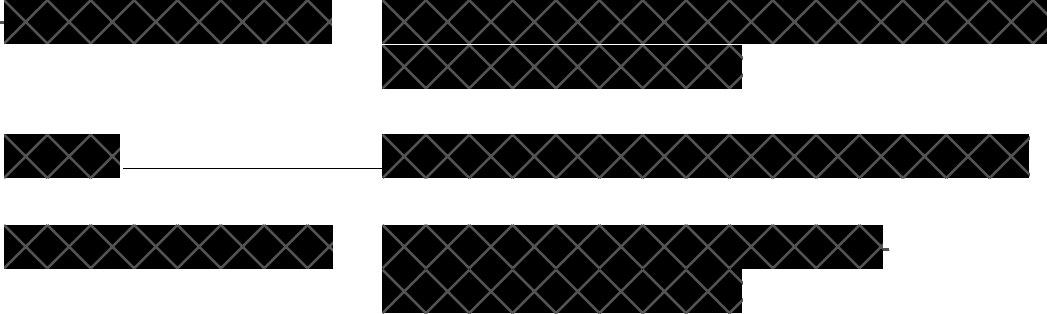


**TRIBUNALE DI CREMONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.E. 64/2025**

**Giudice G.O.P.: Avv. Dott.ssa Nunzia CORINI**



**RELAZIONE di STIMA**

per i Beni Immobili siti in Casalmorano (CR)



Azzanello, Lì 27.12.2025

L'Esperto Stimatore: **arch. Marta Visone**  
Iscritta all'Albo Nazionale CTU  
Tribunale di Cremona n. 14




## Sommario

ELENCO ALLEGATI.....	3
QUESITO .....	4
PREMESSA e FORMAZIONE LOTTI .....	5
LOTTO UNICO.....	6
SCHEMA SINTETICA .....	6
Svolgimento delle Operazioni Peritali .....	8
RELAZIONE di STIMA.....	10
IDENTIFICAZIONE.....	10
STATO DI POSSESSO .....	15
DESCRIZIONE.....	16
REGOLARITA' CATASTALE.....	22
REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA .....	24
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' .....	27
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI .....	32
SPESE CONDOMINIALI .....	32
PRESENZA RIFIUTI .....	32
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	34
VALORE.....	34
<b>VALORE IN LIBERO MERCATO .....</b>	<b>34</b>
<b>VALORE IN VENDITA FORZATA .....</b>	<b>36</b>
DIRITTI DI TERZI .....	38
QUOTE INDIVISE.....	38
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI .....	39
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO .....	39
FORMALITA', VINCOLI E ONERI, GRAVANTI SUL BENE,.....	43



CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	43
FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE .....	44
FORMALITA' CHE NON SARANNO CANCELLATE .....	47

<b>ELENCO ALLEGATI</b>	
Doc. 001_ Trascriz. 08.05.2025 RP 3053	
Doc. 002_ Ipoteca Volontaria 14.04.2010 Rep. 27533 – Iscriz. 26.04.2010 RP 821	
Doc. 003_ Ipoteca Volontaria 02.10.2012 Rep. 30172 – Iscriz. 05.10.2012 RP 1215	
Doc. 004 – Ipoteca Legale 14.10.2019 Prot. 3519 – Iscriz. 15.10.2019 RP 1307	
Doc. 005_ Doc. Catastale di provenienza	
Doc. 006_ Certificato di morte 	
Doc. 007_ Visura catastale aggiornata	
Doc. 008_ Certif. Anagrafici	
Doc. 009_ Verifica Locazioni da Ag. Entrate	
Doc. 010_ Elaborato grafico stato di fatto	
Doc. 011_ Doc. Fotografica - n. 28 Foto	
Doc. 012_ CDU mapp. 221 e 237	
Doc. 013_ Doc. Edilizia di provenienza, integrale	
Doc. 014_ Unione grafica degli Stati Autorizzati	
Doc. 015_ Elaborato grafico Stato Comparativo	
Doc. 016_ APE	
Doc. 017_ Rapporto Valutazione	
Doc. 018_ Ispez. Ipotecaria - Soggetto e unità	
Doc. 019 – Atto 07.02.2003 Rep. 119283 – Nota T. 12.02.2003 RP. 1033	
Doc. 020 – Atto 04.06.1999 Rep. 88847 – Nota T. 17.06.1999 RP. 3067	
Doc. 021 – Successione 21.01.1999 n. 18 – Nota T. 16.12.1999 RP. 6090	
Doc. 022 – Atto 04.06.1999 Rep. 88847 - Nota T. 14.07.2025 RP. 4734	
Doc. 023 – Atto 14.04.2010 Rep. 27533 – Nota T. 14.07.2025 RP. 4736	
Doc. 024 – Successione 13.05.1980 n. 10 – Nota T. 05.11.1970 RP. 5014	
Doc. 025 Atto 14.04.2010 Rep. 27533 – Nota T. 14.07.2025 RP. 4735	
Doc. 026 – Atto 04.06.1999 Rep. 88847 – Nota T. 14.07.2025 RP. 4733	
Doc. 027 – Atto 04.01.1965 Rep. 14275 – Nota T. 01.02.1965 RP. 370	



## QUESITO

**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;

**successivamente:**

**prima di ogni altra attività**, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, 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; **successivamente**, nell'elaborazione della relazione come previsto dall'art. 173 bis, ultimo comma, disp. att. c.p.c.:

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

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;
2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali **diritti di terzi** sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
3. in caso di sussistenza di **contratto di locazione**/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;
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
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 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;

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

## **PREMESSA e 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 compendio oggetto di esecuzione è costituito da un fabbricato unifamiliare isolato (tipologia "villetta"), edificato in un arco temporale compreso tra il 1965 e il 1971, insistente su un lotto di terreno in proprietà esclusiva.

Il fabbricato principale si sviluppa su due livelli (Piano Terra non residenziale e Piano Primo residenziale), funzionalmente collegati tra loro tramite una scala interna. L'immobile è inoltre corredato da un'area scoperta di pertinenza esclusiva, comprensiva di giardino piantumato, piscina interrata, tettoia auto/ricovero veicoli e fabbricato accessorio.

Analizzato il compendio, è stata valutata l'opportunità di formare uno o più lotti per la vendita.

In ragione della configurazione tipologica degli immobili e dell'accertamento dimensionale effettuato, si esclude qualsiasi ipotesi di frazionamento del fabbricato in più unità immobiliari autonome (es. Piano Terra e Piano Primo) per i seguenti motivi:

- Il Piano Terra risulta autorizzato per sole destinazioni accessorie non residenziali. A tale vincolo urbanistico si aggiunge la verifica dimensionale, dalla quale si rileva che l'altezza interna utile è di soli 2,20 metri, misura inferiore ai minimi inderogabili previsti dalla normativa igienico-sanitaria per l'ottenimento dell'abitabilità.
- Il compendio è configurato come una villa unifamiliare, con pertinenze esclusive (piscina, area verde e fabbricato accessorio) che ne costituiscono parte integrante e che conferiscono valore all'immobile proprio in quanto asservite all'intera abitazione principale.
- Il compendio è inserito in un contesto residenziale a bassa densità, in cui la domanda prevalente è orientata verso soluzioni indipendenti. Un'eventuale suddivisione forzosa,



oltre a ridurre l'attrattività commerciale, non genererebbe un incremento di valore sufficiente a coprire i costi di adeguamento tecnico-strutturale che ne deriverebbero.

Per le motivazioni sopra esposte, si ritiene che la soluzione più opportuna e che riflette il miglior utilizzo del bene sia procedere alla vendita in **Lotto Unico**. Si procede pertanto alla valutazione del compendio come corpo unico indiviso.

## LOTTO UNICO

---

### SCHEMA SINTETICA

■ [REDACTED]

[Doc. 001\\_ Trascriz. 08.05.2025 RP 3053](#)

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]

■ [REDACTED]





1. **UBICAZIONE, DATI CATASTALI E TIPOLOGIA BENI:** via G. Marconi n. 43, Casalmorano - CR
  - **Appartamento**, Fg. 8, mapp. 137 graff. al mapp. 148 (ex. pollaio) – categoria A/3 – classe 1 – consistenza 7 vani – superficie catastale totale 171 mq., totali escluse aree scoperte 170 mq. – Rendita 245,83 €. – via G. Marconi 43 (catastalmente civ. 39 errato) – Piano T-1.  
Fg. 8, mapp. 137 ai Terreni – Ente Urbano di 342 mq.
  - **Terreno – Seminativo Irriguo:** Fg. 8, mapp. 221 – classe 2 – superficie 84 mq. – Reddito D. 0,63 €, Reddito A. 0,78 €.
  - **Terreno – Seminativo Irriguo:** Fg. 8, mapp. 237 – classe 2 – superficie 25 mq. – Reddito D. 0,19 €, Reddito A. 0,23 €.
  
2. **CORRISPONDENZA TRA DATI CATASTALI E DATI IN ATTO DI PIGNORAMENTO:** SI
3. **DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO:** diritto 1/1 di piena proprietà su tutti i beni.
4. **STATO DI POSSESSO:** \_\_\_\_\_ Occupato dal Debitore e dal nucleo familiare
5. **PRESENZA DI RIFIUTI:** \_\_\_\_\_ NO
6. **DIRITTI DI TERZI:** \_\_\_\_\_ NO
7. **REGOLARITÀ CATASTALE:** \_\_\_\_\_ NO
8. **REGOLARITÀ URBANISTICA:** \_\_\_\_\_ NO
9. **REGOLARITÀ EDILIZIA:** \_\_\_\_\_ NO
10. **OPERE ABUSIVE:** \_\_\_\_\_ SI
11. **CENSI/LIVELLI/USI CIVICI:** \_\_\_\_\_ NO
12. **SPESE CONDOMINIALI:** \_\_\_\_\_ NO
13. **VALORE DI MERCATO:** \_\_\_\_\_ **153.000,00 €.**
14. **VALORE IN VENDITA FORZATA:** \_\_\_\_\_ **123.600,00 €.**
15. **QUOTE INDIVISE:** \_\_\_\_\_ NO
16. **APE:** \_\_\_\_\_ SI - per nuova redazione – **Classe E**

\*\*\*\*\*



## Svolgimento delle Operazioni Peritali

In seguito all'accettazione dell'incarico, la scrivente Esperto ha avviato le attività istruttorie preliminarmente mediante lo studio del fascicolo e il necessario coordinamento con il Custode Giudiziario, tramite il quale è stato possibile il primo contatto con la parte esecutata e l'accesso ai luoghi. In sede di sopralluogo, supportato dalle verifiche condotte presso gli uffici anagrafici, è stato accertato che l'immobile è stabilmente occupato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare, [REDACTED]

L'attività conoscitiva è proseguita con l'analisi della relazione notarile ex art. 567 c.p.c. e con una serie di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casalmorano, finalizzati a ricostruire integralmente la storia edilizia del compendio attraverso l'esame della documentazione d'archivio. In tale sede, sono stati reperiti e analizzati i titoli abilitativi originari e successivi, che comprendono un periodo dal 1966, anno di edificazione della villetta, al 2005, data dell'ultimo provvedimento edilizio, includendo il riscontro del Certificato di Abitabilità n. 531 del 18.11.1968.

L'analisi degli strumenti urbanistici locali, con specifico riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) e alla Tavola 4 del Piano dei Servizi, ha permesso di inquadrare la condizione giuridica di una striscia di terreno confinante con la proprietà sul lato ovest. L'esame ha consentito di rilevare che tale area, sebbene citata nei titoli storici per una servitù di passaggio e di manutenzione condivisa tra proprietà private, risulta attualmente di proprietà dell'Ente Pubblico e inserita in un piano di riqualificazione comunale come percorso ciclopedonale esistente; tale mutamento di titolarità e destinazione ha di fatto superato l'assetto dei rapporti descritti nella documentazione d'origine.

