

**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 55/2025 R.G.E.

Giudice: G.O.P. Avv. Claudia Calubini

contro

(Cod. Fisc.

RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in Comune di Palazzo Pignano (CR) - Via Barzoni n.1

Offanengo, li 21/04/2026



(canna fumaria sul fronte ovest dismessa successivamente al rilievo fotografico)

L'esperto Stimatore: **Ing. Nicola Orsini**

Iscritta/o all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n. 6



SOMMARIO

QUESITO	3
LOTTO UNICO	5
ELENCO ALLEGATI.....	5
SCHEDA SINTETICA.....	7
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	8
RELAZIONE DI STIMA.....	13
IDENTIFICAZIONE.....	13
STATO DI POSSESSO	14
DESCRIZIONE	14
REGOLARITA' CATASTALE.....	19
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	19
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	22
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	25
SPESE CONDOMINIALI	26
PRESENZA DI RIFIUTI	26
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	27
VALORE	27
VALORE DI MERCATO	28
VALORE IN VENDITA FORZATA.....	41
QUOTE INDIVISE	42
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	42
FORMAZIONE DI LOTTI.....	43
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....	43
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	45
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	46
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	46



QUESITO

Il Giudice dell'Esecuzione (...) 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 deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi; **a tale scopo il G.E. 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 da Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173-bis ultimo comma disp. att. c.p.c. (ovvero, se non ancora pubblicati, secondo il modello attualmente in uso;

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

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;
2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;



7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

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

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

depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.;

referisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.



LOTTO UNICO



ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
1	Fascicolo fotografico	28
2	Fotografia aerea	1
2bis	Ricostruzione aerofotogrammetrici	9
3.1	Atto di compravendita Notaio Milone 2008_09_24 - 36186/3768	4
3.2	Atto di compravendita Notaio Biotti 2006_07_10 - 191108/21586	9
3.3	Atto di verbale di pubblicazione testamento Notaio Biotti Fausto 1996_11_11 - 123275/12244	12
3.4	Trascrizione di successione 1996_12_05 - 625/1996	9
3.5	Trascrizione accettazione espressa di eredità 2006_07_05 - 16043/9409	4
3.6	Atto di verbale di pubblicazione testamento e rinuncia ad azione di riduzione Notaio Biotti Fausto 2003_03_28 - 169640/18204	7
3.7	Trascrizione di successione 2003_04_09 - 160/2003	3
3.8	Trascrizione accettazione espressa di eredità 2003_04_16 - 7650/4215	3



4	Richiesta Accesso Atti Agenzia delle Entrate	5
5	Estratto titoli autorizzativi	64
6	Estratto PGT	12
7	Planimetrie catastali	1
8	Visura catastali	3
9	Estratto mappa catastale	1
10	Ispezione ipotecaria	2
11	Riscontro Agenzia delle Entrate	1
12	APE	5
13.1	Certificati storici di famiglia e di residenza	9
13.2	Certificato di matrimonio	1
14	Rilievi	5
15	Richiesta di accesso agli Atti Comune di Palazzo Pignano	21
16	Certificato di Destinazione Urbanistica	2
17	Riscontri Comune di Palazzo Pignano	2
18	Stima rimozione amianto	3
19	Ricerca Permesso di Costruire in Sanatoria	2
20	Invii perizia di stima	3
	Tot. Pag. allegate	231
	Tot. Foto	81



SCHEMA SINTETICA

In questa sezione vengono anticipati i dati, **rigorosamente sintetici**, esplicitati nella Relazione di Stima che segue.

