica;
- Porte interne in legno tamburato cieche;
- Serramenti in legno con vetrocamera e tapparelle in pvc;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Caldaia posta in cucina;
- Caloriferi in ghisa;
- Balcone con pavimento in gres e ringhiera in metallo

Finiture Cantina:

- Intonaco al civile e tinteggiatura;
- Porta in legno tamburata;
- Serramento in metallo con vetri singoli;
- Impianto elettrico esterno;
- Pavimantazione in cemento.

Finiture Box:

- Pareti intonacate con tinteggiatura;
- Pavimentazione in cemento;
- Basculante in lamiera verniciata;
- Impianto elettrico esterno.

Finiture interne Parti Comuni:

- Tinteggiatura per esterni e pavimentazione in cemento al piano interrato;
- Pavimenti in monocottura con zoccolino in marmo;
- Intonaco e tinteggiatura per interni;
- Scale in marmo con corrimano in ferro;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Serramenti in metallo.

Finiture Esterne parti Comuni;

- Tinteggiatura per esterni;
- Canali in preverniciato;
- Rivestimento altezza 2.4 m in mattoni a vista;
- Rivestimento sotto-davanzali in mattoni a vista;
- Pavimentazione in autobloccanti.

STATO MANUTENTIVO: ABBANDONO

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: Struttura in Muratura Portante

CONTESTO URBANO: Zona Residenziale

CONTESTO URBANISTICO: dall'analisi del PGT Vigente, Ambito Residenziale Estensivo Art. 70

REGOLARITA' CATASTALE: NO

REGOLARITA' URBANISTICA: SI

REGOLARITA' EDILIZIA: SI

Firmato Da: EMANUELE TEDOLDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14434c1ce1fc49455c984efb12cebdc3

REGOLARITA' CATASTALE

La situazione catastale riportata negli atti, per quanto riguarda la Mappa Catastale, è regolare.

Allo stato attuale la planimetria catastale esistente **NON È CONFORME** alla situazione rilevata in luogo dell'unità Abitativa, mentre risulta **CONFORME** per il Box.

Per la ragione sopra indicata, come indicato nel quesito al punto 7, si è provveduto alla Rettifica della Scheda Catastale dell'Unità Immobiliare in Oggetto identificata al Foglio 27, Particella 158 Subalterno 4.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Le pratiche che sono state trovate presso il Comune sono le presenti:

1- Nulla osta per esecuzione lavori edili del 16-02-1966;
2- Autorizzazione di Abilità del 26/07/1971, con richiesta al prot. 4040 del 26/06/1971;
3- Comunicazione Inizio Lavori Edili prot. 9764 del 06/10/1998.

Non sono state trovate altre pratiche presso il Comune per quanto riguarda gli Immobili

L'unità immobiliare in oggetto, nelle condizioni in cui si trova **È' PROVVISTA** di certificato di abitabilità e **NON È' PROVVISTA** delle certificazioni degli impianti ai sensi del DM 22 Gennaio 2008 n. 37 (Ex L. 46/90).

Non risultano per l'immobile altre pratiche e/o pratiche di condono edilizio.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Dalla disanima della documentazione reperita non si sono riscontrati degli abusi.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Sul bene in oggetto non si riscontrano gravami di sorta derivanti da censi, livelli ed usi civici.

Sulla questione dei Censi, il fabbricato risulta libero e non vincolato a nessuna categoria, ma in piena proprietà dell'esecutato.

Di conseguenza non risultano elencabili eventuali livelli di sorta da corrispondere per l'utilizzo del fondo, stante la proprietà esclusiva dello stesso in capo agli esecutati.

Analizzando la natura degli Usi Civici:

*Per **diritti civici** (o **usi civici in senso lato**) si intendono tutti quei diritti caratterizzati da aspetti privatistici e pubblicistici che vengono a fondersi. Primo tra tutti gli elementi pubblicistici è proprio quello della **spettanza del diritto ad una specifica collettività** (i c.d. cives) **di un determinato Comune**, alla quale spetta l'esercizio del diritto, non uti singuli, bensì uti cives. Le terre gravate da diritti civici in senso lato sono definite, all'art. 3, comma 1, L. n. 116 del 2017, "beni collettivi".*

*I **diritti d'uso civico in senso stretto** (o **usi civici in senso proprio**) sono **particolari diritti reali di godimento su cosa altrui**, spettanti alla collettività su terre private, oppure anche su terre demaniali o del patrimonio indisponibile. Da un punto di vista funzionale, l'uso civico garantisce alla popolazione cui esso appartiene di svolgere talune attività su un dato fondo (es. attività di pascolo, caccia, pesca, estrazione mineraria, semina, raccolta di legna, funghi o altre risorse naturali), al fine di trarne utilità. Tali diritti, dunque, possono gravare*

