

**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

R.G.E. 166/2023

Giudice G.O.P.: Avv. Dott.ssa Lucia VALLA

Creditore:

Creditore intervenuto:

Creditore Fondiario Intervenuto:

Contro: _____

RELAZIONE di STIMA

per i Beni Immobili siti in Casalmaggiore (CR)



Azzanello, Lì 19.10.2025

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



Sommario

QUESITO.....	4
PREMESSA e FORMAZIONE LOTTI	5
LOTTO 1	7
L.1 - Elenco allegati.....	8
L.1 - Scheda Sintetica	8
L.1 – Svolgimento delle Operazioni Peritali	10
L.1 - RELAZIONE di STIMA	12
L.1 - IDENTIFICAZIONE	12
L.1 - STATO DI POSSESSO	17
L.1 - DESCRIZIONE	19
L.1 - REGOLARITA' CATASTALE.....	23
L.1 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA.....	24
L.1 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	26
L.1 - CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	30
L.1 - SPESE CONDOMINIALI	30
L.1 - PRESENZA RIFIUTI	30
L.1 - PRESTAZIONE ENERGETICA	31
L.1 - VALORE	32
L.1 - VALORE IN LIBERO MERCATO	33
L.1 - VALORE IN VENDITA FORZATA	34
L.1 - DIRITTI DI TERZI	35
L.1 - QUOTE INDIVISE.....	35
L.1 - COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI.....	36
L.1 - PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO	36
L.1 - FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	37
CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	37
L.1 - FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE	38
L.1 - FORMALITA' CHE NON SARANNO CANCELLATE	40
LOTTO 2.....	42
L.2 - Elenco allegati.....	43



L.2 - Scheda Sintetica	44
L.2 – Svolgimento delle Operazioni Peritali	45
L.2 - RELAZIONE di STIMA	48
L.2 - IDENTIFICAZIONE	48
L.2 - STATO DI POSSESSO	50
L.2 - DESCRIZIONE	52
L.2 - REGOLARITA' CATASTALE	56
L.2 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA.....	58
L.2 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	61
L.2 - CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	65
L.2 - SPESE CONDOMINIALI	66
L.2 - PRESENZA RIFIUTI	68
L.2 - PRESTAZIONE ENERGETICA	69
L.2 - VALORE	69
L.1 - VALORE IN LIBERO MERCATO	70
L.1 - VALORE IN VENDITA FORZATA	70
L.2 - DIRITTI DI TERZI	71
L.2 - QUOTE INDIVISE.....	71
L.2 - COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI.....	72
L.2 - PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....	73
L.2 - FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	76
CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	76
L.2 - FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE	78
L.2 - FORMALITA' CHE NON SARANNO CANCELLATE	79



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

(quesito 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

La presente relazione di stima ha per oggetto la valutazione di beni immobiliari pignorati, tutti siti nel Comune di Casalmaggiore (CR), posti su due differenti fogli catastali – Fg. 16 e 32, pertanto distinti per ubicazione, ma anche per destinazione d'uso e caratteristiche edilizie.

Nello specifico, il compendio comprende:

- **quattro unità immobiliari** ubicate nella frazione rurale di Vicoboneghisio, censite al foglio 16, mappali 484/506, 484/507 e 484/508 (categoria catastale C/2 – magazzini, già censiti come D/10 – fabbricati rurali), e 484/505 graffato al 486/504 (categoria A/2 – abitazione);
- **due unità immobiliari** ubicate nel centro storico di Casalmaggiore, censite al foglio 32, mappali 209/541 (categoria A/2 – abitazione) e 689/517 (categoria C/6 – autorimessa).

Al fine di garantire una stima coerente con le caratteristiche urbanistiche e funzionali dei beni, si è ritenuto opportuno suddividere il compendio in **due distinti lotti estimativi**. Tale suddivisione non riflette una preesistente configurazione catastale o giuridica, ma è frutto di una valutazione tecnica volta a rappresentare in modo più efficace le potenzialità di valorizzazione dei beni.

Il **Lotto 1** comprende le unità immobiliari ubicate in Vicoboneghisio, che costituiscono un ex. compendio rurale articolato attorno a una corte centrale, secondo la tipologia tradizionale lombarda. Pur essendo composto da più fabbricati, il Lotto 1 è stato considerato come un'unica entità estimativa, in quanto la configurazione planimetrica e funzionale non consente una suddivisione coerente in ulteriori lotti. I fabbricati risultano strettamente interconnessi, privi di autonomia impiantistica e urbanistica, e condividono accessi, affacci e spazi comuni. La frammentazione del compendio in sub-lotti non solo risulterebbe artificiosa, ma comprometterebbe la leggibilità e la valorizzazione dell'insieme, generando porzioni immobiliari prive di reale appetibilità commerciale.



Il **Lotto 2** è costituito da un appartamento con autorimessa situato nel centro cittadino, in un fabbricato ricostruito ex novo tra il 2007 e il 2010, soggetto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004. L'unità abitativa si sviluppa su due livelli (terzo piano e sottotetto) e si presenta in buone condizioni manutentive.

Si precisa che nel caso di trasferimento di un bene immobile assoggettato a vincolo culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, l'alienazione è subordinata all'adempimento della procedura di comunicazione al Ministero della Cultura, finalizzata all'eventuale esercizio del diritto di prelazione.

Tale procedura si applica anche in sede di vendita forzata, con onere di trasmissione posto in capo alla Cancelleria del Tribunale o al Delegato alla Vendita, secondo le modalità previste dalla normativa vigente e dalle prassi applicative.

La suddivisione in lotti, così come proposta, consente di trattare separatamente due realtà immobiliari profondamente diverse per natura, contesto e potenzialità di valorizzazione, garantendo una stima più aderente alle condizioni di mercato e alle peculiarità dei beni.



LOTTO 1

Frazione rurale di Vicoboneghisio, Casalmaggiore (CR), via G. Galilei n. 30

Appartamento su due livelli e aree esclusive, censiti al foglio 16, mapp. 484/505 graffato al mapp. 486/504 terreno (categoria A/2 – abitazione)

Magazzini-Depositi: censiti al foglio 16, mapp.li 484/506 Deposito su due livelli e Portico, 484/507 Portico e 484/508 Deposito, tutti in categoria catastale C/2 – magazzini, ex. D/10 – fabbricati rurali.



e-mail: marta.visone@gmail.com - PEC: marta.visone@archiworldpec.it

L.1 - Elenco allegati

Titolo allegato	Quantità pagine allegati
L.1 - All_001_ Trascriz. 16.11.2023 RP e agg. Trascriz. 06.10.2025 RP	12
L.1 - All_002_ Certificati Anagrafici esecutato	5
L.1 - All_003_ Decr. Ingiunt. Trib. LO 1140-2023	12
L.1 - All_004_ Decr. Ingiunt. Trib. CR n. 572-2023 – Trascriz. 06.07.2023 RP.	8
L.1 - All_005_ Iscriz. 21.12.2000 RP e Iscriz. 16.11.2020 RP	8
L.1 - All_006_ Doc. Catastale	25
L.1 - All_007_ Riscontro Ag. Entrate Locazioni	6
L.1 - All_008_ Doc. Anagrafici intestatari locazione	4
L.1 - All_009_ Doc. Anagrafici Soggetto occupante	2
L.1 - All_010_ Elaborato grafico stato di fatto	1
L.1 - All_011_ Doc. Fotografica – n. 20 foto -	9
L.1 - All_012_ Visure e Schede-primi Impianto Depositi	3
L.1 - All_013_ SCIA ---2019 del 01.04.2019	23
L.1 - All_014_ SCIA ----2023 del 05.07.2023	43
L.1 - All_015_APE	5
L.1 - All_016_Rapporto di Valutazione	7
L.1 - All_017_Ispez. Ipotecaria Soggetto	4
L.1 - All_018_Atto 25.11.2000 Rep – Trascriz. 20.12.2000 RP	12
Tot. pagine allegati	189

L.1 - Scheda Sintetica

▪ PIGNORAMENTO:

Notificato il 18.10.2023 – Notifica perfezionata il 06.11.2023 Rep – Nota di Trascrizione il 16.11.2023 al Reg. Part. . In allegato incluso l'aggiornamento della Nota di Trascrizione del pignoramento, Quadro D, come disposto dal Giudice all'Udienza del 7 luglio 2025

[\[L.1 - All_001_ Trascriz. 16.11.2023 RP e agg. Trascriz. 06.10.2025 RP \]](#)

▪ SOGGETTO ESECUTATO:

[\[L.1 - All_002_ Certificati Anagrafici esecutato\]](#)

▪ CREDITORE:

▪ **TITOLO ESECUTIVO:** DECRETO INGIUNTIVO – Tribunale di Lodi, n. 1140/2023 RG 1580/2023, Rep. 1374/2023 del 29.08.2023



[L.1 - All_003_ Decr. Ingiunt. Trib. LO 1140-2023]

▪ **CREDITORE INTERVENUTO:**

TITOLO ESECUTIVO: DECRETO INGIUNTIVO – Tribunale di Cremona, n. 572/2023 RG 1265/2023, Rep. 767/2023 del 03.07.2023 – Nota Iscrizione 06.07.2023 Reg. Part.

[L.1 - All_004_ Decr. Ingiunt. Trib. CR n. 572-2023 – Trascriz. 06.07.2023 RP.]

Avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c. e mancato intervento del creditore. Si segnala che il creditore **S.r.l.**, titolare di ipoteca volontaria iscritta in data 21.12.2000 (RP) e rinnovata in data 16.11.2020 (RP), è stato regolarmente avvisato dal precedente ai sensi dell'art. 498 c.p.c., come da documentazione agli atti. Alla data odierna **non risulta aver proposto intervento nel procedimento esecutivo.** La relativa formalità sarà comunque **cancellata ex art. 586 c.p.c.** in sede di decreto di trasferimento.

[L.1 - All_005_ Iscriz. 21.12.2000 RP e Iscriz. 16.11.2020 RP]

▪ **UBICAZIONE DEI BENI:** via G. Galilei n. 30, Casalmaggiore CR (Fraz. Vicoboneghisio)

▪ **DATI CATASTALI E TIPOLOGIA BENI:**

- a. **Appartamento** con aree esclusive, **Fg 16, mapp. 484/505 graff. mapp. 486/504** (terreno), Piano T-1, categoria A/2, classe 4, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 348 mq., superficie escluso aree scoperte 279 mq., Rendita 732,08 €.
mapp. 484 ai terreni ENTE URBANO, superficie catastale 1.606 mq.
- b. **Ente Urbano** mapp. 486/504, superficie catastale 1.410 mq.
- c. **Deposito** (deposito – legnaia – portico), **Fg. 16, mapp. 484/506**, Piano T-1, categoria C/2, classe 3, consistenza 353 mq., superficie catastale totale 277 mq., Rendita 182,31 €.
- d. **Deposito** (portico), **Fg. 16, mapp. 484/507**, P. T, categoria C/2, classe 3, consistenza 41 mq., superficie catastale totale 49 mq., Rendita 21,17 €.
- e. **Deposito**, **Fg. 16, mapp. 484/508**, P. T, categoria C/2, classe 3, consistenza 85 mq., superficie catastale totale 98 mq., Rendita 43,90 €.

▪ **DICHIARAZIONE CORRISPONDENZA DATI CATASTALI INDICATI IN ATTO DI PIGNORAMENTO CON DATI CATASTALI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** SI con riferimento all'Aggiornamento della Trascrizione del Pignoramento, del 06.10.2025 RP .

▪ **DIRITTO OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE:**

- a. **Appartamento** con aree graffata, **Fg 16, mapp. 484/505** piena proprietà (1/1)
- b. **Ente Urbano**, mapp. **486/504** (terreno): piena proprietà (1/1)
- c. **Deposito** (deposito – legnaia – portico), **Fg. 16, mapp. 484/506**: piena proprietà (1/1)
- d. **Deposito** (portico), **Fg. 16, mapp. 484/507**: piena proprietà (1/1)

e-mail: marta.visone@gmail.com - PEC: marta.visone@archiworldpec.it



e. Deposito, Fg. 16, mapp. 484/508: piena proprietà (1/1)

- **STATO DI POSSESSO:** _____ Locato con Titolo opponibile alla procedura. Ma occupato da Terzi privi di titolo.
- **PRESENZA DI RIFIUTI:** _____ NO
- **DIRITTI DI TERZI:** _____ NO
- **REGOLARITÀ CATASTALE:** _____ SI
- **REGOLARITÀ URBANISTICA:** _____ SI
- **REGOLARITÀ EDILIZIA:** _____ NO - irregolarità igienico-sanitaria P.T. abitazione
- **OPERE ABUSIVE:** _____ NO
- **CENSI/LIVELLI/USI CIVICI:** _____ NO
- **SPESE CONDOMINIALI:** _____ NO
- **VALORE DI MERCATO:** _____ **106.500 €.**
- **VALORE IN VENDITA FORZATA:** _____ **90.200 €.**
- **QUOTE INDIVISE:** _____ NO
- **APE:** _____ **SI – Classe C**

L.1 – Svolgimento delle Operazioni Peritali

Le operazioni peritali del **LOTTO 1** hanno avuto inizio con una serie di verifiche preliminari, eseguite nei mesi antecedenti la redazione della presente relazione di stima, finalizzate all'acquisizione e all'analisi della documentazione tecnica, catastale e urbanistica relativa ai beni oggetto della procedura esecutiva.

Nel mese di febbraio 2025 è stato effettuato l'accesso telematico al Catasto Fabbricati e Terreni, da cui sono state estratte le visure storiche, le schede catastali e gli elaborati planimetrici disponibili. Da tali verifiche è emerso che, successivamente all'atto di pignoramento e alla sua trascrizione (avvenuta il 16 novembre 2023), in data 12 aprile 2024 la proprietà ha provveduto a modificare gli identificativi catastali mediante soppressioni e variazioni di particelle, con conseguente aggiornamento delle rendite catastali. Tali modifiche hanno determinato una discrepanza tra i dati contenuti nell'atto di pignoramento e quelli risultanti dalle banche dati catastali aggiornate, con una riduzione del valore complessivo rispetto a quanto originariamente trascritto.

A fronte di tale difformità, in data 5 marzo 2025 è stata depositata apposita istanza per evidenziare la non corrispondenza tra i dati catastali dell'atto di pignoramento e le risultanze ufficiali. In seguito a tale istanza, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la sospensione delle operazioni peritali con verbale del 16 maggio 2025, anche in considerazione della richiesta del creditore precedente, che ha comunicato la pendenza di trattative con il debitore esecutato.

Con l'udienza del 7 luglio 2025, preso atto del mancato esito positivo delle trattative, il creditore precedente ha richiesto la ripresa delle operazioni peritali. Il Giudice ha quindi



disposto che il creditore intervenuto fondiario provvedesse alla rettifica del Quadro D della nota di trascrizione del pignoramento, conformemente alle indicazioni contenute nelle note depositate dall'esperto in data 5 marzo 2025 e ribadite all'udienza del 16 maggio 2025. Le operazioni peritali sono pertanto riprese a decorrere da tale udienza.

In fase antecedente alla sospensione, erano già state eseguite ulteriori verifiche documentali, tra cui l'estrazione degli atti di provenienza e delle relative note di trascrizione, in parte rilevate dai certificati ipo-catastali storici ventennali già agli atti della procedura. È stata inoltre effettuata una verifica presso l'Agenzia delle Entrate circa l'esistenza di contratti di locazione: da tale accertamento è emersa la presenza di un contratto con decorrenza 1° luglio 2022 e scadenza al 30 giugno 2026, la cui copia non risultava disponibile nella banca dati. Non è stato possibile reperire il contratto né presso l'esecutato né presso i conduttori, i quali non risultano residenti né occupanti di fatto gli immobili pignorati. Gli immobili risultano invece occupati da soggetti terzi, privi di titolo e non residenti anagraficamente presso gli stessi, ma domiciliati nel Comune di Martignana di Po (CR).

Infine, in data 28 aprile 2025 è stato effettuato l'accesso agli atti edilizi presso il Comune di Casalmaggiore, da cui sono state estratte due pratiche edilizie, una risalente al 2019 e una al 2023. Tali pratiche sono risultate, a seguito del sopralluogo effettuato in data 4 agosto 2025, sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.



L.1 - RELAZIONE di STIMA

L.1 - IDENTIFICAZIONE

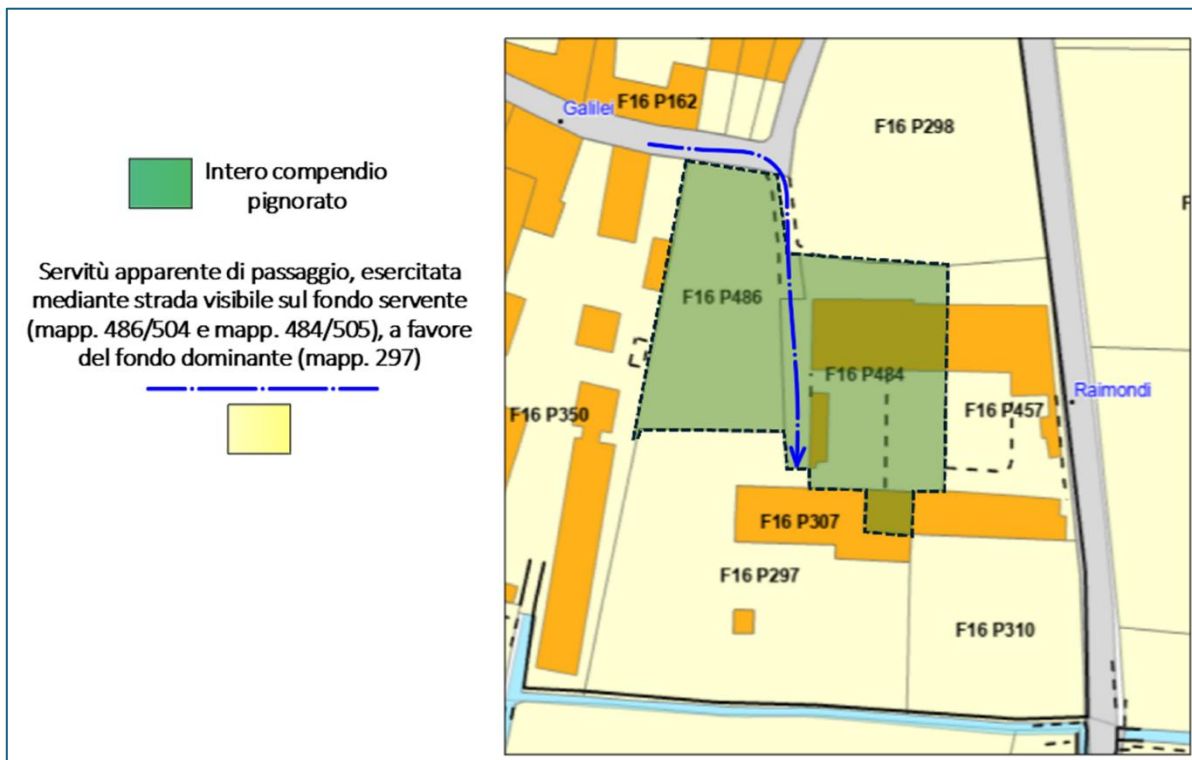
(quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 1) - l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Catasto Fabbricati - elenco beni come da:

Pignoramento notificato il 18.10.2023 – notifica perfezionata il 06.11.2023 Rep – Nota di Trascrizione il 16.11.2023 al Reg. Part. :

- Fg. 16 mapp. 484/502 graffato mapp. 485/502 e mapp. 486/502 (categ. D/10 – Fabbricato agricolo)
- Fg. 16 mapp. 484/503 (categ. A/2 - abitazione)

Unità soppresse il 12.04.2024 e Aggiornate con Nota di Trascrizione del 06.10.2025 RP , come di seguito riportate.



Compendio pignorato

Come da risultanze catastali a Febbraio 2025 (Istanza dell'Esperto 05.03.2025)

- a. Appartamento** con aree esclusive, **Fg 16, mapp. 484/505 graff. mapp. 486/504** (terreno), Piano T-1, categoria A/2, classe 4, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 348 mq.,



superficie escluso aree scoperte 279 mq., **Rendita 732,08 €**. - Scheda Catastale in atti del 24/04/2024 Pratica n. CR0056544

i. mapp. 484 ai terreni ENTE URBANO, superficie catastale 1.606 mq.

b. Ente Urbano, mapp. 486/504 ai terreni ENTE URBANO, superficie catastale 1.410 mq

c. Deposito (deposito – legnaia – portico), **Fg. 16, mapp. 484/506**, Piano T-1, categoria C/2, classe 3, consistenza 353 mq., superficie catastale totale 277 mq., Rendita 182,31 €. - Scheda Catastale in atti del 24/04/2024 Pratica n. CR0056544

d. Deposito (portico), **Fg. 16, mapp. 484/507**, P. T, categoria C/2, classe 3, consistenza 41 mq., superficie catastale totale 49 mq., Rendita 21,17 €. - Scheda Catastale in atti del 24/04/2024 Pratica n. CR0056544

e. Deposito, **Fg. 16, mapp. 484/508**, P. T, categoria C/2, classe 3, consistenza 85 mq., superficie catastale totale 98 mq., Rendita 43,90 €. - Scheda Catastale in atti del 24/04/2024 Pratica n. CR0056544

[\[L.1 - All_006_ Doc. Catastale\]](#)

CONFINI, in sol corpo in senso orario da nord: via G. Galilei – area al mapp. 298 – aree e fabbricati al mapp. 457 – fabbricato al mapp. 307 – area al mapp. 297 – area e fabbricati al mapp. 350 – e a chiudere via G. Galilei.

CRONISTORIA CATASTALE:

a. Appartamento con aree esclusive, Fg 16, mapp. 484/505 graff. mapp. 486/504 (terreno): L'attuale configurazione deriva dalla **variazione catastale del 24 aprile 2024** (pratica CR0056544), registrata in atti dal 26 aprile 2024, con causale “sostituzione planimetria errata”. Tale intervento ha consolidato la consistenza dell’abitazione in **10,5 vani**, con una **superficie catastale di 348 mq** (279 mq escluse aree scoperte) e una **rendita pari a € 732,08**, mantenendo invariata la categoria (A/2) e la classe (4).

La precedente variazione, datata **12 aprile 2024** (pratica CR0054289), derivava da un accertamento DOCFA che aveva già definito la consistenza in 10,5 vani, ma con una superficie inferiore (309 mq). Tale variazione si fondava su un collaudo DOCFA del 12 luglio 2023 (prot. 39091), che seguiva una **fusione catastale**.

