

**TRIBUNALE DI CREMONA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

R.G. 11/2025

Giudice Delegato: Dott. Giorgio Scarsato

Procedura:

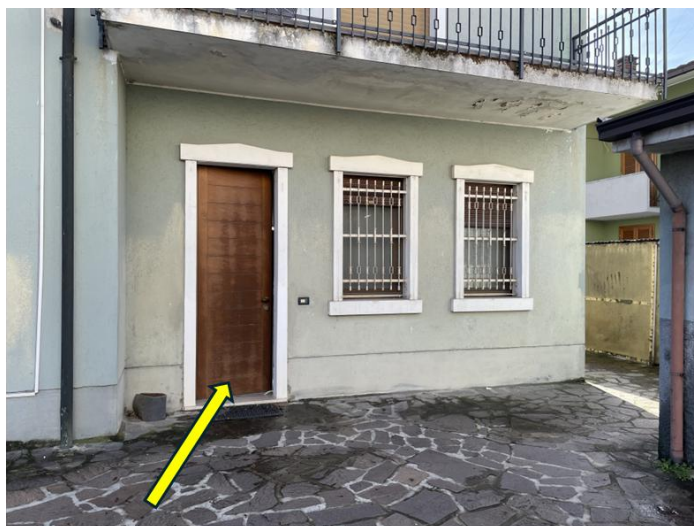
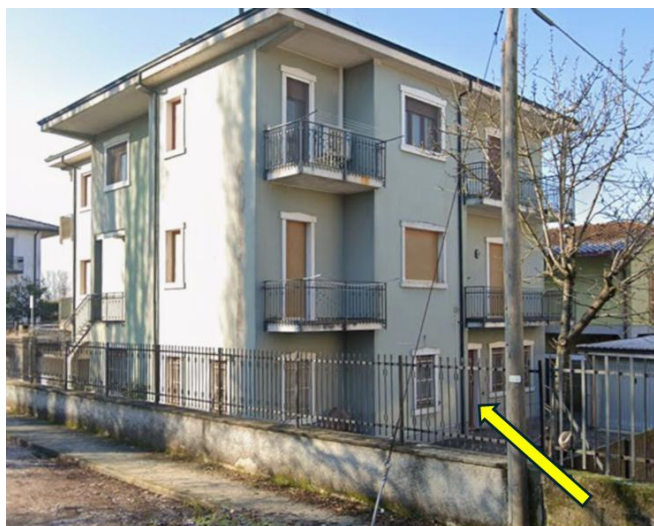


Curatore:



RELAZIONE di STIMA

per i Beni Immobili siti in Cremona (CR) - Via Odoardo Ferragni n. 20



L'unità immobiliare in oggetto è parte dell'edificio in immagine, al piano seminterrato.

Azzanello, Lì 13.04.2026

arch. Marta Visone



Sommario

ELENCO ALLEGATI.....	3
PREMESSA.....	4
FORMAZIONE LOTTI.....	4
LOTTO UNICO.....	5
SCHEMA SINTETICA - Immobile.....	5
SCHEMA SINTETICA – beni Mobili	7
Svolgimento delle Operazioni Peritali	7
RELAZIONE di STIMA	9
IDENTIFICAZIONE	9
STATO DI POSSESSO	12
DESCRIZIONE	13
REGOLARITA' CATASTALE	16
REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA	16
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	22
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	23
SPESE CONDOMINIALI	24
PRESENZA RIFIUTI	24
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	24
VALORE	25
VALORE IN LIBERO MERCATO – bene Immobile	25
VALORE IN LIQUIDAZIONE CONTROLLATA – bene Immobile	26
VALORE – beni mobili	27
DIRITTI DI TERZI	28
QUOTE INDIVISE	29
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	29

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO	29
FORMALITA', VINCOLI E ONERI, GRAVANTI SUL BENE,.....	30
CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	30
FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE	31
FORMALITA' CHE NON SARANNO CANCELLATE	31

<u>ELENCO ALLEGATI</u>	
All. 01 – Atto 07.10.2025 Rep 19023 – Nota Trascriz. 14.10.2025 RP 6695	
All. 02 – Doc. catastale di provenienza	
All. 03 – Istanza e Risccontro Ag. Entrate	
All. 04 - Elaborato grafico stato di fatto	
All. 05 - Doc. Fotografica	
All. 06 – Estratti Destinaz. urbanistica	
All. 07 – Estratti Licenza 257A-1970 e Abitabilità-1972	
All. 08 – Estratti DIA 1643-2003	
All. 09 – Estratto DIA 08.11.2006	
All. 010 – Estratto DIA 194-2007	
All. 011 – Estratto DIA 13.03.2007	
All. 012 – Estratto Agibilita 05.04.2007	
All. 013 – Estratto CILA n. 1529-2018	
All. 014 – APE_1903600026525	
All. 015 – Rapporto di Valutazione Immobile	
All. 016 – Ispezioni per u.i.u e soggetto	
All. 017 – Atto 25.09.2003 Rep. 16456 – Trascriz. 02.10.2023 RP 6365	
All. 018 – Atto 25.05.2007 Rep. 23763 – Trascriz. 31.05.2007 RP 3561	

PREMESSA

Nell'ambito della Liquidazione Giudiziale [REDACTED] n. 11/2025, e in esecuzione dell'autorizzazione conferita dall'Ill.mo Giudice Delegato con provvedimento del 23 giugno 2025, la sottoscritta Arch. Marta Visone, nominata ausiliaria del Curatore, ha proceduto all'impostazione dell'attività estimativa secondo un percorso metodologico conforme ai principi di trasparenza, verificabilità e coerenza procedurale propri delle valutazioni svolte in sede concorsuale.

Prima di pervenire alla determinazione del valore economico dell'unità immobiliare oggetto di incarico, la presente Relazione affronta in via preliminare tutti gli aspetti necessari alla corretta definizione del perimetro tecnico-giuridico del bene. A tal fine si è fatto riferimento ai criteri ordinatori di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c., norma che disciplina il contenuto minimo delle relazioni peritali nelle esecuzioni immobiliari e che, per consolidata prassi applicativa, costituisce parametro metodologico idoneo anche nelle procedure di Liquidazione Giudiziale, in quanto assicura completezza, sistematicità e uniformità delle informazioni rilevanti.

L'analisi preliminare comprende, tra l'altro:

- l'esatta individuazione catastale e urbanistica del bene;
- la verifica dello stato di fatto e di diritto;
- l'accertamento dell'eventuale presenza di vincoli, pesi, oneri o situazioni di occupazione;
- l'esame della documentazione tecnica e amministrativa disponibile;
- la ricostruzione delle condizioni di regolarità edilizia e della conformità allo stato legittimo.

Solo una volta definito tale quadro ricognitivo, la Relazione procede alla valutazione economica dell'immobile, determinata secondo i criteri estimativi previsti dall'art. 568 c.p.c., applicabile anche in sede concorsuale quale riferimento normativo per la stima del valore di mercato ai fini della liquidazione.

L'intero elaborato è pertanto strutturato in modo da garantire al Curatore e all'Ill.mo Giudice Delegato un quadro tecnico completo, coerente con la funzione pubblicistica dell'incarico e idoneo a supportare le successive determinazioni della Procedura in ordine agli esperimenti di vendita.

FORMAZIONE LOTTI

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

In relazione alla possibilità di procedere, ove opportuno, alla formazione di uno o più lotti autonomi ai fini della vendita, identificando eventuali nuovi confini mediante apposite tavole esplicative e provvedendo, se necessario, alla redazione dei relativi tipi di frazionamento da sottoporre all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Erariale, si rappresenta quanto segue.

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un ufficio censito in categoria A/10, posto al piano terra di un edificio residenziale realizzato negli anni Settanta, con superficie interna di

modesta entità e articolazione planimetrica unitaria. La distribuzione interna — composta da un vano principale ad uso ufficio, un archivio, un servizio igienico e due disimpegni — configura un organismo edilizio funzionalmente e strutturalmente indiviso, privo di articolazioni spaziali che consentano una suddivisione in porzioni autonome dotate di accessi indipendenti, servizi propri o idonea autonomia funzionale.

Alla luce delle caratteristiche dimensionali, tipologiche e distributive del bene, nonché della sua collocazione all'interno di un edificio a destinazione residenziale, non sussistono i presupposti tecnici, urbanistici e funzionali per procedere alla formazione di più lotti di vendita.

Un'eventuale suddivisione comporterebbe infatti la creazione di porzioni prive dei requisiti minimi di autonomia funzionale e di conformità edilizio-urbanistica, oltre a risultare incompatibile con la configurazione strutturale dell'unità e con le normative vigenti in materia di frazionamento di locali a destinazione direzionale.

Ne consegue che si suggerisce **la vendita in lotto unico**.



LOTTO UNICO

SCHEDA SINTETICA - Immobile

Liquidazione Giudiziale n. 11/2025 – [REDACTED]

1. ESTREMI DELLA PROCEDURA

- **Procedura:** Liquidazione Giudiziale [REDACTED]
- **Numero:** 11/2025
- **Tribunale:** Cremona
- **Giudice Delegato:** [REDACTED]
- **Curatore:** [REDACTED]
- **Data della sentenza di apertura:** 21/02/2025
- **PEC della Procedura:** lg11.2025cremona@pecliquidazionigiudiziali.it

2. SOGGETTO DEBITORE

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

– Diritti sul bene: **1/1 piena proprietà** (a seguito di riscatto leasing e rogito 07/10/2025)

3. TITOLI DI PROVENIENZA DEL BENE A FAVORE DELLA PROCEDURA

- **Autorizzazione del Giudice Delegato** all'esercizio del riscatto del leasing (23/06/2025).
- **Rogito notarile** del 07/10/2025 – Notaio [REDACTED], Rep. 19023 / Racc. 13551, trascritto il 14/10/2025 ai nn. 6695/9481

La società [REDACTED] [...] cede e vende alla società [REDACTED] [...] la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Cremona, via Odoardo Ferragni n. 20.

