

TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
82/2025 R.G.E.

Giudice: G.O.P. Avv. Trotta Giorgio

contro



RELAZIONE di STIMA

Beni Immobili pignorati siti in
via Toscana 9/11, Pizzighettone (Cr)
foglio 14 – Mapp. 272/504 e 272/505

Cremona, li 23/12/2025

L'esperto stimatore: arch. SILVIA MANCINI
n°38 Albo Nazionale CTU - Tribunale di Cremona



SOMMARIO

QUESITO	1
LOTTO UNICO	3
ELENCO ALLEGATI.....	6
SCHEDE SINTETICA.....	7
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
RELAZIONE DI STIMA.....	8
IDENTIFICAZIONE.....	8
STATO DI POSSESSO.....	8
DESCRIZIONE.....	10
REGOLARITA' CATASTALE.....	10
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	14
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	14
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	15
SPESE CONDOMINIALI	18
PRESENZA DI RIFIUTI.....	19
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	19
VALORE	19
VALORE DI MERCATO	19
VALORE IN VENDITA FORZATA.....	20
QUOTE INDIVISE	20
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	20
FORMAZIONE DI LOTTI.....	20
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....	21
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	21
CONVENZIONE EDILIZIA, notaio Squintani Ambrogio rep.48389/5474.....	22
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	23
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	23



QUESITO

In data 04/09/2025 il giudice dispone che l'esperto,

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di decesso da parte del creditore del certificata delle successioni e trascrizioni, anche della relazione notariale, segnali se nel corso del ventennio anteriori al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi; a tale scopo il Giudice dell'esecuzione fornisce all'esperto espressa autorizzazione ad accedere alle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e ad estrarre copia delle necessarie dichiarazioni di successione;

successivamente, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti dal Giudice dell'esecuzione sono previsti dall'art. 179- bis ultimo comma disp. att. d.p.l. 137/2001, se non ancora pubblicati, secondo i modelli attualmente in uso;

Infine, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, nell'ordine delle operazioni peritali:



1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.
2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio di beni, degli elementi di cui il bene è costituito, e, in particolare, del valore del terreno, della natura, della proprietà, superficie, ecc.;
3. nel caso di tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nel caso:
 - i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - ii. se sussista altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di prezzo dell'intero valore;
4. nel caso di tratti di bene in regime di comunione legale tra coniugi, a fornire, in ogni caso, la valutazione delintero bene, che interamente andrà venduto;
5. a fornire, ove opportuno, uno o più bozzetti per la vendita, illustrando i nuovi confini tramite apposite tavole esplanative e planimetrie, ove necessario, alla realizzazione del trascritto, allegando alla relazione estimativa i bozzetti approvati dall'Ufficio tecnico comunale;
6. a redigere la attestazione di prestazione energetica, se presente;
7. a verificare, previa attestazione dell'esatta corrispondenza del dato specificato nel fatto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli eventuali elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;



... la procedura di esecuzione di cui alla sentenza...
... sentenza, esecutiva, in forza della quale...
... sentenza e quantificata a... per il...
... sentenza...

Art. 10 La procedura di esecuzione...
... sentenza del... sentenza, in forza della quale...
... sentenza, in forza della quale... sentenza...
... sentenza, in forza della quale... sentenza...
... sentenza, in forza della quale... sentenza...
... sentenza, in forza della quale... sentenza...
... sentenza, in forza della quale... sentenza...

Art. 11 La procedura...
... sentenza, in forza della quale... sentenza...
... sentenza, in forza della quale... sentenza...

Art. 12 La sentenza...
... sentenza, in forza della quale... sentenza...
... sentenza, in forza della quale... sentenza...

Art. 13 La sentenza...
... sentenza, in forza della quale... sentenza...

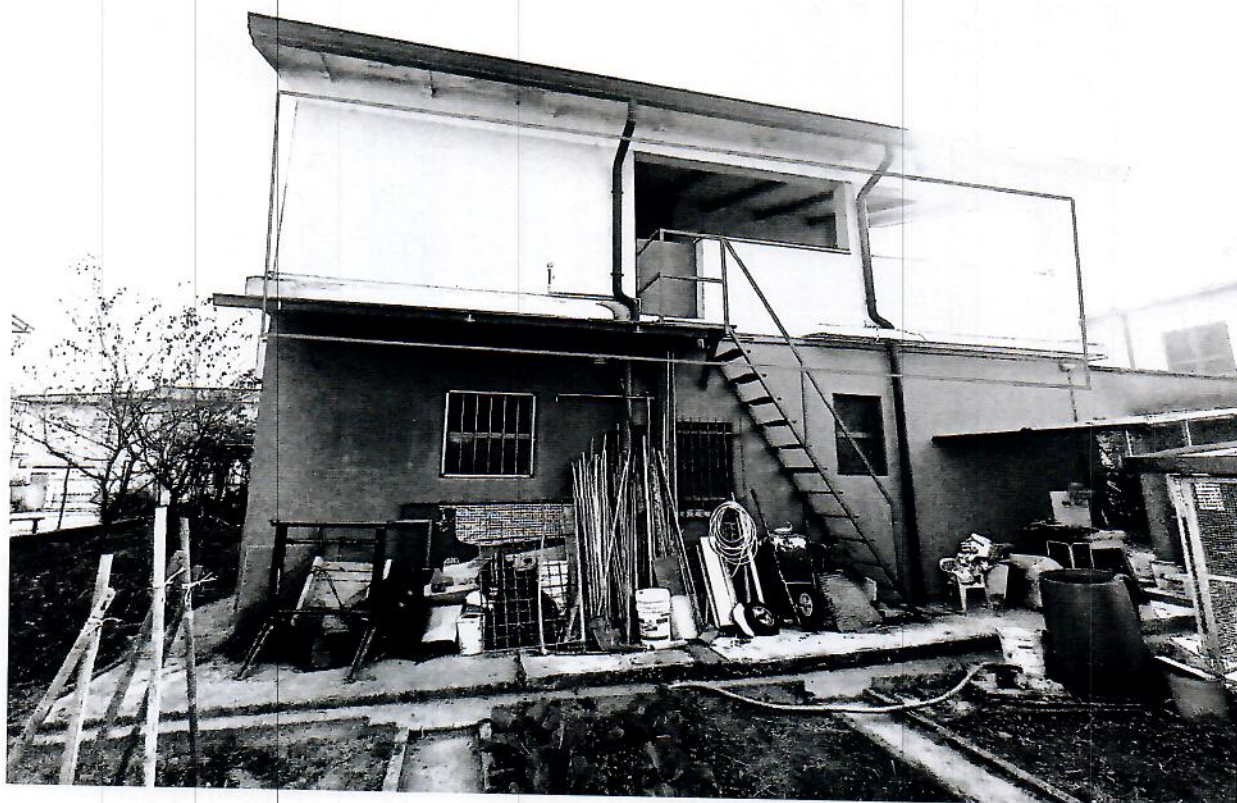
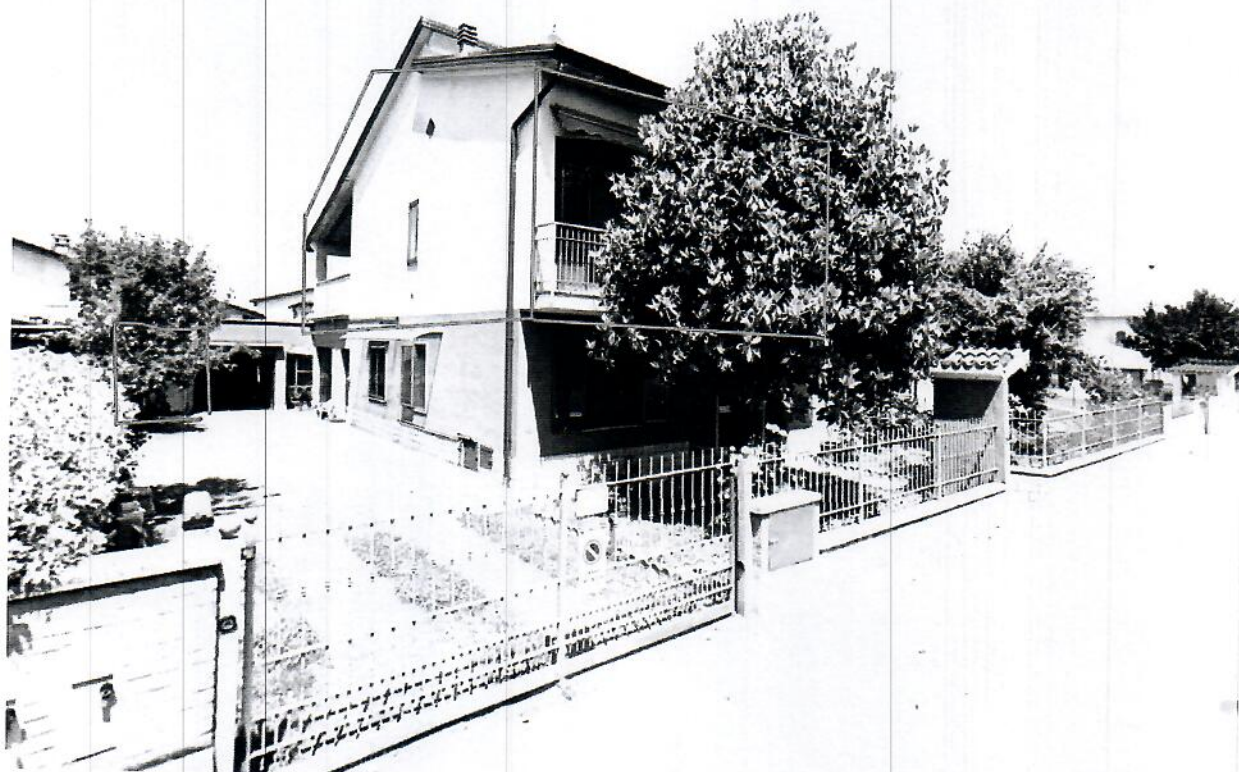
Art. 14 Immediatamente al giudice di ogni richiesta di
... sentenza del... sentenza, in forza della quale...
... sentenza, in forza della quale... sentenza...
... sentenza, in forza della quale... sentenza...
... sentenza, in forza della quale... sentenza...
... sentenza, in forza della quale... sentenza...