La **fusione del 11 luglio 2023** (pratica CR0039091), registrata in atti dal 12 luglio 2023, aveva accorpato diverse unità originarie (484/502, 484/503, 485/502, 486/502), generando l'attuale configurazione graffata tra fabbricato e terreno. In quella fase, l'immobile risultava censito come **foglio 16, particella 485 subalterno 503**, categoria A/2, classe 3, con **consistenza di 11 vani, superficie catastale di 428 mq** (351 mq escluse aree scoperte) e **rendita di € 653,32**.



Catasto Terreni – Mappale 486

La **particella 486** è censita come **ente urbano di 1.410 mq.** dal **20 giugno 2012**, a seguito della variazione catastale (pratica CR0085480), che ha comportato la **soppressione di diverse particelle agricole**: 296, 299, 301 e 306. Contestualmente, sono state variate anche le particelle 484 e 485. Tale intervento ha consolidato la natura urbana del terreno, rendendolo funzionalmente integrato con il fabbricato residenziale.

La situazione precedente, risalente all'**impianto meccanografico del 15 aprile 1977**, vedeva la particella 486 censita come **vigneto (ex. mapp. 296, qualità: vigneto, classe 1)**, con **redditi dominicale e agrario pari a € 14,13 e € 10,92**. L'intestazione era riferita a [REDACTED] con successivi passaggi per causa di morte e compravendita che hanno portato all'attuale intestazione a [REDACTED] consolidata con atto del 25 novembre 2000.

Catasto Terreni – Mappale 484

La **particella 484** è attualmente censita come **ente urbano di 1.606 mq**, a seguito della **variazione catastale del 23 aprile 2024** (pratica CR0055994), registrata in atti lo stesso giorno, con causale “soppressione e variazione per fusione”. Tale intervento ha comportato la **soppressione della particella 485** e il suo accorpamento alla 484. La visura riporta che il nuovo mappale “comprende il foglio 16, particella 485”, consolidando così l'attuale configurazione fondiaria.

La precedente variazione del **20 giugno 2012** (pratica CR0085480), contestuale a quella del mappale 486, aveva già trasformato il mappale 484 da terreno agricolo a ente urbano, con superficie invariata di 1.516 mq. In quella fase, il nuovo ente urbano risultava composto da porzioni delle particelle agricole soppresse, in particolare le particelle 301 e 299, come indicato nella visura.

b. Deposito (deposito – legnaia – portico), Fg. 16, mapp. 484/506

L'unità immobiliare censita al **foglio 16, mappale 484 subalterno 506** è attualmente classificata al Catasto Fabbricati come **magazzino (categoria C/2)**, classe 3, con **superficie catastale pari a 277 mq e rendita di € 182,31**. L'immobile è ubicato in **via Galileo Galilei n. 30**, e si sviluppa su **piano terra e primo**.

La configurazione attuale deriva dalla **variazione catastale del 24 aprile 2024** (pratica CR0056544), registrata in atti dal 26 aprile 2024, con causale “sostituzione planimetria errata”. Tale intervento ha aggiornato la planimetria dell'unità, confermando la categoria e la classe, ma ha **ridotto la superficie catastale da 338 mq a 277 mq**, mantenendo invariata la rendita.

La situazione precedente risale alla **variazione del 12 aprile 2024** (pratica CR0054289), registrata in atti lo stesso giorno, con causale “accertamento DOCFA”. In quella fase, l'immobile era già censito come **C/2, classe 3**, con **superficie catastale di 338 mq e rendita di € 182,31**. L'intervento derivava da un collaudo DOCFA del 12 luglio 2023 (prot. 39091), che aveva seguito una fusione catastale.



La **fusione catastale del 11 luglio 2023** (pratica CR0039091), registrata in atti dal 12 luglio 2023, aveva accorpato diverse unità originarie, tra cui i subalterni 484/502, 484/503, 485/502 e 486/502, generando l'attuale subalterno 506. In quella fase, l'immobile risultava incluso nella più ampia configurazione censita come **foglio 16, particella 485 subalterno 503**, categoria A/2, classe 3, con **consistenza di 11 vani e rendita di € 653,32**.

c. Deposito (portico), Fg. 16, mapp. 484/507

L'unità immobiliare censita al **foglio 16, particella 484 subalterno 507** è attualmente classificata al Catasto Fabbricati come **magazzino (categoria C/2)**, classe 3, con **superficie catastale pari a 49 mq e rendita di € 21,17**. L'immobile è ubicato in **via Galileo Galilei n. 30**, e si sviluppa al **piano terra**.

La configurazione attuale deriva dalla **variazione catastale del 24 aprile 2024** (pratica CR0056544), registrata in atti dal 26 aprile 2024, con causale "sostituzione planimetria errata". Tale intervento ha aggiornato la planimetria dell'unità, confermando la categoria, la classe e la rendita, ma ha **incrementato la superficie catastale da 43 mq a 49 mq**.

La situazione precedente risale alla **variazione del 12 aprile 2024** (pratica CR0054289), registrata in atti lo stesso giorno, con causale "accertamento DOCFA". In quella fase, l'immobile era già censito come **C/2, classe 3**, con **superficie catastale di 43 mq e rendita di € 21,17**. L'intervento derivava da un collaudo DOCFA del 12 luglio 2023 (prot. 39091), che aveva seguito una fusione catastale.

La **fusione catastale del 11 luglio 2023** (pratica CR0039091), registrata in atti dal 12 luglio 2023, aveva accorpato diverse unità originarie, tra cui i subalterni 484/502, 484/503, 485/502 e 486/502, generando l'attuale subalterno 507. In quella fase, l'immobile risultava incluso nella più ampia configurazione censita come **foglio 16, particella 485 subalterno 503**, categoria A/2, classe 3, con **consistenza di 11 vani e rendita di € 653,32**.

d. Deposito, Fg. 16, mapp. 484/508

L'unità immobiliare censita al **foglio 16, particella 484 subalterno 508** è attualmente classificata al Catasto Fabbricati come **magazzino (categoria C/2)**, classe 3, con **superficie catastale pari a 95 mq e rendita di € 43,90**. L'immobile è ubicato in **via Galileo Galilei n. 30**, e si sviluppa al **piano terra**.

La configurazione attuale deriva dalla **variazione catastale del 24 aprile 2024** (pratica CR0056544), registrata in atti dal 26 aprile 2024, con causale "sostituzione planimetria errata". Tale intervento ha aggiornato la planimetria dell'unità, confermando la categoria, la classe e la rendita, ma ha **incrementato la superficie catastale da 85 mq a 95 mq**.

La situazione precedente risale alla **variazione del 12 aprile 2024** (pratica CR0054289), registrata in atti lo stesso giorno, con causale "accertamento DOCFA". In quella fase,



l'immobile era già censito come **C/2, classe 3**, con **superficie catastale di 85 mq** e **rendita di € 43,90**. L'intervento derivava da un collaudo DOCFA del 12 luglio 2023 (prot. 39091), che aveva seguito una fusione catastale.

La **fusione catastale del 11 luglio 2023** (pratica CR0039091), registrata in atti dal 12 luglio 2023, aveva accorpato diverse unità originarie, tra cui i subalterni 484/502, 484/503, 485/502 e 486/502, generando l'attuale subalterno 508. In quella fase, l'immobile risultava incluso nella più ampia configurazione censita come **foglio 16, particella 485 subalterno 503**, categoria A/2, classe 3, con **consistenza di 11 vani** e **rendita di € 653,32**.

Infine, si precisa, vista la mappa catastale d'impianto, che i beni del Lotto 1 derivano da:

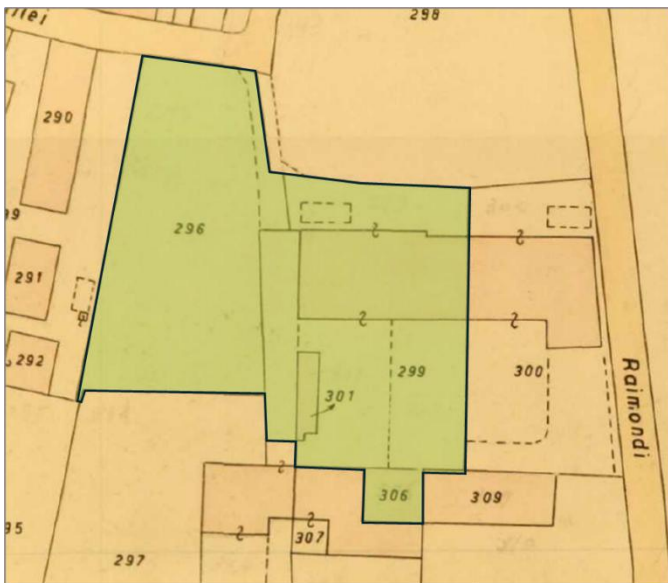
Fg. 16, mapp. 296 – attuale: mapp. 486/504

Fg. 16, mapp. 299 – attuale: mapp. 484/505 e mapp. 484/506

Fg. 16, mapp. 301 – attuale: mapp. 484/507

Fg. 16, mapp. 306 – attuale: mapp. 484/508

Quanto sopra risulta rilevante ai fini della provenienza ventennale dei beni.



Fg. 16, mapp. 296

Attuale: mapp. 486/504

Fg. 16, mapp. 299

Attuale: mapp. 484/505 e mapp. 484/506

Fg. 16, mapp. 301

Attuale: mapp. 484/507

Fg. 16, mapp. 306

Attuale: mapp. 484/508



L.1 - STATO DI POSSESSO

(quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 3) e quesito 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*

quesito 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.;*

1. Stato di Possesso

Ai fini della verifica dello stato di possesso dei beni oggetto del LOTTO 1, si è provveduto ad acquisire riscontri documentali e anagrafici, nonché a effettuare sopralluogo in data 4 agosto 2025.

In data 12 marzo 2025 è stata inoltrata istanza all'Agenzia delle Entrate - Anagrafe Tributaria per accertare l'esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento. Con nota di risposta del 21 marzo 2025, l'Ente ha attestato che un contratto di locazione a uso abitativo (serie 3T n.) risultava registrato in data 6 luglio 2022, con decorrenza dal 1° luglio 2022 e scadenza al 30 giugno 2026. Tale contratto, non disponibile presso l'Ente, con canone annuo dichiarato di 7.200,00 €/anno, era riferito all'immobile ex. mapp. 484/503 (attuale mappale 484/505 - categoria A/2) ed era intestato a tre soggetti conduttori.

Il contratto di locazione registrato in data 6 luglio 2022 risulta formalmente antecedente al pignoramento. Tuttavia, le verifiche anagrafiche e il sopralluogo hanno fornito riscontro certo e convergente circa la mancata occupazione dell'immobile da parte dei soggetti intestatari del contratto. Si è riscontrato, infatti, che due dei tre conduttori sono stati cancellati dall'anagrafe della popolazione residente per "mancanza di dimora abitativa" o "irreperibilità", mentre il terzo risulta residente presso altro indirizzo.

In sede di sopralluogo, si è rilevata la presenza di un nucleo familiare dimorante presso i beni pignorati. Tale nucleo non risulta titolare di alcun contratto registrato né di altro titolo opponibile, detenendo pertanto l'immobile in assenza di titolo giuridico.

2. Contratto di Locazione e Opponibilità

Il contratto di locazione registrato in data 6 luglio 2022 risulta formalmente opponibile all'aggiudicatario in quanto possiede data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (avvenuta il 16/11/2023). Ai sensi dell'art. 2923, comma 1, c.c., l'opponibilità è legata alla data certa del titolo.

Pertanto, nonostante la discordanza tra il titolo registrato e l'attuale stato di fatto (mancata occupazione da parte dei conduttori formalmente intestatari e presenza di occupanti privi di titolo), il contratto non può essere dichiarato inopponibile. I conduttori formalmente intestatari mantengono il diritto di godimento dell'immobile fino alla scadenza contrattuale, e l'aggiudicatario è tenuto a subentrare nel rapporto.



Premessa sulla Natura del Compendio

Ai fini della verifica di congruità, si è fatto riferimento esclusivamente ai parametri locativi dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate per le "abitazioni civili", unica categoria residenziale quotata al secondo semestre 2023, per la zona extraurbana/agricola. La superficie presa a riferimento per il calcolo è di 142 mq (solo il piano terra, in quanto il bene risultava agibile al solo piano terra alla data di registrazione del contratto e alla data della trascrizione del Pignoramento, ai sensi della SCIA n. /2019).

Si osserva che il compendio immobiliare comprende altri fabbricati in categoria C/2 (Depositi/Magazzini) e aree urbane pertinenziali (cortile e verde privato), fra loro collegati funzionalmente. Si presume che la natura unitaria del compendio e la presenza di tali pertinenze siano state considerate nel canone pattuito di 7.200,00 €, nonostante il contratto registrato faccia riferimento alla sola unità A/2. Nonostante tale presunzione concettuale, l'analisi analitica è limitata alla sola unità A/2, in quanto è l'unica unità immobiliare oggetto del contratto di cui si ha notizia da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Calcolo del Giusto Prezzo e della Soglia di Congruità

Per la verifica, si assumono i valori OMI del II Semestre 2023. Il "Giusto Prezzo" di locazione annuo minimo di mercato per l'immobile A/2 è pari a **3.237,60 €** (142 mq×1,90 €/mq/mese×12 mesi).

La Soglia Minima di Congruità è pari ai 2/3 del "Giusto Prezzo" minimo, al di sotto della quale il canone sarebbe vile:

Soglia Minima di Congruità = 3.237,60 € × 2/3 = 2.158,40 €/anno

Tabella di Verifica della Congruità

Si confronta la Soglia Minima di Congruità con il Canone Effettivo Annuale Pattuito:

Conclusioni

Descrizione del Valore (Annuale)	Riferimento Valutativo	Importo (€)	Esito
Canone Effettivo Pattuito	Riferimento Contrattuale	7.200,00	
Giusto Prezzo Minimo di Mercato (OMI)	Valore Locativo OMI (Min.)	3.237,60	
Soglia Minima di Congruità	2/3 del Giusto Prezzo Minimo	2.158,40	
Verifica della Congruità	Confronto tra Canone Pattuito e Soglia Minima	7.200,00 € > 2.158,40 €	Canone Congruo



Il canone annuo pattuito di 7.200,00 € è ampiamente superiore alla Soglia Minima di Congruità (2.158,40 €/anno). Pertanto, il canone è da considerarsi congruo e il contratto risulta Opponibile all'aggiudicatario, il quale subentrerà nel rapporto alle condizioni economiche pattuite.

[L.1 - All_007_ Riscontro Ag. Entrate Locazioni]

[L.1 - All_008_ Doc. Anagrafici intestatari locazione]

[L.1 - All_009_ Doc. Anagrafici Soggetto occupante]

L.1 - DESCRIZIONE

(quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 2) - *una sommaria descrizione del bene*

Il **Lotto 1** è un compendio immobiliare composto da più fabbricati disposti attorno a una corte esclusiva centrale. A nord si colloca l'abitazione residenziale, affiancata da un deposito con portico; a sud e ovest si trovano il secondo e il terzo deposito, e al confine ovest si trova l'area urbana pertinenziale

Descrizione e stato manutentivo dell'ABITAZIONE

L'abitazione si sviluppa su due livelli fuori terra, con pianta regolare e affaccio diretto sull'area cortilizia centrale. L'edificio è collocato lungo il margine ovest della corte, con prospetti semplici e aperture regolari, e costituisce l'immobile principale. La superficie lorda complessiva dell'abitazione è pari a 283 m².

Al piano terra, accessibile direttamente dall'esterno, si trovano un ingresso, un ambiente principale di circa 42 m² con destinazione documentale a cucina-soggiorno, un locale secondario di circa 30 m², e un servizio igienico articolato in due vani WC, due docce e una lavanderia, per complessivi 36 m² lordi interni. La cucina non risulta realizzata nella sua conformazione tradizionale, pur essendo presenti gli impianti idrici e gas necessari alla sua installazione. Per questo livello era stata presentata una SCIA, la n. /2019, che risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, fatta eccezione per i vani finestra, realizzati con superficie inferiore rispetto a quanto previsto nel progetto.

Il piano primo, raggiungibile tramite scala interna, è destinato alla zona notte e ospita tre locali per complessivi 76 m², oltre a un ripostiglio di circa 19 m². Per questo livello è stata presentata una SCIA, la n. /2023, tuttora in corso di validità, ma le opere previste non risultano completate. La distribuzione interna è conforme al progetto edilizio approvato, ma il piano si presenta al rustico, con alcuni tavolati non ancora realizzati, assenza di finiture quali intonaci e pavimentazioni definitive, e impianti non ultimati. I serramenti sono ancora quelli originali, non sostituiti come previsto dalla pratica edilizia.

Dal sopralluogo e dal riscontro con la documentazione fotografica allegata, emerge una condizione manutentiva disomogenea. Il piano terra si presenta in condizioni abitabili, con finiture di tipo economico e impianti presumibilmente funzionanti, risalenti al 2019, anno della



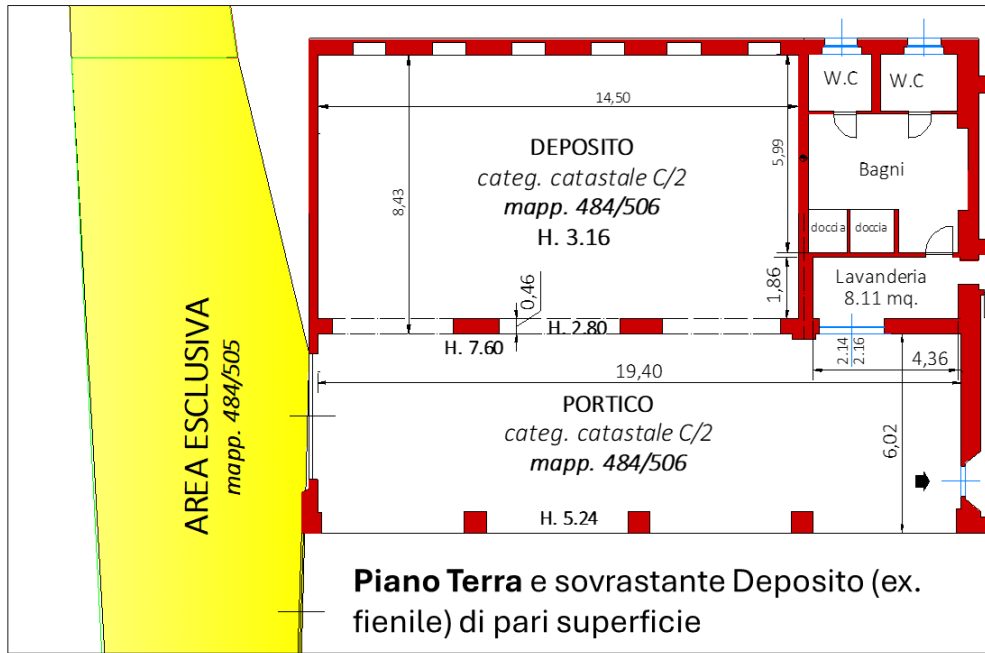
ristrutturazione. Le superfici murarie interne mostrano diffuse tracce di umidità di risalita, mentre i serramenti, anch'essi del 2019, risultano in stato conservativo sufficiente. Le pavimentazioni sono in ceramica di tipo economico, le porte interne non uniformi, e nella zona cucina si rileva l'assenza di elementi fissi, pur essendo presenti gli impianti predisposti. L'impianto elettrico risulta presente su entrambi i livelli, mentre non è installato alcun impianto di riscaldamento tradizionale, sebbene al piano terra sia predisposto. Attualmente sono presenti solo alcune stufe a pellet e uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria nel bagno al piano terra.



Descrizione e stato manutentivo dei DEPOSITI

Il compendio comprende tre fabbricati accessori, distribuiti lungo i margini nord, ovest e sud della corte centrale, ciascuno con caratteristiche edilizie e funzionali essenziali, ma coerenti con la destinazione a deposito.

Il primo deposito è collocato a nord (**mapp. 484/506**), in aderenza e continuità con l'abitazione, e si sviluppa su due livelli fuori terra. Al piano terra si apre un ampio portico, mentre il piano superiore, chiuso su tre lati, si configura come spazio aperto con struttura a falde, riconducibile alla tipologia di ex fienile. Il fabbricato risulta integrato nel sistema distributivo del compendio, con accesso diretto dalla corte e relazione visiva con l'abitazione. Le fotografie evidenziano la struttura in muratura, le travature lignee.

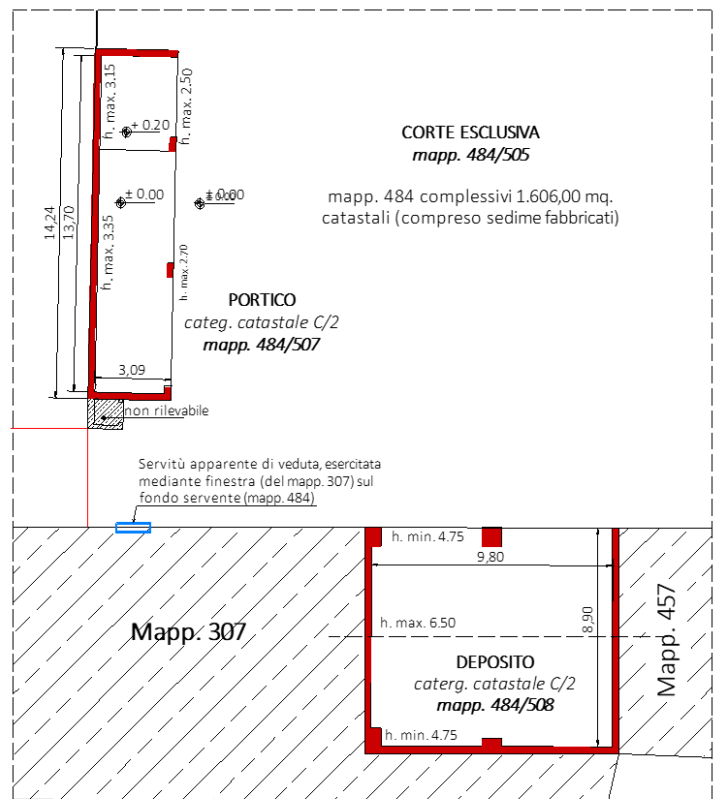


Il secondo deposito è posto sul confine ovest, identificato al **mappale 484/507**, e risulta censito catastalmente come portico. Si presenta come una tettoia aperta verso la Corte centrale e chiusa sui restanti lati, con copertura leggera sostenuta da pilastri. La struttura è semplice e funzionale, destinata presumibilmente a ricovero mezzi o attrezzature. La sua posizione lungo il margine della corte ne conferma la funzione di servizio, in continuità con gli spazi esterni.

