

TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 102/2024

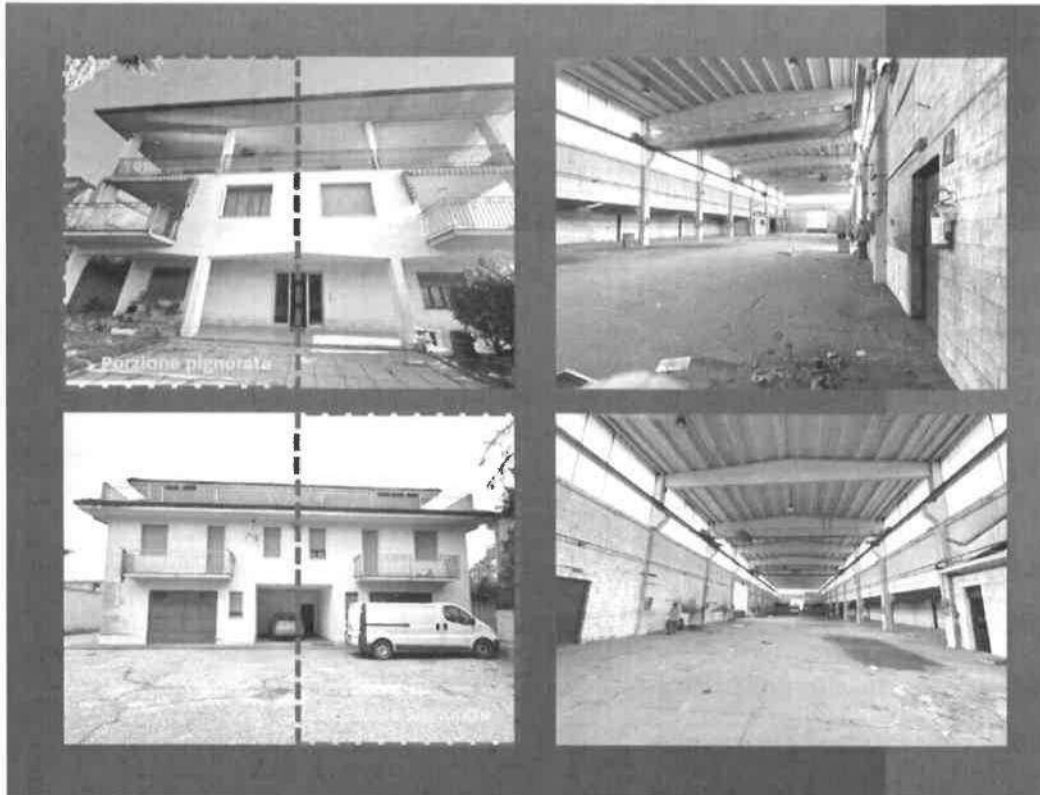
Giudice G.O.P.: Avv. Nunzia CORINI

Creditore: (C.F./PIVA:) rappresentata da

Contro: e (Cod. Fisc.)

RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in Castelveverde (CR)



Azzanello, Lì 11/04/2025

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

Pag. 1 | 55

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



Sommario

QUESITO	4
PREMESSA e FORMAZIONE LOTTI (quesito 5)	5
SCHEDA SINTETICA – LOTTO UNICO	7
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	8
RELAZIONE di STIMA	11
IDENTIFICAZIONE (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 1)	11
ESATTA IDENTIFICAZIONE CATASTALE (quesito 7)	16
STATO DI POSSESSO (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 3)	16
DESCRIZIONE (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 2).....	20
REGOLARITA' CATASTALE	28
REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 6).....	28
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 7).....	33
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 8)	37
SPESE CONDOMINIALI (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 9)	37
PRESENZA RIFIUTI (quesito 8).....	38
PRESTAZIONE ENERGETICA (quesito 6)	39
VALORE DI MERCATO (quesito 1 – art. 568 cpc.).....	40
VALORE DI MERCATO (imm.li Residenziali).....	41
VALORE IN VENDITA FORZATA (imm.li Residenziali).....	43
VALORE DI MERCATO (Capannone).....	45
VALORE IN VENDITA FORZATA (Capannone)	46
DIRITTI DI TERZI (quesito 2).....	48
QUOTE INDIVISE (quesito 3).....	49
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI (quesito 4)	49
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO	49
FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 4).....	52
FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 5).....	53
FORMALITA' CHE NON SARANNO CANCELLATE	55



Elenco allegati

Titolo allegato	Quantità pagine dell'allegato
All_001_ Doc. Catastale Lotto-Visure Fabbricati e Terreni	13
All_002_ Doc. Catastale Lotto - Schede	5
All_003_ Domanda e Attestazione Ag. Entrate	8
All_004_ Contratto di Locazione n. 2570	4
All_005_ Certif. Anagrafici Frusconi R. e Pizzamiglio O.	9
All_006_ Contratto di Locaz. n. 2571	4
All_007_ Certif. Residenza Tami J.	1
All_008_ Contratto di Locaz. n. 2433 e Risoluzione	4
All_009_ Visura Camerale	16
All_010_ Elaborato grafico-mapp. 170-1 e 170-3 (box)	3
All_011_ Doc. Fotografica-mapp. 170-1 e 170-3 (box)	7
All_012_ Elaborato grafico-mapp. 170-3	1
All_013_ Doc. Fotografica-mapp. 170-3	3
All_014_ Elaborato grafico - Capannone	1
All_015_ Doc. Edilizia - Abitazioni	36
All_016_ Doc. Edilizia - Capannone	62
All_016 bis_ APE – unità P.T-1 al Fg. 24, mapp. 170-1	8
All_016 ter_ APE – unità P.2 al Fg. 24, mapp. 170-3	8
All_017_ Rapporto di Valutazione - Fg. 24, mapp. 170-1 e mapp. 170-2	7
All_018_ Rapporto di Valutazione - Fg. 24, mapp. 170-3	7
All_019_ Rapporto di Valutazione - Fg. 24, mapp. 117	7
All_020_ Ispez. Ipotecaria C.M.F	3
All_021_ Ispez. Ipotecaria	2
All_022_ Ispez. Ipotecaria per mappali	3
All_023_ Atto 22.12.2015 Rep. 73820 - Trascriz. 20.01.2016 RP. 240	10
All_024_ Atto 23.11.1996 Rep. 59228	10
All_025_ Atto 13.12.1985 Rep. 12318 - Trascriz. 08.01.1986 RP 134	19
All_026_ Atto 23.11.1981 Rep. 829 – Trascriz. 09.12.1981 RP. 5319	11
All_027_ Atto 25.06.1975 Rep. 54871 - Trascriz. 08.07.1975 RP 2270	11
All_028_ Iscriz. 11.03.1986 RP 286	5
All_029_ Iscriz. 09.07.2012 RP 823 e Iscriz. 30.07.1992 RP 1035	8
All_030_ Atto 14.08.2018 Rep. 1117 e Iscriz. 17.08.2018 RP. 1060	25
All_031_ Trascriz. 01.07.2024 RP 4139	4
Tot. Foto allegate	21
Stima	55
Tota pag.: stima più allegati	380



QUESITO

L'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;

successivamente:

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:

- a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. ed a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;
- 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.);
- 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 a 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;
- nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
- 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;
- a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;
- a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
- a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

alleggi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

alleggi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;



PREMESSA e FORMAZIONE LOTTI (quesito 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

Per la vendita del presente compendio si suggerisce la formazione del **Lotto Unico**, per garantire la conformità alla normativa urbanistica vigente.

I beni pignorati si collocano in un contesto urbanistico disciplinato dall'articolo 21 delle NTA del PGT di Castelverde, relativo all'Ambito Produttivo Esistente (BD1). Tale norma prevede un vincolo specifico per le residenze, subordinandone l'ammissibilità alla connessione con l'attività produttiva; sono infatti non ammissibili in tale zona le destinazioni residenziali non collegate con l'attività produttiva.

Nel caso in esame, si riscontra una situazione anomala, poiché i beni pignorati includono due appartamenti di proprietà di un soggetto privato e una porzione di capannone di proprietà di una società. Tale separazione delle proprietà crea un'apparente contraddizione rispetto alla ratio del vincolo urbanistico, che sembrerebbe più logico applicarsi a beni appartenenti allo stesso soggetto.

