

**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 128/2025 R.G.E.

Giudice: G.O.P. Avv.to NUNZIA CORINI

contro



RELAZIONE di STIMA



Per i beni immobili siti in Casalmaggiore (CR), Via Tanaro n. 23

Pagliari

Casalmaggiore: Li 10/02/2026

L'esperto Stimatore: Geom. Arnaldo Pagliari

Iscritto all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n. 227

SOMMARIO

QUESITO	3
LOTTO UNICO	5
ELENCO ALLEGATI	7
SCHEDA SINTETICA	8
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	9
RELAZIONE DI STIMA	10
IDENTIFICAZIONE	10
STATO DI POSSESSO	11
DESCRIZIONE	12
REGOLARITA' CATASTALE	15
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	15
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	16
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	16
SPESE CONDOMINIALI	16
PRESENZA DI RIFIUTI	16
PRESTAZIONE ENERGETICA	16
VALORE	17
VALORE DI MERCATO	17
VALORE IN VENDITA FORZATA	22
QUOTE INDIVISE	23
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	23
FORMAZIONE DI LOTTI	23
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO	23
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	24
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE	24
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE	25



QUESITO

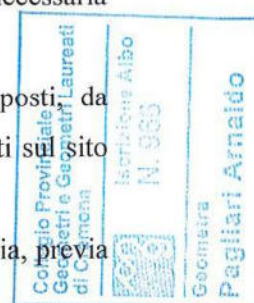
dispone che l'esperto

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 individuazione 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 il 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 della necessaria dichiarazione di successione:

successivamente, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti dal Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173-bis ultimo comma disp. att. C.p.c. e pubblicati sul sito web del tribunale:

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

1. A svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 cpc 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. In caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'articolo 2923, 3° comma, C.C.;
4. 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;
5. Nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
6. 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;
7. A predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
8. 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;

9. 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.

alleggi 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;

alleggi 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 bis, co. 3 disp.att. c.p.c.:

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

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

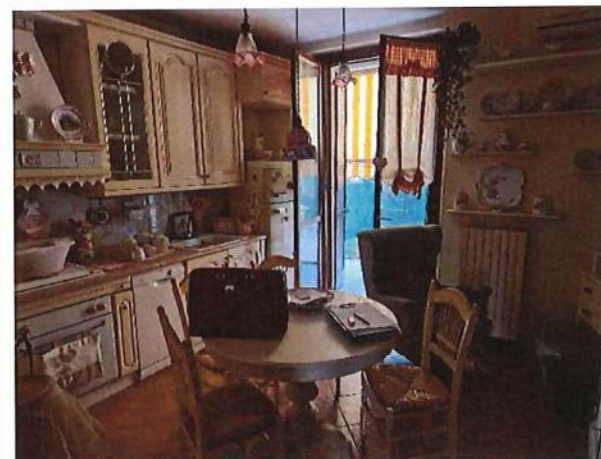
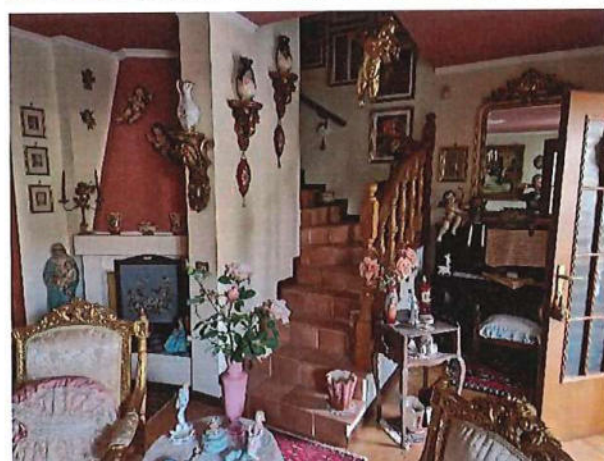
Contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.

AUTORIZZA

L'esperto ad accedere ad ogni documento necessario ad assolvere all'incarico, compresi i documenti relativi a rapporti di locazione in capo alla parte esecutata e successioni riguardanti sia la parte esecutata sia i soggetti coinvolti nei passaggi del ventennio, anche in possesso di Pubbliche Amministrazioni, ivi compresa l'Agenzia delle Entrate e comunque nessuna esclusa, e ad estrarne copia.



LOTTO UNICO

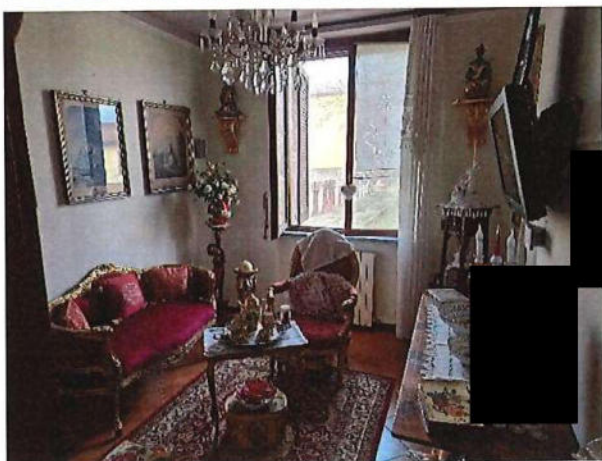


Iscrizione Albo N. 986	Geometra Pagliari Arnaldo
---------------------------	------------------------------

Arnaldo



Paglieri Arnaldo



ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
01	Nomina e Quesito	5
02	Documenti Catastali	7
03	Atto di compravendita	14
04	Certificato di residenza e Stato di famiglia storico	3
05	Titoli abilitativi	23
06	Planimetrie rilievi	2
07	APE	5
08	Tabelle di valutazione MCA	9
09	Ispezione ipotecaria	2
10	Valutazione di riscatto dell'area	3
	Tot. Pag. allegate	73
	Tot. Foto	15



SCHEMA SINTETICA

1. Ubicazione del bene

Comune di Casalmaggiore (CR) via Tanaro n. 23

2. Dati catastali e tipologia beni

Trattasi di fabbricato abitativo a schiera a due piani fuori terra.

