

TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA

PROCEDURA FALLIMENTARE

Numero di Ruolo Generale: **65/2015**

Giudice Delegato: **dott. ANDREA MILESI**

Curatore: **dott.ssa. FRANCESCA BIONDELLI**

Convenuto Principale:

[REDACTED]
[REDACTED]

ELABORATO PERITALE DI STIMA

BENI IN OGGETTO:

immobili siti a Castelleone, in Villa Battaglia 11, Fraz. Pellegra

ESPERTO STIMATORE: **arch. Benedetta Mezzadri**

incaricata in data 12/02/2016 con autorizzazione del 26/02/2016

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Concorsuale n. 65/2015 R.G.F.:

convenuto principale [REDACTED]

Diritto (cfr pag. 9-10): piena proprietà

Bene (cfr pag. 6-8): grande abitazione su tre livelli con porzioni al rustico in ampliamento non ultimate, tra cui box pertinenziale. Grandi giardini esclusivi su fronte e retro

Ubicazione (cfr pag. 5-6): Castelleone (CR), fraz. Pellegra, cap. 26012, Villa Battaglia 11

Stato (cfr pag. 7-8): nel complesso sufficiente

Lotti (cfr pag. 17): unico

Dati Catastali attuali (cfr pag. 20): **FG. 31, MAPP. 41, SUB. 501 (cat. A7)**

MAPP. 41, SUB. 502 (cat. C6)

Irregolarità/abusi (cfr pag. 14-16): sì, sanabili e non sanabili

Valore di stima (cfr pag. 16-17): **117.000,00 € (valore di mercato), 99.500,00 € (prezzo a base d'asta)**

Vendibilità (cfr pag. 17): sufficiente

Motivo (cfr pag. 17): ubicazione isolata e necessità di sostenere lavori di ultimazione e di demolizione.

Pubblicità (cfr pag. /): pubblicazione su siti internet specializzati e autorizzati, cartello "vendesi" in loco

Occupazione (cfr pag. 9-10): gli immobili sono occupati dal titolare della ditta fallita e dalla sua famiglia

Titolo di occupazione (cfr pag. 9-10): proprietà 1/1 del titolare della ditta fallita

Oneri (cfr pag. 14-16):

Varie (cfr pag. /): si segnala che la procedura ha comportato una causa di usucapione con sentenza favorevole al fallimento per alcuni mappali ancora intestati al nonno del titolare della ditta fallita. Ad oggi con variazioni catastali

APE (cfr pag. 17): sì

ALLEGATI:

allegato 01 – fotografie esterne ed interne del bene

allegato 02 – planimetria dello stato reale dei luoghi

allegato 03 – documenti catastali (visure catastali attuali e storiche, estratto di mappa, schede soppresse, schede al 11/07/2025)

allegato 04 – copia degli atti di provenienza del bene

allegato 05 – report AdE verifica contratti registrati

allegato 06 – elenco formalità da ispezioni ipotecarie

allegato 07 – copia delle concessioni edilizie

allegato 08 – calcolo oneri di sanatoria

allegato 09 – scheda dell'analisi del segmento di mercato del soggetto + STIMA

allegato 10 – certificati anagrafici

allegato 11 – APE

allegato 12 – scrittura privata recinzione 1992

RIASSUNTO DELLO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI (2016-2024):

- Comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali e richiesta documentazione consegnata brevi manu durante il **primo sopralluogo: 17/02/2016;**
- Acquisizione delle planimetrie e delle visure catastali: 15/02/2016 ed il 18/02/2016 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Cremona – Territorio e tramite Visura S.P.A.;
- Acquisizione della visura ipotecaria del soggetto: 18/02/2016 ed il 22/02/2016 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Cremona - Servizi di pubblicità immobiliare;
- Acquisizione planimetrie del Cessato Catasto: 19/02/2016 presso l'Archivio di Stato di Cremona;
- Richiesta di accesso agli atti – Ufficio Tecnico: inviata alla PEC del Comune di Castelleone con prot. 3974 del 05/02/2016;
- Invio mail ordinaria a ditta fallita (senza riscontro) per nuova richiesta contatti (numero telefono non attivo) ed organizzazione sopralluogo del bene da stimare: 18/03/2016;
- Richiesta documentazione consegnata brevi manu durante l'incontro col ██████████ del titolare della ditta fallita, presso l'ufficio del Curatore Fallimentare: 30/03/2016;
- Acquisizione dello Stato di Famiglia Originario: 11/04/2016 presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Castelleone;
- Acquisizione delle concessioni edilizie: 11/04/2016 presso il Comune di Castelleone - Ufficio Tecnico;
- **Secondo sopralluogo: 12/04/2016** fissato dal Curatore Fallimentare il 30/03/2016 a seguito di ripetuti rinvii da parte del titolare della ditta fallita per presunta malattia;
- Annullamento del terzo sopralluogo previsto in data 26/04/2016 da parte del del titolare della ditta fallita con mail ordinaria inviata il 23/04/2016 alle ore 20.58;
- Acquisizione dell'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio: 26/04/2016 presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Soresina;
- Acquisizione atti di provenienza dei beni immobili e della trascrizione della successione del de cuius: 26/04/2016, 27/04/2016, 29/04/2016 e 03/05/2016 presso il Notaio Fiorella Allegri e presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Cremona - Servizi di pubblicità immobiliare e presso l'Archivio Notarile di Cremona;
- Richiesta di accesso agli atti – Ufficio Tributi: 27/04/2016 inviata alla PEC del Comune di Castelleone con prot. 7517;
- **Terzo sopralluogo: 11/05/2016** fissato telefonicamente il 02/05/2016. Ultimato il rilievo dei fabbricati: da rilevare gli spazi esterni;

- Primo rendiconto al Curatore con segnalazione immobili occupati: 19/05/2016;
- **Appuntamento con il Responsabile del procedimento dell'Ufficio Tecnico di Castelleone per valutazione sanatoria: 26/05/2016** dopo richiesta con mail ordinaria del 12/05/2016;
- Secondo rendiconto al Curatore con segnalazione presunti costi di sanatoria: 15/07/2016;
- Invio documentazione ipocatastale, atti di provenienza e bolletta elettrica [REDACTED] per mediazione in corso tra Fallimento ed eredi mappali da usucapire: 23/05/2018
- Convocazione in udienza come teste per causa RG. 265/2020: 21/09/2022;
- **Quarto sopralluogo: 18/04/2024** ai fini della verifica dei luoghi in funzione della causa di usucapione;
- Convocazione in udienza come teste per causa usucapione: 23/04/2023;
- Richiesta CDU all'Ufficio Tecnico di Castelleone per mapp. il 44 usucapito per la registrazione della sentenza n. 582/2024 del 21/10/2024: 07/11/2024 via mail e 12/11/2024 via portale telematico;
- Acquisizione CDU via PEC: 13/11/2024
- Dichiarazione di attribuzione valori immobili per la registrazione della sentenza n. 582/2024 del 21.10.2024: 14/11/2024