Il terzo deposito è collocato a sud, identificato al **mappale 484/508**, e si configura come vano chiuso su tre lati, con una superficie coperta di circa 95 m². La struttura è in muratura, con copertura a falde e apertura frontale verso la corte. Le fotografie mostrano una configurazione con pareti intonacate e pavimentazione grezza, idonea all'uso di magazzino o deposito. Tutti i depositi risultano privi di impianti, con finiture assenti o essenziali, ma presentano condizioni di conservazione compatibili con la loro destinazione edilizia. Le strutture portanti appaiono, da un esame esclusivamente visivo, stabili, le coperture integre e non si rilevano segni evidenti di degrado strutturale.

Area cortilizia centrale (mapp. 484)

La corte centrale rappresenta l'elemento di connessione tra i vari fabbricati del



compendio. Si sviluppa su una superficie scoperta, ampia e regolare (circa 600 mq.), con accesso diretto da via G. Galilei tramite strada privata e cancello carrabile. La corte svolge una funzione distributiva tra i diversi fabbricati.

Terreno al mappale 486/504

A completamento del compendio, a ovest della corte e del complesso immobiliare, si estende il terreno identificato al mappale 486/504, censito come Ente Urbano. Si tratta di un'area esclusiva a destinazione urbanistica di verde privato (non edificabile), pianeggiante, che si sviluppa in continuità con il lotto al mapp. 484 su cui sorgono i fabbricati. Il terreno è accessibile direttamente dalla corte e dalla viabilità pubblica e risulta funzionalmente connesso al compendio, potenzialmente utilizzabile come orto, giardino o spazio di espansione.

Accesso e contesto urbano: La Frazione di Vicoboneghisio è attraversata dalla SP 88, che collega in direzione sud con il centro di Casalmaggiore. Il contesto è prevalentemente agricolo, con presenza di edifici residenziali isolati e attività rurali. L'accesso al compendio avviene da via Galileo Galilei, attraverso una strada privata posta a cavallo dei mappali 486/504 (pignorato) e il mapp. 298 (di proprietà di terzi) su cui grava reciproca servitù, oltre ad ulteriori servitù a carico dei beni pignorati, di seguito approfondite.

Contesto urbanistico: Dall'analisi del PGT vigente per la Frazione di Vicoboneghisio, si rileva quanto segue: l'area del mappale 486/504 è azzonata come Ambito di valorizzazione verde privato (v.p.), ai sensi dell'Art. 46.01/02/03 delle N.T. del Piano delle Regole. Si tratta di aree non soggette a edificazione, da assoggettare a parziale inedificabilità, dove non è consentita nuova edificazione in assenza di costruzioni preesistenti. Gli edifici del compendio sono compresi nell'ambito del Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione residenziale, come da Art. 40.00 delle N.T. del Piano delle Regole. In tale ambito è previsto il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti, con destinazioni compatibili quali residenza, uffici, negozi di vicinato, bar, ristoranti e hotel. Eventuali interventi di trasformazione urbanistica dovranno essere oggetto di specifico approfondimento tecnico, in relazione alla disciplina vigente e alla compatibilità con gli strumenti urbanistici.

[\[L.1 - All_010_ Elaborato grafico stato di fatto\]](#)

[\[L.1 - All_011_ Doc. Fotografica\]](#)



L.1 - REGOLARITA' CATASTALE

(quesito 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

Premesso che la regolarità catastale attesta la corrispondenza planimetrica tra lo stato dei luoghi di un immobile e i dati registrati al Catasto Edilizio, senza implicare necessariamente la conformità urbanistica o edilizia, è stata effettuata un'analisi della documentazione disponibile relativa agli immobili in oggetto, mediante consultazione di visure catastali, planimetrie e altri documenti pertinenti.

A seguito della verifica dell'esatta identificazione degli immobili costituenti il Lotto 1, si era precedentemente evidenziato che gli identificativi catastali attuali non coincidevano integralmente con quelli riportati nell'atto di pignoramento, come segnalato dall'Esperto nell'Istanza di chiarimenti depositata in data 05.03.2025. Tale difformità era dovuta a una variazione di classamento intervenuta successivamente alla trascrizione del pignoramento. Si dà atto che, in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione all'udienza del 7 luglio 2025, il Creditore intervenuto fondiario ha provveduto in data 06 ottobre 2025 alla rettifica del Quadro D della nota di trascrizione del pignoramento.

Le attuali **schede catastali** risultano parzialmente conformi ai luoghi, come accertato in sede di sopralluogo e riscontro planimetrico.

In particolare:

- Il piano terra corrisponde pienamente alla rappresentazione catastale vigente;
- Il piano primo, invece, presenta una distribuzione planimetrica conforme al progetto edilizio di cui alla SCIA n. /2023, regolarmente presentata e tuttora efficace, ma difforme rispetto allo stato di fatto dei luoghi, in quanto le opere previste risultano in corso di esecuzione (oggetto di approfondimento nel successivo quesito)

Ne consegue che la scheda catastale, pur formalmente conforme al titolo abilitativo, non rappresenta fedelmente lo stato attuale dei luoghi e avrebbe dovuto essere presentata solo a seguito del completamento delle opere edilizie.

Si precisa che, al termine dei lavori, se eseguiti conformemente alla SCIA n. /2023, la scheda catastale risulterà pienamente conforme.

Allo stato attuale, non si ravvisa la necessità di aggiornamento, trattandosi di una situazione transitoria formalmente legittimata.

Ai fini dell'emissione del **decreto di trasferimento**, si dovrà fare riferimento agli identificativi catastali denunciati il 24.04.2024 dall'Esecutato, come indicati e allegati alla presente relazione.



Non si rendono necessarie ulteriori operazioni di voltura o rettifica, in quanto la conformità tra le schede catastali e lo stato dei luoghi è già stata verificata e documentata, fatta salva la precisazione sopra riportata relativa al piano primo.

L.1 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA

(quesito 1 – 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 riferimento al quesito relativo alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'esistenza della dichiarazione di agibilità, si è proceduto all'analisi della documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casalmaggiore.

PER L'ABITAZIONE

Per questa unità immobiliare, del **Lotto 1**, risultano depositate due pratiche edilizie.

La prima è la **SCIA n. /2019** (prot. del 04.04.2019), relativa al **solo piano terra dell'attuale abitazione**. Dalla relazione tecnica allegata si evince che l'intervento ha riguardato una porzione di fabbricato originariamente identificata catastalmente come D/10 – Fabbricato per funzioni produttive connesse ad attività agricole, parte di una tipica cascina rurale. Il progetto prevedeva il **cambio d'uso da deposito ad abitazione**, con la realizzazione di un servizio igienico, una zona giorno con cucina e soggiorno, e una camera da letto. L'intervento ha comportato il risanamento strutturale, la posa di nuovi intonaci e la realizzazione degli impianti idro-termo-sanitari, al fine di rendere la porzione abitabile secondo le normative igienico-sanitarie vigenti.

In merito all'antibagno, privo di finestre, la SCIA prevedeva l'installazione di un impianto di areazione forzata. Per quanto riguarda i parcheggi, è stata destinata un'area interna alla corte, in conformità alla Legge n. 122/1989. La relazione tecnica specifica, inoltre, che non sono stati reperiti titoli abilitativi pregressi, trattandosi di immobile di remota costruzione non interessato da interventi successivi soggetti a titolo edilizio.

A tale pratica sono seguite integrazioni nei mesi di maggio, ottobre e novembre 2019, contenenti tra l'altro:

- la Relazione tecnica di asseverazione ai sensi del Decreto attuativo della DGR 3869/2015;
- le dichiarazioni di conformità degli impianti, tra cui quello idro-termo-sanitario;
- la Segnalazione certificata per l'agibilità;
- il Certificato di collaudo finale.

Le opere previste dalla SCIA /2019 risultano documentalmente completate, collaudate e dotate di agibilità.



La seconda pratica edilizia è la **SCIA n. /2023** (prot. 0014927 del 06.07.2023), relativa al **piano primo dell'attuale abitazione**. L'intervento, come per il piano terra, prevedeva il cambio d'uso da deposito ad abitazione.

Tra i documenti allegati figura la **Tavola 1**, che rappresenta lo stato di fatto del piano terra (già oggetto della SCIA /2019) e del piano primo, con destinazione originaria a deposito e progetto di **cambio d'uso in superficie residenziale**, mantenendo la sagoma perimetrale coincidente con il piano terra.

Alla data della presente relazione, **le opere edilizie previste dalla SCIA /2023 non risultano documentalmente e di fatto completate**.

In conclusione:

REGOLARITA' DELL'ABITAZIONE:

Regolarità Urbanistica: SI

Regolarità Edilizia:

- **Piano Terra: NO**, difformità nel dimensionamento delle finestre rispetto alla SCIA /2019
- **Piano Primo:** Opere in corso ai sensi della SCIA /2023 – non è pertanto possibile esprimersi in merito alla conformità.

Agibilità:

- **Piano Terra: SI**
- **Piano Primo: NO**

PER I DEPOSITI

In merito agli ulteriori fabbricati del compendio immobiliare, al **Lotto 1**, ovvero i depositi identificati ai mappali **484/506, 484/507 e 484/508**, si evidenzia che l'Ufficio Tecnico comunale, a seguito di specifica richiesta, non ha fornito documentazione autorizzativa edilizia riferibile a tali immobili. Tale circostanza è da ritenersi coerente con quanto già indicato nelle SCIA sopra richiamate, secondo cui si tratta di **fabbricati di remota costruzione**, verosimilmente risalenti ai **primi anni del Novecento**, mai interessati da interventi successivi soggetti a titolo edilizio.

A conferma di ciò, dalle visure storiche catastali è emerso che gli immobili della ex cascina, originariamente censiti come categoria D/10 – Fabbricati per funzioni produttive connesse ad attività agricole, sono stati accatastati per la prima volta con scheda di costituzione in data 13/07/2012, pratica n. CR0095700, in atti dal medesimo giorno, con causale COSTITUZIONE (n. 1000.1/2012).

In riferimento al D.P.R. 380/2001, e in particolare all'art. 9-bis, comma 1-bis, si ritiene applicabile il principio secondo cui: *“Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto”*. In tale prospettiva, lo stato legittimo dei depositi è



da ritenersi quello risultante dalla prima iscrizione catastale, in assenza di interventi edilizi successivi. Tale interpretazione è coerente con la normativa vigente e con la documentazione disponibile, e consente di ritenere regolare, sotto il profilo edilizio-urbanistico, la presenza e la configurazione attuale dei fabbricati in oggetto.

In conclusione:

REGOLARITA' DEI DEPOSITI:

Regolarità Urbanistica: SI

Regolarità Edilizia: SI

Agibilità: NO

[L.1 - All_012_ Visure e Schede-primo Impianto Depositi]

[L.1 - All_013_ SCIA -2019 del 01.04.2019 (estratti principali)]

[L.1 - All_014_ SCIA -2023 del 05.07.2023 (estratti principali)]

La due diligence edilizia è stata condotta sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, la cui veridicità e completezza influenzano direttamente l'affidabilità dei risultati della verifica. L'esperto stimatore non può assumersi responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione inesatta, incompleta o non fornita.

L.1 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

*(quesito 1 – 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***

In riferimento al quesito relativo alla verifica di eventuali opere abusive e alla possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, si è proceduto al confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione grafica allegata alle pratiche edilizie depositate.

ABITAZIONE – Fig. 16, mapp. 484/505

Stato di Fatto – PIANO TERRA

Si rileva una difformità edilizia consistente nella realizzazione di quattro finestre di dimensioni inferiori rispetto a quelle previste nel progetto approvato con SCIA n. /2019:

- Locale soggiorno/cucina: due aperture da 0.90 × 1.65 m anziché 1.00 × 1.80 m
- Locale 1: due aperture da 0.90 × 1.60 m anziché 1.00 × 1.80 m



Tale modifica incide sul rapporto aeroilluminante (RAI), parametro igienico-sanitario obbligatorio ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, art. 5, che prevede un RAI minimo di 1/8 (0.125). Le aperture realizzate generano un RAI di circa 0.08, non conforme.

Sebbene la normativa consenta in alcuni casi deroghe al RAI minimo, non potendosi in questa sede prevedere con certezza l'accoglimento di tali deroghe, si assume prudenzialmente l'inderogabilità del requisito igienico-sanitario. La difformità non è pertanto da ritenersi sanabile, neppure ai sensi dell'art. 34-bis, comma 1-ter del D.P.R. 380/2001, che prevede una tolleranza del 2%, qui superata.

Rimessa in pristino e iter tecnico-amministrativo

Ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, in caso di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo, è consentita la rimozione delle opere difformi e il ripristino dello stato legittimo.

Nel caso in esame, l'unica soluzione prevista è la rimessa in pristino, ovvero la modifica delle finestre per riportarle alle dimensioni progettuali, così da ripristinare il RAI conforme.

La procedura, finalizzata al ripristino della conformità edilizia, non è soggetta a sanzione pecuniaria, salvo diverse disposizioni regolamentari locali. L'iter prevede:

1. Presentazione di CILA in pristino, con indicazione delle opere da eseguire
2. Versamento dei diritti di segreteria comunale
3. Esecuzione delle opere: rimozione infissi difformi, smaltimento materiali, fornitura e posa di nuovi serramenti conformi

La scheda catastale vigente risulta conforme ai luoghi, pertanto non è richiesto un aggiornamento.

Oneri economici e impatto sull'aggiudicatario

Sebbene l'onere per la rimessa in pristino sia formalmente a carico dell'aggiudicatario, si precisa che l'importo è integralmente detratto dal valore di mercato, ai fini della determinazione della base d'asta. Si tratta di una formalità contabile, neutra sotto il profilo economico per l'aggiudicatario.

I costi stimati sono calcolati secondo criteri di economicità e congruità, riferiti a finiture di media/bassa qualità, coerenti con il contesto edilizio. L'aggiudicatario potrà liberamente optare per soluzioni di livello superiore, senza che ciò implichi revisione delle stime o rivalsa sul tecnico estensore.



ONERI DA DETRARRE AL VALORE DI MERCATO

Voce	Quantità	Unità	Prezzo unitario	Totale	Note
Demolizione infissi esistenti	4	cad.	35,00 €	140,00 €	Inclusa rimozione
Smaltimento materiali da demolizione	120	kg	0,45 €	54,00 €	Stima media peso infissi
Fornitura e posa finestra in PVC (media qualità)	7,5	m ²	420,00 €	3.150,00 €	Vetro camera, apertura a battente
Allargamento vani finestra (opere murarie)	4	cad.	160,00 €	640,00 €	Taglio muratura, ripresa intonaci, assistenza muraria
Fornitura e posa falsi telai in acciaio zincato	4	cad.	85,00 €	340,00 €	Telai predisposti per serramenti in PVC
Onorario tecnico per CILA in pristino	1	cad.	1.500,00 €	1.500,00 €	Relazione tecnica e asseverazione
Diritti di segreteria comunale	1	cad.	100,00 €	150,00 €	Comune di riferimento
Totale				5.974,00 €	
Totale arrotondato				6.000,00 €	

Totale complessivo stimato: € 6.000,00 (IVA esclusa)

Gli oneri indicati sono commisurati a lavorazioni edilizie di tipo economico, in quanto l'immobile in oggetto presenta caratteristiche costruttive e qualitative generali di livello medio-basso, con impianti essenziali o incompleti. La scelta delle soluzioni tecniche e dei prezzi unitari riflette pertanto un livello di intervento minimale e funzionale, coerente con la natura del compendio e con il suo stato manutentivo attuale. Si precisa che l'aggiudicatario sarà libero di adottare soluzioni differenti, anche di livello qualitativo ed economico superiore, a propria discrezione; tale eventuale scelta non comporterà in alcun caso la revisione della presente previsione economica, che resta parametrata a un intervento di ripristino essenziale e coerente con il contesto immobiliare stimato.

Stato di Fatto – PIANO PRIMO

Al piano primo si rilevano alcune lavorazioni edilizie non ancora ultimate, che potrebbero essere erroneamente interpretate come difformità. Tali interventi risultano formalmente legittimati dalla SCIA n. /2023, regolarmente presentata e attualmente efficace, e devono essere qualificati come opere in corso di esecuzione.

In assenza di elementi che attestino modifiche non autorizzate, lo stato dei luoghi è compatibile con la documentazione progettuale, e non sussistono presupposti per procedimenti sanzionatori o di ripristino.

Si precisa, e si richiamerà nel successivo quesito relativo alla determinazione del valore, che data la peculiarità dell'immobile - costituito da un'unica unità abitativa con piano terra agibile e piano primo in corso di ristrutturazione - e tenuto conto dell'assenza di comparabili in condizioni analoghe, si è proceduto all'applicazione di un coefficiente di ragguglio del 60%



alla superficie del piano primo, in contrapposizione al coefficiente pieno del 100% attribuito al piano terra. Tale riduzione riflette, in modo forfettario, l'incidenza delle lavorazioni edilizie non ultimate, con riferimento a finiture di qualità medio-bassa e impiantistica essenziale, conformemente ai minimi tecnici e normativi vigenti. La ripartizione tra superficie principale (143,98 m²) e soffitte residenziali (137,75 m²) è stata adottata per analogia, al fine di rappresentare correttamente la diversa incidenza funzionale e valutativa dei due livelli.

DEPOSITI – Fig. 16, mapp. 484/506 – 484/507 – 484/508

Come già evidenziato nel quesito precedente, i fabbricati censiti come depositi risultano privi di pratiche edilizie disponibili presso gli archivi comunali. In assenza di interventi successivi, il riferimento documentale prevalente è costituito dalle schede di costituzione catastale, che ne attestano la conformazione originaria.

Essendo conformi alle schede di primo impianto e non risultando oggetto di trasformazioni edilizie, tali immobili sono da ritenersi regolari sia sotto il profilo urbanistico che edilizio, ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001.

Considerazioni conclusive

Nel contesto delle procedure esecutive, la rimessa in pristino dello stato legittimo rappresenta una soluzione tecnicamente fondata e giuridicamente prudente, non solo nei casi di difformità non sanabili, ma anche quando la sanatoria risulti incerta o non garantita. Tale indicazione consente di tutelare l'aggiudicatario e di garantire la trasparenza della procedura, fermo restando che la sua efficacia è subordinata alla mancata attivazione di procedimenti repressivi da parte del Comune nel periodo intercorrente tra il deposito della stima e l'aggiudicazione del bene.

La rimessa in pristino non preclude la possibilità alternativa di sanatoria, ma consente di procedere con maggiore certezza giuridica e operativa.

Avvertenze finali

L'aggiudicatario è espressamente reso edotto che l'acquisto dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento della vendita, con tutte le eventuali problematiche edilizie, urbanistiche, igienico-sanitarie e di altra natura.

Resta a suo esclusivo carico ogni responsabilità, obbligo economico e attività amministrativa necessaria per il ripristino della conformità edilizia, per l'ottenimento di eventuali titoli abilitativi, nonché per la regolarizzazione delle eventuali difformità riscontrate.

La presente relazione è redatta secondo le risultanze documentali, le ispezioni effettuate e le informazioni disponibili alla data della perizia, e non costituisce garanzia o parere vincolante circa l'effettiva entità delle difformità, né sull'esito di eventuali procedimenti amministrativi o richieste di sanatoria che dovessero essere presentate successivamente all'aggiudicazione.



L.1 - CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

(quesito 1 – 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

A seguito delle indagini condotte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e gli archivi catastali, non sono emerse iscrizioni o trascrizioni che attestino la presenza di censi o livelli gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento. Si precisa tuttavia che, trattandosi di diritti talvolta non soggetti a pubblicità immobiliare, non può escludersi in via assoluta l'esistenza di situazioni non documentate nei registri pubblici.

Per quanto riguarda gli usi civici, si è proceduto alla consultazione delle banche dati regionali rese disponibili online dalla Regione Lombardia, con riferimento al territorio comunale di Casalmaggiore. Dalle risultanze dell'istruttoria regionale, risalente al 1997, emerge una classificazione del territorio come **“istruttoria chiusa senza demanio civico”**, escludendo pertanto la presenza di terre civiche o di gravami da uso civico sul compendio immobiliare in oggetto

(al Link: [Usi civici in Lombardia](#)).

L.1 - SPESE CONDOMINIALI

(quesito 1 – 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

Alla data della presente relazione, i beni oggetto di stima non risultano inclusi in un condominio formalmente costituito ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c. Pertanto, non sussistono spese condominiali ordinarie o straordinarie deliberate da un'assemblea condominiale.

L.1 - PRESENZA RIFIUTI

(quesito 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

Si è proceduto alla verifica della presenza di rifiuti presso il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, con l'obiettivo di qualificarli secondo le categorie previste dalla normativa vigente: rifiuti urbani, speciali, urbani pericolosi e speciali pericolosi.

La verifica è stata condotta esclusivamente mediante sopralluogo visivo, tenuto conto dell'estensione del compendio, della presenza di più fabbricati e di una discreta quantità di beni mobili accantonati. In tale contesto, non sono stati rilevati accatastamenti di materiali tossici o pericolosi, né evidenze di stoccaggi riconducibili a rifiuti speciali o speciali pericolosi.



Le coperture dei fabbricati risultano realizzate con manto in tegole e sottocoppi in onduline, presumibilmente in fibrocemento non contenente amianto. Si precisa che l'immobile residenziale è stato oggetto di recente ristrutturazione, circostanza che consente di escludere la presenza di sottocoppi contenenti amianto, sia per il divieto normativo vigente, sia per la cessazione della commercializzazione di tali materiali.

Per quanto riguarda il terreno graffato all'appartamento (mapp. 486/504), anche in questo caso la verifica è stata esclusivamente visiva, e non sono stati riscontrati stoccaggi superficiali di materiali tali da far insorgere sospetti sulla presenza di rifiuti tossici o contaminanti. Non è invece possibile pronunciarsi in merito alla presenza di materiali contaminanti nel sottosuolo, in quanto tale verifica richiede un iter tecnico-ambientale specifico, articolato in più fasi, tra cui:

- Indagine storica e documentale sull'uso pregresso del sito
- Carotaggi e campionamenti ambientali del suolo e sottosuolo
- Analisi chimico-fisiche dei campioni prelevati
- Eventuale caratterizzazione ambientale ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006

Tali attività rientrano nel processo di Due Diligence Ambientale, disciplinate dalle Linee Guida ISPRA, dai Manuali APAT, nonché dalle prassi operative dell'ARPA regionale.

Si precisa inoltre che tutti gli elementi costitutivi e funzionali dell'immobile, quali impianti tecnologici, finiture, infissi, rivestimenti e dotazioni fisse, sono da considerarsi inclusi nel pignoramento immobiliare, in quanto parte integranti dei beni.

Al contrario, i beni mobili presenti nel compendio, quali arredi, attrezzature, materiali accantonati e simili, non sono oggetto di pignoramento, e dovranno essere rimossi dall'esecutato prima dell'aggiudicazione. In caso di inadempienza, la rimozione sarà demandata all'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG), secondo le disposizioni del Giudice dell'Esecuzione.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che, allo stato attuale e sulla base delle evidenze visive, non sussistano rifiuti qualificabili come speciali o pericolosi, né siano emerse criticità ambientali manifeste. Resta tuttavia ferma la possibilità che eventuali contaminazioni occulte possano emergere in fase di sgombero o successivamente.