1	Fg.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	esc aree scop.	Rendita €
	31	392	1	1	A/2	5	6,5 v.	145 mq	132 mq	570,68
Via Tanaro n. 23 Piano T-1										
2	Fg.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	esc aree scop.	Rendita €
	31	392	2	1	C/6	5	18 mq.	/	/	35,33
Via Tanaro n. 25 Piano T										

3. Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati in atto di pignoramento con dati catastali identificazione catastale

Fra i dati catastali indicati nel pignoramento con i dati catastali estrapolati da visura non risultano discordanze.

4. Diritto oggetto di espropriazione:

proprietà superficiaria 10/10 in regime di comunione dei beni con

Risi Sanzio

proprietà superficiaria 10/10 in regime di comunione dei beni con

5. Stato di Possesso

Libero ☒

Occupato ☐

Da soggetto esecutato ☐

Da soggetto terzo: ☐

6. Presenza di rifiuti

Si: ☐

No: ☒

7. Diritti di terzi

Si: ☒

No: ☐

8. Regolarità catastale

Si: ☒

No: ☐

9. Regolarità urbanistica

Si: ☒

No: ☐

10. Opere abusive

Si: ☐

No: ☒

11. Censi / livelli / usi civili

Si: ☐

No: ☒

12. Spese condominiali

Si: ☐

No: ☒

13. Valore di mercato

€ 210.500,00

14. Valore in vendita forzata

€ 178.900,00

15. Quote indivise

Si: ☒

No: ☐



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**Data del sopralluogo: 10 dicembre 2025****Data della valutazione: 10 febbraio 2026**

In data 15 ottobre 2025 - 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 23 ottobre 2025 richiesta presso archivio notarile di Cremona atto di compravendita;

In data 06 novembre 2025 richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Casalmaggiore (CR) per i provvedimenti edilizi;

In data 10 dicembre 2025 sopralluogo e rilievi degli immobili oggetto di procedura;

In data 04 febbraio 2025 richiesto presso l'ufficio anagrafe del Comune di Casalmaggiore certificato di famiglia e certificato di residenza storico.

In data 10 febbraio 2026 ispezione ipotecaria.

 ASTALEGALE.NET



RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento
Catasto Fabbricati, in Comune di Casalmaggiore (CR)

FABBRICATO UNIFAMILIARE A SCHIERA

Identificativi:

Fg. 31, particella 392 sub. 1 Z.C. 1, categ. A/2, cl. 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 145 mq, superficie catastale escluso aree scoperte 132 mq, Rendita 570,68 €, via Tanaro n. 23 Piano T-1.

Fg. 31, particella 392 sub. 2 Z.C. 1, categ. C/6, cl. 5, consistenza 18 mq, Rendita 35,33 €, via Tanaro n. 25 Piano T.

Confini intero lotto:

CONFINI a nord la via Tanaro a filo esterno del muro di recinzione; a est con il mappale 393 prima a metà muretto di recinzione, poi, a metà muro della casa, infine, ancora a metà muretto di recinzione; a sud il mappale 399 a metà muro di recinzione; a ovest il mappale 391, prima a metà muretto di recinzione, poi, a metà muro della casa, infine, ancora a metà muretto di recinzione.

Cronistoria catastale:

Scrittura privata del 17/12/1992 Pubblico Ufficiale Squintani Ambrogio sede a Cremona Repertorio n. 66396 - UR Cremona Registrazione n. 426 registrato in data 30/12/1992 - Assegnazione Socio Volturno n. 588.1/1993 Pratica n. 17275 in atti dal 06/02/2001.



Identificazione attuale

Modificati rispetto al pignoramento:

SI ☐

NO ☒

1	Fg.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	esc. aree scop.	Rendita €
	31	392	1	1	A/2	5	6,5	145 mq	132 mq	570,68
	Via Tanaro, 23 Piano T-1									
1	Fg.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	esc. aree scop.	Rendita €
	31	392	2	1	C/6	5	18 mq.	/	/	35,33
	Via Tanaro, 25 Piano T									

Proprietà:Comune di Casalmaggiore

Cod. Fisc. 00304940190

Proprietà per l'area

Proprietà superficiaria 10/10 in regime di comunione dei beni con

Nato a _____ il _____

Cod. Fisc. _____

Proprietà superficiaria 10/10 in regime di comunione dei beni con Pasquali Antonella.

STATO DI POSSESSO

Alla data del 10 dicembre 2025, durante il quale è stata rilevata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, il CTU ha verificato che il fabbricato risultava vuoto da persone e completamente arredato come si evince dalla documentazione fotografica.

