

**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 150/2025 R.G.E.

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

Promossa da

SESTANTE FINANCE SRL e per essa DoValue S.P.A.

contro

(Cod. Fisc. _____)

RELAZIONE di STIMA

Beni Immobili siti in Comune di BAGNOLO CREMASCO (CR) Via G.Matteotti n.10 e n.8



Crema, li 16/01/2026

L'esperto Stimatore: geom. Sabino Nufi
Iscritto all'Albo Nazionale CTU
Tribunale di Cremona

Pag. 1 di 36

SOMMARIO

- PREMESSA	3
- QUESITO	4
- SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
- ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	7
- IDENTIFICAZIONE IMMOBILE (come da pignoramento)	8
- SCHEDA SINTETICA – Lotto unico	9
- RELAZIONE DI STIMA – LOTTO UNICO	10
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	11
REGOLARITA' CATASTALE	13
STATO DI POSSESSO	14
DESCRIZIONE	15
REGOLARITA' EDILIZIO – URBANISTICA	19
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	22
CENSI LIVELLI USI CIVIC	22
SPESE CONDOMINIALI	22
PRESENZA DI RIFIUTI	23
PRESTAZIONE ENERGETICA	23
VALUTAZIONE	23
QUOTE INDIVISE	31
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	31
FORMAZIONE LOTTI	31
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO	32
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	32
FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE	33
FORMALITA' CHE NON SARANNO CANCELLATE	34
- ASSUNZIONI	35
- CONCLUSIONI	36

PREMESSA

L'ill.mo Giudice del Tribunale di Cremona, G.O.T. Dott. Giorgio TROTTA con provvedimento del 09/10/2025 nominava il sottoscritto geometra Sabino Nufi, residente in Crema (CR) Via Carlo Martini n.1, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n.1884, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati, disponendo di prestare giuramento tramite la modalità telematica entro 15 giorni dalla data di notifica della nomina stessa; con il medesimo provvedimento veniva fissata l'udienza di comparizione delle parti per il giorno **23/02/2026** alle ore 10,30.

Il giorno 13/10/2025 il sottoscritto, depositava telematicamente il giuramento, accettando l'incarico.

In sede di incarico, veniva formulato il quesito (integralmente riportato nel capitolo seguente), e veniva altresì nominato come custode dell'immobile, in luogo del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema disponendo allo stesso l'immediata presa in carico dell'immobile.

Il Giudice disponeva inoltre che il creditore procedente procedesse a notificare avviso ex art.498 c.p.c. al creditore iscritto Franciosi Donatella

QUESITO

In sede di conferimento di incarico il Giudice delegato formula al perito il seguente 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:

- a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e art. 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.);
- 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;
- 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;
- 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 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.

SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si riportano di seguito le principali operazioni peritali svolte dal sottoscritto, e precisamente:

- 15/10/2025 - inviata comunicazione inizio operazioni peritali, alla parte creditrice procedente Spett.le "SESTANTE FINANCE SRL" e per essa DoValue SPA, (tramite pec all' Avv. Fioretti Andrea) oltre che al debitore esecutato tramite lettera raccomandata presso l'indirizzo in atti (vedasi Allegato n.002)
- 15/10/2025 - effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio, le visure catastali (visure telematiche) scaricando copia della documentazione (vedi Allegato n.005);
- 16/10/2025 – inviata mail all'Archivio Notarile di Cremona per la richiesta di copia dell'atto di provenienza dell'immobile oggetto della procedura esecutiva (vedasi atto - Allegato n. 007)
- 16/10/2025 – inviata tramite pec all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Crema, la richiesta dell'attestazione circa l'eventuale sussistenza di contratti di locazione relativi all'immobile in oggetto ed eventualmente il rilascio di una copia dello stesso – attestazione rilasciata dallo stesso ufficio con esito negativo (vedasi Allegato n.009)
- 27/10/2025 – inviata istanza di accesso agli atti (tramite portale telematico) al Comune di Bagnolo Cremasco - Ufficio Edilizia Privata, onde prendere visione della documentazione attestante la regolarità edilizio-urbanistica
- 18/11/2025 – ricevuta tramite portale "IN PRATICA" la documentazione tecnica dall'ufficio tecnico del Comune di Bagnolo Cremasco (vedasi Allegato n.006)
- 22/11/2025 – effettuato il primo accesso all'immobile: alla presenza dell'esecutato è stata eseguita la presa visione dei luoghi con rilevazione fotografica (vedasi fotografie Allegato n.004).
- 23/12/2025 – effettuato il secondo accesso all'immobile; sono state effettuate ultime verifiche planimetriche con rilevazione fotografica (vedasi fotografie Allegato n.004).
- 29/12/2025 - effettuato l'aggiornamento delle visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi (visure telematiche, vedasi Allegato n.008)
- E' stata effettuata una indagine di mercato per la rilevazione dei valori di vendita applicati n zona ad immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato ai fini della valutazione con metodo del confronto

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

000. Indice
001. Rapporto di Valutazione
002. Comunicazione alle parti inizio operazioni peritali
003. Inquadramento territoriale dell'immobile (Google maps)
004. Documentazione fotografica
005. Documentazione Catastale
006. Documentazione Urbanistica
007. Copia atti di provenienza
008. Visure ipotecarie aggiornate
009. Dichiarazione Agenzia delle Entrate comprovante l'assenza/presenza contratti locazione
010. Visure catastali storiche, certificato di residenza e stato di famiglia
011. Attestazione di invio copia Rapporto di Valutazione alle parti

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE (come da pignoramento)

Dall'analisi della documentazione depositata nel fascicolo della procedura (Atto di Pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione, certificazione notarile a cura del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, istanza di vendita ecc.) si rileva che il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione è il seguente:

(si riporta la descrizione contenuta nell'atto di Pignoramento i cui dati essenziali corrispondono a quanto indicato nella nota di trascrizione dello stesso)

"il seguente bene di cui la stessa risulta essere proprietaria dell'intero con tutte le accessioni, miglioramenti e pertinenze di proprietà e precisamente:

In Comune di Bagnolo Cremasco, sulla Via Matteotti n.10, e precisamente:

- Appartamento posto al piano primo, della consistenza di cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere e un balcone;
- Vano box ad uso autorimessa privata posto al piano seminterrato

Quanto descritto risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di BAGNOLO CREMASCO come segue:

- Foglio 8 (otto) mapp.373 (trecentosettantatre) sub.4 (quattro), Via Giacomo Matteotti n.CM, P.1, Cat. A/3, Cl.2, vani 4,5, R.C.E. 302,13
- Foglio 8 (otto) mapp.373 (trecentosettantatre) sub.6 (sei), Via Giacomo Matteotti n.CM, P.S1, Cat. C/6, Cl.4, mq.17, R.C.E. 30,73

Confini:

- Dell'appartamento: a nord e ad est vuoto su cortile comune, a sud vuoto su cortile comune e vano scala comune, ad ovest vano scala comune e appartamento mapp.373/5
- Del vano box: a nord e ad est cortile comune, a sud box al mapp.373/7, ad ovest parti comuni."

SCHEDA SINTETICA – Lotto unico

Ubicazione del bene: Comune di BAGNOLO CREMASCO (CR) Via G. Matteotti n.10

Descrizione del bene: Porzioni immobiliari a parte del fabbricato plurifamiliare elevantesi a due piani fuori terra per complessive n.4 unità abitative, oltre al piano seminterrato destinato a box d'autorimessa, con area cortilizia condominiale, e più precisamente:

- Appartamento uso civile abitazione posto al piano primo, composto da ingresso, cucina - soggiorno con balconcino, ripostiglio, bagno e due camere da letto
- Box d'autorimessa al piano seminterrato

Dati catastali attuali: dette unità risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnolo Cremasco come segue

- Foglio 8 mappale 373 sub.4, Via G.Matteotti n.10, piano primo, Cat.A/3, Cl.2, vani 4,5, R.C. Euro 302,13
- Foglio 8 mappale 373 sub.6, Via G.Matteotti n.8, piano S1, Cat.C/6, Cl.4, mq.17, R.C. Euro 30,73

Intestazione catastale attuale: _____, proprietà 1/1

Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati nell'atto di pignoramento con dati catastali di identificazione catastale: i dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali

Diritto oggetto di espropriazione: piena proprietà in capo all'esecutato

Stato di possesso e/o stato occupazione (eventuale titolo di occupazione): il bene risulta nel possesso dell'esecutato e dallo stesso abitato

Stato manutenzione e conservazione: discreto stato manutentivo

Presenza di rifiuti: non rilevata – presenza di materiale di vario genere accatastato nel box.

Diritti di terzi: non rilevati

Regolarità catastale: NO – difformità distributive interne da regolarizzare successivamente alla sanatoria edilizia (costo dedotto dal Valore di Mercato)

Regolarità urbanistica – edilizia: NO – difformità distributive interne da regolarizzare con pratica in sanatoria (costo dedotto dal Valore di Mercato)

Opere abusive: eseguite opere in assenza di autorizzazione - Sanabili

Censi/livelli/usi civici: NO

Spese condominiali: NO

Valore di Mercato: Euro 108.000,00

Valore di vendita forzata: Euro 94.000,00

Quote indivise: NO – piena proprietà in capo all'esecutato

APE, classe: assente – non predisposto in assenza di regolare manutenzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

L'immobile oggetto della presente relazione, risulta attualmente identificato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, Direzione provinciale di Cremona come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE										
CATASTO FABBRICATI										
Comune di BAGNOLO CREMASCO (CR) Via Giacomo Matteotti n.10 e n.8										
N.	Foglio	Particella	sub.	piano	z.c	Cat.	Classe	consistenza vani/mq	sup.catastale mq	rendita
1	8	373	4	1		A/3	2	4,5 vani	81 mq	€ 302,13
2	8	373	6	S1		C/6	4	17 mq	17 mq	30,73

Confini: in base all'elaborato planimetrico e all'estratto di mappa, in linea di contorno ed in senso orario da Nord verso Est:

dell'appartamento al P.1: vuoto su cortile comune condominiale, vano scala comune (mappale 373 sub.1) e appartamento di altre ragioni (mappale 373 sub.5), vuoto su cortile comune per due lati fino in chiusura.

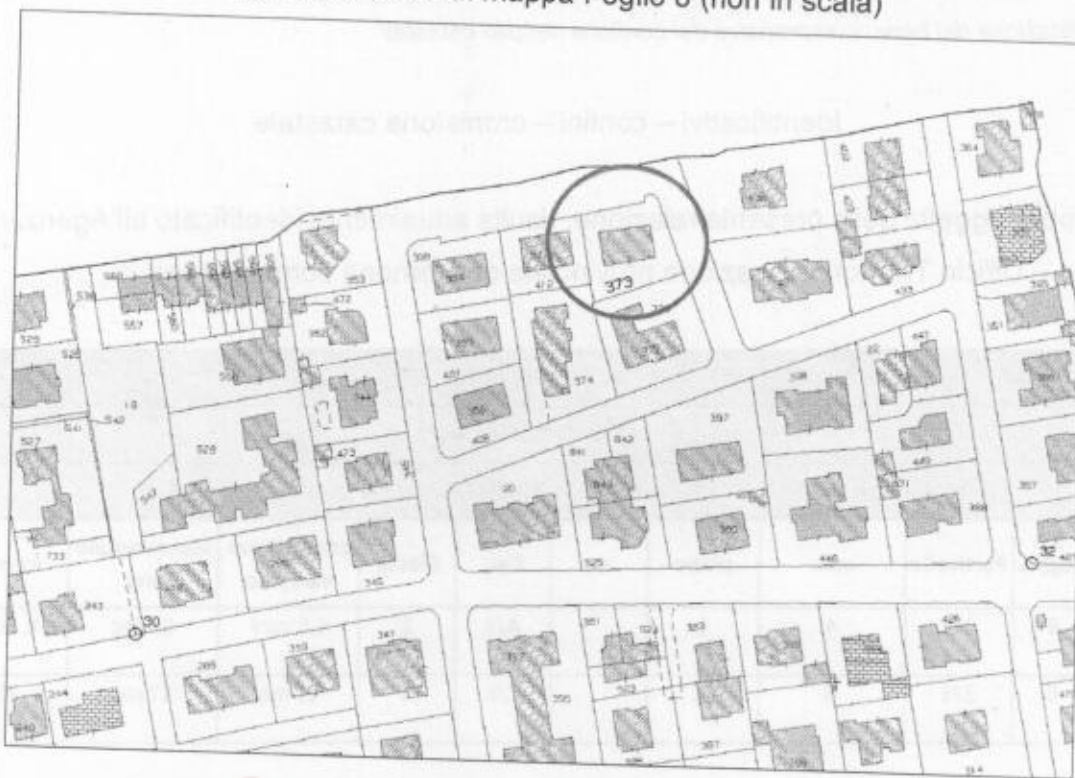
del box al P.S1: box di altre ragioni (mapp.373 sub.7), parti comuni, terrapieno e cortile comune condominiale (mappale 373 sub.1).