Art. 15 ... sentenza...
... sentenza, in forza della quale... sentenza...
... sentenza, in forza della quale... sentenza...

Art. 16 ... sentenza...
... sentenza, in forza della quale... sentenza...
... sentenza, in forza della quale... sentenza...



LOTTO UNICO



ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
1	DOCUMENTAZIONE CATASTALE	10
2	FASCICOLO FOTOGRAFICO	21
3	PRATICHE EDILIZIE di riferimento	18
4	ISPEZIONI e ATTI (Acquisto 1970 + Successione 1987 + Convenzione 1989)	26
5	MCA e COMPARABILI	6
6	A.P.E.	7
7	ANAGRAFE	2
8	VARIE (inizio operazioni + fascicolo completo edilizia)	189
	Tot. Pag. allegate	279
	Tot. Foto	25

SCHEMA SINTETICA

<p>Beni pignorati: via Toscana 9/11 (p. primo) – Pizzighettone (Cr) Catastralmente identificato: Comune PIZZIGHETTONE Foglio 14 – Mapp. 272 – Sub. 504 Cat. A/2, Classe 4, 154 mq, rendita € 581,01 Foglio 14 – Mapp. 272 – Sub. 505 Cat. C/6, Classe 2, 34 mq, rendita € 32,54</p>

Appartamento di 120 mq calpestabili posto al piano primo di villetta bifamiliare anni '70, composto da atrio, soggiorno, tinello con cucinotto, due camere, due bagni e una lavanderia; un'ampia terrazza coperta e un balcone. Accesso tramite le scale interne di proprietà esclusiva. Locale accessorio, in corpo staccato, adibito a garage e cantina, con accesso carraio da via Toscana 9. Giardino in comune con l'altra proprietà al piano terra.

- I dati catastali indicati nel **Pignoramento n°1101 del 02/05/2025** sono corretti e **corrispondono** ai beni in oggetto.
- Oggetto di espropriazione è la **piena proprietà** per l'intero.
- Il bene al momento del sopralluogo (15/10/2025) risulta **occupato dal debitore**.
- In sede di sopralluogo **non** ho rilevato la presenza di **rifiuti** urbani, ingombranti o speciali.
- Diritti di Terzi **NON** sussistono (*in attesa di risposta da Ag.Entrate)
- Regolarità Catastale: **SI**



- Regolarità Urbanistica: **NO**
- Regolarità Edilizia: **NO**
- Opere abusive: **SI**
- Censi/livelli/usi civici: **NO**
- Spese condominiali: **NO**
- Valore di Mercato: **€ 94.500**
- Valore in Vendita Forzata: **€ 70.875**
- Quote indivise: **NO**
- APE, classe: **G**

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

05/09/2025 giuramento telematico del perito.

06/09/2025 comunicazione alle parti l'inizio delle operazioni peritali

07/09/2025 richiesta d'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Pizzighettone (Cr), sett. Edilizia privata, per reperimento dei provvedimenti edilizi; ricevuta risposta in data 09/10/2025.

09/09/2025 accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita.

15/10/2025 sopralluogo e rilievo presso i beni oggetto di procedura.

22/10/2025 accesso all'ufficio Pubblicità dell'Agenzia delle Entrate per il reperimento delle ispezioni ipotecarie.

24/10/2025 (più solleciti pec **05/11/2025**, **01/12/25** e **05/12/25**) richiesta all'ufficio Anagrafe del Comune di Pizzighettone (Cr) del Certificato di Residenza e dello Stato di Famiglia Storico; risposta 06/12/2025.

28/10/2025 (più sollecito telefonico **25/11/25**, sollecito con .pec del **09/12/25**) richiesta all'ufficio tecnico del Comune di Pizzighettone, ora esternalizzato presso Consorzio.it, del CDU e del PARERE PREVENTIVO per Sanabilità.

25/11/2025 richiesta all'ufficio tecnico del Comune di Pizzighettone (Cr) del PARERE PREVENTIVO di SANABILITA' delle opere edilizie abusive riscontrate.

02/12/2025 (sollecito con .pec del **19/12/25**) richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dei Contratti di Locazione/Comodato in essere; in attesa di risposta ancora alla data del 23/12/2025.

23/12/2025 data della valutazione.