☒ Libero			
☐ Occupato			
	☐ Occupato dal debitore*:	☐ Occupato dai familiari del debitore*:	
		☐ Contratto assente:	☐ Con Contratto:
			☐ Affitto
			☐ Locazione
			☐ Comodato
	☐ Provvedimento di assegnazione della casa coniugale		
	☐ Diritto di abitazione del coniuge ex art. 540 c.c.		
	Titolo**: _____ registrato il _____ (Allegato _____)		
	Data di Registrazione: _____		
	Data di Scadenza: _____		
	Data Trascrizione: _____		
	Data Rilascio fissata: _____		

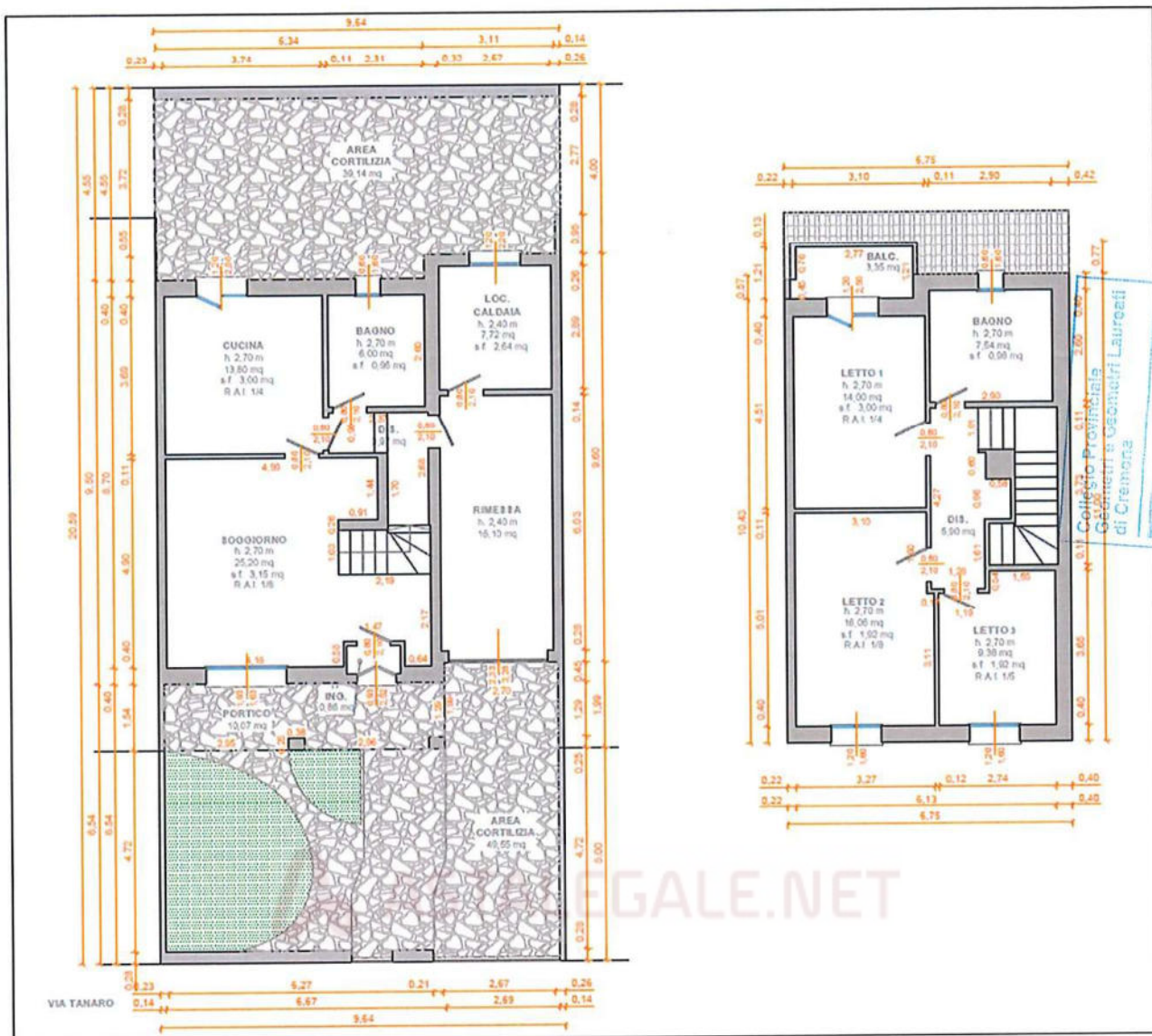
		Stato causa eventualmente in corso per il rilascio: _____	
	☐ Occupato da terzi****;	☐ Contratto assente:	☐ Con Contratto:
			☐ Affitto
			☐ Locazione
			☐ Comodato
		Titolo**: _____ registrato il _____ (Allegato _____)	
		Data di Registrazione: _____	
		Data di Scadenza: _____	
		Data Trascrizione: _____ (es. ultranovantennale)	
		Data Rilascio fissata: _____	
		Stato causa eventualmente in corso per il rilascio: _____	
		Contratto opponibile alla procedura:	
		☐ Contratto registrato dopo il pignoramento	
		☐ Contratto registrato antecedente al pignoramento	
		Canone di locazione: € _____	
		☐ Canone equo	
		☐ < ad 1/3 del valore locativo di mercato	
		☐ < ad 1/3 rispetto a locazioni precedenti	
		☐ Contratto d'affitto d'azienda ****	



Pagliari

DESCRIZIONE

Il giorno 10 dicembre 2025 alle ore 8,30 il C.T.U. ha eseguito sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione ubicato in Comune di Casalmaggiore (CR) via Tanaro n. 23. Il fabbricato, a schiera, si erge di due piani fuori terra ed è composto al piano terra da area cortilizia antistante e retrostante l'immobile, ingresso, soggiorno, vano scala, cucina, bagno, disimpegno/sottoscala, locale caldaia e rimessa. Al primo piano, oltre al vano scala corridoio di disimpegno, tre camere, ampio bagno ed un balcone.



