

immobili residenziali fossero abitati dagli imprenditori o dal custode dei fabbricati industriali/artigianali ammessi nella zona omogenea D. Tale prescrizione originaria è ora ripresa dal PGT vigente, all'articolo 21 delle NTA, che regola l'ambito produttivo esistente (BD1), stabilendo che le residenze sono ammesse solamente se collegate a un'attività produttiva, in quanto accessorie alle stesse. Da tale prescrizione urbanistica deriva il suggerimento di costituire un Lotto Unico dell'intero compendio pignorato.

- la regolarità edilizia, che riguarda la conformità di ogni singolo immobile alle norme tecniche di costruzione, igiene e sicurezza, nonché ai regolamenti edilizi locali e ai progetti approvati, è stata verificata mediante la consultazione delle pratiche edilizie agli atti pubblici, messe a disposizione. Da tali atti si è potuto verificare la sostanziale conformità allo stato dei luoghi, ad eccezione di secondarie irregolarità sanabili o eliminabili, che verranno di seguito illustrate.

Ciò premesso, sono state consultate le seguenti Pratiche Edilizie:

per le unità Residenziali:

- **02.06.1981, Domanda di Concessione Edilizia per la costruzione di abitazione per opificio artigianale.** I signori Frusconi Pierluigi e Roberto presentarono domanda per la concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato ad uso abitativo in via Bergamo n. cm., su un terreno censito al Catasto del Comune di Castelverde, Fg. 24, mappale 117
nota: mapp. 117 da cui derivano gli attuali mapp. 170 e 171 modificati con FRAZIONAMENTO del 23/11/1981 in atti dal 10/04/1984 (n. 882).
- **27.07.1981, Rilascio Concessione Edilizia n. 31/81, prot. 1907,** a seguito della Domanda precedente il Comune di Castelverde rilasciava la C.E. per *“la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione”* ricadente al Fg. 24, mapp. 117 (si veda nota precedente) con la prescrizione che *“gli alloggi dovranno essere abitati dall'imprenditore o dal custode”*, corredata delle planimetrie viste. Tra i documenti risultano, agli atti pubblici, due comunicazioni di Inizio Lavori, una del 27.08.1981 prot. 2866 e una del 25.11.1981 prot. 3855.
- **05.10.1988, Domanda di Autorizzazione Edilizia,** presentata per modifiche al piano terra della palazzina.
- **13.03.1989, Rilascio Autorizzazione Edilizia n. 5/89 prot. 4530,** per la *“costruzione di servizio igienico all'interno di casa di civile abitazione e creazione di tramezze divisorie al piano cantinato”*, al Fg. 24 mapp. 470 e 471, corredata delle planimetrie viste.



nota: Si presume un errore nell'indicazione dei mappali 470 e 471, in luogo dei 170 e 171, in quanto i primi, così erroneamente indicati anche nelle planimetrie dell'Autorizzazione, catastalmente non risultano essere mai esistiti al Foglio 24 in Castelverde.

- **21.01.1993, Rilascio Autorizzazione Edilizia di Variante, alla precedente 5/89, in corso d'opera, prot. 5330.92,** per modifiche al piano terra e primo.
- **06.03.1994, Deposito Collaudo cementi armati, Regione Lombardia, prot. 16836.**
- **26.01.1998 Rilascio Abitabilità, prot. 6484.97;** la presente richiama la Concessione Edilizia n. 31/81, l'Autorizzazione Edilizia n. 5/89 e la sua Variante prot. 5330/62 del 21.03.1993;

nota: il presente Certificato di Abitabilità richiama gli attuali mappali 170 e 171 e la documentazione catastale (allegata alla precedente domanda), corrispondente alle attuali schede vigenti, per le quali preme evidenziare che l'abitabilità è pertanto riferita anche all'unità residenziale del secondo piano (mappale 170/3), nella sua attuale consistenza e conformazione, che non include, nel perimetro di proprietà, la porzione del medesimo piano in cui si collocano l'ingresso all'appartamento e la cucina.

[All_015_ Doc. Edilizia - Abitazioni] che contiene:

da pag. 1: 27.07.1981 Rilascio CE. n. 31/81, prot. 1907

da pag. 11: 13.03.1989 Rilascio Autorizz. Ed. n. 5/89 prot. 4530

da pag. 19: 21.01.1993 Rilascio Autorizz. Ed. Variante 5330.92

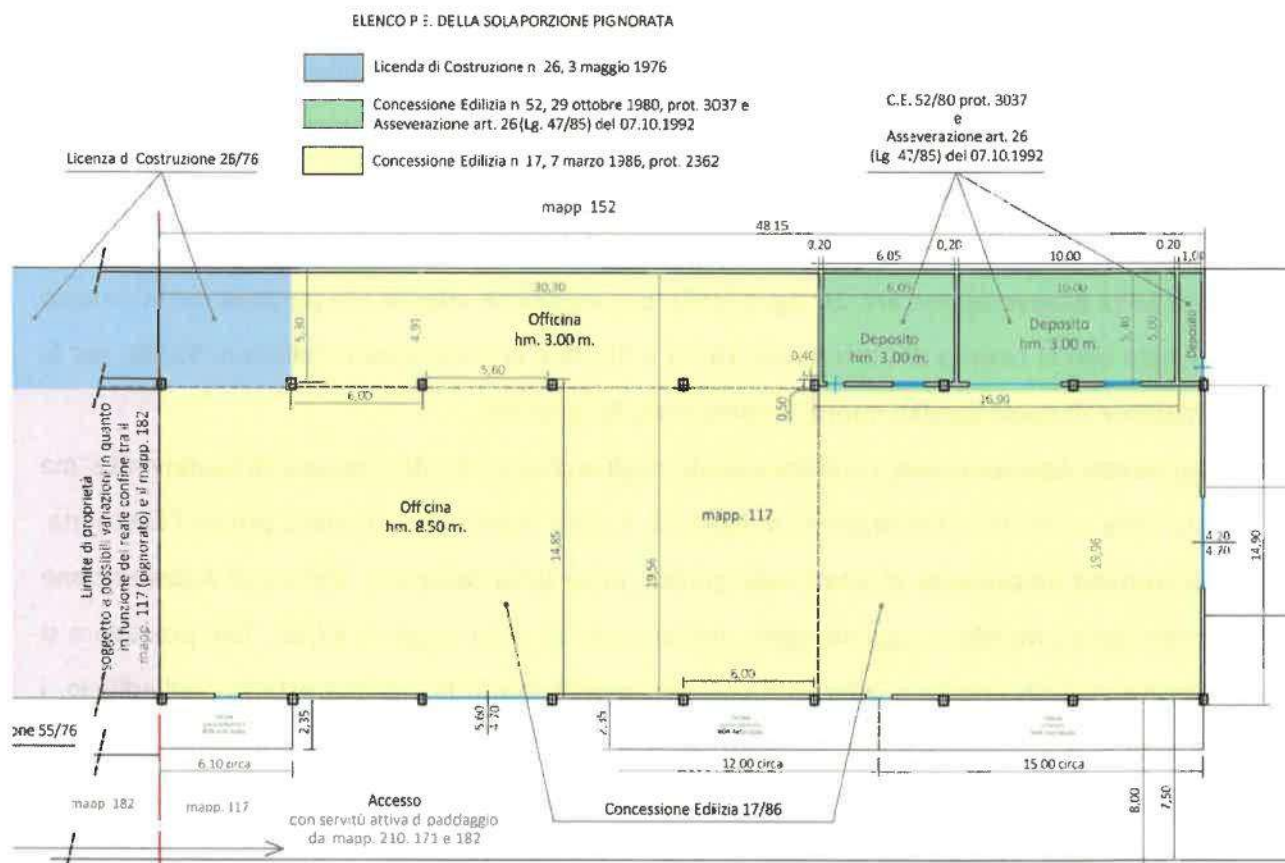
da pag. 27: 06.03.1994 Collaudo c.a. prot. 16836

da pag. 31: 26.01.1998 Rilascio Abitabilità, prot. 6484.97

per il capannone artigianale:

Il capannone, nella sua attuale consistenza, risulta edificato in più fasi e con distinte procedure autorizzative e, data la difficoltà di comprenderne l'iter da un mero elenco di atti pubblici autorizzativi, si rimanda all'immagine sottostante che schematizza la cronistoria edilizia.