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE



Identificazione catastale contenuta nell'Atto di Pignoramento n° 1101/25 Tribunale di Cremona:

Catasto Fabbricati - Comune PIZZIGHETTONE

Foglio 14 – Mapp. 272 – Sub. 504 - Cat. A/2, Classe 4, 154 mq, rendita € 581,01

via Toscana 11 (p. terra+primo)

Foglio 14 – Mapp. 272 – Sub. 505 - Cat. C/6, Classe 2, 34 mq, rendita € 32,54

via Toscana 9 (p. terra)

Identificazione catastale attuale:

Catasto Fabbricati - Comune PIZZIGHETTONE

Foglio 14 – Mapp. 272 – Sub. 504

Cat. A/2, Classe 4, 154 mq, rendita € 581,01

via Toscana 11 (p. terra + primo)

Foglio 14 – Mapp. 272 – Sub. 505

Cat. C/6, Classe 2, 34 mq, rendita € 32,54

via Toscana 9 (p. terra)



sub. 504

Ingresso a piano terra - Confini da nord e in senso orario:

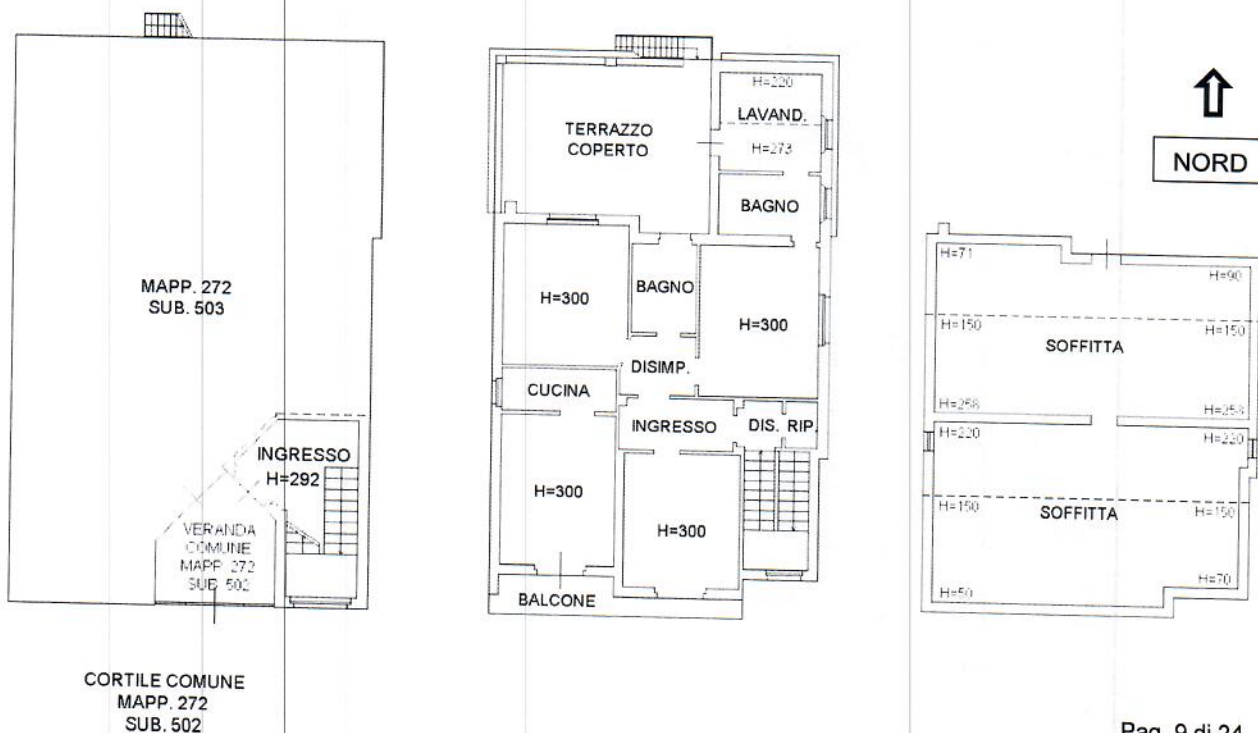
altra proprietà di cui al mapp.272/503; cortile comune mapp.272/502; atrio comune mapp.272/502.

Appartamento al piano primo - Confini da nord e in senso orario:

vuoto su cortile comune di cui al mapp.272/502.

Soffitta - Confini da nord e in senso orario:

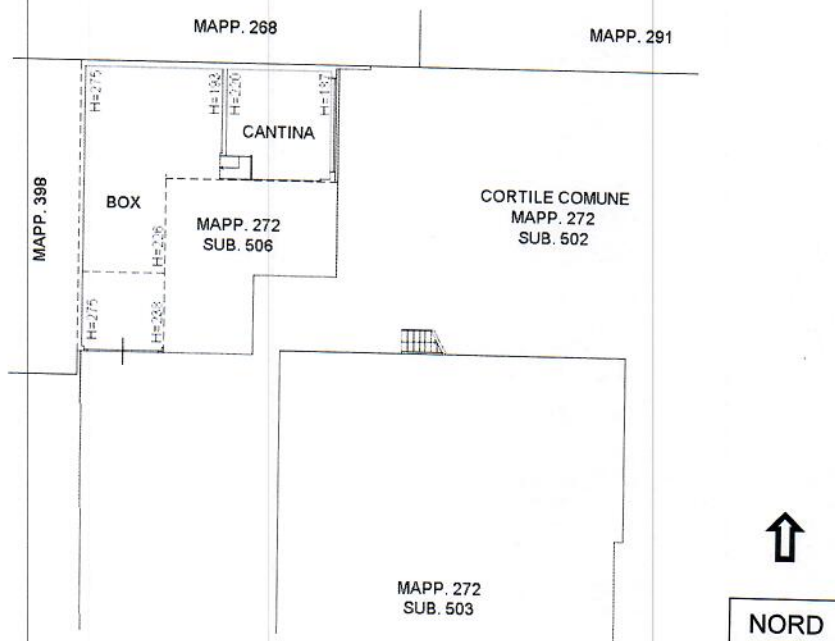
vuoto su copertura terrazzo stesso mappale, vuoto su cortile comune di cui al mapp.272/502.



sub. 505

Garage al piano terra - Confini da nord e in senso orario:

Mapp. 268; cortile comune di cui al mapp.272/502; altra proprietà di cui al mapp. 272/506; cortile comune di cui al mapp.272/502; mapp. 398.



L'identificazione catastale attuale, verificata attraverso ispezioni catastali informatizzate da me effettuate, **corrisponde** all'identificazione catastale contenuta nell'Atto di Pignoramento n°1011/25CR.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo i beni risultano occupati dal proprietario unico ed esecutato, [REDACTED]

Ho richiesto la verifica presso l'Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti d'affitto/locazione/comodato registrati in data antecedente al pignoramento. Alla data del 23/12/2025 sono ancora in attesa di risposta.

DESCRIZIONE

Trattasi di **appartamento** posto al **piano primo** di una villetta bifamiliare in Pizzighettone (Cr) con **garage** e locale accessorio al piano cortile. Giardino e veranda d'ingresso in comune con l'altra proprietà. Zona residenziale, molto tranquilla e vicina al centro storico. Servizi di base presenti nelle vicinanze. Immobile di 2 piani edificato nel 1970, libero sui 4 lati.



L'appartamento si sviluppa su una superficie utile di 120mq; vi si accede dalle scale interne, di proprietà esclusiva, e da una scala esterna in ferro che dal giardino sul retro sbarca sulla terrazza coperta. E' costituito da: atrio, soggiorno, tinello con cucinotto, due camere, due bagni e una lavanderia; un'ampia terrazza coperta a servizio della zona notte e un balcone prospiciente via Toscana a servizio della zona giorno. Pareti intonacate al civile, pavimenti in ceramica, serramenti in legno con vetro singolo; impianto elettrico sottotraccia con punti luce/alimentazione in numero sufficiente; impianto di riscaldamento autonomo con caldaia da 24 Kw posta in cucina e caloriferi, privi di termo-valvole, in ogni ambiente.