Il fabbricato è ubicato in Comune di Casalmaggiore (CR) in fregio alla via Tanaro civico 23 in zona totalmente residenziale nelle cui immediate vicinanze sono presenti aree verdi (giardini) comunali.

Alla proprietà si accede attraverso cancellino pedonale individuato con il civico 23 e cancello carraio per accedere alla rimessa con civico 25. Esso si presenta in buone condizioni manutentive, presentando pavimentazioni in ceramica, scala con struttura in c.a. rivestita con mattonelle di ceramica. Bagni pavimentati e rivestiti con mattonelle di ceramica decorate aventi accessori in vetro-china color avorio; serramenti per finestre in legno corredati di vetri termici e persiane a ventola esterne in legno verniciato. Porte interne in legno tamburato a nido d'ape a battente con specchiature cieche e vetrate. Impianto elettrico sottotraccia provvisto di differenziale magnetotermico. Impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano con caldaia murale ed elementi radianti in ghisa. Impianto di climatizzazione con due split disposti sui singoli piani. Si precisa che il fabbricato è stato edificato in zona Peep su area comunale, come indicato nella visura catastale, facente parte integrante di cooperativa edilizia, come meglio indicato e specificato nell'atto di compravendita del 17/12/1992, redatto dal Dott. Ambrogio Squintani notaio in Cremona. L'area comunale indicata al Foglio 31 con il mappale 392, nell'eventualità di riscatto, è stata stimata in €

2.603,84 mediante tabella e tariffe deliberate con Consiglio Comunale n. 72 del 21/12/2023.

STATO MANUTENTIVO:

Buono

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

Fabbricato risalente all'anno 1990/1992.

CONTESTO URBANO:

Prettamente residenziale. Posto in un quartiere di villette a schiera, distante circa 1,5 km dalla P.zza Garibaldi.

CONTESTO URBANISTICO:

dall'analisi del PGT vigente, tavola Piano delle Regole n. 04, il fabbricato si trova in area del "Sistema del Tessuto urbano consolidato a carattere residenziale" (Tav. P.d.R. 04 Sistema Tessuto Urbano Consolidato).

Dall'estratto delle N.T.A. del Piano delle Regole (Art. 40):

40.04. ...Ai fini della salvaguardia e della riqualificazione del paesaggio urbano è importante che l'assetto distributivo dell'edificato di questo ambito sia mantenuto, pertanto nelle opere di ristrutturazione e/o modificazione dell'esistente, nel recupero dei volumi esistenti per nuove destinazioni d'uso e nelle nuove costruzioni, dove ammesse, sono sempre da evitare le soluzioni ed i gradi di finitura di notevole impatto visivo.

40.05. L'indice di utilizzo fondiario o volumetria potenziale di riferimento, nonché le modalità di intervento e le destinazioni d'uso, per ogni sub-comparto del Tessuto Urbano Consolidato a **prevalente destinazione residenziale** è indicata nella seguente scheda:

- Indice di edificabilità fondiaria massima (**IF max.**): **1,80 mc/mq** - tale indice è incrementabile sino a **2,20 mc/mq** in presenza di portico a tipologia tradizionale aperto su tre lati anche con altezza libera e/o media superiore a m. 2,50.
- Indice di edificabilità fondiaria massima con acquisizione e/o trasferimento di diritto edificatorio compensativo (**IF max.**): **2,10 mc/mq** (indice non superabile)
- Indice di copertura (**IC**): **0,40** di SF ovvero: **0,60** di S.f. se in presenza di portico tradizionale aperto su tre lati [S.c. / SF]
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (S.p.): min. 30% di SF
- Altezza dei fabbricati (**H.f.**): max. 8,20 m (misurata sottogronda dallo spiccatto stradale o marciapiede)
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**): 2 + 1_sottotetto, ovvero come l'esistente o l'esistente adiacente
- Distanze dai confini: m. 5,00 ovvero in aderenza
- Distanze tra fabbricati: m 10,00 ovvero come l'esistente
- Distanza dalle strade (edificio principale e/o accessorio): m 5,00 ovvero in allineamento prevalente

Gli indici edificatori sono riconducibili al dimensionamento in ragione della Superficie lorda (SL) max.