- 03.05.1976 Rilascio Licenza di Costruzione n. 26, per costruire un fabbricato accessorio, al Fig. 24, mapp. 117, corredata delle planimetrie viste. È presente nel fascicolo la comunicazione di Fine lavori al 30.04.1977 (vedere campitura viola).**

nota: ad oggi solo una limitata porzione del fabbricato di detta Licenza ricade nel perimetro dell'immobile pignorato.
- 05.11.1976 Rilascio Licenza di Costruzione n. 55, per costruire un capannone uso artigianale, al Fig. 24, mapp. 117, corredata delle planimetrie viste. È presente nel fascicolo la comunicazione di Fine lavori al 31.10.1977.**

nota: la porzione di fabbricato autorizzata con la presente Licenza è oggi la porzione dello stesso capannone ricadente sul mapp. 182, non oggetto di pignoramento, ma qui citata in quanto inclusa nell'iter autorizzativo ai fini della successiva Agibilità. Nel 1975 il mapp. 117 era ancora catastalmente censito come terreno agricolo di 5.500 mq., è nel 1992 che, frazionato, passa all'urbano con gli attuali 3.181 mq.



- **29.10.1980 Rilascio Concessione Edilizia n. 52, prot. 3037**, per la costruzione di un fabbricato accessorio al capannone artigianale, al Fg. 24, mapp. 117, corredata delle planimetrie vistate. È presente nel fascicolo la comunicazione di Fine lavori al 30.11.1983 (vedere campitura verde).
- **07.03.1986 Rilascio Concessione Edilizia n. 17, prot. 2362**, per ampliamento officina meccanica, al Fg. 24, mapp. 117, corredata delle planimetrie vistate (vedere campitura gialla).
- **07.10.1992 Asseverazione art. 26 (Lg. 47/85)**, per modifiche interne alle porzioni del fabbricato realizzata con la Licenza di Costruzione 26/76 e 55/76 e la Concessione Edilizia n. 52/80, per la formazione di nuovi tavolati interni (vedere campitura verde).

nota: questa Asseverazione, risultata assente negli archivi edilizi del Comune di Castelverde, ma citata nella successiva Dichiarazione di Agibilità, è stata reperita, incompleta, presso l'Esecutata. Essa consiste unicamente in una tavola grafica, priva della Relazione Tecnica di Asseverazione prevista dalla procedura, oggi abrogata, dell'articolo 26 della Legge n. 47/85. Tale procedura si applicava esclusivamente a interventi che non modificavano la sagoma esterna dell'edificio, i prospetti e non aumentavano la superficie utile. Inoltre, le opere non dovevano essere in contrasto con gli strumenti urbanistici, i regolamenti edilizi comunali e non dovevano compromettere la statica dell'edificio.

- **03.04.1994 Deposito Collaudo cementi Armati**, al Genio Civile al n. 10837
- **23.01.1998 Rilascio Agibilità, prot. 5461/97**, è rilasciata con espresso richiamo a tutte le procedure autorizzative su elencate e con riferimento all'intero Capannone insistente al Fg. 24, mapp. 117 (pignorato) e 182.

nota: il capannone è identificato, definitivamente, sui due attuali mappali derivanti dalla Costituzione catastale del 02/07/1992 in atti dal 17/07/1992 (n. 7229.1/1992).

[All_016_ Doc. Edilizia - Capannone] che contiene:

- da pag. 1: [03.05.1976 Licenza Costruzione n. 26](#)
- da pag. 9: [05.11.1976 Licenza Costruzione n. 55](#)
- da pag. 19: [29.10.1980 Concessione Edilizia n. 52, prot. 3037](#)
- da pag. 32: [07.03.1986 Concessione Edilizia n. 17, prot. 2362](#)
- da pag. 53: [07.10.1992 Asseverazione art. 26 \(Lg. 47/85\)](#)
- da pag. 55: [03.04.1994 Collaudo c.a.](#)
- da pag. 61: [23.01.1998 Agibilità, prot. 5461/97](#)



La due diligence edilizia è stata condotta sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale. Pertanto, l'affidabilità dei risultati di tale verifica è strettamente dipendente dalla veridicità e completezza dei documenti messi a disposizione. L'esperto stimatore non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non fornita.

Ad esempio, si veda il caso della irreperibilità presso l'Ufficio Tecnico dell'Asseverazione di cui all'art. 26 della Legge 47/85, citata nel Certificato di Agibilità. Nonostante ciò, la consistenza dell'intervento è stata parzialmente verificata tramite la tavola grafica fornita dalla proprietà.

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

Visti i contenuti del precedente quesito e accertati i luoghi in confronto con i progetti autorizzativi, si evidenziano le seguenti difformità.

per le unità Residenziali:

Per l'unità immobiliare al piano terra e primo (mapp. 170/1), si riscontra che nei progetti autorizzativi, in particolare nell'Autorizzazione Edilizia di Variante del 21.01.1993 prot. 5330.92 (variante alla Concessione Edilizia originaria n. 5/89), è stata autorizzata la demolizione del tavolato e la conseguente rimozione della porta che, in base alla Concessione Edilizia originaria, separava la porzione di appartamento al piano terra dal box (mapp. 170/2). Attualmente, tale elemento di compartimentazione tra il box e il piano terra residenziale risulta assente, quindi conforme alla Variante del 1993.

Sebbene questa modifica possa rappresentare una potenziale violazione delle prescrizioni antincendio vigenti all'epoca (D.M. 1° febbraio 1986), essa non può essere contestata in questa sede come difformità, in quanto espressamente autorizzata.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare al piano secondo (mapp. 170/3), non sono state rilevate difformità tra i progetti autorizzativi e lo stato dei luoghi.



Conclusione, per gli immobili residenziali: considerate le limitazioni di dettaglio e quotature intrinseche agli elaborati grafici di riferimento, reperiti presso gli archivi pubblici, la verifica di difformità edilizie è stata condotta comparando a livello di massima lo stato dei luoghi attuale (accuratamente rilevato e restituito graficamente) con la documentazione edilizia autorizzativa disponibile.

Si evidenzia che la responsabilità dell'esperto stimatore è limitata all'analisi della documentazione fornita e alla sua verifica sul luogo. Omissioni o incompletezze nella documentazione pubblica esulano dalla sua responsabilità, richiamandosi il principio di affidamento sugli atti della pubblica amministrazione.

Dall'attività di sopralluogo e dal raffronto con gli elaborati disponibili, si conclude che, allo stato attuale delle verifiche e sulla base della documentazione consultata, non sono emerse difformità interne che, con il grado di certezza desumibile dalle fonti informative utilizzate, richiedano immediati provvedimenti di sanatoria.

per il capannone artigianale:

Dall'esame delle pratiche edilizie, non sono emerse difformità rilevanti tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici autorizzativi, limitatamente al volume principale del fabbricato. Tuttavia, si riscontra una sovrapposizione di quote tra la Concessione Edilizia n. 17/86 (ultimo provvedimento autorizzativo che ha concluso la costruzione dell'intero capannone, e ultimo di una serie di autorizzazioni avvenute in tempi diversi e per comparti volumetrici) con le pratiche edilizie precedenti. Tale sovrapposizione genera, in alcuni casi, apparenti discordanze nelle quote totali.