L.1 - PRESTAZIONE ENERGETICA

(quesito 7) - 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 della verifica effettuata sul portale CENED Lombardia, che ha confermato la presenza Attestazione di Prestazione Energetica (APE) per l'unità immobiliare residenziale (mapp. 484/505) pignorata, si allega l'Attestazione da cui si estraggono i principali dati:



Appartamento - Fg. 16, mapp. 484/505

APE Registrato il 02.05.2024

Codice identificativo: 1902100016124

Valido sino al 02.05.2034

Classe Energetica: **C**

indice EP_{gl, nren} - indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **103,36 kWh/m²a.**

[\[L.1 - All_015_APE\]](#)

L.1 - VALORE

(quesito 1 – 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**

La stima del valore di mercato del compendio immobiliare costituente il **Lotto 1** è stata condotta mediante il **Metodo Comparativo di Mercato (MCA)**, fondato sull'analisi di compravendite recenti di beni immobiliari aventi caratteristiche analoghe per destinazione, tipologia, consistenza e localizzazione.

Il metodo MCA si basa sulla comparazione diretta tra il bene oggetto di stima (il "subject") e un insieme selezionato di immobili comparabili, per i quali siano disponibili dati certi di transazione, superficie, destinazione d'uso e stato manutentivo.

Attraverso l'applicazione di coefficienti di omogeneizzazione, si procede all'adeguamento dei valori unitari dei comparabili, al fine di renderli confrontabili con il bene in stima.

Nel caso in esame, la ricerca dei comparabili ha presentato **criticità specifiche**, dovute alla **composizione articolata del compendio**, che comprende:

- Un'abitazione in categoria catastale **A/2** (Rendita 732,07 €.) **graffata** a ente urbano di ampia metratura, 1.410 mq. oltre ad arre esclusive scoperte;
- Una serie di **immobili accessori** in categoria **C/2 (magazzini)** (Rendita complessiva 247,38 €.);

(Comparabile 2) La ricerca è stata avviata dal Foglio 16 – Frazione Vicoboneghisio, dove è stata individuata una compravendita del 27 maggio 2024 (Comparabile 2), relativa a un complesso residenziale composto da:



- **Comparabile 2:** atto del Notaio Dott. Carmine Mario Gaudio, notaia in Casalmaggiore, Repertorio del 27.05.2024 avente ad oggetto:
 - una abitazione di 13 vani (515 mq.), Piano T-1-2 (categ. A/2, Rendita 563,97 €.)
 - una Tettoia di 414 mq., Piano T-1 (categ. C/7, Rendita 113,32 €.)
 - un'Autorimessa di 114 mq., Piano T. (categ. C/6, Rendita 70,65 €.)
 - un Magazzino di 51 mq. Piano T. (categ. C/2, Rendita 19,23 €.)
 - un Terreno agricolo (di fatto verde privato) di 1.070 mq. (Rendito D. 6,87 €. E Reddito A. 5,25 €.)

I suddetti beni sono localizzati in via G. Galilei 18 e 20, Fraz. Vicobeneghisio, Casalmaggiore (CR), a 120 metri dal compendio in stima - Prezzo della compravendita della quota 1/1 è di 103.000 €.

(Comparabile 1) Un secondo comparabile è stato individuato nella Frazione Camminata, a circa 2,2 km di distanza dal Lotto 1, in contesto urbanisticamente e demograficamente assimilabile a quello del subject.

Si tratta di una compravendita del 30 novembre 2022 (Comparabile 1), relativa a:

- Comparabile 1: atto del Notaio Dott. Fabio Valenza, notaia in Parma, Repertorio del 30.11.2022 avente ad oggetto:
 - una abitazione di 13 vani (469 mq.), Piano T-1-2-3 (categ. A/2, Rendita 563,97 €.)
 - un Magazzino di 627 mq. Piano T-1 (categ. C/2, Rendita 323,82 €.)

I suddetti beni sono localizzati in via B. Croce 46, Fraz. Camminata, Casalmaggiore (CR), a 2,2 Km. dal compendio in stima - Prezzo della compravendita della quota 1/1 è di 170.000 €.

Per entrambi i comparabili, dagli atti notarili di compravendita, è stato possibile rilevare:

- I dati e la consistenza catastali dei beni compravenduti;
- Una descrizione sintetica delle caratteristiche architettoniche e manutentive.

Sono inoltre state estratte le schede catastali per il calcolo delle superfici distinte per destinazione, necessarie alla comparazione con il compendio in stima.

L.1 - VALORE IN LIBERO MERCATO

1. Il Processo Analitico per la Determinazione del Valore in Libero Mercato

La stima del compendio immobiliare è stata condotta adottando il Metodo del Confronto di Mercato (MCA), finalizzato alla determinazione del **Valore di Mercato complessivo**, stabilito in **€ 106.500,00**. Questo risultato è la diretta applicazione di un Valore Normalizzato Unitario Medio di € 145,95/mq alla Superficie Commerciale Ragguagliata dell'immobile in stima (*Subject*), che ammonta a 729,71 mq.

Il processo MCA si è basato sulla selezione e successiva normalizzazione dei prezzi di due immobili comparabili, correggendoli per allinearli alle caratteristiche specifiche del *Subject*. Tale normalizzazione ha tenuto conto di parametri correttivi specifici, come la condizione particolare del piano primo dell'appartamento (*mappale 484/504*) che si trova "al rustico" a



causa delle opere di cui alla SCIA /2019 ancora in corso di completamento. Per questo motivo, la sua superficie lorda è stata ponderata in forma ridotta.

L'analisi di normalizzazione ha generato i seguenti Prezzi Corretti per i due comparabili:

- Comparabile 1: € 110.220,00
- Comparabile 2: € 102.696,56

Il Valore di Mercato finale di € 106.500,00 è stato, quindi, calcolato come il valore atteso di questi prezzi corretti, in base al principio di equiprobabilità. A conferma dell'affidabilità dei dati utilizzati, il Test di Verifica basato sulla Differenza Percentuale Assoluta (d%) ha fornito un risultato del 7,3%, rientrando ampiamente nel limite di accettazione inferiore al 10%.

L.1 - VALORE IN VENDITA FORZATA

2. Il Processo Correttivo e Prudenziale per il Valore in Vendita Forzata

A partire dal valore di mercato, si è proceduto alla stima del Valore in Vendita Forzata, che non rientra nell'ambito del MCA ma è il risultato di un approccio correttivo e prudenziale basato sull'applicazione di svalutazioni analitiche, in linea con le peculiarità della procedura esecutiva immobiliare. Il valore in vendita forzata suggerito è stato fissato a € 90.200,00.

Questo valore sconta i seguenti oneri e deprezzamenti sul Valore di Mercato (€ 106.500,00):

Svalutazione Tecnica e Giuridica del 15,00%: è stata applicata una svalutazione superiore alla percentuale più comune (10%) per l'assenza di garanzia decennale e il rischio di vizi occulti. In particolare, questa percentuale è motivata dalla già segnalata presenza di umidità di risalita ed altri fattori incerti. L'impatto economico di tale svalutazione è stato quantificato in meno € 15.975,00.

Oneri a Carico dell'Aggiudicatario: sono stati previsti € 6.000,00 relativi alla necessità di eseguire la rimessa in pristino del piano terra, come specificato dalla SCIA -2019.

Rivalutazione dei Prezzi di Mercato: è stata applicata una rivalutazione pari a € 5.697,97. Tale aggiustamento è stato calcolato su un orizzonte temporale di 9 mesi e si basa su una previsione del saggio di variazione dei prezzi annuo del 6,910% specifico della zona Extraurbana/Zona Agricola di Vicobeneghisio tra il primo semestre 2022 e il secondo semestre 2024.

La sommatoria algebrica di tutti i differenziali (totale dei deprezzamenti) ha condotto a una decurtazione netta complessiva di meno € 16.277,03.

Il Valore di Stima in Condizioni di Vendita Forzata è quindi calcolato e suggerito come segue:

€ 106.500,00 (Valore di Mercato) - € 16.277,03 (Totale Deprezzamenti Netti) = € 90.222,97

Arrotondando, si ottiene il valore finale di € 90.200,00, che corrisponde a un valore commerciale unitario in vendita forzata di € 123,61/mq., corrispondente ad una riduzione netta del 15,28 €.



SINTESI VALUTATIVA DEI VALORI STIMATI

Tipologia di Valore	Valore Complessivo	Valore Commerciale al mq.
Valore in Libero Mercato	106.500,00 €.	145,95 €/mq.
Valore in Vendita Forzata	90.200,00 €.	123,61 €/mq.

Superficie Commerciale di Riferimento: 729,71 mq.

[\[L.1 - All_016_Rapporto di Valutazione\]](#)

L.1 - DIRITTI DI TERZI

(quesito 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.);

Dall'esame dell'atto di pignoramento, della relativa trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e delle risultanze catastali, risulta che il vincolo esecutivo ha colpito l'intera quota di proprietà (1/1) intestata all'esecutato.

Non emergono diritti reali di terzi (quali usufrutto, nuda proprietà, superficie, ecc.) che incidano sulla disponibilità o sul valore del bene.

L.1 - QUOTE INDIVISE

(quesito 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;

Nel caso in esame, il pignoramento ha colpito l'**intera quota di proprietà (1/1)** intestata all'esecutato, come risulta dall'atto di pignoramento, dalla relativa trascrizione e dalle risultanze catastali.

Pertanto, non si configura una situazione di comunione né di quota indivisa, e non si rende necessario procedere alla valutazione autonoma di frazioni di proprietà, né considerare le difficoltà di alienazione delle vendite di quote indivise.

Il compendio immobiliare sarà posto in vendita nella sua interezza, come piena proprietà, senza limitazioni o penalizzazioni di valore riconducibili alla presenza di terzi cotitolari.



L.1 - COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

(quesito 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

Per il compendio immobiliare del **Lotto 1**, dall'analisi dell'atto di acquisto del 25.11.2000, regolarmente trascritto in data 20.12.2000 (RP), risulta che il bene è stato acquistato in piena proprietà esclusiva, senza alcuna menzione di coniuge né di regime patrimoniale. L'Esecutato interveniva all'atto "in proprio", senza indicazioni di contitolarità o riferimenti al regime patrimoniale.

In mancanza di elementi contrari, si ritiene che l'acquisto sia avvenuto a titolo personale, e che il bene non risulti in comunione legale.

La stima è stata redatta per l'intero compendio, come richiesto, in quanto **l'intera proprietà sarà oggetto di vendita forzata**

L.1 - PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

In adempimento a quanto richiesto, sono state eseguite ispezioni ipotecarie aggiornate al 06.09.2025 per il soggetto esecutato, in aggiornamento alle informazioni contenute nel Certificato ipo-catastale e nell'Analisi dello stesso, aggiornata al 21.11.2023.

Dalla cronistoria dei passaggi di proprietà, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, è emersa un unico passaggio di proprietà nel 2000.

[\[L.1 - All_017_Ispez. Ipotecaria Soggetto\]](#)

Pertanto, tenuto conto della Trascrizione del Pignoramento del 16.11.2023 al n. RP. e della copertura minima ventennale al 01/01/2003, per i beni in Casalmaggiore (CR), via G. Galilei n. 30, si rileva che i beni pervennero:

A per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà , come beni personali, con:

- **Atto di compravendita** del Notaio CIRANI ALESSANDRO, in Casalmaggiore, del 25.11.2000 Rep.
- **Trascritto** presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 20.12.2000 al numero RP

[\[L.1 - All_018_Atto 25.11.2000 Rep - Trasciz. 20.12.2000 RP \]](#)

da:

, nato il a CASALMAGGIORE (CR), cod. fisc. , per il diritto di NUDA PROPRIETA', per la quota di 1/2, in regime di SEPARAZIONE DI BENI;



, nato il _____ a CASALMAGGIORE (CR), cod. fisc.,
per il diritto di NUDA PROPRIETA', per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI;
, nata il _____ a CASALMAGGIORE (CR), cod. fisc.,
per il diritto di USUFRUTTO, per la quota di 1/1

L.1 - FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

(quesito 1 – 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

Ai fini della corretta determinazione del valore del compendio pignorato e della piena consapevolezza dell'aggiudicatario, si è proceduto alla verifica dell'eventuale presenza di vincoli, oneri o formalità opponibili, di natura reale o urbanistico-edilizia, che possano gravare sull'immobile e permanere anche dopo il trasferimento.

Dall'analisi documentale e planimetrica sono emerse servitù attive, passive e reciproche, tutte contenute nell'Atto di compravendita rogato dal Notaio CIRANI ALESSANDRO in Casalmaggiore il 25.11.2000, Rep. _____ (si veda: [L.1 - All_018_Atto 25.11.2000 Rep - Trasciz. 20.12.2000 RP](#)), regolarmente trascritto. Si rimanda all'atto per la formulazione integrale; di seguito se ne esplicitano sinteticamente gli effetti, in quanto vincoli opponibili all'acquirente:

1. Servitù passive (a carico del compendio pignorato)

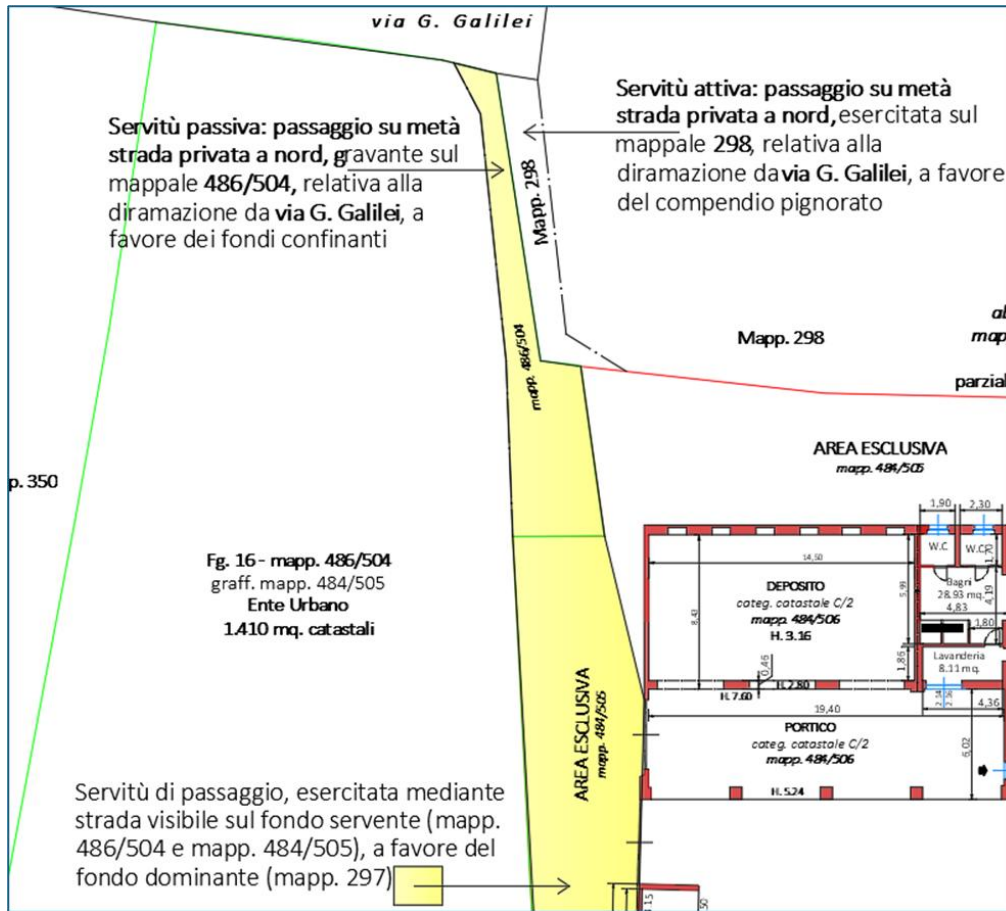
- a. Servitù di luce: esercitata da una finestra posta sul fondo a sud - Fg. 16, mapp. 307 - che si affaccia a nord sul cortile del compendio pignorato.
- b. Servitù di passaggio su metà strada privata a nord: gravante sul mappale 486/504, relativa alla diramazione da via G. Galilei, a favore dei fondi confinanti.
- c. Servitù di passaggio su fascia di 4,50 m: gravante sul mappale 484/505, a favore del fondo Fg. 16, mapp. 297 (di terzi).

2. Servitù attive (a favore dell'intero compendio pignorato)

- a. Servitù di passaggio su metà strada privata a nord: esercitata sul mappale 298, relativa alla diramazione da via G. Galilei, a favore del compendio pignorato.
- b. Come da formulazione contenuta nell'atto di provenienza: **“servitù attiva di colo delle falde del tetto a monte sulle ragioni Araldi”**.
[ndr] L'atto non consente di individuare con certezza né il fondo servente né il fondo dominante.



Non si rilevano ulteriori servitù, vincoli o oneri opponibili all'aggiudicatario, né risultano vincoli di natura condominiale, contrattuale o storico-artistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004.



L.1 - FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE

(quesito 1 – 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

Ai sensi dell'art. 586 c.p.c., con il decreto di trasferimento saranno cancellate tutte le formalità pregiudizievoli attualmente opponibili al terzo acquirente, iscritte o trascritte anteriormente alla vendita forzata. La presente sezione riepiloga le iscrizioni e trascrizioni rilevate in atti, specificando per ciascuna la natura giuridica, i soggetti coinvolti e l'effetto della cancellazione. Si evidenzia che un creditore ipotecario, regolarmente avvisato ai sensi dell'art. 498 c.p.c., non risulta aver proposto intervento nel procedimento esecutivo alla data di redazione del presente quesito.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizione Pignoramento 16.11.2023 ai n. RP. 7168
Copertura del ventennio 01/01/2003

Formalità Pregiudizievoli sugli Immobili del LOTTO 1



IPOTECA VOLONTARIA

- Atto: Atto notarile pubblico del 05/12/2000, rogato dal Notaio Alessandro Cirani, repertorio n.
- **Iscrizione** ipotecaria del 21/12/2000, Registro generale n. 10297, Registro particolare n.
- **Rinnovata** con iscrizione del 16/11/2020, Registro generale n. 8344, Registro particolare n.
- A favore di:
Originariamente:
Attualmente: _____, con sede in Milano, subentrata tramite fusione e cessione del credito.
- Per immobili in oggetto, contro:
per il diritto di proprietà sull'intera quota (1/1)
- Immobili colpiti: Comune di Casalmaggiore (CR) – Località Vicoboneghisio
Catasto Terreni – Foglio 16
 - Particella 296 – Terreno – 14 are 10 centiare
 - Particella 299 – Fabbricato rurale – 14 are 70 centiare
 - Particella 301 – Fabbricato rurale – 46 centiare
 - Particella 306 – Fabbricato rurale – 90 centiare

Si evidenzia che il creditore è stato regolarmente avisato dal precedente ai sensi dell'art. 498 c.p.c., ma, alla data di redazione del presente quesito, non risulta aver proposto intervento nel procedimento esecutivo.

[L.1 - AU_005_Iscriz. 21.12.2000 RP _____ e Iscriz. 16.11.2020 RP. _____]

IPOTECA GIUDIZIALE

- Atto: **Decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Cremona in data 30/06/2023.
- Iscrizione: Iscrizione ipotecaria del 06/07/2023, Registro generale n. 6265, Registro particolare n.
- A favore di:
 - _____
 - Per immobili in oggetto, contro:
_____, per il diritto di proprietà
sull'unità negoziale 1 (quota 1/1)
- Immobili colpiti: immobiliari nel Comune di Casalmaggiore (CR), comprendente fra l'altro i beni del LOTOO 1:
 - Foglio 16, Particelle 484/502, 485/502, 486/502 e 484/503.
 - Via G. Galilei n. 30

[Rif.: L.1 - AU_004_Decr. Ingiunt. Trib. CR n. 572-2023 – Trascriz. 06.07.2023 RP. _____]

e-mail: marta.visone@gmail.com - PEC: marta.visone@archiworldpec.it



PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

- Atto: **Verbale di pignoramento immobiliare** del 06/11/2023, Repertorio n. 2672, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cremona
- Trascrizione: Eseguita il 16/11/2023 Registro generale n. 10127, Registro particolare n. **e Aggiornamento (Quadro D)** del 06.10.2025 RP .
- A favore di:

- Contro:
 - per il diritto di proprietà sull'unità negoziale 1 (quota 1/1)
- Immobili colpiti: immobiliari nel Comune di Casalmaggiore (CR), comprendente, fra l'altro i beni in oggetto del LOTTO 1:
 - Fabbricati:
 - Foglio 16: Particelle 484/502, 485/502, 486/502, 484/503 e 209/541
 - Via G. Galilei n. 30, Via V. Bellini n. 23, 25, 27

[Rif.: [L.1 - AU_001_ Trascriz. 16.11.2023 RP](#) e agg. [Trascriz. 06.10.2025 RP](#)]

L.1 - FORMALITA' CHE NON SARANNO CANCELLATE

In relazione al compendio immobiliare del **LOTTO 1**, si precisa che il pignoramento immobiliare trascritto in data 16.11.2023 (RP) è stato avviato in forza di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo emesso dal Tribunale di Lodi.

Il decreto ingiuntivo non risulta iscritto nei registri immobiliari e pertanto non costituisce formalità opponibile.

Il pignoramento, in quanto formalità esecutiva trascritta, rientra tra quelle che saranno cancellate ex art. 586 c.p.c. con il decreto di trasferimento.

Alla data di redazione del presente quesito, non risultano ulteriori formalità non cancellabili, quali domande giudiziali, contratti preliminari, vincoli di indisponibilità o diritti di godimento opponibili, come indicato nel quesito del Giudice dell'Esecuzione.

Con la presente, si conclude la relazione di stima elaborata in risposta ai quesiti formulati, relativa al **LOTTO 1**.