All. 01 – Atto 07.10.2025 Rep 19023 – Nota Trascriz. 14.10.2025 RP 6695

4. UBICAZIONE, DATI CATASTALI E TIPOLOGIA DEL BENE

Comune di Cremona (CR), Via Odoardo Ferragni n. 20 – Piano Terra Unità immobiliare ad uso ufficio (A/10)

Catasto Fabbricati:

- Foglio 104 – Mappale 48 – Subalterno 503
- Categoria A/10 – Classe 2 – Consistenza 3 vani
- Rendita catastale € 650,74
- Superficie indicativa: 55 mq
- Confini: cortile su tre lati e altra unità immobiliare
- Planimetria catastale depositata il 24/09/2018

Destinazione d'uso: ufficio

Contesto: edificio residenziale anni '70, zona urbana a prevalente destinazione abitativa

5. CORRISPONDENZA TRA DATI CATASTALI E TITOLI

- **SÌ** – I dati catastali coincidono con quanto riportato nel rogito del 07/10/2025.

6. DIRITTO OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

- **1/1 piena proprietà** dell'unità immobiliare.

7. STATO DI POSSESSO

- Immobile **occupato** dal Geom. [REDACTED], già socio unico e amministratore unico della società.
- La Procedura ha comunicato l'intenzione di regolare l'occupazione mediante corresponsione di indennità.
- Documentazione esaminata ai soli fini della ricostruzione dello stato di possesso.

8. PRESENZA DI RIFIUTI: NO

9. DIRITTI DI TERZI: NO

10. REGOLARITÀ CATASTALE: SI

11. REGOLARITÀ URBANISTICA: SI

12. REGOLARITÀ EDILIZIA: SI

13. OPERE ABUSIVE: NO

14. CENSI / LIVELLI / USI CIVICI: NO

15. SPESE CONDOMINIALI: NO

- Complesso Immobiliare non costituito in condominio

16. VALORE DI MERCATO Immobile (ex art. 568 c.p.c.): 68.100 €.

17. VALORE IN SEDE DI LIQUIDAZIONE Immobile: 54.100 €.

18. QUOTE INDIVISE

- **NO** – Unità immobiliare interamente intestata alla società.

19. APE: SI, Codice identificativo: 1903600026525 - Validità: 13/02/2035

SCHEDA SINTETICA – beni Mobili

1. UBICAZIONE DEI BENI

Presso l'unità immobiliare ad uso ufficio sita in Cremona, Via Odoardo Ferragni n. 20 – piano seminterrato.

2. TITOLARITÀ

Beni mobili rinvenuti nei locali al momento dell'apertura della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] I beni rientrano nella massa attiva della Procedura.

3. DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI

- **Tavolo da ufficio / riunioni**
 - Piano rettangolare in laminato scuro
 - Bordatura metallica lucida
 - Struttura metallica
 - Dimensioni indicative: ca. 160 × 80 cm
 - Stato d'uso: buono, con normale usura
- **Quattro sedie operative**
 - Rivestimento nero, similpelle.
 - Telaio cromato
 - Braccioli integrati
 - Stato d'uso: buono, con lievi segni di utilizzo

4. STATO DI CONSERVAZIONE

Buono. Nessun danno strutturale rilevato. Normale usura da utilizzo professionale.

5. FUNZIONE

Arredi strumentali destinati all'attività d'ufficio.

6. CRITERIO ESTIMATIVO

La stima verrà effettuata sulla base del **valore di mercato dell'usato** per beni strumentali similari, mediante ricerca comparativa su piattaforme di vendita e listini di settore, con applicazione di un coefficiente di vetustà coerente con la tipologia dei beni.

7. VALORE DI MERCATO: 250,00 €.

8. NOTE

Gli ulteriori materiali presenti nei locali ed eventualmente visibili nelle foto (documenti, raccoglitori, minuterie d'ufficio) non costituiscono beni facenti parte della massa.



Svolgimento delle Operazioni Peritali

L'attività peritale è stata svolta secondo un percorso metodologico completo e coerente con i criteri ordinatori dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nonché con la prassi estimativa adottata nelle procedure di Liquidazione Giudiziale. In primo luogo, è stata condotta un'ampia analisi documentale preliminare, comprendente l'esame degli atti di provenienza ventennale, delle

ispezioni ipotecarie aggiornate, della documentazione catastale storica e vigente, dei titoli edilizi e delle pratiche amministrative depositate nel corso degli anni, nonché dell'Attestato di Prestazione Energetica. Tale fase ha consentito di ricostruire con precisione il quadro tecnico giuridico dell'immobile e di verificare la regolarità edilizia, urbanistica e catastale dell'unità. Successivamente è stato effettuato il sopralluogo tecnico presso l'immobile, durante il quale sono state rilevate le superfici, verificata la distribuzione interna dei locali, accertata la corrispondenza con la planimetria catastale vigente e documentato lo stato manutentivo delle finiture e degli impianti. Nel corso del sopralluogo è stata inoltre realizzata la documentazione fotografica degli ambienti e dei beni mobili presenti.

Parallelamente è stata ricostruita l'evoluzione catastale dell'unità immobiliare dal 1974 ad oggi, attraverso l'analisi delle planimetrie storiche e delle pratiche DOCFA, confermando la continuità identificativa del subalterno 503 e la piena conformità tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale. L'esame della disciplina urbanistica vigente ha consentito di collocare l'immobile nel Tessuto CER.2 del Piano delle Regole del Comune di Cremona, ambito nel quale la destinazione direzionale risulta pienamente compatibile.

È stato inoltre verificato lo stato di possesso dell'immobile, accertando l'occupazione da parte del Geom. [REDACTED] e, tramite riscontro dell'Agenzia delle Entrate, l'assenza di contratti di locazione registrati opponibili alla Procedura. L'analisi delle formalità ha confermato l'assenza di vincoli o oneri reali destinati a permanere sul bene, fatta eccezione per un unico onere materiale: la chiusura dei due vani porta di collegamento con l'unità confinante, intervento necessario per il ripristino della piena autonomia funzionale dell'immobile e imputato nella misura del 50% all'aggiudicatario, ma con detrazione dall'importo valutato.

La determinazione del valore è stata condotta mediante il metodo comparativo (MCA), attraverso la selezione di due atti di compravendita omogenei per tipologia e destinazione, la normalizzazione dei prezzi tramite analisi delle caratteristiche e dei prezzi marginali e la verifica della coerenza dei risultati mediante test di divergenza percentuale. Il valore atteso dei prezzi corretti ha consentito di determinare il Valore di Mercato dell'immobile, successivamente adeguato alle condizioni della Liquidazione Giudiziale mediante l'applicazione dei deprezzamenti previsti dalla procedura e dell'onere di chiusura dei vani porta.

Infine, su richiesta del Curatore, sono stati valutati i beni mobili presenti nei locali (un tavolo da ufficio e quattro sedie cantilever), per i quali, sulla base di ricerche di mercato dell'usato, è stato determinato un valore di realizzo pari a € 250,00.

RELAZIONE di STIMA

IDENTIFICAZIONE

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:

- Titolo di provenienza del bene a favore della procedura (v.d. All. 01)
- Trascritto a Cremona il 14/10/2025 RP 6695



BENI IMMOBILI

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata al **Catasto Fabbricati del Comune di Cremona** come segue:

- **Foglio 104 – Mappale 48 – Subalterno 503**
- Categoria **A/10** – Classe **2** – Consistenza **3 vani**
- Rendita catastale **€ 650,74**
- Indirizzo: **Via Odoardo Ferragni n. 20** (catastralmente indicato, per mero errore storico, al civico 16)

La scheda catastale vigente è stata presentata in data **24/09/2018**, prot. n. **CR0046914**.

Confini (in senso orario da nord): cortile comune al mapp. 48 su due lati; altra unità immobiliare al mapp. 48; cortile comune al mapp. 48.

All. 02 – Doc. catastale di provenienza

CONFINI, in sol corpo, in senso orario da nord:

cortile comune al mapp. 48 su due lati, altra u.i.u. al mapp. 48 e a chiudere cortile comune al mapp. 48.

BENI MOBILI

I beni mobili, come identificati nella scheda sintetica (n. 1 tavolo e n. 4 sedie), rientrano nella massa attiva della Procedura e Il Curatore ha richiesto espressamente la loro valutazione economica, da effettuarsi separatamente rispetto al bene immobile.

CRONISTORIA CATASTALE:

Ai fini della completa definizione del perimetro tecnico-giuridico dell'immobile oggetto di stima, si è proceduto alla ricostruzione della relativa evoluzione catastale, mediante esame della visura storica, delle planimetrie depositate.

L'analisi consente di delineare con precisione la sequenza delle trasformazioni che, nel tempo, hanno condotto all'attuale configurazione dell'unità immobiliare identificata al Foglio 104, mappale 48, subalterno 503. Si evidenzia, come già indicato, che la documentazione catastale di provenienza indica, erroneamente, il civico 16 (di proprietà di terzi) in luogo del civico 20.

Prima rappresentazione grafica (1974)

La documentazione più risalente agli atti è costituita da una planimetria depositata in data 13/02/1974, relativa al mappale 48 sub. 3.