Si rileva, invece, una **difformità rispetto ai titoli autorizzativi nella presenza di alcune tettoie adiacenti alla facciata sud del capannone**, in aderenza alla stessa, realizzate in epoca non nota. Queste tettoie, che interessano una superficie complessiva di circa 80 mq, hanno un manto di copertura parzialmente in pannelli ondulati di vetroresina e parzialmente in pannelli di fibrocemento, presumibilmente contenenti fibre di amianto.

La regolarizzazione è possibile in quanto, tra l'altro, rispettano la distanza di 5 metri dal confine. L'aggiudicatario potrà scegliere se procedere con la regolarizzazione o con la rimozione, ma nel primo caso dovrà eseguire la verifica dell'integrità dei pannelli di amianto secondo le disposizioni della normativa vigente (rimozione o incapsulamento).



In un'ottica di economicità si valuta e si porta in detrazione il costo della rimozione dei manufatti non autorizzati. Questa scelta evita:

- il pagamento delle sanzioni (variabili da 516 € a 5.164 €, in base alla normativa vigente e all'entità dell'abuso, che viene stabilita in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate);
- le spese per il successivo aggiornamento della scheda catastale (attualmente conforme ai luoghi senza le tettoie);
- il pagamento dei tributi catastali, aumentati dal 1° gennaio 2025;
- il pagamento professionale per la verifica dell'idoneità statica delle tettoie;
- il rinnovo dell'agibilità.

La procedura di rimozione dei manufatti non autorizzati può essere eseguita con una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) di **ripristino dello Stato Legittimo**, ai sensi dell'articolo 6 del D.P.R. 380/2001. Tale approccio, configurandosi come procedura edilizia residuale, consente la comunicazione formale all'amministrazione comunale dell'avvio degli interventi di demolizione e ripristino, fornendo una chiara rappresentazione dello stato di fatto e delle modifiche che si intendono apportare, a condizione che nel periodo intercorrente tra la redazione della presente Relazione e l'aggiudicazione non intervenga un'ordinanza di demolizione da parte dell'organo di controllo competente.

La CILA di ripristino, come evidenziato dalla sentenza del TAR Napoli n. 3985/2024, riveste un ruolo fondamentale nel cristallizzare la situazione di "*Stato Non Legittimo*" e nel comunicare l'intenzione di addivenire allo "*Stato Legittimo*". Tale strumento permette di coordinare gli adempimenti collaterali, quali la sicurezza del cantiere, la gestione dei rifiuti, garantendo una maggiore trasparenza e tracciabilità delle operazioni. Inoltre, la CILA di ripristino offre la possibilità di includere un'attestazione di Stato Legittimo che raffiguri anche altre parti non totalmente conformi, ma rientranti nei parametri delle tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'articolo 34-bis del T.U.E.

Si conclude riferendo che, dai rilievi eseguiti e dal confronto con gli elaborati grafici di provenienza, sono state riscontrate le difformità sopra descritte, per le quali ***si ritiene più economico procedere con una CILA "in pristino dello Stato Legittimo"***, il cui costo è stimato approssimativamente pari a **6.300,00 €.**, così ripartito:



	U.M.	COSTO UNITARIO	QUANTITA'	PREZZO
1C.01.020.0050 Demolizione di strutture in ferro , mediante tagli, demolizioni di parti murarie, abbassamento, carico, trasporto ad impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica.	Kg.	1,52 €	1.560	2.368 €
1C.01.800.0020 Incapsulamento temporaneo di lastre di copertura in cemento amianto degradate e da rimuovere o da confinare con sovracopertura, realizzato mediante applicazione in due mani di diverso colore, a pennello o a spruzzo a bassa pressione, di idoneo prodotto fissativo in dispersione acquosa ad elevata penetrazione e potere legante, sul solo lato esposto	mq.	17,80 €	36,00	641 €
1C.01.800.0040 Rimozione manto di copertura in lastre di cemento amianto già incapsulate . Compresi: l'incapsulamento delle zone di sovrapposizione, l'abbassamento, l'imballaggio con teli di polietilene, lo stoccaggio provvisorio in apposita area del cantiere, il carico e trasporto alle discariche. Sono esclusi gli oneri di smaltimento	mq.	18,07 €	36,00	651 €
1C.01.060.0010.b Rimozione del manto di copertura , esclusa l'orditura leggera, compreso l'abbassamento al piano di carico, movimentazione con qualsiasi mezzo nell'ambito del cantiere, cernita e pulizia del materiale riutilizzabile, carico e trasporto agli impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica; esclusi gli oneri di smaltimento. Per coperture in:				
° lastre metalliche, fibrocemento, pannelli monolitici coibentati, resina	mq.	11,85 €	42,00	498 €
1C.27.100.0010.a CONFERIMENTO A DISCARICA AUTORIZZATA RIFIUTI SPECIALI PERICOLOSI Oneri per conferimento in impianti autorizzati dei seguenti rifiuti speciali pericolosi: lastre e manufatti di amianto cemento, su pallet e/o big-bag confezionati a norma di legge (CER 170605) presso impianto di smaltimento autorizzato per rifiuti pericolosi	100 Kg	33,48 €	2,00	67 €
			Tot.	4.223,97 €
			per voci di spesa non prevedibili + 20%	844,79 €
			arrotondato	5.100,00 €

I prezzi delle lavorazioni fissati per le demolizioni e rimozioni si applicheranno all'unità di misura prevista delle strutture e manufatti da demolire o rimuovere. Tali prezzi comprendono e compensano i ponti di servizio, le impalcature, le armature. L'onere per il carico e trasporto dei materiali di rifiuto agli impianti di stoccaggio, di recupero o a discarica è compreso e compensato nel prezzo di applicazione.

	U.M.	COSTO UNITARIO	QUANTITA'	PREZZO
• Costi professionali presunti, per redazione CILA "in pristino dello Stato Legittimo"		1.100,00 €	1	1.100,00 €
• Diritti di Segreteria Uff. Tecnico		80,00 €	1	80,00 €
• Oneri sicurezza per Impresa unica		0,00 €		0,00 €
			Tot.	1.180,00 €
			arrotondato	1.200,00 €
				P a g . 36 55

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



Nota finale:

Analogamente a quanto riscontrato per le altre unità immobiliari, si precisa che gli elaborati grafici di riferimento presentano limitazioni in termini di dettaglio e quotature. Pertanto, non è possibile escludere la presenza di ulteriori difformità minori. Si consiglia agli interessati all'acquisto dell'immobile, di approfondire preliminarmente con il proprio tecnico di fiducia gli aspetti tecnici qui esposti.

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

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

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.

Tuttavia, si evidenzia la presenza di parti comuni, in particolare la scala dell'edificio residenziale, che insiste parzialmente sul mappale 170 (oggetto di pignoramento) e parzialmente sul mappale 171 (non pignorato). La gestione e la ripartizione delle spese relative a tali parti comuni dovranno essere disciplinate attraverso un accordo con la parte non eseguita. È possibile che in futuro sorga la necessità della creazione di un condominio, oppure di una comunione con regole ben definite, che comprenda la ripartizione delle spese di gestione, secondo i criteri definiti dalle tabelle millesimali.

Si segnala la necessità di una verifica accurata dei contratti di fornitura delle utenze, al fine di chiarire la ripartizione dei costi tra gli immobili pignorati e quelli non pignorati. Particolare



attenzione dovrà essere posta al capannone artigianale, dotato attualmente di un unico contratto di utenza intestato al soggetto esecutato, dove la porzione pignorata, che ospita i due carroponete, presenta un assorbimento energetico significativamente maggiore rispetto alla porzione non pignorata destinata a uffici. La definizione di un accordo sulla ripartizione delle spese, in particolare per l'energia elettrica, si rivelerà ancora più necessaria e opportuna nel caso in cui nella porzione pignorata venisse riavviata un'attività artigianale. Sarà opportuno, quindi, che vengano divisi i contratti di fornitura, attualmente unici, oppure che si trovino degli accordi che definiscano in modo chiaro le modalità di ripartizione delle spese.