Tuttavia, in un'ottica di prudenza e al fine di evitare future contestazioni o problematiche legate alla fruibilità degli immobili, si ritiene opportuno considerare i beni come vincolati ai sensi dell'articolo 21 delle NTA. Tale approccio consente di fornire una valutazione più accurata e realistica del valore dei beni, tenendo conto delle potenziali limitazioni e condizioni imposte dalla normativa urbanistica.

SOGGETTI ESECUTATI e BENI PIGNORATI:

▪ _____, nato a _____ (_____) il _____, cod. fisc. _____ – Diritto

sui beni pignorati: Proprietà 1/1.

[All_001_Certif. Anagrafici Esecutato]

Beni:



dati Catastali											Proprietà	quota di proprietà pignorata
Fg.	mapp	sub.	Piano	Categ.	Cl.	Consistenza	Sup. catastale Totale	Sup. catastale Totale escluso aree scoperte	Indirizzo	Rendita		
24	170	1	T-1	A/2	3	9,5 vani	145 mq.	139 mq.	via Bergamo 62 - Castelverde CR	490,63 €		1/1
24	170	2	T	C/6	4	24 mq.	24 mq.		via Bergamo 62 - Castelverde CR	60,74 €		1/1
24	170	3	2	A/2	3	4,5 vani	56 mq.	56 mq.	via Bergamo 62 - Castelverde CR	232,41 €		1/1

■ , sede in , P.IVA

- Diritto sui beni pignorati: Proprietà 1/1.

[All_001_ Visura camerale]

Beni:

dati Catastali											Proprietà	quota di proprietà pignorata
Fg.	mapp	sub.	Piano	Categ.	Cl.	Consistenza	Sup. catastale Totale	Sup. catastale Totale escluso aree scoperte	Indirizzo	Rendita		
24	117		T	C/3	3	950 mq.	950 mq.		via Bergamo 62 - Castelverde CR	3.630,69 €	-	1/1

CREDITORE: VELA 2023 SPV S.R.L. (C.F./PIVA: 13364700966) e per essa Arec Neprix S.p.A., con sede in Milano, via Soperga n. 9.

CREDITORE INTERVENUTO: Nessuno



SCHEDA SINTETICA – LOTTO UNICO

Lotto Unico composto da:

	Imm.le Residenziale	Autorimessa	Imm.le Residenziale	Capannone
Fig. 24:	mapp. 170/1	170/2	170/3	117
1) Ubicazione del bene:	via Bergamo n. 62, Castelverde (CR)			
2) Dati catastali e tipologia beni:	mapp. 170/1	mapp. 170/2	mapp. 170/3	mapp. 117
3) Diritto oggetto di espropriazione:	proprietà 1/1	proprietà 1/1	proprietà 1/1	proprietà 1/1
4) Stato di Possesso, Occupato:	SI	SI	NO	NO
5) Locato:	SI	SI	SI	SI
6) Diritti di Terzi:	NO	NO	NO	NO
7) Regolarità Catastale:	SI	SI	SI	NO
8) Regolarità Urbanistica:	SI	SI	SI	SI
9) Regolarità Edilizia:	SI	SI	SI	NO
10) Censi/livelli/usi civici:	NO	NO	NO	NO
11) Spese condominiali:	NO	NO	NO	NO
12) Valore di Mercato:	143.700 €		95.700 €	302.100 €
13) Valore in Vendita Forzata:	118.100 €		53.300 €	252.800 €
14) Quote indivise:	NO	NO	NO	NO
15) APE, classe:	Classe E	NO	Classe G	NO

Totale VALORE di MERCATO - LOTTO UNICO	541.500 €
Totale VALORE VENDITA FORZATA - LOTTO UNICO	424.200 €



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In adempimento al mandato conferito, il sottoscritto Perito, previa disamina degli atti del Fascicolo, ha dato corso alle verifiche preliminari necessarie all'espletamento dell'incarico. A tal fine, si è proceduto all'estrazione telematica e/o all'acquisizione, presso i competenti pubblici uffici, della documentazione indispensabile per fornire puntuali risposte ai quesiti formulati dal Giudice.

Nel dettaglio, si sono svolte le seguenti attività:

ESATTA IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Nel periodo di ottobre 2024, si è proceduto all'estrazione della documentazione catastale al fine di verificare la precisa identificazione dei beni oggetto di stima. Tale attività ha consentito non solo l'individuazione degli immobili, ma anche l'accertamento della corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali. Ulteriori verifiche catastali sono state espletate in corso di redazione della presente Relazione Estimativa, al fine di approfondire specifiche circostanze rilevanti ai fini della corretta valutazione, quali, ad esempio, la verifica di mappali non formalmente trascritti con l'atto di pignoramento ma pertinenti ai beni in questione, come il mappale 209 del Foglio 24, risultato bene comune non censibile degli immobili pignorati.

VERIFICA DELLE PROVENIENZE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO: Al fine di ricostruire la catena di titolarità, si è proceduto all'estrazione telematica e all'acquisizione, presso l'Archivio Notarile di Cremona, degli atti di compravendita e delle relative trascrizioni. Tale attività è stata condotta con il supporto della Relazione Notarile agli atti.

ISPEZIONI IPOTECARIE: Mediante le ispezioni ipotecarie eseguite sui soggetti esecutati e sui beni pignorati, espletate tra dicembre 2024 e febbraio 2025, si è verificata la continuità delle trascrizioni. Si segnala, tuttavia, che non risulta trascritta la formalità relativa all'Atto di Trasformazione della Società esecutata nel passaggio da S.n.c. a S.r.l. intervenuto nel 1996.

ACCERTAMENTO DELL'ASSENZA DI GRAVAMI: Dalle medesime ispezioni ipotecarie è emerso che non risultano trascritti censi, livelli, usi civici o altri gravami pregiudizievoli.

SOPRALLUOGHI: Sono stati effettuati sopralluoghi in tre fasi, tra dicembre 2024 e febbraio 2025, al fine di eseguire le rilevazioni metriche, fotografiche e impiantistiche necessarie per la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica (APE), in quanto assenti nel portale del CENED.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ CATASTALE ED EDILIZIA-URBANISTICA: I sopralluoghi sono stati altresì finalizzati all'accertamento della regolarità catastale ed edilizia-urbanistica degli immobili



Con riferimento agli immobili residenziali, si è appurata l'assenza di opere abusive, sia in relazione alla documentazione catastale (depositata nel 1992) che alla documentazione edilizia acquisita presso gli atti pubblici (il cui accesso è stato eseguito in data 22 gennaio e 5 febbraio 2025). Per quanto concerne il capannone, è stata riscontrata una difformità di natura edilizia, e non urbanistica, consistente nella presenza di alcune tettoie non autorizzate e non rappresentate nella scheda catastale del 1992. Si precisa che tale difformità, come meglio analizzato nella presente Relazione Estimativa, potrà essere oggetto di regolarizzazione catastale da parte dell'aggiudicatario, qualora questi optasse per la procedura di sanatoria. Si evidenzia, tuttavia, che la sanabilità dell'intervento, pur astrattamente percorribile, è sconsigliata per ragioni di natura prettamente economica.

INQUADRAMENTO URBANISTICO: In sede di verifica urbanistico-edilizia, si è accertato che l'intero compendio pignorato ricade nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) in zona urbanistica Produttiva, destinata prevalentemente ad attività industriali e artigianali, con ammesse destinazioni residenziali esclusivamente se accessorie alle attività produttive. Tale vincolo, esteso anche alla commercialità dei beni, ha suggerito, in sede di valutazione dei Lotti, l'opportunità di costituire un Lotto Unico per l'intero compendio pignorato, come meglio descritto nella sezione "PREMESSA E FORMAZIONE LOTTI" della presente Relazione.

ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO: Mediante interrogazione della banca dati dell'anagrafe tributaria, effettuata nel novembre 2024, è emerso che tutti i beni oggetto di stima risultano locati, in virtù di contratti stipulati in data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Con riferimento ai contratti di locazione, si rimanda al contenuto della Relazione, con particolare riguardo alle locazioni degli immobili residenziali, caratterizzate da canoni di locazione manifestamente inferiori ai valori di mercato ("vili"), e alla locazione del capannone, oggetto di contratto con Società sottoposta a Liquidazione Giudiziale, risolto dal Curatore fallimentare. Si è pertanto accertata la non opponibilità dei contratti di locazione alla procedura esecutiva. Inoltre, dalle ispezioni ipotecarie non sono emersi ulteriori diritti di terzi opponibili alla procedura, quali diritti reali, contratti preliminari di compravendita, altri diritti personali di godimento trascritti, etc.