La scheda rappresenta una porzione immobiliare al piano seminterrato, in categoria C/3, superficie pari a 145 mq.

Tale elaborato costituisce la prima rappresentazione grafica storica del compendio immobiliare, anteriore alla successiva articolazione in subalterni autonomi.

Costituzione dell'unità immobiliare originaria (1993)

La visura storica indica che in data 21/04/1993 viene costituita l'unità immobiliare subalterno 3, categoria C/3, superficie 145 mq.

Questa unità rappresenta il nucleo originario da cui, attraverso successive variazioni e frazionamenti, deriveranno i subalterni 501, 502 e 503.

Suddivisione e trasformazioni del 2003

Con pratica catastale n. 63455 del 31/07/2003, viene effettuata una divisione e diversa distribuzione degli spazi interni, con trasformazione in categorie abitative e direzionali (A/4 – A/10 – C/3).

Da tale intervento derivano i subalterni 501 e 502, mentre il futuro subalterno 503 inizia a delinearsi come porzione autonoma.

Variazione del subalterno 501 (2004)

Con pratica CR0057274 del 31/07/2004, il sub. 501 viene riclassato in categoria A/4, consistenza 2,5 vani.

Trasformazione del subalterno 503 in A/10 (2006)

Con pratica CR0076180 del 29/11/2006, il subalterno 503 viene trasformato da A/4 ad A/10, con consistenza 2,5 vani e rendita € 542,28.

Si tratta del primo atto formale che attribuisce al subalterno 503 la destinazione direzionale oggi confermata.

Diversa distribuzione interna (2007)

Con pratica CR0042351 del 21/03/2007, viene depositata una nuova planimetria del sub. 503, con diversa distribuzione interna (ufficio, archivio, bagno, disimpegni), coerente con l'attuale articolazione funzionale.

Inserimento dati di superficie (2015)

In data 09/11/2015, viene inserita la superficie catastale dell'unità, pari a 55 mq.

Aggiornamento grafico (2018)

Con pratica CR0046914 del 24/09/2018, viene depositata la planimetria attualmente in atti, che rappresenta l'unità immobiliare nella configurazione oggi riscontrata.

Variazione di classamento (2019)

Con pratica CR0038367 del 24/09/2019, il sub. 503 viene confermato in categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 650,74.

Trasferimento alla Procedura (2025)

Con atto notarile del 07/10/2025, trascritto il 14/10/2025, la piena proprietà dell'unità immobiliare viene trasferita da [REDACTED] a [REDACTED].

Situazione attuale (2026)

Alla data della visura (06/02/2026), l'unità immobiliare risulta:

- Foglio 104 – Mappale 48 – Subalterno 503
- Categoria A/10, classe 2
- Consistenza 3 vani
- Superficie catastale 55 mq
- Rendita € 650,74
- Intestata a [REDACTED] – 1/1 proprietà

Conclusione sulla conformità catastale e continuità evolutiva

L'esame congiunto delle planimetrie storiche, delle pratiche catastali e della visura storica consente di affermare che:

- l'attuale subalterno 503 è il risultato di una progressiva e coerente evoluzione dell'originaria unità immobiliare censita nel 1993;
- tutte le trasformazioni (2003, 2006, 2007, 2018, 2019) risultano regolarmente dichiarate e registrate presso il Catasto Fabbricati;
- la planimetria del 2018, oggi vigente, è coerente con lo stato di fatto rilevato in sopralluogo;
- non emergono discordanze tra lo stato attuale e la rappresentazione catastale;
- la sequenza delle variazioni conferma la continuità identificativa dell'unità immobiliare e la regolarità catastale dell'attuale subalterno 503.

- La numerazione civica corretta è n. 20, non 16 come ricorre nella scheda catastale e relativa visura, imprecisione che non costituisce obbligo di rettifica¹

Pertanto, allo stato degli atti, **l'unità immobiliare risulta catastalmente conforme.**

STATO DI POSSESSO

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.

In caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta occupata dal **Geom. [REDACTED]**, già socio unico e amministratore unico della società **[REDACTED]**, che utilizza i locali quale studio professionale. L'occupazione è stata confermata dal Curatore nell'istanza autorizzativa e risulta coerente con quanto dichiarato nell'atto notarile del 07/10/2025, nel quale si attesta che l'immobile era detenuto dalla società utilizzatrice sin dal 25 maggio 2007 in forza del contratto di locazione finanziaria stipulato con **[REDACTED]**

Non risultano elementi che indichino la presenza di terzi diversi dal suddetto occupante, né situazioni di detenzione non riconducibili alla precedente gestione societaria.

Ai fini della verifica dell'eventuale esistenza di contratti di locazione registrati in data anteriore alla procedura, la sottoscritta ha richiesto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cremona – l'estrazione degli eventuali contratti riferiti all'unità immobiliare, mediante comunicazione PEC del 23/03/2026, prot. 23547.

Con PEC del 09/04/2026 (prot. 29019), l'Ufficio ha comunicato che **“non sono presenti contratti di locazione nel registro della D.P. di Cremona”**.

Pertanto:

- **non risultano contratti di locazione opponibili alla Procedura** ai sensi dell'art. 2923 c.c.;
- **non risultano rapporti locativi registrati** che possano incidere sullo stato di possesso o sulla libera disponibilità del bene;
- **non si pone la questione della congruità del canone**, prevista dal terzo comma del medesimo articolo

All. 03 – Istanza e Riscontro Ag. Entrate

¹ CIRCOLARE n. 2 del 09.07.2010 – Prot. n. 36607

DESCRIZIONE

art. 173 bis. disp. att. c.p.c. c. 2 - una sommaria descrizione del bene

BENE IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di stima è un ufficio posto al piano seminterrato di un edificio composto da quattro unità immobiliari, due a destinazione residenziale e due a destinazione direzionale, tra le quali rientra il bene in esame. Le parti esterne e comuni dell'edificio presentano un aspetto ordinario, con elementi che evidenziano la normale usura del tempo (intonaci, serramenti, componenti accessorie), senza criticità strutturali apparenti.

L'immobile comprende la proporzionale quota di comproprietà degli enti e delle parti comuni del fabbricato, che non risulta costituito in condominio formalmente deliberato.

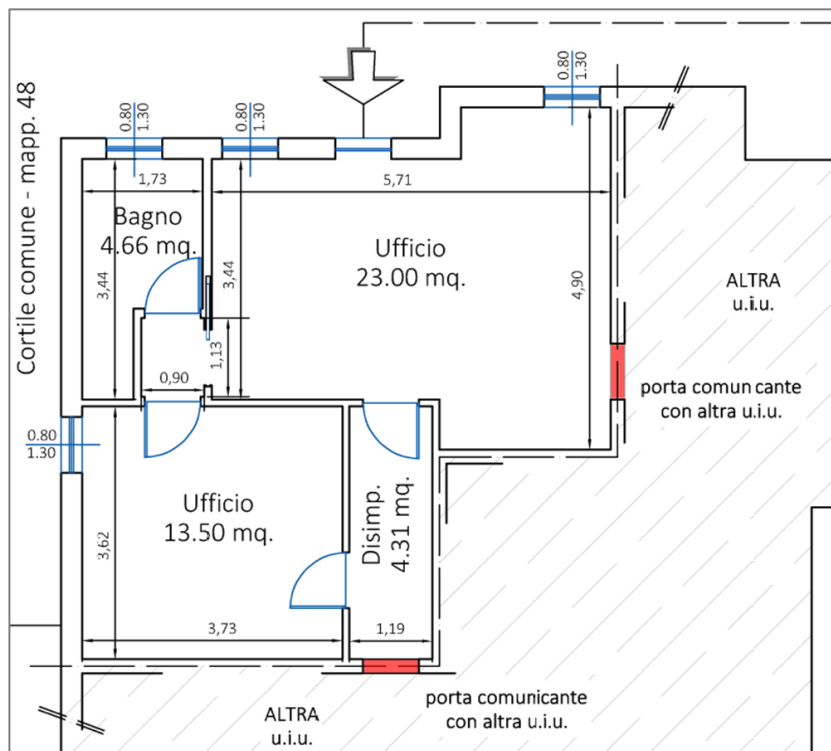
La distribuzione interna è semplice e funzionale, articolata in due locali ad uso ufficio, un servizio igienico e due disimpegni. Le superfici rilevate sono le seguenti:

- **Superficie interna netta:** 46,94 m²
- **Superficie interna lorda:** 48,14 m²
- **Superficie esterna lorda:** 54,50 m²

L'ingresso si apre su un primo ufficio di 23,00 m² con affaccio verso nord; un secondo ufficio di 13,50 m² si affaccia verso ovest. Completano la configurazione un disimpegno di 4,31 m², un secondo piccolo disimpegno di circa 1,00 m² e un bagno di 4,66 m², dotato di aerazione e illuminazione naturale.

L'unità risulta fisicamente collegata, tramite due vani porta, ad altra unità immobiliare estranea alla procedura. Tale collegamento è esclusivamente fisico e non comporta alcuna condivisione funzionale: gli utilizzatori hanno confermato che le due unità dispongono di impianti completamente autonomi.