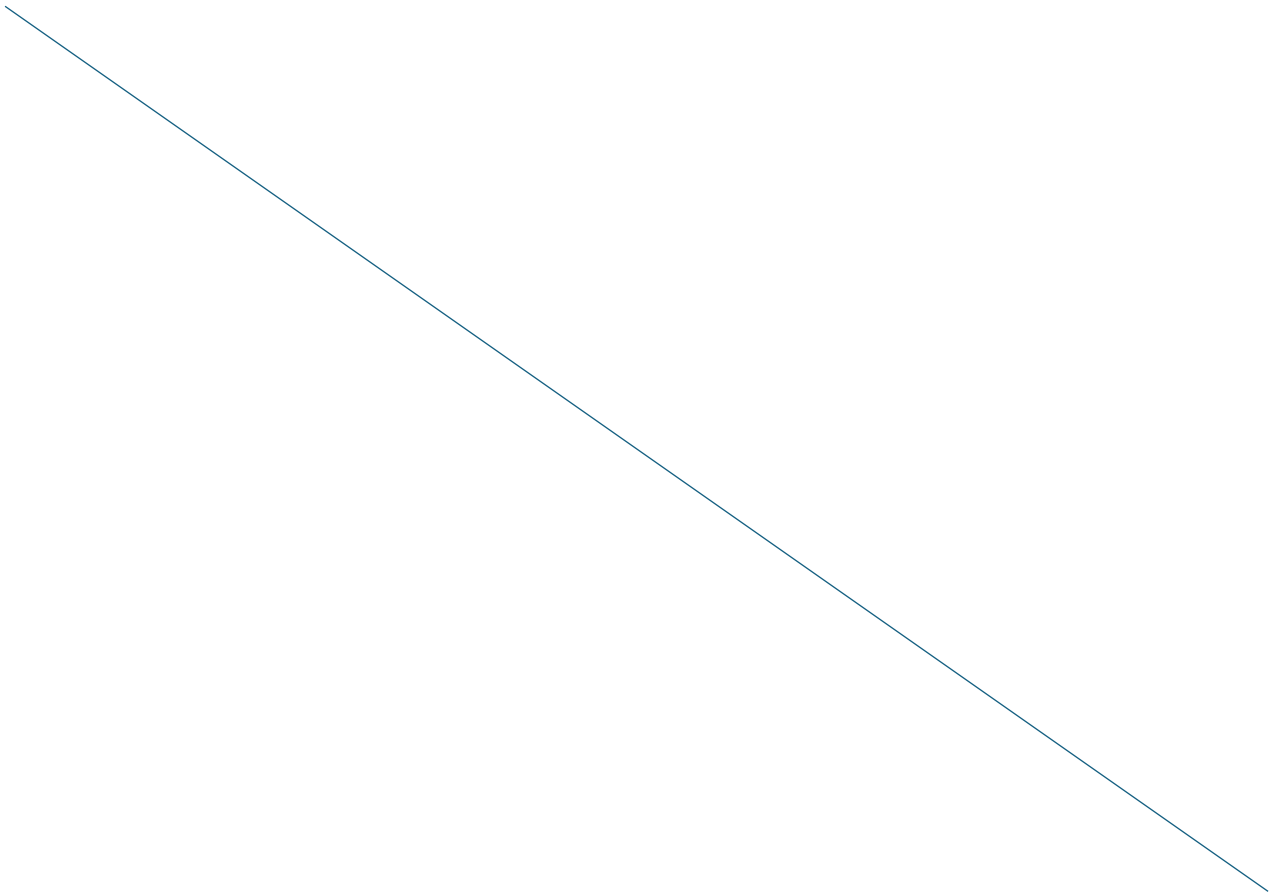
Sul fronte dei diritti reali, le ispezioni ipotecarie e le visure storiche hanno evidenziato la necessità di aggiornare la ditta catastale a causa della presenza di un diritto di usufrutto formalmente ancora attivo, nonostante il decesso della titolare; la scrivente ha pertanto provveduto a espletare la pratica di riunione di usufrutto, regolarizzata in atti il 12 dicembre 2025, per consentire la corretta identificazione del bene come piena proprietà (1/1), in conformità all'atto di pignoramento.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati presso l'immobile, si è proceduto al rilievo metrico-architettonico, alla verifica dello stato di conservazione e alla documentazione fotografica. Il confronto tra lo stato di fatto riscontrato e i progetti edilizi sopra citati ha fatto emergere diverse



difformità. Tali irregolarità hanno reso evidente la non conformità della scheda catastale attuale, la quale non può essere oggetto di aggiornamento allo stato dei luoghi, stante il non corretto processo di variazione in presenza di difformità o abusi edilizi non sanati; si rende pertanto necessario un preventivo intervento di sanatoria o ripristino dei luoghi, i cui costi sono stati analiticamente quantificati nel prosieguo della perizia. Le operazioni sono state integrate con il rilievo dei dati necessari alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e si sono concluse con un ultimo aggiornamento delle ispezioni ipotecarie eseguito il 13 novembre 2025. Quest'ultima verifica si è resa necessaria per accertare l'assenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, o di atti di disposizione, intervenuti successivamente alla trascrizione del pignoramento, garantendo così la stabilità della situazione giuridica del bene ai fini della futura vendita giudiziaria.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

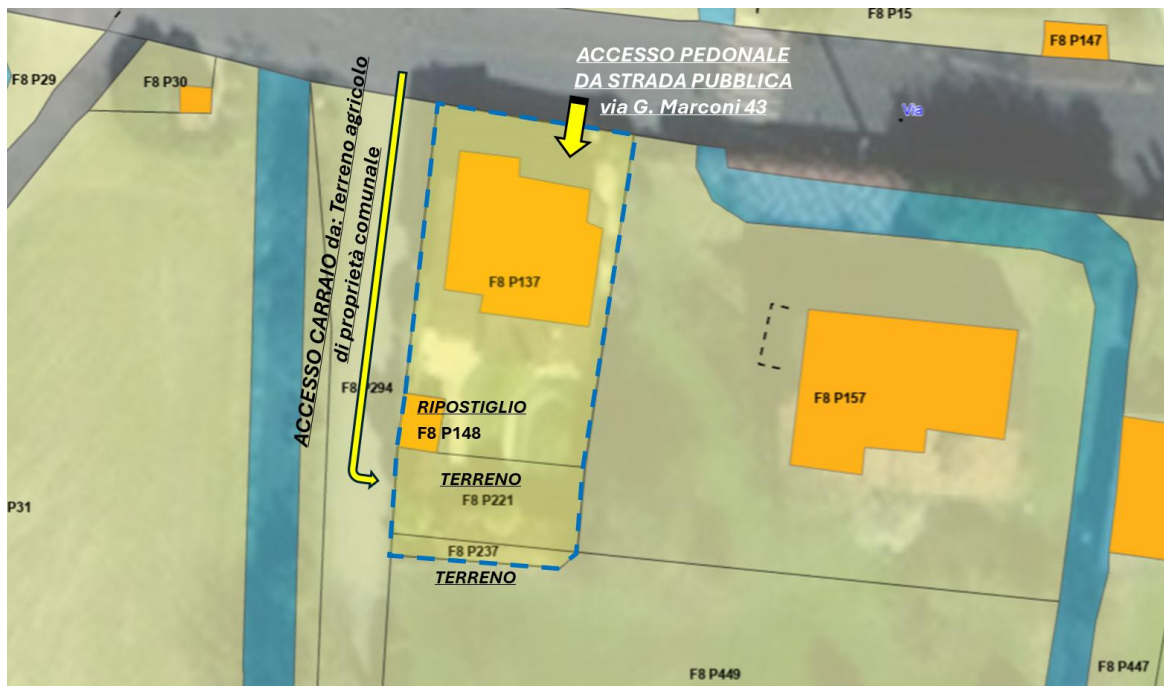


## RELAZIONE di STIMA

### IDENTIFICAZIONE

*art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 1 - l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali*

Catasto Fabbricati - elenco beni come da:



### INTERO COMPENDIO

- **Appartamento**, Fg. 8, mapp. 137 graff. al mapp. 148 (ex. pollaio) – categoria A/3 – classe 1 – consistenza 7 vani – superficie catastale totale 171 mq., totali escluse aree scoperte 170 mq. – Rendita 245,83 €. – via G. Marconi 43 (catastalmente civ. 39 errato) – Piano T-1. Scheda catastale vigente, presentata il 27.01.1972, n. 0803470.  
mapp. 137: Ente Urbano di 342 mq.  
mapp. 148: Ente Urbano di 8 mq.
- **Terreno – Seminativo Irriguo**: Fg. 8, mapp. 221 – classe 2 – superficie 84 mq. – Reddito D. 0,63 €, Reddito A. 0,78 €. – confinante a sud con il mapp. 137
- **Terreno – Seminativo Irriguo**: Fg. 8, mapp. 237 – classe 2 – superficie 25 mq. – Reddito D. 0,19 €, Reddito A. 0,23 €. – confinante a sud con il mapp. 221



**Doc. 005\_ Doc. Catastale di provenienza**

**CONFINI, in sol corpo**, in senso orario da nord:

via G. Marconi – Fg. 8, mapp. 157 ente urbano – Fg. 8, mapp. 449 ente urbano – Fg. 8, mapp. 294 seminativo irriguo (proprietà comunale), e a chiudere via G. Marconi.

**ALLINEAMENTO DATI CATASTALI E AGGIORNAMENTO DITTA**

Gli identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento risultano validi e corrispondenti ai beni oggetto di stima; pertanto, gli stessi restano confermati ai fini dell'emissione del Decreto di Trasferimento.

Si dà atto che l'intestazione catastale delle unità immobiliari al Foglio 8, mappale 137 graffato al mappale 148, è attualmente conforme alle risultanze dei registri immobiliari a seguito delle rettifiche eseguite nel corso delle operazioni peritali. Infatti, alla data di trascrizione del pignoramento, sussisteva un disallineamento della ditta catastale derivante dalla mancata registrazione della successione *mortis causa* di [REDACTED], oltre a un'errata indicazione della numerazione civica.

Nello specifico, il predetto immobile era censito all'indirizzo di Via Marconi n. 39 e risultava intestato a:

- [REDACTED] per la quota di 10/18 in piena proprietà e 8/18 in nuda proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 8/18 in usufrutto vitalizio.

Al fine di regolarizzare la ditta catastale e l'esatta toponomastica del bene, la scrivente ha provveduto all'espletamento delle seguenti variazioni:

1. **Voltura per Riunione di Usufrutto:** a seguito del decesso della [REDACTED] [REDACTED] è stata presentata la pratica di riunione di usufrutto (Voltura n. 9126.1/2025 - Pratica n. CR0084077), registrata in atti dal 12.12.2025. Per effetto di tale operazione, [REDACTED] risulta oggi intestataria dell'intero compendio per la quota di 1/1 della piena proprietà.

**Doc. 006\_ Certificato di** [REDACTED]

2. **Rettifica del Numero Civico:** è stata richiesta la correzione del dato toponomastico relativo allo stesso immobile, sostituendo l'errato civico n. 39 con il corretto n. 43.





██████████ (8/18), ██████████ (5/18) e ██████████ (5/18).

- 01/01/1992: Variazione Quadro Tariffario

A seguito di variazione del quadro tariffario, fu determinato l'attuale classamento in A/3, Classe 1, 7 vani, con Rendita di L. 476.000.

- 30/06/1987: Impianto Meccanografico

L'identificazione catastale più remota in visura, che mostra l'immobile intestato a ██████████ (Proprietà 1/1).