VERIFICA DELL'ASSENZA DI ONERI CONDOMINIALI: Si è accertata l'assenza di oneri condominiali, in quanto il compendio, pur insistendo su un contesto di multi proprietà, non è costituito in condominio. La ripartizione delle spese comuni (principalmente limitate all'utenza elettrica) avviene sulla base di accordi verbali tra i comproprietari.



ACCERTAMENTO DELLA PRESENZA DI RIFIUTI: La verifica della presenza di rifiuti ha escluso lo stoccaggio di rifiuti speciali. Si è tuttavia rilevata la presenza di materiali contenenti fibre di amianto: in parte della copertura del capannone (elementi incapsulati e apparentemente integri) e in parte delle tettoie (non autorizzate), presumibilmente costituite da manto di copertura contenente fibre di amianto. Nella stima si è provveduto alla contabilizzazione dei costi relativi alla rimozione dei materiali in questione, restando inteso che la conferma dell'effettiva necessità di tale intervento è subordinata all'espletamento, a cura e spese dell'aggiudicatario, di indagini chimiche finalizzate ad accertare l'instabilità dei materiali e il conseguente rischio di dispersione ambientale di componenti tossiche.

ULTERIORI VERIFICHE: Per quanto concerne le restanti indagini, espletate principalmente mediante le ispezioni, quali la sussistenza di quote indivise, comunione legale fra coniugi, formalità a carico dell'acquirente, formalità che saranno cancellate e formalità che non saranno cancellate, non si sono riscontrate particolarità degne di nota in questa sede preliminare. Si rimanda, sul punto, alla più dettagliata disamina contenuta nella Relazione di Stima.

Si rinvia alla lettura della Relazione per quanto riguarda, in particolare, la conformazione dell'appartamento al secondo piano e del capannone, il cui limite di proprietà è in loco virtualmente rappresentato e documentalmente è chiaramente costituito dal limite catastale del mappale su cui insistono.



RELAZIONE di STIMA

IDENTIFICAZIONE (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 1)

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Catasto Fabbricati - elenco beni come da:

- Atto di Pignoramento del 29.05.2024 Rep. 1784
- Trascritto il 01.07.2024 RP. 4139



Figura 1 - Ortofoto catastale

[All_001_ Doc. Catastale Lotto-Visure Fabbricati e Terreni]

[All_002_ Doc. Catastale Lotto - Schede]

Abitazione: Fg. 24, mapp. 170/1, categoria A/2

Abitazioni di tipo civile, classe 3, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 145 mq., Rendita 490,63 €, via Bergamo n. 62, Piano T-1 – scheda catastale vigente di COSTITUZIONE del 02/07/1992 in atti dal 17/07/1992 (n. 7230.1/1992), conforme ai luoghi.

CONFINI:

a nord ed est: area esclusiva al mapp. 170 - a sud, mapp. 171/1 comprendente mezzo vano scala - a ovest, area esclusiva al mapp. 170.



CRONISTORIA CATASTALE:

L'immobile, cui è parte l'unità, è stato edificato su un terreno ex. agricolo frazionato nel 1981 e edificato nel 1992. Il fabbricato e l'unità in oggetto sono stati costituiti catastalmente nel 1992.

- **28 novembre 1975:** il terreno risultava censito all'impianto meccanografico con qualità di seminativo irriguo, classe 1, superficie di 55 are e 00 centiare, reddito dominicale di £ 93.500, in ditta a Frusconi Lidio, nato il 09 marzo 1926 [*Impianto meccanografico del 28/11/1975*]
- **18 giugno 1980:** il terreno viene variato d'ufficio e la superficie viene aggiornata a 56 are e 00 centiare [*VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/06/1980 in atti dal 10/04/1984 (n. 381)*]
- **23 novembre 1981:** il terreno viene frazionato (n. 882) e una porzione di 05 are e 75 centiare viene distaccata [*FRAZIONAMENTO del 23/11/1981 in atti dal 10/04/1984 (n. 882)*]
- **30 marzo 1992:** la porzione di terreno distaccata nel 1981 viene dichiarata area di ente urbano e promiscui [*TIPO MAPPAL del 30/03/1992 in atti dal 01/04/1992 (n. 3177.1/1992)*]
- **2 luglio 1992:** il fabbricato viene costruito sull'area di ente urbano e promiscui e viene censito al catasto fabbricati con categoria A/2, classe 3, 9,5 vani, rendita di 490,63 €. In ditta a Frusconi Roberto, nato il 01 marzo 1963 [*COSTITUZIONE del 02/07/1992 in atti dal 17/07/1992 (n. 7230.1/1992)*] - [*VARIAZIONE del 02/07/1992 in atti dal 16/06/1998 CLASSAMENTO (n. 7230.1/1992)*]
- **9 novembre 2015:** la superficie del fabbricato viene aggiornata con la superficie catastale di 145 mq.

Abitazione: Fg. 24, mapp. 170/3, categoria A/2

Abitazioni di tipo civile, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 56 mq., Rendita 232,41 €, via Bergamo n. 62, Piano 2 – scheda catastale vigente di COSTITUZIONE del 02/07/1992 in atti dal 17/07/1992 (n. 7230.1/1992), conforme ai luoghi.

CONFINI:

a nord ed est: vuoto su area esclusiva al mapp. 170 - a sud, mapp. 171/3 altra u.i.u comprendente mezzo vano scala – a ovest, vuoto su area esclusiva al mapp. 170.

CRONISTORIA CATASTALE:

L'immobile, cui è parte l'unità, è stato edificato su un terreno ex. agricolo frazionato nel 1981 e edificato nel 1992. Il fabbricato e l'unità in oggetto sono stati costituiti catastalmente nel 1992.

- **28 novembre 1975:** il terreno risultava censito all'impianto meccanografico con qualità di seminativo irriguo, classe 1, superficie di 55 are e 00 centiare, reddito dominicale di £ 93.500, in ditta a Frusconi Lidio, nato il 09 marzo 1926 [*Impianto meccanografico del 28/11/1975*]
- **18 giugno 1980:** il terreno viene variato d'ufficio e la superficie viene aggiornata a 56 are e 00 centiare [*VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/06/1980 in atti dal 10/04/1984 (n. 381)*]



- **23 novembre 1981:** il terreno viene frazionato (n. 882) e una porzione di 05 are e 75 centiare viene distaccata [*FRAZIONAMENTO del 23/11/1981 in atti dal 10/04/1984 (n. 882)*]
- **30 marzo 1992:** la porzione di terreno distaccata nel 1981 viene dichiarata area di ente urbano e promiscui [*TIPO MAPPALE del 30/03/1992 in atti dal 01/04/1992 (n. 3177.1/1992)*]
- **2 luglio 1992:** il fabbricato viene costruito sull'area di ente urbano e promiscui e viene censito al catasto fabbricati con categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita di 232,41 €. In ditta a Frusconi Roberto, nato il 01 marzo 1963 [*COSTITUZIONE del 02/07/1992 in atti dal 17/07/1992 (n. 7230.1/1992)*] - [*VARIAZIONE del 02/07/1992 in atti dal 16/06/1998 CLASSAMENTO (n. 7230.1/1992)*]
- **9 novembre 2015:** la superficie del fabbricato viene aggiornata con la superficie catastale di 56 mq.

Autorimessa: Fg. 24, mapp. 170/2, categoria C/6

Autorimessa, classe 4, consistenza 24 mq., superficie catastale totale 24 mq., Rendita 60,74 €, via Bergamo n. 62, Piano T – scheda catastale vigente di COSTITUZIONE del 02/07/1992 in atti dal 17/07/1992 (n. 7230.1/1992), conforme ai luoghi.

CONFINI:

a nord ed est: area esclusiva al mapp. 170 - a sud e a ovest, mapp. 170/1 altra u.i.u (pignorata).

CRONISTORIA CATASTALE:

L'immobile, cui è parte l'unità, è stato edificato su un terreno ex. agricolo frazionato nel 1981 e edificato nel 1992. Il fabbricato e l'unità in oggetto sono stati costituiti catastalmente nel 1992.