RIASSUNTO DELLO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI DOPO LA TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAZIONE DEL 08/01/2025 AI REG. GEN. 67- REG. PART. 47:

- Acquisizione della nuova visura per soggetto, terreno ed estratto mappa su SISTER: 21/01/2025;
- **Appuntamento con l'Ufficio Tecnico di Castelleone** per valutazione sanatoria: **28/01/2025** dopo richiesta con mail ordinaria del 14/01/2025 e telefonata del 21/01/2025;
- Istanza di nomina di un ausiliario per operazioni catastali di carattere specialistico: 21/02/2025; autorizzazione in data 28/02/2025
- **Quinto sopralluogo** con l'ausiliario in materia catastale: **25/03/2025** fissato telefonicamente l'11/03/2025 con la vedova [REDACTED]
- Acquisizione dei certificati anagrafici: 10/04/2025 presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Castelleone;
- Richiesta di accesso alla banca dati dell'Anagrafe Tributaria per la verifica sui contratti registrati: acquisita il 14/04/2025 a seguito di PEC del 03/03/2025 e integrazione con autorizzazione all'accesso della banca dati del 07/04/2025;
- Acquisizione nota compravendita 1983 da Ispezione telematica su SISTER: 21/05/2025
- Presentazione tipo mappale con programma PREGEO: 30/05/2025
- **Appuntamento con l'Ufficio Tecnico di Castelleone** per valutazione sanatoria: **30/06/2025**
- Presentazione nuove schede catastali con programma DOCFA:10/07/2025
- Deposito A.P.E. al Catasto Energetico di Regione Lombardia: 11/07/2025
- Ispezione ipotecaria telematica (SISTER): 30/07/2025 e 25/08/2025
- Ricerca comparabili: 01/08/2025

- Richiesta telematica di accesso agli atti edilizi (prot. 2025.15901) nel periodo aprile 2016 – agosto 2025: 27/08/2025
- Riscontro del RUP del Comune di Castelleone (prot. n. 17224/2025) circa l'assenza di pratiche edilizie nel periodo richiamato come sopra: 15/09/2025.

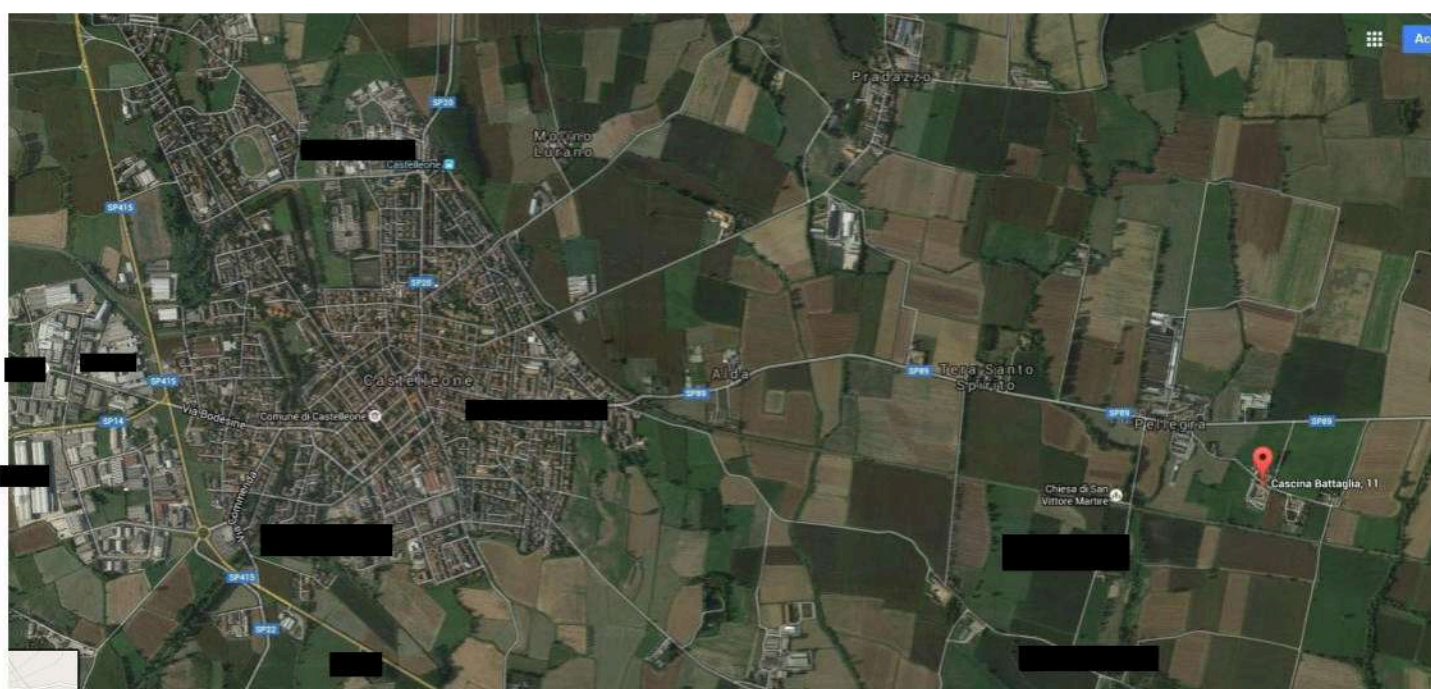
SVOLGIMENTO DELLA RELAZIONE PERITALE SULLO SCHEMA DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. CPC

1) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Gli immobili oggetto di stima, siti a Castelleone Fraz. Pellegra in Villa Battaglia 11, sono parte di un complesso di ex case coloniche del tessuto storico rurale, che nel tempo hanno subito radicali modifiche, cui si accede a sud dalla strada vicinale della Battaglia. Gli immobili distano dal centro di Castelleone circa 3 km: la frazione, a metà tra Castelleone e Soresina, fa parte di una rete di percorsi pedonali e ciclabili (in particolare il percorso 5, descritto sul sito del Comune) e gode della presenza di agriturismi e bar-trattorie nel circondario.