- 14/11/1979: Successione Mortis Causa

(██████████). L'intestazione si divide in piena proprietà tra gli eredi, tra cui ██████████ (6/18), ██████████ (4/18), ██████████ (4/18) e ██████████ (4/18).

### **Ente Urbano, Fg 8, mapp. 137 e 148**

La **Particella 137** al Catasto Terreni è stata classificata come FUD ACCERT (Fabbricato Urbano Accertato) con superficie di 03 are 50 ca, in atti dall'Impianto meccanografico del 28/06/1975. Successivamente, è stata oggetto di VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/11/1980, che ha portato all'attuale classamento come ENTE URBANO con superficie di 03 are 42 ca.

La **Particella 148** al Catasto Terreni deriva dal mapp. 137. In data 17.11.1980 (con validità in atti dal 10/04/1983), è stata eseguita una VARIAZIONE D'UFFICIO n. 383. L'atto catastale attesta che tale variazione ha interessato il mapp. 137 e ha contestualmente dato origine alla nuova particella 148.

Il mapp. 148 è stato costituito con una superficie di 8 m<sup>2</sup> (ha 00 are 08 ca) ed è stato censito come ENTE URBANO, a identificare l'area di sedime dell'attuale immobile (ex. pollaio).

Per effetto di questo frazionamento (o scorporo), la superficie del mapp. 137 è stata ridotta di 8 mq, portandola alla sua attuale consistenza di 342 mq, suddetti.




### **Terreno, Fg. 8, mapp. 237**

Il mappale 237 è un piccolo appezzamento di terreno agricolo (Seminativo Irriguo) di 25 m<sup>2</sup>, attualmente di piena proprietà ██████████


██████████ ivisioni catastali che hanno progressivamente ridotto l'estensione originaria. La genesi tecnica si articola attraverso i seguenti passaggi documentati:



1. L'origine remota risale al mappale 49, che nel 1977 fu oggetto del frazionamento n. 3078 (del 31/10/1977, in atti dal 1983).
2. Successivamente, da una variazione del mapp. 49 scaturì il mapp. 167 tramite il frazionamento n. 15.1/1983 (in atti dall'11/06/1988).
3. Il mappale 167 fu a sua volta diviso con il frazionamento n. 1214.1/1993 del 26/01/1993, dando vita al mappale 217.
4. Il mappale 217 subì un'ulteriore suddivisione con il frazionamento n. 8905.1/1997 del 10/11/1997, generando il mappale 222.
5. Infine, l'attuale mappale 237 è stato costituito distaccandolo dal mappale 222 mediante il frazionamento n. 5353.1/2000 del 21/04/2000.


Dopo quest'ultima operazione tecnica, la proprietà è passata    
all'attuale  con atto del 2003.

### **Terreno, Fg. 8 mapp. 221**

Il mappale 221 è un terreno agricolo (Seminativo Irriguo) di 84 m<sup>2</sup>, anch'esso di piena proprietà 

La storia di questo terreno corre parallela a quella del mappale 237, condividendone la "matrice" originaria fino al 1997, per poi distaccarsi con un proprio identificativo. La sequenza tecnica è la seguente:

1. Anche in questo caso si parte dal mappale 49 (frazionamento n. 3078 del 1977) e dal successivo mappale 167 (frazionamento n. 15.1/1983).
2. Si passa poi per il mappale 217, generato dal frazionamento n. 1214.1/1993 del 26/01/1993.
3. La nascita specifica del mappale 221 avviene direttamente dal frazionamento del 217, tramite il protocollo n. 8905.1/1997 del 10/11/1997.

In sintesi, mentre il mappale 237 ha richiesto un ulteriore passaggio nel 2000, il mappale 221 ha assunto la sua conformazione definitiva già con il frazionamento del 1997. La proprietà è stata infine acquisita  il 7 febbraio 2003.

\*\*\*\*\*



## STATO DI POSSESSO

*art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 3 - 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.*

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

### Verifica di Locazioni e Contratti Opponibili a Terzi

Al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione o affitto opponibili alla procedura esecutiva, in data 13.11.2025 è stata inoltrata Istanza di accesso alla banca dati dell'Anagrafe Tributaria (PEC protocollata al n. 93298) indirizzata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cremona e successivo sollecito del 13.12.2025, prot. 102697.

Con riscontro del 18.12.2025, prot. 104307, l'Ente ha attestato (nel corpo della PEC) che “Non sono presenti contratti di locazioni in corso di validità riferibili al c.f. [REDACTED] e relativi agli immobili indicati nella richiesta allegata”.

Pertanto, si esclude la sussistenza di contratti di locazione o affitto regolarmente registrati, opponibili ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923 c.c.

### Stato di Occupazione

Dalle verifiche anagrafiche eseguite presso l'Ufficio Demografico del Comune di Casalmorano, risulta quanto segue:

- [REDACTED]

### Conclusioni:

L'immobile è occupato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare a titolo di proprietà. Le verifiche presso l'Anagrafe Tributaria hanno confermato l'assenza di locazioni o titoli di godimento di terzi.



Pertanto, il bene risulta libero da pesi locatizi e pienamente assoggettabile all'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c., non sussistendo contratti opponibili alla procedura (ex art. 2923 c.c.) né canoni di cui valutare la congruità.

[Doc. 008\\_ Certif. Anagrafici](#)

[Doc. 009\\_ Verifica Locazioni da Ag. Entrate](#)

\*\*\*\*\*

---

## DESCRIZIONE

*art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 2 - una sommaria descrizione del bene*

**Villetta unifamiliare** indipendente, circondata per quattro lati da terreno in proprietà esclusiva, sita nel Comune di Casalmorano (CR), prospiciente la Via Guglielmo Marconi, articolata su due piani fuori terra (Piano Terra e Piano Primo) oltre vano sottotetto (non abitabile), collegati tra loro da scala interna. L'unità immobiliare si estende per circa 110 mq lordi per piano, con il Piano Terra urbanisticamente destinato a locali accessori (cantina/scantinato, lavanderia e servizi) e il Piano Primo destinato a residenza (soggiorno, cucina con balcone, tre camere e bagno), con accesso garantito anche da scala esterna indipendente. Fanno parte del compendio, insistente su un lotto di 459 mq. catastali, un'area scoperta di pertinenza esclusiva destinata a giardino, una piscina interrata, una tettoia utilizzata per il ricovero auto e un piccolo fabbricato accessorio.

Il **Piano Terra** risulta catastalmente e urbanisticamente autorizzato per sole destinazioni accessorie e non residenziali (quali cantina, lavanderia e servizi). Tuttavia, il piano si presenta allo stato di fatto con finiture civili e ambienti dotati di impianto di riscaldamento, incluso un ambiente attrezzato a cucina con relativa impiantistica, risultando di fatto utilizzati come estensione della residenza al piano superiore.

Tale installazione di apparecchi e uso del riscaldamento in locali accessori (cantine/scantinati) configura una violazione della normativa regionale in materia di efficienza energetica. Nello specifico, la Legge Regionale 29 giugno 2009, n. 10, ha modificato la L.R. 11 dicembre 2006, n. 24, introducendo il divieto di provvedere alla climatizzazione (estiva e invernale) di cantine, ripostigli e depositi.



Sotto il profilo distributivo, l'accesso avviene sia dalle aree esterne che dal vano scala che collega internamente i due livelli, conferendo all'abitazione un'unitarietà funzionale. Dalla planimetria allegata si vede che il piano comprende tre grandi vani ad uso originario di cantina e locali di servizio igienico e lavanderia.

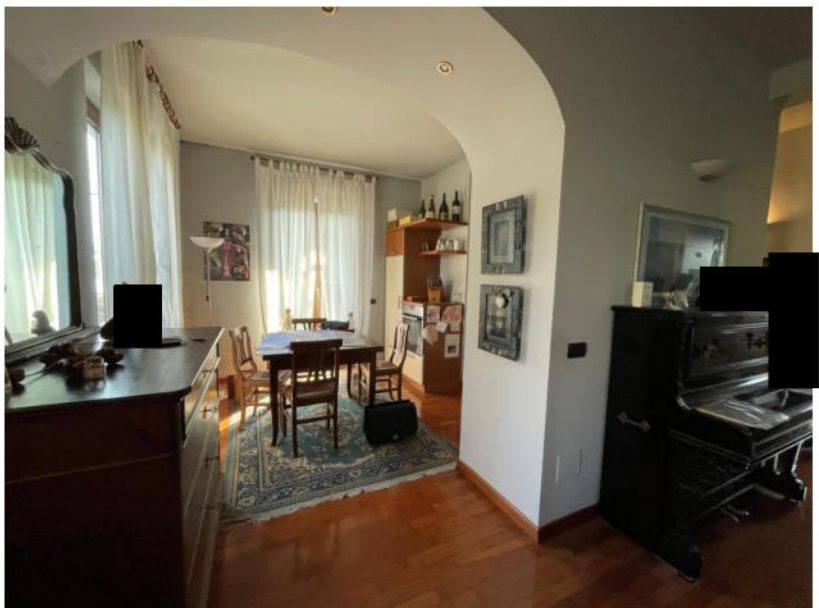


Il **Piano Primo**, destinato alla residenza propriamente detta, è accessibile da una scala esterna indipendente che si sviluppa e

prospetta in prossimità dell'ingresso pedonale fronte Via Marconi, oltre che dal collegamento interno con il piano terra. L'abitazione si articola in una zona giorno, composta da un soggiorno di circa 23 mq e da una cucina abitabile separata di 13 mq. Dalla cucina si accede a un balcone di circa 4 mq che si affaccia a Ovest, sull'area di pertinenza esclusiva. La zona notte ospita tre camere da letto, rispettivamente di circa 14 mq, 13 mq e 10 mq, e un bagno di 8 mq. Infine, si segnala un collegamento con un piano secondo (sottotetto) dall'interno della camera da letto più piccola, ove è stata posizionata una scala in legno che conduce al piano superiore. Tale ambiente, autorizzato come mero locale tecnico accessibile da botola, risulta di fatto trasformato in una camera da letto aggiuntiva dotata di servizio igienico, configurando una difformità rispetto allo stato legittimo.