Firmato Da: EMANUELE TEDOLDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14434c1ce1fc49455c984efb12cebdc3

*tanto su **terre private** (anche dette allodiali) che su **terre pubbliche**, come affermato a più riprese dalla Suprema Corte e dalla Consulta – da ultimo con Cass. Civ., Sez. Uni., n. 12570 del 2023 e con Corte Cost. n. 119 del 2023.*

Le terre gravate da diritto d'uso civico in senso stretto sono indicate all'art. 3, comma 1, lettera d), L. n. 168 del 2017: "terre di proprietà di soggetti pubblici o privati, sulle quali i residenti del comune o della frazione esercitano usi civici non ancora liquidati".

Risulta che il bene oggetto di stima e più complessivamente il territorio del Comune di Soncino siano esclusi e/o abbiano "Istruttoria chiusa senza demanio civico", così come riportato nell'elencazione pubblicata dalla Regione Lombardia.

Nella provincia di Cremona insistono solo un comune con nessuna pratica preesistente (Montodine) in cui non risultano avviate o intraprese indagini sul demanio civico o l'uso civico e poi altri due comuni (Stagno Lombardo e Volongo) che alla data del Novembre 1997 si trovano con istruttoria aperta.

Tutti gli altri comuni della Provincia hanno istruttoria chiusa senza demanio civico.

In conclusione il bene è di esclusiva proprietà dei debitori pignorati.

SPESE CONDOMINIALI

L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 33/2026 fa parte di un Condominio "BELVEDERE 24".

I Millesimi della Proprietà sono pari a 166.666.

Le spese annue del 2025 sono state pari a 490.50 €.

Alla data attuale, al 2025, risulta un ammanco di 2141.14 € ed un preventivo delle spese per il 2026 pari a 833.33 €.

Dalla disamina della documentazione fornita dall'Amministratore, considerando che la spesa media risulta di 490.50 € (prendendo in esame le spese del 2025) risulta che per le due amministrazioni precedenti, valore che verrà sottratto al valore dell'immobile, pari a 981.00 €.

PRESENZA DI RIFIUTI

Non sono presenti rifiuti.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Immobile al Fg. 27, particella 158, sub. 4

APE Registrato il 01/09/2026

Codice identificativo: 1909700011726

Valido sino al 01/09/2036

Classe Energetica: **F**

indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gl, nren 204.74 kWh/m²a.**

Firmato Da: EMANUELE TEDOLDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14434c1ce1fc49455c984efb12cebdc3

VALORE

Per l'unità si è ricercato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di LODI (competente per territorio) la presenza di beni comparabili per tipologia e per caratteristiche agli immobili ricavando dalla ricerca la presenza di unità immobiliari comparabili come tipologia catastale e tipologica, ricavando da tale ricerca i dati necessari alla comparazione del valore con il metodo del MARKET COMPARISON APPROACH (MCA).

Dalla ricerca sono stati trovati due immobili comparabili ed oggetto di Atti di Compravendita e più precisamente:

Per la tipologia Residenziale normale economico

-) il comparabile n. 1 con atto in data 18/11/2025 e trascritto a Lodi il 19/11/2025;

-) Il comparabile n. 2 con atto in data 28/07/2023 e trascritto a Lodi il 31/07/2023.

I due atti trattano la vendita di unità immobiliari ricomprese nella stessa zona in cui si trova il bene oggetto di stima.

Con i dati rilevati si è provveduto alla redazione di calcolo di confronto mediante la scheda di valutazione (allegata) per ricavare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto e stabilire al contempo il suo valore al metro quadrato di superficie commerciale ricavato mediante l'applicazione degli indici mercantili più diffusi sul mercato immobiliare.

VALORE DI MERCATO

Il sottoscritto C.T.U., alla luce di quanto sopra descritto;

Valutata l'ubicazione dell'Immobile nel comune di SONCINO, a breve distanza da tutti i servizi quali banche, negozi e pubblici esercizi e tutti i servizi necessari;

La presenza di area a parcheggio comunale nella zone dove si trova l'edificio;

La zona di ubicazione è ben servita di parcheggi pubblici;

Confrontato gli immobili in oggetto con immobili comparabili per tipologia e caratteristica generale, immobili recentemente compravenduti sul territorio del comune di SONCINO e di cui si è reperito i titoli di trasferimento trascritti;