In particolare, si tratta di una grande abitazione su tre livelli ai mapp. 42, 152 e 43, con porzioni al rustico in ampliamento non ultimate, comprendenti anche il mapp. 41: durante le operazioni peritali tutti i mappali sono stati riuniti in un unico mappale (41) per una superficie totale di 2.926 mq. Tra le porzioni in ampliamento si annovera anche il box pertinenziale al piano terra del mapp. 41 originario, sempre al rustico. Si accede alle due unità immobiliari dalla strada vicinale della Battaglia tramite il giardino di proprietà esclusiva a sud, mentre l'accesso al giardino di proprietà esclusiva a nord è possibile dal portico antistante i locali di servizio del piano terra ed il box.

INQUADRAMENTO DEL BENE DA STIMARE RISPETTO AL COMUNE DI CASTELLEONE



ortofoto



sovrapposizione cartografia catastale e ortofoto fg. 31



Confini della proprietà (SI VEDA L'ESTRATTO DI MAPPA AGGIORNATO IL 30/05/2025):

a nord: mapp. 32

a est: strada vicinale della Battaglia

a sud: via Villa Battaglia

a ovest: mappali 40, 140, 39 e per salto rientrante 33

2) Sommaria descrizione del bene.

Gli immobili in oggetto, facenti parte di un complesso di case coloniche del tessuto storico rurale, già censite nel Fig. 25 delle mappe del Cessato Catasto del 1903, nel tempo hanno subito radicali modifiche anche ad opera di demolizioni con ricostruzione: le tre case coloniche originarie, dotate di aia antistante e giardino retrostante, sono state riunite in un'abitazione unifamiliare.

La grande unità abitativa, frutto di una ristrutturazione partita a fine degli anni Ottanta e quasi completata negli anni Novanta-Duemila, si articola su tre livelli e si compone al piano terra, non riscaldato, di un grande locale di servizio adibito ad ingresso (verso il giardino a sud) con angolo cottura e camino, di locale di sgombero e di un piccolo ripostiglio nel sottoscala. Sempre al piano terra, ma entrando da un accesso laterale prospiciente il giardino verso via Battaglia, si trovano quattro locali di servizio attualmente in ristrutturazione: tali locali, privi di serramenti, presentano il massetto di pavimentazione e già le scatole dell'impianto elettrico alle pareti, come si vede tra i muri intonacati. Da questi locali si giunge ad altri due locali di servizio in ampliamento verso il portico ed giardino a nord, completamente al rustico.

Al piano primo, cui si arriva dalla scala del locale di ingresso al pianterreno, si trovano un angolo cottura, un grande soggiorno con accesso alla grande terrazza a nord, un bagno con ampio antibagno/disimpegno di distribuzione, due camere da letto doppie ed un ripostiglio. Come evidente da elaborato grafico (allegato 02), sia il soggiorno che il locale cottura non hanno il R.A.I. minimo di 1/8 consentito dal R.L.I., analogamente sia il soggiorno che la seconda camera doppia non hanno l'altezza minima di 2,70 m consentita (per queste problematiche si rimanda all'analisi della regolarità edilizia). Il piano primo presenta, inoltre, un ampliamento al rustico verso nord analogo a quello del piano terra, ed un altro ampliamento al rustico verso ovest (mapp. 41): a questa porzione si accede dalla finestra nord, non essendo ancora stato realizzato alcun collegamento interno.

Al piano secondo, che risulta essere mansardato e raggiungibile dalla rampa del disimpegno di distribuzione del piano primo, si trovano una grande camera da letto padronale con bagno privato, ed un'altra camera da letto doppia, con accesso diretto dalla padronale, ricavata dalla chiusura negli anni Duemila della soffitta aperta prevista dalla concessione edilizia. Da notare che la grande camera padronale non ha il R.A.I. sufficiente per l'abitabilità, così come il bagno privato non gode dell'altezza minima consentita dal R.L.I. (per queste problematiche si rimanda all'analisi della regolarità edilizia).

La copertura dell'immobile è costituita principalmente da tetto in legno a falde (non è stato possibile verificare la presenza di fibrocemento amianto), ancorato alla struttura portante in muratura con solai in laterocemento. Contrariamente a quanto presentato nei permessi edilizi, sono state realizzate anche due coperture a lastrico solare: quella ad est accessibile dalle finestre della mansarda adiacente, quella ad ovest da un'apertura circolare sul soffitto del mappale 41 al primo piano (per queste problematiche si rimanda all'analisi della regolarità edilizia). A copertura di questa botola è stata realizzata una torretta non autorizzata e non sanabile, così come non sono state autorizzate e non sono sanabili la piscina, il portico a confine ovest e il locale attrezzi con bagno e portico edificati nel giardino a nord.

L'appartamento padronale, esposto in direzione nord/sud e dotato di grande portico con terrazza a nord, presenta delle finiture in cotto fiorentino e parquet di ulivo. I serramenti in legno e le persiane esterne, risalenti agli anni Novanta, sono dotati di vetrocamera e zanzariere. Il sistema di riscaldamento dei piani primo e mansarda è di tipo tradizionale a radiatori o ventilconvettori, alimentato da una caldaia datata di tipo B posta nel locale tecnico assieme al boiler per la produzione di acqua calda sanitaria: ogni impianto presente è privo di certificazione di conformità o libretto.

Attualmente la caldaia sembrerebbe dismessa come l'intero impianto: funzionerebbe solo il boiler a gas per l'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento si sta utilizzando solo la stufa pellet al piano primo, che verrà considerata come impianto prevalente. L'immobile non è provvisto di impianto di climatizzazione estiva ed anche l'impianto elettrico è privo di ogni certificazione di conformità.

Il box, al rustico, ricavato al piano terra del mappale 41, è assai capiente, ma ancora da ultimare.

Viste le numerose porzioni ancora da ultimare, i lavori necessari a rendere sanabili urbanisticamente alcuni abusi, le demolizioni delle porzioni non sanabili (da notare i pilastri a metà a ridosso dell'edificio nel cortile a sud, dove da progetto era previsto un'ulteriore portico/terrazza), visto che gli impianti NON rispondono alla vigente normativa lo stato di manutenzione dell'abitazione è da ritenersi sufficiente.

PER LA PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI SI VEDA L'ALLEGATO 02

FOTO





3) 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.