Intestazione catastale:

..... n. a il , C.F.

Proprietaria per 1/1 in forza dell'atto di vendita del 07/08/2003 rep.n.77694 Notaio Giovanni Battista Donati

Stralcio estratto di mappa Foglio 8 (non in scala)



Cronistoria catastale:

come si rileva dalle visure storiche, l'attuale identificazione catastale dell'immobile corrisponde all'originario censimento dell'impianto meccanografico del 1987

Per ulteriori dettagli si rimanda alle visure catastali, Allegato n.005

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento: nella descrizione contenuta nell'atto di pignoramento il suddetto bene risulta identificato catastalmente come segue:

catasto fabbricati del Comune di Bagnolo Cremasco

- Foglio 8 mapp.373 sub.4, Via Giacomo Matteotti n.CM, P.1, Cat. A/3, Cl.2, vani 4,5, R.C.E. 302,13
- Foglio 8 mapp.373 sub.6, Via Giacomo Matteotti n.CM, P.S1, Cat. C/6, Cl.4, mq.17, R.C.E. 30,73

Corrispondenza dei dati catastali attuali con quanto descritto nell'atto di pignoramento:
verificata la corrispondenza

REGOLARITA' CATASTALE

Indicare e descrivere le eventuali difformità catastali rilevate rispetto ai dati risultanti dall'ispezione catastale ed il fabbricato rilevato.

Indicare le eventuali pratiche fatte dall'esperto per la regolarizzazione richiesta nel quesito.

A seguito del sopralluogo all'immobile sono state rilevate le seguenti difformità fra lo stato di fatto e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali depositate:

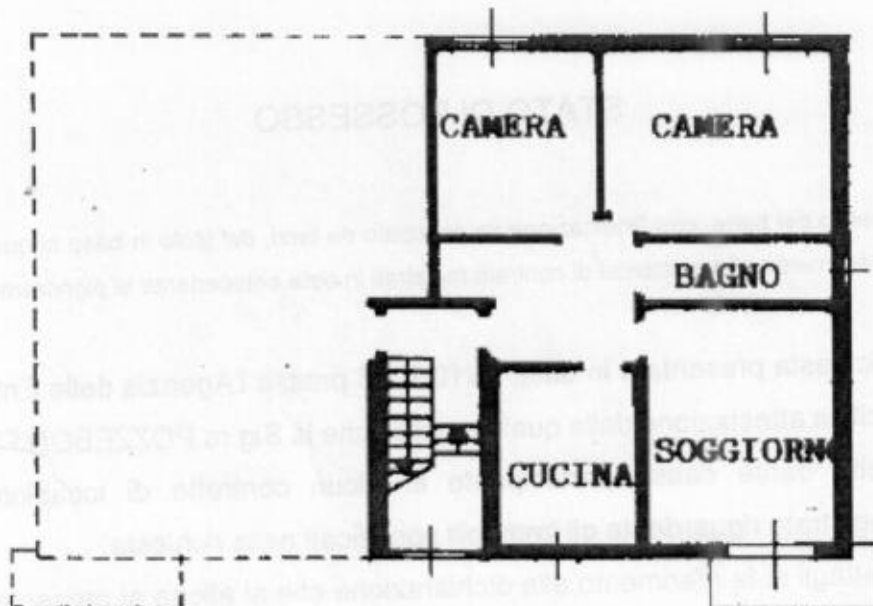
Per l'appartamento al piano primo:

- realizzato un ripostiglio nel disimpegno zona ingresso
- eliminata la porta di ingresso al locale cucina creando un arco in muratura
- eliminata la parete divisoria fra i locali cucina e soggiorno (mantenendo un muretto altezza m.1,00) creando sostanzialmente un unico locale
- ampliato il bagno verso il soggiorno (restringendo le dimensioni del soggiorno)

Box d'autorimessa al piano seminterrato: sostanzialmente conforme

Di seguito si riporta la planimetria catastale dell'appartamento e una planimetria aggiornata rispondente allo stato di fatto, con evidenziate le difformità rilevate (indicate in colore giallo le demolizioni e rosso nuove costruzioni):

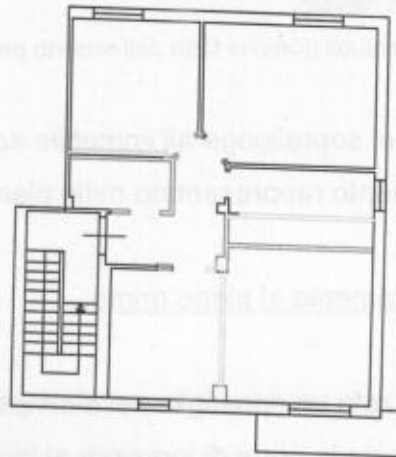
Planimetria catastale depositata



Planimetria aggiornata STATO DI FATTO



comparativa (difformità)



Per la regolarizzazione delle suddette difformità dovrà essere presentata denuncia di variazione per "diversa distribuzione spazi interni" con nuova planimetria catastale: costo stimato per la predisposizione della pratica di aggiornamento catastale (presentazione DOCFA e nuova planimetria) pari a €. 1.000,00 che verrà dedotto dal valore di mercato.