Per quanto riguarda gli **impianti**, è presente un impianto di climatizzazione invernale alimentato a gas naturale, con generatore installato nel 2016, coerente con quanto riportato nell'Attestato di Prestazione Energetica (APE n. 1903600026525, valido fino al 13/02/2035). L'APE non riporta la presenza di un impianto di climatizzazione estiva; tuttavia, all'interno dei locali sono presenti due split a parete, verosimilmente installati successivamente



alla redazione dell'APE o non dichiarati in sede di certificazione. La loro presenza è documentata fotograficamente e rilevata ai fini della descrizione dello stato di fatto

L'impianto elettrico risulta funzionante e dotato di corpi illuminanti a soffitto. Nel linguaggio dell'APE, la voce "Illuminazione" come impianto energetico rilevante non indica un impianto particolare o autonomo, ma semplicemente che l'illuminazione artificiale dell'unità è stata considerata nel calcolo della prestazione energetica globale, come previsto per gli immobili a destinazione non residenziale. Non si tratta quindi di un impianto speciale, ma della normale dotazione elettrica e illuminotecnica dell'ufficio.

Lo **stato manutentivo** complessivo dell'unità è buono: le finiture interne risultano ordinate, i pavimenti in ceramica sono integri, le pareti non presentano segni di degrado rilevante e i serramenti, pur non recenti, risultano funzionali. Il bagno è in condizioni adeguate e gli impianti presenti non mostrano criticità evidenti. La configurazione interna e le finiture sono riconducibili agli interventi di aggiornamento grafico e ristrutturazione eseguiti nel 2018, come da documentazione edilizia acquisita.

Nel complesso, l'immobile presenta una normale usura compatibile con l'età del fabbricato e con l'utilizzo professionale continuativo.

[All. 04 - Elaborato grafico stato di fatto](#)

[All. 05 - Doc. Fotografica](#)

SERVITÙ E DIRITTI REALI

Dall'esame degli atti di provenienza e delle ispezioni ipotecarie, aggiornate al 15 febbraio 2026, relative all'unità immobiliare in oggetto, non risultano servitù attive o passive costituite per atto tra vivi, né altri pesi reali che incidano sull'immobile. Gli atti notarili di provenienza ventennale non riportano la costituzione di servitù di passaggio, uso, veduta o altre limitazioni reali, fermo restando che la comproprietà delle parti comuni, pur in assenza di un condominio formalmente costituito, sussiste e discende dalla disciplina generale degli artt. 1117 e seguenti del codice civile.

ACCESSO: L'accesso avviene dalla via pubblica (civ. 20), attraverso il cortile comune che circonda l'intero edificio sul perimetro, parzialmente a ovest.

CONTESTO URBANO:

L'immobile è situato nel settore sud della città di Cremona, in prossimità del margine meridionale del Quartiere Giordano, un'area urbana consolidata a prevalente destinazione residenziale. Il contesto è caratterizzato da edifici realizzati prevalentemente tra gli anni Settanta e Novanta, dotati di servizi di prossimità, aree verdi e una rete viaria locale che garantisce collegamenti agevoli con il centro cittadino e con le principali direttrici urbane. La zona presenta un tessuto edilizio omogeneo e ordinato, con le principali funzioni di quartiere.

CONTESTO URBANISTICO:

L'unità immobiliare ricade all'interno del Tessuto urbano consolidato – CER.2 (Ambiti di seconda espansione) del Piano delle Regole del Comune di Cremona.

In tale ambito è ammessa un'ampia gamma di interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, secondo l'art. 17 delle Norme Tecniche.

La destinazione d'uso attuale è direzionale (A/10).

Nel tessuto CER.2 non risultano preclusioni specifiche al cambio di destinazione d'uso verso il residenziale, che è compatibile con l'ambito e con il regime dei suoli, fermo restando il rispetto delle norme igienico sanitarie, dei requisiti prestazionali e delle eventuali verifiche paesaggistiche previste per gli interventi.

Il mappale ricade inoltre in sensibilità paesaggistica media e in area di attenzione archeologica, condizioni che non impediscono gli interventi edilizi ma richiedono, nei casi previsti, le valutazioni e comunicazioni agli enti competenti.

Dal punto di vista geologico, l'area è classificata in Fattibilità 3 – con limitazioni, con prescrizioni tecniche da applicare in caso di opere strutturali o scavi significativi.

Nel complesso, il contesto urbanistico consente la piena utilizzazione dell'immobile e, ove richiesto, la trasformazione della destinazione d'uso, nel rispetto delle procedure edilizie ordinarie e delle prescrizioni del PGT.

All. 06 – Estratti Destinaz. urbanistica

BENI MOBILI

I beni mobili indicati nella Scheda Sintetica, facenti parte della massa attiva della procedura, sono costituiti da:

- **Tavolo da riunione/ufficio**, di forma rettangolare, con piano in laminato di colore scuro e struttura portante in acciaio cromato. Stato manutentivo: buono.
- **Quattro sedie da ufficio**, modello cantilever, con struttura in acciaio cromato e seduta e schienale rivestiti in similpelle nera. Stato manutentivo: buono.

Non sono presenti ulteriori beni mobili



REGOLARITA' CATASTALE

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'esame della documentazione catastale e dal sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare risulta correttamente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Cremona al Fg, 104, mapp. 48/503, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 650,74.

La planimetria catastale depositata in data 24 settembre 2018 è conforme allo stato di fatto rilevato, senza difformità grafiche o distributive. Si ricorda, come già evidenziato, che l'indirizzo catastale riportato negli atti è via Odoardo Ferragni – erroneamente – n. 16, in luogo del civico n. 20, come riscontrato in loco e come già indicato nella descrizione dell'immobile.

Non emergono irregolarità catastali né elementi che richiedano aggiornamenti o variazioni. I dati catastali sopra indicati costituiscono quelli da utilizzare ai fini della vendita da parte del Curatore.

REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA

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

In ottemperanza al presente quesito e ai fini dell'accertamento dello **stato legittimo** dell'immobile, definito ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001, è stata presentata formale istanza di accesso agli atti edilizi presso il Comune di Cremona in data 27 ottobre 2025. La consultazione della documentazione disponibile presso gli uffici comunali è stata effettuata in data 8 aprile 2026.

La ricerca è stata impostata a partire dal 1970, anno in cui l'intero fabbricato risulta edificato, ed è stata estesa anche alla ricerca per nominativi delle proprietà note succedutesi nel tempo. Si evidenzia che le verifiche su archivi edilizi risalenti, spesso conservati esclusivamente in formato cartaceo, possono risultare complesse e non sempre restituiscono un quadro documentale integralmente completo.

Pertanto, pur avendo esaminato tutta la documentazione resa disponibile dall'Amministrazione comunale, non può escludersi che la ricostruzione cronologica delle pratiche edilizie risulti, in parte, incompleta, circostanza fisiologica nelle ricerche riferite a periodi remoti

Dagli archivi Comunali è stato possibile esaminare le seguenti procedure autorizzative:

La **prima pratica edilizia – Licenza 257/A-1970**, rinvenuta presso l'Archivio comunale, rilasciata dal Comune di Cremona in data 24 luglio 1970, per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione sul mappale 48 del foglio 104, con accesso da via Argine Panizza.

La domanda di licenza, presentata il 29 maggio 1970, era corredata dal progetto, comprendente elaborati grafici, relazione tecnica, calcoli e indicazioni relative agli scarichi e agli indici edilizi.

La documentazione descrive un edificio composto da tre piani fuori terra e un piano seminterrato, con struttura portante in muratura e solai in laterocemento, copertura a quattro falde e finiture esterne in intonaco.

I valori ufficiali assunti dal Comune ai fini del rilascio della licenza edilizia sono quelli riportati nel Decreto n. 11620/1970, pari a:

- Superficie coperta: 172 m²
- Volume: 1.431 m³
- Superficie totale: 643 m²

Si segnala che tali valori risultano difforni da quelli dichiarati nella Denuncia di costruzione edilizia (194,15 m² di superficie coperta e 1.494,09 m³ di volume) e da quelli riportati nel Verbale di collaudo statico del 1972 (superficie coperta pari a circa 175 m²), circostanza fisiologica nelle pratiche edilizie dell'epoca, dovuta a differenti criteri di calcolo e aggiornamenti progettuali intervenuti tra domanda, istruttoria e collaudo.

Sono presenti i pareri favorevoli della Commissione Artistico-Edilizia e della Commissione Tecnico-Sanitaria, con prescrizioni puntuali.

Il progetto è stato oggetto di sopralluogo in data 6 maggio 1971, con esito regolare.

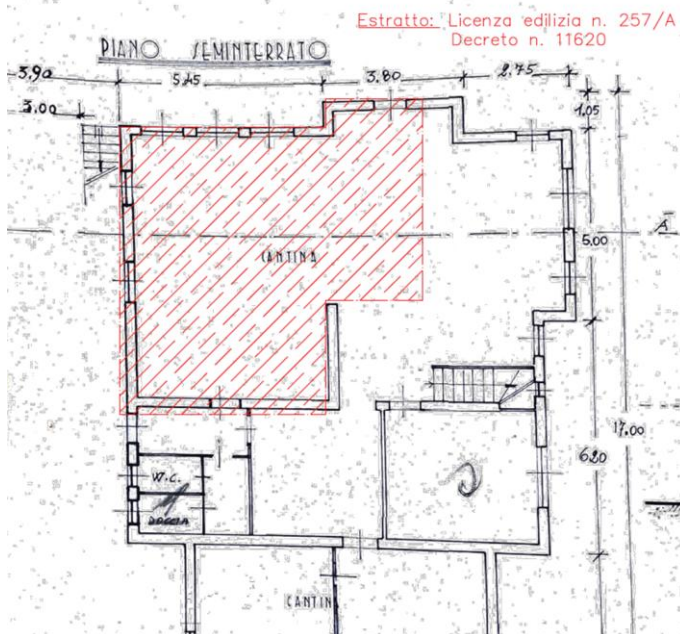
Per quanto riguarda la parte strutturale, è presente il verbale di collaudo statico delle opere in cemento armato, redatto in data 15 dicembre 1972, con esito favorevole e prove di carico documentate.