Handwritten signature in blue ink.

ammissibile, ovvero in ragione del volume max. ammissibile di edificabilità fondiaria (IF); il trasferimento dei diritti edificatori all'interno degli ambiti omogenei è regolato ai sensi dell'art. 2643 co. 2 del Codice civile (ex art. 5 c. 3 della Legge n. 106/2011), nel rispetto degli indici massimi ammissibili

PRESCRIZIONI VINCOLANTI

destinazioni d'uso ammesse:

- la residenza ed accessori alla residenza, studi professionali, esercizi di vicinato, locali ed esercizi pubblici⁴³ di bar e ristorazione, attività alberghiera, attività di condhotel ai sensi del R.R. n° 7 del 11.10.2022;
- tutte le attività documentate e consolidate alla data di adozione del P.G.T.;
- l'artigianato di servizio alla residenza e l'attività terziaria;
- la trasformazione degli edifici o parti di edifici a cessata destinazione rurale o ad uso rustici.

destinazioni d'uso non ammesse:

- l'attività di allevamento zootecnico, anche dipendente dall'esercizio dell'attività agricola;
- le attività produttive e depositi-magazzino, anche di tipo artigianale che non siano di servizio alla residenza;
- le attività commerciali superiori all'esercizio di vicinato;
- gli impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione.
- ogni altra attività in contrasto con i caratteri residenziali e con il R.L.I.

Tav. 01-B1 del Documento di Piano: Sistema dei vincoli sovraordinati: non soggetto a vincolo;

Tav. 01-D1 del Documento di Piano: Sistema dei vincoli istituiti dal PGT: non soggetto a vincolo;

Tav. 04 del Documento di Piano: Carta della sensibilità del paesaggio: sensibilità medio-bassa;

Tav. 4a Componente Geologica: Carta della Pericolosità sismica locale: zona sismica 3 come l'intero territorio comunale;

Tav. 5a Carta dei Vincoli (componente Geologica): P.A.I. fascia C;

Tav. 6a Carta Sintesi (Componente Geologica): Grado Moderato di vulnerabilità dell'acquifero superficiale: "M", Alluvioni rare;

Tav. 7a Carta della Fattibilità Geologica: Classe 3b;

Tav. 3A del Piano Colore: Quarto Livello: Edifici privi di rilevanza (con prescrizioni).

REGOLARITA' CATASTALE: ☒ SI - ☐ NO

REGOLARITA' URBANISTICA: ☒ SI - ☐ NO

REGOLARITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme alle planimetrie catastali depositate il 01/02/1992 dall'arch. Marco Daolio presso gli Uffici Catastali e da tale il fabbricato non ha subito alcuna variazione.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

ELENCO LICENZE IN ORDINE CRONOLOGICO:



1. Concessione con Contributo per eseguire opere edilizie n. 252/89 B del 20/02/1990 Prot. n. 10448/89 avente per oggetto la costruzione di undici case a schiera in diritto di proprietà sui lotti dal n. 1 al n. 11 della zona PEEP (edilizia economico popolare). Edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge n. 10/77 del 28/01/1977.

VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA:

1. EPOCA DI REALIZZAZIONE: 1990/1992.
2. ESTREMI PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO ED EVENTUALI VARIANTI:
 - a. Concessione Edilizia n. 252/89/A – 252/89/B del 20/02/1990 iniziati il 13/03/1990 ultimati il 23/03/1992
3. CERTIFICATO DI AGIBILITA'/AGIBILITA': Certificato del 31/03/1992 Comune di Casalmaggiore;
4. DENUNCIA C.A.: 21 novembre 1990 Prot. n. 5762 genio Civile di Cremona.

RISPONDENZA ALLO STATO ATTUALE: ☒ SI - ☐ NO

Il fabbricato oggetto di pignoramento, e rilevato analiticamente, risulta conforme al titolo abilitativo rilasciato ed alle planimetrie catastali depositate presso gli uffici catastali in data 01/02/1992 a prot. n. 000897.



[Firma]

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

☒ NON NECESSITA DI SANATORIA IN QUANTO RISULTA REGOLARE URBANISTICAMENTE
PLANIMETRIA DI RAFFRONTO TRA LO STATO ATTUALE E LO STATO LEGITTIMATO
Risulta regolare quindi non occorre planimetria di raffronto.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

SPESE CONDOMINIALI

Il fabbricato non fa parte di un complesso condominiale essendo case unifamiliari a schiera con gestione autonoma.

PRESENZA DI RIFIUTI

Non sono presenti rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'appartamento al F. 31, particella 392/1

APE Registrato il 19/01/2026

Codice identificativo: 1902100000628

Valido sino al 19/01/2036

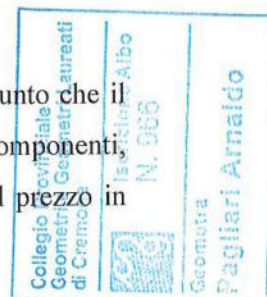
Classe Energetica: E indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: EP gl, nren 198,16 kWh/m²a.

VALORE

VALORE DI MERCATO

In base a quanto specificato sopra, viene redatta la relazione estimativa, determinando il più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione, avvalendosi del metodo "M.C.A." (Market Comparison Approach), metodo del confronto di mercato.

Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. La caratteristica partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa, secondo il suo apprezzamento sul mercato.