Prima di predisporre la suddetta variazione catastale, avendo rilevato analoghe difformità anche dal punto di vista edilizio-urbanistico, si dovrà procedere alla regolarizzazione urbanistica con predisposizione di pratica in sanatoria in quanto trattasi di opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo (vedasi successivo capitolo "Regolarità e conformità urbanistica")

STATO DI POSSESSO

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

A seguito di richiesta presentata in data 16/10/2025 presso l'Agenzia delle Entrate, è stata rilasciata specifica attestazione dalla quale emerge che la Sig.ra non è soggetto dante causa partecipante in alcun contratto di locazione/comodato immobiliare registrato riguardante gli immobili specificati nella richiesta.

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla dichiarazione che si allega al presente rapporto di valutazione (vedasi Allegato n. 009)

In sede di sopralluogo l'immobile risultava occupato e abitato dall'esecutato con proprio nucleo familiare

DESCRIZIONE

Una sommaria descrizione del bene

In comune di Bagnolo Cremasco (CR) Via G. Matteotti n.10, le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato plurifamiliare elevantesi a due piani fuori terra per complessive n.4 unità abitative, oltre al piano seminterrato destinato a box d'autorimessa, con area cortilizia condominiale, e più precisamente:

- Appartamento uso civile abitazione posto al piano primo, composto da ingresso, cucina - soggiorno con balconcino, ripostiglio, bagno e due camere da letto
- Box d'autorimessa al piano seminterrato

Dette porzioni risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bagnolo Cremasco come segue:

- Foglio 8 mappale 373 sub.4, Via G.Matteotti n.10, piano primo, Cat.A/3, Cl.2, vani 4,5, R.C. Euro 302,13
- Foglio 8 mappale 373 sub.6, Via G.Matteotti n.8, piano S1, Cat.C/6, Cl.4, mq.17, R.C. Euro 30,73

Le suddette unità hanno diritto proporzionale sulle parti comuni del complesso (censite al mappale 373 sub.1)

Stato manutentivo: il fabbricato in cui sono inserite le porzioni immobiliari in oggetto rispecchia le caratteristiche costruttive e finiture tipiche dell'epoca di costruzione (anno 1974); sufficiente lo stato di manutenzione e conservazione.

L'abitazione è stata in parte ristrutturata internamente successivamente all'acquisto da parte dell'attuale proprietaria (acquisto anno 2003) e presenta un discreto stato manutentivo (vedasi report fotografico - Allegato n.004).

Epoca e caratteristiche costruttive: realizzato nel 1974. Caratteristiche tipiche dell'epoca.

caratteristiche strutturali

strutture verticali

materiale mista c.a. muratura
condizioni discreto

strutture orizzontali (solai)

materiale latero-cemento
condizioni discreto

copertura

tipologia a doppia falda spiovente
condizioni sufficiente

scala comune o esterna

tipologia presente
condizioni a rampe parallele discreto

balcone / i

presente

componenti edilizie e costruttive

cancello

presente

serramenti esterni

tipologia a doppia anta a battente
materiale legno
vetro doppio
protezione avvolgibili in PVC
condizioni sufficiente

serramenti interni

tipologia ad anta unica a battente
materiale legno tamburato
condizioni discreto

manto di copertura

materiale tegole
condizioni apparenti sufficiente
isolamento assente

pareti esterne

tipologia a cassa vuota con
rivestimento isolamento
condizioni intonaco tinteggiato sufficiente

pavimentazione esterna

materiale cemento
condizioni sufficiente

pavimentazione interna principale

materiale piastrelle ceramiche
condizioni discreto

pavimentazione interna bagni

materiale piastrelle ceramiche
condizioni discreto

pareti interne

rivestimento intonaco tinteggiato
condizioni discreto

pareti bagno e cucina

rivestimento in piastrelle ceramiche
condizioni discreto

soffitti

rivestimento intonaco tinteggiato
condizioni sufficiente

porta ingresso

tipologia ad anta unica a battente
materiale legno e acciaio
condizioni discreto

scala interna

tipologia
materiale
condizioni
servoscala

impianti

antenna TV

proprietà autonoma
tipologia terrestre

ascensore

assente

citofonico

presente

videocitofonico

assente

proprietà

autonomo

gas

presente



<i>elettrico</i>	presente
<i>tipologia</i>	sottotraccia
<i>fognario</i>	presente
<i>idrico</i>	presente
<i>riscaldamento</i>	presente
<i>tipologia</i>	autonomo
<i>generatore</i>	a condensazione
<i>distribuzione calore</i>	a parete
<i>manutenzione</i>	non regolare
<i>libretto impianto</i>	disponibile
<i>prova fumi</i>	non disponibile
<i>condizioni</i>	sufficiente
<i>condizionamento</i>	presente

Contesto urbano: l'immobile è ubicato nel Comune di Bagnolo Cremasco (prov. di Cremona), in zona semiperiferica, completamente urbanizzata, con abitazioni nella tipologia prevalente villette singole – bifamiliari e villette a schiera oltre che piccole palazzine plurifamiliari realizzate in varie epoche.

Accesso: l'accesso pedonale al condominio si pratica in lato Nord direttamente dalla pubblica Via Giacomo Matteotti: dal civico n.10 (ingresso pedonale) transitando dal cortile comune e poi dal vano scàla si raggiunge l'appartamento al piano primo.

Il box ha accesso carraio dal civico n.8 transitando dal cortile comune.

Regolarità catastale: NO – rilevate difformità distributive interne che dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di nuova planimetria e denuncia di variazione (successivamente alla regolarizzazione edilizo-urbanistica)

Regolarità urbanistica – edilizia: NO - rilevate difformità distributive interne che dovranno essere regolarizzate mediante predisposizione di pratica in Sanatoria (opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo dall'attuale proprietario, post acquisto del 2003)

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

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

A seguito dell'indagine svolta presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Bagnolo Cremasco si è potuto verificare che il fabbricato plurifamiliare di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato costruito in forza delle seguenti autorizzazioni:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili, rilasciato in data 27/09/1973 Pratica Edilizia n.4/74 per "costruzione casa plurifamiliare – Villa Agostina" rilasciata al Sig. Dossena Ugo
- Certificato di Abitabilità rilasciato in data 15/11/1974 Prat.n.4/74, relativo all'intero edificio composto da quattro appartamenti e relative autorimesse.