Considerando l'attuale condizione del mercato immobiliare, detratti i costi delle amministrazioni precedenti (2024-2025) calcolati in 981.00 € (NOVECENTOOTTANTINO,00), i quali verranno detratti dal valore dell'immobile;

Valuta l'immobile pignorato, quale più probabile valore di mercato, in **€ 43.019,00**, arrotondato a **43.000,00€ (euro QUARANTATREMILA/00),** per un valore al mq di superficie commerciale di **€ 534,00 (euro CINQUECENTOTRENTAQUATTRO/00).**

VALORE IN VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di mercato sopra determinato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzosa dettata dalla esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzosa), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

Firmato Da: EMANUELE TEDOLDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14434c1ce1fc49455c984efb12cebdc3

- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nell'esecuzione immobiliare;
- Possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- Possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità del bene/immobile;
- Assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- Possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- Possibilità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;
- La mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

Considerate le condizioni sopra esposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato assoggettato ad un ribasso medio del 10% **(*)**.

(*) Secondo le risultanze dell'analisi di mercato la percentuale di ribasso può variare nel Range compreso tra il 10% ed il 20%.

Quanto sopra esposto, si propone quale **prezzo base d'asta** del cespite

Descrizione	Valore Stima	Riduzione	Totale
Residenziale	43'000,00 €	10%	38'700,00 €
		VALORE BASE D'ASTA	***39'000,00 €***

QUOTE INDIVISE

Gli Immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 33/2026 sono in Piena proprietà di [redacted]

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

Gli Immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 33/2026 sono in Piena proprietà di [redacted]

FORMAZIONE DI LOTTI

Premesso che:

-) Dalla disanima della pratica in oggetto e verificata l'estensione dei beni oggetto di esecuzione;

-) La consistenza dei beni e la loro disposizione logistica;

-) I diritti ed i pesi insistenti sui beni;

-) Le utenze allacciate non risultano separate;

Firmato Da: EMANUELE TEDOLDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14434c1ce1fc49455c984efb12cebdc3

-) La condizione del mercato immobiliare e la stagnazione dello stesso mercato su cui possono essere proposti in vendita i beni in oggetto;
-) La destinazione di utilizzo dei beni in oggetto;
-) L'impossibilità di ricavare più lotti da ogni singola unità immobiliare a causa della disposizione logistica dei locali e la loro connessione unica;
Quanto sopra premesso, rilevato e considerato, è possibile concludere che i beni **NON POSSONO** essere frazionati e venduti per lotti, ma mantenuti nel loro insieme unico, in quanto l'Unità commerciale non risulta indipendente rispetto all'Unità Abitativa.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni del debitore pignorato, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliari del 24/06/2026 e del 14/08/2026 derivano da:

[redacted]

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/11/2009 – Registro Particolare 10453 Registro Generale 18974, Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE repertorio 46306/10210 del 06/11/2009, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, Immobili siti in SONCINO (CR), SOGGETTO ACQUIRENTE;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 13/11/2009 – Registro Particolare 4557 Registro Generale 18975, Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 46307/10211 del 06/11/2009, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in SONCINO (CR), SOGGETTO DEBITORE;
3. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 17/03/2026 – Registro Particolare 2941 Registro Generale 4401, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 631 del 06/03/2026, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, immobili siti in SONCINO (CR).

[redacted]

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/07/1998 – Registro Particolare 5799 Registro Generale 8669, Pubblico ufficiale FERRIGNO LUIGI repertorio 89279 del 03/07/1998, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, Immobili siti in SONCINO (CR), SOGGETTO ACQUIRENTE;
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/11/2009 – Registro Particolare 10453 Registro Generale 18974, Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE repertorio 46306/10210 del 06/11/2009, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, Immobili siti in SAN BASSANO (CR), SOGGETTO VENDITORE.

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

Non sono presenti vincoli sull'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 33/2026.

Firmato Da: EMANUELE TEDOLDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14434c1ce1fc49455c984efb12cebdc3

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

1. ISCRIZIONE CONTRO del 13/11/2009 – Registro Particolare 4557 Registro Generale 18975, Pubblico ufficiale CRISTALDI GIUSEPPE Repertorio 46307/10211 del 06/11/2009, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in SONCINO (CR), SOGGETTO DEBITORE;
2. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 17/03/2026 – Registro Particolare 2941 Registro Generale 4401, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 631 del 06/03/2026, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, immobili siti in SONCINO (CR).

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Non sono presenti formalità che non verranno cancellate.

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

Dovera, lì 03/09/2026

_____

Firmato Da: EMANUELE TEDOLDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 14434c1ce1fc49455c984efb12cebdc3