**Gli impianti riscontrati sono:**

La dotazione impiantistica di cui è provvista l'unità immobiliare è

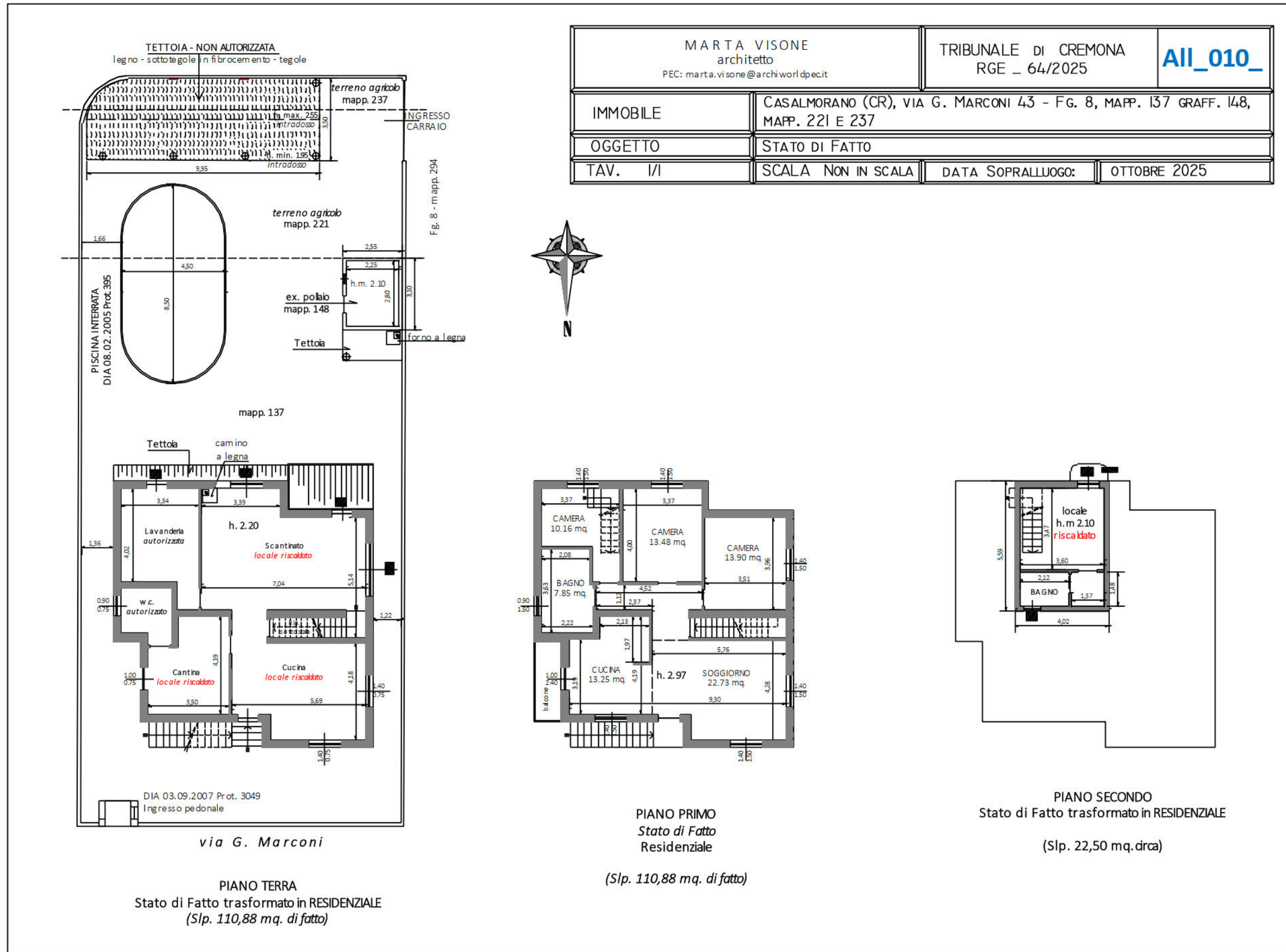


completa ma il regolare funzionamento, di tutte le sue componenti, non è stato oggetto di verifica.

Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria (ACS), esso è servito da una caldaia murale a condensazione della marca IMMERGAS, modello VICTRIX EXA 28. L'unità è alimentata a gas naturale, presenta una potenza utile nominale di 28,4 kW ed è stata installata nel maggio 2022. L'ultimo controllo del 02/08/2024 ne ha accertato il corretto funzionamento e il rispetto del rendimento minimo di legge. Il sistema di diffusione del calore è garantito da elementi radianti (corpi scaldanti) in ghisa o acciaio.

L'impianto di climatizzazione estiva si basa su un sistema di tipo *split*, con diverse unità interne installate a servizio dei piani superiori. Sono presenti terminali nel soggiorno, nelle due camere da letto principali del piano primo e nell'ambiente ricavato nel sottotetto (piano secondo). Le unità interne sono delle marche LG e SAMSUNG. L'unità esterna a pompa di calore, che alimenta il sistema, è posizionata su un tettuccio a falda a sud dell'abitazione, ma non è stato possibile accedervi per verificarne marca, modello e portata esatti.





## STATO MANUTENTIVO:

Lo stato di conservazione generale dell'immobile è mediocre al piano terra e discreto ai piani superiori, e nel complesso riflette una condizione di usura tipica di una costruzione degli anni '60/'70 che ha ricevuto manutenzioni parziali e mirate, e non una ristrutturazione generale e recente.

Le facciate si presentano in uno stato di conservazione sufficiente ma datato. Sono visibili i normali segni di degrado legati all'azione degli agenti atmosferici, come fessurazioni superficiali, che ne attestano la vetustà del rivestimento e richiedono un ripristino ordinario per la conservazione.

I serramenti esterni (finestre e portefinestre) sono stati sostituiti in epoca successiva alla costruzione e si presentano in PVC con vetrocamera. Questa sostituzione rappresenta un miglioramento della funzionalità e dell'efficienza termica del fabbricato. Le persiane esterne, invece, mostrano segni di usura e necessitano di manutenzione per garantirne la piena e agevole funzionalità.

Lo stato manutentivo interno è funzionale, ma si riscontrano chiari segni di usura. I pavimenti del Piano Primo sono in parquet o ceramica e i rivestimenti verticali in cucina e nel bagno sono in ceramica. Non si riscontrano danni strutturali o rotture generalizzate delle superfici, ma l'usura è evidente nella lucidità degli stessi. Le porte interne, benché datate, appaiono nel complesso integre.

Si riscontrano significative tracce di umidità ascendente e di condensa, con conseguente formazione di muffe interne, su diverse pareti esterne del Piano Terra. Questo fenomeno compromette l'utilizzo degli ambienti, pur se a destinazione autorizzata non residenziale, che richiedono interventi di risanamento mirato.

[Doc. 010\\_ Elaborato grafico stato di fatto](#)

[Doc. 011\\_ Doc. Fotografica](#)

## SERVITÙ E DIRITTI REALI

Il compendio gode di una servitù attiva di transito pedonale e carraio, costituita con atto del 04.01.1965 XXXXXXXXXX, Rep. 14275 [Rif.: **Doc. 027**] a favore dell'attuale mappale 137 (ex 49/a) e a carico della striscia di terreno identificata al corrispondente mappale 294 (ex 49/b). Il titolo originario autorizzava l'apertura di accessi privati e carrai, ponendo le spese di



manutenzione per 1/3 a carico del fondo dominante, per il tratto fiancheggiante l'originario mapp. 49/a.

Si osserva che, sebbene l'attuale accesso carraio serva di fatto le particelle 221 e 237 (acquisite nel 2003 e non citate nel titolo originario, in quanto di successiva costituzione), il diritto di transito è da considerarsi valido e opponibile a garanzia dell'accesso all'intero lotto pignorato, data l'evidente unitarietà funzionale e urbanistica del compendio.

Riguardo al fondo servente (mappale 294), dall'analisi del P.G.T. vigente, della Tav. 4 del Piano dei Servizi e delle risultanze catastali, emerge che la striscia di terreno è attualmente di proprietà del Comune di Casalmorano e classificata come "*percorso ciclopeditonale esistente*". Tale mutamento di titolarità e la destinazione a uso pubblico suggeriscono un assorbimento degli oneri manutentivi da parte dell'Ente, ferma restando la legittimità del transito per l'accesso alla proprietà privata.

**ACCESSO:** L'accesso alla proprietà avviene tramite un ingresso pedonale (via Marconi 43) e carraio diretto dalla "*striscia di area di proprietà comunale – mapp. 294*"

#### **CONTESTO URBANO:**

Il compendio pignorato è ubicato nel Comune di Casalmorano, centro a vocazione prevalentemente residenziale e agricola di circa 1.600 abitanti. L'immobile sorge in una posizione semi-centrale, sul lato ovest dell'abitato, prospiciente la Via Guglielmo Marconi (identificata come Strada Provinciale 89), arteria di collegamento primaria che connette direttamente Casalmorano al limitrofo centro di Soresina, distante un chilometro e polo di riferimento per i principali servizi sovracomunali. La zona circostante è caratterizzata da un tessuto edilizio a bassa densità, costituito prevalentemente da villette e abitazioni indipendenti.

#### **CONTESTO URBANISTICO:**

Il compendio immobiliare pignorato, compreso i due mappali al catasto terreni (mapp. 221 e 237) si inseriscono in un contesto urbano che, pur essendo esterno al perimetro del centro storico, è interamente incluso nel perimetro del centro abitato (Tav. 3 del Piano delle Regole). L'area appartiene alla **Zona B2 Residenziale esistente** – di completamento di tipo estensivo (Tav. 4 del Piano delle Regole). Questa zona comprende le aree urbanizzate prevalentemente



a partire dalla seconda metà del secolo scorso, sviluppatasi a ridosso dei centri e dei nuclei antichi. Il tessuto edilizio circostante è formato da edifici, generalmente privi di particolare valore storico-ambientale, e cresciuti in buona parte in assenza di pianificazione urbanistica attuativa.

Le destinazioni d'uso ammesse, i Tipi di intervento e i Parametri edificatori vigenti sono normati dall'Art. 36.2 delle Norme Tecniche di Attuazione (novembre 2012).

### **Parametri Edificatori di Zona B2**

Di seguito si elencano i parametri prescritti dall'Art. 36.2 delle N.T.A.:

- Densità edilizia fondiaria (Df): 0,40 mq/mq
- Altezza massima (H): 8,50 m
- Distanza da spazi destinati alla pubblica circolazione (Ds): 5 m
- Distanza dai confini (Dc): 5 m (con possibilità di costruzione in aderenza a edifici esistenti e deroga per distanze inferiori a 5 m solo per manufatti accessori con H max di 3 m, previa convenzione tra confinanti)
- Distanza tra edifici (De): 10 m
- Superficie permeabile (Sp): 30%

Per i beni pignorati ai Terreni – mapp. 221 e 237 si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

### **Doc. 012\_ CDU mapp. 221 e 237**

Dalla Tav. 1 del Piano delle Regole, si rileva infine che il lotto urbanistico si colloca tra due "fasce di rispetto di corsi d'acqua" (ubicate rispettivamente a est e a ovest). La vicinanza a tali corpi idrici costituisce una delle possibili concause dell'umidità di risalita riscontrata al piano terra, in quanto può influire sul livello della falda freatica e sull'assetto idrogeologico locale.

\*\*\*\*\*

---

## **REGOLARITA' CATASTALE**

*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*

Ai fini della verifica della Regolarità Catastale si è analizzata e confrontata la corrispondenza tra l'atto di pignoramento e le risultanze catastali, nonché il raffronto tra lo stato di fatto dell'immobile e la documentazione catastale depositata in atti.



### **Corrispondenza Identificativi Catastali**

Si conferma l'esatta identificazione catastale degli immobili con i dati specificati nell'atto di pignoramento.

In sede di accertamento peritale, come indicato in precedenza, è emersa la sola necessità di allineare l'intestazione del bene principale (voltura per riunione usufrutto) e la toponomastica (correzione n. civico). Tali adempimenti garantiscono la perfetta rispondenza dei dati anagrafici e di indirizzo con le visure aggiornate, risultando così pienamente idonei ai fini del Decreto di Trasferimento.

### **Corrispondenza Planimetrica catastale**

**La scheda catastale è difforme dai luoghi.**

Lo Stato Legittimo degli immobili è definito dalla sommatoria dei titoli edilizi che ne hanno disciplinato la costruzione e le successive modificazioni. Nel caso in esame, lo stato legittimo risulta principalmente da una Licenza di Costruzione del 1966 (n. 6 del 23.05.1966) e da una Denuncia di Inizio Attività del 1999 (DIA Prot. 1636 del 25.05.1999 per opere interne).

La planimetria catastale depositata il 27.01.1972 [Rif.: **Doc. 005**] è conforme alla licenza originaria del 1966, ma non risulta aggiornata alle modifiche legittime assentite con la DIA del 1999 né alle ulteriori e successive pratiche edilizie che hanno concorso alla definizione dello stato legittimo. A tale difformità documentale si aggiungono opere non autorizzate e successivamente realizzate dalla proprietà.