- **28 novembre 1975:** il terreno risultava censito all'impianto meccanografico con qualità di seminativo irriguo, classe 1, superficie di 55 are e 00 centiare, reddito dominicale di £ 93.500, in ditta a Frusconi Lidio, nato il 09 marzo 1926 [*Impianto meccanografico del 28/11/1975*]
- **18 giugno 1980:** il terreno viene variato d'ufficio e la superficie viene aggiornata a 56 are e 00 centiare [*VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/06/1980 in atti dal 10/04/1984 (n. 381)*]
- **23 novembre 1981:** il terreno viene frazionato (n. 882) e una porzione di 05 are e 75 centiare viene distaccata [*FRAZIONAMENTO del 23/11/1981 in atti dal 10/04/1984 (n. 882)*]
- **30 marzo 1992:** la porzione di terreno distaccata nel 1981 viene dichiarata area di ente urbano e promiscui [*TIPO MAPPALE del 30/03/1992 in atti dal 01/04/1992 (n. 3177.1/1992)*]
- **2 luglio 1992:** il fabbricato viene costruito sull'area di ente urbano e promiscui e viene censito al catasto fabbricati con categoria C/6, classe 4, consistenza 24 mq., rendita di 60,74 €. In ditta a Frusconi Roberto, nato il 01 marzo 1963 [*COSTITUZIONE del 02/07/1992 in atti dal 17/07/1992 (n. 7230.1/1992)*] - [*VARIAZIONE del 02/07/1992 in atti dal 16/06/1998 CLASSAMENTO (n. 7230.1/1992)*]
- **9 novembre 2015:** la superficie del fabbricato viene aggiornata con la superficie catastale di 24 mq.



Ente Urbano: Fg. 24, mapp. 170

Area esclusiva dei mapp. 170/1, 170/2 e 170/3, superficie catastale di 575 mq. (compreso sedime fabbricato). Il terreno agricolo è stato frazionato nel 1981 e una porzione è stata edificata nel 1992.

CONFINI:

a nord: mapp. 122 - a est: mapp. 182 – a sud: mapp. 171 e 210 – a ovest: mapp. 209

CRONISTORIA CATASTALE:

- **28 novembre 1975:** il terreno risulta censito all'impianto meccanografico con qualità di seminativo irriguo, classe 1, superficie di 55 are e 00 centiare, reddito dominicale di £ 93.500 e reddito agrario di £ 110.000. In ditta a Frusconi Lidio, nato il 09 marzo 1926 [*Impianto meccanografico del 28/11/1975*]
- **18 giugno 1980:** il terreno viene variato d'ufficio e la superficie viene aggiornata a 56 are e 00 centiare [*VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/06/1980 in atti dal 10/04/1984 (n. 381)*]
- **23 novembre 1981:** il terreno viene frazionato (n. 882) e una porzione di 05 are e 75 centiare viene distaccata [*FRAZIONAMENTO del 23/11/1981 in atti dal 10/04/1984 (n. 882)*]
- **30 marzo 1992:** la porzione di terreno distaccata nel 1981 viene dichiarata area di ente urbano e promiscui [*TIPO MAPPALE del 30/03/1992 in atti dal 01/04/1992 (n. 3177.1/1992)*]

Ente Urbano: Fg. 24, mapp. 209 BCNC (NON TRASCRITTO tra i beni pignorati)

Bene Comune non Censibile (BCNC) ai mapp. 170/1, 170/2 e 170/3, superficie catastale di 125 mq.

CONFINI:

a nord: mapp. 122 - a est: mapp. 170 – a sud: mapp. 210 – a ovest: canale e via Bergamo.

CRONISTORIA CATASTALE:

- **28 novembre 1975:** il terreno risulta censito all'impianto meccanografico come seminativo irriguo, classe 1, superficie di 55 are e 00 centiare (mappale 117) [*Impianto meccanografico del 28/11/1975*]
- **18 giugno 1980:** il terreno viene variato d'ufficio e la superficie viene aggiornata a 56 are e 00 centiare (mappale 117) [*VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/06/1980 in atti dal 10/04/1984 (n. 381)*]
- **23 novembre 1981:** il terreno viene frazionato (n. 882) e una porzione di 05 are e 75 centiare viene distaccata (mappale 170) [*FRAZIONAMENTO del 23/11/1981 in atti dal 10/04/1984 (n. 882)*]
- **30 marzo 1992:** la porzione di terreno distaccata nel 1981 viene dichiarata area di ente urbano e promiscui (mappale 209, n. 3177.1/1992) [*TIPO MAPPALE del 30/03/1992 in atti dal 01/04/1992 (n. 3177.1/1992)*]



- **2 luglio 1992:** il fabbricato viene costruito sull'area di ente urbano e promiscui e viene censito al catasto fabbricati (mappale 209, n. 7230.2/1992) [COSTITUZIONE del 02/07/1992 in atti dal 17/07/1992 (n. 7230.2/1992)]
- **28 marzo 2014:** il fabbricato viene classificato come bene comune non censibile (mappale 209, n. 4354.1/2014) [VARIAZIONE del 28/03/2014 Pratica n. CR0021776 in atti dal 28/03/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 4354.1/2014)]

Tutti i suddetti beni godono della servitù attiva di passaggio sul mapp. 171 e mapp. 153 per il collegamento con via Bergamo. Il diritto di passaggio sul mapp. 153 oggi non è più di fatto esercitato; il collegamento con la via Bergamo è garantito dal mapp. 210, derivante dal frazionamento ai terreni del mapp. 171, del 23/11/1981 in atti dal 10/04/1984 (n. 882). Le servitù sono costituite con l'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.

Capannone: Fg. 24, mapp. 117, categoria C/3 e area esclusiva

Capannone, classe 3, consistenza 950 mq., superficie catastale totale 1.186 mq., Rendita 3.630,69 €, via Bergamo n. 62, Piano T – scheda catastale vigente di COSTITUZIONE del 02/07/1992 in atti dal 17/07/1992 (n. 7229.1/1992), NON conforme ai luoghi e area esclusiva, superficie catastale totale di 3.181 mq. (compreso sedime fabbricato)

CONFINI, in senso orario da nord:

mapp. 152 - mapp. 115 – mapp. 150 – mapp. 158 – mapp. 164 – mapp. 179 – mapp. 145 – mapp. 153 – mapp. 154 – mapp. 182 e a chiudere mapp. 152

CRONISTORIA CATASTALE:

- **28 novembre 1975:** il terreno risulta censito all'impianto meccanografico come seminativo irriguo, classe 1, superficie di 55 are e 00 centiare [Impianto meccanografico del 28/11/1975]
- **18 giugno 1980:** il terreno viene variato d'ufficio e la superficie viene aggiornata a 56 are e 00 centiare [VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/06/1980 in atti dal 10/04/1984 (n. 381)]
- **23 novembre 1981:** il terreno viene frazionato e una porzione di 42 are e 00 centiare viene distaccata [FRAZIONAMENTO del 23/11/1981 in atti dal 10/04/1984 (n. 882)]
- **7 settembre 1987:** a seguito del frazionamento del 1981, la superficie del terreno viene aggiornata a 32 are e 30 centiare [FRAZIONAMENTO in atti dal 07/09/1987 (n. 1485)]
- **30 marzo 1992:** il terreno viene dichiarato area di ente urbano e promiscui, con una superficie di 31 are e 81 centiare [TIPO MAPPALE del 30/03/1992 in atti dal 01/04/1992 (n. 3173.1/1992)]



- **2 luglio 1992:** il fabbricato viene costruito sull'area di ente urbano e promiscui e viene censito al catasto fabbricati, con una superficie di 950 m² [COSTITUZIONE del 02/07/1992 in atti dal 17/07/1992 (n. 7229.1/1992)]
- **7 giugno 2018:** la planimetria del fabbricato viene aggiornata (pratica n. CR0033302), con una superficie totale di 1186 m² [VARIAZIONE del 07/06/2018 Pratica n. CR0033300 in atti dal 07/06/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 14863.1/2018)]
- **21 maggio 2020:** la planimetria del fabbricato viene nuovamente aggiornata (pratica n. CR0014071), confermando la superficie totale di 1186 m² [VARIAZIONE del 21/05/2020 Pratica n. CR0014071 in atti dal 21/05/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 5424.1/2020)]

Il suddetto immobile gode di servitù attiva di passaggio pedonale, carroio e relativi servizi tecnologici, attraverso i mappali che dal suo confine ovest si estendono alla via Bergamo, precisamente il mapp. 182, mapp. 171 e mapp. 210, quest'ultimo BCNC del mapp. 171. Per detta servitù si veda, l'Atto 23.11.1996 Rep. 59228 – NON Trascritto, l'Atto 13.12.1985 Rep. 12318 – Trascritto 08.01.1986 RP 134.