Per maggiori dettagli vedasi documentazione urbanistica, Allegato n.006



CONFORMITA' EDILIZIA

A seguito del sopralluogo effettuato all'immobile sono state riscontrate le seguenti difformità, fra quanto rappresentato nelle tavole di progetto allegate alla sopraindicata autorizzazione edilizia (stato di progetto) e lo stato attuale rilevato (stato di fatto):

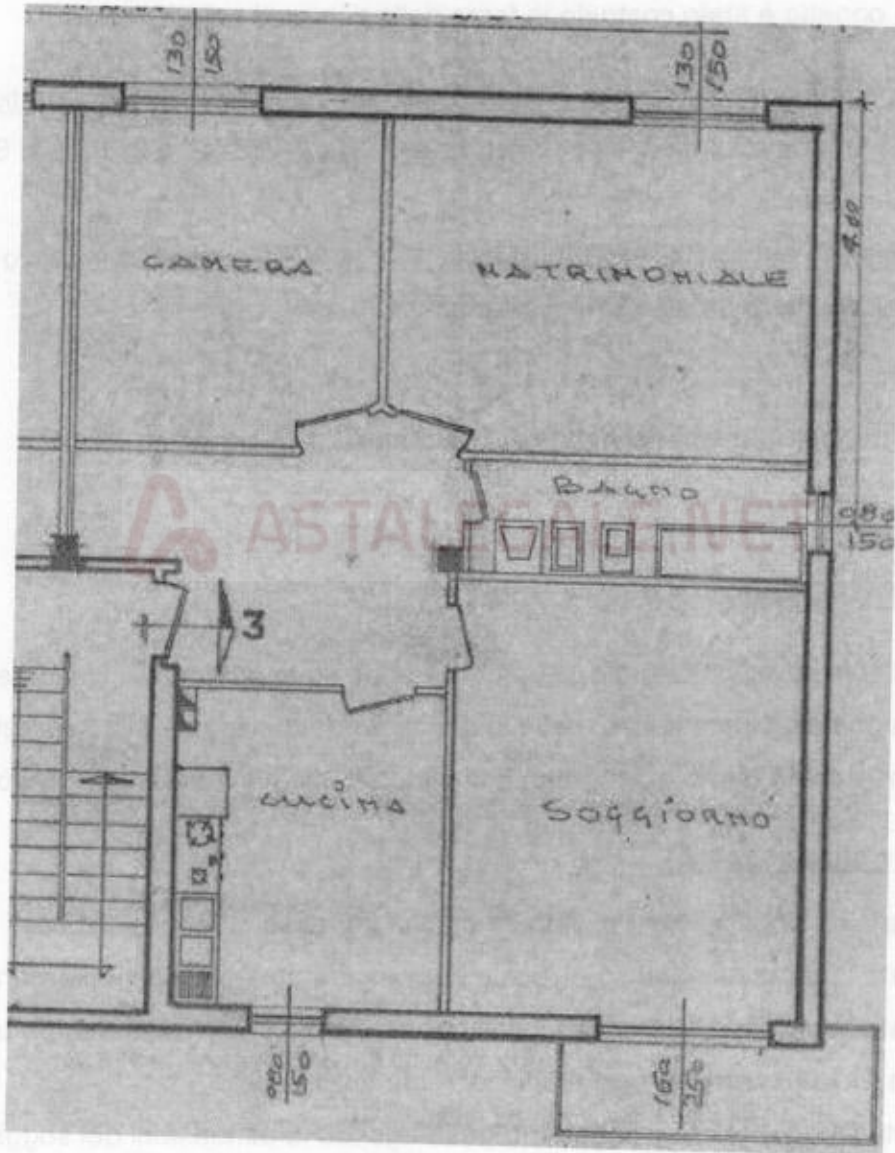
Appartamento al piano primo:

- realizzato un ripostiglio nel disimpegno zona ingresso
- eliminata la porta di ingresso al locale cucina creando un arco in muratura
- eliminata la parete divisoria fra i locali cucina e soggiorno (mantenendo un muretto altezza m.1,00) creando sostanzialmente un unico locale
- ampliato il bagno verso il soggiorno (restringendo le dimensioni del soggiorno)
- lievi scostamenti nelle misure dei locali

Box d'autorimessa al piano seminterrato; sostanzialmente conforme

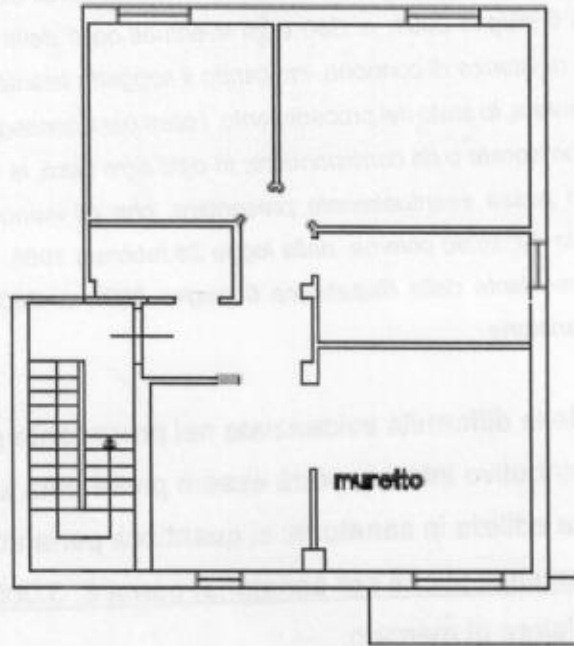
Si riporta di seguito lo stralcio della tavola di progetto allegata al Nulla Osta del 1973 (non in scala):