Si precisa infine che, non esistendo un condominio formalmente costituito, non si applica l'articolo 63, comma 4, delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, che prevede la responsabilità solidale dell'acquirente per i contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente. L'aggiudicatario, con il decreto di trasferimento, subentrerà nella titolarità del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, acquisendo i diritti e gli obblighi connessi alla proprietà a partire da quel momento.

PRESENZA RIFIUTI (quesito 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

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

- Rifiuti urbani, che sono, fra l'altro, i rifiuti domestici, compresi quelli ingombranti, provenienti da abitazioni private.
- Rifiuti speciali, che sono tutti i rifiuti prodotti da attività industriali, artigianali, commerciali, agricole, sanitarie e di servizio, inclusi i rifiuti derivanti da attività di costruzione e demolizione.
- Rifiuti pericolosi, che sono quei rifiuti che presentano una o più caratteristiche di pericolo, come infiammabilità, tossicità, corrosività, reattività, ecc., determinate dalla presenza di sostanze o materiali che possono causare danni all'ambiente o alla salute umana. Questa categoria può includere sia rifiuti urbani che speciali.
- Rifiuti speciali pericolosi, che sono i rifiuti derivanti da attività produttive che presentano le caratteristiche di pericolosità sopra descritte.

Ciò premesso, si riferisce che in seguito ad una ispezione visiva degli immobili oggetto di esecuzione, si è riscontrato quanto segue:



- Presso gli immobili residenziali, sono stati rilevati beni mobili di proprietà dell'esecutato. Qualora tali beni non vengano rimossi, potrebbero essere classificati come rifiuti urbani, ai sensi del D.Lgs. 152/2006. I costi di smaltimento di tali rifiuti non sono prevedibili in questa sede, in quanto variano in base al tipo di rifiuto, al volume e alle tariffe locali.
- Presso il capannone, libero da macchinari e materiali stoccati in quantità significative, non sono stati riscontrati rifiuti speciali o pericolosi, ad eccezione dei manti di copertura delle tettoie a sud, contenenti presumibilmente fibre di amianto, un rifiuto speciale pericoloso. I costi per lo smaltimento di tali manti sono stati già valutati e detratti dal Valore di Mercato.

Si sottolinea che la verifica effettuata è stata esclusivamente visiva. Pertanto, non è possibile escludere la presenza di sostanze pericolose occulte, che potrebbero emergere solo durante o dopo le operazioni di sgombero.

PRESTAZIONE ENERGETICA (quesito 6)

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

Dalle verifiche telematiche le unità residenziali sono risultate prive delle Attestazioni, pertanto, si è provveduto alla redazione e all'inserito, nel sistema informativo di cui all'articolo 9, comma 3 bis della Legge Regionale 24/2006 e s.m.i., dei file di interscambio dati ai fini dell'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), da cui le seguenti prestazioni:

Appartamento P.T-1 al Fg. 24, mapp. 170/1

APE Registrato il 27/03/2025

Codice identificativo: 1902600003025

Valido sino al 27/03/2035

Classe Energetica: **E**

indice EP_{gl, nren} - indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **213.04 kWh/m²a**.

[All_016 bis_ APE – unità P.T-1 al Fg. 24, mapp. 170/1]

Appartamento P.2 al Fg. 24, mapp. 170/3

APE Registrato il 27/03/2025

Codice identificativo: 1902600003125

Valido sino al 27/03/2035

Classe Energetica: **G**

indice EP_{gl, nren} - indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **366.40 kWh/m²a**.

[All_016 ter_ APE – unità P.2 al Fg. 24, mapp. 170/3]



Capannone P.T. al Fg. 24, mapp. 117

In riferimento a detto immobile, si precisa che, allo stato attuale e per la destinazione d'uso artigianale, non è dotato di impianti di climatizzazione né nelle previsioni di progetto (C.E. n. 17/86 del 07.03.1986, prot. 2362), né allo stato attuale. Tale immobile è esente dall'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi dell'articolo 3.4, lettera h) del decreto 18546/2019, testo unico sull'efficienza energetica degli edifici, della Regione Lombardia, in aggiornamento delle disposizioni di cui al Decreto n. 2456 dell' 8.3.2017. In detto articolo si legge che l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per: "gli edifici industriali e artigianali il cui utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non prevedano la climatizzazione" (art. 3.4 ", lettera h). Si precisa che, allo stato attuale e per la destinazione d'uso artigianale, l'immobile non è dotato di impianti di climatizzazione. Altre precisazioni in linea con la normativa europea sull'efficienza energetica sono contenute nello studio 263-2014/C del Consiglio Nazionale del Notariato e all'art. 3.4, lettera c) dello stesso decreto 18546/2019, che recita l'esclusione per: "i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali" come la presente procedura esecutiva immobiliare.

Rimango in ogni caso a disposizione per produrre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) prima del decreto di trasferimento qualora il Giudice dell'Esecuzione dovesse disporre diversamente.

VALORE DI MERCATO (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 presente valutazione economica è stata redatta al fine di determinare il valore di mercato dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva, identificati come segue:

- Appartamento P. T-1 e Autorimessa (Fg. 24, mapp. 170/1 e mapp. 170/2)
[All_017_ Rapporto di Valutazione - Fg. 24, mapp. 170/1 e mapp. 170/2]
- Appartamento P. 2 (Fg. 24, ,app. 170/3)
[All_018_ Rapporto di Valutazione - Fg. 24, mapp. 170/3]



- Capannone artigianale (Fg. 24, mapp. 117)
[All_019_ Rapporto di Valutazione - Fg. 24, mapp. 117]

Si precisa che, nonostante la sussistenza di un vincolo urbanistico (non trascritto) di pertinenzialità reciproca tra i beni, che ne ha suggerito una vendita in **Lotto unico**, si è proceduto alla stima separata di ciascun immobile. Tale scelta è motivata dalla necessità di consentire la corretta e distinta applicazione delle imposte previste dalla normativa vigente in materia di trasferimenti immobiliari. In particolare, la distinzione dei valori di stima si rende necessaria per la determinazione della base imponibile per ciascun bene, ai fini dell'applicazione delle imposte di registro, IVA (ove applicabile) e delle imposte ipotecarie e catastali.

Si evidenzia, inoltre, che la stima separata dei beni non pregiudica in alcun modo la valutazione del vincolo di pertinenzialità, che è stato debitamente considerato nella valutazione complessiva dei beni e nella determinazione del loro valore di mercato.

Per determinare il valore di libero mercato degli immobili in modo analitico, in conformità con la norma UNI 11612/2015 e gli Standard di Valutazione Internazionali, è stato applicato il **metodo del confronto, noto anche come Market Comparison Approach (MCA)**. Questo approccio si basa sul confronto diretto tra i beni da valutare e un insieme di immobili simili, che sono stati oggetto di recenti transazioni di mercato e di cui si conosce il prezzo o il reddito. Il metodo MCA si concentra su immobili che appartengono allo stesso segmento di mercato, garantendo così una valutazione più precisa e affidabile.

VALORE DI MERCATO (imm.li Residenziali)

Per garantire l'omogeneità dei comparabili, sono stati selezionati immobili con caratteristiche simili ai beni in stima, mediante la ricerca delle compravendite (relative al periodo dal 01/04/2022 al 01/04/2025) nel medesimo Fg. 24, ma limitatamente alla stessa zona urbanistica che si estende a est di via Bergamo. In quest'ultima si sono riscontrate tre compravendite, di cui una è stata scartata in quanto riguardava le stesse unità immobiliari compravendute nell'arco di un anno. La ricerca è stata pertanto estesa al Fg. 30, confinante e urbanisticamente analogo all'Ambito Produttivo Esistente (BD1) del Subject, dove sono state individuate due compravendite, di cui una è risultata adeguata alla comparazione.