INTERNI APPARTAMENTO, PIANO PRIMO

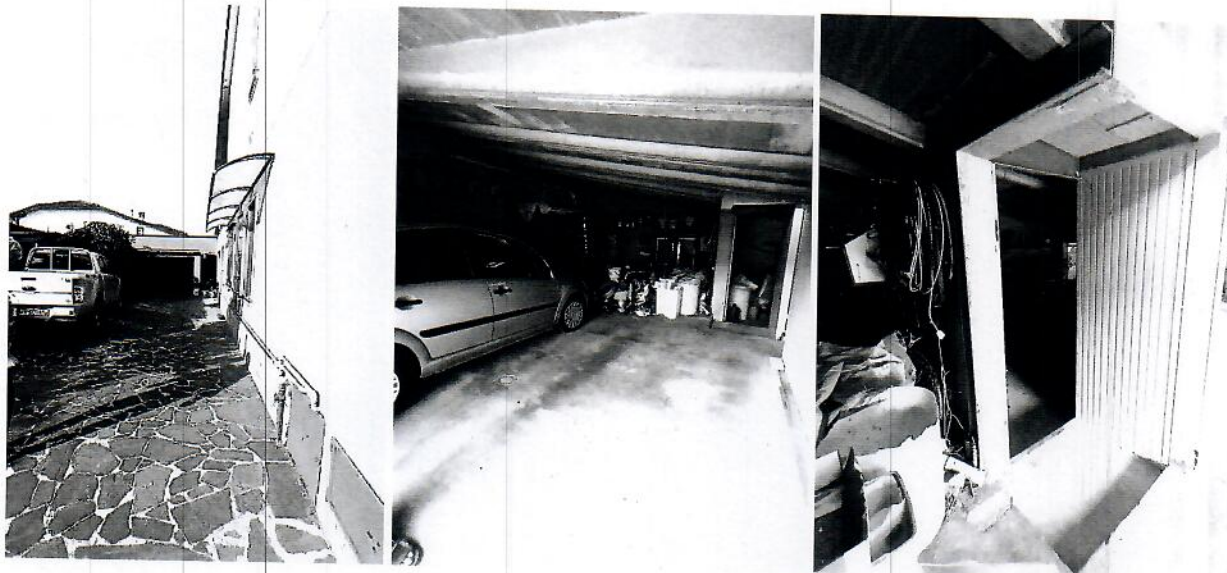


Il garage è accessibile tramite cancello carraio da via Toscana 9, ha basculante metallica ad apertura manuale, pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e punto luce a soffitto. E' parte di un corpo di fabbrica condiviso con un altro posto auto di altra proprietà: pur avendo accesso esclusivo

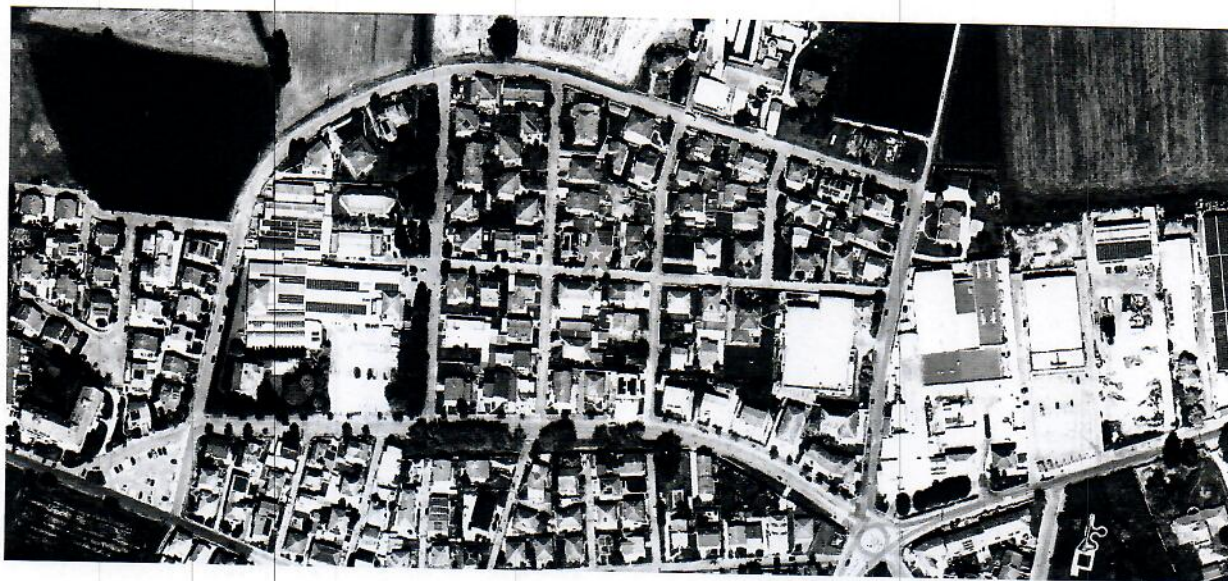


tramite una delle due basculanti, non esiste la divisione interna tra i due posti auto. (mapp. 505 pignorato e mapp. 506 di altra proprietà). Tramite il garage si accede a una cantina con finestra. Entrambe le unità immobiliari esegutate sono in stato manutentivo **discreto**. Area cortile comune alle due proprietà, in parte pavimentata e in parte a verde. Le caratteristiche costruttive e tutte le finiture interne rimandano all'epoca di costruzione (1970).

GARAGE, PIANO CORTILE



I beni sono ubicati in una zona residenziale molto tranquilla, a circa 1 km dal centro storico di Pizzighettone e dotata dei servizi di prossimità (scuola, supermercato, banca, chiesa, centro sportivo, farmacia).

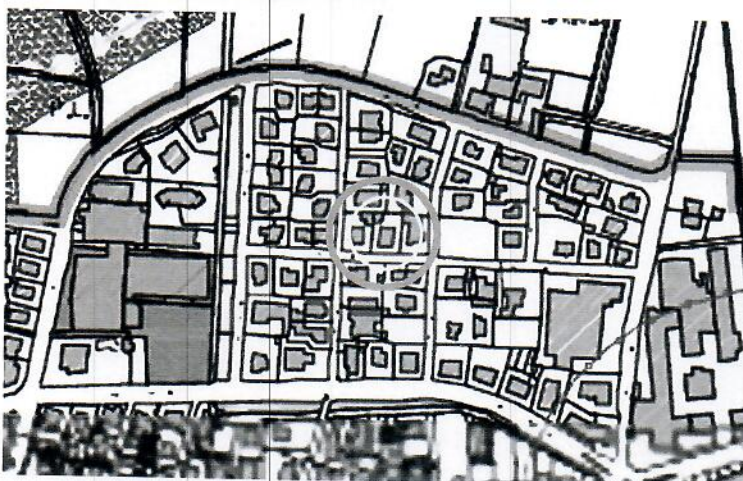


Pizzighettone (6.500 abitanti circa) dista 20 km da Cremona ed è posto sulla linea ferroviaria che collega Milano a Cremona. Vi hanno sede alcune piccole aziende manifatturiere e il territorio circostante è prettamente agricolo.



Dall'analisi del PGT Vigente del comune di Pizzighettone sono inserite in zona urbanistica definita: *Ambito del tessuto urbano consolidato di completamento.*

P.G.T. Comune PIZZIGHETTONE



AMBITI		
	Acque libere	Canale navigabile
	Piano "Adda Sud" (Piano Regolatore n. 1/R. 1978)	Piano "Valle del Santo Maria" (Piano Regolatore n. 2/S. 1978)
	Misceleva naturale (Ansa vecchia Adda) (Sito di Importanza Comunitaria)	Ambito territoriale estrattivo
	Perimetro del Nucleo Storico Murato	Perimetro del tessuto urbano consolidato
	Area demaniale (ex proprietà e gestione del Comune)	Ambito delle architetture monumentali
	Parametro piani attuativi	Ambito del tessuto urbano consolidato di completamento
	Programmi integrati di intervento (Piani attuativi, Piani di recupero, Piani di riqualificazione)	Ambito urbano in espansione
	Ambito del tessuto urbano consolidato di completamento di recente formazione	Nucleo Polilogistico di Tancara
	Ambito urbano nel Nucleo Storico Murato	Ambito per attività terziario-commerciale
	Ambito per attività terziario-commerciale	Ambito per attività produttiva di espansione
	Ambito per attività produttiva	Ambito di previsione per servizi
	Ambito per servizi	Ambito a verde urbano
	Ambito di rispetto	Collata storica-Nucleo antichi
	Ambito degli insediamenti agricoli (Sviluppo di attività e di ricreazione pensata per il turismo nelle zone agricole e nei prati)	Indicazioni locali servizio zona recupero e fr. naturalisti

Negli interventi edilizi e urbanistici per questa zona trovano applicazione i seguenti parametri:

Indice di utilizzazione territoriale complessivo (Utc) = 0,50 mq/mq

Altezza max ammissibile (Hm) = 2 piani fuori terra pari all'H degli edifici confinanti e max Hm = 8 m

Rapporto di copertura massimo (Rc) = 50%

Superficie permeabile minima (Spm) = 30%

Distanza minima dai confini (Dc) = H/2 – minimo 5 m.