Ubicazione del bene	Comune di Palazzo Pignano (CR) - Via Barzoni n. 1
Dati catastali e tipologia beni	CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI PALAZZO PIGNANO (CR) VIA BARZONI N. 1 - FOGLIO 7 MAPPALE 32 SUB 501 – Abitazione
Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati in atto di pignoramento con dati catastali identificazione catastale	Vi è corrispondenza fra i dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento e i dati catastali derivati da apposita Visura - al netto del fatto che nell'Atto di Pignoramento non risultino specificati Classe, Consistenza, Superficie catastale totale, Superficie catastale escluse aree scoperte, Rendita, Piano, confini e cronistoria catastale.
Diritto oggetto di espropriazione (ad esempio: piena proprietà 1/1, piena proprietà ½, nuda proprietà 1/1, nuda proprietà ½, usufrutto, superficie ...)	Piena proprietà 1/1
Stato di Possesso, Occupato (SI/NO Libero/Occupato, (se occupato, debitore/non debitore)	Libero
Presenza di rifiuti (SI/NO)	SI
Diritti di Terzi (SI/NO)	NO
Regolarità Catastale (SI/NO)	NO
Regolarità Urbanistica (SI/NO)	NO
Regolarità Edilizia (SI/NO)	NO
Opere abusive (SI/NO)	SI
Censi/livelli/usi civici (SI/NO)	NO - sulla scorta delle informazioni di ritorno rese disponibili dal Comune di Palazzo Pignano (CR)
Spese condominiali (SI/NO)	NO
Valore di Mercato	49.250,00€ (quarantanovemiladuecentocinquanta/00)
Valore in Vendita Forzata	39.400,00€ (trentanovemilaquattrocento/00)
Quote indivise (SI/NO)	NO
APE, classe	G (486,41 kWh/m² anno)



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In questa sezione viene riportata una breve descrizione sullo svolgimento delle operazioni peritali, evidenziando e anticipando particolarità che saranno esplicitate nella relazione.

In tale senso si riportano le principali fasi e gli accertamenti peritali, espletati dall'Esperto Valutatore, indispensabili per la stesura della Relazione di Stima:

- in data 11/05/2025 il Sottoscritto veniva incaricato di effettuare un rapporto di valutazione immobiliare. Il Decreto veniva recapitato all'Ausiliario dalla Cancelleria in data 06/06/2025;
- in data 08/06/2025 il Sottoscritto prestava giuramento telematico. Per effetto di tale incarico dava inizio alla verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c.;
- in data 12/06/2025 il Sottoscritto avvisava l'Avvocato della Creditrice e il Custode, tramite PEC, e l'Esecutato, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, della fissazione del sopralluogo tecnico per il giorno 31/07/2025 presso l'immobile oggetto di stima;
- in data 23/06/2025, 08/07/2025 e 20/01/2026 attraverso la piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Catasto il Sottoscritto scaricava le planimetrie catastali, le visure catastali e l'estratto mappa relativi alla unità immobiliare pignorata e ai precedenti mappali oggi soppressi (Allegati 7, 8 e 9). Ciò per ricostruire la storia catastale, verificare l'esatta individuazione catastale dell'immobile e per accertare la coerenza dei dati indicati nell'Atto di Pignoramento con tali risultanze catastali;
- In data 08/07/2025, 26/08/2025, 19/01/2026 e 20/01/2026 attraverso la piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Conservatoria il Sottoscritto scaricava le ispezioni ipotecarie pertinenti all'immobile oggetto di stima e ai precedenti mappali oggi soppressi (Allegato 10) e le trascrizioni delle Successioni e delle Accettazioni delle eredità (Allegati 3.4, 3.5, 3.7 e 3.8);
- in data 24/07/2025 il Sottoscritto chiedeva, tramite e-mail, allo Studio Notarile competente copia di:
 - Atto di Compravendita del nn. del Notaio Milone Massimo – San Giuliano Milanese (MI) – trascritto il ai nn. – nato il in CF e nato in il . CF

Lo Studio Notarile evadeva la richiesta in data 02/09/2025;