Il MCA prevede le seguenti fasi:

- 1 analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti d'immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- 2 rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- 3 scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison); compilazione della tabella dei dati (sales summary grid); analisi dei prezzi marginali (adjustments);
- 4 redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid); sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

Come specificato in precedenza, il metodo si basa sul confronto fra un bene di caratteristiche note e prezzo incognito definito *subject*, oggetto di valutazione, e un insieme di beni di prezzo e caratteristiche note (*comparables*). È importante in questa fase la scelta dei *comparables*, i quali devono essere ricercati nello stesso segmento di mercato del *subject*, avere caratteristiche simili, ed essere stati compravenduti in un periodo relativamente recente rispetto alla stima.

Il C.T.U. ha provveduto all'analisi e alla ricerca dei *comparables*, reperendo un solo immobile presente sul mercato immobiliare, nel segmento di mercato del *subject* con caratteristiche similari.

La ricerca ha prodotto i seguenti risultati:

COMPARABLE	DESCRIZIONE	DATA	VALORE €
1	Casa a schiera a due piani fuori terra, corredata di box ed area scoperta. Ubicata in Casalmaggiore, via Trebbia. Composta da Soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, cantina e portico al piano terreno, con area	05/08/2025	210.000,00

antistante e retrostante. Al primo piano ripostiglio, corridoio, tre camere da letto ed un bagno. Box al piano terra.

2

Casa a schiera ad angolo a due piani fuori terra, corredata di box ed area scoperta su tre lati. Ubicata in Casalmaggiore, via Secchia. Composta da cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, cantina e portico al piano terreno. Al primo piano corridoio, ripostiglio, tre camere da letto ed un bagno. Box al piano terra.

Al fine di procedere con la stima vengono scelte le caratteristiche confrontabili:

- 1 Data reperimento *comparables*;
- 2 Superficie commerciale: Vani principali, balconi, cantine e box;
- 3 Stato di manutenzione;



 ASTALEGALE.NET

INSERIMENTO DATI IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Provincia

CREMONA

Comune

CASALMAGGIORE

Identificazione Catastale

foglio 31
mappale 392
subalterno 1 e 2

Tipologia Immobile

CASA A SCHIERA CON BOX

data della stima

10/02/2026

superficie principale

101,83 mq

superficie esterna

88,69 mq

portico

10,07 mq

balcone

3,35 mq

terrazza

mq

autorimessa

16,10 mq

posto auto scoperto

mq

cantina

7,72 mq

soffitta

mq

superficie commerciale
(ragguagliata)

126,10 mq

presenza di ascensore

NO

livello di piano

0

impianto di riscaldamento

CLASSICO

SI

impianto di riscaldamento ALTA EFFICIENZA

NO

dimensione servizi igienici [mq]

13,54

solare termico/fotovoltaico

NO

piscina

NO

isolamento

NO

stato di manutenzione dell'immobile

BUONO

stato di manutenzione degli accessori

BUONO

grado di finitura dell'immobile

BUONO



[Firma]

INSERIMENTO DATI COMPARABILE 1

Provincia

CREMONA

Comune

CASALMAGGIORE

Identificazione Catastale

foglio 31
mappale 436
subalterno 1

Tipologia Immobile

comparabile 1

data atto di vendita (gg/mm/aaaa)

05/08/2025

prezzo di vendita

€ 210.000,00

riduzione diverso segmento mercato

100,00%

quota di vendita

1

valore corretto

€ 210.000,00

superficie principale

106,58 mq

superficie esterna

102,08 mq

portico

7,56 mq

balcone

mq

terrazza

mq

autorimessa

13,94 mq

posto auto scoperto

mq

cantina

4,40 mq

soffitta

mq

superficie commerciale (ragguagliata)

127,60 mq

livello di piano

0

impianto di riscaldamento CLASSICO

SI

impianto di riscaldamento ALTA EFFICIENZA

NO

dimensione servizi igienici [mq]

14,20

solare termico/fotovoltaico

NO

piscina

NO

isolamento

NO

stato di manutenzione dell'immobile

BUONO

stato di manutenzione degli accessori

BUONO

grado di finitura dell'immobile

BUONO

grado di affidabilità del comparabile

100,00%



Firma

INSERIMENTO DATI COMPARABILE 2

Provincia	CREMONA		
Comune	CASALMAGGIORE		
Identificazione Catastale	foglio	31	
	mappale	429	
	subalterno	1	
Tipologia Immobile	comparabile 2		
data atto di vendita (gg/mm/aaaa)	11/11/2024		
prezzo di vendita	€	235.000,00	
riduzione diverso segmento mercato		100,00%	
quota di vendita		1	
valore corretto	€	235.000,00	
superficie principale		108,96	mq
superficie esterna		209,28	mq
portico		7,20	mq
balcone			mq
terrazza			mq
autorimessa		13,28	mq
posto auto scoperto			mq
cantina		4,40	mq
soffitta			mq
superficie commerciale (ragguagliata)		140,25 mq	
livello di piano		0	
impianto di riscaldamento CLASSICO		SI	
impianto di riscaldamento ALTA EFFICIENZA		NO	
dimensione servizi igienici [mq]		14,00	
solare termico/fotovoltaico		NO	
piscina		NO	
isolamento		NO	
stato di manutenzione dell'immobile		BUONO	
stato di manutenzione degli accessori		BUONO	
grado di finitura dell'immobile		BUONO	
grado di affidabilità del comparabile		100,00%	