Distanze inferiori sono ammesse negli interventi di ristrutturazione edilizia purché ricavate all'interno della sagoma degli edifici esistenti se uguali o superiori a quelle preesistenti.



REGOLARITA' CATASTALE: SI – vedasi ulteriori indicazioni nell'apposito §

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA: NO – si rimanda la trattazione all'apposito §

REGOLARITA' CATASTALE

Le schede individuano correttamente le due unità immobiliari e corrispondono allo stato di fatto.

Una lieve difformità si trova nella scheda dell'appartamento (sub. 504) che non indica la porta del tinello. L'aggiornamento della scheda non è stato fatto perché ritenuto non necessario come meglio specificato dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n°2 del 09/07/2010 - Prot.36607: "... non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità."

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Premetto che la responsabilità dell'esperto stimatore è limitata all'analisi della documentazione fornita e alla sua verifica in loco. Omissioni o incompletezze nella documentazione fornita dall'amministrazione comunale esulano dalla sua responsabilità.

L'ufficio tecnico comunale di Pizzighettone mi ha consegnato on-line un corposo gruppo di pratiche afferenti ai dati catastali dei beni pignorati. Analizzandolo ho verificato che la storia edilizia delle due unità immobiliari è alquanto complessa e lacunosa; ne ho ricavato quanto segue (le ~~pratiche barrate~~ non coinvolgono le unità oggetto di stima):

- C.E. n°1140 del **24/03/1970** – edificazione ex novo di casa bifamiliare
- C.E. n°1165 del **12/08/1970** – edificazione ex novo di casa bifamiliare e creazione locali abitabili al p. terra
- C.E. n°1165/V del **14/04/1975** – ~~costruzione garage~~ e realizzazione parte terrazza
- C.E. n°48/1699 del **06/05/1977** – ~~ampliamento casa p. terra~~ e realizzazione altra parte terrazza
- C.E. n°248/2058 del **23/03/1979** – copertura terrazza
- RICHIESTA ABITABILITA' n°6993 del **30/06/1987** – relativa alla C.E. 1165/70
- ~~LIC. ED. n°3390/9579 del 02/10/1987 – modifica finestra p. terra~~
- ~~AUT. ED. n°321/3989 del 13/04/1988 – modifica finestra p. terra lato nord~~
- LIC. ED. n°3626/5600 del **09/03/1989** – ampliamento e cambio d'uso locali accessori
- VARIANTE (alla C.E. n°3626) n°614/9012 del **25/10/1989**
- ABITABILITA' n°1878, **Prot.4069/6132 del 09/06/1994** – ~~p. terra altra proprietà~~ + garages

L'**edificio abitativo** (di cui al sub. 504) è stato edificato tra il 1970 e il 1975 con C.E. n°1165 del 12/08/1970 e successiva VARIANTE n°1165/V del 14/04/1975 che ha previsto la realizzazione di parte della attuale terrazza, la quale è stata poi definitivamente ampliata alle dimensioni attuali con C.E. n°48/1699 del 06/05/1977. La copertura della terrazza è stata realizzata con C.E. n°248/2058



del 23/03/1979. La scala esterna compare nell'AUT. ED. n°321/3989 del 13/04/1988 riguardante lavori al piano terra in altra u.i.

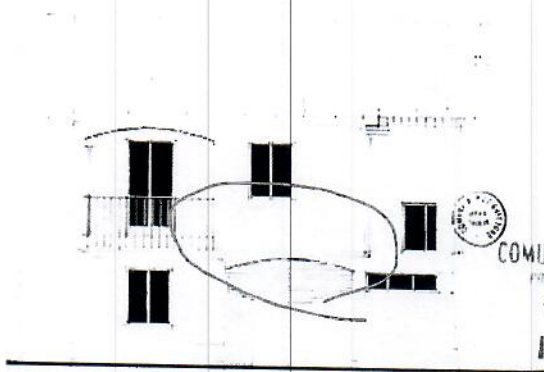
Non ho trovato alcun riscontro del bagno e della lavanderia realizzate chiudendo il lato est della terrazza. Anche il balcone in lato sud risulta difforme: è stata concessionata solo la parte prospiciente il tinello e non quella il salotto. E 'difforme anche la finestra del salotto perché in realtà è una porta-finestra. Il Certificato di Abitabilità è stato richiesto con Prot. n°6993 del 30/06/1987, ma nel fascicolo fornitomi dall'ufficio tecnico non ho trovato alcun rilascio.

Il **garage** con il locale accessorio è stato costruito nel 1989 con LIC. ED. n°3626/5600 del 09/03/1989 e successiva VARIANTE n°614/9012 del 25/10/1989. Possiede Abitabilità n°1878 Prot.4069/6132 del 09/06/1994.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

In base a quanto riscontrato nel capitolo precedente, si configurano come opere difformi:

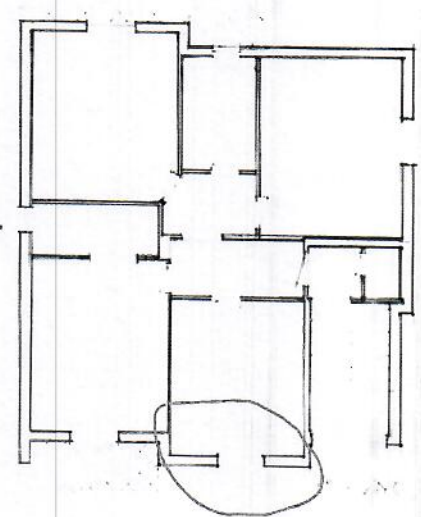
- portafinestra soggiorno
- prolungamento balcone soggiorno
- bagno e lavanderia lato est



FRONTE SUD

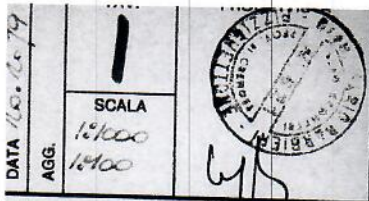
COMUNE DI PIZZIGHETTONE
PROVINCIA DI CREMONA
12 AGO 1970