- In data 31/07/2025, il Sottoscritto si recava nel Comune di Palazzo Pignano (CR) – Località Scannabue, effettuando l'accesso all'immobile oggetto di stima. Di questo si annotavano il grado di finitura e la dotazione impiantistica, si rilevavano le principali misure al fine di verificare la conformità di quanto realizzato a quanto autorizzato e si scattavano numerose fotografie (Allegato 1). Con ciò si verificava in estrema sintesi e in maniera esemplificativa ma non esaustiva:

- difformità tra quanto rilevato presso l'immobile oggetto di stima e le planimetrie catastali (non probanti ma le uniche disponibili al momento dell'Accesso. Successivamente, queste sarebbero risultate coerenti con l'ultimo Atto Autorizzativo del Comune di Palazzo Pignano) in termini di affacci e di partizioni interne;
- sul fronte Nord, presenza di un tamponamento perimetrale esterno non conforme al punto 3.4.44 del Regolamento Locale di Igiene tipo di Regione Lombardia in materia di spessore dei muri esterni;
- assenza del generatore di calore. L'installazione di un nuovo generatore dovrà prevedere anche lo spostamento dal sottoscala in conformità al punto 3.4.26 del Regolamento Locale di Igiene tipo di



Regione Lombardia in materia di divieti di installazione apparecchi a gas e l'installazione di una nuova canna fumaria;

- Presenza di rifiuti;
- Presenza di onduline sotto coppo – con ragionevole certezza in amianto;
- Scarse condizioni di conservazione e di manutenzione;
- Presenza di infiltrazioni dalla copertura;
- a piano primo, utilizzo come cameretta di un ambiente, correttamente accatastato come ripostiglio in ragione dell'altezza utile che non ne permette l'abitabilità. Per questo, l'utilizzo attuale non risulta conforme ai requisiti igienico sanitari. Per altro tale ambiente richiede la dismissione di un termosifone la cui presenza viola la Legge Regionale n. 24 del 11/12/2006;
- a piano primo, apertura di una finestra interna tra bagno e disimpegno – non soddisfacente i requisiti igienico sanitari;
- a piano primo, necessità di verificare la conformità dell'impianto di ventilazione meccanica controllata ai requisiti di cui al punto 3.4.22 del Regolamento Locale di Igiene Tipo in materia di ventilazione forzata;
- a piano terra presenza di un caminetto non soddisfacente la normativa applicabile: privo di certificazione e di chiusura; per altro la cui presenza in un ambiente accatastato correttamente come ripostiglio (in ragione dell'altezza utile che non ne permette l'abitabilità) viola la Legge Regionale n. 24 del 11/12/2006;
- a piano terra necessità di dismettere un termosifone la cui presenza in un ambiente accatastato correttamente come ripostiglio (in ragione dell'altezza utile che non ne permette l'abitabilità) viola la Legge Regionale n. 24 del 11/12/2006;
- a piano terra necessità di adeguare il locale cucina ai punti 3.4.25 e 3.4.33 del Regolamento Locale di Igiene Tipo in materia di ventilazione dei locali e di allontanamento degli odori, vapori o fumi prodotti dalla cottura;

- in data 02/08/2025 il Sottoscritto inviava, tramite PEC, al Comune di Palazzo Pignano (CR) apposita richiesta di accesso agli atti in relazione all'Esecutato per ricevere copia di:

- certificato di residenza e di stato di famiglia storico e attuale;
- certificato di matrimonio con annotazioni;

Il Comune evadeva la richiesta il 22/08/2025 (Allegati 13.1 e 13.2);

- in data 02/08/2025 il Sottoscritto inviava, tramite PEC, al Comune di Palazzo Pignano (CR) apposita richiesta di accesso agli Atti per prendere visione ed ottenere copia della documentazione di cui alle eventuali pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di stima. Ad oggi, il Comune non è ancora riuscito ad evadere completamente tale richiesta: come meglio dettagliato nel seguito, per sopperire a tale criticità il Sottoscritto riusciva a reperire copia dell'ultimo Atto Autorizzativo in materia di Edilizia e di Urbanistica (Permesso in sanatoria n. 4146 rilasciato il 26/06/2006 di cui alla P.E. n. 4146/2005) da altra Fonte - cercando di contattare il Professionista che poi si sarebbe dimostrato essere il Progettista incaricato di tale Pratica;