ESATTA IDENTIFICAZIONE CATASTALE (quesito 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

Dall'analisi dei documenti agli atti della procedura e i dati catastali estratti nel periodo delle operazioni peritali, è risultata, per tutti i beni, la rispondenza degli identificativi tra quanto indicato nell'atto di pignoramento con i dati catastali di provenienza e ad oggi vigenti. Tutte le schede catastali risultano conformi ai luoghi.

Ai fini del Decreto di Trasferimento restano validi i già citati e allegati documenti catastali di provenienza.

STATO DI POSSESSO (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 3)

lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

Per la verifica dello stato di possesso degli immobili, è stata inoltrata in data 14.11.2024 una Domanda (PEC prot. n. 88309) all'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale della Lombardia. Quest'ultima, con riscontro del 25.11.2024, ha comunicato gli estremi dei Contratti di Locazione, non fornendo le copie in quanto ritenuto soggetto non autorizzato ai sensi dell'art. 18, c. 3, del DPR 131/1986. Le copie sono state successivamente reperite tramite l'IVG di Cremona.



Dai Dati di Registro e dai Contratti è emerso:

[All_003_ Domanda e Attestazione Ag. Entrate]

- Per l'unità al **Fg. 24 mapp. 170/1 Piano T-1**, Categ. A/2 (abitazione) e **mapp. 170/2 Piano T**, Categ. C/6 (autorimessa), in proprietà a _____, che concede in locazione con Contratto Registrato al n. 2570 - Serie 3T, Canone Annuo 1.800 €. durata 6 anni con decorrenza dal 01.04.2024 e fine 31.05.2030, tacitamente rinnovabile per 4 anni (nota: discordanza tra gli anni di durata e rinnovo), alla Sig. _____ (attualmente coniuge dell'Esecutato dal 03.08.2024). La data di registrazione, sebbene non fornita dall'Agenzia delle Entrate, è da intendersi anteriore o corrispondente alla decorrenza (01.04.2024) e, pertanto, anteriore alla trascrizione del pignoramento del 01.07.2024. Si segnala inoltre che il Contratto riporta erroneamente la locazione del mapp. 170/3 (indicandolo in categ. Catastale C/6) in luogo del mapp. 170/2 unica autorimessa al mappale 170.

[All_004_ Contratto di Locazione n. 2570]

[All_005_ Certif. Anagrafici Frusconi R. e Pizzamiglio O.]

OSSERVAZIONI: l'abitazione è stata oggetto di sopralluogo il 02.12.2024 ed è risultata occupata dai coniugi (_____ – proprietario e _____ - conduttrice) i quali risiedono presso detto immobile.

A seguito della verifica della congruità del canone di locazione annuo, pari a 1.800 €, concordato in data antecedente al matrimonio, mediante confronto con i parametri locativi minimi forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativi all'anno di stipula del contratto, è emerso quanto segue:

per l'anno 2024 - Semestre 1 - Provincia: CREMONA - Comune: CASTELVERDE - Fascia/zona Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO - Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.1 - Tipologia prevalente, Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale:

Abitazione civile normale, Valori Locazione min 2,80 €/mq x 12 mese x 145 mq.	= 4.872,00 €/anno
Box normale, Valori Locazione min 2,60 €/mq x 12 mese x 24 mq.	= 748,80 €/anno
Tot.	= 5.620,80 €/anno



Risulta che il canone di locazione pattuito tra le parti, pari a 1.800 €/anno, risulta manifestamente inferiore al valore di mercato dei beni locati, stimato secondo i valori minimi dell'Agenzia delle Entrate in 5.620,80 €/anno. Il canone pattuito è inferiore di oltre il 67% rispetto al valore stimato, superando ampiamente la soglia di un terzo. Tale differenza, pertanto, configura un "**canone vile**", ovvero un importo irrisorio che non trova giustificazione nelle normali fluttuazioni di mercato. Si evidenzia che, pur considerando l'eventuale riduzione del canone fino alla metà del suo giusto importo (3.600,00 €/anno), in ragione del rapporto di coniugio e della coabitazione dei contraenti, intervenuto successivamente alla stipula del contratto, il canone risulta comunque non opponibile alla procedura esecutiva. Infatti, anche in tale ipotesi, il canone risulterebbe manifestamente inferiore ai valori di mercato (5.621,00 €/anno), con una differenza di circa il 36%, e pertanto lesivo dei diritti dei creditori.

Si ritiene pertanto che il contratto di locazione stipulato tra le parti sia inopponibile all'aggiudicatario, ai sensi dell'articolo 2923 del Codice civile.

- Per l'unità al **Fg. 24 mapp. 170/3 Piano 2**, Categ. A/2 (abitazione), in proprietà a _____, che concede in locazione con Contratto Registrato al n. 2571 - Serie 3T, Canone Annuo 1.200 €. durata 4 anni con decorrenza dal 01.04.2024 e fine 31.05.2030, tacitamente rinnovabile per 4 anni, alla Sig. _____, non residente presso l'immobile. La data di registrazione, sebbene non fornita dall'Agenzia delle Entrate, è da intendersi anteriore o corrispondente alla decorrenza (01.04.2024) e, pertanto, anteriore alla trascrizione del pignoramento del 01.07.2024.

[All_006_ Contratto di Locaz. n. 2571]

[All_007_Certif. Residenza Tami J.]

OSSERVAZIONI: In data 02.12.2024 è stato effettuato un sopralluogo dell'abitazione, la quale costituisce una porzione di un appartamento più ampio, di cui si dirà più avanti dettagliatamente. Tale appartamento si sviluppa su due mappali adiacenti, uno di proprietà dell'esecutato e l'altro di terzi. La porzione locata risulta priva di elementi essenziali quali ingresso, cucina e caldaia, collocati nella parte non pignorata. Pur non essendo stato stipulato un contratto di locazione per la porzione non pignorata, che include i suddetti servizi, si procederà comunque alla verifica della congruità del canone.



A seguito della verifica della congruità del canone di locazione annuo, pari a 1.200 €, mediante confronto con i parametri locativi minimi forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativi all'anno di stipula del contratto, è emerso quanto segue:

per l'anno 2024 - Semestre 1 - Provincia: CREMONA - Comune: CASTELVERDE - Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO - Codice di zona: B1 - Microzona catastale n. 1 - Tipologia prevalente, Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale:

Abitazione civile normale, Valori Locazione min 2,80 €/mq x 12 mese x 56 mq. = 1.881,60 €/anno

Il canone di locazione pattuito, pari a 1.200 €/anno, risulta inferiore del 36% rispetto al valore minimo di mercato stimato dall'Agenzia delle Entrate (1.881,60 €/anno). Pur non configurandosi appieno come un "canone vile", si rimette al Giudice dell'esecuzione la valutazione sulla locazione di un immobile privo di ingresso, cucina e caldaia.

- Per l'unità al Fg. 24 mapp. 117 Piano T, Cat. C/3 (capannone), in proprietà di _____, è risultato: Contratto di locazione Registrato al n. 2433 - Serie 3T, Canone Annuo 36.000 €. durata 6 anni con decorrenza dal 01.01.2018 e fine 31.12.2023 tacitamente rinnovabile per ulteriori 6 anni. Conduttore: _____, sede legale in _____, Data di Registrazione 23.12.2017, anteriore alla trascrizione del pignoramento (01.07.2024). Il suddetto Contratto è stato disdetto dal Curatore Fallimentare della _____, con data di fine locazione al 21.05.2022, pervenuta all'Esperto il 09.04.2025.

OSSERVAZIONI: Il sopralluogo in data 09.12.2024 ha evidenziato che l'immobile è libero da qualsivoglia arredo o strumentazione che ne comprovi un'attuale utilizzazione, non riscontrandosi alcuna detenzione a titolo di attività artigianale. La curatela fallimentare della _____ (Trib. di Cremona, Proc. Conc. n. _____ del _____/2023) ha comunicato la risoluzione unilaterale anticipata del contratto di locazione con termine al 21.05.2022. Ne consegue l'assenza di titoli opponibili alla procedura di aggiudicazione.