Stato di Progetto

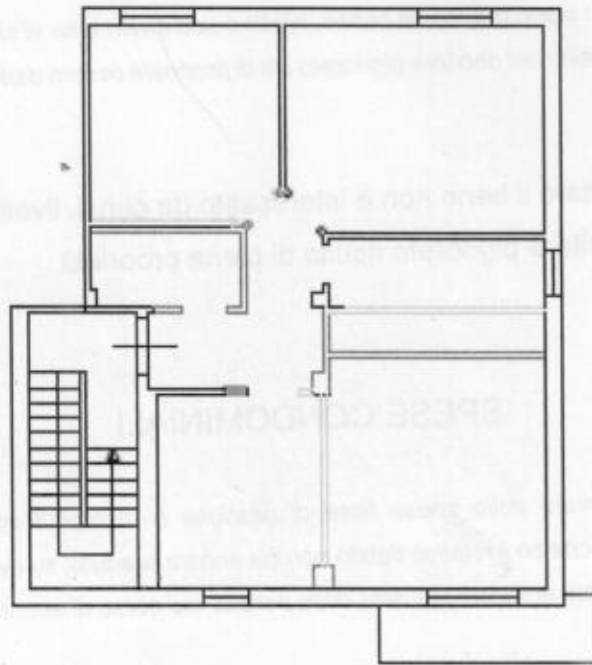


Nella pagina seguente la planimetria dello stato di fatto rilevato, e planimetria di confronto con indicate le difformità sopra evidenziate (evidenziate in colore giallo le demolizioni e rosso nuove costruzioni):

Planimetria STATO SI FATTO



Comparativa (differtimit)



Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione urbanistica – Allegato n.006

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

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

Per la regolarizzazione delle difformità evidenziate nel precedente paragrafo, trattandosi di difformità di carattere distributivo interno, potrà essere presentata a cura del futuro aggiudicatario una pratica edilizia in sanatoria: si quantifica pertanto un costo complessivo (oblazione comunale e spese tecniche per sanatoria) pari a €. 3.000,00 (euro Tremila/00) che verrà decurtato dal Valore di mercato.

ASTALEGALE NET CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

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

Per quanto potuto accertare il bene non è interessato da censi, livelli e usi civici.

Il diritto sul bene del debitore pignorato risulta di piena proprietà

SPESE CONDOMINIALI

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

Trattasi di unità immobiliare facente parte di una palazzina composta da quattro unità abitative: per quanto verificato non esiste la presenza di amministratore di condominio

PRESENZA DI RIFIUTI

a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento

Per quanto potuto accertare da una analisi visiva in sede di sopralluogo, non si riscontra nell'immobile la presenza di particolari rifiuti da smaltire: l'appartamento si presenta in normali condizioni abitative.

Si segnala che il box d'autorimessa è occupato da materiale di vario genere (elementi di arredo e varie), qualificabile come "rifiuti urbani".

PRESTAZIONE ENERGETICA

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

In mancanza di documentazione attestante la regolare manutenzione dell'impianto (ultima prova fumi 06/06/2022 - scaduta) non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, come da normativa vigente.

VALUTAZIONE

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

Consistenza dell'immobile

La superficie lorda è desunta dagli elaborati progettuali reperiti presso il competente ufficio tecnico comunale, dalla documentazione catastale e dalle misure a campione effettuate in loco (le superfici sono indicative e la valutazione si intende comunque a corpo e non a misura).

Per la rilevazione della superficie dell'immobile viene adottato il criterio della SEL (Superficie esterna lorda) che corrisponde all'area lorda dell'unità immobiliare comprensiva dello spessore delle murature perimetrali esterne (calcolate 1/2 se trattasi di murature a confine con altre proprietà).

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo "Rapporto mercantile" che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

TABELLA CONSISTENZA							
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq	
unico		mapp.373 SUB.4					
	1	Abitazione	80	80	1,00	80	
	1	Balcone		4	0,30	1	
			Sup.commerciale Abitazione				81
		mapp.373 SUB.6					
	0	Box		18	0,50	9	
			Sup.comm. Complessiva			90	
			Superficie Commerciale totale			90	

Basi del valore

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Si riportano di seguito le definizioni di Valore di Mercato e Valore di vendita forzata, secondo gli standard internazionali:

- Valore di mercato

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"

- Valore di vendita forzata

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato"

Scelta del criterio di valutazione in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS – EVS ecc.)

In considerazione della finalità dell'incarico ricevuto, tenuto conto della tipologia dell'immobile e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, analizzato il mercato di riferimento, il sottoscritto ritiene che il Criterio di stima più consono per la determinazione del "Valore attuale dell'immobile" sia quello del "Valore di Mercato" attraverso il Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA)

Tale metodo rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. è un procedimento logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base di raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il MCA si fonda sul principio per il quale il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili.

Analisi estimativa per la determinazione del Valore di Mercato

Ai fini dell'applicazione del metodo di stima sopra enunciato, il sottoscritto ha effettuato una approfondita ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto, recentemente compravenduti.

Attraverso la consultazione delle banche dati dell'Agenzia delle Entrate (piattaforma SISTER, incrocio dati visure catastali e Ispezioni ipotecarie) sono stati individuati tre immobili comparabili oggetto di recenti transazioni, di cui si riportano di seguito i dati principali:

- **Comparabile A:** Bagnolo Cremasco Via G.Minzoni n.15, Appartamento posto al piano primo di mq.81 con annesso box di mq.30 - atto di compravendita in data 23/01/2025, prezzo transazione €. 110.000,00
- **Comparabile B:** Bagnolo Cremasco Via I Maggio n.44, Appartamento posto al piano secondo di mq.94 (con cantina) ed annesso box di mq.16 - atto di compravendita in data 28/11/2024, prezzo transazione €. 115.000,00

- **Comparabile C:** Bagnolo Cremasco Via I Maggio n.44, Appartamento posto al piano secondo di mq.98 (con cantina) ed annesso box di mq.25 - atto di compravendita in data 25/10/2024, prezzo transazione €. 125.000,00

Di seguito si riporta lo sviluppo del metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) per la determinazione del Valore di Mercato dei beni:

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	
FONTE	T.T.	Atto 2025	Atto 2024	Atto 2024	subject
PREZZO		€ 110.000,00	€ 115.000,00	€ 125.000,00	
Sconto se Asking Price	%	0%	0%	0%	incogn
PREZZO CORRETTO		€ 110.000,00	€ 115.000,00	€ 125.000,00	
DATA	mesi	12	14	15	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	81,00	94,00	98,00	80,00
SUP. BALCONE	mq.	0,00	0,00	0,00	4,00
SUP. PORTICATO	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. CANTINA	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GARAGE	mq.	30,00	16,00	25,00	18,00
SUP. P. AUTO COP	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. ESTERNA ESCLUS.	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
	mq.				
	mq.				
SERVIZI IGIENICI	n°	1	1	1	1
RISCALDAMENTO	n°	1	1	1	1
ALTRO IMPIANTO	n°	0	0	0	0
	n°				
STATO MANUTENZIONE	n° #	3	3	3	3,4
CLASSE ENERGET.	n° ##	1	1	1	1
LIVELLO DI PIANO	n°	1	2	2	1

SCALE E UNITA' DI MISURA		
<i>stato manutenzione</i>		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.	€	250,00
<i>classe energetica</i>		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m ² classe	€	30,00
<i>servizi igienici</i>		
costo a nuovo	€	8.000,00
vetustà		20
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	3.428,57
<i>impianto riscaldamento</i>		
costo a nuovo	€	7.000,00
vetustà		20
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	3.000,00

data		
*	incremento annuo	0,00%
livello di piano		
**	incremento piano	1,00%

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE								
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	81,00	81,00	94,00	94,00	98,00	98,00
SUP. BALCONE	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. PORTICATO	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. CANTINA	0,25	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GARAGE	0,50	mq.	30,00	15,00	16,00	8,00	25,00	12,50
SUP. P. AUTO COP	0,40	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. ESTERNA ESCLUS.	0,10	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		mq.						
		mq.						
totale		mq.		96,00		102,00		110,50
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€ 1.145,83		€ 1.127,45		€ 1.131,22	

divergenza % assoluta prezzi medi marginali	1,63
---	------

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
DATA *	€.	€ -	€ -	€ -
SUP. PRINCIPALE ***	€/mq.	€ 1.127,45	€ 1.127,45	€ 1.127,45
SUP. BALCONE	€/mq.	€ 338,24	€ 338,24	€ 338,24
SUP. PORTICATO	€/mq.	€ 338,24	€ 338,24	€ 338,24
SUP. CANTINA	€/mq.	€ 281,86	€ 281,86	€ 281,86
SUP. GARAGE	€/mq.	€ 563,73	€ 563,73	€ 563,73
SUP. P. AUTO COP	€/mq.	€ 450,98	€ 450,98	€ 450,98
SUP. ESTERNA ESCLUS.	€/mq.	€ 112,75	€ 112,75	€ 112,75
	€/mq.			
	€/mq.			
SERVIZI IGIENICI	€.	€ 3.428,57	€ 3.428,57	€ 3.428,57
RISCALDAMENTO	€.	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
ALTRO IMPIANTO	€.			
	€.			
STATO MANUTENZIONE #	€.	€ 24.000,00	€ 25.500,00	€ 27.625,00
CLASSE ENERGET. ###	€.	€ 2.430,00	€ 2.820,00	€ 2.940,00
LIVELLO DI PIANO. **	€.	€ 1.100,00	€ 1.150,00	€ 1.250,00

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi corretti.

TABELLA 4 - VALUTAZIONE									
PREZZO	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
DATA	€		110.000,00	€		115.000,00	€		125.000,00
SUP. PRINCIPALE	€ 1.127,45	-	-€ 1.127,45	€ 1.127,45	-	-€ 15.784,31	€ 1.127,45	-	-€ 20.294,12
SUP. BALCONE	€ 338,24	+	€ 1.352,94	€ 338,24	+	€ 1.352,94	€ 338,24	+	€ 1.352,94
SUP. PORTICATO	€ 338,24	+	€ -	€ 338,24	+	€ -	€ 338,24	+	€ -
SUP. CANTINA	€ 281,86	+	€ -	€ 281,86	+	€ -	€ 281,86	+	€ -
SUP. GARAGE	€ 563,73	-	-€ 6.764,71	€ 563,73	+	€ 1.127,45	€ 563,73	-	-€ 3.946,08
SUP. P. AUTO COP.	€ 450,98	+	€ -	€ 450,98	+	€ -	€ 450,98	+	€ -
SUP. ESTERNA ESCLUS.	€ 112,75	+	€ -	€ 112,75	+	€ -	€ 112,75	+	€ -
		+			+			+	
SERVIZI IGIENICI	€ 3.428,57	+	€ -	€ 3.428,57	+	€ -	€ 3.428,57	+	€ -
RISCALDAMENTO	€ 3.000,00	+	€ -	€ 3.000,00	+	€ -	€ 3.000,00	+	€ -
ALTRO IMPIANTO		+			+			+	
STATO MANUTENZIONE	€ 24.000,00	+	€ 9.600,00	€ 25.500,00	+	€ 10.200,00	€ 27.625,00	+	€ 11.050,00
CLASSE ENERGET.	€ 2.430,00	+	€ -	€ 2.820,00	+	€ -	€ 2.940,00	+	€ -
LIVELLO DI PIANO	€ 1.100,00	+	€ -	€ 1.150,00	-	-€ 1.150,00	€ 1.250,00	-	-€ 1.250,00
PREZZO CORRETTO	€		113.060,78	€		110.746,08	€		111.912,75

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato d <10%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	2,09
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	1,03
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	2,09
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	1,05

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	33%
Comparabile B	33%
Comparabile C	33%
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 111.906,54
ed in cifra tonda	€ 112.000,00

Valore di Mercato arrotondato pari a € 112.000,00.

VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO		
superficie commerciale mq.	SEL	90
valore unitario al mq.	SEL	€ 1.244,44

Adeguamenti e correzioni della stima in riferimento all'art. 568 c.p.c.

Al valore determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti.

Deprezziamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 112.000,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica	€ 3.000,00
oneri per regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
spese di bonifica	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 108.000,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 108.000,00

Pertanto il VALORE DI MERCATO attuale dell'immobile (Appartamento con annesso Box) è pari a €. 108.000,00. (pari a euro 1.200,00 al mq.)