LOTTO 2

Casalmaggiore (CR), P.zza San Martino e Solferino n. 15 e 16 - **Appartamento su due livelli e Autorimessa**

- **Appartamento**, censito al Fg. 32, mapp. 209/541, categ. A/2 – abitazione;
- **Autorimessa**, censita al Fg. 32, mapp. 689/517, categ. C/6.



e-mail: marta.visone@gmail.com - PEC: marta.visone@archiworldpec.it

L.2 - Elenco allegati

Titolo allegato	Quantità pagine allegati
L.2 - All_001_ Trascriz. 16.11.2023 RP e agg. Trascriz. 06.10.2025 RP	12
L.2 - All_002_ Certificati Anagrafici esecutato	5
L.2 - All_003_ Decr. Ingiunt. Trib. LO 1140-2023	12
L.2 - All_004_ Decr. Ingiunt. Trib. CR n. 572-2023 – Trascriz. 06.07.2023 RP.	8
L.2 - All_005_ Atto 18.12.2015 Rep - Trascriz. 07.01.2016 RP.	28
L.2 - All_006_ Iscriz. 21.12.2000 RP e Iscriz. 16.11.2020 RP	8
L.2 - All_007_ Doc. Catastale	17
L.2 - All_008_ Riscontro Ag. Entrate Locazioni	7
L.2 - All_009_ Doc. Anagrafici intestatari locazione	2
L.2 - All_010_ Elaborato grafico stato di fatto	2
L.2 - All_011_ Doc. Fotografica – n. 18 foto -	9
L.2 - All_011 bis_ Doc. Catastale Cab. ENEL	20
L.2 - All_012_ Doc. edilizia ABITAZIONE	23
L.2 - All_013_ Doc. edilizia AUTORIMESSA	20
L.2 - All_014_ Domanda Agibilita	8
L.2 - All_015_ Domanda Parere Preliminare	4
L.2 - All_016_ Riscontro al Parere Preliminare	2
L.2 - All_017_ Documentaz. Condominiale	29
L.2 - All_018_APE	5
L.2 - All_019_ Rapporto di Valutazione	7
L.2 - All_020_ Ispez. Ipotecaria Soggetto e u.i.u	10
L.2 - All_021_ Decreto Vincolo 29.01.2007 Rep 2007 – Trascriz. 03.11.2007 RP	8
L.2 - All_022_ Atto 04.09.2020 Rep 15365 – Nota T. 10.09.2020 RP	14
L.2 - All_023_ Atto 12.04.2021 Rep 16237 - Nota T. 16.04.2021 RP	8
L.2 - All_024_ Atto 30.09.2015 Rep 9043 – Nota T. 05.10.2015 RP	26
L.2 - All_025_ Atto 18.12.2015 Rep 9361 - Nota T. 04.01.2016 RP	11
L.2 - All_026_ Atto 02.12.2013 Rep 6747 – Nota T. 04.12.2013 RP	27
L.2 - All_027_ Atto 26.02.2014 Rep 7078 - Nota T. 06.03.2014 RP	9
L.2 - All_028_ Atto 04.04.2007 Rep 11548 – Nota T. 30.04.2007 RP	26
L.2 - All_029_ Nota T. 17.02.2003 RP	3
L.2 - All_030_ Nota T. 13.09.2010 RP	4
Tot. pagine allegati	374



L.2 - Scheda Sintetica

▪ PIGNORAMENTO:

Notificato il 18.10.2023 – Notifica perfezionata il 06.11.2023 Rep 2672 – Nota di Trascrizione il 16.11.2023 al Reg. Part. . In allegato è incluso l'aggiornamento della Nota di Trascrizione del pignoramento, Quadro D, come disposto dal Giudice all'Udienza del 7 luglio 2025

[\[L.2 - All_001_ Trascriz. 16.11.2023 RP e agg. Trascriz. 06.10.2025 RP \]](#).

▪ SOGGETTO ESECUTATO:

[\[L.2 - All_002_ Certificati Anagrafici esecutato\]](#)

▪ CREDITORE:

TITOLO ESECUTIVO: DECRETO INGIUNTIVO – Tribunale di Lodi, n. 1140/2023 RG 1580/2023, Rep. 1374/2023 del 29.08.2023

[\[L.2 - All_003_ Decr. Ingiunt. Trib. LO 1140-2023\]](#)

▪ CREDITORE INTERVENUTO:

TITOLO ESECUTIVO: DECRETO INGIUNTIVO – Tribunale di Cremona, n. 572/2023 RG 1265/2023, Rep. 767/2023 del 03.07.2023 – Nota Iscrizione 06.07.2023 Reg. Part.

[\[L.2 - All_004_ Decr. Ingiunt. Trib. CR n. 572-2023 – Trascriz. 06.07.2023 RP. \]](#)

▪ CREDITORE INTERVENUTO:

TITOLO ESECUTIVO: MUTUO FONDIARIO – Nota Iscrizione 07.01.2016 Reg. Part. – da Atto Notaio Acquaroni Mauro del 18.12.2015 Rep.

[\[L.2 - All_005_ Atto 18.12.2015 Rep – Nota Iscriz. 07.01.2016 RP \]](#)

Avviso ai sensi dell'art. 498 c.p.c. e mancato intervento del creditore. Si segnala che il creditore , titolare di ipoteca volontaria iscritta in data 21.12.2000 (RP) e rinnovata in data 16.11.2020 (RP), è stato regolarmente avvisato dal precedente ai sensi dell'art. 498 c.p.c., come da documentazione agli atti. Alla data odierna **non risulta aver proposto intervento nel procedimento esecutivo.** La relativa formalità sarà comunque **cancellata ex art. 586 c.p.c.** in sede di decreto di trasferimento.

[\[L.2 - All_006_ Iscriz. 21.12.2000 RP e Iscriz. 16.11.2020 RP \]](#)

▪ UBICAZIONE DEI BENI: P.zza San Martino e Solferino n. 15 e 16, Casalmaggiore CR



▪ **DATI CATASTALI E TIPOLOGIA BENI:**

- **Appartamento, Fg 32, mapp. 209/541**, Piano 3-4, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 136 mq., superficie escluso aree scoperte 133 mq., Rendita 570,68 €.
 - **Autorimessa, Fg. 32, mapp. 689/517**, P. S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 17 mq., Rendita 26,44 €.
-

▪ **DICHIARAZIONE CORRISPONDENZA DATI CATASTALI INDICATI IN ATTO DI PIGNORAMENTO CON DATI CATASTALI IDENTIFICAZIONE CATASTALE: SI**

▪ **DIRITTO OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE:**

- **Appartamento:** Fg 32, mapp. 209/541 - piena proprietà (1/1)
- **Autorimessa:** Fg. 32, mapp. 689/517 - piena proprietà (1/1)

▪ **STATO DI POSSESSO:** _____ Occupato con titolo. Titolo non opponibile alla procedura.

▪ **PRESENZA DI RIFIUTI:** _____ NO

▪ **DIRITTI DI TERZI:** _____ NO

▪ **REGOLARITÀ CATASTALE:** _____ SI

▪ **REGOLARITÀ URBANISTICA:** _____ NO

▪ **REGOLARITÀ EDILIZIA:** _____ NO

▪ **OPERE ABUSIVE:** _____ SI

▪ **CENSI/LIVELLI/USI CIVICI:** _____ NO

▪ **SPESE CONDOMINIALI:** _____ SI

▪ **VALORE DI MERCATO:** _____ **197.900 €.**

▪ **VALORE IN VENDITA FORZATA:** **__ 155.100 €.**

▪ **QUOTE INDIVISE:** _____ NO

▪ **APE:** _____ SI – **Classe B**

L.2 – Svolgimento delle Operazioni Peritali

Le operazioni peritali relative al **Lotto 2** sono state avviate con una preliminare e fase istruttoria, finalizzata all'analisi del fascicolo d'esecuzione e all'acquisizione della documentazione tecnica, catastale e urbanistica. Questa istruttoria aveva l'obiettivo di accertare in modo inequivocabile la pignorabilità e la piena commerciabilità del compendio immobiliare, e ha richiesto un prolungamento dei termini a causa delle significative criticità documentali riscontrate.

Regime di Titolarità e Stato di Occupazione

In via preliminare, si è proceduto alla verifica della titolarità degli immobili pignorati (appartamento Fg. 32, mapp. 209/541 e autorimessa Fg. 32, mapp. 689/517), confrontando l'atto di pignoramento trascritto il 16.11.2023 con i titoli di provenienza.



Dall'analisi documentale è emerso in modo inequivocabile che i beni non sono mai ricaduti nel regime di comunione legale fra coniugi. L'atto di acquisto originario, infatti, specificava il regime di separazione dei beni e la successiva acquisizione dell'intera quota da parte dell'Esecutato ha consolidato la piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) in capo all'Esecutato.

Relativamente allo stato di godimento, è stato accertato che le unità immobiliari risultano occupate da un soggetto terzo dotato di regolare titolo. Il contratto di locazione, sebbene regolarmente registrato, è risultato posteriore alla data di trascrizione del pignoramento (16 novembre 2023). Tale circostanza rende il contratto non opponibile all'aggiudicatario, ai sensi dell'Art. 2923 del Codice Civile.

L'effettiva liberazione dei beni, pur non essendo il titolo opponibile, rientra nella potestà del Giudice dell'Esecuzione, il quale provvederà nelle forme e nei tempi stabiliti

Dal prosieguo delle verifiche è emerso:

1. Cabina ENEL

Il compendio immobiliare in oggetto (Lotto 2) risulta asservito, quale ente comune e in forza di quanto riportato negli atti di provenienza, a una Cabina ENEL condominiale (censita al Fg. 32, mapp. 206/501, Cat. D/1). La quota millesimale di competenza, pari a 21,38/1000 non è stata oggetto di pignoramento diretto.

2. Irregolarità Urbanistico-Edilizie e Vincolo Culturale

Le verifiche urbanistiche hanno evidenziato l'esistenza di difformità costruttive sostanziali (aumento della superficie lorda interna e modifica dei lucernari) rispetto al Titolo Edilizio. Vista la natura storica dell'immobile e il vincolo culturale vigente (ex D.Lgs. 42/2004), l'analisi ha confermato che la regolarizzazione degli illeciti edilizi è subordinata alla previa acquisizione del parere vincolante della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, con l'applicazione di una sanzione pecuniaria ministeriale e la successiva sanatoria. I costi stimati per l'intero iter di regolarizzazione saranno analiticamente quantificati e dedotti dal Valore di Vendita Forzata.

Situazione Contabile: Oneri Condominiali Pendenti

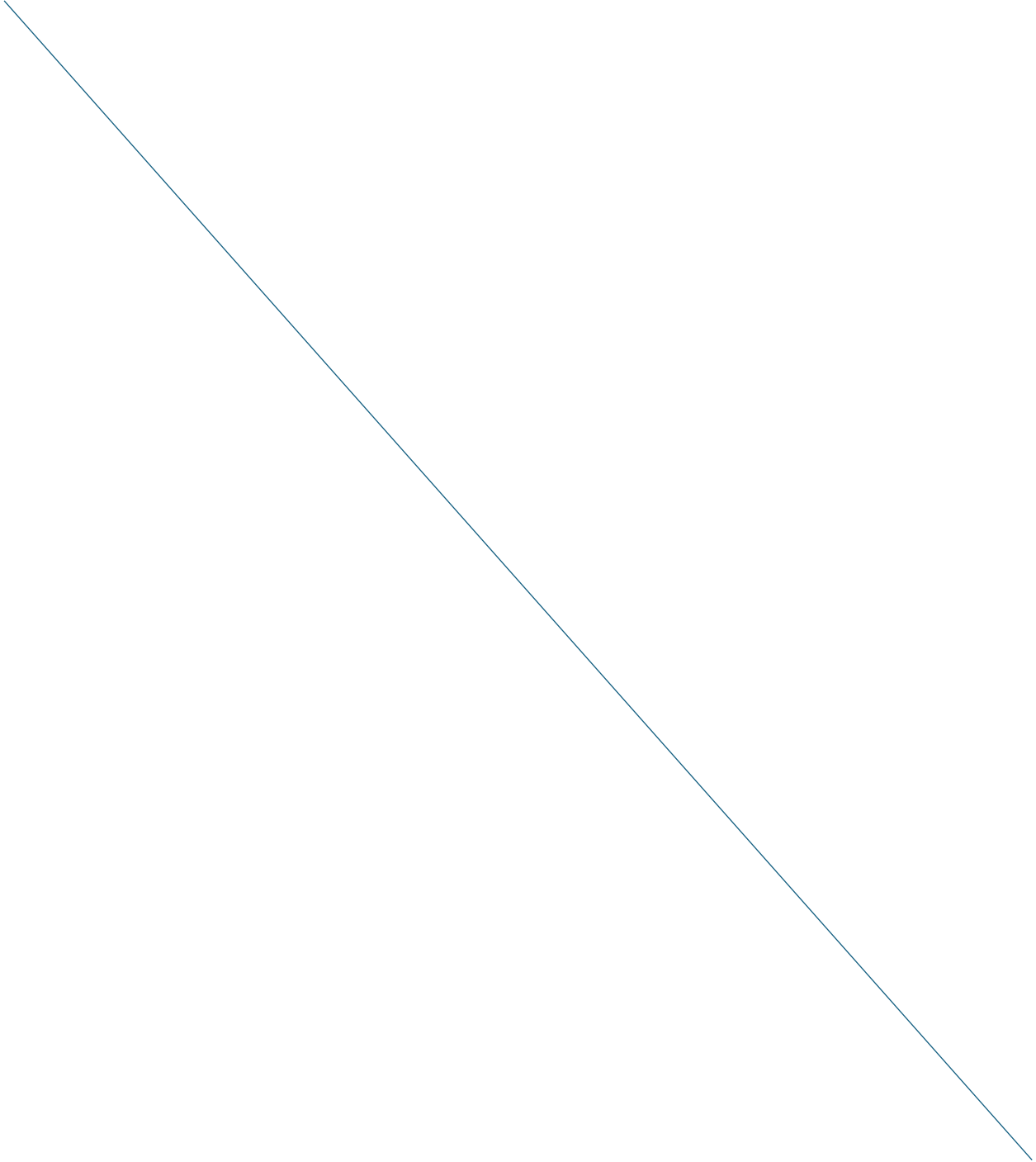
In ossequio al disposto dell'Art. 173-bis disp. att. c.p.c., sono stati acquisiti dall'Amministratore Condominiale gli estratti contabili. Inizialmente ottenuti ad aprile 2025, a causa della sospensione temporanea della procedura, la medesima documentazione è stata nuovamente richiesta e ricevuta, aggiornata a ottobre 2025, al fine di valutare la posizione contabile dell'esecutato sulla base dei dati più aggiornati.

Dai documenti così esaminati è emersa una pendenza di oneri condominiali (Consuntivo 2024 e Preventivo 2025) per un ammontare complessivo di € 7.099,86, ripartiti tra l'Esecutato e il



suo inquilino. Contestualmente, è stato accertato che il Condominio non ha avviato, alla data del 7 ottobre 2025, alcuna procedura giudiziaria per il recupero di tali crediti.

Terminate le verifiche necessarie e preliminari, si è potuto procedere alla stesura della Relazione di Stima relativa al **Lotto 2**, nel cui contesto sono stati approfonditi gli aspetti di criticità man mano emersi – quali la valutazione degli interventi correttivi sull'identificazione dei beni pignorati, rimessa al Giudice dell'Esecuzione, e l'analisi dei costi di sanatoria – necessari per la completa e corretta redazione del documento.



L.2 - RELAZIONE di STIMA

L.2 - IDENTIFICAZIONE

(quesito 1 – 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:

Pignoramento notificato il 18.10.2023 – notifica perfezionata il 06.11.2023 Rep 2672 – Nota di Trascrizione il 16.11.2023 al Reg. Part. e, in aggiornamento, Nota di Trascrizione del pignoramento, Quadro D, come disposto dal Giudice all'Udienza del 7 luglio 2025, Trascriz. 06.10.2025 RP



Compendio pignorato

- **Appartamento, Fg 32, mapp. 209/541**, Piano 3-4, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 136 mq., superficie escluso aree scoperte 133 mq., Rendita 570,68 €. – Scheda catastale vigente del 16.03.2010, prot. CR0027358.
CONFINI, da nord/est in senso orario, tutti al Fg. 32: vuoto su via Fantini, altra u.i.u. al mapp. 209, vano scala comune mapp. 209/569, altra u.i.u. al mapp. 209, vuoto su Bene Comune Non Censibile - AREA SCOPERTA mapp. 207 (comune a tutti i sub. dei mapp. 209 e 689), fabbricato al mapp. 205 e a chiudere vuoto si via Fantini.



- **Autorimessa, Fg. 32, mapp. 689/517**, P. S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 17 mq., Rendita 26,44 €. – Scheda Vigente del 16.03.2010, prot. CR0027358.

CONFINI, da nord/est in senso orario, tutti al Fg. 32: altra u.i.u. al mapp. 689, Bene Comune Non Censibile - AREA MANOVRA mapp. 689/526, su due lati altre u.i.u al mapp. 689.

[\[L.2 - All_007_ Doc. Catastale\]](#)

CRONISTORIA CATASTALE:

ABITAZIONE (A/2): Fg. 32, mapp. 209, Sub. 541

Variazioni Catastali dell'Immobile:

- **16 Marzo 2010:** L'unità viene costituita a seguito di una "DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE".
 - **Classamento Iniziale (proposto):** Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani.
 - **Rendita Iniziale (proposta):** Euro 486,76.
- **21 Settembre 2010:** Viene registrata una **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO**.
 - **Classamento Rettificato:** Categoria A/2, la Classe passa dalla 4 alla 5, mantenendo 6,5 vani.
 - **Rendita Rettificata:** Euro **570,68**.
- **16 Marzo 2011:** Viene registrata una **VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA** richiesta dal Comune.
- **09 Novembre 2015:** Vengono inseriti in visura i dati di superficie.
 - **Superficie Totale:** 136 mq.
 - **Superficie Totale (escluse aree scoperte):** 133 mq.

Variazioni di Intestazione (Proprietà):

- **Dal 29 Ottobre 2009 al 26 Febbraio 2014:** La proprietà 1/1 era intestata a
- **Dal 26 Febbraio 2014 al 18 Dicembre 2015:** La proprietà 1/1 è passata ad (in regime di bene personale) tramite un atto di Avveramento di Condizione Sospensiva.
- **Dal 18 Dicembre 2015 al 04 Settembre 2020:** La proprietà 1/2 è stata detenuta da e 1/2 da , entrambi in regime di separazione dei beni, a seguito di un atto di Avveramento di Condizione Sospensiva.
- **Dal 04 Settembre 2020 (Situazione Attuale):** L'intera proprietà (1/1) è intestata a (in regime di separazione dei beni) a seguito di una Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso.

AUTORIMESSA (C/6): Fg. 32, mapp. 689, Sub. 517

Variazioni Catastali dell'Immobile:



- **16 Marzo 2010:** L'unità viene costituita a seguito di una "DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE"¹⁹¹⁹.
 - **Classamento Iniziale (proposto):** Categoria C/6, Classe 3, Consistenza .
 - **Rendita Iniziale (proposta):** Euro 22,31.
- **21 Settembre 2010:** Viene registrata una **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO**.
 - **Classamento Rettificato:** Categoria C/6, la Classe passa dalla 3 alla **4**, mantenendo 16 mq.
 - **Rendita Rettificata:** Euro **26,44**.
- **16 Marzo 2011:** Viene registrata una **VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA** richiesta dal Comune.
- **09 Novembre 2015:** Viene inserito in visura il dato di superficie totale di 17 mq.

Variazioni di Intestazione (Proprietà):

- **Dal 29 Ottobre 2009 al 26 Febbraio 2014:** La proprietà 1/1 era intestata a
- **Dal 26 Febbraio 2014 al 18 Dicembre 2015:** La proprietà 1/1 è passata ad (in regime di bene personale) tramite un atto di Avveramento di Condizione Sospensiva.
- **Dal 18 Dicembre 2015 al 04 Settembre 2020:** La proprietà 1/2 è stata detenuta da e 1/2 da , entrambi in regime di separazione dei beni, a seguito di un atto di Avveramento di Condizione Sospensiva.
- **Dal 04 Settembre 2020 (Situazione Attuale):** L'intera proprietà (1/1) è intestata a (in regime di separazione dei beni) a seguito di una Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso.

L.2 - STATO DI POSSESSO

(quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 3) e quesito 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*

quesito 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.:*

1. Verifica dello Stato di Possesso

Ai fini della verifica dello **stato di possesso** dei beni oggetto del presente LOTTO 2, si è provveduto ad acquisire riscontri documentali e anagrafici, nonché a effettuare il sopralluogo in data 12 maggio 2025.

In data 12 marzo 2025 è stata inoltrata istanza all'Agazia delle Entrate – Anagrafe Tributaria, finalizzata all'accertamento dell'eventuale esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento. Con nota di risposta del 21 marzo 2025, l'Ente ha attestato che in data 20 dicembre 2023 risultava registrato il contratto serie 3T n. , presso la Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Territoriale di Casalmaggiore, avente ad oggetto



“L1/Locazione di immobile a uso abitativo”, con decorrenza dal 15 dicembre 2023 e scadenza al 14 dicembre 2027.

Il contratto riguardava l'immobile identificato catastalmente al Fg. 32, mapp. 209/541 e 689/517, con **canone** annuo dichiarato pari a **€ 10.200,00**, e risultava intestato a due soggetti conduttori.

Alla successiva richiesta di copia del contratto, inoltrata in data 21 marzo 2025, l'Agenzia delle Entrate ha risposto con nota del 26 marzo 2025, precisando che non ne era disponibile alcuna copia, in quanto, in fase di registrazione telematica, non era stato allegato il documento contrattuale, circostanza consentita dal sistema informatico.

Parallelamente, si è provveduto a effettuare verifiche anagrafiche sui soggetti intestatari del contratto. Tali accertamenti, basati sul **Certificato contestuale di Residenza e Stato di famiglia**, hanno confermato la residenza del nucleo familiare presso i beni condotti in locazione.

Successivamente, da **documentazione informale**, ricevuta tramite l'IVG, si è appreso che, relativamente al suddetto canone, in data 15 novembre 2024, è stata registrata, presso lo stesso Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, al protocollo _____ – 000001 una comunicazione di **rinegoziazione del canone** a partire dal 15 novembre 2024 sino alla scadenza (14/12/2027), con importo locativo annuo rinegoziato a **€ 9.000,00**.

In sede di sopralluogo, si è rilevata la presenza del nucleo familiare intestatario del contratto e residente presso l'immobile.

2. Valutazione dell'Opponibilità del Contratto

Si osserva che la **Trascrizione del pignoramento** è avvenuta il **16 novembre 2023**.

1. **Contratto di Locazione Registrato:** la data in cui il contratto risulta registrato è il 20 dicembre 2023. Poiché la registrazione (che conferisce data certa opponibile ai terzi) è successiva alla trascrizione del pignoramento, il contratto non è opponibile alla procedura esecutiva, ai sensi dell'Art. 2923, primo comma, c.c.
2. **Rinegoziazione del Canone:** la rinegoziazione (registrata il 15 novembre 2024) è anch'essa successiva al pignoramento e dunque inopponibile.

L'immobile risulta occupato, ma senza titolo opponibile alla procedura esecutiva.

3. Congruità del Canone (Art. 2923, comma 3, c.c.)

Pur essendo il contratto non opponibile, si procede alla valutazione della congruità del canone per completezza.