Si allegano, per mera conoscenza e completezza documentale, i seguenti atti, acquisiti antecedentemente alla ricezione della comunicazione di risoluzione contrattuale.

[All_008_ Contratto di Locaz. n. 2433 e Risoluzione]

[All_009_Visura Camerale _____]



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

Segue la descrizione dei singoli beni componenti il **Lotto Unico**, per le ragioni di cui in premessa.

Le **unità residenziali** oggetto di stima sono ubicate in un edificio di tre piani fuori terra, non soggetto a regime condominiale, situato a est di via Bergamo (SS 498), nel tratto comunale di Castelverde, all'interno di un'area urbanistica a destinazione "Produttiva". Tale area, già urbanizzata

e edificata da tempo per scopi produttivi, si trova connessa con le destinazioni residenziali.

Le unità residenziali in questione occupano la metà dell'intera palazzina, la quale insiste su due mappali distinti (mapp. 170, oggetto di integrale pignoramento, e mapp. 171, non pignorato). I due mappali condividono l'accesso principale all'edificio e il vano scala, posizionato

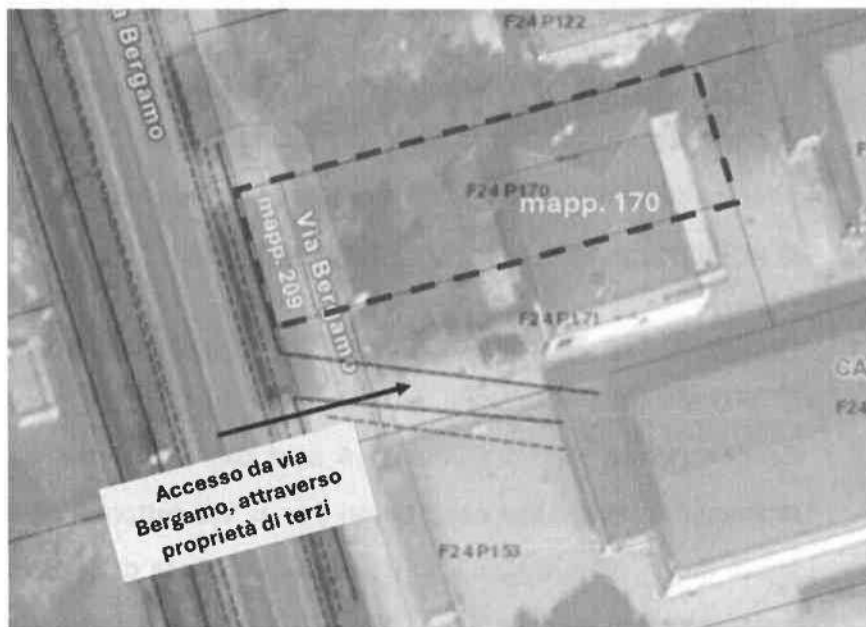


Figura 2 - Accesso al Compendio

centralmente e ricadente per metà sul mappale pignorato, configurando una comunione reciproca della porzione centrale dell'edificio. L'accesso, dalla strada pubblica, avviene attraverso proprietà di terzi (mapp. 210 e mapp. 171) con servitù attive di passaggio carraio e pedonale, come già indicati nel precedente quesito della "Identificazione".

Abitazione: Fg. 24, mapp. 170/1, categoria A/2 - Piano T-1

L'appartamento si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, collegati tramite la scala comune dell'edificio. Al piano terra sono presenti un ampio locale taverna di circa 28 mq. con camino e forno a legna, un disimpegno, un servizio igienico, tutti riscaldati, un locale cantina e l'accesso diretto all'autorimessa identificata al mappale 170/2, descritta separatamente. Il piano primo ospita l'abitazione principale, composta da quattro locali, un bagno, una cucina abitabile, disimpegni, un ripostiglio, un balcone esposto a est e un ampio terrazzo con affaccio a ovest.

P a g . 20 | 55



Immobile al mapp. 170/1 – Abitazione P. T e 1

– Sup. Lorda Residenziale, mq.: 47.25 (P.T.) + 122.11 (P.1) =	P.T-1 Abitazione	169,36 mq.
– Altre Sup. Accessorie alla Residenza, mq.:	P.T. Cantina	17.75 mq.
	P.1 Terrazzo	16.60 mq.
	P.1 Balcone	4.48 mq.

A questo appartamento spetta quota parte delle superfici e aree comuni agli immobili ricadenti sul mapp. 170, quali: l'area esclusiva al mapp. 170 (giardino) di 575,00 mq. catastali (compreso sedime del fabbricato), **del portico d'ingresso e sul retro, del vano scala solo per la porzione ricadente sul mapp. 170 e del mapp. 209** (BCNC al mapp. 170 sub. 1, 2 e 3) di 125,00 mq. catastali, **quest'ultimo non trascritto tra i beni pignorati.**

Nel complesso, l'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive, con finiture risalenti agli anni '90, serramenti in legno con vetrocamera, pavimenti in ceramica e parquet nelle camere. L'unità immobiliare è dotata di tutte le utenze e regolarmente allacciata, e dispone di un impianto di riscaldamento a servizio di entrambi i piani. La caldaia, marca ARCA, modello PixelFast MX 25/30, è ubicata nel locale cucina al piano primo e risulta corredata di dichiarazione di conformità, libretto d'impianto e manutenzione aggiornati al 31 ottobre 2024; la classe energetica dell'appartamento è la E.

[All_010_ Elaborato grafico-mapp. 170-1 e 170-3 (box)]

[All_011_ Doc. Fotografica-mapp. 170-1 e 170-3 (box)]

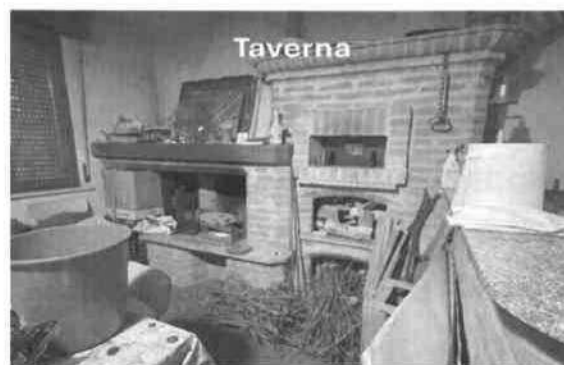


Figura 3 - Abitazione: Fg. 24, mapp. 170/1, categoria A/2 - Piano T-1



Autorimessa: Fg. 24, mapp. 170/2, categoria C/6 – Piano T

L'autorimessa, situata al piano terra sul retro dell'edificio, è direttamente collegata all'unità abitativa precedentemente descritta (mappale 170/1). Di forma regolare, con dimensioni approssimative di 5,00 m x 5,00 m, è dotata di una porta basculante d'ingresso di 3,00 m x 2,40 m. di altezza. L'interno è provvisto di impianto di illuminazione e pavimentazione in klinker.

A questa unità spetta quota parte dell'area esclusiva al mapp. 170 (giardino) di 575,00 mq. catastali (compreso sedime del fabbricato) e del mapp. 209 (BCNC) di 125,00 mq. catastali.

Immobile al mapp. 170/2 – Autorimessa P. T

– Sup. Lorda NON Residenziale - mq.: 28.14

[Rif.: All_010_ Elaborato grafico-mapp. 170-1 e 170-3 (box)]

[Rif.: All_011_ Doc. Fotografica-mapp. 170-1 e 170-3 (box)]

Abitazione: Fg. 24, mapp. 170/3, categoria A/2 – Piano 2

L'appartamento, come già accennato, situato all'ultimo piano dell'edificio e accessibile tramite scala comune, presenta una particolarità: è frazionato in due porzioni catastalmente distinte (mappali 170/3 e 171/3), intestate a soggetti diversi, che formano di fatto un'unica unità abitativa. Di queste, solo la porzione identificata con il mappale 170/3 è oggetto di pignoramento. L'intera palazzina, comprensiva dell'unità abitativa frazionata, è dotata di certificato di agibilità n. 6484/97, rilasciato il 26.01.1998, relativo al Foglio 24, mappali 170-171. Tale certificato, agli atti pubblici, è corredato dalle schede catastali delle due porzioni dell'appartamento, che confermano la regolarità della separazione catastale e giuridica delle due porzioni della stessa unità immobiliare. L'attuale configurazione, risultante dal pignoramento che ha interessato esclusivamente il mappale 170/3, determina una situazione in cui l'immobile pignorato risulta privo di elementi essenziali quali l'ingresso principale, la cucina e la caldaia. Quest'ultima, collocata nella porzione non pignorata (mappale 171/3), alimenta, così come l'impianto elettrico, la rete idrica e di riscaldamento della porzione pignorata.