L'edificio ha ottenuto la **licenza di abitabilità** con provvedimento del Sindaco n. 6760/Segr., **rilasciato il 29 dicembre 1972**, relativo ai locali posti ai piani seminterrato, rialzato e primo, con indicazione puntuale dei vani e delle destinazioni d'uso assentite.

Nel complesso, la documentazione del 1970–1972 costituisce il titolo edilizio originario dell'intero fabbricato, conforme alla Scheda Catastale di Costituzione del 13.02.1974 n. 0680043.

All. 07 – Estratti Licenza 257A-1970 e Abitabilità-1972.

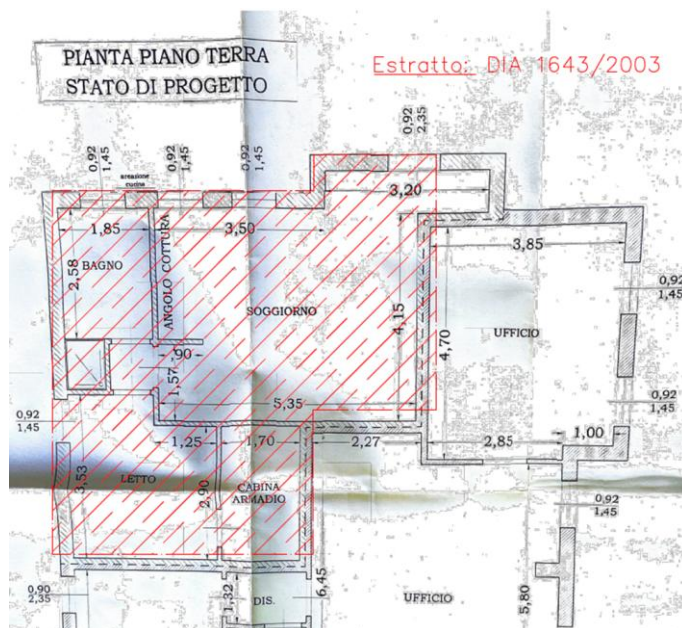
La **seconda pratica edilizia – DIA 1643/2003**, presentata in data 24 giugno 2003 dai proprietari dell'immobile sito in via Odoardo Ferragni 18/20, identificato catastalmente al Fg. 104, mapp. 48/3, allora censito come C/3 (laboratorio) posto al piano seminterrato/terra.



La DIA è stata presentata ai sensi dell'art. 4 della L.R. 22/1999 e dell'art. 2, comma 60, L. 662/1996, con allegata relazione tecnica asseverata.

L'intervento dichiarato rientra nella tipologia di cui alla lettera e) (opere interne senza modifica di sagoma o prospetti) e consiste nel cambio di destinazione d'uso con opere interne, con creazione di due distinte unità immobiliari:

- Unità A: trasformazione da artigianale (C/3) a residenziale (**PORZIONE IN OGGETTO**)
- Unità B: trasformazione da artigianale (C/3) a direzionale (uffici).



La relazione asseverata specifica che l'immobile ricade in zona B2b del PRG vigente e che l'intervento risulta conforme agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi e igienico-sanitari. Sono inoltre calcolati gli oneri dovuti per il mutamento di destinazione d'uso, distinti per le due nuove unità.

La documentazione grafica allegata (tavola unica in scala 1:50) rappresenta lo stato di progetto del piano seminterrato/terra, dal quale si evince che la porzione oggi oggetto di stima — originariamente destinata a cantina nella licenza edilizia del 1970 — risulta, alla data della DIA, trasformata in unità abitativa (zona A), con ambienti quali soggiorno, camera da letto, cabina armadio, bagno e angolo cottura.

La pratica comprende inoltre la ricevuta di protocollo del Comune di Cremona (prot. 33638 del 16 luglio 2003) e la dichiarazione di fine lavori, presentata dal committente in data 4 maggio 2004, con attestazione che le opere sono state ultimate il 3 maggio 2004 e risultano conformi alla DIA presentata.

Nota: Si rileva inoltre che la DIA 1643/2003 assume come stato legittimo preesistente una destinazione artigianale (C/3) dell'unità immobiliare, mentre dalla licenza edilizia del 1970 e dalla scheda catastale del 1974 (sub. 3) la medesima porzione risulta assentita come cantina pertinenziale. Non è stato reperito alcun titolo edilizio intermedio che autorizzi il passaggio da cantina a locale artigianale (C/3), come invece dichiarato nella DIA quale stato antecedente alla trasformazione in residenziale. Tale discontinuità viene segnalata ai fini della corretta ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile.

All. 08 – Estratti DIA 1643-2003

La **terza pratica edilizia - DIA 08.11.2006**, acquisita direttamente dall'amministratore della società in liquidazione, non presente tra gli atti forniti dal Comune, è relativa all'unità

immobiliare sita in via Odoardo Ferragni 16/18, identificata catastalmente al Fg. 104, mapp. 48/501.

La DIA è presentata ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 e riguarda un cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale (uffici), con pagamento degli oneri dovuti ai sensi della L.R. 12/2005.

Il tecnico incaricato ha predisposto il calcolo degli oneri e ha successivamente depositato la dichiarazione di conformità delle opere, attestando che i lavori sono stati ultimati in data 10 novembre 2006 e risultano conformi alla DIA presentata.

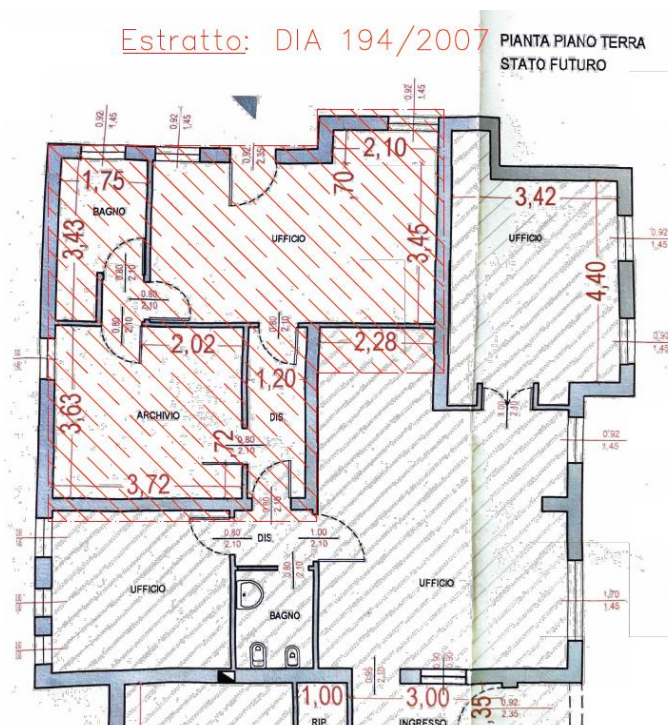
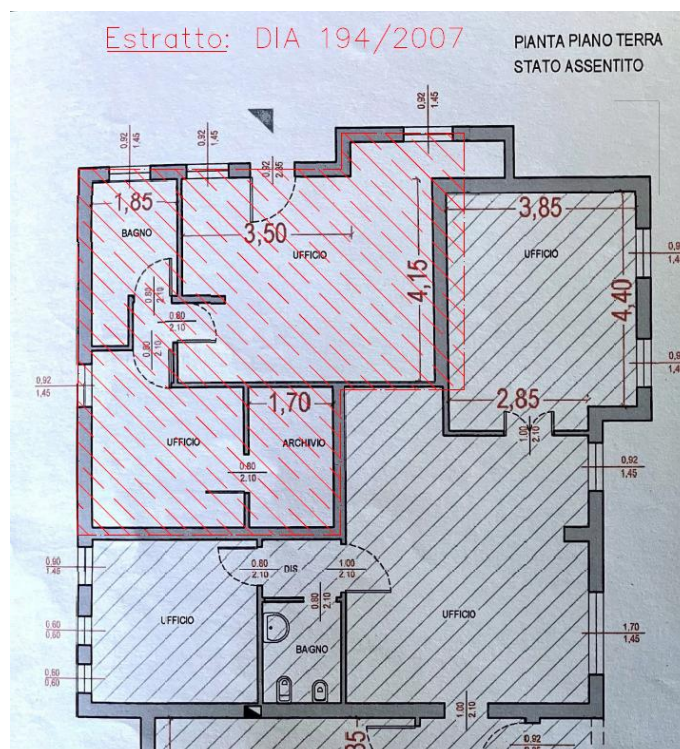
L'intervento consiste esclusivamente nella trasformazione funzionale dell'unità, senza opere edilizie rilevanti, e determina il passaggio della porzione da uso residenziale (come assentito con la precedente DIA 1643/2003) a uso direzionale, con destinazione specifica uffici. La documentazione acquisita chiarisce inoltre la successiva variazione catastale del 29 novembre 2006, con la quale l'unità è stata censita come subalterno 503 ad uso ufficio, risultando quindi coerente con il titolo edilizio del novembre 2006.

Si evidenzia che tale pratica edilizia, priva di elaborati grafici, è rilevante ai fini della ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile, ma non è stata fornita dal Comune di Cremona in sede di accesso agli atti, bensì è stata fornita dall'amministratore della società in liquidazione.

All. 09 – Estratto DIA 08.11.2006

La **quarta pratica edilizia – DIA 194/2007**, è stata presentata in data 25 gennaio 2007 dal proprietario dell'unità immobiliare sita in via Odoardo Ferragni 16/18, identificata catastalmente al Fg. 104, mappale 48/501, con destinazione d'uso uffici.

