

**TRIBUNALE DI CREMONA**  
**SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 15/2025:**



Giudice Delegato: Dott. Giorgio Scarsato  
Curatore: Dott. Ferrari Sergio  
Perito estimatore: Arch. Viviana E. Pettenazzi

--- 0 ---

**RELAZIONE DI STIMA**

**BENI OGGETTO DI STIMA:**

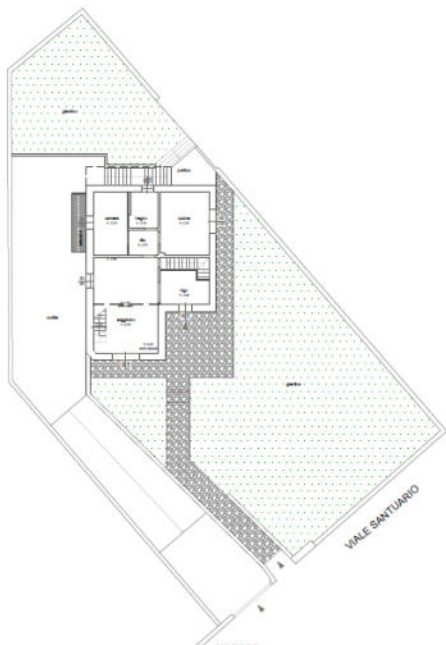
VILLA ISOLATA SU LOTTO CON AUTORIMESSA E GIARDINO/CORTILE

Viale Santuario n. 114, Castelleone (CR)

<b>INDICE</b>
<b>SCHEDA RIEPILOGATIVA</b>
<b>QUESITO</b>
<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI</b>
<b>IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE ... (Pag. 7)</b>
Diritto Bene ed Ubicazione Descrizione Necessità di interventi manutentivi urgenti Certificazione Energetica
<b>STORIA CATASTALE ... (Pag. 9)</b>
Dati Catastali attuali Variazioni Storiche Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento Giudizio di regolarità/docfa Confini
<b>REGOLARITA' URBANISTICA ... (Pag. 11)</b>
Titoli Urbanistici Abitabilità e agibilità Abusi Sanabilità e costi Presenza di rifiuti
<b>VALORE E VENDIBILITA' ... (Pag. 14)</b>
Metodo di valutazione Valore libero mercato Confronto con trasferimenti pregressi Giudizio di vendibilità Forme di pubblicità
<b>STATO DI POSSESSO ... (Pag. 16)</b>
<b>VINCOLI E ONERI ... (Pag. 16)</b>
<b>TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ... (Pag. 17)</b>
<b>LOTTE ... (Pag. 17)</b>
<b>COMODA DIVISIBILITA' ... (Pag. 18)</b>
<b>OSSERVAZIONI FINALI ... (Pag. 18)</b>
<b>ALLEGATI ... (Pag. 19)</b>

**VILLA ISOLATA SU LOTTO con AUTORIMESSA e GIARDINO/CORTILE**

## SCHEDA RIEPILOGATIVA – DESCRIZIONE GENERALE

Comune **Castelleone**Ubicazione **Viale Santuario n.114***Si rimanda all'allegato O per i disegni completi*

Tipologia	villa	N Locali	4 (senza accessori)+soppalco	Piano	S1 – T - 1
Camere da letto	1	Bagni	3	Balcone	si
Portico	si	Giardino	si	Cantina	si
Box	Si, doppio.	Ripostiglio	3	Ascensore	no

## DOTAZIONI – IMPIANTI - FINITURE

Riscaldamento	Si, autonomo	Raffrescamento	si	Antifurto	no
Videocitofono	no	Tv/Satellitare	si	Fotovoltaico	/
Pavimenti	Ceramica, legno	Rivestimenti	Ceramica/gres	Serramenti	Legno
Doppi Vetri	Si	Arredamento	In sede di sopralluogo era abitata ed arredata	Stato Conservativo	Buono

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Dati Catastali Pignoramento
- FG. 12 part. 1141, sub.503 (A/7)
  - FG. 12 part. 1141, sub.504 (C/6)

Confini riferiti al lotto:

Nord	ragioni di cui al mappale 935;	Sud	ragioni di cui al mappale 1151;
Est	ragioni di cui ai mappali 1076,1151;	Ovest	Viale Santuario e mappale 2;

## CERTIFICAZIONI

Conformità Catastale Si  
 Abilitabilità/Agibilità Si

Conformità Urbanistica No  
 Certificazioni Impianti No

CLASSE ENERGETICA **F**



Irregolarità ed Abusi Si, andranno ripristinati i controsoffitti del piano primo come rappresentati nell'ultima pratica edilizia, smontati i sanitari del bagno del piano primo per convertirlo in ripostiglio e infine modificato l'impianto di riscaldamento togliendo i corpi scaldanti del piano primo.

## VENDITA

Superficie Commerciale	220,85 mq	Valore di Mercato	<b>€ 211.600</b>
Occupazione/Locazione	In sede di sopralluogo era abitata dal proprietario	Vendibilità	Buono
Motivazione	Dimensioni, tipologia, finiture, stato di manutenzione ed ubicazione in zona residenziale consolidate ed appetibile.		
<b>Valore in vendita forzata</b>	<b>€ 197.000</b>		

# PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

## QUESITO

*Il giudice delegato della Liquidazione Giudiziale, in data 15/09/2025, autorizzava il Curatore a procedere alla nomina della scrivente perito nell'ambito della procedura in epigrafe, considerando l'operato già svolto nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare, poi interrotta. Si ritiene, qui, di richiamare quindi le disposizioni, in quanto compatibili, previste per le perizie nell'ambito dell'esecuzione immobiliare.*

*Pertanto, il giudice dell'esecuzione, visti gli artt. 568 cpc e 161 disp. att. cpc, dispone che l'esperto, 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;*

*successivamente:*

*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, comma 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. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:*
  - a. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
  - b. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore*

*della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*

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

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

*6. a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;*

*7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;*

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

*allegghi 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;*

*depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;*

*provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.;*

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

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

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

### **PREMESSA**

Il Curatore della Liquidazione giudiziale n.15/25, Dott. Sergio Ferrari, nominava in data 05.09.25 la sottoscritta Architetto Perito estimatore per valutare i beni oggetto della procedura.

Il giudice Delegato Dott. G. Scarsato autorizzava in data 15.09.25 l'utilizzo della perizia redatta per l'esecuzione immobiliare 7-25 che di seguito viene riportata.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

L'Illustrissimo G.O.P. Giudice dell'Esecuzione Avv. Claudia Calubini nominava in data 07.02.2025 (nomina pervenuta a mezzo pec in data 12.02.2025) la sottoscritta Arch. Viviana E. Pettenazzi, regolarmente iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Cremona al n.907, con studio in via Ferrante Aporti 21 a Cremona quale esperto estimatore nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare n.7/2025.

Dopo aver prestato giuramento, in data 21.02.2025, e aver preso visione degli atti della procedura verificando la completezza della documentazione, la sottoscritta iniziava le operazioni peritali richiedendo on-line all'Agenzia del Territorio di Cremona, copia della documentazione catastale utile all'identificazione degli immobili oggetto della presente esecuzione, e cioè schede planimetriche, visure per soggetto ed estratto di mappa aggiornati.

In data 07.03.2025 la sottoscritta inviava, tramite il portale SUE del Comune di Castelleone, una richiesta di accesso agli atti e documenti amministrativi relativi agli interventi edilizi inerenti ai fabbricati pignorati.

In data 04.03.2025, si comunicava alle parti, all'IVG e avvocato, la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno **13.03.2025** presso il fabbricato sito in Castelleone.

In data 13.03.2025, in accordo ed in presenza del tecnico dell'IVG, il Sig. Emanuele Manini, la sottoscritta si recava in viale Santuario n.114 a Castelleone (CR), per eseguire il sopralluogo in presenza della madre dell'esecutato.

Le operazioni ebbero per oggetto una completa ricognizione dei luoghi con la raccolta di dati mediante un rilievo di tipo geometrico, un'ampia documentazione fotografica, ed un raffronto dettagliato con le concessioni edilizie, la documentazione catastale e lo stato dei luoghi.