La porzione pignorata è composta da tre camere, di cui una parzialmente ricadente sul mappale 170/3, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno e due ampi terrazzi, uno esposto a ovest di circa 22 mq e l'altro a est di circa 47 mq. Quest'ultimo è accessibile dal vano scala comune e,



successivamente, attraversando una porzione di terrazzo di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento. Tutte le servitù di passaggio derivano dalla configurazione originaria dell'abitazione, realizzata a cavallo dei due mappali, e non da successive modifiche, garantendo così la certezza dei diritti di passaggio

Immobile al mapp. 170/3 – Abitazione P. 2

– Sup. Lorda Residenziale - mq.:	P.2 Abitazione	63.21 mq.
– Altre Sup. Accessorie alla Residenza - mq.: 22.36 + 47.30 =	P.2 Terrazzi	69.66 mq.

A questo appartamento spetta quota parte delle superfici e aree comuni agli immobili ricadenti sul mapp. 170, quali: l'area esclusiva al mapp. 170 (giardino) di 575,00 mq. catastali (compreso sedime del fabbricato), **del portico d'ingresso e sul retro, del vano scala solo per la porzione ricadente sul mapp. 170 e del mapp. 209** (BCNC al mapp. 170 sub. 1, 2 e 3) di 125,00 mq. catastali, **quest'ultimo non trascritto tra i beni pignorati.**

Nel complesso, l'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive, con finiture risalenti agli anni '90, serramenti in legno con vetrocamera, pavimenti in ceramica. Come si è detto l'unità immobiliare usufruisce di tutte le utenze derivanti dall'appartamento contiguo (non pignorato), come l'impianto di riscaldamento alimentato dalla caldaia (posta nel locale cucina), marca Immergas, modello EOLO 21 lono Maior, che risulta corredata di dichiarazione di conformità, libretto d'impianto e manutenzione aggiornati al 26 settembre 2024; è inoltre presente uno split interno per il raffrescamento e riscaldamento, posto nel corridoio, collegato a una pompa di calore esterna, marca Mitsubishi, modello Daiva, posta nella porzione pignorata; la classe energetica dell'appartamento è la G.



Figura 1 - Abitazione: Fg. 24, mapp. 170/3, categoria A/2 – Piano 2

[\[All_012_Elaborato grafico-mapp. 170-3\]](#)

[\[All_013_Doc. Fotografica-mapp. 170-3\]](#)



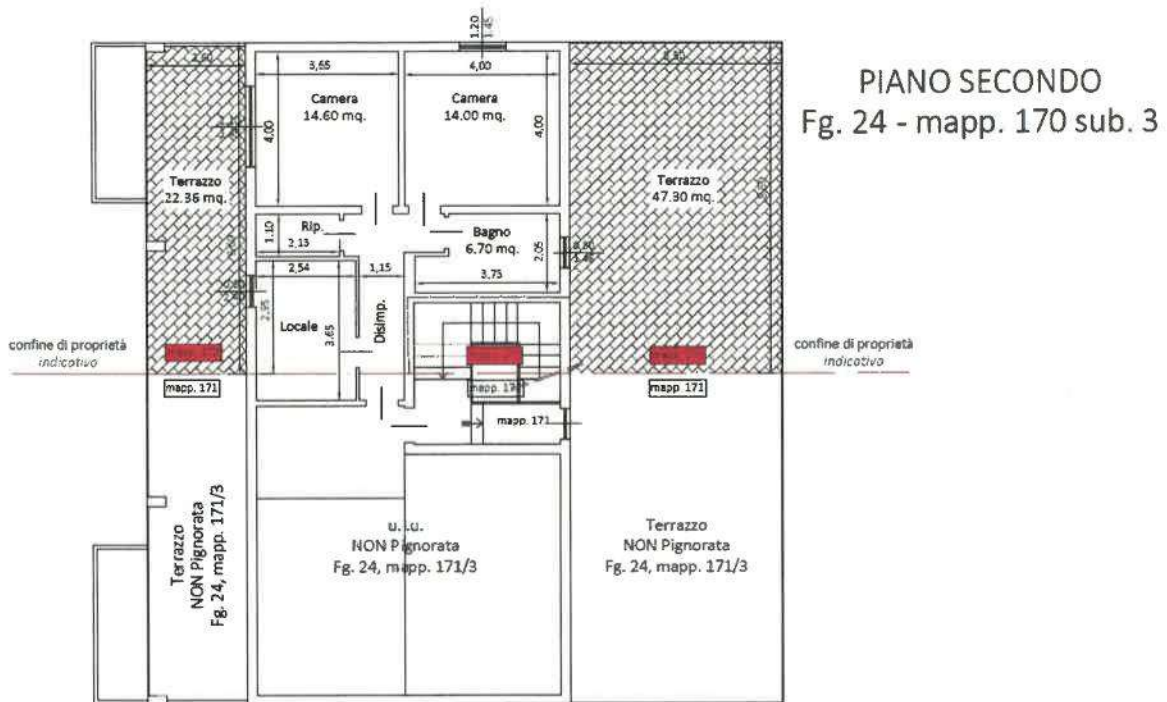


Figura 4 - la linea rossa demarca il confine di proprietà

Capannone: Fig. 24, mapp. 117, categoria C/3 e area esclusiva

Il capannone artigianale è situato sul retro degli immobili residenziali. Realizzato in più fasi a partire dal 1976, con completamento e rilascio del certificato di agibilità nel 1997, ha una pianta rettangolare e si sviluppa su un unico piano fuori terra. La superficie lorda è di 959 mq. catastali, mentre il lotto misura complessivamente 3.181 mq catastali (incluso il sedime del fabbricato), suddivisa tra una zona asfaltata e carrabile e una zona adibita a verde.

Il capannone pignorato rappresenta una porzione di un complesso artigianale più ampio, esteso su due mappali contigui: il mappale 117 (oggetto di pignoramento) e il mappale 182 (non pignorato), di proprietà di terzi. Le due porzioni, sebbene distinte catastalmente, sono di fatto connesse a livello strutturale e costituiscono un'unica unità immobiliare, come risulta per altro dal Certificato di Agibilità del 23.01.1998 prot. 5461/97 in cui si dichiara l'Agibilità per l'intero "capannone per attività artigianale" al Fig. 24 mapp. 117 - 182. L'attuale configurazione,



conseguente al pignoramento del solo mappale 117, determina una situazione in cui l'immobile pignorato, pur disponendo di accessi autonomi (porte e portoni) e dalla strada pubblica tramite servitù preesistenti, è privo di servizi igienici e locali di supporto (uffici), in quanto questi ultimi sono situati nella porzione non pignorata (mappale 182). Tra le due porzioni è attualmente presente una divisione fisica rappresentata da una struttura metallica e rete, come da immagine laterale.

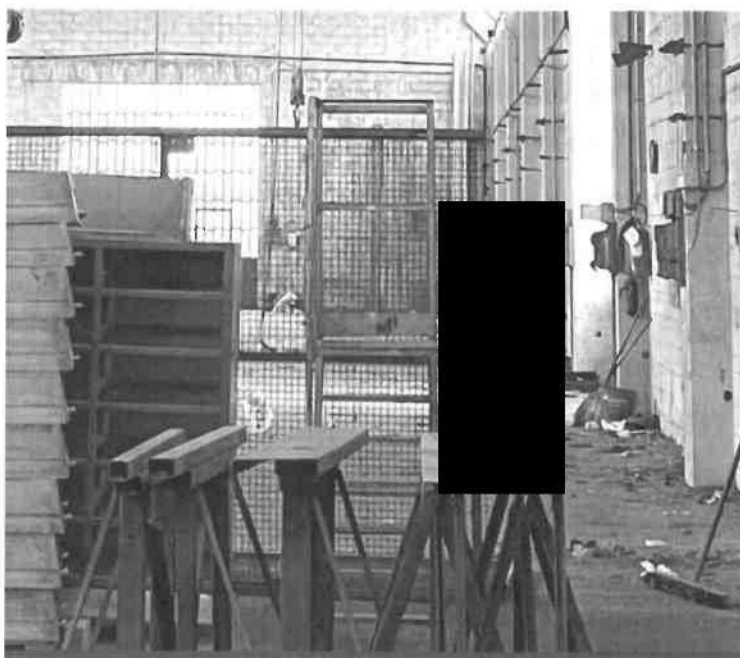


Figura 5 - Capannone separazione fisica tra le porzioni

Il capannone non è dotato di impianto di riscaldamento, come risulta per altro dichiarato nei documenti edilizi autorizzativi (C.E. 17/1986 prot. 2362). La struttura portante è costituita da travi e pilastri (con mensole in cemento armato per carroponete), solai prefabbricati in cemento armato, blocchi di calcestruzzo a vista per i tamponamenti esterni e copertura in lastre ondulate di fibrocemento, di cui non è noto se contenenti fibre di amianto (eternit). L'area principale è a pianta libera e misura circa 15 m x 48 m, con un'altezza media di 8,50 m. Una porzione laterale, con un'altezza media di 3.00 m, ospita due depositi e un locale ex officina e occupa complessivamente un'area di circa 5