- in data 02/08/2025 il Sottoscritto inviava, tramite PEC, al Comune di Palazzo Pignano (CR) apposita richiesta di accesso agli Atti per ottenere copia del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo all'immobile di interesse e all'area sulla quale insiste per verificare, tra le altre informazioni, la sussistenza di eventuali usi civici, censi, livelli e gravami;



- in data 02/08/2025 il Sottoscritto inviava, tramite PEC, apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate (prot. 62812 del 04/08/2025) per verificare la registrazione di eventuali contratti di locazione;

- in data 02/08/2025 il Sottoscritto inviava, tramite PEC, apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate (prot. 62813 del 04/08/2025) per estrarre copia delle necessarie dichiarazioni di successione sotto riportate:

- Successione (del padre) in morte di _____ (CF _____) - registrata il _____ al Numero di repertorio _____ Ufficio del registro, trascritta il _____ ai NN. _____ devoluta per testamento;
- Accettazione espressa di eredità di _____ (CF _____) da parte degli eredi Sigg. I _____ trascritta in data _____ ai nn. _____
- Successione (della madre) in morte di _____ (CF _____) registrata il _____ al Numero di repertorio _____ Ufficio del registro, trascritta il _____ ai NN. _____ devoluta per testamento;
- Accettazione espressa di eredità di I _____, da parte dell'erede Sig. _____ trascritta in data _____ ai nn. _____

Successivamente, previo contatto telefonico con l'Agenzia, il Sottoscritto affina la richiesta di accesso agli Atti in data 15/09/2025 (prot. 72049 del 15/09/2025);

- in data 02/08/2025 il Sottoscritto chiedeva, tramite e-mail, all'Archivio Notarile competente copia di:

- atto del Notaio Biotti Fausto in data _____ Rep. n. _____, trascritto il _____ ai NN. _____
- Atto di verbale di pubblicazione testamento del _____ del Notaio Biotti Fausto Sede di Pandino (CR) Numero di repertorio _____ trascritto il _____ ai nn. _____
- Atto di verbale di pubblicazione testamento del _____ del Notaio Biotti Fausto Sede di Pandino (CR) Numero di repertorio _____ trascritto il _____ ai nn. _____
- Atto di Rinuncia ad azione di riduzione del _____ del Notaio Biotti Fausto Sede di Pandino (CR) Numero di repertorio _____ trascritto il _____ ai nn. _____

L'Archivio riscontrava in data 08/08/2025 (Allegato 3.2, 3.3, 3.6);

- in data 05/08/2025 l'Archivio Notarile comunicava che *"l'atto di rinuncia ad azione di riduzione del _____ non è presente in questo Archivio"*. A tale riguardo, lo studio degli Atti di provenienza consentiva di verificare che il Verbale di pubblicazione testamento del _____ Numero di repertorio _____ Notaio Biotti Fausto Sede di Pandino (CR) contenesse anche la Rinuncia ad azione di riduzione;

- nelle date 03/09/2025 e 20/01/2026 il Sottoscritto nell'ottica di applicare i principi di Market Comparison Approach, conduceva visure catastali e ispezioni particolarmente laboriose allo scopo di identificare eventuali immobili comparabili;

- in data 24/09/2025 il Sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzo Pignano (CR) per consultare le pratiche edilizie ivi depositate e per ottenere uno stralcio della documentazione ad esse allegata pertinente all'immobile oggetto di stima. Nell'occasione, reperiva copia del Certificato di Destinazione urbanistica e condivideva con il Tecnico Comunale il fatto che:

1. la ricerca e la consultazione dell'ultimo Atto autorizzativo dell'immobile oggetto di stima dovesse essere ulteriormente approfondita. Inizialmente, sulla base delle registrazioni e della documentazione rese disponibili dal Comune, si ipotizzava che tale Atto corrispondesse alla Convenzione Piano di



recupero per demolizione di edificio fatiscente e pericolante oggetto della PDR 2166 del 13/12/1989 prot 5129 - Pratica 2166/1990. Successivamente si sarebbe appurato che l'Atto di interesse corrispondeva al Permesso in sanatoria n. 4146 rilasciato il 26/06/2006 di cui alla P.E. n. 4146/2005. Atto che, al momento del primo Accesso, non veniva segnalato dal Comune, tra le registrazioni dei Titoli autorizzativi pertinenti, né veniva reso disponibile. Ad oggi tale Permesso è stato reperito in copia dall'Ausiliario, per tramite di altra Fonte, ma non risulta ancora reso disponibile dal Comune;

2. la documentazione consultata dall'Ausiliario presso il Comune:

- non presentasse elaborati grafici che permettessero di verificare fattivamente la corrispondenza tra quanto realizzato e quanto autorizzato. Per altro, quanto realizzato non corrispondeva completamente alle planimetrie catastali - per quanto prive di valore probatorio;

- citasse un Atto di vendita della Concessione del Piano di recupero da _____ a _____ del Notaio Fausto Biotti datato 17/03/1990 nn 79499 e trascritto ai nn. 4473/2960 il 12/04/1990. Atto che l'Ausiliario avrebbe successivamente richiesto in copia all'Archivio Notarile ricevendo come risposta: *"l'atto non è a raccolta"*.

In ogni caso, sempre successivamente tale Atto si sarebbe dimostrato non pertinente;

- presentasse una Bozza di Convenzione: a tale riguardo, l'Ausiliario chiedeva al Comune di recuperare copia della Convenzione sottoscritta (per appurarne il rispetto dei termini contrattuali e quindi l'efficacia) unitamente ai relativi elaborati grafici.

In ogni caso, successivamente tale Documentazione si sarebbe dimostrata non pertinente;

- si rendesse necessario un allineamento reciproco sulla conformità edilizia e urbanistica di quanto rilevato (sanabilità di eventuali difformità);

- in data 27/09/2025 il Sottoscritto chiedeva, tramite e-mail, all'Archivio Notarile competente copia di:

- atto del Notaio Biotti Fausto in data 17/03/1990 Rep. n. 79499 trascritto il 12/04/1990 ai NN. 4473/2960;

in data 01/10/2025 l'Archivio Notarile comunicava *"l'atto non è a raccolta"*.

In ogni caso, successivamente tale Atto si sarebbe dimostrato non pertinente;

- in data 08/10/2025 il Sottoscritto effettuava un sopralluogo tecnico presso l'immobile oggetto di stima con apposita Ditta specializzata allo scopo di verificare la natura delle onduline sottocoppo e ricevere una quotazione economica per la rimozione e lo smaltimento di eventuale amianto (Allegato 18). Offerta che veniva ricevuta dall'Ausiliario in data 20/10/2025;

- in data 09/10/2025 l'Agenzia delle Entrate confermava che:

1. l'Esecutato non fosse Soggetto dante causa partecipante in alcun contratto di locazione/comodato immobiliare registrato, riguardante gli immobili specificati nella richiesta;
2. che vi fosse corrispondenza tra i dati forniti dal Sottoscritto in data 02/08/2025 e i dati in possesso dell'Agenzia stessa limitatamente a:

- registrazione della successione n. _____ Vol. _____ del _____ in morte di _____

- registrazione della successione n. _____ Vol. _____ del _____ in morte di _____