In data 23.04.2025, la sottoscritta si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelleone (CR) per verificare la conformità edilizia dell'immobile, e richiedere copia delle varie autorizzazioni edilizie



edilizia che le rappresenta come locali accessori (**non sanabili ad uso abitativo**).

Esternamente è presente un giardino sul lato ovest e uno sul lato est (per un totale di circa 290 mq a verde), il cortile pavimentato con rampa carrabile per l'accesso all'autorimessa, il vialetto pavimentato di accesso all'abitazione sul lato ovest e un piccolo portico sul lato est.

Nel giardino al momento del sopralluogo risultava esserci vegetazione spontanea non curata. Sul lato verso viale Santuario è presente una siepe arbustiva verde. Non sono presenti alberature.

A separazione dei lotti adiacenti sui lati nord ed ovest ci sono muri di cinta

in calcestruzzo grezzo intonacati, mentre sul lato sud è presente un muro in parte intonacato e in parte con mattoni a vista.

L'edificio ha le caratteristiche tipiche delle case isolate su lotto sorte nella prima metà degli anni 2000 e presenta i classici richiami alla tradizione costruttiva tradizionale-contemporanea.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura e pilastri in c.a..

Le strutture portanti orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento. Esternamente l'immobile risulta intonacato al civile e tinteggiato con colori tenui.

Il tetto presenta struttura portante in legno con travi, travetti e assito ed ha il manto di copertura in tegole di colore classico e lattennerie in lamiera preverniciata.

Le finestre caratterizzano i fronti in maniera regolare.

Alla base della struttura è presente uno zoccolino perimetrale con altezza di circa 10 cm. Sul lato est vi è una tettoia che protegge la scala sottostante e che si unisce al portico.

La casa internamente presenta una pavimentazione in piastrelle ceramiche di diverse tipologie e parquet. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate con colori tenui. Le pareti dei bagni sono rivestite con ceramica di varie tipologie fino ad un'altezza di circa 250 cm. Anche la cucina presenta un rivestimento in ceramica bianca per una fascia di altezza 100 cm.

I bagni hanno sanitari in porcellana bianca: lavabo, bidet, vaso a sedere e doccia con box in vetro. Si segnala che nel bagno del piano primo è presente uno scarico a pavimento non collegato a nessun sanitario.

Le porte interne sono in legno di colore bianco, a battente o scorrevoli. I serramenti sono in legno, con vetrocamera protetti esternamente da imposte in legno di colore scuro.

Le finestre sono dotate di zanzariera.

L'immobile è dotato di impianti tecnologici autonomi: elettrico, idraulico e idrico con acqua potabile, citofonico, televisivo, telefonico e fognario.

L'impianto di riscaldamento è costituito da convettori tipo Aermec ubicati nelle varie stanze e da termoarredi ubicati nei bagni, e da generatore a combustibile gas naturale – caldaia murale ubicata

a piano seminterrato nel locale caldaia.

Il locale autorimessa è posto al piano seminterrato ed è direttamente collegato all'abitazione tramite una porta tagliafuoco, presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica e una bocca di lupo con finestrella verso il giardino. L'altezza interna è di 240 cm ed è dotato di impianto elettrico di illuminazione seppure senza plafoniere. Si accede all'autorimessa tramite una porta basculante metallica di colore bianco.

(Allegato O - TAV.1-2-3-4 elaborati grafici stato dei luoghi)

### **Necessità di interventi manutentivi urgenti:**

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in uno stato di manutenzione buono. Si segnala però la presenza di umidità di risalita in più punti sull'esterno del fabbricato, che sta provocando il distacco della finitura superficiale e il deterioramento dell'intonaco. Lo stesso fenomeno si è riscontrato anche in alcune camere all'interno dell'abitazione, come dimostrato nella relazione fotografica. In alcuni punti i proprietari hanno già provveduto alla sistemazione, ma nel medio periodo si dovrà pianificare la risistemazione degli intonaci ammalorati e successiva tinteggiatura.