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate è risultato che per la zona centrale di Casalmaggiore, al periodo del pignoramento (secondo semestre 2023), i Valori di Locazione (€/mq x mese), per superficie lorda catastale, sono così stimati:

- per abitazioni civili, normali: da 2,50 €/mq a 3,70 €/mq
- per Box, normali: da 2,30 €/mq a 3,10 €/mq



Si determina il **Giusto Canone di Mercato**, in base alla consistenza catastale e ai valori maggiori dell'OMI, tenuto conto del contesto immobiliare:

- Abitazione (136 mq.): 136 mq.×3,70 €/mq/mese×12 mesi= 6.040,00 €.
- Autorimessa (17 mq.): 17 mq.×3,10 €/mq/mese×12 mesi= 632,00 €.
- **TOTALE Canone di Mercato, stimato: 6.672,00 €/anno**

Ai sensi dell'Art. 2923, comma 3, c.c., la locazione è considerata non congrua se il canone è inferiore ai due terzi del giusto prezzo.

$$\text{Soglia Incongruità} = \frac{2}{3} \times 6.672,00 \text{ €} = 4.448,00 \text{ €}$$

Confrontando i canoni pattuiti con il canone di mercato:

- Canone originario: **€ 10.200,00/anno**
- Canone rinegoziato: **€ 9.000,00/anno**

Entrambi i canoni sono **superiori** alla soglia di incongruità (€ 4.448,00). Si attesta, pertanto, la congruità del canone rispetto ai valori medi per tipologia di beni locati e per la specifica zona di Casalmaggiore.

Conclusioni Sintetiche

1. **Stato di Possesso:** Immobile **occupato** da conduttori residenti.
2. **Opponibilità:** Il contratto e la successiva rinegoziazione sono **non opponibile** alla procedura, in quanto la data di registrazione originaria (20/12/2023) è successiva alla trascrizione del pignoramento (16/11/2023).
3. **Congruietà:** Il canone pattuito (€ 9.000,00) risulta **congruo** rispetto al canone di mercato stimato (€ 6.672,00) e largamente superiore alla soglia di incongruità legale.

Si conclude che l'immobile deve essere valutato e posto in vendita come libero da persone e cose, data l'inopponibilità del titolo di occupazione.

[\[L.2 - All_008_ Riscontro Ag. Entrate Locazioni e rinegoziazione canone\]](#)

[\[L.2 - All_009_ Doc. Anagrafici intestatari locazione\]](#)

L.2 - DESCRIZIONE

(quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 2) - *una sommaria descrizione del bene*

Il **Lotto 2** è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitativo e da un box auto accessorio, entrambi inseriti nel complesso immobiliare riqualificato denominato "Ex Scuola Elementare G. Marconi". L'edificio è di recente costruzione, risalente al periodo 2008-2010, e presenta un buono stato manutentivo generale, deducibile dall'analisi dei riscontri fotografici allegati.



DESCRIZIONE E STATO MANUTENTIVO - ABITAZIONE

L'abitazione è configurata come un duplex e si sviluppa sui piani terzo e quarto (/sottotetto), con accesso comune dal vano scala/ascensore condominiale (Mappale 209/569).

Composizione Planimetrica:

Il Piano terzo ha una superficie lorda interna di circa 84 mq e ospita la zona giorno e i servizi, articolata in Soggiorno, Zona Cottura, una Camera da letto, un Bagno e un locale Lavanderia. Dal Soggiorno si accede a un balcone che si affaccia sulla corte centrale condominiale. Si evidenzia la particolare conformazione del Soggiorno, che si sviluppa a doppia altezza grazie all'affaccio diretto del Piano quarto sul livello sottostante.

Il Piano quarto (Sottotetto) abitabile, con una superficie lorda interna di circa 70 mq, è accessibile tramite scala a giorno in legno e acciaio, e comprende un locale Sottotetto ripartito in tre ambienti e un Bagno.

Finiture e Impianti:

Le pavimentazioni interne sono realizzate in gres porcellanato di tonalità chiara su entrambi i livelli. Le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato, mentre al Piano quarto è visibile la copertura a falde, realizzata in legno lamellare e travature.

I serramenti esterni sono in legno verniciato e sono dotati di imposte, tipo scuri, pieghevoli. Al Piano 4° sono presenti lucernari di grandi dimensioni.

L'unità è servita da un impianto di riscaldamento centralizzato condominiale a pannelli radianti (a pavimento), e da radiatori nei bagni. L'impianto di raffrescamento è anch'esso centralizzato condominiale, con erogazione tramite terminali di tipo split.

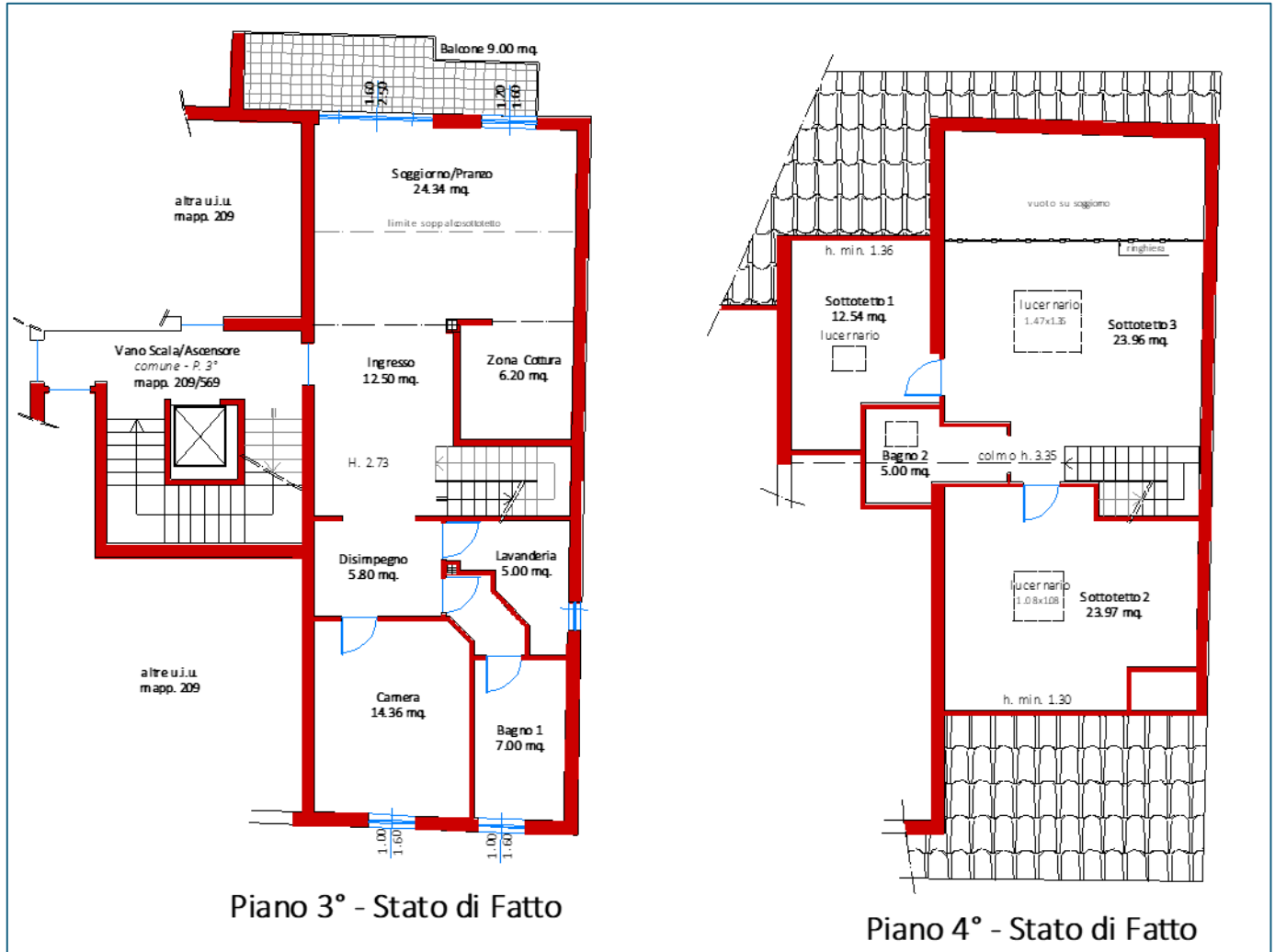
Stato Manutentivo:

L'abitazione si presenta in buone condizioni manutentive generali. Si segnala una lieve infiltrazione di acqua nella parete tra il bagno del piano terra e la camera, in corrispondenza del w.c. e del bidet.

Accesso: l'ingresso al Condominio è garantito dai civici 15 e 16 di Piazza San Martino e Solferino. L'accesso dal civico 15 immette in un corpo di fabbrica (mapp. 206) che ospita lo spazio pedonale di accesso (mapp. 206/503) e un locale tecnico (Cabina ENEL condominiale, mapp. 206/501). Da qui si prosegue nel cortile condominiale comune (mapp. 207) che



conduce al vano scala dell'edificio residenziale (mapp. 209/569) in cui si colloca l'Appartamento.



Superfici dell'Appartamento:

Superficie esterna lorda: 189 mq.

l'area dell'unità immobiliare delimitata dagli elementi perimetrali esterni verticali

Superficie interna lorda: 154 mq.

l'area dell'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno

Superficie interna netta: 149 mq.

l'area dell'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima.

Balcone: 9.00 mq.

DESCRIZIONE E STATO MANUTENTIVO - BOX AUTO

L'autorimessa singola di 16 mq. circa e profondità utile di 5.45 m., pertinente all'abitazione, è situata al piano terra/interrato del complesso (Mappale 689), ed è identificata con il numero condominiale 45, con chiusura mediante portone avvolgibile in metallo. Le finiture sono di tipo



standard, con pavimentazione in cemento industriale. L'altezza interna è di h. 2.45 m. Lo stato manutentivo del box è giudicato idoneo alla sua funzione.

Accesso: carraio avviene da via Mentana, dal mapp. 688, quindi dalla rampa carraia e attraverso il corsello comune, al mapp. 689/526.

[\[L.2 - All_010_ Elaborato grafico stato di fatto\]](#)

[\[L.2 - All_011_ Doc. Fotografica\]](#)

REGIME VINCOLISTICO (D. Lgs. 42/2004)

L'intero complesso immobiliare è sottoposto a vincolo di tutela diretta per dichiarato interesse storico-artistico, ai sensi dell'Art. 10, comma 1 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Il vincolo è stato trascritto in data 03/11/2007 (N. RP 6661) in forza del Decreto della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia (Prot. 1007 del 29.01.2007).

Tale regime impone l'obbligo di conservazione e la necessità di preventiva autorizzazione ministeriale per qualsiasi intervento edilizio che modifichi l'integrità o l'aspetto esterno del bene.

Inoltre, il trasferimento della proprietà, anche in ambito di esecuzione immobiliare, è soggetto all'obbligo di denuncia (Art. 59 D. Lgs. 42/2004) all'ente competente. Tale denuncia avvia il procedimento che conferisce al **Ministero della Cultura la facoltà di esercitare il diritto di prelazione al medesimo prezzo di aggiudicazione** (Art. 60 D. Lgs. 42/2004). Fino alla scadenza dei termini per l'esercizio della prelazione (60 giorni), l'effetto traslativo del decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione si intende condizionato sospensivamente all'eventuale mancato esercizio di tale diritto da parte dell'Amministrazione statale (cosiddetto "Avveramento").

CONTESTO URBANISTICO:

Gli immobili ricadono nell'ambito del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) e sono soggetti a una disciplina edilizia estremamente cautelativa, derivante dalla sovrapposizione di due vincoli di diversa natura.

Trattandosi di unità immobiliare interne a un complesso condominiale già ristrutturato (2008-2010), in via generale, si rende noto che i beni sono vincolati a Zona di Recupero ai sensi dell'Art. 27 della Legge n. 457/78 e assoggettati alle prescrizioni degli Artt. 8.02, 9.00, 38.00 e 39.00 N.T. del P.d.R.

Trattandosi di beni recentemente ristrutturati, si ritiene utile evidenziare che oltre le normali limitazioni derivanti dall'appartenenza a un condominio, per queste unità immobiliari qualunque modifica, anche interna, che può essere richiesta dal singolo proprietario senza il coinvolgimento del condominio, è assoggettata a:

- **Vincolo di Tutela Storico-Artistica**
Il vincolo di natura statale ai sensi del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) che grava sull'intero complesso immobiliare è prevalente e si estende alla conservazione degli elementi strutturali e tipologici interni delle singole unità



(appartamento e box). Qualsiasi opera che incida sulle strutture portanti o alteri la consistenza tipologica è subordinata alla preventiva Autorizzazione della Soprintendenza.

▪ **Vincolo Urbanistico del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.)**

Il vincolo di natura comunale, che classifica l'immobile come da assoggettare a Risanamento Conservativo, esclude la possibilità di sfruttare indici di edificabilità. Le unità sono pertanto da considerarsi a capacità volumetrica esaurita. Qualsiasi intervento deve essere compatibile con le prescrizioni di conservazione del contesto storico.

Per un'analisi dettagliata e completa delle limitazioni e delle procedure amministrative, si rimanda agli Articoli 8.02, 9.00, 38.00 e 39.00 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, nonché al testo integrale del D. Lgs. 42/2004.

L.2 - REGOLARITA' CATASTALE

(quesito 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

A seguito dell'analisi della documentazione e del fascicolo d'esecuzione, si attesta che l'identificazione catastale degli immobili costituenti il Lotto 2 coincide con gli identificativi riportati nell'atto di pignoramento, trascritto in data 16.11.2023:

- **Appartamento:** Fg 32, mapp. 209/541, Piano 3-4, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, Rendita 570,68 €. Scheda catastale Conforme ai luoghi.
- **Autorimessa:** Fg. 32, mapp. 689/517, P. S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq., Rendita 26,44 €. Scheda catastale Conforme ai luoghi.

Si attesta inoltre la corrispondenza della rappresentazione grafica delle schede catastali con lo stato di fatto dei luoghi.

SI OSSERVA

che tra gli enti comuni risulta una **Cabina Enel condominiale**. Il compendio immobiliare in oggetto (**Lotto 2**) risulta asservito alla Cabina ENEL (censita al Fg. 32, mapp. 206/501, categoria D/1) quale ente comune. Asservimento derivante dalla seguente dicitura, presente in tutti gli atti di provenienza:

"Si precisa che fra gli enti comuni all'intero complesso è da ricomprendere anche la quota di ventuno virgola trentotto millesimi (21,38/1000) (20,32/1000 per il mappale 209/541 - 1,06/1000 per il mappale 689/517) della cabina ENEL edificata in osservanza alla D.I.A. presentata in data 10 novembre 2009 n. 17511 prot.,

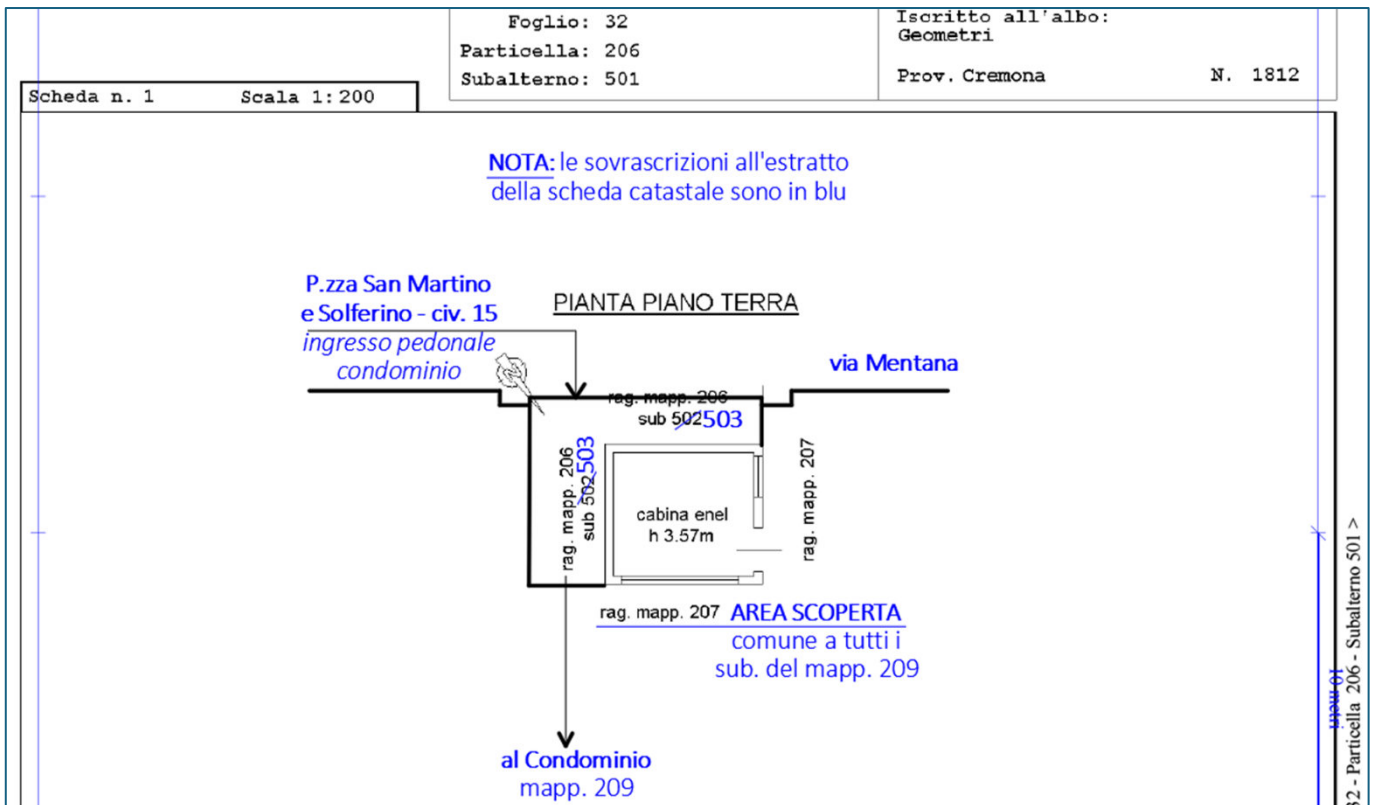


distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Casalmaggiore al Fg.32 mappale 206/501 Piazza San Martino e Solferino snc p.T ZC 1 Cat.D/1 RC.Euro 189,00"

Si specifica che il mapp. 206/501 non è stato pignorato. Si constata che la quota indicata per la Cabina Enel (di 21,38/1000) corrisponde alla quota millesimale indicata nelle tabelle millesimali del condominio in relazione ai beni staggiti.

Dalla documentazione catastale della Cabina Enel allegata (scheda catastale ed elaborato planimetrico prot. n. CR0110122 del 29/10/2009 derivante dal Tipo Mappale n. 21698 del 26.02.2009), si estrae il seguente schema esemplificativo.

Si precisa che il mapp. 206/502 (ingresso pedonale comune del condominio) è stato soppresso il 16.03.2010 e variato in mapp. 206/503:



[L.2 - All_011 bis_ Doc. Catastale Cab. ENEL e Ispez. Ipotecaria]



L.2 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA

(quesito 1 – 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*

Come si è già accennato le unità immobiliari sono parte di un complesso immobiliare, composto di due fabbricati (individuati nei documenti agli atti comunali come edificio A e B); di questi, il fabbricato B, in cui si trovano le unità immobiliari, è stato ricostruito, a seguito di totale demolizione, tra il 2007 e il 2010. Entrambi i fabbricati, componenti le “Ex Scuole Elementari G. Marconi”, sono stati dichiarati di interesse storico ai sensi dell’art. 10, comma 1 del D. Lgs. 42/2004 e pertanto sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

L’iter autorizzativo, per la ricostruzione del Fabbricato “B” è stato verificato sulla base della documentazione edilizia messa a disposizione dall’Ufficio Tecnico Comunale, da cui si evidenziano le seguenti pratiche edilizie:

Per l’ABITAZIONE

- **Rilascio PdC /2007 del 04.12.2007**, prot. 5854, avente ad oggetto, tra l’altro “*Demolizione e ricostruzione del fabbricato secondario "B" con realizzo di dodici unità abitative ai piani terreno, primo, secondo e terzo e locali cantina al piano interrato*”;

- **Deposito Certificato di Collaudo Statico del 13.02.2010**, relativo alle opere dell’Edificio B e alla DENUNCIA AL COMUNE DI CASALMAGGIORE PROT. N° 5983 in data 10 aprile 2009 - Pratica C. A. n° /2009 PROT. N° 17011 in data 31 ottobre 2009 (Integrazione)

- **Rilascio PdC /2007/1 in Variante del 05.07.2010**, prot. 18761 avente ad oggetto, tra l’altro “*Demolizione e ricostruzione del fabbricato secondario -B- con realizzo di 12 unità abitative al piano terreno, secondo e terzo, locali cantina e tre autorimesse al piano interrato e sei autorimesse al piano terreno – Variante in corso d’opera al precedente Permesso di Costruire n. /2007 del 04.12.2007*”.

NOTA: con la presente Variante, fra l’altro, si rendono abitabili i piani sottotetto collegati internamente ai piani sottostanti del terzo piano; a questa modifica appartiene l’unità in stima.

[L.2 - All_012_ Doc. edilizia ABITAZIONE], contiene:

- Rilascio PdC -2007 prot. 5854 - 04.12.2007
- Collaudo Statico x PdC -2007 - 13.02.2010
- Rilascio PdC -2007-1 prot. 18761 - 05.07.2010
- Tav. 14 Piano 3 e Sottotetto - Progetto PdC -2007-1

Per l’AUTORIMESSA

- **Rilascio PdC /2008 del 13.02.2009**, prot. 1719 avente ad oggetto “*Realizzazione di nuovo piano interrato con cinquanta autorimesse, corsie di smistamento e rampa d'accesso; sistemazione della sovrastante area cortilizia in parte a parcheggio pubblico ed in parte ad area verde condominiale; ristrutturazione di piccolo edificio adibito ad ingresso e locali condominiali; demolizione di locale di sgombero e ricostruzione di fabbricato costituito da*



passaggio coperto e scala d'accesso alle autorimesse; apertura di nuovi accessi carraio e pedonale nel muro di recinzione esistente ubicato in Casalmaggiore - Via Mentana”

- **Deposito Certificato di Collaudo Statico del 28.01.2010**, relativo alle autorimesse interrato di cui alla Denuncia PROT. N° 5982 in data 10/04/2009 - (Pratica C.A. n° /2009) INTEGRAZ. PROT. N° 19693 in data 21/12/2009 (Pratica C.A. n° /2009)

- **VV.FF. PARERE DI CONFORMITA**, del 29.01.2010, prot. 0001201, **Pratica n.** , relativo alla attività autorimessa interrata.