Pertanto, per la Valutazione degli immobili residenziali sono stati assunti i seguenti comparabili:



- Comparabile 1: atto del Notaio Dott. GALLI MASSIMO Repertorio 34400/15146 del 21/09/2023 (a 1.4 Km. dai beni in stima), avente ad oggetto una abitazione (categ. A/2 e Rendita 288,70 €.) con accessori, aree cortilizie e una autorimessa (categ. C/6 e Rendita 15,49 €.);
- Comparabile 2: atto del Notaio Dott.ssa CAPALDO FRANCESCA Repertorio 10603/7660 del 18/10/2022 (mapp. 171 P. T-1 della medesima palazzina dei beni in stima), avente ad oggetto una abitazione (speculare al Subject), categ. A/2 e Rendita 490,63 €, aree cortilizie e una autorimessa (categ. C/6 e Rendita 60,74 €.);
- Comparabile 3: atto del notaio Dott. RONZA GIULIANO Repertorio 4070/3733 del 14/06/2022 (a 1.5 Km. dai beni in stima), avente ad oggetto una abitazione (categ. A/2 e Rendita 466,36 €.) con accessori, aree cortilizie e una autorimessa (categ. C/6 e Rendita 40,90 €.);

Infine, nell'ambito della presente valutazione economica si è resa necessaria la considerazione delle parti comuni indivise pertinenti ai beni in stima, nello specifico il giardino e i portici, giuridicamente comuni indivisi tra gli appartamenti, facenti parte della mini-palazzina.

Al fine di ottenere una base comparativa più omogenea e rappresentativa con i beni compravenduti utilizzati come comparabili – che nella maggior parte dei casi trattasi di proprietà cielo/terra dotate di aree esterne esclusive – si è ritenuto metodologicamente più corretto procedere a una ripartizione proporzionale delle superfici del giardino (428,15 mq) e dei portici (38,35 mq) tra i due appartamenti pignorati. Questo approccio è coerente con i principi degli International Valuation Standards (IVS) che promuovono la considerazione di tutti gli elementi che influenzano il valore di un immobile.

Tale ripartizione è stata effettuata in base alle rispettive superfici lorde commerciali delle due unità immobiliari (Appartamento mapp. 170/1 di 169,36 mq e Appartamento mapp. 170/3 di 63,21 mq), seguendo un principio analogo a quello utilizzato per la determinazione dei millesimi condominiali. Questo approccio ha permesso di attribuire a ciascun appartamento una **quota ideale delle superfici comuni**, proporzionale alla propria consistenza immobiliare.

La scelta di includere e ripartire le superfici delle parti comuni è motivata dalla considerazione che tali aree rappresentano un elemento intrinseco del valore e della fruibilità degli immobili in stima. Escludere dal valore di mercato potenziale delle proprietà pignorate superfici quantitativamente rilevanti come il giardino avrebbe condotto a una sottostima del loro reale valore e a una comparazione meno efficace con i beni di riferimento sul mercato, i quali beneficiano tipicamente della piena disponibilità di spazi esterni.

Attraverso questa ripartizione proporzionale, si è mirato a riflettere in modo più accurato il potenziale valore di mercato degli appartamenti pignorati, tenendo conto del beneficio che essi



traggono dalla comproprietà e dall'utilizzo delle aree comuni, e consentendo una comparazione più equa con le dinamiche osservate nel mercato immobiliare locale per beni simili.

Ciò detto, dalle comparazioni si sono determinati i seguenti **Valori di Mercato degli immobili Residenziali**:

VALORE DI MERCATO: appartamento P. T-1 e Autorimessa (Fg. 24, mapp. 170/1 e mapp. 170/2)

Sintesi valutativa

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

Valore di mercato € 143.700,00

valore a m² commerciale € 590,02 /mq

VALORE DI MERCATO: appartamento P. 2 (Fg. 24, ,app. 170/3)

Sintesi valutativa

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

Valore di mercato € 95.700,00

valore a m² commerciale € 804,95 /mq

VALORE IN VENDITA FORZATA (imm.li Residenziali)

Dopo aver determinato il Valore di Mercato, che rappresenta il prezzo ottenibile in condizioni di mercato ottimali, si è proceduto all'analisi del Valore di Vendita Forzata. Questo secondo valore si discosta dal primo a causa di una serie di fattori specifici.

Innanzitutto, le condizioni di vendita all'asta introducono ulteriori complessità, come le peculiarità intrinseche dei beni, quali lo stato di conservazione, eventuali abusi edilizi (in questo caso assenti) o situazioni di occupazione, che assumono un peso maggiore.

Queste e altre circostanze hanno determinato un deprezzamento del valore rispetto al Valore di Mercato. I fattori di deprezzamento specifici applicati ai beni in stima, con il relativo peso, sono dettagliatamente descritti nei rapporti di Valutazione allegati.

Tra i principali fattori di deprezzamento, per entrambe le unità immobiliari residenziali, si è applicata una **svalutazione del 10%** del Valore di Mercato a causa dell'assenza di garanzia decennale sulle



nuove costruzioni e per eventuali vizi occulti. Inoltre, è stata considerata una ulteriore **svalutazione del 10% dovuta al vincolo di pertinenzialità tra le unità residenziali e l'attività produttiva**, che limita la flessibilità d'uso e la commerciabilità dei beni.

Per l'unità "*parziale*" (mapp. 170/3) al secondo piano, si è applicata una **svalutazione aggiuntiva del 25%**, corrispondente a circa **24.000,00 €**. Tale svalutazione è stata determinata considerando i costi presunti minimi per adottare misure compensative all'assenza di un ingresso autonomo all'appartamento e per gli adeguamenti necessari agli impianti. Queste misure potranno rendere l'appartamento funzionalmente autonomo, in alternativa a un uso promiscuo con l'unità confinante cui è attualmente connesso. In alternativa, si potrebbero considerare soluzioni come una fusione interna (scala interna di collegamento) con l'appartamento al piano terra e primo piano.

Ciò detto, dalle comparazioni si sono determinati i seguenti **Valori in Vendita Forzata degli immobili Residenziali**:

VALORE FORZATO: appartamento P. T-1 e Autorimessa (Fig. 24, mapp. 170/1 e mapp. 170/2)

Sintesi valutativa

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

valore di mercato		€ 143.700,00
valore a m ² commerciale	€ 143.700,00 / 243,55 mq. =	€ 590,02 /mq
Valore in condizione di vendita forzata		€ 118.100,00
valore a m ² commerciale in vendita forzata	€ 118.100,00 / 243,55 mq. =	€ 484,91 /mq

VALORE FORZATO: appartamento P. 2 (Fig. 24, mapp. 170/3)

Sintesi valutativa

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

valore di mercato		€ 95.700,00
valore a m ² commerciale	€ 95.700,00 / 118,89 mq. =	€ 804,95 /mq
Valore in condizione di vendita forzata		€ 53.300,00
valore a m ² commerciale in vendita forzata	€ 53.300,00 / 118,89 mq. =	€ 448,31 /mq



VALORE DI MERCATO (Capannone)

Richiamate le considerazioni generali espresse per la valutazione dei precedenti immobili residenziali, si è avviata la ricerca di comparabili per l'immobile in categoria catastale C/3.

La prima verifica è stata eseguita al Foglio 24, al quale appartengono 5 unità immobiliari; tuttavia, nessuna di queste è risultata oggetto di compravendita nel periodo compreso tra il 04/04/2022 e il 04/04/2025.