L'immobile al momento dei sopralluoghi risultava nel godimento del titolare della ditta in fallimento e, dopo la sua morte in data 27/11/2021, dalla vedova, pertanto si riporta l'elenco dei passaggi di proprietà a ritroso, nei vent'anni antecedenti la trascrizione della sentenza di fallimento del 29/02/2016 – Reg. Gen. 1613 Reg. Par. 1116. Si riportano per primi, a ritroso, gli estremi della sentenza di usucapione per le due unità immobiliari occupate senza titolo dal sig. [REDACTED] e famiglia fino alla fine della causa vinta in primo grado dalla procedura fallimentare:

- ◆ con sentenza di acquisto per usucapione dell'11/10/2024 Rep. 814 Tribunale di Cremona, trascritta a Cremona l'08/01/2025 ai nn. Reg. Gen. 67 - Reg. Part. 47, riferita a:
 - C.F.: **Fg. 31, Mapp. graffati 35- 43 -141**, cat. A/6, cl. 2, 7,5 vani, fraz Pellegra loc. Villa Battaglia 11;
 - C.T.: **Fg. 31, Mapp. 44**, ente urbano di h. 01.10.

gli immobili descritti passano a [REDACTED] in piena proprietà.

- ◆ con atto tra vivi di compravendita del 07/07/1992, Notaio Allegri Fiorella Rep. 44743/2870, registrato a Soresina il 10/07/1992 al n. 604 Serie II, trascritto a Cremona il 15/07/1992 – Reg. Gen. 5532 Reg. Par. 3822, la piena proprietà dell'immobile al C.F. Fg. 31, nella consistenza individuata con le **particelle graffate 41-139-140/3, cat. A4**, e del **terreno al mapp. 34** (nota: il terreno risultava già di proprietà di [REDACTED] passava a [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- con atto tra vivi di compravendita del 19/06/1986, Notaio Pettenazzi Cesare Rep. 69086, registrato a Soresina il 09/07/1986 al n. 238 Vol. 10 Mod. IIA, trascritto a Cremona il 11/07/1986 – Reg. Gen. 4682 Reg. Par. 3135, la piena proprietà dei 3 immobili al C.F. Fg. 31, nelle consistenze individuate con le **particelle graffate 34-140/5-152, cat. A4**, le **particelle graffate 42-140/4, cat. A4**, la **particella 140/6, cat. A4**, passava a [REDACTED] - acquirente), residente a Castelleone (CR), [REDACTED]
- [REDACTED]
- ◆ con atto di compravendita del 02/05/1983, rep. n. 62574 Notaio Cesare Pettenazzi, trascritto a Cremona il 06/05/1983 al Reg.Gen. 2765 e Reg. Part. 1989, la piena proprietà dei 3 immobili al C.F. Fg. 31, nelle consistenze individuate con le **particelle graffate 34-140/5-152, cat. A4**, le **particelle graffate 42-140/4, cat. A4**, la **particella 140/6, cat. A4**, passava a [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- ◆ con atto di successione per morte in data 11/12/1975 di [REDACTED] trascritta a Cremona il 09/11/1976 - Reg. Gen. 5797 e Reg. Part. 4317 la proprietà dei 3 immobili al C.F. Fg. 31, nelle consistenze individuate con le **particelle graffate 34-140/5-152, cat. A4**, le **particelle graffate 42-140/4, cat. A4**, la **particella 140/6, cat. A4**, **omessi i erroneamente i mappali graffati 35-43-141 ed il mapp. 44 del Fg. 31**, sono stati devoluti in virtù di legge ai [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] SI SEGNALE CHE MANCA FORMALE ACCETTAZIONE DELL'EREDITA'
- ◆ con atto di compravendita del 25/10/1948, rep. n. 1508/997 Notaio Giuseppe Gambaro, registrato a Soresina il 22/11/1948 al n. 257 vol 82, trascritto a Cremona il 01/12/1948 al Reg.Gen. 3266 e Reg. Part. 2966, la piena proprietà della casa alla Villa Battaglia 200, nelle consistenze individuate con le **particelle 4517 e 2489 (orto) del Fg. 25** e la piena proprietà della casa alla Villa Battaglia 201, nelle consistenze individuate con le **particelle 2490 e 2491 (orto) del Fg. 25** passavano [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- ◆ con atto di compravendita del 15/11/1922, rep. n. 4741/338 Notaio Antonio Bernardi, registrato a Soresina il 28/11/1922 al n. 320 vol 62, trascritto a Cremona il 02/12/1922 al Reg.Gen. 3997 e Reg. Part. 3345, la piena proprietà della casa alla Villa Battaglia 199, nelle consistenze individuate con le **particelle 2486 e 2485, 2487 (orti) del Fg. 25** passava a [REDACTED]
- [REDACTED]

La verifica effettuata via mail il 14/04/2025 dall'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate (all. 05) ha dato conferma dell'inesistenza di contratti stipulati dal Sig. [REDACTED] sui beni in oggetto.

4) 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.

- Comproprietà muretto di cinta con rete metallica a confine col mappale 33 del Fg. 31 (come da scrittura privata del 28/09/1992 a firma [REDACTED] - all. 12): dati di registrazione e dati di trascrizione non reperiti;
- Difformità urbanistico-edilizie sotto descritte.

5) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- Ipoteca volontaria iscritta a Cremona il 11/01/2008 – Reg. Gen. 370 Reg. Par. 78, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/12/2007 Notaio Manera Daniele Rep. 24666/7521, a favore di BANCA POPOLARE DI CREMA S.P.A (C.F. 04114050968, domicilio ipotecario eletto a Crema (CR) in via XX Settembre 18), a garanzia di un capitale di 250.000,00 € al tasso d'interesse annuo del 5,586% per la durata di 10 anni, per un totale complessivo di 500.000,00 €, contro [REDACTED], residente a Castelleone (CR), per la quota di proprietà di 1/1 delle **particelle 34-140/5-152 graffate, cat. A4, particelle 42-140/4 graffate, cat. A4, particella 140/6, cat. A4, particelle 41-139-140/3 graffate, cat. A4.**
- Annotazione ad iscrizione n. 715, iscritta a Cremona il 15/09/2014 – Reg. Gen. 6215 Reg. Par. 715, in forza di atto integrativo per sospensione delle rate del 29/08/2014 Notaio Manera Daniele Rep. 32026/12447, a favore di BANCA POPOLARE DI CREMA S.P.A (C.F. 04114050968, domicilio ipotecario eletto a Crema (CR) in via XX Settembre 18), contro [REDACTED], residente a Castelleone (CR)
- Atto giudiziario trascritto a Cremona il 29/02/2016 – Reg. Gen. 1613 Reg. Par. 1116, in forza di sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Cremona in data 24/11/2015 n. 84, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI [REDACTED] residente a Castelleone (CR) per la quota di proprietà di 1/1 degli immobili in oggetto, nella consistenza identificata alle **particelle 34-140/5-152 graffate, cat. A4, particelle 42-140/4 graffate, cat. A4, particella 140/6, cat. A4, particelle 41-139-140/3 graffate, cat. A4. N.B.: QUESTO È L'ATTO ORIGINANTE LA PRESENTE PROCEDURA CONCORSALE.**
- Atto giudiziario trascritto a Cremona il 04/08/2025 – Reg. Gen. 7654 Reg. Par. 5397, in forza di sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Cremona in data 24/11/2015 n. 84, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI [REDACTED] residente a Castelleone (CR) per la quota di proprietà di 1/1 degli immobili in oggetto, nella consistenza identificata nel foglio 31 alla **particella 41, subb. 501 (A7) e 502 (C6).**