VALORE VENDITA FORZATA

Definizione di Valore di vendita forzata

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato"

Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Mercato in condizioni di vendita forzata

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione /svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (12 mesi - variazione annua 1%) euro 1.080,00;
- mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi) euro 1.500,00;
- deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 12 mesi) euro 1.080,00;
- livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 10.800,00;

Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 108.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% su base annua)	€ 1.080,00
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)	€ 1.500,00
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)	€ 1.080,00
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 10.800,00
Valore di Vendita Forzata	€ 93.540,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 94.000,00

Riepilogo dei valori di stima

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
unico	Appartamento e Box	€ 108.000,00	€ 94.000,00
	TOTALE	€ 108.000,00	€ 94.000,00

QUOTE INDIVISE

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

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

La procedura riguarda il diritto di piena proprietà del bene in capo all'esecutato

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

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

Il bene risulta di piena proprietà dell'esecutato, acquistato nel 2003 in stato "libera da vincoli matrimoniali" (vedasi atto provenienza – Allegato n.007).

FORMAZIONE LOTTI

a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento di civile abitazione con annesso box d'autorimessa: si procede quindi con **LOTTO UNICO** in quanto non è consigliabile e non sarebbe economicamente conveniente la suddivisione in più lotti indipendenti.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I beni risultano di piena proprietà della Sig.ra _____ come da ispezioni ipotecarie eseguite telematicamente presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Lodi in data 29/12/2025, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 30/09/2025, in forza del seguente atto:

- **Atto di compravendita in data 07/08/2003 rep. n.77694/17277** a rogito Notaio Dott. Giovanni Battista Donati di Crema, registrato a Crema in data 07/08/2003 n.3011 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 08/08/2003 nn.16445/9206: la _____ acquistava la piena proprietà dell'immobile dal Sig. _____ nato a Lodi (LO) il 27/01/1941 C.F. _____

Storia ventennale della proprietà

Anteriormente al ventennio la proprietà del terreno su cui è stato realizzato il fabbricato in cui sono inserite le unità in oggetto risultava in capo al Sig. _____: in forza di acquisto in data 19/04/1974 rep.n.18997/12396 a rogito Notaio Angelo Severgnini trascritto a Lodi in data 13/05/1974 nn.3336/2443

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

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

Per quanto potuto accertare dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo della procedura, nonché sulla base della documentazione reperita nel corso delle operazioni peritali, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da particolari vincoli ed oneri. Si rimanda all'atto di provenienza del 07/08/2003 per ogni ulteriore riferimento (vedasi Allegato n.007).

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

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

A seguito delle ispezioni Ipotecarie effettuate presso l'Ufficio di pubblicità immobiliare di Lodi, analizzata la Relazione Notarile prodotta dal creditore procedente (aggiornata a tutto il 30/09/2025), si rileva che i beni in oggetto sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate con l'emissione del decreto di trasferimento:

- **Iscrizione contro del 08/08/2003 nn.16447/4422**, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del 07/08/2003 n.77695 di rep. a rogito Notaio Giovanni Battista Donati, a favore di MELIORBANCA S.P.A. con sede in Milano, iscritta contro r (debitore non datore d'ipoteca) per un capitale di €. 100.000,00 Totale ipoteca €. 250.000,00

Grava su beni in Bagnolo Cremasco, Foglio 8 mappali 373 subb.4 e 6

A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di rinnovazione in data 03/07/2023 nn.11327/2077 a favore MELIORBANCA S.P.A. (durata mutuo 30 anni – importo mutuo €. 100.000,00)

- **Iscrizione contro del 17/01/2013 nn.725/96**, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto Tribunale di Crema del 23/10/2012 rep.n.4229, a favore di FRANCIOSI Donatella nata a Lodi il 17/06/1946, iscritta contro per un capitale di €. 4.694,30 oltre interessi e spese per una somma complessiva di €.15.000,00

Grava su beni in Bagnolo Cremasco, Foglio 8 mappali 373 subb.4 e 6

- **Iscrizione contro del 03/07/2023 nn.11327/2077**, ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria iscritta in data 08/08/2003 nn.16447/4422 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del 07/08/2003 n.77695 di rep. a rogito Notaio Giovanni Battista Donati, a favore di MELIORBANCA S.P.A. con sede in Milano, iscritta contro

- **Trascrizione contro del 30/09/2025 nn.16744/11180** – nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/09/2025 rep.n.2557 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CREMONA a favore di SESTANTE FINANCE SRL con sede in Roma, contro
Grava su beni in Bagnolo Cremasco, Foglio 8 mappali 373 subb.4 e 6

Per maggiori dettagli vedasi visure ipotecarie - Allegato n.008

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Nulla da segnalare.



ASSUNZIONI

Il presente Rapporto di Valutazione è riferito agli immobili nel loro stato attuale.

Giudizio commerciabilità: discreta in relazione alla tipologia, mercato di riferimento e ubicazione.

La valutazione si intende sempre a corpo e non a misura

La due diligence urbanistico-edilizia, circoscritta alle sole porzioni immobiliari in questione, è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune e dagli enti di riferimento: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legato alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata, incompleta o non aggiornata.

Ai fini della valutazione si è considerato che indicazioni e documenti forniti dagli Enti interrogati, siano accurati e corretti in quanto i medesimi sono stati analizzati esclusivamente nei limiti dell'attività di valutazione.

Durante le operazioni peritali non sono stati eseguiti rilievi metrici particolareggiati, indagini strumentali e verifiche in merito al corretto funzionamento degli impianti presenti.

L'autore di questo rapporto soddisfa i requisiti di indipendenza, obiettività e competenza e dispone di qualifica REV (Recognised European Valuer), certificazione UNI 11558 Inarcheck livello avanzato.

CONCLUSIONI

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

Crema, 16/01/2026

Il Tecnico incaricato



Esperto incaricato: Geom. Sabino NUFI
Via Carlo Martini n.1 – 26013 Crema (CR) tel. 339-4574315,
e-mail sabino.nufi@gmail.com - pec sabino.nufi@geopec.it
C.F. NFUSBN67E18D142F – P. IVA N. 01516320197
iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n.1884