La ricerca è stata estesa al Foglio 30, per le stesse ragioni già espresse per gli immobili residenziali. Da questa ricerca è risultata una sola compravendita (del notaio Dott. RONZA GIULIANO) avente ad oggetto, tra l'altro, un immobile con destinazione "Laboratori per arti e mestieri", in categoria catastale C/3 come il Subject. Tale immobile non è stato possibile utilizzarlo ai fini comparativi, in quanto la cessione è avvenuta a corpo unitamente a un fabbricato residenziale, nel rispetto dei vincoli urbanistici precedentemente menzionati e, pertanto, senza l'indicazione di un prezzo distinto per il solo capannone. Nello stesso atto si procedeva alla vendita anche di un Capannone con area esclusiva, in categoria catastale C/2 che è stato assunto comunque come comparabile in quanto con caratteristiche intrinseche sostanzialmente uguali al Subject, ossia privo di servizi, di impianti di climatizzazione, strutturalmente della stessa epoca (anno 1991) e con area esterna esclusiva. Un secondo comparabile è stato ricercato, non solo nei restanti fogli catastali di Castelverde esterni alla zona urbanistica in oggetto, ma si è estesa lungo tutta la via Bergamo che da Cremona si estende sino a Casalmorano, caratterizzata da piccoli paesi che si sviluppano a cavallo della SS 498 (via Bergamo), urbanisticamente e demograficamente simili. Fra questi è stato possibile reperire una sola compravendita del 2024 a Casalbuttano ed Uniti, con atto del notaio Dott.ssa LAURA GENIO, vendita di "locali ad uso magazzino posti al piano terra, composti da ufficio, due vani, antibagno e bagno, tettoia, il tutto con annessa area cortilizia.

In sintesi, i Comparabili utilizzati sono stati:

- Comparabile 1: atto del Notaio Dott. RONZA GIULIANO Repertorio 4090/3750 del 16/06/2022 (a 230 m. dal bene in stima), avente ad oggetto un Capannone ed area esclusiva (categ. C/2 e Rendita 849,98 €.);
- Comparabile 2: atto del notaio Dott.ssa LAURA GENIO Repertorio 21002/10948 del 26/09/2024 (a 8 Km. dal bene in stima), avente ad oggetto un Magazzino, composti da ufficio, due vani antibagno e bagno, tettoia, e area esclusiva (categ. C/3 e Rendita 1.376,31 €.);



Ciò detto, dalle comparazioni si è determinato il seguente **Valore di Mercato del Capannone**:

VALORE DI MERCATO: capannone P. T (Fig. 24, mapp. 117)

Sintesi valutativa

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

Valore di mercato € 302.100,00

valore a m² commerciale € 253,06 /mq

VALORE IN VENDITA FORZATA (Capannone)

Dopo aver determinato il Valore di Mercato, che rappresenta il prezzo ottenibile in condizioni di mercato ottimali, si è proceduto all'analisi del Valore di Vendita Forzata. Questo secondo valore si discosta dal primo a causa di una serie di fattori specifici, come già descritti nelle valutazioni dei beni residenziali.

I fattori di deprezzamento specifici applicati al Capannone, con il relativo peso, sono dettagliatamente descritti nel Rapporto di Valutazione allegato.

Tra i principali fattori di deprezzamento, si è applicata una **svalutazione del 10%** del Valore di Mercato **a causa dell'assenza di garanzia decennale** sulle nuove costruzioni e per eventuali vizi occulti. Inoltre, è stata considerata una ulteriore **svalutazione del 10% dovuta al vincolo di pertinenzialità tra le unità residenziali e l'attività produttiva**, che limita la flessibilità d'uso e la commerciabilità dei beni e una **svalutazione relativa alla presenza di opere non autorizzate** (tettoie a sud del fabbricato) con la relativa incidenza economica precedentemente analizzata e pari a **6.300,00 €**.

Infine, si è considerato un **incremento di valore dell'immobile per la presenza dei due carroponti** installati all'interno del capannone. Da un'indagine di mercato delle vendite on-line di carroponti usati, con caratteristiche tecniche simili e/o uguali, si è individuata una forbice di valore tra i 5.000 € e i 20.000 €, a cui va aggiunto il costo del trasporto e del montaggio, diversamente dal caso in esame in quanto già in sede e potenzialmente operativi.

Dall'analisi delle caratteristiche tecniche indicate in precedenza, emergono alcuni punti preliminari importanti per la valutazione dei due carroponti. In generale, per i carroponti usati, l'età e la condizione sono fattori primari che influenzano il valore, laddove attrezzature datate sono generalmente valutate meno a causa dei potenziali maggiori costi di manutenzione e ~~del rischio di~~

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



guasti. Nel contesto specifico dei carroporti (mono e bitrave) GUTTER di Milano, costruiti nel 1970 e nel 1979, è fondamentale considerare la reputazione storica del produttore. Sebbene la GUTTER non sia più operativa e reperire informazioni dirette sulla qualità dei suoi prodotti risulti complesso, l'analisi del contesto industriale italiano degli anni '70 e '80 suggerisce che, in un mercato caratterizzato da forte concorrenza e crescente attenzione alla qualità e alla sicurezza, l'azienda avrebbe dovuto impegnarsi per offrire prodotti validi al fine di competere. La presenza di GUTTER, ancora oggi, in elenchi online del settore attesta la sua attività nella produzione di carroponete. Tuttavia, senza ulteriori informazioni specifiche, è difficile esprimere un giudizio definitivo sulla qualità intrinseca dei prodotti GUTTER all'epoca, che solo una perizia tecnica potrebbe rilevare.

Ciò detto, si sono fatte le seguenti considerazioni e valutazioni:

Per il Carroponete Monotrave (GUTTER, 1970) valutato 7.000 €:

Questo valore tiene conto primariamente dell'età avanzata del carroponete, costruito nel 1970. L'età è un fattore chiave che generalmente porta a una valutazione inferiore a causa della potenziale usura e dei maggiori costi di manutenzione. Tuttavia, la presenza di una revisione recente nel dicembre 2020 suggerisce una certa attenzione alla manutenzione, il che potrebbe mitigare parzialmente la svalutazione dovuta all'età. Il valore di 7.000 € (discrezionale) si posiziona nella parte bassa della forbice rilevata dall'attuale offerta del mercato (5.000 € - 20.000 €), riflettendo l'equilibrio tra l'anzianità del bene, la revisione recente e il potenziale valore aggiunto dato dalla sua installazione in un contesto di asta immobiliare, pur considerando l'incertezza dovuta alla mancanza di una perizia tecnica specifica. La modifica strutturale della campata, pur non avendo dettagli sul suo impatto, introduce un ulteriore elemento di cautela nella valutazione.

Per il Carroponete Bitrave (GUTTER, 1979) valutato 15.000 €:

Il valore più elevato attribuito al carroponete bitrave (15.000 €, discrezionale) rispetto al monotrave si giustifica principalmente con la sua configurazione bitrave, che generalmente conferisce maggiore robustezza e capacità potenziale. Pur essendo anch'esso datato (costruito nel 1979) e leggermente più recente del monotrave, la sua valutazione positiva è supportata dalla revisione effettuata nel dicembre 2020 e dall'assenza di modifiche strutturali significative, a differenza del monotrave. Il valore di 15.000 € si colloca nella parte media della forbice rilevata dal mercato dell'usato, riflettendo il potenziale maggiore valore intrinseco di un carroponete bitrave e il valore aggiunto dell'installazione nel contesto di un'asta immobiliare.



Per entrambi i carroponi è consigliata una verifica tecnica dettagliata.

In sintesi, i valori attribuiti cercano di bilanciare l'età e le caratteristiche specifiche di ciascun carroponi con il potenziale valore aggiunto rappresentato dalla loro presenza e installazione all'interno del capannone in vendita, pur mantenendo una certa cautela in assenza di una perizia tecnica che ne attesti lo stato attuale e la piena funzionalità.