Figura 6 - Capannone, interni e carroponeti



m. x 48 m. La copertura di questa porzione laterale è costituita da lastre ondulate in fibrocemento contenenti fibre di amianto (eternit). Le lastre sono state sottoposte, in epoca non nota, a un trattamento di incapsulamento, finalizzato a confinare le fibre di amianto e prevenire la loro dispersione nell'ambiente. Visivamente, il trattamento sembra integro, ma in caso di deterioramento dell'incapsulamento, potrebbe essere necessaria la rimozione e lo smaltimento delle lastre. Inoltre, sul lato sud sono presenti alcune tettoie (non autorizzate) agganciate alla facciata di cui una parte è altrettanto in lastre ondulate in fibrocemento contenenti fibre di amianto (eternit), allo stato libero.

Il capannone è dotato di due portoni d'ingresso: uno a est (4,70 m di larghezza e 4,20 m di altezza) e uno a sud (5,60 m di larghezza e 4,70 m di altezza). Durante il sopralluogo del 9 dicembre 2024, il capannone è risultato libero da macchinari e non utilizzato da alcuni anni. Lo stato di manutenzione è discreto.

Immobile al mapp. 117 – Capannone P. T

– Sup. Lorda Capannone	P.T. 960.00 mq.
– Sup. Scoperta (3.181 sup. catastale – 960 sup. capannone)	2.221,00 mq.

Nota:

Le superfici possono essere soggette a possibili variazioni, in relazione all'esatta posizione del limite di proprietà determinato dal confine tra il mapp. 117 (in oggetto) e il mapp. 182

L'immobile beneficia di una servitù attiva di passaggio pedonale, carraio e per i relativi servizi tecnologici, attraverso i mappali che dal confine ovest si estendono fino a via Bergamo: mappale 182, mappale 171 e mappale 210 (bene comune non censibile del mappale 171). Per maggiori dettagli su tale servitù, si rimanda all'atto, per trasformazione di società, del 23 novembre 1996 (Rep. 59228, non trascritto) e all'atto del 13 dicembre 1985 (Rep. 12318, trascritto l'8 gennaio 1986, RP 134).

All'interno del capannone sono presenti due carroponte:

Un carroponte monotrave (matricola CR-I-1117, numero di fabbrica 46093, costruito nel 1970, portata 5000 kg), originariamente prodotto dalla GUTTER di Milano nel 1970 per un'altra azienda e successivamente acquistato nel 1993 dalla La campata originale del carroponte, di 13600 mm, è stata ridotta a 13400 mm per adattarsi alle nuove vie di corsa del fabbricato, tramite asportazione di un segmento di 200 mm da un lato. La portata massima è di 5000 kg a tiro doppio. L'ultima revisione risale al dicembre 2020. Il piano di scorrimento è



realizzato su travi in ferro HEA 260, appoggiate sui pilastri a mensola in cemento armato del fabbricato.

Un carroponete bitrave (matricola CR-I-2654, numero di fabbrica 79456, costruito nel 1979), con scartamento di 13400 mm e ultima revisione nel dicembre 2020. Il piano di scorrimento è realizzato su travi in ferro HEA 260, appoggiate sui pilastri a mensola in cemento armato del fabbricato.

[All_014_ Elaborato grafico - Capannone]

[All_000_ Doc. Fotografica - Capannone]

Con riferimento a tutti i beni immobili componenti il Lotto Unico:

CONTESTO URBANO: Castelverde è un comune di 5.200 abitanti circa, a 8 Km. a nord di Cremona con gli immobili in stima a 200 metri dal centro del Paese, in cui si collocano i servizi primari, quali uffici pubblici, farmacia, banca, commercio al dettaglio, giardini e parchi urbani, dettagliatamente individuati nel Piano dei servizi del PGT Vigente (Tav.: PS 1.2 servizi Castelverde).

CONTESTO URBANISTICO: l'ambito urbanistico dei beni in stima è quello Produttivo Esistente (BD1), regolamentato dall'articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio Vigente. In quest'area, le destinazioni principali sono l'industria e l'artigianato di produzione, ma sono ammesse anche altre attività compatibili come uffici, negozi, magazzini, ecc. Non è invece consentito l'insediamento di attività per le quali sia prevista per legge la Valutazione di Impatto Ambientale, mentre sono consentite, con precise ed identificate cautele e prescrizioni, le attività rientranti nell'ambito delle lavorazioni insalubri di 1^a e 2^a classe (di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie) e quelle soggette alla Dichiarazione di Compatibilità Ambientale (di cui all'elenco n. 1 dell'art. 3.1.6. del Regolamento Locale d'igiene). Infine, gli immobili a destinazione residenziale sono ammessi solo se collegati ad attività produttive e con specifiche limitazioni di superficie. Per approfondimenti si rimanda a all'analisi del PGT Vigente.

ACCESSI e SERVITU': L'accesso agli immobili avviene esclusivamente da Via Bergamo, attraverso aree di proprietà di terzi identificate ai mappali n. 210 e 171 per le unità residenziali, e ai mappali n. 210, 171 e 182 per il capannone. Su tutti i suddetti mappali grava una servitù di passaggio a favore degli immobili oggetto di stima, come risulta dagli atti di provenienza richiamati e allegati al successivo quesito *"Provenienza e passaggi nel ventennio"*



REGOLARITA' CATASTALE

Si premette che la regolarità catastale attesta la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e i dati registrati al Catasto, ma non implica necessariamente la regolarità urbanistica o edilizia. La verifica della regolarità urbanistica ed edilizia richiede un'analisi specifica della documentazione urbanistico-edilizia e un confronto con lo stato di fatto degli immobili.

Al fine di verificare la regolarità catastale degli immobili oggetto di stima, è stata effettuata l'analisi della documentazione catastale disponibile, comprendente visure catastali, planimetrie e altri documenti pertinenti. In particolare, è stato condotto un confronto diretto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto dei luoghi, dal quale è emerso che:

- **per le unità residenziali**, è stata riscontrata la corrispondenza tra le schede catastali e lo stato dei luoghi; pertanto, la documentazione citata in precedenza e già allegata è da ritenersi valida ai fini del Decreto di Trasferimento dei beni;
- **per il capannone**, è stata riscontrata la NON corrispondenza tra le schede catastali e lo stato dei luoghi, per la presenza di alcune tettoie sul fronte sud del capannone. Tuttavia, la documentazione citata in precedenza e già allegata è da ritenersi valida ai fini del Decreto di Trasferimento dei beni, in quanto le difformità rilevate potranno essere oggetto di aggiornamento catastale solo in seguito alla regolarizzazione edilizia e, in alternativa, qualora l'aggiudicatario opti per la rimozione delle difformità, le attuali schede catastali risulteranno conformi allo stato dei luoghi.

REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 6)

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Premesso che:

- la regolarità urbanistica, ovvero la conformità degli immobili dell'intero compendio pignorato alle normative di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti al momento delle costruzioni o delle successive modifiche, è stata verificata. Gli immobili risultano realizzati nel rispetto degli strumenti urbanistici (piani regolatori, regolamenti edilizi, ecc.) vigenti all'epoca, come risultante dai Certificati di Abitabilità e Agibilità rilasciati. Dalla documentazione esaminata, l'intero Lotto (residenziale e artigianale) è stato edificato in zona urbanistica D, con la prescrizione che *gli*

P a g . 28 | 55

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