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.

Epoca di realizzazione degli immobili: a seguito di sopralluogo dell'immobile, tenendo conto degli aspetti tipologico-costruttivi ed a seguito dell'ubicazione di quelle che erano le ex case coloniche della frazione Pellegra (come dalle mappe del Fg. 25 di Castelleone del Cessato Catasto, anno 1903), si ritiene che gli immobili siano stati edificati in data antecedente al 01/09/1967.

In particolare si riporta quanto evidenziato dal PGT di Castelleone:

- **tav. PR. 1.1.4 Tavola delle Previsioni Estratto del Piano delle Regole**: i mapp. 41, 42, 152, 43, 140, 44 e 141 del Fg. 31 ricadono in AMBITI DEL TUC - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: ambito B2 – residenziale ad edilizia estensiva; i mapp. 34, 35 e 139 del Fg. 31 ricadono in ambito E1 – agricolo normale;
- **tav. DP. 2.4.1.2 Carta dei vincoli Estratto del Documento di Piano**: è evidenziato solamente un percorso ciclopedonale su via Villa Battaglia.

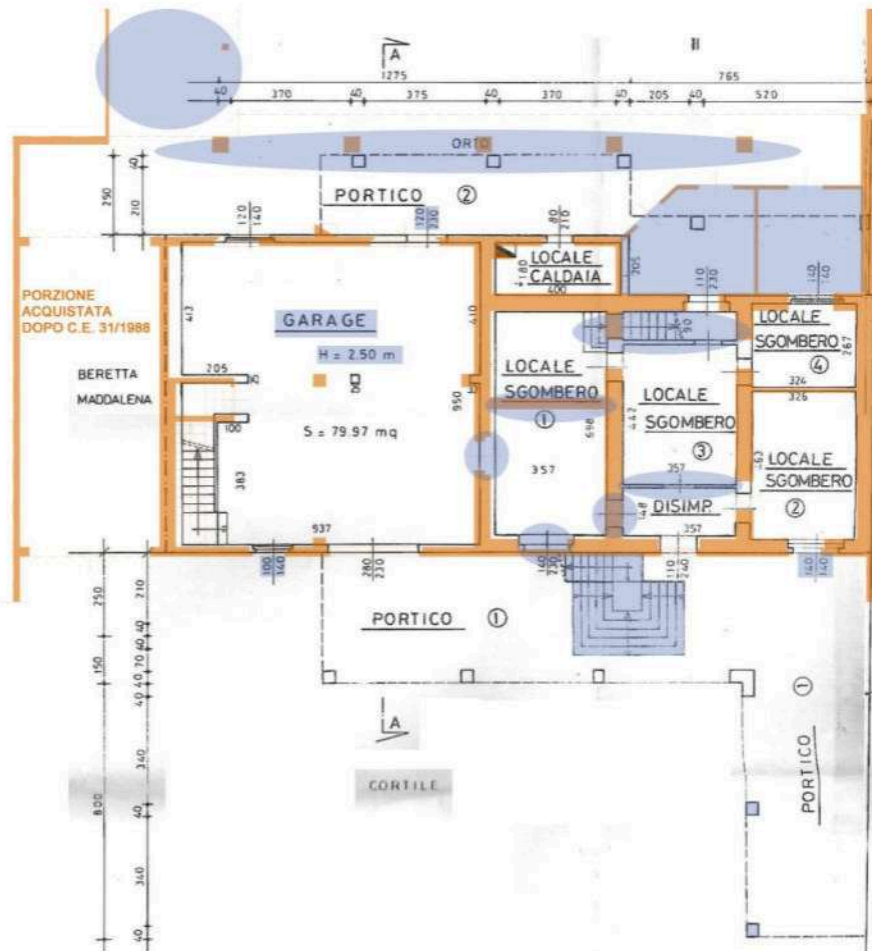
Considerato l'immobile originario regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico, si procede all'analisi della legittimità urbanistica dei provvedimenti autorizzativi, rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castelleone, che lo hanno successivamente modificato:

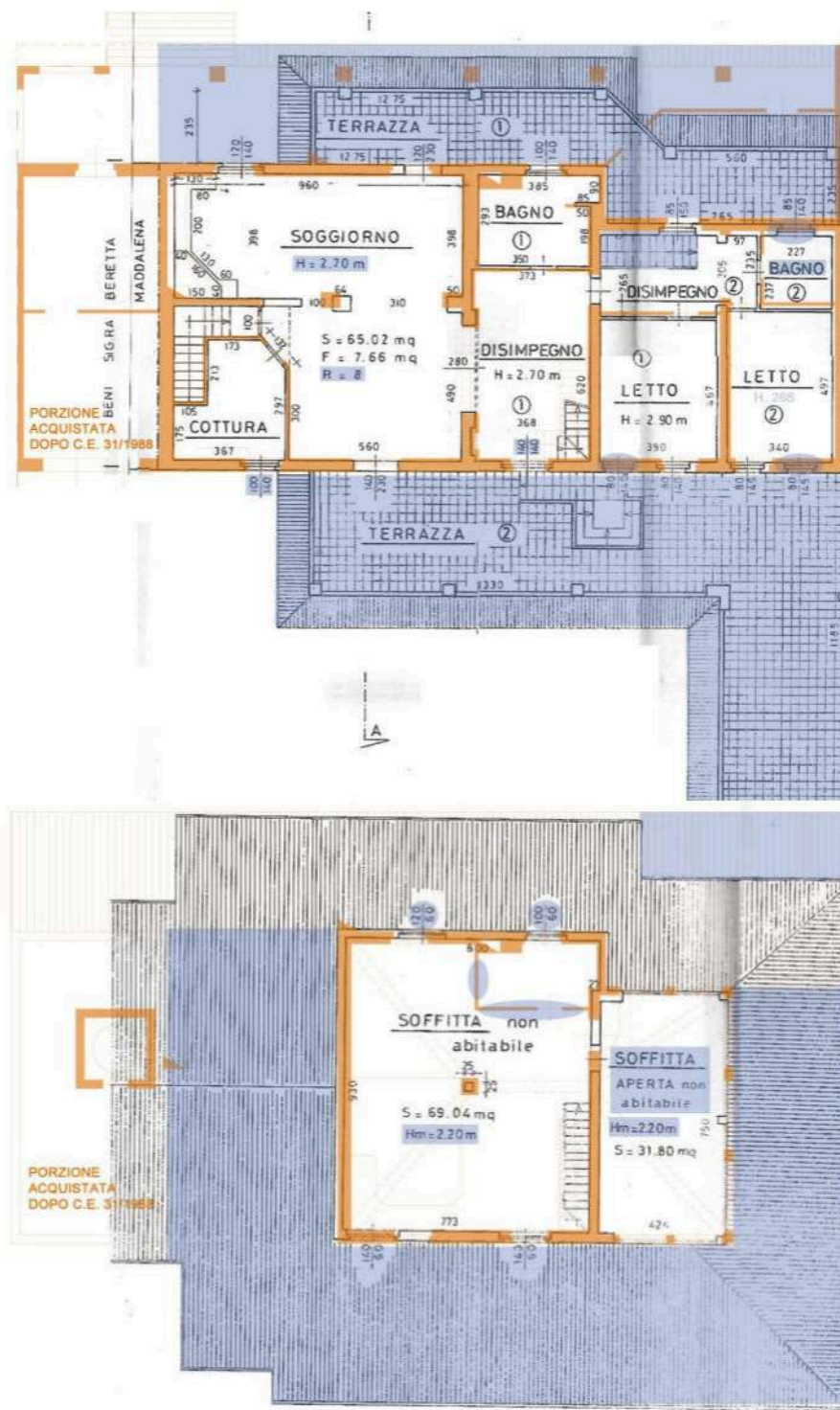
- **Concessione Edilizia n. 251 del 05/12/1979** per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, rilasciata a [REDACTED] per la demolizione e ricostruzione di parte di casa colonica (Fg. 31, mapp. 42 e 152);
- **Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 283 del 05/12/1986**, rilasciata a [REDACTED] per costruzione recinzione (Fg. 31, mapp. 43, 44, 141, 152) **non ultimata**;
- **Concessione Edilizia n. 31 del 27/07/1988** per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, rilasciata a [REDACTED] per ampliamento e soprizzo casa (Fg. 31, mapp. 44, 141, 43, 152). Tale C.E. risulta ad oggi **mai ultimata** e, quindi, **priva di richiesta di certificato di agibilità**;
- **Autorizzazione Edilizia n. 104 del 04/11/1991**, rilasciata a [REDACTED] per costruzione recinzione (Fg. 31, mapp. 41);

N.B. Nessuna delle pratiche edilizie elencate riguarda la demolizione dei fabbricati di cui ai mapp. 44, 140 (subb. 3, 4, 5 e 6), 141 del Fg. 31, se non un accenno al mapp. 141 nella relazione tecnica della C.E. 31/1988 in merito ai mc resi disponibili per l'ampliamento.

Anche la demolizione con ricostruzione della casa colonica al mapp. 41 (acquistato con atto di compravendita del 07/07/1992 Rep. 44743/2870 Notaio Fiorella Allegri) non risulta denunciata all'Ufficio Tecnico di Castelleone.

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIE C.E. 31/1988 CON RILIEVO DELLO STATO REALE DEI LUOGHI





A seguito di quest'analisi e della sovrapposizione delle planimetrie l'immobile in oggetto NON si considera regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

7) In caso di opere abusive, controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 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'art. 40.6 della L. n. 47/1985 ovvero dall'art. 46.5 del D.P.R. n. 380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Prima della verifica delle opere abusive e del rispetto degli indici fondiari si specifica che, in accordo con la pratica edilizia originaria e con gli oneri già pagati all'epoca, tutto il piano terra dell'immobile non verrà conteggiato nella Superficie Lorda (S.L.) e che, in accordo con l'art. 23 delle Norme Tecniche Attuative del P.G.T, a seguito di aggiudicazione dovrà essere portato all'altezza massima di 2,50 m con un controsoffitto: ogni tentativo da parte della sottoscritta di conteggiare taluni locali come abitabili si sarebbe scontrato con gli indici fondiari concessi e, qualora possibile, con dei costi di sanatoria troppo gravosi per la procedura a fronte di un leggero aumento del valore di mercato del fabbricato.

A seguito di questa premessa, per quanto riguarda le difformità eseguite rispetto alla **C. E. n. 31 del 27/07/1988**, rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castelleone per ampliamento e soprizzo casa sui mappali 42, 43, 44, 141, 152 del Fg. 31, sono stati verificati gli indici fondiari sui calcoli della C.E. del 1988 per 991,27 mq:

RC: 35% = 346,94 mq di superficie coperta massima > 294,60 mq dello stato di fatto da sanare (escluso portico a nord a confine e volume accessorio del giardino retrostante).

I.F. 30% = 411,36 mq di S.L. edificabile massima > 410,40 mq dello stato di fatto da sanare.

Sono stati verificati gli indici fondiari anche sul Piano delle Regole vigente (art. 23) per 991,27 mq:

RC: 40% = 396,50 mq di superficie coperta massima > 294,60 mq dello stato di fatto da sanare (escluso portico a nord a confine e volume accessorio del giardino retrostante).

I.F. 1,20 mc/mq = 991,27 mc x 1,2 / 3 = 396,50 mq di S.L. edificabile massima > **386,55 mq** dello stato di fatto da sanare (col nuovo P.G.T. si calcola solo l'eccedenza delle terrazze oltre 1,50 m).

In conclusione, si può ritenere confermata la doppia conformità delle opere realizzate: **la sanatoria andrà calcolata rispetto all'art. 36 comma 1 D.P.R. 380/2001** (sanatoria ordinaria di rilascio di permesso di costruire con pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed oneri legati al costo di costruzione), a cui deve aggiungersi il costo di sanatoria per opere interne realizzate in difformità (**art. 6 bis comma 5 D.P.R. 380/2001**).