L'aggiornamento catastale (DOCFA) ha natura fiscale e, nel caso in oggetto, trattandosi sia di difformità urbanistiche/edilizie che catastali, è proceduralmente scorretto eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto questa potrà essere effettuata solo previa adozione di una delle due soluzioni risolutive:

**Regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità (Sanatoria), ove consentita, o Ripristino allo stato legittimo (Demolizione/Rimozione delle opere abusive).**

**Ciò detto,**

**ai fini del Decreto di Trasferimento** si dovrà far riferimento alla scheda catastale presentata il **27.01.1972** [Rif.: **Doc. 005**] e alla **Visura aggiornata** [Rif.: **Doc. 007**] (voltura per riunione usufrutto e n. civico).



Si specificheranno, nei quesiti successivi, le procedure e i costi necessari per la Sanatoria e/o il ripristino dell'immobile allo stato legittimo è il conseguente aggiornamento catastale. Tale onere procedurale sarà posto a carico dell'aggiudicatario, con l'onere economico detratto dal Valore di Mercato.

\*\*\*\*\*

---

## REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA

*art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 6 - 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*

In ottemperanza al presente quesito e per accertare lo **Stato Legittimo** dell'immobile, definito ai sensi dell'Art. 9-bis del D.P.R. 380/2001, si è provveduto a effettuare una formale Istanza di accesso agli atti in data 27.10.2025. La consultazione della documentazione presso gli uffici pubblici è stata eseguita il 26.11.2025, cui è seguita una consultazione con il Responsabile del medesimo ufficio in data 12.12.2025 per i necessari chiarimenti sulla natura delle difformità. La ricerca delle pratiche edilizie è stata richiesta a partire dal 1965, anno in cui il dante causa dell'esecutata acquistava il terreno edificabile, identificato all'epoca con il mappale 49/a, oggi mappale 137.

Dagli archivi Comunali è stato possibile esaminare le seguenti procedure autorizzative:

- 1) **Rilascio della Licenza n. 6 del 23.05.1966 Costruzione** [Rif.: **Doc. 013** – pag. 17], derivante da *“Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni – case per lavoratori agricoli Lg. 1676/1960”* del 20.05.1966. Con la domanda si specificava che la costruzione era composta da: numero piani, UNO – numero locali abitabili, 4 più servizi – area disponibile, 350 mq. – superficie coperta. 115,25 mq. - cubatura 345,75 mc.  
**NOTA:** dai dati in progetto si ricava una Superficie lorda di pavimento di 115,25 mq. (345,75 mc. / h. 3.00 m. convenzionali = 115,25 mq.) corrispondente alla superficie coperta.
- 2) **Rilascio Abitabilità del 10.04.1967** [Rif.: **Doc. 013** – pag. 19], derivante da Domanda di Abitabilità del 20.05.1966. Il Certificato di Abitabilità concede l'uso per un Piano Rialzato



(terreno) comprendente n. 1 vano e un Piano Primo per n. 5 locali abitabili (ex. 4 della Licenza).

3) **DIA 25.05.1999 Prot. 1636 per Opere interne** [Rif.: **Doc. 013** – pag. 20], contenente la Dichiarazione: “*che quasi tutte le opere sono interne, limitandosi nella parte esterna a posa di davanzali ed alla trasformazione di due finestre in porte al P.T.*” Nel dettaglio da DIA prevedeva:

- a. *Opere interne: rifacimento e messa a norma di impianto elettrico, e di riscaldamento; Rifacimento ed allargamento del bagno al 1° piano; Demolizione di una parete della sala; Cambio dei serramenti di finestre con posa di nuovi davanzali; innalzamento di una parete al P.T. per ricavare una lavanderia; Cambio di alcuni pavimenti;*
- b. *Opere esterne: Trasformazione di due finestri in porte; Trasformazione di una porta in finestra; Aumento dell'altezza dei finestri abbassando il lato inferiore.*


**NOTA:** le tavole grafiche allegate non riportano alcuna quota metrica progettuale.

4) **DIA 06.10.1999 Prot 2907 per Tettoie e porte** [Rif.: **Doc. 013** – pag. 31], contenente la dichiarazione: “*che quasi tutte le opere sono interne, limitandosi nella parte esterne a posa di davanzali ed alla trasformazione di due finestre in porte al P.T.*”. Nel dettaglio la DIA prevedeva:

- a. *Opere Esterne: Protezione dell'uscita posteriore con un tettuccio in legno da costruire; copertura con coppi delle due pensiline Esistenti sopra l'Ingresso principale e sopra il balcone laterale; Le pensiline sono in getto e a solo motivo estetico saranno poste delle mensole in legno.*


**NOTA:** Dalle cui opere si ha una modifica della superficie coperta in 133,60 mq. (ex. sup. coperta 115,25 mq.)

5) **DIA 03.04.2000 Prot. 1038 per Recinzione** [Rif.: **Doc. 013** – pag. 43], contenente la dichiarazione: “*che tutte le opere sono esterne*”. Nel dettaglio la DIA prevedeva:

- a. *Opere Esterne: Posizionamento di nuova recinzione verso il lato sud del mappale mapp. 237 di recente acquisto a confine con la proprietà  la recinzione sarà in rete plastificata su c.a. muretti in di 30 cm circa, con altezza totale di ml. 2.00. Il cancello carraio in lato ovest viene spostato verso sud in*



**corrispondenza del mappale 257.** *Il nuovo cancello in struttura di ferro avrà una larghezza di ml 3.00. Dimensioni, misure e particolari sono riportati negli allegati grafici.*”

**NOTA:** Nella Relazione Tecnica allegata alla DIA si cita: “*Avendo acquisito una piccola porzione di area retrostante l’abitazione ...*”; si precisa che il mapp. 237, oggetto della nuova recinzione, viene di fatto acquistato nel 2003, con Atto del Notaio  del 07.02.2003 Rep. 119283, [Rif.: **Doc. 019**] nel quale si precisa, fra l’altro, un accordo di reciproco permesso per costruzioni a confine.

- 6) **Rilascio Concessione Edilizia 17.04.2003 n. 69 Prot. 597 [Rif.: Doc. 013 – pag. 51], per la costruzione di un nuovo volume Tecnico - sottotetto**, derivante da Domanda del 25.02.2003 per “*Opere di ristrutturazione edilizia ex. art. 31 lett. d Legge 457/78 - Modifica della copertura a tetto di abitazione unifamiliare*”.

**NOTA:** Dalla Relazione Tecnica si evince che l’intervento riguardava la creazione di un vano tecnico (cabina) nel sottotetto per l’installazione di una macchina centralizzata per l’impianto di raffrescamento dell’abitazione. Per l’alloggiamento della macchina era necessario rialzare un nuovo vano di sottotetto, con funzione di vano tecnico, raggiungibile dall’interno dell’abitazione tramite botola.

- 7) **DIA 08.02.2005 Prot. 395 per Piscina interrata [Rif.: Doc. 013 – pag. 63]**, che prevedeva “*opere per la posa di una piscina nell’area libera e di pertinenza del mappale di proprietà*” ... “*Escavazione di fossa in terreno ortivo delle dimensioni appropriate e quindi tali da permettere la posa di una piscina di cm 850 x 450 con profondità di cm 165*”.

- 8) **DIA 03.09.2007 Prot. 3049 [Rif.: Doc. 013 – pag. 74] per “opere di sistemazione Ingresso pedonale con costruzione di nuova pensilina”.**

## **Doc. 013\_ Doc. Edilizia di provenienza**

\*\*\*\*\*



## OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

*art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 7 - 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***

L'analisi delle difformità edilizie presenti nel compendio immobiliare pignorato è stata svolta ricostruendo lo stato legittimo dell'immobile sulla base dei titoli edilizi rilasciati e confrontandolo con la situazione rilevata in sede di sopralluogo. Sono emerse irregolarità dovute a interventi eseguiti in modo non conforme ai progetti approvati o realizzati in assenza di autorizzazione. Per ciascuna opera è stata verificata la possibilità di regolarizzazione tramite sanatoria, quando tecnicamente ammissibile, oppure la necessità di procedere al ripristino dello stato legittimo.

La verifica, effettuata ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., comma 7, e dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, ha consentito di definire il quadro delle irregolarità e di valutarne la compatibilità con i parametri urbanistici, edilizi e igienico-sanitari vigenti.

In un'ottica di economicità della procedura esecutiva, nella maggior parte dei casi il ripristino mediante demolizione o rimozione risulta più conveniente rispetto alla sanatoria, che comporterebbe costi complessivi superiori. Fa eccezione una difformità relativa alla Superficie Lorda di Pavimento (SLP), per la quale la sanatoria è obbligatoria. L'aggiudicatario potrà comunque scegliere se procedere al ripristino o presentare istanza di sanatoria, ove consentito, fermo restando che eventuali costi eccedenti rispetto alla presente stima non potranno essere imputati alla procedura esecutiva né all'esperto stimatore.

La trattazione che segue illustra nel dettaglio tutte le difformità rilevate, distinguendo tra opere sanabili e non sanabili, e riportando per ciascuna gli interventi necessari e i relativi costi stimati.

**Doc. 014\_** Unione grafica degli Stati Autorizzati

**Doc. 015\_** Elaborato grafico Stato Comparativo



## DIFFORMITÀ EDILIZIE

### 1) Abitazione – mappale 137

- a. **Difformità principali sanabili** — CILA/SCIA in sanatoria (sanzione amministrativa € 1.032,00)

Le seguenti irregolarità risultano sanabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria, subordinatamente alla verifica del rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi vigenti:

- **Riduzione della Superficie Lorda di Pavimento (SLP)** rispetto a quanto assentito, sia al piano terra sia al piano primo.
- **Modifiche dimensionali delle aperture esterne**, quali finestre, portefinestre e porte.
- **Alterazioni della facciata**, comprensive della realizzazione di un piccolo balcone al piano secondo.
- **Ulteriori difformità minori**, non incidenti sui parametri igienico-sanitari o strutturali.

- b. **Difformità non sanabili** — Ripristino dello stato legittimo

Le seguenti opere non risultano sanabili in quanto non conformi ai requisiti igienico-sanitari minimi (altezze interne) previsti dalla normativa vigente. È pertanto necessario procedere al ripristino dello stato legittimo:

- **Trasformazione del piano terra** da locale non residenziale a spazio residenziale, dotato di impianti idonei a cucina e riscaldamento.  
*Intervento richiesto:* dismissione degli impianti e ripristino dell'originaria destinazione d'uso.
- **Trasformazione del piano secondo (sottotetto)** da locale tecnico ispezionabile tramite botola a piano residenziale con accesso permanente, aperture finestrate e impianto igienico.  
*Intervento richiesto:* chiusura degli impianti, rimozione e smaltimento della scala in legno, chiusura del vano scala e ripristino della botola di ispezione.

### 2) Immobile accessorio – mappale 148 — Demolizione

Trattasi di un edificio ad uso ripostiglio di circa 8 mq. (20 mc. circa), con tettoia adiacente di ulteriori 3,35 mq. (9 mc. circa), realizzato in assenza di titolo edilizio.

L'immobile compare per la prima volta nella scheda catastale del 11.10.1971 scheda anteriore a quella vigente, ad uso "pollaio", ma non deriva:

- dall'atto di acquisto del terreno edificabile (1965);



- dalla licenza edilizia del 1966;
- dalla DIA 03.04.2000 Prot. 1038, nella quale è rappresentato, ma non è oggetto della stessa.

Pur essendo teoricamente sanabile, per ragioni di economicità si indica come soluzione preferibile il **ripristino mediante demolizione e smaltimento**.

### 3) Tettoia (ricovero auto) – mappali 237 e 221 — Demolizione

Struttura di circa 35 mq., realizzata senza alcuna autorizzazione edilizia.

La presenza di una servitù reciproca tra i confinanti (Atto 07.02.2003, Rep. 119283 Notaio Allegri) potrebbe consentirne la sanatoria, ma anche in questo caso, per economicità, si ritiene preferibile il **ripristino mediante demolizione e smaltimento**.