### **Certificazione Energetica:**

Si allegano alla presente relazione, gli attestati di prestazione energetica (A.P.E.) prot.n. 1902500012615 del 16.07.2015 relativo all'unità abitativa di cui al Fg. 12 Mapp. 1141 sub. 503 a firma dell'arch. Franco Foppiani in qualità di certificatore energetico iscritto all'elenco di Regione Lombardia con il n. 10506, valido fino al 16.07.2025.

(Allegato I – Attestato di Prestazione Energetica)

## **STORIA CATASTALE ABITAZIONE**

### **Dati catastali attuali:**

L'immobile pignorato, così come risulta dalla visura catastale allegata, corrisponde precisamente ai seguenti dati identificativi:

- Foglio 12 Particella 1141 Subalterno 503, viale Santuario n. 114, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 5, vani 8,0, superficie catastale Totale 169 m<sup>2</sup>, rendita Euro 764,36;
- Foglio 12 Particella 1141 Subalterno 504, viale Santuario n. 114, piano S1, categoria C/6,

classe 3, 39 m<sup>2</sup>, superficie catastale Totale 52 m<sup>2</sup>, rendita Euro 50,35;

(Allegato B - estratto di mappa)

(Allegato C - Visure+visure storiche+planimetrie catastali)

Intestazione:

proprietà per la quota di 1/1 di Damaso Valladares Eduardo nato a Cuba il 28/03/1989 (C.F.: DMSDRD89C28Z504Q).

### **Variazioni storiche:**

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che l'unità immobiliare di cui alle schede catastali allegate ha subito variazioni catastali:

#### **u.i.u. mapp. 1141/503, 1141/504**

- *VARIAZIONE (n.17916.1/2021) del 01/11/2021, Pratica n. CR0038986 in atti dal 02/11/2021, divisione, fusione diversa distribuzione degli spazi interni;*
- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n.57750.1/2022) del 09/09/2022, Pratica n. CR0057750 in atti dal 09/09/2022;*

#### **u.i.u. mapp. 1141/501 (identificazione catastale precedente)**

- *VARIAZIONE del 24/05/2007, Pratica n. CR0063824 in atti dal 24/05/2007, nuova costruzione su area urbana (n.3317.1/2007);*
- *ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.9581.1/2009) del 28/07/2009, Pratica n. CR0080346 in atti dal 28/07/2009;*
- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO (n.7705.1/2010) del 28/07/2010, Pratica n. CR0075091 in atti dal 28/07/2010;*
- *VARIAZIONE del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;*

(Allegato C – Visure + visure storiche + planimetrie catastali)

Oltre a quanto sopra elencato, le altre variazioni avvenute rispetto alla situazione attuale riguardano la **titolarità dei beni** così come di seguito descritto.

L'immobile in oggetto risulta di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] cui è pervenuto in virtù dei seguenti titoli di provenienza (si elencano solo i titoli con data compresa nel ventennio antecedente il pignoramento):

- *COMPRAVENDITA a favore della società [REDACTED] con atto del notaio dott.ssa Antonella*

*Ferrigno del 16.12.2005 rep. n. 4648/1273 registrato a Crema il 23.12.2005 al n. 5577 serie 1T e trascritto a Cremona il 27.12.2005 ai nn. 14429/8083.*

- *COMPRAVENDITA a favore del sig. ██████████ con atto del notaio dott.ssa Antonella Ferrigno del 19.02.2009 rep. n. 9491/3771 registrato a Crema il 26.02.2009 al n. 830 serie 1T e trascritto a Cremona il 02.03.2009 ai nn. 1682/978.*
- *COMPRAVENDITA a favore della società ██████████ con atto del notaio dott. Alberto Piantelli del 31.10.2020 rep. n. 6048/4593 registrato a Cremona il 02.11.2020 al n. 11809 serie 1T e trascritto a Cremona il 03.11.2020 ai nn. 7917/5442.*
- *COMPRAVENDITA a favore del sig. ██████████ con atto del notaio dott. Alberto Piantelli del 28.01.2022 rep. n. 7850/5973 registrato a Cremona il 28.01.2022 al n. 914 serie 1T e trascritto a Cremona il 31.01.2022 ai nn. 665/468.*

(Allegati L, M, N - copia atti di acquisto)

### **Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:**

I dati catastali derivanti dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Cremona coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento notificato il 09.12.2024.