Anche per quanto riguarda la **demolizione e ricostruzione del mapp. 41**, che interessa il box al piano terra e l'ampliamento cucina/lavanderia al piano primo, eseguita in assenza di licenza edilizia, **la sanatoria corrisponde all'art. 36 comma 2 D.P.R. 380/2001**.

Il conteggio degli oneri amministrativi rispetto alle due sanatorie enunciate ammonta a **34.520,93 € (all. 08)**, tuttavia a tali costi andranno ad aggiungersi tutti gli interventi di demolizione di ciò che non è sanabile ed i costi relativi alle opere edilizie necessarie a regolarizzare l'abitazione alla normativa igienico-sanitaria, in particolare:

- rispetto a quanto evidenziato dal PGT di Castelleone i mapp. 34, 35 e 139 del Fg. 31 ricadono in ambito agricolo

normale E1 (ogni costruzione è concessa solo ai detentori di attività agricole), pertanto il portico adiacente all'abitazione costruito senza licenza a cavallo dei mapp. 34-42-139 non risulta sanabile, esattamente come la piscina a cavallo tra il mapp. 139 ed il 35 ed il ricovero per gli attrezzi con bagno costruito sul mappale 34: tali accessori andranno demoliti;

- alcune costruzioni a confine rispetto al mapp. 39, eseguite in difformità alla C.E. 31/1988, in particolare la terrazza del piano primo ed il lastrico solare in copertura, dovrebbero essere distanti 1,5 m per impedire la visuale sull'altrui proprietà (art. 905 C.C.): tale condizione potrebbe essere sanata o con una convenzione stipulata in accordo col vicino interessato (di cui non si può dare certezza di risoluzione), o con le opportune modifiche (arretramento dei parapetti lasciando inalterati i solai, e demolizione di 1,5 m lineari di copertura della terrazza al piano primo);
- analogamente a quanto descritto anche la torretta sul mapp. 41 presenta il medesimo problema di visuale sull'altrui proprietà, a cui si aggiunge il superamento in altezza dei 10,00 m massimi previsti dall'art. 23 del Piano delle Regole del PGT di Castelleone: essa va demolita e sostituita da un volume tecnico che protegga l'accesso dal piano primo al lastrico solare tramite botola;
- i lavori edili legati all'ampliamento della superficie finestrata del soggiorno e della cucina sono interventi utili a migliorare il R.A.I. e contestualmente a rendere derogabile l'altezza inferiore a 2,70 m (art. 24 comma 5 ter del D.P.R. 380/2001). Altri costi riguardano il completamento delle opere da fabbro (parapetti mancanti) e la rimozione dei sanitari del bagno in mansarda, poiché per ragioni di altezza minima inferiore a 2,40 m quel locale può essere destinato solo ad uso di ripostiglio.

I costi relativi alle demolizioni degli abusi non sanabili ammontano a **16.847,40 €**, a cui sono aggiunti i costi delle opere edilizie necessarie a regolarizzare l'abitazione alla normativa igienico-sanitaria: queste somme, unitamente agli oneri di sanatoria amministrativa, sono stati calcolate con i prezzi della C.C.I.A. della Prov. di Cremona (anno 2024) e sottratte dalla stima del valore di mercato dell'immobile da stimare (all. 09).

Tutto quanto descritto può solo presupporre il buon esito della sanatoria, non essendo in possesso di pareri preventivi in merito, e fatti salvi futuri cambiamenti normativi, diversi oneri di segreteria, interpretazioni del RUP e condizioni imprevedibili sullo stato dell'impianto elettrico per la futura agibilità (che presupporrà la verifica dell'idoneità statica da parte di un ingegnere strutturista, per cui ad oggi non sono possibili previsioni, né certezze sulle parcelle professionali).

8) 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.

Non risultano gravami di questo genere sull'immobile pignorato.

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.

Gli immobili in oggetto non fanno parte di un Condominio.

10) Determinazione del valore di mercato dell'immobile: 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.

Il sig. ██████ godeva del diritto di proprietà di 1/1 sugli immobili in oggetto: per la stima del valore di mercato dell'immobile è stato scelto il metodo del costo di costruzione deprezzato (COST APPROACH), non essendo stato possibile trovare nella zona limitrofa degli immobili simili per tipologia edilizia, ed utilizzarne i dati ricavati dal relativo contratto di compravendita (metodo del confronto di mercato - MCA): sono stati trovati negli ultimi due anni solamente due compravendite di appartamenti di bassa metratura non ritenuti oggetti comparabili (Rep. 34657 Rac. 21898 notaio A. Confalonieri del 08/04/2024 e Rep. 10299 Rac. 8789 notaio Dario Orsi del 01/07/2024).

Per i dettagli, le fonti (per il prezzo di costruzione a nuovo relativo al Comune di Castelleone si è utilizzato l'applicativo CRESME recepito da <https://www.awn.it/servizi/costi-costruzione-edilizia> il 01/08/2025), e tutti i riferimenti circa il soggetto da stimare si rimanda all'allegato 09.

PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE SI VEDA L'ALLEGATO 09 (non sono compresi i manufatti da demolire, ovvero piscina, portico a confine e locale di deposito annesso a piscina, di cui verranno detratti i costi di demolizione a carico dell'aggiudicatario).

Una volta calcolata la superficie dell'area e superficie del soggetto, si è provveduto al calcolo che si può vedere nell'allegato 09.

Per arrotondamento, rispetto ai calcoli dimostrati, si stima:

VALORE DI MERCATO: 117.000,00 €

VALORE AL METRO QUADRATO: 220,50 €/m²

RIDUZIONE 15% A BASE D'ASTA: 99.500,00 €

Si dà un giudizio di vendibilità sufficiente vista la scarsità di volumi di compravendita del mercato locale.

11) Verifica degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie ecc.).

Non sono stati rilevati diritti di terzi. Si segnala che il sig. ██████ è mancato in data 27/11/2021.

12) nel caso si tratti di quota indivisa, valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e verificare nell'ordine:

a) se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;

b) se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore.

La quota di piena proprietà dei beni immobili del sig. ██████████ risulta di 1/1, ██████████
██████████ in regime di separazione dei beni.

13) nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale tra coniugi, la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto.

Come sopra.

14) 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.

Lotto unico.