### 4) Piscina – mappale 137 — Conforme

La piscina risulta **regolarmente assentita** e conforme alla DIA del 08.02.2005 Prot. 395, ma non censita al catasto urbano, onere che resta formalmente a carico dell'aggiudicatario, mentre i costi per la Variazione Catastale sono stati previsti nella tabella che segue.

## DETERMINAZIONE DEI COSTI

Voce di costo	Quantità / Parametri	Importo (€)	
DEMOLIZIONI - mapp. 148: Vano accessorio	18,40 mc × 11,98 €/mc	220,43 €	
DEMOLIZIONI - mapp. 148: Tettoia adiacente	8,05 mc × 6,96 €/mc	56,03 €	
DEMOLIZIONI - Corpo 2: Tettoia auto	73,50 mc × 6,96 €/mc	511,36 €	
<b>Totale demolizioni - costo base prezzario</b>	Volume totale 99,95 mc	<b>787,82 €</b>	a
Integrazione demolizioni - manodopera, sicurezza, noli	46,50 mq × 100 €/mq	4.650,00 €	
Spese generali + utile impresa (15%)	15% su 5.438,02 €	815,69 €	
<b>Totale demolizioni</b>	-	<b>5.465,69 €</b>	b
Sanatoria SLP - Sanzione amministrativa	-	1.032,00 €	
Ripristino stato legittimo Volume Tecnico (sottotetto)	-	1.000,00 €	
Oneri professionali - Pratica edilizia, DL, (aggiornamento catastale <i>incidenza 400 €.</i> )	-	3.000,00 €	
Oneri professionali - Coordinamento sicurezza (CSP + CSE)	-	1.500,00 €	
<b>Totale oneri</b>		<b>6.532,00 €</b>	c
	<b>Totale parziale (a+b+c)</b>	<b>12.785,51 €</b>	
Imprevisti (10%)	10% su 12.785,51 €	1.278,57 €	
<b>TOTALE COMPLESSIVO (arrotondato)</b>	-	<b>14.100,00 €</b>	



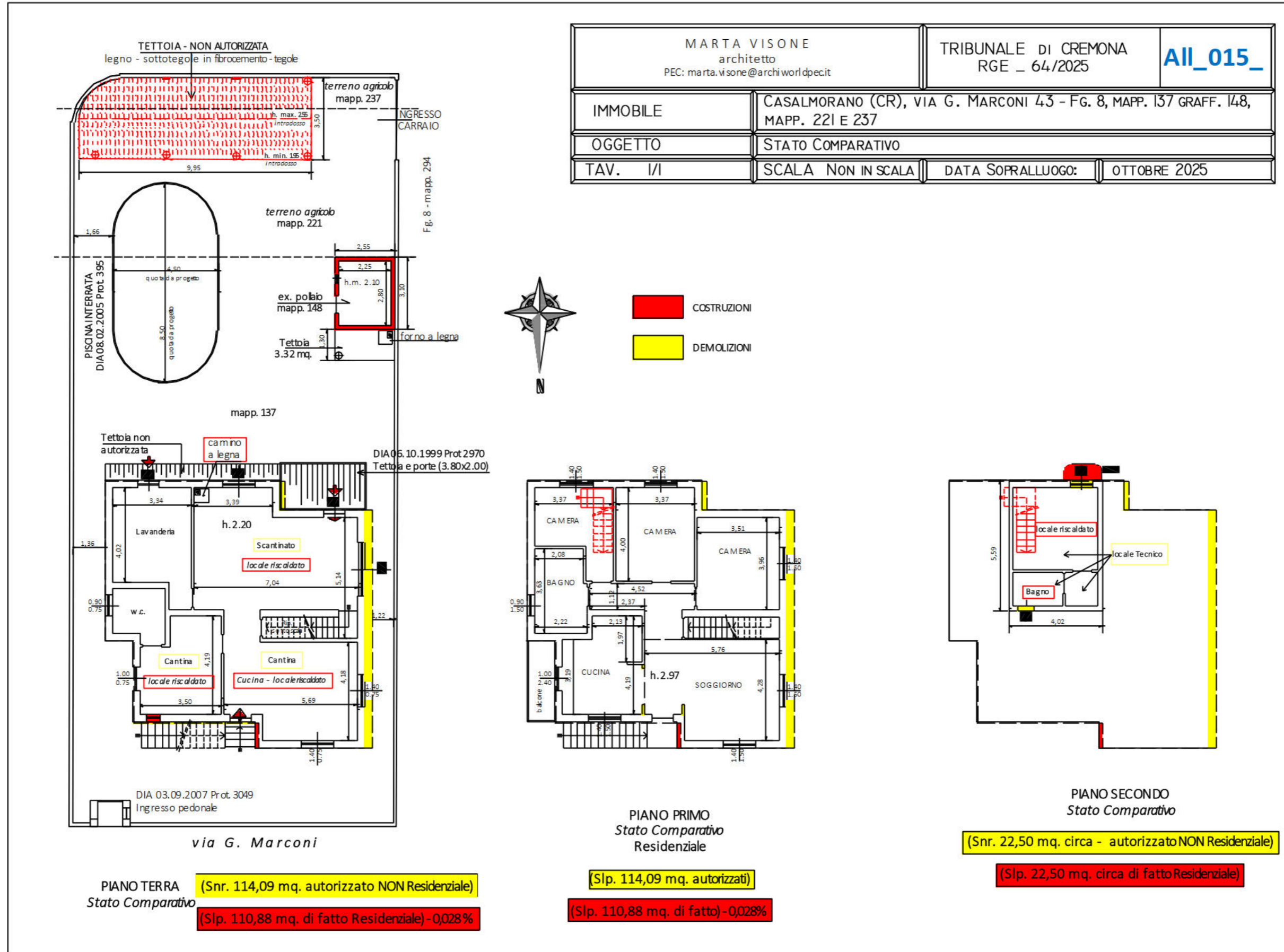
## Conclusioni

Il quadro delle difformità edilizie riscontrate richiede, nella maggior parte dei casi, interventi di ripristino dello stato legittimo, essendo la sanatoria tecnicamente non ammissibile o economicamente meno conveniente. Il costo complessivo stimato pari a € 14.100,00 è stato determinato applicando il principio di economicità, considerando esclusivamente le lavorazioni strettamente necessarie al mero ripristino dei luoghi nel rispetto dei minimi normativi e della regola dell'arte.

Tale importo non comprende opere di ristrutturazione, miglioramento o riqualificazione, ma unicamente gli interventi indispensabili per riportare i manufatti allo stato legittimo. L'aggiudicatario potrà comunque valutare autonomamente eventuali diverse scelte progettuali, restando inteso che ogni costo eccedente non potrà essere oggetto di rivalsa sulla procedura esecutiva né sull'esperto stimatore.

\*\*\*\*\*





## CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

*art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 8 - 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*

Dalle verifiche condotte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e catastali, non sono risultati pesi derivanti da censo o livello, salvo diritti non trascritti o altre situazioni non presenti nei registri pubblici; per l'Uso Civico, si è verificato il diritto pubblico dal risultato delle indagini condotte e rese disponibili on-line dalla Regione Lombardia, risalenti al 1997, dal quale è emersa una **“istruttoria chiusa senza demanio civico”** per il territorio comunale di Casalmorano (al Link: [Usi civici in Lombardia](#)).

\*\*\*\*\*

## SPESE CONDOMINIALI

*art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 9 - 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*

Il Compendio è composto da una villetta unifamiliare isolata, un immobile accessorio ed aree esclusive, funzionalmente indipendenti e non inseriti in alcun contesto di condominio, né verticale né orizzontale. Dagli accertamenti presso i Registri Immobiliari non è emersa la presenza di un Regolamento di Condominio né di parti comuni censibili ai sensi dell'art. 1117 c.c. Pertanto, non sussistono quote condominiali di alcuna natura, oneri pregressi o pendenze giudiziarie legate a gestioni collegiali. Ogni onere di manutenzione ricade esclusivamente sulla proprietà.

## PRESENZA 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*


Premesso che, in conformità al **Decreto Legislativo 152/2006 (Testo Unico Ambientale)**, i rifiuti sono classificati in:




- **Rifiuti urbani**, comprendenti i rifiuti domestici, inclusi quelli ingombranti, provenienti da abitazioni private.
- **Rifiuti speciali**, derivanti da attività industriali, artigianali, commerciali, agricole, sanitarie e di servizio, nonché da opere di costruzione e demolizione.
- **Rifiuti pericolosi**, caratterizzati da proprietà quali infiammabilità, tossicità, corrosività o reattività, che possono causare danni all'ambiente o alla salute umana. Questi possono essere sia urbani che speciali.
- **Rifiuti speciali pericolosi**, generati da attività produttive e aventi caratteristiche di pericolosità.

Nel corso della verifica degli immobili oggetto di esecuzione, non è stata rilevata la presenza di rifiuti speciali o pericolosi, ma solo rifiuti urbani ordinari, tipici di una normale abitazione e delle sue pertinenze. In conformità al DL citato, questi rifiuti possono essere conferiti nelle discariche pubbliche comunali senza particolari costi aggiuntivi. Si sottolinea che la verifica effettuata è stata esclusivamente visiva. Pertanto, non è possibile escludere la presenza di sostanze pericolose occulte, che potrebbero emergere solo durante o dopo le operazioni di sgombero.

Per quanto riguarda i beni mobili interni al compendio, questi rimangono di proprietà , che hanno l'obbligo di rimuoverli. Qualora non provveda spontaneamente, sarà il Custode Giudiziario ad eseguire la liberazione. Il custode ha quindi il compito di garantire la consegna dell'immobile libero, rimuovendo direttamente i beni mobili abbandonati.

È importante distinguere, però, quali beni non possono essere rimossi  poiché parte integrante dell'immobile e quindi inclusi nella vendita forzata. Si tratta di elementi essenziali al funzionamento e all'utilizzo dei fabbricati, tra cui in via generale e se presenti presso i beni in oggetto:

- Impianti fissi, come climatizzazione, riscaldamento, impianti idraulici ed elettrici.
- Elementi di finitura, tra cui pavimenti, rivestimenti, infissi e sanitari.
- Apparecchi di sicurezza

In sintesi, al momento della liberazione,  deve provvedere alla rimozione dei soli beni mobili di sua proprietà, e non può sottrarre quegli elementi che contribuiscono alla funzionalità e integrità strutturale dell'immobile, garantendone la piena disponibilità all'aggiudicatario.



## PRESTAZIONE ENERGETICA

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

In ottemperanza a quanto richiesto, e a seguito delle verifiche effettuate sul portale CENED Lombardia che ha reso l'informativa di assenza dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) per l'unità immobiliare residenziale, si è provveduto alla redazione del documento.

Si allega, pertanto, la suddetta attestazione debitamente sottoscritta e si riportano di seguito i principali dati in essa contenuti:

### **Abitazione - Fg. 8, mapp. 137**

APE Registrato il 10.12.2025

Codice identificativo: 1902200003225

Valido sino al 10.12.2035

Classe Energetica: **E**

indice EP gl, nren - indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **211.31 kWh/m<sup>2</sup>a.**

### **Doc. 016\_ APE**

---

## VALORE

*art. 568 cpc. - 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*

### **VALORE IN LIBERO MERCATO**

Ai fini della determinazione del **Valore di Mercato** dei beni in stima, con superficie commerciale ragguagliata pari a **228,24 mq**, si è adottato il **Metodo di Confronto di Mercato (MCA)**, basato sull'analisi di compravendite effettivamente avvenute e documentate, rese omogenee mediante opportune normalizzazioni quantitative e qualitative.