IL SINDACO
Flaminio

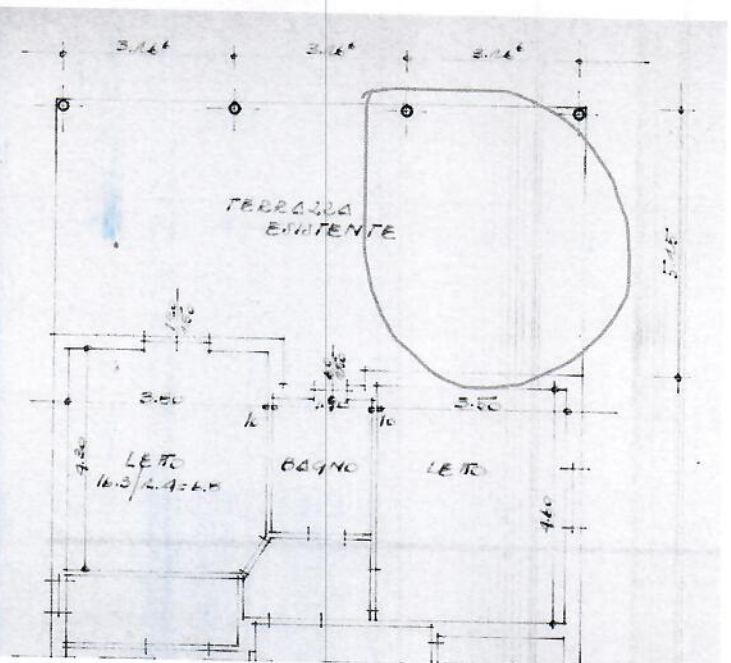


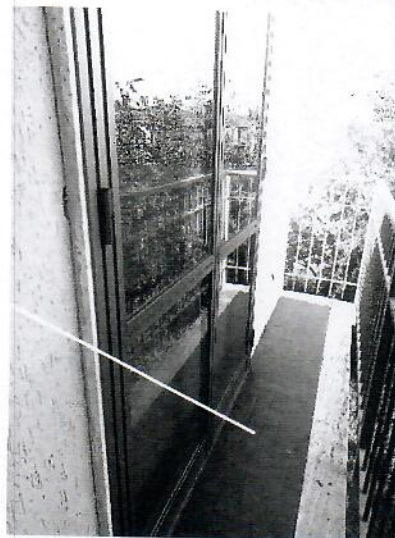
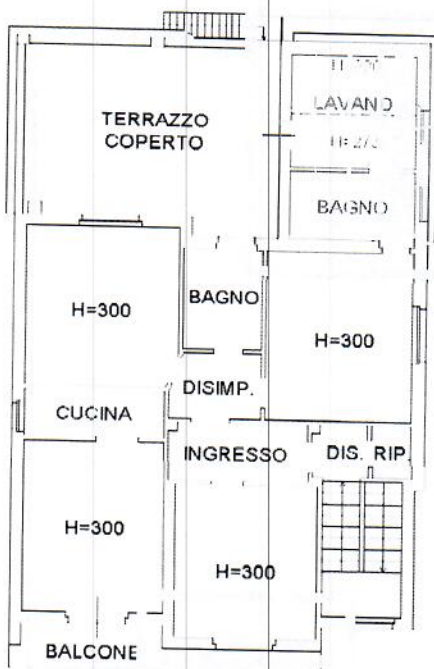
C.E. n°1165 del 1970 - Balcone e portafinestra soggiorno non corrispondono allo stato di fatto.

C.E. n°248/2058 del 1979 - Lavanderia e bagno al p.primo non esistono.



COMUNE DI PIZZIGHETTONE U. T.
APPROVATO ALLEGATO ALLA
C EDILIZIA N. 248/2058
RILASCIATA IL 23 MAR 1979





STATO ATTUALE - difformità



SANABILITA'

La porta-finestra e il balcone del soggiorno rientrano nella casistica delle TOLLERANZE COSTRUTTIVE (ex L. 105/2024 o *Decreto Salva-Casa*) e possono essere regolarizzati con una pratica edilizia che prevede la corresponsione di una Sanzione amministrativa.



a) BALCONE + PORTAFINESTRA SOGG. – regolarizzazione con CILA TOT. = € 2.500,00

Di cui:

Costi per la consulenza professionale (presunti) _____ € 1.200,00

€ 1.200 - *Presentazione CILA IN SANATORIA per opere già eseguite che non coinvolgano parti strutturali, non alterino la volumetria e non cambino la destinazione d'uso*

Diritti e Sanzione amministrativa _____ € 1.300,00

€ 1.000 – *SANZIONE AMMINISTRATIVA prevista per la presentazione tardiva della CILA (in Sanatoria), più i DIRITTI di Segreteria Comunale.*

La lavanderia e il secondo bagno sono stati realizzati certamente dopo il 1977: la pratica edilizia del 1979 infatti non li indica. Per le opere realizzate dopo il 1977, la sanatoria è generalmente possibile solo se l'intervento abusivo rispetta il principio della doppia conformità urbanistica ed edilizia (art. 36 del DPR 380/2001, *Testo Unico dell'Edilizia*): deve essere conforme alla normativa in vigore sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria. Se l'abuso non soddisfa entrambe le condizioni, non è sanabile e rimane un illecito edilizio, soggetto a sanzioni amministrative, inclusa l'ordinanza di demolizione. A tale proposito ho chiesto un Parere preventivo all'ufficio tecnico del Comune di Pizzighettone (non ancora ricevuto alla data di chiusura della relazione) perché non mi sono noti i parametri urbanisti del 1979 (epoca presumibile della realizzazione dei locali).

Nel caso specifico i costi di Sanatoria, una volta certificata dal Comune la "doppia conformità" e con aumento di volumetria e di Slp, la sanzione sarebbe pari al doppio del contributo di costruzione; il che rende economicamente più conveniente il ripristino dei luoghi, piuttosto che la Sanatoria, come di seguito esemplifico.

Infatti, presumendo un costo di costruzione pari a € 520/mq, per i 15,20mq realizzati in abuso ottengo un totale di costo di Costruzione pari a € 7.900. La sanzione quindi ammonterebbe ragionevolmente a circa €16.000 a cui andrebbero aggiunte le spese tecniche per circa €3.000 (Sanatoria e Agibilità), più i vari diritti di segreteria. Arrivando a una cifra totale di circa € 20.000.

b) BAGNO + LAVANDERIA - costi di Sanatoria TOT. = € 20.000,00

(a+b) COSTI TOTALI REGOLARIZZAZIONE con SANATORIA € 22.500,00

In alternativa a quanto sopra-esposto propongo e adotto la **rimozione dei manufatti** realizzati perché **economicamente più vantaggiosa**.

La procedura di rimozione dei manufatti non autorizzati prevede una **C.I.L.A. di Ripristino dello stato legittimo**, ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001. Questa procedura edilizia consente l'avvio degli interventi di demolizione e ripristino contestualmente alla comunicazione formale all'amministrazione comunale.



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

Costi per la consulenza professionale (presunti) _____ € 1.650,00

€ 1.200 - Presentazione CILA in RIPRISTINO LUOGHI per opere già eseguite in difformità (lavanderia e bagno) + Tolleranze costruttive (balcone soggiorno e portafinestra)

€ 450 - Aggiornamento della SCHEDA CATASTALE abitazione

Diritti e Sanzione amministrativa _____ € 1.300,00

€ 1.000 – SANZIONE AMMINISTRATIVA prevista per la presentazione tardiva della CILA (in Sanatoria), più i DIRITTI di Segreteria Comunale e i Tributi catastali.

Costi opere di demolizione e ricostruzione (bagno+lav.) _____ € 3.300,00

Come da tabella sottostante:

	Approntamento cantiere, ponteggio e piani di lavoro. Carico e trasporto materiali di risulta ove non compreso, più oneri di discarica	A corpo		€ 2.000,00
04.B.01.05	Demolizione di muratura di mattoni forati (tavolati) compreso intonaco e/o rivestimento, eseguita con mezzi manuali, esclusi il carico a mano e il trasporto a rifiuto del materiale di risulta	€ 18,90 /mq (muri esterni x 2 perché spess. 25cm)	26,40 mq	€ 498,96
04.B.01.29.03	Rimozione di serramento (finestra e/o portafinestra) con vetro e falso telaio in legno/metallo, compreso trasporto in discarica del materiale di risulta	€ 26,45 /mq	4,80 mq	€ 126,96
04.B.01.26.01	Rimozione di apparecchi idrico sanitari e riscaldamento: con tubazioni esterne di alimentazione	€ 49,90 /cad.	n° 5	€ 249,50
14.C.01.02	Posa in opera di davanzale in pietra naturale - larghezza cm 35 - spessore cm 3	€ 59,00 /mq	2,59 mq	€ 152,81
TOT.				€ 1.028,23
Voci di spesa non prevedibili + 25%				€ 257,05
TOTALE OPERE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE				€ 3.285,28

n.b.: nelle opere di ripristino dei luoghi NON ho computato la rimozione dei pavimenti, né il ripristino degli intonaci perché urbanisticamente non rilevante.