### **Giudizio di regolarità/Docfa:**

In fase di sopralluogo lo scrivente tecnico ha verificato che l'immobile, così come realizzato, non presenta delle incongruenze rispetto a quanto rappresentato nelle schede catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Cremona.

### **Confini:**

I confini in un sol corpo sono:

a nord ragioni di cui al mappale 935; a est ragioni di cui al mappale 1151,1076; a sud ragioni di cui ai mappali 1151; a ovest viale Santuario e mappale 2.

## **REGOLARITA' URBANISTICA**

### **Titoli urbanistici:**

L'immobile, edificato nel 2006 (come si evince dalla Denuncia di Inizio Attività e dai disegni progettuali), è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Denuncia di Inizio Attività n. 68 del 26.04.2006 prot. 6383 per nuova costruzione** rilasciata dal Comune di Castelleone alla [REDACTED], con legale rappresentante il sig. [REDACTED]
- **Denuncia di Inizio Attività n. 220 del 02.10.2007 prot. 12801 in variante** rilasciata dal Comune di Castelleone alla Società [REDACTED] con legale rappresentante il sig. [REDACTED];
- **S.C.I.A. alternativa al P.D.C. del 02.07.2021 prot. 10851 per completamento opere** rilasciata dal Comune di Castelleone alla Società [REDACTED], con legale rappresentante il sig. [REDACTED].

(Allegati D, E, F)

### **Abitabilità e agibilità**

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale di Castelleone, è emerso che è presente l'agibilità **prot. 18192/2021 del 10/11/2021** e il **certificato di collaudo** delle opere strutturali.

(Allegati G - copia certificato di collaudo, H - copia Agibilità)

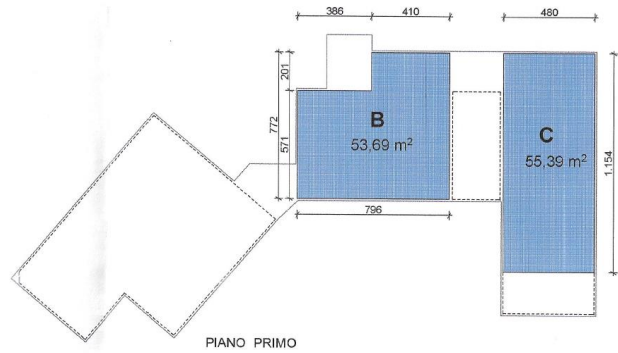
### **Abusi:**

In fase di sopralluogo lo scrivente tecnico ha verificato che l'immobile, così come realizzato, presenta alcune difformità rispetto agli elaborati progettuali allegati all'ultima pratica presentata (S.C.I.A. alternativa al P.D.C. del 02.07.2021 prot. 10851).

Le **difformità** rilevate, rispetto alle tavole architettoniche, riguardano la destinazione d'uso dei locali al piano primo. Sulla pratica edilizia sono indicati due locali di sgombero, un ripostiglio e un disimpegno, con controsoffitto parziale ad altezza 2,30 m. Durante il sopralluogo è stato invece rilevato che sono presenti due camere da letto, un bagno e un disimpegno riscaldati e non è presente il controsoffitto.

Il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso comporterebbe un aumento di s.l.p. e un conseguente pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Si riporta di seguito la dimostrazione della s.l.p. di progetto presente nella tav.1 della D.I.A. n. 220 del 02.10.2007 prot. 12801 riguardante la lottizzazione ( lotto **A** di nostro interesse).