Il **mercato immobiliare del Comune di Casalmorano (CR)**, presenta una condizione di **scarsa dinamicità**, con valori OMI stabili dal 2° semestre 2020 in un intervallo compreso tra €



**400,00/mq e € 600,00/mq**, a fronte di una lieve contrazione rispetto ai valori del 1° semestre 2020 (allora superiori di circa € 25–30/mq). Tale sostanziale stagnazione dei valori, unita alla limitata numerosità delle transazioni recenti, ha reso necessario ampliare la ricerca dei comparabili all'intero territorio comunale, selezionando immobili simili per tipologia (villette con area pertinenziale) e caratteristiche costruttive, seppure ubicati in fogli catastali differenti. Per tener conto delle eterogeneità micro-localizzative, ai prezzi di vendita rilevati è stato applicato un **fattore di riduzione pari a 5%** per “diverso segmento di mercato”, al fine di allinearli al segmento specifico di riferimento del bene oggetto di stima.

Sono stati utilizzati due comparabili, entrambi siti nel Comune di Casalmorano (CR), così sintetizzabili:

- **Comparabile 1** – Atto del 15.05.2024 Notaio [REDACTED], Rep. 20706. Vendita di casa per civile abitazione sviluppatasi su due livelli (piano terra e piano primo) composta al piano terra da ingresso, cucina, soggiorno, due disimpegni, un bagno, un ripostiglio, due cantine e scala di collegamento al piano primo, composto a sua volta da disimpegno, un bagno, due vani e un balcone, il tutto con annessa l'area esterna pertinenziale; locale autorimessa, posto al piano terra, esteso complessivamente circa 27 metri quadrati. Superficie commerciale **132,03 mq**, prezzo di compravendita pari a **€ 60.000,00**, ridotto al **5%** per diverso segmento di mercato, con conseguente **valore corretto pari a € 57.000,00**.
- **Comparabile 2** – Atto del 05.07.2024 [REDACTED] Rep. 20844. Vendita di casa per civile abitazione sviluppatasi su due livelli (piano terra e piano primo), composta al piano terra da ingresso, disimpegno, locale sgombero, lavanderia, cucina e un vano, al piano primo da disimpegno, bagno, due vani e un balcone, il tutto con annessa l'area esterna pertinenziale; locale autorimessa posto al piano terra, esteso complessivamente circa 28 (ventotto) metri quadrati. Superficie commerciale **177,64 mq**, prezzo di compravendita pari a **€ 35.000,00** riferito alla **quota di 1/3 della piena proprietà**; applicando il fattore 95% per diverso segmento di mercato e rapportando il prezzo all'intera proprietà, si ottiene un **valore corretto pari a € 99.750,00**.

Le **difficoltà edilizie non sanabili** (trasformazione del piano terra da cantina ad abitazione, tettoia di circa 35 mq per ricovero auto, manufatto di circa 8 mq ad uso ripostiglio ex pollaio), prive di titolo edilizio e, economicamente, svantaggioso prevederle al regolarizzamento, **non sono state considerate nel computo delle superfici commerciali**, in quanto non legittimamente utilizzabili né suscettibili di autonoma valorizzazione economica. Le stesse vengono trattate esclusivamente come **oneri futuri a carico dell'aggiudicatario**, attraverso la



quantificazione dei costi di demolizione, ripristino e regolarizzazione e portati in detrazione per il successivo Valore in Vendita Forzata.

Nell'ambito della procedura MCA, sono stati determinati i **prezzi marginali** delle principali caratteristiche (superficie principale, aree esterne, autorimessa, cantina, piscina, servizi igienici, manutenzione, finiture, ecc.), a partire dai prezzi dei comparabili e dagli indici mercantili adottati. Sulla base di tali parametri, i prezzi dei comparabili sono stati:

1. **normalizzati** rispetto alle caratteristiche del bene in stima (superfici, dotazioni, stato manutentivo, finitura);
2. **corretti** per differenze qualitative e quantitative (es. assenza/presenza autorimessa, piscina, differenze di superficie, servizi, manutenzione, finitura);
3. **verificati** tramite test di divergenza percentuale assoluta (d%), risultata pari a **5,4%**, quindi inferiore alla soglia del 10%, a conferma della coerenza interna del set di dati.

Il **Valore di Mercato** dell'immobile oggetto di stima è stato così determinato come **valore atteso** dei prezzi corretti, secondo il principio di equiprobabilità dei comparabili, risultando pari a **€ 153.000,00**, corrispondenti a **€ 670,35/mq** in rapporto alla superficie commerciale di 228,24 mq.

### VALORE IN VENDITA FORZATA

Il **Valore in condizioni di vendita forzata** rappresenta l'adeguamento del **Valore di Mercato** alle specifiche condizioni operative e giuridiche della **procedura esecutiva immobiliare**, tenendo conto dei rischi, degli oneri e delle minori tutele che gravano sull'aggiudicatario rispetto ad una compravendita ordinaria.

A partire dal Valore di Mercato determinato con il metodo MCA, pari a **€ 153.000,00**, sono stati applicati **deprezzamenti espliciti e analiticamente quantificati**, distinti tra:

- **deprezzamenti percentuali** legati al rischio contrattuale e tecnico;
- **oneri puntuali a carico dell'aggiudicatario** per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per il ripristino dello stato legittimo.

In particolare, sono stati considerati:

- **Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato**, pari al **10% del Valore di Mercato**, ossia **€ 15.300,00**;



- **Oneri per due diligence urbanistica, demolizioni e ripristini**, quantificati in € **13.700,00**, correlati alle difformità sanabili (diversa superficie lorda di pavimento) e non sanabili (trasformazione del piano terra in abitazione, tettoia per ricovero auto di circa 35 mq, manufatto di circa 8 mq ad uso ripostiglio);
- **Oneri per due diligence catastale**, pari a € **400,00**, relativi alle pratiche di regolarizzazione presso il Catasto Fabbricati.

Il totale dei deprezzamenti e degli oneri a carico dell'aggiudicatario ammonta quindi a € **29.400,00**, così scomposto:

- € **15.300,00** (10% per assenza di garanzie/vizi occulti);
- € **13.700,00** (oneri urbanistici, demolizioni e ripristini);
- € **400,00** (oneri catastali).

Da cui si ottiene il **Valore di stima in condizioni di vendita forzata** – ridotto complessivamente del 19,22 % - pari a € **123.600,00**, corrispondenti a € **541,54/mq** in rapporto alla superficie commerciale di 228,24 mq.

Questo valore rappresenta il **prezzo determinato quale base del primo esperimento di vendita**, determinato tenendo conto dell'assenza di garanzie proprie della compravendita ordinaria, dei costi certi e prevedibili che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per la rimozione dei manufatti abusivi, nonché del contesto di mercato locale caratterizzato da ridotta intensità transattiva e dall'assenza di attese significative di rivalutazione dei prezzi nel breve periodo (saggio annuo di variazione previsto: 0%)

### SINTESI VALUTATIVA

#### 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				€	153.000,00
valore a m <sup>2</sup> commerciale	€ 153.000,00 /	228,24	mq. =	€	670,35 /mq
Valore in condizione di vendita forzata				€	123.600,00
valore a m <sup>2</sup> commerciale in vendita forzata	€ 123.600,00 /	228,24	mq. =	€	541,54 /mq

#### Doc. 017\_Rapporto Valutazione



## DIRITTI DI TERZI

*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.);*

A seguito dell'analisi della documentazione acquisita e delle risultanze delle ispezioni, si rileva che il pignoramento ha colpito la quota di **1/1** [REDACTED] pertanto, risulta oggetto della presente procedura esecutiva l'intera piena proprietà dei beni immobili individuati.

Non emergono iscrizioni, trascrizioni o titoli attestanti l'esistenza di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione), di superficie o di altri diritti reali parziali in favore di terzi che incidano sulla consistenza giuridica dei beni.

Pertanto, si è proceduto alla stima degli immobili come **piena proprietà**, senza operare riduzioni di valore connesse alla presenza di diritti reali afferenti a soggetti terzi.

## 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:*

- 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;

Dagli accertamenti eseguiti presso i Registri Immobiliari e dall'esame dell'atto di pignoramento, risulta che l'oggetto della presente procedura esecutiva è l'**intera piena proprietà (quota 1/1)** del compendio immobiliare stimato.

Non trattandosi pertanto di una quota indivisa, non sussistono i presupposti per procedere alla valutazione di frazioni del bene, né alla verifica della separazione in natura della quota spettante al debitore. Di conseguenza, non si applica alcuna decurtazione del valore per la maggior difficoltà di vendita tipica delle quote pro-indiviso, né si rende necessaria l'analisi sulla probabilità di vendita della quota stessa. La valutazione dell'immobile viene pertanto fornita per l'intero, come riportato nel prosieguo della relazione



## 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*

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici anagrafici e dall'esame degli atti di stato civile allegati alla presente relazione [Rif.: **Doc. 008**], [REDACTED]

[REDACTED] L'immobile staggito risulta pertanto di proprietà esclusiva della parte debitrice (quota 1/1).

[REDACTED] non ricorrono i presupposti per le valutazioni o gli adempimenti previsti per i beni in comunione ordinaria o legale tra coniugi. La valutazione dell'intero bene fornita nella presente perizia si riferisce pertanto alla piena ed esclusiva proprietà della parte debitrice.

## PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

In adempimento a quanto richiesto, sono state eseguite ispezioni ipotecarie presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, aggiornate alla data del 13.11.2025. Tale attività è stata condotta a verifica e integrazione della relazione notarile ex art. 567 c.p.c. già presente agli atti del fascicolo (datata 14.07.2025).

### **Doc. 018\_ Ispez. Ipotecaria - Soggetto e unità**

Preso atto della trascrizione dell'atto di pignoramento eseguita in data 08.05.2025 (Reg. Part. n. 3053) e dovendo garantire la continuità delle trascrizioni per il ventennio anteriore (fino al 01.01.2005), per il compendio immobiliare sito in Casalmorano (CR), via G. Marconi n. 43, si riporta di seguito lo sviluppo storico dei titoli di provenienza dei beni in stima:

### **BENI IN STIMA:**

in Casalmorano (CR) – catastalmente al:

- 1) Fg. 8, mapp. 137 graff. mapp. 148 - **Abitazione** di tipo economico di categ. A/3, cl. 1, consistenza 7 vani, superficie catastale tot. 171 mq. ed escluso aree scoperte 170 mq., Rendita 245,83 €. Catastalmente in via Marconi n. 39 (**di fatto e come indicato nel successivo Atto 04.06.1999 Rep. 88847: in via G. Marconi n. 43**);
- 2) Fg. 8, mapp. 221 **terreno Seminativo Irriguo** di cl. 2, superficie catastale 82 mq., Reddito Dominicale 0,63 €.



3) Fg. 8, mapp. 237 **terreno Seminativo Irriguo** di cl. 2, superficie catastale 25 mq., Reddito Dominicale 0,19 €.

**PROPRIETA':**

per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà.**

\*\*\*\*\*

PER I BENI AL Fg. 8 mapp. 221 (terreno), Fg. 8 mapp. 237 (terreno):

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili suddetti pervennero per Atto di compravendita del Notaio del 07.02.2003 Rep. 119283, Trascritto a Cremona il 12.02.2003 Reg. Part. 1033 - per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

**Doc. 019** – Atto 07.02.2003 Rep. 119283 – Nota T. 12.02.2003 RP. 1033

PER I BENI AL Fg. 8 mapp. 137 (fabbricato A/3) graff. al mapp. 148 (fabbricato):

per i diritti pari a 5/18 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, per i diritti pari a 8/18 di nuda proprietà in regime di separazione, i suddetti beni pervennero con Atto di compravendita del Notaio del 04.06.1999 Rep. 88847, Trascritto a Cremona il 17.06.1999 al Reg. Part. 3067 - per i diritti pari a 5/18 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e da per i diritti pari a 8/18 di nuda proprietà.