La DIA è stata presentata ai sensi dell'art. 22, commi 1 e 2, del D.P.R. 380/2001, con allegata relazione tecnica asseverata.



L'intervento dichiarato rientra nella categoria delle opere non riconducibili agli artt. 6 e 10 del T.U. Edilizia, consistenti in manutenzione straordinaria interna, senza modifica di sagoma, prospetti o destinazione d'uso.

La relazione tecnica descrive puntualmente le opere previste, costituite da:

- demolizione di tramezze interne;
- costruzione di nuove tramezze in laterizio;
- demolizioni localizzate per il riposizionamento di finestre interne, in funzione della nuova distribuzione dei vani.

L'intervento riguarda esclusivamente la porzione ad uso direzionale (sub. 501), già trasformata con la precedente DIA 1643/2003.

La documentazione grafica allegata comprende lo stato assentito, lo stato intermedio e lo stato futuro, dai quali emerge che le opere consistono unicamente in una diversa articolazione degli spazi interni (uffici, archivio, sala riunioni, servizi), senza variazioni di superficie, volume o destinazione.

La pratica è corredata dalla ricevuta di protocollo del Comune di Cremona (prot. 5443 del 26 gennaio 2007), che attesta la regolare presentazione della DIA per opere di redistribuzione interna.

Non risultano comunicazioni ostative né richieste di integrazione da parte dell'Amministrazione.

Nota: La DIA 194/2007 interviene su un'unità immobiliare che, alla data della presentazione, risultava già legittimamente trasformata in direzionale (uffici) a seguito della precedente DIA dell'08.11.2006, con la quale era stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso da residenziale a uffici. L'intervento del 2007 si configura pertanto come manutenzione straordinaria interna, senza modifica della destinazione d'uso e coerente con lo stato legittimo risultante dal titolo edilizio del 2006.

Rimane invece non documentato il passaggio antecedente da cantina (destinazione assentita nel 1970 e confermata dalla scheda catastale del 1974) a locale artigianale (C/3), dichiarato come stato preesistente nella DIA 1643/2003. Tale discontinuità, non sanata dai successivi titoli, viene segnalata ai fini della corretta ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile.

All. 010 – Estratto DIA 194-2007

La **quinta pratica edilizia – DIA 13.03.2007**, è relativa all'unità immobiliare sita in via Odoardo Ferragni 16/18, identificata catastalmente al Fg. 104, mapp. 48/501, con destinazione d'uso dichiarata uffici.

La DIA è presentata ai sensi dell'art. 22, commi 1 e 2, del D.P.R. 380/2001 e costituisce variante alla precedente DIA dell'08.11.2006, con la quale era stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale.

L'intervento oggetto della variante consiste in opere di manutenzione straordinaria interna, come indicato nella dichiarazione di fine lavori, senza modifica della destinazione d'uso già assentita nel novembre 2006.

La pratica risulta documentalmente incompleta, in quanto priva degli elaborati grafici allegati alla DIA, che non sono stati reperiti presso il Comune. È tuttavia presente la dichiarazione di fine lavori, depositata in data 20 marzo 2007, attestante che le opere sono state ultimate il 19 marzo 2007 e risultano conformi alla DIA presentata.

L'intervento si configura quindi come una variante non sostanziale alla precedente DIA del 2006, limitata alla redistribuzione interna dei locali ad uso ufficio, senza incidenza sulla destinazione d'uso e coerente con lo stato legittimo risultante dal titolo edilizio del novembre 2006.

Si evidenzia che anche questa pratica edilizia, rilevante ai fini della ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile, non è stata fornita dal Comune di Cremona in sede di accesso agli atti, ma è stata fornita dall'amministratore della società in liquidazione.

All. 011 – Estratto DIA 13.03.2007

AGIBILITA' Ufficio al mapp. 48/503

A chiusura dell'iter istruttorio che precede, si riscontra la richiesta di certificato di agibilità presentata in data 05 aprile 2007, relativa all'unità immobiliare sita in via O. Ferragni 16, identificata al Fg. 104, mapp. 48/503, con destinazione direzionale.

L'istanza fa riferimento ai titoli edilizi che hanno interessato l'unità tra il 2006 e il 2007, ossia:

la DIA dell'08.11.2006 (cambio d'uso da residenziale a uffici),

la variante del 25.01.2007,

la variante del 13.03.2007.

La domanda attesta la presentazione della dichiarazione di fine lavori e del collaudo finale in data 20.03.2007, e include le dichiarazioni richieste dagli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001 (conformità delle opere, impianti, barriere architettoniche, idoneità igienico-sanitaria, avvenuto accatastamento).

Si evidenzia che, secondo la disciplina vigente nel 2007, l'agibilità si formava per silenzio-assenso trascorsi i termini previsti dall'art. 25 del D.P.R. 380/2001, in assenza di richieste di integrazione o motivi ostativi da parte dell'Amministrazione.

Non risultano agli atti comunicazioni contrarie del Comune, per cui l'agibilità deve ritenersi formata per decorrenza dei termini.

All. 012 – Estratto Agibilità 05.04.2007

La **sesta pratica edilizia - CILA n. 1529/2018**, è stata presentata dal geom. [REDACTED] in qualità di utilizzatore dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001. L'intervento riguarda gli immobili censiti al Fg. 104, mapp. 48/502 e 503, siti in via Odoardo erragni 20, entrambi con destinazione d'uso direzionale. L'oggetto della comunicazione consiste in opere di manutenzione straordinaria interna, finalizzate alla modifica distributiva e

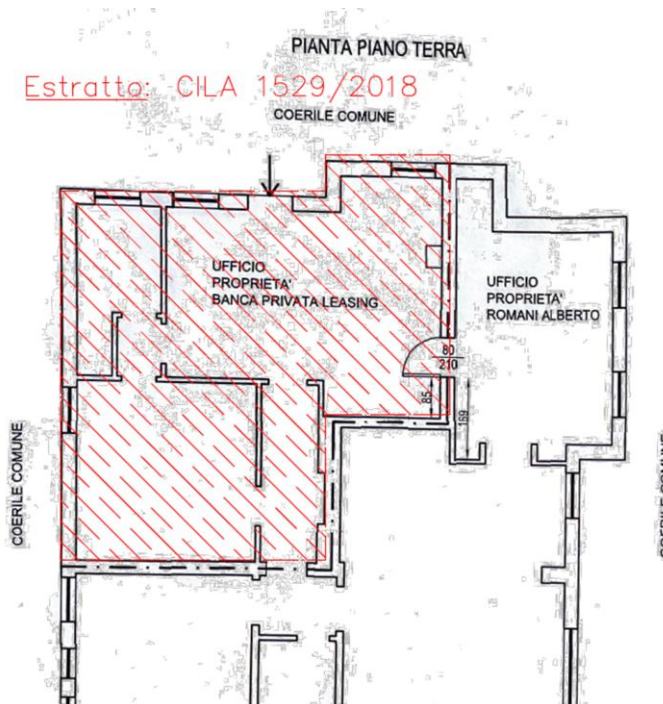
al collegamento funzionale tra il sub. 503 e il sub. 502, mediante apertura di varchi e spostamento di tramezze non strutturali.

L'intervento non comporta variazioni di destinazione d'uso, incremento di superficie utile o modifica dei parametri urbanistici, risultando pertanto a titolo gratuito.

La CILA è corredata da relazione tecnica asseverata, elaborati grafici di stato di fatto e progetto e documentazione di rito.

L'intervento risulta pienamente coerente con lo stato legittimo pregresso del sub. 503, già direzionale a seguito delle pratiche edilizie 2006–2007, e con la planimetria catastale aggiornata il 24 settembre 2018, che rappresenta lo stato attuale dei luoghi.

All. 013 – Estratto CILA n. 1529-2018



OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

*art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 7 - in caso di opere abusive, il controllo della **possibilità di sanatoria** ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, **specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria***

Viste le pratiche edilizie esaminate e illustrate al precedente punto, la ricostruzione cronologica degli interventi edilizi e catastali consente di attestare la piena conformità dello stato dei luoghi ai provvedimenti edilizi rilasciati, senza necessità di attivare procedure di sanatoria.

Si riportano di seguito gli elementi essenziali.

Cronologia edilizia-catastale essenziale (1970–2018)

- **1970–1974** – Licenza edilizia e scheda catastale: porzione seminterrata assentita come cantina pertinenziale (sub. 3).
- **2003** – DIA 1643/2003: trasformazione in residenziale; scheda catastale sub. 501 (abitazione).

Criticità storica: non documentato il passaggio cantina → C/3, dichiarato come pregresso nella DIA.

- **08.11.2006** – DIA: cambio d'uso residenziale → uffici (titolo edilizio valido).
- **29.11.2006** – Catasto: nuova u.i.u. sub. 503 ad uso ufficio.
- **2007** – DIA 25.01.2007 e DIA 13.03.2007: varianti interne su unità già direzionale.
- **21.03.2007** – Scheda catastale: conferma del sub. 503 ad uso ufficio.
- **05.04.2007** – Domanda di agibilità: agibilità formata per silenzio-assenso ex art. 25 D.P.R. 380/2001 (versione vigente).
- **2018** – CILA 1529/2018: manutenzione straordinaria interna e collegamento funzionale tra sub. 503 e 502, senza cambio d'uso.
- **24.09.2018** – Scheda catastale: stato attuale del sub. 503, conforme ai titoli edilizi.