VOLUMETRIA DI PROGETTO	
PIANO TERRA	
<b>A</b>	$(6,75 \times 5,00) \times 4,25 + (4,66 \times 8,34) \times 3,40 = 275,56 \text{ MC}$
<b>B</b>	$[(7,72 \times 7,96) - (3,86 \times 2,01)] \times 3,40 = 182,54 \text{ MC}$
<b>C</b>	$[(12,55 \times 4,80)] \times 3,40 = 204,82 \text{ MC}$
PIANO PRIMO	
<b>B</b>	$(4,10 \times 2,31) \times 3,05 + (3,80 \times 5,41) \times 4,52 + (4,16 \times 5,71) \times 3,05 + (1,90 \times 5,71) \times 2,30 + (2,26 \times 5,71) \times 2,00 = 245,00 \text{ MC}$
<b>C</b>	$(4,80 \times 4,92) \times 4,55 + (4,80 \times 6,62) \times 3,05 = 204,37 \text{ MC}$
VANO SCALA	
	$(5,67 \times 2,50) \times 6,20 = 87,85 \text{ MC}$
<b>TOTALE = 1.200,14 MC</b>	

DATI PLANIVOLUMETRICI	SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO	SUPERFICIE LORDA D'USO DI PROGETTO
		PIANO TERRA
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	<b>A</b> $(11,41 \times 8,42) - (3,42 \times 3,24) = 84,99 \text{ MQ}$	<b>A</b> $(11,41 \times 8,42) - (3,42 \times 6,75) = 72,99 \text{ MQ}$
totale area = 777,04 mq	<b>B</b> $(7,72 \times 7,96) - (3,86 \times 2,01) = 53,69 \text{ MQ}$	<b>B</b> $(7,72 \times 7,96) - (3,86 \times 2,01) = 53,69 \text{ MQ}$
<b>VOLUME DI PROGETTO</b>	<b>C</b> $(13,74 \times 4,80) = 65,95 \text{ MQ}$	<b>C</b> $(12,55 \times 4,80) = 60,24 \text{ MQ}$
1.200,14 mc	<b>D</b> $(5,67 \times 2,50) = 14,17 \text{ MQ}$	<b>D</b> $(5,67 \times 2,50) = 14,17 \text{ MQ}$
<b>SUPERFICIE COPERTA ammissibile</b>	<b>E</b> 6,48 MQ	PIANO PRIMO
$777,04 \times 0,30 \text{ (if)} = 233,11 \text{ mq}$	<b>F</b> $(2,51 \times 2,36) = 5,92 \text{ MQ}$	<b>B</b> $(7,72 \times 7,96) - (3,86 \times 2,01) = 53,69 \text{ MQ}$
<b>SUPERFICIE LORDA ammissibile</b>	<b>TOTALE = 231,20 MQ &lt; 233,11 MQ amm.</b>	<b>C</b> $(11,54 \times 4,80) = 55,39 \text{ MQ}$
$777,04 \times 0,40 \text{ (lf)} = 310,82 \text{ mq}$		<b>TOTALE = 310,17 MQ &lt; 310,82 MQ amm.</b>

 PORZIONE DI EDIFICIO DI ALTEZZA INFERIORE O UGUALE A 2,50 METRI

### Sanabilità e costi:

Dal calcolo sopra riportato si evince che l'indice urbanistico per il lotto prevedeva una s.i.p. ammissibile complessiva di 310,82 mq e che ne sono stati realizzati **310,17 mq**. Di conseguenza non è possibile procedere al cambio di destinazione d'uso dei locali del piano primo in quanto nel lotto non vi è disponibilità di s.i.p. aggiuntiva. L'acquirente dovrà necessariamente ripristinare i

controsoffitti ad altezza 2,30 m e smontare i sanitari del bagno, convertendolo a ripostiglio. L'impianto di riscaldamento dovrà essere modificato rimuovendo i corpi scaldanti al piano secondo, in quanto sono da considerarsi locali accessori e non hanno i requisiti di abitabilità o la possibilità di diventare abitabili tramite cambio d'uso; pertanto il riscaldamento di locali accessori, utilizzati invece come camere da letto e bagno costituisce abuso edilizio (in riferimento al D.P.R. 380/2001 ed al DM 5 luglio 1975).

Di seguito si riporta una tabella nella quale viene quantificato l'importo complessivo delle spese da eseguire per ripristinare la conformità dell'immobile, comprensivo di spese tecniche da decurtare al valore stimato dell'immobile.