**Doc. 020** – Atto 04.06.1999 Rep. 88847 – Nota T. 17.06.1999 RP. 3067

per i diritti pari a 12/216 di piena proprietà, per i diritti pari a 12/216 di piena proprietà,



[REDACTED] per i diritti pari a 24/216 di piena proprietà gli immobili suddetti pervennero per Atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Soresina, il 21.01.1999 n. 18/1999, Trascritto a Cremona il 16.12.1999 al Reg. Part. 6090 - [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 4/18 di piena proprietà e [REDACTED]

**Doc. 021** – Successione 21.01.1999 n. 18 – Nota T. 16.12.1999 RP. 6090

**Per il suddetto certificato di denunciata successione si rilevano trascritte le seguenti accettazioni tacite di eredità:**

- i. [REDACTED] per i diritti pari a 12/216 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 24/216 di piena proprietà, i suddetti immobili pervennero per Atto notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio [REDACTED] (CR) del 04.06.1999 Rep. 88847, Trascritto a Cremona il 14.07.2025 al Reg. Part. 4734 - [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 36/216 di piena proprietà e [REDACTED]

**Doc. 022** – Atto 04.06.1999 Rep. 88847 - Nota T. 14.07.2025 RP. 4734

- ii. [REDACTED] per i diritti pari a 12/216 di piena proprietà, i suddetti beni pervennero Atto notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio [REDACTED] di Soresina (CR) del 14.04.2010 Rep. 27533, Trascritto a Cremona il 14.07.2025 al Reg. Part. 4736 - [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 12/216 di piena proprietà e [REDACTED]

**Doc. 023** – Atto 14.04.2010 Rep. 27533 – Nota T. 14.07.2025 RP. 4736

[REDACTED] per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà,  
[REDACTED] per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà,  
[REDACTED] per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a 3/9 di piena proprietà, i suddetti immobili per Atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio



del Registro di Cremona il 13.05.1980, denuncia n. 10 volume n. 30, Trascritto a Cremona il 05.11.1980 al Reg. Part. 5014 - [REDACTED]  
i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e [REDACTED]

**Doc. 024** – Successione 13.05.1980 – Nota T. 05.11.1970 RP. 5014

**Per il suddetto certificato di denunciata successione si rilevano trascritte le seguenti accettazioni tacite di eredità:**

i. [REDACTED] per i diritti pari a 5/18 di piena proprietà, i suddetti beni pervennero per Atto notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio [REDACTED] di Soresina (CR) del 14.04.2010 Rep. 27533, Trascritto a Cremona il 14.07.2025 al Reg. Part. 4735 - [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a 5/18 di piena proprietà e [REDACTED]

**Doc. 025** Atto 14.04.2010 Rep. 27533 – Nota T. 14.07.2025 RP. 4735

ii. [REDACTED] per i diritti pari a 5/18 di piena proprietà e [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a 8/18 di piena proprietà, i suddetti beni pervennero per Atto notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio [REDACTED] di Soresina (CR) del 04.06.1999 Rep. 88847, Trascritto a Cremona il 14.07.2025 al Reg. Part. 4733 - [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a 13/18 di piena proprietà e [REDACTED]  
[REDACTED]

**Doc. 026** – Atto 04.06.1999 Rep. 88847 – Nota T. 14.07.2025 RP. 4733

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili (già **Particella 49/a**) di cui alla procedura sono pervenuti per Atto di compravendita del Notaio [REDACTED] del 04.01.1965 Rep. 14275, Trascritto a Cremona il 01.02.1965 al Reg. Part. 370 – [REDACTED]  
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

**Doc. 027** – Atto 04.01.1965 Rep. 14275 – Nota T. 01.02.1965 RP. 370



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

*art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 4 - 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*

In ordine all'esistenza di pesi o limitazioni che rimarranno a carico dell'aggiudicatario, si espone quanto segue:

### **Vincoli di natura condominiale:**

Non sussistono oneri di natura condominiale. Come già evidenziato, il compendio è costituito da una villetta unifamiliare isolata e funzionalmente indipendente, non inserita in contesti di condominio verticale o orizzontale.

### **Vincoli urbanistici, storici e contrattuali:**

Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, non si rilevano vincoli di carattere storico-artistico o monumentale che interessino il bene. Non risultano altresì contratti o vincoli incidenti sull'attitudine edificatoria del compendio che possano limitarne il godimento o l'uso rispetto alla destinazione attuale.

### **Oneri reali e servitù:**

Come già indicato in precedenza, si richiamano:

- Dall' Atto 04.01.1965 Rep. 14275 del Notaio [REDACTED] la **servitù di passaggio** sull'attuale mapp. 294 (ex. 49/b quale "*striscia di terra adibita a strada*"), oggi in proprietà al Comune e inserita dal Piano dei Servizi in un piano di riqualificazione comunale come percorso ciclopedonale esistente (Tav. 4 del Piano dei Servizi del PGT Vigente); e l'accordo originario di **manutenzione** della stessa, per il tratto fiancheggiante l'area all'epoca compravenduta (mapp. 49/a), oggi corrispondente al mapp. 137 (pignorato), nella misura di 1/3.

In virtù di tale destinazione pubblica, l'effettiva persistenza e l'attuale esigibilità di detto onere manutentivo a carico del privato appaiono incerte, per l'assorbimento dell'onere da parte dell'Ente Pubblico. Resta comunque onere e cura dell'aggiudicatario verificare presso i competenti uffici comunali l'attuale stato dei rapporti.

- Dall'Atto 07.02.2003 Rep. 119283 del Notaio [REDACTED] l'**accordo di reciproco permesso per costruzioni a confine**, tra la proprietà del mapp. 237 (pignorato) e il



confinante mapp. 236 (oggi mapp. 449) a edificare a confine ciascuno sulle proprie ragioni, strutture murarie o costruzioni di altezza superiore a quella accordata dai regolamenti comunali, quindi superiore ai metri 3.00, ma non oltre metri 5. Non saranno ammesse e concesse aperture, vedute e luci sull'altrui proprietà.

### Conclusioni:

Fatto salvo quanto sopra riportato e al necessario ripristino dello stato legittimo o alla sanatoria, per le difformità puntualmente descritte nei quesiti precedenti, non si rilevano ulteriori formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

## FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE

*art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 5 - l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, **che saranno cancellati** o che comunque risulteranno **non opponibili all'acquirente***

In base alle ispezioni ipotecarie aggiornate al 13.11.2025, si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Copertura del ventennio 01/01/2005

**Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio [REDACTED] del 14.04.2010 Rep. 27533/9554, Iscritta a Cremona il 26.04.2010 al Reg. Part. 821 a favore di

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- [REDACTED] per i diritti sui beni al Fg. 8, mapp. 137 e Fg. 8, mapp. 148:
  - Quota di **10/18 di piena proprietà.**
  - Quota di **8/18 di nuda proprietà.**
- [REDACTED] in qualità di Terzo Datore di Ipoteca, per i diritti sui beni al Fg. 8, mapp. 137 e Fg. 8, mapp. 148:
  - Quota di **8/18 di usufrutto.**



- [REDACTED] per i diritti sui beni al Fg. 8, mapp. 221 e Fg. 8, mapp. 237 (Catasto Terreni):
  - Quota di **1/1 di piena proprietà**

Rif.: [Doc. 002 – Ipoteca Volontaria 14.04.2010 Rep. 27533 – Iscriz. 26.04.2010 RP 821](#)

**Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio [REDACTED] del 02.10.2012 Rep. 30172/11327, Iscritta a Cremona il 05.10.2012 al Reg. Part. 1215 a favore di

[REDACTED] per i diritti sui beni al Fg. 8, mapp. 137 e Fg. 8, mapp. 148:

- Quota di **10/18 di piena proprietà.**
- Quota di **8/18 di nuda proprietà.**
- [REDACTED] in qualità di Terzo Datore di Ipoteca, per i diritti sui beni al Fg. 8, mapp. 137 e Fg. 8, mapp. 148:
  - Quota di **8/18 di usufrutto.**
- [REDACTED] per i diritti sui beni al Fg. 8, mapp. 221 e Fg. 8, mapp. 237 (Catasto Terreni):
  - Quota di **1/1 di piena proprietà**

Rif.: [Doc. 003 – Ipoteca Volontaria 02.10.2012 Rep. 30172 – Iscriz. 05.10.2012 RP 1215](#)

**Ipoteca Legale** Ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto [REDACTED], Atto del 14.10.2019, [REDACTED] Rep. 1347/3519, Iscritta a Cremona il 15.10.2019 al Reg. Part. 1307 a favore di



- [REDACTED] per i diritti sui beni al Fg. 8, mapp. 137 graffato al Fg. 8, mapp. 148 (Comune B900-CASALMORANO (CR)):
  - Quota di **10/18 di proprietà** (bene personale)
  - Quota di **8/18 di nuda proprietà** (bene personale)
- [REDACTED] per i diritti sui beni al Fg. 8, mapp. 221 e Fg. 8, mapp. 237 (Catasto Terreni):
  - Quota di **1/1 di proprietà** (in regime di separazione dei beni)

Rif.: [Doc. 004 – Ipoteca Legale 14.10.2019 Prot. 3519 – Iscriz. 15.10.2019 RP 1307](#)

**Verbale di Pignoramento Immobili**, atto Uff. Giud. Tribunale di Cremona del [REDACTED] Rep. 1121, Trascritto a Cremona il 08.05.2025 al Reg. Part. 3053 a favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a **1/1 di proprietà** sui seguenti beni in Casalmorano (CR):

- Foglio **8**, Particella **137** (Catasto Fabbricati).
- Foglio **8**, Particella **148** (Catasto Fabbricati).
- Foglio **8**, Particella **221** (Catasto Terreni).
- Foglio **8**, Particella **237** (Catasto Terreni).

Rif.: [Doc. 001 – Trascrizione 08.05.2025 RP. 3053](#)

**Nota sull'allineamento della titolarità (Usufrutto)** "Per quanto riguarda il diritto di usufrutto precedentemente iscritto in capo a [REDACTED] [REDACTED], si richiama che lo stesso è da ritenersi estinto per decesso del titolare [REDACTED]. La scrivente ha già provveduto ad eseguire la formalità di riunione di usufrutto presso i competenti uffici catastali [Rif.: [Doc. 006 e 007](#)], garantendo così il pieno allineamento tra lo stato di fatto e le risultanze dei registri. Pertanto, l'immobile viene posto in vendita per l'intero diritto di piena proprietà (1/1).



## FORMALITA' CHE NON SARANNO CANCELLATE

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite e dall'esame dei titoli di provenienza, non risultano formalità, pesi o oneri non cancellabili che possano limitare il pieno godimento del bene da parte dell'aggiudicatario o renderlo inopponibile.

In particolare, si richiama l'assenza di:

- **Domande giudiziali** trascritte da terzi (es. rivendicazioni di proprietà o diritti reali);
- **Contratti di locazione** opponibili alla procedura;
- **Diritto di assegnazione della casa coniugale** [REDACTED] [REDACTED] non risultando provvedimenti di assegnazione);
- **Vincoli di indisponibilità** (quali fondi patrimoniali, trust o vincoli ex art. 2645-ter c.c.).

Si richiama esclusivamente, in quanto onere reale connaturato al titolo di proprietà e pertanto non soggetto a cancellazione ex art. 586 c.p.c., l'**obbligazione di manutenzione (quota 1/3)** relativa alla striscia di terreno confinante a ovest, già descritta nel quesito relativo alle "Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente". Si ribadisce che tale onere, pur formalmente esistente, appare di fatto superato dalla destinazione pubblica (percorso ciclopeditonale) dell'area interessata prevista dal P.G.T. vigente.

Non si rilevano ulteriori formalità che resteranno gravanti sul bene dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

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

Azzanello, lì 27.12.2025

*arch. marta visone*