15) Attestato di prestazione energetica, se mancante.

L'unità immobiliare è provvista di A.P.E. con codice identificativo n. 1902500016225 del 11/07/2025, redatto dall'Esperto Stimatore quale Soggetto Certificatore accreditato: risulta in classe energetica D, come da all. 11.

16) 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 ogni caso di irregolarità catastali, provvedere alla loro regolarizzazione.

La situazione catastale delle unità immobiliari di proprietà del titolare della ditta fallita al C.F. del Comune di Castelleone al momento dell'inizio delle operazioni peritali era la seguente:

- variazione del 09/11/2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie":

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
31	41 139 140	3		A/4	1	5,5 vani	Totale: 101 m ² Totale escluse aree scoperte: 101 m ²	Euro 136,34

- variazione del 09/11/2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie":

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
31	34 140 152	5		A/4	1	5 vani	Totale: 104 m ² Totale escluse aree scoperte: 104 m ²	Euro 123,95

- variazione del 09/11/2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie":

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
31	42 140	4		A/4	1	4,5 vani	Totale: 89 m ² Totale escluse aree scoperte: 89 m ²	Euro 111,55

- variazione del 09/11/2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie":

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
31	140	6		A/5	U	1,5 vani	Totale: 27 m ² Totale escluse aree scoperte: 25 m ²	Euro 23,24

Tutte le situazioni catastali derivano in ogni caso direttamente dall'Impianto Meccanografico del 1987 e, a sua

volta, da schede risalenti al 1939, non più rappresentative della situazione attuale di fatto.

Già nel primo sopralluogo (17/02/2016) è emerso che il titolare della ditta fallita occupava senza titolo anche l'unità immobiliare adiacente, intestata a [REDACTED] [REDACTED] così catastalmente identificata al C.F. a seguito di variazione del 09/11/2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie":

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
31	35 43 141			A/6	2	7,5 vani	Totale: 191 m ² Totale escluse aree scoperte: 175 m ²	Euro 406,71

Analogamente era occupato senza titolo anche il seguente ente urbano e promiscuo, identificato solamente al Catasto Terreni come segue:

Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m ²)	
					ha are ca	
31	44			ENTE URBANO	01 10	Impianto meccanografico del 28/06/1975

La situazione catastale descritta al C.F. risale per tutti i casi all'Impianto Meccanografico del 30/06/1987.

Da questo elenco si evince chiaramente la difformità dello stato di fatto riscontrata già nei sopralluoghi del 2016 rispetto all'identificazione catastale delle singole unità immobiliari: il compendio pignorato, una grande unità abitativa su tre livelli con porzioni in ampliamento al rustico e box pertinenziale, deriva dalla trasformazione delle unità immobiliari appena descritte, ma non è mai stato oggetto di fusione catastale delle particelle originarie in un'unica unità con box pertinenziale, nonostante i lavori edili ed i provvedimenti amministrativi fossero orientati in tal senso. Si aggiungevano, sempre nel 2016, l'incoerenza della ditta intestata rispetto all'unità immobiliare del Fg. 31, Mapp. Graffati 35-43-141, occupata senza titolo, e il mancato passaggio al C.F. dell'ente urbano e promiscuo al Fg. 31, Mapp. 44.

In conclusione, gli immobili in oggetto NON sono stati considerati regolari sia dal punto di vista della consistenza catastale che dell'intestazione della ditta.

Si procede con la sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto, che evidenzia le numerose difformità segnalate in arancione rispetto al perimetro azzurro oggetto di studio (si considerano sia i mappali di proprietà che quelli usucapiti), pertanto i mappali in oggetto NON sono stati considerati regolari dal punto di vista catastale.

Le difformità sostanziali da regolarizzare in mappa sono:

- la demolizione degli edifici di cui ai mapp. 44, 140 (subb. 3, 4, 5 e 6), 141;
- l'ampliamento verso nord delle ex case coloniche ai mapp. 41, 42, 152, e 43;
- la presenza dei nuovi fabbricati accessori sui mapp. 34 e 139 e la nuova piscina tra i mapp. 139 e 35.

SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO MAPPA CON ORTOFOTO



AGGIORNAMENTO CATASTALE

A seguito delle irregolarità riscontrate, avvalendosi di un ausiliario in materia catastale autorizzato dal Giudice in data 28/02/2025, sono stati aggiornati sia l'estratto di mappa che le schede catastali, pertanto con:

- presentazione di tipo mappale del 30/05/2025 Pratica n. CR0051842 in atti dal 30/05/2025 presentato il 30/05/2025 (n. 51842.2/2025) tutti i mappali descritti sono stati riuniti al mapp. 41 (**si tenga presente che dopo le demolizioni delle opere non sanabili rimarranno a carico dell'aggiudicatario le operazioni catastali necessarie, ovvero il Tipo mappale in deroga, per la demolizione di porzione di fabbricati e della piscina, e la denuncia di variazione relativa all'unità immobiliare abitativa, già detratte dal calcolo del valore di mercato all'all. 09).**
- presentazione di aggiornamento DOCFA del 10/07/2025 Pratica n. CR0057849 in atti dal 11/07/2025 AMPLIAMENTO - DEMOLIZIONE PARZIALE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO (n.57849.1/2025): tutte le abitazioni soppresse sono state riunite in un'unica unità immobiliare con pertinenza.

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
31	41	501		A/7	4	19 vani	Totale: 529 m ² Totale escluse aree scoperte: 462 m ²	Euro 1520,97

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
31	41	502		C/6	3	42 m ²	Totale: 47 m ²	Euro 54,23

17) Verifica sulla presenza di rifiuti e relativa qualifica come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificazione dei costi per il loro eventuale smaltimento.

Non è stato possibile verificare tecnicamente o nelle pratiche edilizie la presenza di eternit sotto il manto di copertura dell'abitazione, nelle canne fumarie o in altre tubazioni: altresì si ritiene di non escluderne la presenza visti i periodi di ristrutturazione antecedenti la messa al bando.

Nelle porzioni in ristrutturazione vi sono diversi mobili accatastati e materiali in genere: cautelativamente sono stati decurtati dal valore di mercato 1.000 euro di smaltimento di rifiuti speciali.

CONGEDO DELL'ESPERTO

Ritenuto di aver assolto ai doveri nei confronti dell'incarico assegnato, resto a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato, del Curatore e delle parti per ogni ulteriore chiarimento. Con osservanza.

Cremona, 15/09/2025

arch. Benedetta Mezzadri