- in data 20/10/2025, il Sottoscritto riceveva dal Comune di Palazzo Pignano (CR) la richiesta di pianificare a fine novembre 2025 un secondo incontro per completare l'Accesso agli Atti in corso – in modo da consentire



al Personale una ricerca suppletiva dei Documenti mancanti presso l'Archivio del Comune stesso. In data 24/11/2025 il Sottoscritto sollecitava al Comune di Palazzo Pignano (CR) tale incontro;

- in data 02/12/2025, il Sottoscritto riceveva dal Comune di Palazzo Pignano (CR) la richiesta di posticipare l'incontro in parola per indisponibilità del Tecnico Comunale. Si riprogrammava ed effettuava tale incontro in data 21/01/2026. Incontro che non produceva i risultati attesi alla luce della dematerializzazione, tutt'ora in corso, di tutte le pratiche edilizie del Comune dal 1963 fino ad oggi; dematerializzazione che di fatto non rendeva disponibili gli Atti. Pertanto, il Sottoscritto chiedeva e sollecitava al Comune di Palazzo Pignano (CR) la definizione dell'orizzonte temporale necessario per ricevere copia digitale dell'ultimo Atto Autorizzativo – Atto cruciale per valutare fattivamente la conformità edilizia e urbanistica dell'immobile oggetto di stima;

- nelle date 13/02/2026, 14/02/2026, 25/03/2026 e 27/03/2026 il Sottoscritto oltre a sollecitare al Comune di Palazzo Pignano (CR), sia telefonicamente sia a mezzo mail, tempi più stretti rispetto a quanto preventivato (allo scopo di rispettare il termine di proroga concesso dalla GE sino al 31/03/2026) evidenziava al Tecnico Comunale come:

- approfondendo meglio l'estratto documentale del Piano di recupero di cui sopra, alcuni allegati citassero un immobile diverso da quello oggetto di stima. Di conseguenza, tali allegati, l'immobile e il Piano di Recupero stesso non risultavano pertinenti;
 - approfondendo gli Atti di provenienza, figurasse come ultimo Atto autorizzativo il Permesso in sanatoria n. 4146 rilasciato il 26/06/2006 di cui alla P.E. n. 4146/2005 – Atto che, sin dal primo Accesso, non era stato segnalato dal Comune tra i Titoli Autorizzativi pertinenti né reso;
- visti i riscontri del Comune di Palazzo Pignano (CR) del 26/01/2026, 23/02/2026, 26/03/2026 e 01/04/2026 (allegato 17) che non davano la certezza di una possibile consultazione né consentivano di definire un orizzonte temporale per tale eventuale consultazione dell'ultimo Atto autorizzativo – il Sottoscritto cercava di contattare il Professionista che poi si sarebbe dimostrato essere il Progettista incaricato di tale Pratica (allegato 19). Il Sottoscritto ipotizzava correttamente che il Tecnico, che nel 2006 si era occupato della pratica catastale, si fosse occupato anche della pratica autorizzativa. Tale Tecnico risultava ormai inattivo: tuttavia, il Tecnico subentrato, che dispone ancora oggi dell'archivio documentale dell'epoca, si rendeva disponibile a produrre copia della Documentazione richiesta (Permesso in sanatoria n. 4146 rilasciato il 26/06/2006 di cui alla P.E. n. 4146/2005 di cui ad Allegato 5);
- in data 20/04/2026 il Sottoscritto chiedeva e otteneva un ultimo incontro con il Tecnico Comunale allo scopo di approfondire in via definitiva i termini per l'eventuale sanabilità delle difformità rilevate dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

Data del sopralluogo: 31/07/2025

Data della valutazione: 23/01/2026

Pertanto, dopo aver eseguito tutte le operazioni sopra descritte, lo Scrivente

RASSEGNA,



ad evasione dell'incarico ricevuto, la seguente Relazione di Stima.