Valutazione finale dello stato legittimo e verifica di eventuali opere abusive

Lo stato legittimo dell'unità identificata al sub. 503 risulta quello di ufficio, come definito dai titoli edilizi rilasciati tra il 2003 e il 2007 e dalle modifiche interne autorizzate con la CILA del 2018. Lo stato di fatto coincide con quanto assentito e con la planimetria catastale del 24.09.2018, senza evidenza di difformità edilizie o opere abusive. L'unica discontinuità storica riguarda il passaggio da cantina a C/3, mai documentato e anteriore alle trasformazioni legittimamente autorizzate: trattandosi di uno stato pregresso non più riscontrabile e superato dai successivi titoli, non incide sulla conformità attuale.

Alla luce della documentazione edilizia e catastale esaminata, non risultano opere abusive riferibili allo stato attuale dell'immobile, né interventi privi di titolo che richiedano sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Non risultano istanze di condono presentate o pendenti e l'immobile non ricade nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 47/1985 o dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001. Non sussistono pertanto costi, oblazioni o procedure di sanatoria da attivare.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 8 - la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

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

SPESE CONDOMINIALI

art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 9 - l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

L'immobile oggetto di stima non fa parte di un condominio formalmente costituito e non risulta amministrato da un soggetto incaricato della gestione comune. Di conseguenza non vi sono spese condominiali ordinarie o straordinarie, né risultano delibere, riparti, morosità o procedimenti giudiziari relativi a oneri comuni. Resta comunque applicabile il regime della comunione delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., che opera anche in assenza di condominio costituito; tuttavia, allo stato, non emergono costi, obblighi o contenziosi riferibili all'unità immobiliare.

PRESENZA RIFIUTI

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

Nel corso del sopralluogo i locali, adibiti ad uso ufficio, sono risultati in normale stato di utilizzo e non è stata rilevata visivamente la presenza di rifiuti speciali, né pericolosi né assimilabili a rifiuti di natura industriale. Gli eventuali materiali presenti rientrano nella normale tipologia di rifiuti urbani connessi all'attività d'ufficio. Alla luce di quanto osservato, non si rendono necessari interventi di smaltimento né si configurano costi specifici a carico dell'immobile.

PRESTAZIONE ENERGETICA

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

A seguito delle verifiche effettuate sul portale CENED Lombardia si è verificata la presenza dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) per l'unità immobiliare in oggetto, da cui si estraggono i dati principali:

Ufficio - Fg. 104, mapp. 48/503

APE Registrato il 13.02.2025

Codice identificativo: 1903600026525

Valido sino al 13.02.2035

Classe Energetica: **E**

indice EP gl, nren - indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **481.99 kWh/m²anno**

All. 014 – APE_1903600026525

VALORE

art. 568 cpc. - determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

VALORE IN LIBERO MERCATO – bene Immobile

Ai fini della determinazione del più probabile Valore di Mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima si è fatto ricorso al metodo comparativo (Market Comparison Approach – MCA), applicato mediante l'elaborazione riportata nel Rapporto di Valutazione allegato.

In una prima fase sono stati individuati, nell'ambito del mercato locale di Cremona, due atti di compravendita relativi a unità a destinazione direzionale (uffici) ritenuti significativi per tipologia, localizzazione e destinazione d'uso:

- **Comparabile 1** – Atto del 05.03.2025 Notaio [REDACTED], Rep. 527, avente ad oggetto la vendita di unità immobiliare ad uso ufficio e di una autorimessa; superficie commerciale complessiva 98,45 mq., al prezzo di compravendita pari a 128.000 €, ridotto, in sede di valutazione del 25% per diverso segmento di mercato, con conseguente valore corretto pari a 96.000 €.
- **Comparabile 2** – Atto del 20.11.2025 Notaio [REDACTED], Rep. 13615, avente ad oggetto la vendita di unità immobiliare ad uso ufficio e di una cantina; superficie commerciale complessiva 82,25 mq., al prezzo di compravendita pari a 50.000 €, ridotto, in sede di valutazione del 20% per diverso segmento di mercato, con conseguente valore corretto pari a 40.000 €.

Entrambi i comparabili insistono in ambiti urbani omogenei rispetto al bene oggetto di stima, ma collocati in un segmento di mercato parzialmente diverso (per contesto, dotazioni e posizionamento commerciale) rispetto all'unità periziata. Per tale motivo, nel Rapporto di Valutazione è stata applicata una riduzione correttiva per “diverso segmento di mercato”, pari al 25% per il Comparabile 1 (valore corretto € 96.000,00) e al 20% per il Comparabile 2 (valore corretto 40.000,00 €). Tali valori corretti costituiscono la base dei successivi aggiustamenti.

In una seconda fase, i prezzi dei comparabili sono stati normalizzati rispetto alle caratteristiche del bene oggetto di stima, mediante:

- il confronto delle superfici commerciali (superficie principale e accessori, ragguagliati secondo i rapporti mercantili riportati nel Rapporto);
- la considerazione delle dotazioni (presenza/assenza di autorimessa, cantina, isolamento, impianto di riscaldamento, servizi igienici);
- la valutazione del livello di piano, dello stato di manutenzione e del grado di finitura;

- l'utilizzo dei prezzi marginali delle singole caratteristiche (superficie, autorimessa, cantina, impianti, servizi, isolamento, ecc.), come risultanti dalle tabelle di analisi del Rapporto.

Attraverso tali aggiustamenti, il prezzo di ciascun comparabile è stato ricondotto alle condizioni del bene oggetto di stima, ottenendo due prezzi corretti che tengono conto:

- delle differenze dimensionali (superficie principale inferiore del Subject rispetto ai comparabili);
- dell'assenza, nel bene oggetto di stima, di autorimessa e cantina;
- delle differenze nei servizi igienici e nello stato di manutenzione/finitura.

Il Rapporto di Valutazione riporta, per ciascun comparabile, il prezzo corretto finale, ottenuto sommando al valore di partenza (già ridotto per diverso segmento di mercato) gli aggiustamenti positivi e negativi derivanti dalle singole caratteristiche. I due prezzi corretti risultano tra loro coerenti, come confermato dal test di verifica della divergenza percentuale assoluta (d%), che restituisce uno scostamento inferiore al 10%, ritenuto accettabile ai fini estimativi.

In applicazione del principio di equiprobabilità dei comparabili, e considerato che entrambi presentano un grado di affidabilità pari al 33,33% (come da Rapporto), il Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima è stato assunto pari al valore atteso dei prezzi corretti, risultando pari a:

- **68.100,00 €.**,
- corrispondenti a **1.249,54 €/mq** in rapporto alla superficie commerciale di 54,50 mq.

Questo valore costituisce la base di partenza per la successiva determinazione del Valore in Liquidazione Controllata, ottenuto mediante l'applicazione dei deprezzamenti specifici della procedura concorsuale.

VALORE IN LIQUIDAZIONE CONTROLLATA – bene Immobile

Il Valore in Liquidazione Controllata rappresenta l'adeguamento del Valore di Mercato alle condizioni operative, giuridiche e temporali proprie della procedura concorsuale, nelle quali la vendita avviene in assenza delle garanzie tipiche della compravendita ordinaria e con un livello di rischio maggiore per l'acquirente. A partire dal Valore di Mercato determinato con il metodo MCA, pari a **68.100,00 €.**, sono stati applicati deprezzamenti espliciti e analiticamente quantificati, in conformità ai criteri estimativi adottati nel Rapporto di Valutazione.

Come già evidenziato, l'unità immobiliare non presenta difformità edilizie rispetto al titolo abilitativo e non richiede pertanto decurtazioni per irregolarità urbanistiche. Si rileva tuttavia che la distribuzione interna consente, tramite due vani porta, il collegamento fisico con un'unità immobiliare estranea alla presente procedura. Tale condizione impone il ripristino della separazione funzionale tra le due proprietà mediante la chiusura dei varchi, trattandosi di opere necessarie per garantire l'autonomia dell'unità in sede di trasferimento.

Il costo degli interventi è stato determinato sulla base del Listino della Camera di Commercio di Cremona, selezionando esclusivamente voci pertinenti alle lavorazioni indispensabili per un ripristino eseguito a regola d'arte: muratura, intonacatura, rasatura, isolamento acustico e tinteggiatura finale. Poiché i lavori devono essere considerati come appaltati, ai prezzi del

prezzario — già comprensivi di spese generali e utile d'impresa — è stata applicata l'IVA nella misura del 10%. L'importo complessivo è stato ripartito al 50% tra le due unità immobiliari interessate, imputando all'immobile in stima la quota di propria competenza.

I costi sono riportati nella tabella seguente:

Codice	Descrizione	U.M.	Quantità	Prezzo €	Importo €
08.B.08	Tavolato in mattoni forati da 8 cm	m ²	3,36	35,40	118,94
11.B.02.02	Intonaco completo al civile (due facce)	m ²	6,72	31,95	214,70
11.B.06	Rasatura a gesso tirata perfettamente piana	m ²	6,72	37,70	253,34
12.B.02.05.01	Isolamento acustico di pareti – pannelli gomma vulcanizzata 7 mm	m ²	3,36	17,70	59,47
15.B.04	Tinteggiatura acrilica semilavabile	m ²	6,72	6,20	41,66
11.B.08	Cornicette / raccordi in gesso	m	4,20	12,85	53,97
—	Totale lavori				742,08
—	Quota al 50% per singola unità				371,04
—	IVA 10%				37,10
—	Totale finale imputato alla singola unità				408,14

L'importo finale imputabile all'unità in stima è pari a 408,14 €, arrotondato a **410,00 €**.