### CALCOLO COSTI SANATORIA - ESECUZIONE 7-2025

**1** Computo metrico estimativo opere ripristino destinazione d'uso locali piano primo

Preparazione del cantiere ed oneri per la sicurezza ex L 81/2008.	1	€	200,00	€	200,00
Trabattelli ed opere provvisori.	1	€	150,00	€	150,00
Controsoffittature in lastre di cartongesso spessore mm 15, avvitate su struttura metallica zincata incrociata, comprese sigillature giunti e viti.	21	€	55,00	€	1.155,00
Rimozione corpi scaldanti posti al piano primo.	3	€	125,00	€	375,00
Rimozione sanitari del bagno al piano primo.	3	€	60,00	€	180,00
<b>TOTALE</b>				<b>€</b>	<b>1.880,00</b>

<b>TOTALE SPESA SANATORIA DIFFORMITA' arrotondato</b>	<b>€</b>	<b>2.000,00</b>
---	----------	-----------------

A seguito di quanto sopra descritto si ritiene che l'importo complessivo delle spese da sostenere per le opere da realizzare per la regolarizzazione dei locali del piano primo, da decurtare al valore stimato dell'immobile, è arrotondabile a **2.000,00 €**.

#### **Presenza di rifiuti:**

Durante il sopralluogo non è stata rilevata la presenza di rifiuti nè all'interno del fabbricato nè del lotto.

## **VALORE E VENDIBILITA'**

### **Metodo di valutazione:**

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach) si è riusciti, a reperire n° 2 compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in libero mercato, nel comune di Castelleone (A – compravendita del 10.10.2024, Repertorio n°8474, raccolta n°7741-notaio Dott. G. Ronza; B – compravendita del 28.11.2024, Repertorio n°4058, raccolta n° 3235 - notaio Dott.ssa S. Boselli).

Pertanto la presente valutazione terrà conto dei valori di trasferimento in libero mercato con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso. I dettagli del criterio utilizzato per la valutazione sono riportati nell'allegato **rapporto di valutazione**.

(Allegato P – Rapporto di valutazione)

### **Valore di mercato attribuito:**

Il valore attribuito al bene **in libero mercato** si determina in **€ 211.600,00** (diconsi Euro duecentoundicimilaseicento/00) e si considera che **in vendita forzata**, detto valore, può significativamente ridursi sino ad **€ 197.000,00** (diconsi Euro centonovantasettemila/00)

### **Confronto con trasferimenti pregressi:**

Il compendio dal momento della sua edificazione è stato compravenduto più volte, come di seguito elencato:

- il sig. ██████████ ha acquistato il bene nell'anno 2009 dalla società ██████████ per la somma di € 210.000,00;
- la società ██████████ ha acquistato il bene nell'anno 2020 dal sig. ██████████ per la somma di € 100.000,00 (€ 90.000 abitazione + € 10.000 box);
- il sig. ██████████ ha acquistato il bene nell'anno 2022 dalla società ██████████ per la somma di € 220.000,00.

### **Giudizio di vendibilità:**

Il bene è collocato a Castelleone in una zona residenziale formatasi nell'ultimo ventennio del secolo scorso, a circa 2 km dal centro del paese. Dalle ricerche effettuate dalla scrivente tecnico è emerso che il territorio edificato di Castelleone è in probabile espansione, come dimostrato dalle aree di trasformazione a destinazione residenziale e produttiva presenti nel Documento di Piano.

Trattandosi di fabbricato con una grande consistenza, con edificazione non particolarmente datata, caratterizzato da ampi spazi e numerose camere, buone finiture ed in discreto stato di conservazione, con la presenza di un ampio giardino, seppur necessiti di interventi di manutenzione straordinaria per rifacimento parziale degli intonaci, e nelle condizioni attuali sopradescritte, il giudizio sulla commerciabilità è da ritenersi **BUONO**. Si rammenta che sul giudizio di vendibilità pesa in termini negativi il fatto che l'acquirente dovrà intervenire con opere edili, seppur semplici, per ripristinare la conformità edilizia del piano primo.

### **Forme di pubblicità:**

La sottoscritta tecnico ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:

- 1) Apposizione di cartello "VENDESI" in loco con indicato l'indice di Prestazione Energetica e la relativa Classe ed i riferimenti telefonici del venditore;
- 2) Pubblicità telematica sui siti on line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
- 3) Inserzione pubblicitaria sui siti internet dedicati quali ad esempio "Immobiliare.it", "Casa.it", "Idealista.it".