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

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

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati, in Palazzo Pignano (CR)

Fg. 7, particella 32 sub. 501, categ. A/2, Via Barzoni

Si rileva come nell'Atto di Pignoramento non risultino specificati classe, consistenza, superficie catastale totale, superficie catastale escluse aree scoperte, rendita, Piano, confini e cronistoria catastale – informazioni che a parere dell'Ausiliario non impediscono l'identificabilità dell'Immobile e che vengono, comunque, integrate dall'Ausiliario stesso nelle note seguenti.

Identificazione attuale

Fg. 7, particella 32 sub. 501, categ. A/2, cl. 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 112 mq, superficie catastale escluso aree scoperte 112 mq, Rendita 268,56 €, Via Vittorio Barzoni n.1, Piano T-1.

CONFINI:

- nord: Fg. 7 mappale 759 (cortile di proprietà di Terzi), mappale 761 (altra proprietà)
- est: Fg. 7 mappale 17 e mappale 35 (altra proprietà)
- sud: Via Barzoni
- ovest: Fg. 7 mappale 759 (cortile di proprietà di terzi)

CRONISTORIA CATASTALE:

- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 24/05/2006 Pratica n. CR0033063 in atti dal 24/05/2006 BOX-ABITAZIONE (n. 3779.1/2006). Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2007 Pratica n. CR0063975 in atti dal 24/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3335.1/2007). Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. CR0173017 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 83883.1/2011)
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 24/05/2006, prot. n. CR0033063
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/02/2025 Pratica n. CR0010266 in atti dal 03/02/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10266.1/2025)



Si rileva come alcune delle informazioni sopra riportate coincidano con quelle riportate nell'Atto di pignoramento; altre informazioni siano state ricavate dalla visura catastale, dall'Atto di provenienza e dalla Relazione notarile.

Si rileva come nella visura catastale e nella Relazione notarile sia correttamente riportato il numero civico 1, mentre nel Verbale di pignoramento non sia riportato alcun numero civico. A parere dell'Ausiliario, ciò non impedisce l'identificabilità dell'Immobile.

STATO DI POSSESSO

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

L'Ausiliario indagava la sussistenza di eventuali contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

All'Agenzia delle Entrate (Allegato 11) risultava che *"il contribuente in oggetto non è soggetto dante causa partecipante in alcun contratto di locazione/comodato immobiliare registrato, riguardante gli immobili specificati nella richiesta"*.

La seconda Relazione informativa del Custode Giudiziario del 20/01/2026 precisava: *"l'immobile è attualmente libero da persone ma non da cose e nella disponibilità del Custode Giudiziario."*

DESCRIZIONE

una sommaria descrizione del bene

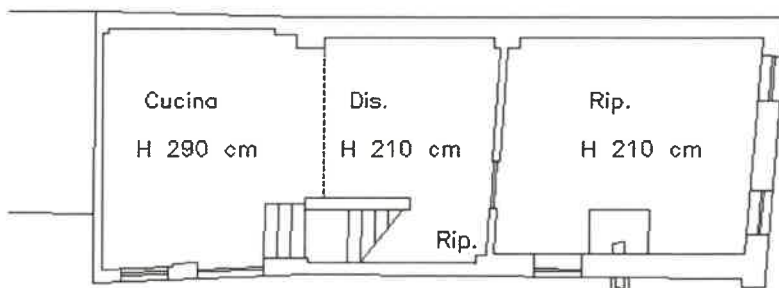
LOTTO 1

(CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI PALAZZO PIGNANO (CR) VIA BARZONI N. 1 - FOGLIO 7 MAPPALE 32 SUB 501 - ABITAZIONE)

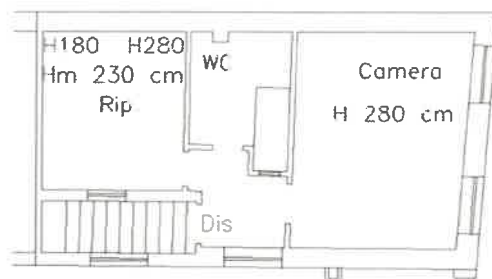
TIPOLOGIA, CONFORMAZIONE ED EPOCA DELL'IMMOBILE