A tale onere si aggiunge il deprezzamento per l'assenza di garanzia decennale e per il rischio di vizi occulti, quantificato nel Rapporto di Valutazione nella misura del 20% del Valore di Mercato, in coerenza con la prassi estimativa delle procedure concorsuali. L'applicazione congiunta dei deprezzamenti e degli oneri sopra descritti conduce a un valore finale in Liquidazione Controllata pari a **54.100,00 €**, corrispondenti a **992,66 €/mq** in rapporto alla superficie commerciale di 54,50 mq.

Tale valore costituisce la base del primo esperimento di vendita.

Sintesi valutativa					
Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:					
	valore di mercato				€ 68.100,00
	valore a m ² commerciale	€ 68.100,00 / 54,50	mq. =		€ 1.249,54 /mq
	Valore in condizione di vendita forzata				€ 54.100,00
	valore a m ² commerciale in vendita forzata	€ 54.100,00 / 54,50	mq. =		€ 992,66 /mq

All. 015 – Rapporto di Valutazione Immobile

VALORE – beni mobili

Su richiesta del Curatore, sono stati valutati gli arredi mobili presenti all'interno dell'unità immobiliare, costituiti da un tavolo da riunione/ufficio e quattro sedie modello cantilever. Si

tratta di beni mobili privi di marchi identificativi di design, ma in buono stato di conservazione e pienamente funzionali all'uso.

Il tavolo presenta un piano in laminato di colore scuro con struttura metallica cromata, mentre le sedie sono del tipo a slitta, con telaio in acciaio cromato e seduta/schienale in similpelle nera.

Sulla base di un riscontro con i valori medi di mercato dell'usato per arredi da ufficio analoghi, le sedie cantilever mostrano quotazioni generalmente comprese tra **€ 30,00 e € 60,00** ciascuna, mentre tavoli da riunione con struttura metallica e piano in laminato presentano valori compresi tra **€ 150,00 e € 400,00** per modelli standard.

Considerato lo stato manutentivo, l'assenza di marchi di design e la necessità di adottare un criterio prudenziale coerente con la procedura concorsuale, **il valore di realizzo dell'intero lotto (tavolo + quattro sedie)** viene stimato in **€ 250,00**, quale presumibile prezzo di aggiudicazione in sede di vendita.



DIRITTI DI TERZI

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.);

Dall'esame congiunto dell'atto notarile del 07/10/2025 (V. All. 01), delle ispezioni ipotecarie e delle visure catastali, risulta che l'unità immobiliare in oggetto è attualmente intestata alla [REDACTED], che ne detiene la piena proprietà per 1/1. Non risultano diritti reali di terzi gravanti sull'immobile (usufrutto, uso, abitazione, superficie, servitù atipiche o altri vincoli reali).

Le precedenti situazioni di nuda proprietà e usufrutto (Bombeccari/Panizza) risultano estinte nel 2007 con il trasferimento alla società di leasing, e non producono effetti attuali.

Non emergono inoltre contratti di locazione opponibili ai terzi né altri diritti personali di godimento trascritti. L'attuale utilizzo da parte del precedente utilizzatore in forza del contratto di leasing avviene a titolo di mera detenzione nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale, regolato da un accordo di indennità di occupazione non trascrivibile e, pertanto, non costitutivo di diritti reali.

Alla data della presente stima, l'immobile deve quindi considerarsi libero da diritti di terzi e valutato nella sua piena proprietà, senza decurtazioni di valore riconducibili a diritti reali o personali opponibili.

QUOTE INDIVISE

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

- se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
- 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;*

L'unità immobiliare oggetto di stima non costituisce una quota indivisa, bensì è detenuta in piena proprietà per 1/1 dalla società [REDACTED], come risulta dall'atto notarile del 07/10/2025, già citato, e dalle ispezioni ipotecarie e catastali. Non si pone pertanto alcuna esigenza di valutare la quota come frazione dell'intero, né di considerare la maggiore difficoltà di vendita tipica delle quote indivise.

Per le medesime ragioni non trova applicazione la verifica sulla separazione in natura né quella sulla probabilità di vendita della quota a valori superiori alla frazione matematica dell'intero, trattandosi di un bene autonomo e integralmente riferibile al medesimo proprietario.

L'immobile deve quindi essere stimato nella sua interezza, senza riduzioni o correttivi connessi alla natura di quota indivisa.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

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

Il quesito non trova applicazione nel caso di specie. L'immobile è infatti intestato alla [REDACTED], società di capitali, soggetto giuridico non assoggettabile al regime di comunione legale fra coniugi. L'unità immobiliare deve pertanto essere valutata nella sua interezza, in quanto piena proprietà 1/1 della società.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

Ai fini della ricostruzione della continuità dei trasferimenti e della verifica dell'assenza di formalità pregiudizievoli nel ventennio, si è proceduto all'esame delle ispezioni ipotecarie aggiornate al 12/04/2026 e degli atti notarili di provenienza relativi all'unità immobiliare identificata al Foglio 104, mappale 48, subalterno 503.

All. 016 – Ispezioni per u.i.u e soggetto

I passaggi di proprietà sono i seguenti:

1. Atto del 25/09/2003 – Notaio [REDACTED] – Rep. 16456/3199

Trascrizione 02/10/2003 ai nn. 10055/6365

Il sig. [REDACTED], titolare dell'impresa individuale [REDACTED], vende ai sigg. [REDACTED] (nuda proprietà) e [REDACTED] (usufrutto generale vitalizio) la porzione immobiliare identificata al foglio 104, mappale 48, sub. 501, allora censita in categoria A/4.

L'atto costituisce il titolo di provenienza originario rilevante ai fini del ventennio.

[All. 017 – Atto 25.09.2003 Rep. 16456 – Trascriz. 02.10.2023 RP 6365](#)

2. Atto del 25/05/2007 – Notaio [REDACTED] – Rep. 23763/6878

Trascrizione 31/05/2007 ai nn. 6912/3561

I sigg. [REDACTED] (nudo proprietario) e [REDACTED] (usufruttuaria) vendono alla [REDACTED] la piena proprietà dell'unità immobiliare, nel frattempo divenuta subalterno 503, categoria A/10, a seguito dei titoli edilizi intervenuti tra il 2003 e il 2007. L'atto trasferisce piena proprietà 1/1 alla società di leasing, senza riserve né diritti reali residui.

[All. 018 – Atto 25.05.2007 Rep. 23763 – Trascriz. 31.05.2007 RP 3561](#)

3. Atto del 07/10/2025 – Notaio [REDACTED] – Rep. 19023/13551

Trascrizione 14/10/2025 ai nn. 9481/6695

La società [REDACTED] vende alla [REDACTED], in liquidazione giudiziale, la piena proprietà 1/1 dell'unità immobiliare identificata al foglio 104, mappale 48, sub. 503, categoria A/10.

L'atto costituisce il titolo attuale di provenienza.

Rif.: [All. 01 – Atto 07.10.2025 Rep. 19023 – Trascriz. 14.10.2025 RP 6695](#)

Alla luce degli atti esaminati e delle risultanze ipotecarie e catastali, la provenienza dell'immobile risulta regolare e continua per l'intero ventennio antecedente. L'attuale intestazione in capo alla [REDACTED] deriva da valido titolo trascritto, senza interruzioni nella continuità delle trascrizioni e senza diritti reali di terzi opponibili.

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

*art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 4 - l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico*

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie aggiornate al 12/04/2026 e degli atti trascritti relativi all'unità immobiliare identificata al Foglio 104, mappale 48, subalterno 503, non risultano formalità, vincoli o oneri di natura reale destinati a permanere sul bene dopo la vendita. Non emergono servitù attive o passive costituite per atto tra vivi, né vincoli urbanistici o paesaggistici trascritti, né contratti opponibili o oneri condominiali pendenti. L'immobile risulta pertanto privo di formalità giuridiche destinate a permanere in capo all'acquirente. Si segnala tuttavia la presenza di due vani porta di collegamento con l'unità immobiliare confinante, la cui chiusura è necessaria per il ripristino della piena autonomia funzionale dell'immobile. Tale intervento costituisce un onere materiale gravante sul bene, che resterà a carico dell'aggiudicatario nella misura del 50%, come dettagliato nella sezione valutativa

FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE

*art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 5 - l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, **che saranno cancellati** o che comunque risulteranno **non opponibili all'acquirente***

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie relative all'immobile non risultano iscrizioni ipotecarie, pignoramenti, sequestri o altre formalità pregiudizievoli gravanti sul subalterno 503.

Le trascrizioni relative alla procedura di Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] [REDACTED] (RP 1777/2025) non riguardano l'immobile oggetto di stima, essendo riferite ad altri beni della società siti in Via dei Mille, Foglio 84. Analogamente, l'iscrizione ipotecaria giudiziale del 29/05/2024 (RP 615/2024) non riguarda il bene in oggetto, ma altri immobili della società.

Non risultano pertanto formalità da cancellare o non opponibili riferite al bene oggetto di stima

FORMALITA' CHE NON SARANNO CANCELLATE

Dalle ispezioni ipotecarie non emergono formalità destinate a permanere sull'immobile dopo la vendita. Non risultano servitù, vincoli reali, contratti opponibili, vincoli urbanistici o paesaggistici, né oneri condominiali pendenti o riparti straordinari.

L'immobile sarà trasferito libero da formalità non cancellabili, fatta salva la normale comproprietà delle parti comuni ex art. 1117 c.c.

[REDACTED]

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

Azzanello, lì 13.04.2026

[REDACTED]
arch. marta visone