### **STATO DI POSSESSO**

**Debitore:** sig. [REDACTED]

**Locazione:** al momento attuale l'immobile **non risulta locato**.

**Comodato:** al momento attuale l'immobile **non risulta in comodato**.

**Assegnazione al coniuge:** /

**Affitto azienda:** /

**Altro:** /

**Sine titolo:** /

**Opponibilità:** /

## **VINCOLI E ONERI**

**Usufrutto, uso, abitazione:** no

**Servitù:** no

**Convenzioni edilizie:** no

**Vincoli storico-artistici:** nessuno

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** no

**Altri vincoli o oneri:** no

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:** no

**Rapporti con eventuali ipoteche:**

1. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal notaio dott. Alberto Piantelli il 31.01.2022, rep. 667/94, in favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. con sede in Parma (PR) C.F. 02113530345, contro [REDACTED] quale **debitore di ipoteca**, per la complessiva somma di € 264.000,00 (capitale di € 176.000,00), per la durata di 25 anni.

## **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:**

*Gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:*

**foglio 12, mapp.1141, sub.503-504:**

1. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal notaio dott. Alberto Piantelli il 31.01.2022, rep. 667/94, in favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. con sede in Parma (PR) C.F. 02113530345, contro [REDACTED] quale debitore di ipoteca, per la complessiva somma di € 264.000,00 (capitale di € 176.000,00), per la durata di 25 anni.
2. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Cremona in data 06.12.2024, rep. 3865, trascritto il 16.01.2025 ai **nn. 298/225** in favore di BRU-GI S.R.L. con sede in Soresina (CR) C.F. 01771180195, contro [REDACTED]

[REDACTED]

(Allegato S - certificazione notarile – Allegato T – ispezione ipotecaria)

**Elenco delle formalità che saranno cancellate: /**

**LOTTI**

**Opportunità di divisione in lotti:**

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della sua attuale consistenza, le irregolarità edilizie, urbanistiche rilevate ed il valore del cespite, alla scrivente perito, non sembra fattibile la suddivisione e la vendita in più lotti.

**Composizione e valore: /**

**COMODA DIVISIBILITA'**

**Giudizio:**

Si ritiene che gli immobili oggetto di CTU **non siano comodamente divisibili in natura.**

Ulteriori frazionamenti delle unità immobiliari, viste le caratteristiche tipologiche e distributive, non consentirebbero di determinare quote concrete suscettibili di autonomo godimento senza affrontare problemi tecnici eccessivamente costosi (questioni statiche, modifiche interne, modifiche impiantistiche) e comporterebbe infine un deprezzamento del valore delle singole quote in rapporto a quello dell'intero.

**Ipotesi di divisione:** Nessuna

**OSSERVAZIONI FINALI**

**Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:**

*Si dichiara di aver inviato copia della presente relazione, e dei relativi allegati, al debitore ed al legale del creditore procedente.*

ALLEGATI:

Allegato A – Inquadramento e Relazione Fotografica

Allegato B - estratto di mappa

Allegato C - Visure+visure storiche+planimetrie catastali

Allegato D – copia D.I.A. n. 68 del 26.04.2006 prot. 6383

Allegato E - copia D.I.A. n. 220 del 02.10.2007 prot. 12801

Allegato F - copia S.C.I.A. alternativa al P.D.C. del 02.07.2021 prot. 10851

Allegato G - copia certificato di collaudo

Allegato H - copia Agibilità prot. 18192.2021 del 10.11.2021

Allegato I - Attestato di Prestazione Energetica

Allegato L - copia atto di acquisto 2009

Allegato M - copia atto di acquisto 2020

Allegato N - copia atto di acquisto 2022

Allegato O - TAV.1-2-3-4 elaborati grafici stato dei luoghi

Allegato P - rapporto di valutazione

Allegato Q - certificato di stato di famiglia storico

Allegato R - certificato di residenza

Allegato S - certificazione notarile

Allegato T - ispezione ipotecaria

Cremona (CR), 29/08/2025

IL PERITO

Arch. Viviana E. Pettenazzi