[L.2 - All_013_ Doc. edilizia AUTORIMESSA], contiene:

- Rilascio PdC -2008 prot. 1719 - 13.02.2009
- Tav. 4 Progetto Box PdC -2008
- Collaudo Statico x PdC -2008
- Parere Conformità VVFF x Box - 29.01.2010 prot.

- **Domanda di Rilascio del Certificato di Agibilità Parziale, del 09.07.2010, prot.** ai sensi dell'art. 24 e 25 del DPR 380/01 e ai sensi degli art. 3.1.7 e 3.1.8 del RLI. Agibilità parziale, **richiesta per le opere di cui al: PdC /2007 del 04.12.2007 - PdC /2007/1 in Variante del 05.07.2010 - PdC /2008 del 13.02.2009.**

[L.2 - All_014_ Domanda Agibilità]

Sull'Agibilità si precisa che il 9 luglio 2010, per le Domande di Agibilità presentate ai sensi degli articoli 24 e 25 del D.P.R. 380/01, vigeva l'istituto del silenzio-assenso (Art. 25, comma 4, D.P.R. 380/01). Decorsi 30 o 60 giorni (a seconda della documentazione igienico-sanitaria allegata) senza un espresso provvedimento di diniego da parte del Comune, il Certificato di Agibilità si intendeva tacitamente rilasciato, purché sussistessero in concreto tutti i requisiti di legge. Pertanto, la sola presenza della Domanda protocollata (completa della documentazione richiesta) è sufficiente per attestare la formazione del titolo in assenza di un successivo diniego tempestivo.

DIFFORMITA' EDILIZIE E VINCOLO STORICO-ARTISTICO

Dall'analisi congiunta della planimetria allegata all'ultimo titolo abilitativo (Permesso di Costruire /2007/1 in Variante del 05.07.2010) e dello stato di fatto, sono state riscontrate diverse e rilevanti difformità limitatamente all'unità immobiliare ad uso Abitazione.

Tali difformità sono di natura volumetrica, derivante da una maggiore superficie lorda di pavimento rispetto a quella legittimamente assentita, che coinvolge non solo l'appartamento in stima, ma anche tutti i sottostanti piani dell'edificio.

Per brevità l'unità immobiliare (P.T + P.1) è stata legittimata per una superficie lorda interna di 149.36 mq. e realizzata di 153.65 mq.

Per l'importanza e la natura delle difformità riscontrate, la loro sanatoria appare problematica a causa della sussistenza del Vincolo Storico-Artistico. Come si è già detto, l'intero complesso



immobiliare è infatti dichiarato di interesse storico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e, pertanto, è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela ivi contenute.

Il citato vincolo storico rende inapplicabili i principi di tolleranza costruttiva di cui all'Art. 34-bis del D.P.R. 380/01 (Testo Unico dell'Edilizia). Tale esclusione è espressamente prevista al comma 2 dell'articolo 34-bis, che esclude categoricamente l'applicazione delle tolleranze agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

In considerazione della rilevanza delle difformità e del vincolo di tutela, in data 5 Settembre 2025 è stata inoltrata una domanda di "Parere Preliminare" (Prot. 0019530) all'Ufficio Tecnico del Comune di Casalmaggiore, registrata come Pratica numero EDI/2025/00265/PP.

[\[L.2 - All_015_ Domanda Parere Preliminare\]](#)

Il riscontro del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, pervenuto in data 07.10.2025 EDI/2025/00265/PP, Prot. n. 22316/2025, dichiara in sintesi che, accertato la presenza di difformità sostanziali nell'unità immobiliare, la sanatoria di tali abusi è un processo particolarmente complesso a causa del Vincolo Monumentale/Culturale (D.Lgs. 42/2004) che grava sull'edificio.

Il Responsabile ha confermato che, data la natura vincolata dell'immobile, l'Art. 34-bis del D.P.R. 380/01 (Tolleranza Costruttiva del 2%) è tassativamente escluso. Le difformità accertate rientrano, pertanto, nella casistica più grave prevista dall'Art. 33 del D.P.R. 380/01 (Interventi eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità).

Il principio sanzionatorio primario in questo regime è la rimessione in pristino dello stato autorizzato (ovvero la demolizione delle opere difformi), ma laddove fosse accertata l'impossibilità del ripristino [ndr. come evidente] ha delineato una procedura di regolarizzazione previo Parere Ministeriale Vincolante.

[\[L.2 - All_016_ Riscontro al Parere Preliminare\]](#)

In conclusione:

REGOLARITA' DELL'ABITAZIONE:

Regolarità Urbanistica: NO - Esiste una difformità sostanziale (eccedente il 2% e non sanabile con tolleranza per via del vincolo) che rientra nella casistica più grave dell'Art. 33 D.P.R. 380/01. L'immobile è urbanisticamente irregolare.

Regolarità Edilizia: NO - L'immobile presenta difformità (principalmente: aumento di superficie lorda di pavimento) che, in quanto tale, viola il titolo edilizio originario (Permesso di Costruire). La sanatoria, se possibile, è vincolata al parere della Soprintendenza

Agibilità: SI



REGOLARITA' DELL'AUTORIMESSA:

Regolarità Urbanistica: SI

Regolarità Edilizia: SI

Agibilità: SI

La due diligence edilizia è stata condotta sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, la cui veridicità e completezza influenzano direttamente l'affidabilità dei risultati della verifica. L'esperto stimatore non può assumersi responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione inesatta, incompleta o non fornita.

L.2 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

*(quesito 1 – 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***

A seguito dell'analisi della documentazione e della risposta al Parere Preliminare da parte del Comune di Casalmaggiore (Prot. N.0022316/2025), si conferma che l'immobile è affetto da difformità sostanziali (principali difformità: aumento della superficie lorda interna e alterazione dei lucernari) che ricadono nell'ambito sanzionatorio dell'Art. 33 del D.P.R. 380/01, data la vigenza del Vincolo Monumentale/Culturale (D.Lgs. 42/2004).

1. Possibilità di Sanatoria e Iter Procedurale

La regolarizzazione mediante Accertamento di Conformità (Art. 36 D.P.R. 380/01) è subordinata e condizionata all'esito del procedimento amministrativo presso l'Autorità per i Beni Culturali.

Allo stato attuale, NON è possibile confermare la sanabilità dell'abuso, in quanto l'esito procedurale (ammissione o rigetto) è totalmente subordinato al Parere Vincolante della Soprintendenza, il cui contenuto non è prevedibile.

2. Presunzione dei Costi di Sanatoria e Oneri Pecuniari

In ottemperanza al quesito del Giudice e assumendo l'ipotesi più favorevole (ossia la sanabilità), si forniscono le seguenti stime puramente PRESUNTIVE dei costi, basate sul rilievo tecnico eseguito:



A. Oneri di Competenza Comunale (Oblazione Urbanistica - Art. 36)

L'oblazione è calcolata come il doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alle opere abusive.

Parametri di Calcolo (Presuntivi)	Valore	Note
Superficie Lorda Abusiva	4,29 mq	Dato certo derivante dal rilievo comparativo (153,65 mq Rilievo contro 149,36 mq PdC).
Valore Commerciale Presuntivo	€ 1.650,00/mq	Valore O.M.I. massimo (2° Semestre 2024 - Abitazioni Civili in Ottimo Stato).
Aumento Valore Venale (presuntivo)	€ 7.078,50	Calcolo: 4,29 mq*€1.650,00/mq
Oblazione Presuntiva Minima	€14.157,00	Calcolo: € 7.078,50 ×2.

B. Oneri di Competenza Ministeriale (Sanzione Vincolo - Art. 33, c. 3)

Questa sanzione è applicata dalla Soprintendenza in alternativa alla demolizione:

Onere	Descrizione e Criticità	Stima Presuntiva
Sanzione Pecuniaria Ministeriale	Determinata in base al danno arrecato al bene vincolato. L'abuso ha comportato una modifica invasiva e visiva del prospetto esterno (aumento della profondità da 14,47 m a 15,12m) e l'alterazione dei lucernari (superficie fino a 4 volte superiore all'assentito).	NON quantificabile in questa sede. La sua entità è discrezionale ma si presume elevata data la natura e l'entità delle alterazioni esterne di un bene sotto tutela.

C. Costi Tecnici e Amministrativi Aggiuntivi

Si prevedono i seguenti costi tecnici aggiuntivi per l'intera pratica di sanatoria (doppia istruttoria):

Costo	Stima Presuntiva
Onorari Professionali Tecnici	Da € 5.000,00 a € 10.000,00 (per la gestione della doppia istruttoria Soprintendenza/Comunale e l'elaborazione dei documenti).
Diritti di Segreteria/Oneri	Da € 800,00 a € 1.500,00

NOTA: Si ribadisce che tutte le stime economiche sono da considerarsi puramente indicative. L'ammontare definitivo delle sanzioni e l'esito della sanatoria (ammissione o rigetto) dipenderanno in modo vincolante dal Parere della Soprintendenza, la cui valutazione è di natura discrezionale e non delegabile al CTU. Il rischio dell'intera procedura ricade sull'aggiudicatario.



Di seguito la somma totale delle Sanzioni, che hanno un limite minimo preciso (grazie ai calcoli Art. 36) e un limite massimo indefinito, a causa della sanzione Ministeriale (D.Lgs. 42/2004) che è "non quantificabile ma presuntivamente elevata". Per ottemperare al quesito, si calcolerà la somma ESCLUDENDO la sanzione ministeriale (non quantificabile) e la somma INCLUDENDO un valore prudenziale per la stessa.

Riepilogo Oneri Presuntivi Determinati

Categoria di Oneri	Base di Calcolo / Descrizione	Valore Minimo (€)	Valore Massimo (€)
1. Oblazione Urbanistica (Art. 36)	Doppio Aumento Valore Venale (V.C. 1.650,00€/mq) ×4,29mq	14.157,00	14.157,00
2. Onorari Tecnici Professionali	Istruttoria doppia (Comune + Soprintendenza)	5.000,00	10.000,00
3. Oneri Istruttori (Diritti)	Diritti di segreteria, bolli, ecc.	800,00	1.500,00
Sub-Totale A (Oneri Quantificabili)		€ 19.957,00	€ 25.657,00
4. Sanzione Ministeriale (Art. 33, c. 3)	Danno al Vincolo Culturale (non quantificabile)	Non Quantificabile	Non Quantificabile

Somma Totale degli Oneri da Detrarre

Per la determinazione del Valore di Stima, si procede con due scenari di detrazione.

Scenario A: Detrazione degli Oneri *Quantificabili* (Minimo di Sicurezza)

Questo scenario rappresenta la **somma minima e certa** che l'aggiudicatario dovrà affrontare, escludendo l'importo variabile e discrezionale della sanzione Ministeriale.

Somma Oneri Quantificabili=Oblazione (1)+Onorari Tecnici (2)+Oneri Istruttori (3)

Descrizione Oneri	Costo Minimo (€)	Costo Massimo (€)
Sub-Totale A	19.957,00	25.657,00

La detrazione certa, basata sui parametri estimativi e tecnici, ricade in un intervallo tra € 19.957,00 e € 25.657,00.



Scenario B: Detrazione Inclusiva (Valutazione del Rischio Integrale)

Questo scenario tiene conto del **rischio procedurale legato al Vincolo Monumentale**. Data la natura delle difformità (lucernari quadruplicati e aumento di Superficie Lorda), è necessario includere una stima prudenziale per la sanzione Ministeriale.

Stima Prudenziale Ministeriale (Solo per valutazione del rischio):

Si ipotizza in via cautelativa un importo minimo di **€ 5.000,00** e un massimo di **€ 15.000,00** (a titolo puramente presuntivo, basato sulla gravità delle difformità).

Somma Oneri Totali=Sub-Totale A+Sanzione Ministeriale (Presuntiva)

Descrizione Oneri	Costo Minimo Totale (€)	Costo Massimo
Sub-Totale A	19.957,00	25.657,00
Sanzione Ministeriale (Prudenziale)	5.000,00	15.000,00
Totale Oneri (Rischio Integrale)	€ 24.957,00	€ 40.657,00

In considerazione della complessità dell'iter di sanatoria derivante dalle irregolarità volumetriche che interessano l'unità pignorata, nonché dal vincolo culturale vigente (ex D.Lgs. 42/2004), si è ritenuto prudente e metodologicamente corretto applicare il valore medio risultante dalla "Somma Totale degli Oneri da Detrarre (Rischio Integrale, pari a **33.000,00 €**)" **in detrazione al Valore di Mercato** che si andrà a stimare. Tale scelta tiene conto anche dell'ipotesi che parte delle spese dell'iter di regolarizzazione, potendo coinvolgere l'intero condominio, possano essere parzialmente ripartite tra i condomini/proprietari coinvolti. Si avverte, tuttavia, che data l'incertezza sul provvedimento sanzionatorio definitivo della Soprintendenza, qualsiasi costo di regolarizzazione superiore all'importo detratto resterà interamente a carico dell'aggiudicatario, il quale non potrà esercitare alcuna azione di rivalsa o di riduzione del prezzo, accettando il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'aggiudicatario è espressamente reso edotto che l'acquisto dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento della vendita, con tutte le eventuali problematiche edilizie, urbanistiche, igienico-sanitarie e, in special modo, quelle relative alla vigenza del Vincolo Monumentale/Culturale (D.Lgs. 42/2004).

Resta a suo esclusivo e integrale carico ogni responsabilità, obbligo economico e attività amministrativa necessaria per il ripristino della conformità edilizia, per l'ottenimento di eventuali titoli



abilitativi, nonché per la regolarizzazione delle difformità sostanziali riscontrate (aumento di superficie, alterazione dei prospetti, difformità dei lucernari).

La presente relazione è redatta secondo le risultanze documentali, le ispezioni effettuate e le informazioni disponibili alla data della perizia, e NON costituisce garanzia o parere vincolante circa l'effettiva entità delle difformità, né sull'esito dei procedimenti amministrativi subordinati al parere della Soprintendenza.

Si evidenzia che la quantificazione degli oneri e delle sanzioni (urbanistiche e ministeriali) esposta in perizia è puramente presuntiva. Il presente elaborato NON fornisce alcuna garanzia sull'effettivo importo finale di tutti gli oneri, di qualunque natura (amministrativa, tecnica, sanzionatoria, ecc.), necessari alla regolarizzazione.

Qualora tali oneri dovessero risultare maggiori di quelli presuntivamente stimati, l'aggiudicatario non avrà diritto ad alcun rimborso, indennizzo o rivalsa nei confronti della procedura esecutiva, del CTU o degli organi della procedura. Tale esclusione è imposta dalla chiara esposizione delle problematiche e dall'aleatorietà della Sanatoria su beni vincolati, consentendo all'interessato al **Lotto 2** di effettuare autonomi approfondimenti e valutazioni in totale coscienza.

L.2 - CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

(quesito 1 – 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

L'accertamento è stato condotto al fine di verificare la libertà dell'immobile pignorato da censi, livelli o usi civici, e di attestare la natura del diritto di proprietà del debitore esecutato.

L'indagine è stata eseguita mediante consultazione telematica dei Registri Immobiliari (Servizi di Pubblicità Immobiliare) e analisi dei titoli di provenienza.

Dalle Ispezioni Ipotecarie e dai registri di pubblicità immobiliare consultati, **non sono emersi censi o livelli** che gravino sui beni immobili costituenti il Lotto 2. Tale assenza di trascrizione rende l'immobile trasferibile all'aggiudicatario come di **piena proprietà** e libero da tali oneri, in quanto non opponibili alla procedura esecutiva.

La verifica è stata estesa al demanio civico, consultando la documentazione ufficiale e le banche dati regionali relativi al territorio comunale di **Casalmaggiore**. Dalle risultanze dell'istruttoria regionale (risalente al 1997) emerge la classificazione del territorio come **"istruttoria chiusa senza demanio civico"**. Tale esito istruttorio esclude la presenza di terre civiche o di gravami da uso civico sul compendio immobiliare in oggetto.

Conclusioni

- I beni pignorati **non risultano gravati** da oneri reali perpetui quali Censi, Livelli o Usi Civici, risultando libero da pesi opponibili.



- Il diritto sul bene del debitore esecutato è di **piena e completa proprietà**, libero dai suddetti pesi, e pienamente trasferibile in sede di vendita forzata.

Non sussiste alcuna necessità di affrancazione

(al Link: [Usi civici in Lombardia](#)).

L.2 - SPESE CONDOMINIALI

(quesito 1 – 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

1. Dati Identificativi e Contabili

Le unità immobiliari costituenti il Lotto 2 (Appartamento Fg 32, mapp. 209/541 e Autorimessa Fg. 32, mapp. 689/517) sono incluse nel Condominio "**Palazzo Guglielmo Marconi**".

Le quote millesimali di riferimento del Lotto 2 sono:

- Millesimi di Proprietà: **21,38** (20,32/1000 per il mappale 209/541 appartamento e 1,06/1000 per il mappale 689/517 autorimessa)
- Millesimi Riscaldamento: **21,91**
- Millesimi di Ascensore: **98,14**

Per i beni comuni del Condominio si rimanda agli atti notarili di provenienza.

2. Spese Condominiali Non Pagate (Consuntivo 2024 e Preventivo 2025)

Dalla documentazione e dalla comunicazione dell'Amministratore del Condominio (datata 07 Ottobre 2025), risulta che i seguenti oneri sono pendenti a carico dell'esecutato e del suo inquilino, e costituiscono debito verso il Condominio:

Categoria di Spesa	Periodo	A Carico dell'Esecutato	A Carico dell'Inquilino	Totale Parziale
Consuntivo Saldo	2024	€ 315,29	€ 3.327,22	€ 3.642,51
Preventivo Saldo	2025	€ 372,04	€ 3.085,31	€ 3.457,35
Totale Debito Pendente	2024 - 2025	€ 687,33	€ 6.412,53	€ 7.099,86

Spese Straordinarie Deliberate

Si informa l'aggiudicatario che l'Assemblea Condominiale del **26 Giugno 2025** ha discusso e deliberato in merito a:



- **Manutenzione Straordinaria della Centrale Termica (CT)** - Appalto Lavori (Argomento 3 O.d.G.).
- **Servizi di Pulizia** - Modifica del contratto e aumento del canone mensile, a valere fino al 30/06/2026 (Argomento 5 O.d.G.).

Gli oneri relativi a tali delibere sono **già inclusi** nelle cifre riportate per il *Preventivo 2025 e/o Consuntivo 2024*, e non sussistono oneri straordinari di cui non sia stato tenuto conto.

3. Effetti Giuridici dell'Aggiudicazione

Si informa l'aggiudicatario della disciplina di cui all'**Art. 63, comma 4, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile** ("Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").

In virtù di tale norma, l'aggiudicatario è obbligato **in solido** con l'Esecutato al pagamento delle sole spese dovute dalla proprietà e relative all'anno in corso (2025) e a quello precedente (2024).

L'importo per il quale sussiste l'obbligazione solidale, relativo ai contributi condominiali di competenza della proprietà per il biennio 2024-2025, ammonta a **€ 687,33**.

Si precisa che la **restante somma di € 6.412,53** – sebbene compaia nel riparto condominiale – non rientra nell'obbligazione solidale dell'aggiudicatario di cui all'Art. 63 disp. att. c.c., in quanto si tratta di oneri di competenza del conduttore. Tali oneri derivano evidentemente dal contratto di locazione che non è noto all'Esperto in quanto non risulta depositato all'Agenzia delle Entrate dai contraenti. L'obbligo di recupero di tale credito rimane in capo all'esecutato e non al nuovo proprietario.

Inoltre, si segnala che l'Amministratore non ha avviato, alla data del 07 Ottobre 2025, alcuna procedura legale per il recupero dei crediti nei confronti della proprietà eseguita.

Si specifica che la totalità delle suddette spese condominiali pendenti (di competenza della proprietà e dell'inquilino) sarà considerata e portata in detrazione in sede di valutazione dei beni per la determinazione del Valore in Vendita Forzata, per il solo importo di 687,33, arrotondato a 1.000,00 €.

Si evidenzia che i conteggi e gli importi relativi alle spese di gestione e ai debiti condominiali sono stati elaborati sulla base della documentazione contabile allegata, alla quale si fa integrale rimando per ogni riscontro e accertamento di quanto esposto

[L.2 - All_014_ Documentaz. Condominiale], contiene:



- [REGOLAMENTO DI CONDOMINIO](#)
- [Bilancio CONSUNTIVO 2024](#)
- [Bilancio PREVENTIVO 2025](#)
- [VERBALE 19-2024](#)
- [VERBALE 20-2025](#)
- [Relazione di Sintesi dell'Amm.ne condominiale](#)

L.2 - PRESENZA RIFIUTI

(quesito 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

Si è proceduto alla verifica della presenza di materiali qualificabili come rifiuti presso il compendio immobiliare, costituito da un'unità immobiliare ad uso civile abitazione e da un'autorimessa.

La verifica è stata effettuata mediante **sopralluogo visivo** e si è basata sull'analisi dei beni presenti, tipici di un immobile residenziale abitato.

I beni mobili presenti (arredi, suppellettili, oggettistica, ecc.) che, al momento del rilascio dell'immobile, dovessero essere abbandonati dall'esecutato o dagli occupanti, saranno da classificarsi come Rifiuti Urbani non pericolosi (quali rifiuti ingombranti).

In assenza di attività produttive o professionali svolte all'interno dell'immobile o dell'autorimessa, e sulla base del riscontro visivo, si esclude con ragionevole certezza la presenza di rifiuti classificabili come Rifiuti Speciali (pericolosi o non pericolosi) ai sensi del D. Lgs. 152/2006.

Attualmente, l'immobile risulta occupato. I beni presenti sono mobili e arredi, la cui quantità non è qualificabile come rifiuto fino al momento della liberazione.

I beni eventualmente abbandonati, una volta classificati come rifiuti urbani ingombranti, sono da considerarsi presenti in una quantità compatibile con la superficie dell'unità abitativa e dell'autorimessa.

- **Costi di Smaltimento:**

- Lo smaltimento dei rifiuti urbani, eventualmente abbandonati, sarà un onere a carico della procedura che verrà gestito dal Custode Giudiziario al momento della liberazione dell'immobile.
- Il costo esatto per la rimozione e lo smaltimento non è stimabile in questa fase, in quanto l'importo dipenderà dalla quantità e tipologia effettiva di beni abbandonati al momento del rilascio e dai preventivi che il Custode Giudiziario dovrà acquisire.

Si precisa che, in conformità con la prassi esecutiva, la quantificazione definitiva e l'onere effettivo di smaltimento saranno a cura e carico del Custode Giudiziario al momento dell'immissione in possesso dell'aggiudicatario, in esecuzione dell'ordine di liberazione (Art. 560 c.p.c.). Il costo, se non anticipato dall'aggiudicatario, verrà sostenuto dalla procedura esecutiva.