Gli oneri per la Sicurezza sono nulli perché si ipotizza un'impresa unica.

c) **BALCONE + PORTAFINESTRA SOGG.** _____ **TOT. = compresa nella CILA**

d) **BAGNO + LAVANDERIA - costi ripristino dei luoghi** _____ **TOT. = € 6.250,00**

(c+d) COSTI TOTALI con CILA per RIPRISTINO LUOGHI € 6.250,00

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI



Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e catastali, nel ventennio antecedente il pignoramento, ho verificato che NON esistono pesi derivanti da Censo o Livello, salvo diritti non trascritti o altre situazioni non presenti nei registri pubblici.

Ho inoltre verificato, incrociando i dati agli atti con quelli forniti on-line dalla Regione Lombardia e risalenti al 1997, che sui beni in oggetto NON sussiste alcun Uso Civico.

SPESE CONDOMINIALI

I beni pignorati non fanno parte di un condominio costituito. Non risultano agli atti accordi trascritti sulle parti comuni.

PRESENZA DI RIFIUTI

Come documentato dal fascicolo fotografico, in sede di sopralluogo all'interno delle unità ho verificato la presenza di beni mobili di proprietà dell'esecutato. Qualora tali beni non vengano rimossi potrebbero essere classificati come rifiuti urbani, ai sensi del D.Lgs. 152/2006. I costi di smaltimento non sono prevedibili in questa sede, in quanto variano in base al tipo di rifiuto, al volume e alle tariffe locali. Sottolineo che la verifica effettuata è stata esclusivamente visiva. Non posso escludere la presenza di sostanze pericolose occulte che potrebbero palesarsi solo durante le operazioni di sgombero.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica telematica, l'appartamento (sub. 504) è risultato privo di Certificazione energetica. Ho per tanto provveduto alla redazione dell'Attestazione dalla quale risulta che:

APE Registrato il 27/11/2025

Codice identificativo: n°1907600013025

Valido sino al 27/11/2035

Classe Energetica: **G**

indice EP_h di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gl, nren 264,42 kWh/m²a.**

VALORE

Nel calcolo delle superfici ho tenuto conto delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.)*. Le superfici sono computate al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti d'uso comune; i muri in comunione nella misura massima del 50%.

Calcolo superficie dei beni:

	SUP. LORDA	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUP. COMMERCIALE
ABITAZIONE	133 mq	al 100%	133,00
TERRAZZA/BALCONE	38,7 mq	25mq al 30% - il resto al 10%	8,87



SOFFITTA	109 mq	al 10%	10,90
GARAGE/CANTINA	34 mq	al 25%	8,50
TOTALE SUP. COMMERCIALE			161,27 mq

VALORE DI MERCATO

Il metodo di stima utilizzato è quello del Confronto, che nei "Criteri di Valutazione Internazionale" è definito con la sigla M.C.A.

Ho preso in considerazione alcune unità abitative nelle vicinanze del cespite oggetto di stima che possiedono caratteristiche costruttive e dotazioni, impiantistiche e non, assimilabili (per questo vengono dette COMPARABILI); sono state acquisite tramite ricerche presso agenzie immobiliari e/o siti internet dedicati.

Per il raffronto tra le varie comparabili prese in esame e i beni pignorati ho utilizzato un foglio. Xls (in documentazione allegata) in cui ho inserito tutte le variabili codificate e previste da questo metodo di stima.

Il valore di mercato risultante con il metodo dell'M.C.A. è:

Valore/mq di stima in libero mercato € 587/mq

Per tanto il valore del compendio immobiliare pignorato (riferito al lordo delle spese di regolarizzazione/demolizione e comprensivo di eventuali vizi e difetti occulti non rilevabili dai normali accertamenti da me effettuati in sede di sopralluogo) è pari a:

Valore intera proprietà in LIBERO MERCATO € 94.500

VALORE IN VENDITA FORZATA

Al prezzo individuato precedentemente viene applicata una detrazione del **25%** in ragione della presenza di fattori quali:

- mancata garanzia postuma
- riduzione dei prezzi di mercato tra la stima e la disponibilità del bene
- deterioramento per scarsa manutenzione
- costi per regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale (c+d)
- assenza di garanzia per vizi occulti;
- oneri per smaltimento rifiuti;
- natura forzosa e non contrattuale della vendita.

Valore intera proprietà in VENDITA FORZATA € 70.875

QUOTE INDIVISE

Risulta pignorata la proprietà per l'intero; non sussistono quote indivise.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI



Non sussiste.

FORMAZIONE DI LOTTI

La divisione in lotti (lotto 1 casa – lotto 2 garage) sarebbe fattibile, ma non conveniente perché non garantirebbe maggiore appetibilità ai beni.

Per tanto si costituisce un UNICO LOTTO.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

Nel ventennio antecedente il pignoramento (dal 02/05/2005 al 02/05/2025), come da ispezioni ipotecarie da me eseguite il 22/10/2025 ed effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 29/05/2025, l'intero compendio è stato oggetto dei seguenti atti di trasferimento:

Mapp. 272/504 e 272/505
Dal 15/01/2020 alla data del pignoramento (02/05/2025): [REDACTED] piena proprietà per l'intero. Atto di Divisione, notaio Bica Angelica rep.23/18 del 15/01/2020, trascritto a Cremona il 21/01/2020 ai n° 416/274.
Mapp. 272/503, 272/506, 272/504 e 272/505
Dal 18/05/2019 e fino al 15/01/2020: [REDACTED] quota di 1/2 piena proprietà [REDACTED] quota di 1/2 piena proprietà. Ricongiungimento di Usufrutto in morte di Bignamini Lucia – Voltura registrata al n°11 a Pizzighettone in data 21/05/2019, agli atti dal 13/01/2020 con pratica n°CR00000932 -Voltura 48.1/2020.
Mapp. 272/4, 272/501, 272/3 e 272/7
Dal 27/10/2005 e fino al 18/05/2019: [REDACTED] quota di 2/3 usufrutto vitalizio. [REDACTED] quote di 1/6 piena proprietà e di 2/6 nuda proprietà. [REDACTED] quote di 1/6 piena proprietà e di 2/6 nuda proprietà. Atto di Donazione del 27/10/2005, notaio Vernazza Valentina rep.1415, registrato a Cremona il 28*/10/2005 ai n°11822/6536. <small>*la visura storica catastale sub.504 riporta l'errata data del 31/10/2005</small>
Dal 30/06/1987 al 27/10/2005: [REDACTED] quota di 2/3 piena proprietà. [REDACTED] quota di 1/6 piena proprietà. [REDACTED] quota di 1/6 piena proprietà.



Dichiarazione di Successione registrata al n°12/Vol.1020 in morte di [REDACTED], trascritta a Cremona il 27/04/1988 ai n° 3222/2118.

Mapp. 272

Anteriormente al ventennio e fino al 30/06/1987:

[REDACTED] quota di 1/2 piena proprietà.

[REDACTED] quota di 1/2 piena proprietà.

Atto d'acquisto di terreno al mapp. 272 del 25/05/1970, notaio De Fino Ettore rep. 1679/761 trascritto a Cremona il 15/06/1970 ai n°3856/2496.

Alla data del pignoramento i beni risultano così intestati:

- **PIENA PROPRIETA' per l'intero** – sig. [REDACTED]

**FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE
RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

non risultano.

- *Vincoli artistici, storici, paesaggistici, ambientali, d'inalienabilità o indivisibilità:*

non risultano.