[Handwritten Signature]

tabella di valutazione					
CARATTERISTICA	CODICE	SPECIFICA	COMPARABILI		
			COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	-
prezzo totale	PRZ		€ 210.000,00	€ 235.000,00	-
data vendita comparabile	DAT		-€ 1.123,03	-€ 3.141,80	-
superficie principale	SUP	con area esterna	-€ 7.647,58	-€ 11.479,43	-
superficie esterna	SUE		-€ 1.503,56	-€ 13.541,02	-
portico	BAL		€ 1.347,05	€ 1.540,25	-
balcone	TER		€ 2.696,78	€ 2.696,78	-
terrazza	POA		€ 0,00	€ 0,00	-
autorimessa	AUT		€ 1.738,82	€ 2.270,13	-
posto auto scoperto	CAN		€ 0,00	€ 0,00	-
cantina	FIE		€ 1.603,58	€ 1.603,58	-
soffitta	MAN		€ 0,00	€ 0,00	-
livello di piano - senza ascensore	LIV	senza ascensore	€ 0,00	€ 0,00	-
impianto riscaldamento classico	IMP1		€ 0,00	€ 0,00	-
impianto di riscaldamento ad alta efficienza	IMP2		€ 0,00	€ 0,00	-
dimensione servizi igienici [mq]	SER		-€ 622,29	-€ 433,71	-
solare termico/fotovoltaico	SOL		€ 0,00	€ 0,00	-
piscina	PIS		€ 0,00	€ 0,00	-
isolamento	ISO		€ 0,00	€ 0,00	-
stato di manutenzione dell'immobile	SMI		€ 0,00	€ 0,00	-
stato di manutenzione degli accessori	SMA		€ 0,00	€ 0,00	-
grado di finitura dell'immobile	GFI		€ 0,00	€ 0,00	-
TOTALE			€ 206.489,77	€ 214.514,77	-

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%:

Differenza Percentuale Assoluta d% 3,9% < 10%

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

Valore di mercato **€ 210.500,00**

valore a m² commerciale **€ 1.669,31 /mq**

VALORE IN VENDITA FORZATA

per determinare il valore in vendita forzata, occorre operare riduzioni dal valore di mercato come sopra riportato tenendo conto:

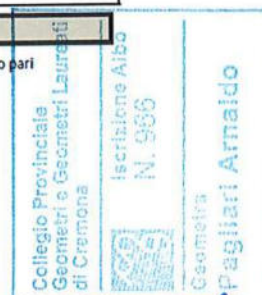
- ☒ della mancata garanzia postuma;
- ☐ dei mancati redditi decorrenti dall'aggiudicazione/pagamento e fino alla disponibilità del bene;
- ☐ della rivalutazione/riduzione dei prezzi di mercato tra la stima e la disponibilità del bene;
- ☐ del deterioramento per scarsa manutenzione;
- ☐ dei costi per l'eventuale regolarizzazione urbanistica/catastale.

calcolo dei differenziali del valore in condizioni di vendita forzata	
Valore di mercato	€ 210.500,00
Riduzione valore per fabbricato non ultimato (sulla base del computo metrico eseguito)	€ 0,00
TOTALE	€ 210.500,00
Mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data disponibilità del bene	€ 0,00
Rivalutazione dei prezzi di mercato tra la data di stima e la data di disponibilità del bene	€ 0,00
Deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra la data della stima e la data di disponibilità del bene	€ 0,00
Svalutazione per maggiore difficoltà di vendita della quota indivisa	€ 0,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato	-€ 31.575,00
Spese per pulizia, trasloco dei locali abbandonati	€ 0,00
Spese per sfratto in caso di occupazione (o per locazione) non legittima	€ 0,00
Oneri a carico dell'aggiudicatario	€ 0,00
Due diligence urbanistica:	per modifiche allo stato concessionato, pratica sanatoria, oblazione ed eventuali oneri
Due Diligence catastale:	per pratiche di regolarizzazione catastale
Spese di Bonifica:	per la presenza di materiali tossico e/o nocivi (es. amianto, etc.)
Spese Condominiali:	gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore
	€ 0,00
Totale dei deprezzamenti	-€ 31.575,00
Valore di stima in condizioni di vendita forzata	€ 178.925,00
Riduzione in termini %	-15,00%

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

valore di mercato	€ 210.500,00
valore a m ² commerciale	€ 210.500,00 / 126,10 mq. =
Valore in condizione di vendita forzata	€ 178.900,00
valore a m ² commerciale in vendita forzata	€ 178.900,00 / 126,10 mq. =



QUOTE INDIVISE

La proprietà dell'immobile è unica e indivisa.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

La proprietà è comune in pari quote fra i due coniugi Pasquali Antonella e Risi Sanzio, mentre l'area risulta di proprietà Comune di Casalmaggiore.

FORMAZIONE DI LOTTI

Essendo la proprietà indivisibile l'esperto incaricato ha considerato l'oggetto di perizia come unico lotto.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

Nel ventennio preso in esame alla data del 10 febbraio 2026 si rilevano le seguenti provenienze e formalità pregiudizievoli:

- Atto pubblico notarile di costituzione fondo patrimoniale del notaio Mauro Acquaroni del 21 ottobre 2011 repertorio n. 3925/3322 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 28 ottobre 2011 al numero di registro generale 9497 e numero di registro particolare 6076 a favore di Cod. Fisc.
per i diritti pari a ½ di piena proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni, I nata a 1 Cod. Fisc. i il

per i diritti pari a ½ di piena proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni, degli immobili NCEU Foglio 31 Mappale 392 subalterno 1, NCEU Foglio 31 mappale 392 subalterno 2 e contro Risi Sanzio per i diritti pari a ½ di piena proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni, e per i diritti pari a ½ di piena proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni degli immobili siti nel comune di Casalmaggiore.