L.2 - PRESTAZIONE ENERGETICA

(quesito 7) - 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 della verifica effettuata sul portale CENED Lombardia, che ha confermato la presenza Attestazione di Prestazione Energetica (APE) per l'unità immobiliare residenziale (Fg. 32, mapp. 209/541) pignorata, si allega l'Attestazione da cui si estraggono i principali dati:

Appartamento - Fg. 32, mapp. 209/541

APE Registrato il 02.03.2023

Codice identificativo: 1902100008123

Valido sino al 02.03.2033

Classe Energetica: **B**

indice EP **gl, nren** - indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **86,16 kWh/m²a.**

[\[L.2 - All_018_APE\]](#)

L.2 - VALORE

(quesito 1 – 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

La stima del valore di mercato del compendio immobiliare costituente il **Lotto 2** è stata condotta mediante il **Metodo Comparativo di Mercato (MCA)**, fondato sull'analisi di compravendite recenti di beni immobiliari aventi caratteristiche analoghe per destinazione, tipologia, consistenza e localizzazione.

Il metodo MCA si basa sulla comparazione diretta tra il bene oggetto di stima (il "subject") e un insieme selezionato di immobili comparabili, per i quali siano disponibili dati certi di transazione, superficie, destinazione d'uso e stato manutentivo.

La ricerca di compravendite recenti ha consentito di individuare tre compravendite, i cui beni sono stati assunti come comparabili:

- **Comparabile 1:** Atto del Notaio Dott. Carmine Mario Gaudio, in Casalmaggiore (CR), del 28.10.2024, Rep. _____, avente ad oggetto beni in via Saffi n. 4 (a 170 metri dai beni in stima); compravendita comprendente un'Abitazione con cantina; ultima ristrutturazione



nel 2006, di classe energetica C; la vendita avveniva per la quota di 4/6 ad altro comproprietario della quota di 2/6, al Prezzo di 120.000,00 €.

- **Comparabile 2:** Atto del Notaio Dott. Mauro Acquaroni, in Casalmaggiore (CR), del 15.11.2024, Rep. , avente ad oggetto beni in via Garibaldi n. 22 (a 280 metri dai beni in stima); compravendita comprendente un'Abitazione e due autorimesse; ultima ristrutturazione nel 2023, di classe energetica G; la vendita avveniva per la quota di 1/1, al Prezzo di 150.000,00 €.
- **Comparabile 3:** Atto del Notaio Dott. Francesco Mastroberardino, in Viadana (MN), del 18.04.2025, Rep. , avente ad oggetto beni in via Cairoli n. 54 (a 260 metri dai beni in stima); compravendita comprendente un'Abitazione e una autorimessa; ultima ristrutturazione nel 1976, di classe energetica F; la vendita avveniva per la quota di 1/1, al Prezzo di 110.000,00 €.

Da ogni suddetta compravendita si sono estratti i dati e le consistenze catastali, le descrizioni sintetiche delle caratteristiche architettoniche e manutentive, nonché le schede catastali per il calcolo delle superfici distinte per destinazione e necessarie alla comparazione con il compendio in stima.

L.1 - VALORE IN LIBERO MERCATO

Il **Valore di Mercato** rappresenta il valore atteso in una libera negoziazione, prima dell'applicazione dei deprezzamenti specifici della procedura esecutiva.

A seguito dell'omogeneizzazione dei prezzi dei comparabili, il valore unitario medio corretto è stato applicato alla Superficie Commerciale Raggiagliata di 200,70 mq, determinando il Valore di Mercato complessivo:

Descrizione	Valore
Superficie Commerciale Raggiagliata	200,70 mq.
Valore Unitario Corretto	986,05 €/mq.
Valore di Mercato	197.900,00 €.

L.1 - VALORE IN VENDITA FORZATA

Il **Valore in Vendita Forzata**, che costituisce la base per la determinazione del Prezzo Base d'Asta, è stato ottenuto sottraendo dal Valore di Mercato i costi necessari per eliminare i vizi e gli oneri giuridici che gravano sull'immobile, secondo l'Art. 568 c.p.c.

La detrazione non include spese legali per liberazione forzata, in quanto il titolo di occupazione non è opponibile e la liberazione è disposta direttamente dal Giudice dell'Esecuzione. Le principali detrazioni applicate sono state:



1. **Svalutazione per Assenza di Garanzia:** Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi occulti tipica delle vendite forzate (pari a -19.790,00 €).
2. **Oneri di Regolarizzazione Urbanistica:** Costi stimati per Due Diligence, sanatoria e oblazione per le difformità urbanistiche (pari a -33.000,00 €).

Si ricorda che le schede catastali sono risultate conformi ai luoghi; pertanto, non è prevista una voce di deprezzamento per il loro aggiornamento, post regolarizzazione urbanistica/edilizia.

Descrizione	Valore
Valore di Mercato	197.900,00 €.
Totale Deprezamenti/Detrazioni	-41.834,15 €.
Valore in Vendita Forzata	155.100,00 €.
Valore Unitario in Vendita Forzata	772,80 €/mq.

[L.2 - All_019_Rapporto di Valutazione]

L.2 - DIRITTI DI TERZI

(quesito 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.);

Dall'esame dell'atto di pignoramento, della relativa trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e delle risultanze catastali, risulta che il vincolo esecutivo ha colpito l'intera quota di proprietà (1/1) intestata all'esecutato.

Non emergono diritti reali di terzi (quali usufrutto, nuda proprietà, superficie, ecc.) che incidano sulla disponibilità o sul valore del bene.

L.2 - QUOTE INDIVISE

(quesito 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;

Nel caso in esame, il pignoramento ha colpito l'intera quota di proprietà (1/1) intestata all'esecutato, come risulta dall'atto di pignoramento, dalla relativa trascrizione e dalle risultanze catastali.



Pertanto, non si configura una situazione di comunione né di quota indivisa, e non si rende necessario procedere alla valutazione autonoma di frazioni di proprietà, né considerare le difficoltà di alienazione delle vendite di quote indivise.

Il compendio immobiliare sarà posto in vendita nella sua interezza, come piena proprietà, senza limitazioni o penalizzazioni di valore riconducibili alla presenza di terzi cotitolari.

L.2 - COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

(quesito 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

Si è proceduto alla verifica del regime patrimoniale del bene pignorato in capo all'Esecutato sulla base degli atti di provenienza:

1. **Acquisto Originario (30.09.2015):** L'immobile è stato acquistato dal Sig. _____ e dalla Sig.ra _____, ognuno per la quota di **1/2 (metà)**, in regime di **separazione dei beni** (come da Atto rogato dal Notaio Acquaroni Mauro in Piadena, Rep. _____ del 30.09.2015).
2. **Attuale Titolarità (04.09.2020):** Successivamente, il Sig. _____ ha acquisito l'intera quota di proprietà (**1/1**) in forza di un **Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso**, rogato in esecuzione degli accordi intervenuti in sede di separazione consensuale (Trib. CR - n. _____ RG _____, Atto Notaio Acquaroni Mauro Rep. _____ del 04.09.2020).

Per i predetti atti si rimanda al quesito successivo e ai rispettivi allegati.

Conclusioni

Dalle risultanze documentali, si evince che:

1. **L'immobile non è mai stato in regime di comunione legale:** l'atto di acquisto originario del 2015 specificava il regime di **separazione dei beni**, rendendo l'immobile un bene personale ed escludendolo **fin dall'origine** dalla comunione legale.
2. **L'Esecutato è Proprietario Esclusivo:** l'esecutato risulta essere l'unico proprietario per l'intera quota di **1/1 (piena proprietà)**, a seguito dell'atto di cessione definitivo avvenuto in sede di separazione.

Pertanto, l'immobile non ricade nel regime della comunione legale fra coniugi, bensì nella **piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutato**.

In virtù di tale titolarità esclusiva, **l'intero bene** (quota di 1/1) è stato oggetto del pignoramento e sarà interamente posto in vendita. La valutazione estimativa e l'offerta minima, come



calcolate nella presente relazione, sono già riferite all'intero compendio immobiliare costituente il **Lotto 2**.

L.2 - PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

In adempimento a quanto richiesto, sono state eseguite ispezioni ipotecarie aggiornate al 27.03.2025 per i beni immobili e al 06.09.2025 per il soggetto esecutato, in aggiornamento alle informazioni contenute nel Certificato ipo-catastale e nell'Analisi dello stesso, riferita al 21.11.2023.

La ricostruzione della provenienza ventennale del compendio immobiliare è stata effettuata mediante esame della certificazione ipo-catastale sintetica e i titoli di proprietà reperiti nel mese di marzo 2025. Sulla base della documentazione disponibile, è stato possibile verificare la continuità dei passaggi di proprietà nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

[\[L.2 - All_020_Ispez. Ipotecaria Soggetto e u.i.u\]](#)

NOTE

NOTA - A)

I beni oggetto del **Lotto 2** sono parte dell'Immobile ubicato in Casalmaggiore (CR), denominato "ex. SCUOLA ELEMENTARE" in via VAGHI n. 10 [oggi: **Condominio Guglielmo Marconi, P.zza San Martino e Solferino n. 15 e 16, Casalmaggiore CR**], censito Fg. 32 Mapp. 206-207-209-281, che è stato dichiarato di **Interesse Storico Artistico ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004, art. 10, comma 1**, con provvedimento del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con Decreto del 29.01.2007 Rep. 2007, Trascritto il 03.11.2007 Reg. Part. 6661. **Detto Decreto ha efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario**, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Pertanto, l'iter esecutivo, data la natura di Bene Culturale, comporta l'obbligo di effettuare la denuncia di trasferimento ai sensi dell'art. 59 del D. Lgs. 42/2004. Conseguentemente, l'emissione del Decreto di Trasferimento a favore dell'aggiudicatario dovrà essere condizionata sospensivamente al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero della Cultura, il quale dispone del termine legale di sessanta giorni dalla denuncia per esercitare tale diritto, subentrando nella posizione di acquirente. L'efficacia definitiva del Decreto è pertanto subordinata al decorso infruttuoso di tale termine.

[\[L.2 - All_021_Decreto Vincolo 29.01.2007 Rep 2007 – Trascriz. 03.11.2007 RP 6661\]](#)



NOTA - B)

Si richiama quanto già descritto nel precedente quesito sulla REGOLARITA' CATASTALE, in merito all'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Casalmaggiore al Fg. 32 Mappale 206, Sub. 501, Cat. D/1 (Cabina ENEL), unità che non è stata pignorata.

Tenuto conto della trascrizione del pignoramento avvenuta in data 16.11.2023 al n. RP 7168, e della necessaria copertura ventennale riferita al 01.01.2003, per i beni siti in Casalmaggiore (CR), P.zza San Martino e Solferino n. 15 e 16, si riportano di seguito i passaggi di proprietà intervenuti nel periodo considerato.

A - già titolare della quota di $\frac{1}{2}$ del **diritto di piena proprietà**, è divenuto proprietario dell'intero (quota **1/1**) in virtù dell'acquisto della residua quota di $\frac{1}{2}$, precedentemente intestata alla coniuge , mediante:

- **Atto** di cessione di diritti reali a titolo oneroso, in esecuzione di accordi intervenuti in sede di separazione consensuale (Trib. CR - n. RG), rogato dal Notaio ACQUARONI Mauro in Piadena, del **04.09.2020 Rep.** - **Atto sospensivamente condizionato al Diritto di Prelazione (art. 60 D. Lgs. 42/2004).**
- **Trascritto** presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data **10.09.2020 Reg. Part.**
- **Preso d'atto di averamento della condizione sospensiva**, con atto del medesimo Notaio in data **12.04.2021**, Rep. ;
- **Annotazione, cancellazione condizione sospensiva, Trascritta** presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data **16.04.2021 Reg. Part.**

[L.2 - All_022_Atto 04.09.2020 Rep – Nota T. 10.09.2020 RP]

[L.2 - All_023_Atto 12.04.2021 Rep - Nota T. 16.04.2021 RP]

da:

, nata a , residente a Casalmaggiore, Piazza San Martino e Solferino n.15 e 16, C.F. , per la quota di 1/2.

NOTA: Correlativamente il Sig. si accolla la quota parte (1/3) di spettanza della Sig. relativa al mutuo contratto con con atto del Notaio in Piadena, Mauro Acquaroni, in data 18.12.2015, Rep , a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca a Cremona il 07.01.2016 al RP

A , coniugi in regime di separazione dei beni, i beni pervennero nella misura di 1/2 ciascuno, con:



- **Atto** di compravendita, rogato dal Notaio ACQUARONI Mauro in Piadena, del **30.09.2015 Rep.** - **Atto sospensivamente condizionato al Diritto di Prelazione (art. 60 D. Lgs. 42/2004).**
- **Trascritto** presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data **05.10.2015 Reg. Part.** ;
- **Presenza d'atto di avveramento della condizione sospensiva**, con atto del medesimo Notaio in data **18.12.2015, Rep.** ;
- **Annotazione, cancellazione condizione sospensiva, Trascritta** presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data **04.01.2016 Reg. Part.**

[L.2 - All_024_Atto 30.09.2015 Rep - Nota T. 05.10.2015 RP]

[L.2 - All_025_Atto 18.12.2015 Rep - Nota T. 04.01.2016 RP]

da:

Ad _____, i beni pervennero per la quota 1/1 di proprietà, in regime di bene personale, con:

- **Atto di compravendita**, rogato dal Notaio ACQUARONI Mauro in Piadena, del **02.12.2013 Rep.** - **Atto sospensivamente condizionato al Diritto di Prelazione (art. 60 D. Lgs. 42/2004).**
- **Trascritto** presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data **04.12.2013 Reg. Part.** ;
- **Presenza d'atto di avveramento della condizione sospensiva**, con atto del medesimo Notaio in data **26.02.2014, Rep.** ;
- **Annotazione, cancellazione condizione sospensiva, Trascritta** presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data **06.03.2014 Reg. Part.**

[L.2 - All_026_Atto 02.12.2013 Rep - Nota T. 04.12.2013 RP]

[L.2 - All_027_Atto 26.02.2014 Rep - Nota T. 06.03.2014 RP]

da:

Alla _____, i beni pervennero per la quota 1/1 di proprietà, con:

e-mail: marta.visone@gmail.com - PEC: marta.visone@archiworldpec.it



- **Atto di compravendita**, rogato

- **Atto sospensivamente**

condizionato al Diritto di Prelazione (art. 60 D. Lgs. 42/2004).

- **Trascritto** presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data **30.04.2007 Reg. Part.** ;
- **Per la cancellazione della condizione sospensiva**, come indicato nel suddetto Atto, si fa riferimento: [...] *Lettera del 29.01.2007, prot. n. 1008, assunta al protocollo del Comune al n. 2052 del 07.02.2007, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Generale pere i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombard – ha autorizzato il Comune alla Vendita a privati* [...]

[L.2 - All_028_Atto 04.04.2007 Rep – Nota T. 30.04.2007 RP]

da:

Al **Comune di Casalmaggiore (CR)**, i beni pervennero, come indicato nell'atto di provenienza, [...] *L'immobile in parola è di proprietà comunale per giusti titoli da tempo immemorabile e comunque da oltre un trentennio utilizzato dal Comune fino al 31.08.2006 quale scuola elementare ora dismessa* [...]

L.2 - FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

(quesito 1 – 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

Ai sensi dell'art. 173-bis, comma 4, disp. att. c.p.c., si riportano le formalità, i vincoli e gli oneri che, pur non ostativi alla vendita forzata, restano giuridicamente e materialmente a carico dell'aggiudicatario, incidendo sulla disponibilità, sulla gestione o sull'attitudine edificatoria del bene.

La presente analisi è condotta con riferimento, alla documentazione ipocatastale ventennale; agli atti di provenienza e di vincolo trascritti; alla natura condominiale del compendio; alla normativa di tutela applicabile.

Vincolo storico-artistico ex D.Lgs. 42/2004

Le unità immobiliari sono parte del compendio denominato "Condominio Guglielmo Marconi", già Ex Scuola Elementare "G. Marconi", oggetto di dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, con Decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia in data 29.01.2007, trascritto in data 03.11.2007 al n. RP



Tale vincolo comporta:

- sottoposizione al regime di tutela previsto dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- necessità di autorizzazione preventiva per interventi edilizi, modifiche e destinazioni d'uso;
- diritto di prelazione pubblica in caso di trasferimento oneroso, con sospensione dell'efficacia dell'atto per 60 giorni ex art. 60 D.Lgs. 42/2004;
- obblighi conservativi e limiti alla trasformabilità edilizia, anche in ambito condominiale.

Vincolo da PGT Vigente

I beni risultano urbanisticamente collocati all'interno del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) – Zona di Recupero, come individuato dal PGT vigente di Casalmaggiore, ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/1978. Tale classificazione comporta limitazioni permanenti all'attitudine edificatoria e agli interventi ammissibili, secondo quanto previsto dagli articoli 8.02, 9.00, 38.00 e 39.00 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (P.d.R.), con particolare riferimento alla tutela dell'impianto storico, alla compatibilità architettonica degli interventi e alla disciplina dei materiali e delle finiture. Tali vincoli **restano a carico dell'aggiudicatario**, in quanto non derivanti da formalità cancellabili, ma da **normativa urbanistica vigente**.

Vincoli condominiali e beni comuni censiti

Le unità, in quanto parte del Condominio Guglielmo Marconi, risultano gravate da vincoli condominiali che resteranno a carico dell'aggiudicatario, tra cui:

- obbligo di osservanza del regolamento condominiale, anche in quanto costitutivo di servitù reciproche fra le unità;
 - partecipazione alle spese e alla gestione degli enti comuni

Servitù trascritte su beni condominiali

Dalla documentazione ipocatastale risultano trascritte due servitù che, pur non gravando direttamente sulle unità pignorate, incidono su beni comuni del Condominio Guglielmo Marconi, e pertanto restano opponibili e rilevanti ai fini della vendita:

- **Trascrizione del 17.02.2003**, n. RP , relativa a servitù di Veduta

[L.2 - All_029_ Nota T. 17.02.2003 RP]

- **Trascrizione del 13.09.2010**, n. RP , servitù di **diritto di passaggio pedonale e carrabile** a favore di un'unità immobiliare esterna al **Condominio Guglielmo Marconi**, da esercitarsi sulla **corte comune condominiale; il vincolo è permanente a carico del compendio condominiale.**

[L.2 - All_030_ Nota T. 13.09.2010 RP]

Tali formalità, pur non ostante alla vendita, restano giuridicamente e materialmente a carico dell'aggiudicatario, in quanto riferite al Condominio di cui le unità pignorate fanno parte.



Nota integrativa: Per quanto riguarda tutte le formalità di natura condominiale, si rimanda all'integrale lettura degli atti di provenienza, nei quali sono riportati i dettagli relativi a regolamenti, servitù reciproche, beni comuni censiti e quote millesimali.

L.2 - FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE

(quesito 1 – 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

Ai sensi dell'art. 586 c.p.c., con il decreto di trasferimento saranno cancellate tutte le formalità pregiudizievoli attualmente opponibili al terzo acquirente, iscritte o trascritte anteriormente alla vendita forzata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizione Pignoramento 16.11.2023 ai n. RP. 7168
Copertura del ventennio 01/01/2003

Formalità Pregiudizievoli sugli Immobili del LOTTO 2

IPOTECA VOLONTARIA

- **Atto** notarile del 18/12/2015, rogato dal Notaio Mauro ACQUARONI in Piadena, repertorio n. ;
- **Iscrizione** del 07.01.2016, Reg. Part. n. .
- **A favore** del Creditore Ipotecario:

- Per immobili in oggetto, , nato il a Casalmaggiore(CR), cod. fisc. , per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 – , nata a , Cod.Fisc. , per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
Il mutuo è stato contratto da , che ha successivamente assunto anche la quota originariamente a carico della ex coniuge, mediante accollo interno.
- Immobili colpiti: Comune di Casalmaggiore (CR)
Catasto Terreni – Foglio 32
 - Particella 209/541 – categ. A/2
 - Particella 689/517 – categ. C/6

[Rif.: **L.2 - All_005_ Atto 18.12.2015 Rep - Trascriz. 07.01.2016 RP.]**

IPOTECA GIUDIZIALE

- **Atto: Decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Cremona in data 30/06/2023.
- **Iscrizione Ipotecaria** del 06/07/2023, RP
- A favore di:



-
-
-
- Per immobili in oggetto, contro: nato il a Casalmaggiore (CR), C.F. , per il diritto di proprietà sull'unità negoziale 2 (quota 1/1)
- Immobili colpiti: immobiliari nel Comune di Casalmaggiore (CR), comprendente fra l'altro i beni del LOTO 2:
 - Fg. 32, Particelle 209/541 e 689/517.
 - *Attuale*: P.zza San Martino e Solferino n. 15 e 16, Casalmaggiore CR

[Rif.: [L.2 - All_004_ Decr. Ingint. Trib. CR n. 572-2023 – Trascriz. 06.07.2023 RP.](#)]

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

- Atto: **Verbale di pignoramento immobiliare** del 06/11/2023, Repertorio n. 2672, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cremona
- Trascrizione: Eseguita il 16/11/2023 Registro generale n. 10127, RP n. e **Aggiornamento (Quadro D)** del 06.10.2025 RP .
- A favore di:

- Contro:
per il diritto di proprietà sull'unità negoziale 1 (quota 1/1)
- Immobili colpiti: immobiliari nel Comune di Casalmaggiore (CR), comprendente, fra l'altro i beni in oggetto del LOTTO 2:
- Catasto Terreni – Foglio 32
 - Particella 209/541 – categ. A/2
 - Particella 689/517 – categ. C/6

[Rif.: [L.2 - All_001_ Trascriz. 16.11.2023 RP e agg. Trascriz. 06.10.2025 RP](#)]

L.2 - FORMALITA' CHE NON SARANNO CANCELLATE

Si conferma integralmente quanto già indicato al quesito “L.2 – Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente” (quesito 1 – art. 173 bis disp. att. c.p.c., comma 4), con riferimento ai vincoli di natura urbanistica, storico-artistica, condominiale e alle servitù passive trascritte su beni comuni.

Si precisa che non saranno oggetto di cancellazione, ai sensi dell’art. 586 c.p.c., tutte le formalità diverse da pignoramenti, sequestri conservativi e ipoteche.

Tali formalità non risultano tuttavia rilevate nella documentazione ipo-catastale e nella certificazione ventennale allegata, né emergono ulteriori elementi da segnalare ai fini del presente quesito.

e-mail: marta.visone@gmail.com - PEC: marta.visone@archiworldpec.it



Con la presente, si conclude la relazione di stima elaborata in risposta ai quesiti formulati, relativa al **LOTTO 2**.

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

Azzanello, lì 19.10.2025



In fede
arch. marta visone