- *Esistenza di diritti di terzi, demaniali o di usi civici:*

Alla data di chiusura della relazione non ho ancora ottenuto risposta dell'Agenzia delle Entrate a cui ho chiesto (il 02/12/2025) la verifica di esistenza di contratti di affitto/usufrutto/comodato sui beni pignorati. La risposta che riceverò sarà oggetto di integrazione alla relazione.

Altri diritti non sussistono.

- *Servitù o vincoli derivanti da lottizzazioni:*

non risultano.

- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:*

non ricadono.

- *Spese condominiali arretrate e vincoli condominiali:*

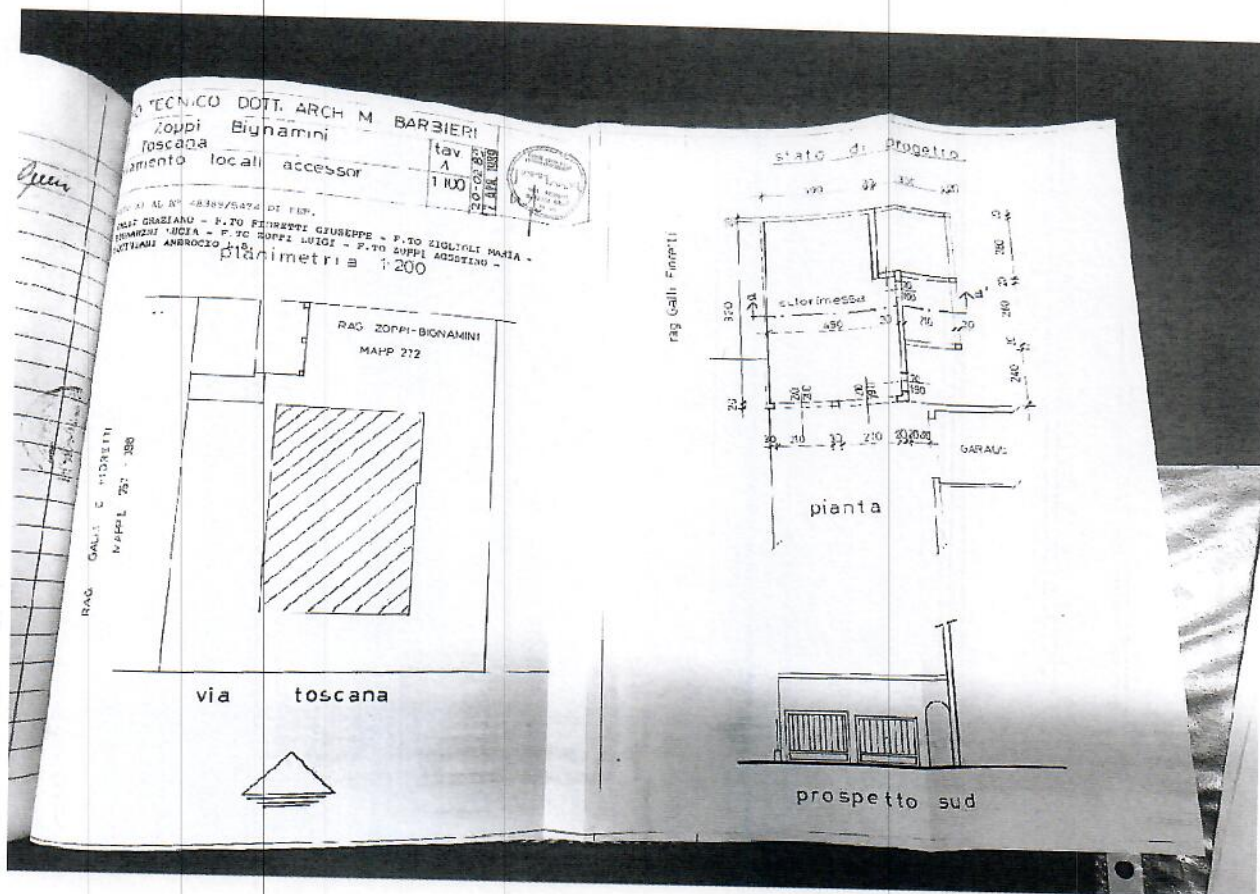
non ricorrono.

- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:*

CONVENZIONE EDILIZIA, notaio Squintani Ambrogio rep.48389/5474, trascritta a Cremona il 20/06/1989 ai n°2915/4453.

Convenzione tra confinanti per avere la possibilità reciproca di costruire, lungo il confine comune dei garages (come da planimetria allegata alla Convenzione e inserita negli atti)..





CONVENZIONE EDILIZIA, notaio Squintani Ambrogio rep.48389/5474

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispesioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 29/05/2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

- Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Cremona rep.260 del 26/03/2024, iscritta il 08/05/2024 ai n°485/3696, a favore di Banca di Credito cooperativo soc. coop. (c.f.01039280191) di € 85.706,71.

- Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare in repertorio Tribunale di Cremona n°1101 del 02/05/2025, trascritto a Cremona il 21/05/2025 ai n°3362/4692, in favore di Banca di Credito cooperativo soc. coop. (c.f.01039280191) di € 86.704,62.

* Il pignoramento indicato in relazione notarile e trascritto a Cremona il 28/01/2025 ai n°704/479 è stato cancellato in data 29/09/2025.

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE



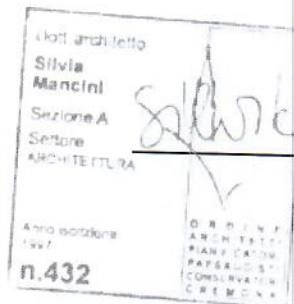
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli che NON saranno cancellate:
non risultano.

Si allega la documentazione richiesta nell'ordine dell'Indice degli allegati.

La sottoscritta, a conclusione del lavoro svolto in risposta ai quesiti posti, ringrazia per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Con perfetta stima

Cremona, li 23/12/2025



TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
82/2025 R.G.E.

Giudice: G.O.P. Avv. Trotta Giorgio

contro

Beni Immobili pignorati siti in
via Toscana 9/11, Pizzighettone (Cr)
foglio 14 – Mapp. 272/504 e 272/505

RELAZIONE di STIMA
INTEGRAZIONE

- Come da richiesta del sig. Giudice del 02/02/2026, a integrazione della mia relazione depositata in data 23/12/2025, sono a specificare quanto segue:

- l'area cortilizia di cui al mapp.272/502 al Catasto risulta essere BCNC;
- è un'area cortilizia comune ai mappali 272/503, 272/504, 272/505 e 272/506;
- è accessoria alle unità di cui sopra in quanto cortile carraio e area a verde di uso comune a tutti i subalterni indicati.

Confermo il valore di mercato individuato nella relazione depositata in quanto il valore dell'area è già intrinseco al valore a mq individuato.

- A integrazione di quanto indicato a pag. 10 della relazione depositata, in data 03/02/2026 ho ricevuto comunicazione dall'Agenzia delle Entrate di Cremona (Prot.8036 del 03/02/26) circa la non esistenza di contratti di affitto/comodato registrati riguardanti i beni pignorati.

- A integrazione di quanto indicato a pag. 17 della relazione depositata, in data 11/02/2026 ho ricevuto il Parere Preventivo dal Comune (Prot. 2026/0001442 del 11/02/2026) circa la conformità urbanistica che è alla base della Sanabilità degli abusi. La risposta non è esaustiva, tuttavia non ritengo di dover procedere con ulteriori verifiche urbanistiche in quanto nella relazione ho ritenuto economicamente più vantaggioso il ripristino dei luoghi.

Cremona, lì 12/02/2026

L'esperto stimatore: arch. SILVIA MANCINI
n°38 Albo Nazionale CTU - Tribunale di Cremona

Allegati: Visura catastale mapp.272/502
Pec. Agenzia Entrate Cremona, Prot. 8036 del 03/02/2026
Parere preventivo Comune Pizzighettone, Prot. 1442 del 11/02/26