- A nato a il Cod. Fisc. per i diritti pari a ½ di superficie in regime di comunione legale dei beni, e Pasquali Antonella nata a Cremona il 15 giugno 1964 Cod. Fisc. per i diritti pari a ½ di superficie in regime di comunione legale dei beni, gli immobili, NCEU Foglio 31 mappale 392 subalterno 1, NCEU Foglio 31 mappale 392 subalterno 2, sono pervenuti per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del notaio Squintani Ambrogio del 17 dicembre 1992 repertorio n. 66396/8425 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 04 gennaio 1993 al numero di registro generale 21 e numero di registro particolare 18 da "La Solidarietà Casalasca Società Cooperativa Edilizia A R.I." con sede a Casalmaggiore (CR) Cod. Fisc. 00314320193 per i diritti pari a 1/1 di superficie degli immobili siti nel Comune di Casalmaggiore (CR).

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

In base all'esame del PGT vigente, l'esperto ha verificato che non sussistono vincoli o particolari limitazioni.

Si precisa che il fabbricato è stato edificato in zona Peep su area comunale, come indicato nella visura catastale, facente parte integrante di cooperativa edilizia, come meglio indicato e specificato nell'atto di compravendita del 17/12/1992, redatto dal Dott. Ambrogio Squintani notaio in Cremona. L'area comunale indicata al Foglio 31 con il mappale 392, nell'eventualità di riscatto, è stata stimata in € 2.603,84 mediante tabella e tariffe deliberate con Consiglio Comunale n. 72 del 21/12/2023.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 08/08/2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- Verbale di pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale di Cremona del 07 luglio 2025 repertorio n. 1887 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 08 agosto 2025 al numero generale 7943 e al numero particolare 5599 a favore di Banca Bpm S.p.a. con sede a Milano Cod. Fisc. 09722490969 domicilio ipotecario eletto in Banco Bpm Spa Piazza Filippo Meda n. 4 Milano a carico di Cod.Fisc. per i diritti pari a ½ di piena proprietà superficiaria, a nata a Cod. fisc. per i diritti pari a ½ di piena proprietà

superficiaria su NCEU Foglio 31 Mappale 392 subalterno 1, NCEU Foglio 31 Mappale 392 subalterno 2, immobili siti nel comune di Casalmaggiore (CR)

- Ipoteca Della Riscossione, ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 06 aprile 2022 repertorio n. 1578/3522 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 07 aprile 2022 al numero generale 3233 e al numero particolare 521 a favore di Agenzia Delle Entrate – riscossione con sede a Roma Cod. Fisc. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in via Fabio Filzi n. 40/f Cremona, per capitale di € 46.435,26 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 92.870,52, a carico di _____ nato a _____

_____ Cod. Fisc. _____ per i diritti pari a ½ di piena proprietà superficiaria su NCEU Foglio 31 Mappale 392 subalterno 1, NCEU Foglio 31 Mappale 392 subalterno 2 immobili siti nel comune di Casalmaggiore ed a carico di _____ nato a _____ il _____

2 Cod. fisc.

per i diritti pari a 2/15 di piena proprietà su NCEU Foglio

11 Mappale 167 subalterno 1, NCEU Foglio 11 Mappale 167 subalterno 2, immobili non oggetto di relazione.

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Acquaroni Mauro del 03 novembre 2009 repertorio n. 561/478 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 06 novembre 2009 al numero generale 9996 e al numero particolare 2102 a favore di Banca Popolare di Verona – S. Geminiano e S. Prospero S.p.a. con sede a Verona Cod. Fisc. 03689960239, domicilio ipotecario eletto in Verona Piazza Nogara n. 2 per capitale di € 146.261,36 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 250.000,00 durata 25 anni, a carico di I _____

per i diritti pari a ½ di piena

Cod. Fisc.

per i diritti pari a ½ di piena proprietà superficiaria su NCEU Foglio 31 Mappale 392 subalterno 1, NCEU Foglio 31 Mappale 392 subalterno 2 immobili in Casalmaggiore (CR)

- Debitore non datore di ipoteca _____ il _____ Cod. Fisc.

- Iscrizione del 22 giugno 2025 – registro particolare 1680 registro generale 6646 Pubblico Ufficiale Servizio Riscossioni Tributi della PRO repertorio 600099 del 21 giugno 2005. Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 d.p.r. 602/73. Annotazione numero 1434 del 22 luglio 2005 (Cancellazione totale);
- Iscrizione del 31/12/2003 – registro particolare 3025 registro generale 13712 Pubblico Ufficiale Tortora Federico, repertorio 8450 del 03 dicembre 2003. Ipoteca volontaria derivante da mutuo e costituzione di ipoteca. Annotazione numero 1856 del 10 novembre 2009 (Cancellazione totale).

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Nulla da rilevare.

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

Casalmaggiore, lì 10/02/2026


Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Cremona
 Iscrizione Albo
N. 968
Geometra
Pagliari Arnaldo

 ASTALEGALE.NET