Ciò detto, dalle comparazioni si sono determinati i seguenti **Valori in Vendita Forzata de Capannone:**

VALORE in VENDITA FORZATA: capannone P. T (Fig. 24, mapp. 117)

Sintesi valutativa

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

valore di mercato		€ 302.100,00
valore a m ² commerciale	€ 302.100,00 / 1193,80 mq. =	€ 253,06 /mq
Valore in condizione di vendita forzata		€ 230.800,00
valore a m ² commerciale in vendita forzata	€ 230.800,00 / 1193,80 mq. =	€ 193,33 /mq
Valore aggiunto per n. 2 Carroponi		€ 22.000,00
	Valore Complessivo	€ 252.800,00

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.);

Poiché il pignoramento ha interessato l'intera proprietà dei beni e non sussistono diritti di usufrutto, abitazione, superficie, uso o altri diritti reali, gli immobili sono stati valutati in piena proprietà, senza considerare tali diritti nella determinazione del valore complessivo.

Inoltre, non è stata applicata alcuna riduzione di valore al compendio a causa dei contratti di locazione, già esaminati nel quesito "Stato di Possesso", per i seguenti motivi:

- Le unità residenziali al piano terra e primo, insieme all'autorimessa (Fig. 24 mapp. 170/1 e 170/2), sono soggette a contratto "vile", quindi inopponibili all'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2923 del C.C.
- Per l'unità residenziale al secondo piano (Fig. 24 mapp. 170/3), con un canone inferiore al valore di mercato, l'opponibilità è rimessa alla valutazione del Giudice dell'esecuzione, per la particolare conformazione dell'appartamento.



- Il contratto di locazione del capannone (Fg. 24 mapp. 117) è stato disdetto dal Curatore Fallimentare del Conduttore [Rif.: All_008_ Contratto di Locaz. n. 2433 e Risoluzione]

QUOTE INDIVISE (quesito 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:

... 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;

Si precisa che nel caso specifico non sussiste la situazione di *quote indivise*, in quanto il pignoramento ha colpito l'intera proprietà (quota 1/1) di tutti i beni. Pertanto, non si rende necessario procedere alla valutazione della quota indivisa, alla verifica della possibilità di separazione in natura, né alla valutazione della probabilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore frazionario.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI (quesito 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

Nell'ambito degli immobili residenziali, intestati a una persona fisica, si ricorda che il pignoramento e la successiva trascrizione sono del 01.07.2024; il pignoramento ha colpito l'intera quota di proprietà (quota 1/1). Successivamente, in data 03.08.2024, l'esecutato ha contratto matrimonio in regime di separazione dei beni. Pertanto, in applicazione del principio di priorità della trascrizione del pignoramento, l'efficacia dello stesso rimane invariata e di conseguenza, la vendita dei beni pignorati avverrà nella sua interezza.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

In adempimento a quanto richiesto, sono state eseguite ispezioni ipotecarie aggiornate (dal dicembre 2024 a marzo 2025) sui beni immobili pignorati e sui soggetti esegutati, al fine di integrare e aggiornare le informazioni contenute nella Relazione notarile agli atti del fascicolo del 03/07/2024.

La ricostruzione dei passaggi di proprietà è stata effettuata a partire dalla trascrizione del pignoramento, risalendo a ritroso fino a passaggi di proprietà ultraventennali. Tale approfondimento si è reso necessario non solo per risalire al primo atto di carattere traslativo, ma



anche per accertare l'esistenza e la natura delle servitù di passaggio, risultando il compendio pignorato intercluso dalla via pubblica.

[All_020_ Ispez. Ipotecaria]

[All_021_ Ispez. Ipotecaria]

[All_022_ Ispez. Ipotecaria per mappali]

Pertanto, tenuto conto della Trascrizione del Pignoramento 01.07.2024 al n. RP. 4139 e della Copertura minima ventennale al 01/07/2004, per i beni in Castelverde (CR), via Bergamo n. 62:

Capannone Artigianale - Fg. 24 – mapp. 117

Il bene pervenne alla in forza dell'Atto notarile pubblico di Trasformazione di Società (da Srl. in Sas) a rogito del Dott. Guardamagna Carlo, Notaio in Cremona, del 22.12.2015 rep. 73820/11923, Trascritto a Cremona il 20.01.2016 RP. 240;

a favore: con sede in () per l'intera piena proprietà;

contro: , con sede in (), P.IVA/cod. fisc. , per l'intera piena proprietà.

[All_023_ Atto 22.12.2015 Rep. 73820 - Trascriz. 20.01.2016 RP. 240]

Alla bene pervenne:

- in forza dell'Atto notarile di trasformazione di Società in nome collettivo (Snc) in società a responsabilità limitata (Srl), a rogito del Dott. Quaini Giancarlo, Notaio in Cremona, del 23.11.1996 rep. 59228, **NON TRASCritto** alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e Trascritto alla CC.I.AA di Cremona il 31.12.1996 ai nn. 6291/106327.

Nota: dall'atto di trasformazione si estraggono le servitù: *"l'immobile in esame e l'attigua porzione di proprietà vuotano in lato ovest sulla SS numero 498 (via Bergamo) attraverso il mappale 182 (ragioni), mappale 171 e 210 (ragioni), con servitù attiva di passaggio pedonale, carraio e relativi servizi tecnologici: fogna, acqua potabile, energia elettrica, gas, telefono"*

- in forza dell'Atto notarile di compravendita, a rogito del Dott. Quaini Giancarlo, Notaio in Cremona, del 13.12.1985 rep. 12318, Trascritto a Cremona il 08.01.1986 RP 134, a carico di



, nato a (), il , cod. fisc.

Nota: dall'atto di compravendita si estraggono le servitù: *"il terreno vuota in ovest sulla via Bergamo, attraverso una striscia di terreno, della larghezza di 5 m, sita sul lato sud dei vicini appezzamenti di terreno di proprietà prima del venditore (n.d.r.: mapp. 182 in proprietà all'epoca di) indi di (n.d.r.: mapp. 171). Pertanto, i signori e concedono pieno diritto di passaggio sulla sopra descritta striscia di terreno (n.d.r.: a favore del mapp. 117 ex. 117/a), non solo per ogni e qualsiasi persona e mezzo veicolare, ma anche per tutti gli impianti di qualsiasi servizio [.....] e quant'altro restando a carico di tutti gli utenti in parti proporzionali alla intera superficie di terreno di proprietà coperta e scoperta, la manutenzione di detta striscia di terreno e di eventuali servizi in comunione"*

[All_024_ Atto 23.11.1996 Rep. 59228 – NON Trascritto]

[All_025_ Atto 13.12.1985 Rep. 12318 - Trascriz. 08.01.1986 RP 134]

Abitazioni - Fg. 24 – mapp. 170/1, 170/2 e 170/3

- Originariamente "terreno edificabile", al Fg. 24 mapp. 170 (ex. 170/b) di ettari 00.07.00, pervenne a in forza dell'Atto di Donazione Accettata a rogito Dott. Giancarlo Quaini in Cremona-Crema del 23.11.1981 rep. 829, Trascritto il 09.12.1981 RP. 5319, contro , nato a (), cod. fisc.

Nota: con detto Atto è trascritta la costituzione della servitù attiva a carico del mapp. 171 (confinante a sud) e si richiama l'esistente servitù attiva sul mapp. 153 [...] di ragioni della attraverso la striscia di terreno, parallela alla via Bergamo e limitata ad ovest dalla via Bergamo stessa ed a est dalla linea di recinzione già costruite sulle vicine proprietà – [n.d.r.: diritto oggi non più esercitato sul mapp. 153]; il collegamento con la via Bergamo è oggi garantito dal mapp. 210, derivante dal frazionamento ai terreni del mapp. 171, del 23/11/1981 (contestuale al presente atto di donazione) in atti dal 10/04/1984 (n. 882).



– A _____, il bene pervenne in forza dell'Atto di compravendita a rogito del Dott. Pietro Foletti in Cremona del 25.06.1975 Rep. 54871, Trascritto a Cremona il 08.07.1975 RP 2270, da _____, nato a _____ il _____ e _____, nato a _____ il _____

N.d.r: con detto atto si vendeva, tra l'altro, il mapp. 117 agricolo di 5.500 mq., da cui derivano il mapp. 170 e 171, dell'immobile residenziale. Con il presente atto si trascrive: *Vodagione sulla strada statale attraverso la striscia di terreno di ragioni Persico F.Ili Snc. La parte acquirente si impegna a partecipare in parti uguali con le ragioni di Persico F.Ili Snc alla manutenzione di tale striscia di terreno e del ponte d'accesso alla strada statale. La servitù di passaggio viene esercitata sulla striscia di terreno limitata ad ovest dalla strada statale [n.d.r.: via Bergamo] ed a est dalla linea delle recensioni già costruite nelle vicine proprietà.*

[All_026_ Atto 23.11.1981 Rep. 829 – Trascriz. 09.12.1981 RP. 5319]

[All_027_ Atto 25.06.1975 Rep. 54871 - Trascriz. 08.07.1975 RP 2270]

FORMALITA' 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

La risposta al presente quesito implica l'identificazione e la descrizione di tutti i pesi, le limitazioni o gli obblighi che l'acquirente degli immobili pignorati dovrà assumersi una volta diventato proprietario.

Il principale vincolo individuato è quello urbanistico, di cui si è già detto, derivante dalla classificazione dei beni all'interno del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) come Ambito Produttivo Esistente (BD1). Tale classificazione, corrispondente all'ex zona "D" del PRG vigente all'epoca delle costruzioni, comporta l'assoggettamento degli immobili alle specifiche norme e prescrizioni urbanistiche definite per tale ambito e contenute nell'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PGT. Tra queste, in particolare, si ricorda che l'area BD1 è prevalentemente destinata ad attività produttive (industriali e artigianali). Sono ammesse, in regime di compatibilità, destinazioni quali uffici, artigianato di servizio, esercizi commerciali di vendita al dettaglio (con limitazioni dimensionali), attività commerciali di vendita all'ingrosso, attività di gioco, spettacolo e culto, magazzini e depositi, pubblici esercizi, autorimesse pubbliche e private, attività di pubblico interesse, nonché abitazioni collegate con l'attività produttiva. Le residenze sono ammesse nel



limite e con le modalità specificate all'Art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PGT. Le destinazioni non ammissibili sono dettagliatamente elencate nel medesimo articolo.

Si consiglia di prendere visione integrale dell'Art. 21 della NTA del Comune di Castelverde e di consultare gli uffici comunali competenti per una completa e dettagliata verifica delle implicazioni urbanistiche e delle eventuali limitazioni connesse alla classificazione dell'immobile.

Inoltre:

- non risultano Vincoli di natura condominiale: in quanto i beni in stima non appartengono a un complesso immobiliare costituito in condominio, ma usufruendo di spazi comuni con altre unità immobiliari (es. vano scala palazzina residenziale), l'uso e la manutenzione di dette parti comuni, oggi non regolamentata per iscritto, ma da bonari accordi reciproci, saranno trasferiti all'aggiudicatario seppure con la facoltà di riformularli in accordo con le parti. Sussiste invece un vincolo di manutenzione a carico del mapp. 117 (capannone artigianale) per quota proporzionale delle aree sulle quali gode di servitù di passaggio (mapp. 182, 171 e 210) nonché dei sottoservizi comuni.
- non risultano Vincoli derivanti da contratti di Servitù passiva, diritti di superficie, ecc.
- non risultano Vincoli connessi con il carattere storico-artistico.

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

Con riferimento alle Ispezioni Ipotecarie già citate e allegate, risultano le seguenti formalità che saranno cancellate:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizione Pignoramento 01.07.2024 ai n. RP. 4139

Copertura del ventennio 01/01/2004

per Capannone Artigianale - Fg. 24 – mapp. 117

Iscrizione 11.03.1986 RP. 286, ipoteca volontaria, derivante da Concessione a Garanzia di finanziamento,

a favore: _____, con sede in _____ cod. fisc. _____

contro: _____, con sede in _____, per _____ di cui

£ per capitale.



Si segnala che l'iscrizione ipotecaria a favore di _____ iscritta in data 11.03.1986, risulta non rinnovata e pertanto decaduta in base all'art. 2847 del Codice Civile.

[All_028_ Iscriz. 11.03.1986 RP 286]

Iscrizione del 09.07.2012 RP. 823, in rinnovazione dell'Ipoteca Volontaria Iscrizione del 30.07.1992 RP. 1035.

a favore: _____ (_____)
con sede in _____ (_____), (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede legale);

contro: _____ con sede in _____ (_____); per €.
di cui €. _____ per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito, come da Atto notarile pubblico a rogito Quaini Giancarlo, Notaio in Cremona, in data 15.07.1992 rep. 44452/4749, Iscritto a Cremona il 30.07.1992 RP. 1035.

[All_029_ Iscriz. 09.07.2012 RP 823 e Iscriz. 30.07.1992 RP 1035]

Iscrizione 17.08.2018 RP. 1060 Ipoteca

a favore: _____ con sede in _____, (domicilio ipotecario eletto: _____);

contro: _____ con sede in _____ (_____); per €.
di cui €. _____ per capitale, Pubblico Ufficiale: _____, in data 14.08.2018 rep. 1117/3518.

[All_030_ Atto 14.08.2018 Rep. 1117 e Iscriz. 17.08.2018 RP. 1060]

Trascrizione 01.07.2024 RP 4139, Pignoramento

a favore: _____ con sede in _____, (domicilio ipotecario eletto: presso lo Studio dell'Avv.to _____ Via _____ n. _____);

contro: _____ con sede in _____ (_____) e nato a _____ il _____, Pubblico Ufficiale: Unep c/o Tribunale Di Cremona, in data 29/05/2024 rep.1784.

[All_031_ Trascriz. 01.07.2024 RP 4139]



per Abitazioni - Fg. 24 – mapp. 170/1, 170/2 e 170/3

Trascrizione 01.07.2024 RP 4139, Pignoramento

a favore: _____, con sede in _____, (domicilio ipotecario eletto: presso lo Studio dell'Avv.to _____, Via _____ n. _____);

contro: _____, con sede in _____ () e _____;

nato a _____, Pubblico Ufficiale: Unep c/o Tribunale Di Cremona, in data 29/05/2024 rep.1784.

[Rif.: All_007_ Trascriz. 01.07.2024 RP 4139]

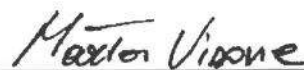
FORMALITA' CHE NON SARANNO CANCELLATE

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate sugli immobili oggetto della procedura esecutiva non emergono formalità pregiudizievoli ostative alla cancellazione con il decreto di trasferimento a favore dell'aggiudicatario. Si conferma, inoltre, come già esposto in precedenza, la non opponibilità dei contratti di locazione alla procedura esecutiva. Pertanto, si conclude che non sussistono elementi che pregiudichino la piena e libera trasferibilità dei beni.



Con la presente, si conclude la relazione di stima elaborata in risposta ai quesiti formulati. Si ringrazia per la fiducia accordata e per l'incarico conferito. La sottoscritta rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti, approfondimenti o ulteriori informazioni che si rendessero necessari.

Azzanello, li 11.04.2025



arch. marta visone