Trattasi di civile abitazione distribuita su due piani collegati tra loro da una scala interna, di cui il Piano Terra parzialmente fuori terra. Unità abitativa composta da:

al piano terra, vano cucina, ripostigli e disimpegno;

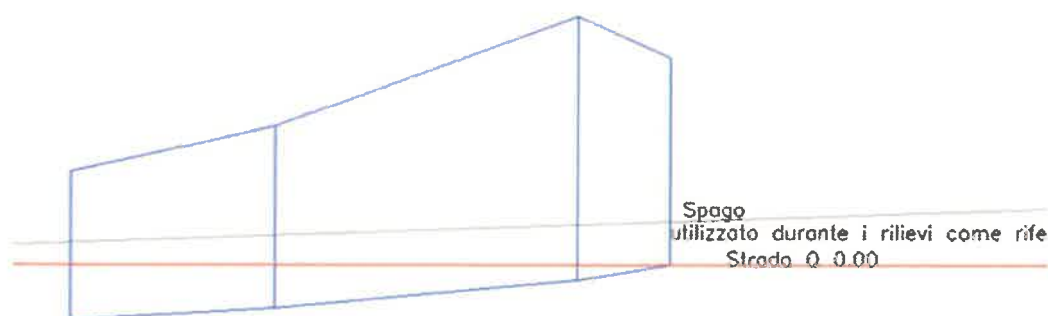


al piano primo una camera, bagno, disimpegno e ripostiglio.



Le piante dei due piani risultano sostanzialmente regolari.

Non altrettanto regolare appare l'andamento altimetrico



La consultazione delle aerofotogrammetrie storiche di Regione Lombardia permette di datare la prima edificazione dell'immobile oggetto di stima nel lasso di tempo compreso tra il 1954 e il 1975.

Sempre in base a tali aerofotogrammetrie, dal 1975 al 2021 l'impianto planimetrico e la conformazione della copertura dell'immobile non evidenziano modifiche apprezzabili.

Da accesso agli Atti presso il Comune di Palazzo Pignano (CR) e da ulteriori approfondimenti, l'immobile avrebbe acquisito la configurazione attuale tramite un soprizzo autorizzato nel 1974; tramite una ristrutturazione con modifica interna autorizzata nel 1979 e tramite lavori successivi sanati con specifico Permesso rilasciato nel 2006.

UBICAZIONE

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel centro urbano della frazione "Scannabue" del Comune di Palazzo Pignano (CR). L'immobile si inserisce in un contesto residenziale, servito da arterie viarie che consentono il collegamento a diversi servizi.

CONTESTO URBANO

L'immobile in oggetto risulta inserito in un tessuto urbano di natura storica e di tipo residenziale caratterizzato da una edificazione civile a prevalenza di bassa-medio alzata (1-3 piani fuori terra). La zona beneficia della prossimità di servizi di vicinato tra i quali farmacia, ufficio postale, supermercato, sportello del Cittadino e centro sportivo.



CONTESTO URBANISTICO

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 16) risulta che l'immobile oggetto di stima ricada in Ambito di antica formazione - Centro Storico. Come tale, soggetto alla parte IV cap. 5 del Piano delle Regole (Allegato 6).

ACCESSI

L'accesso pedonale e carroia si effettuano da Via Barzoni attraversando il cortile di cui al Mappale 759, di proprietà di terzi.

Nel corso del sopralluogo del 31/07/2025, il Sottoscritto apprendeva verbalmente dalla Proprietà di tale cortile che l'immobile oggetto di stima beneficia della servitù di passaggio esclusivamente per consentire l'accesso a pedoni e veicoli senza che sia consentito il parcheggio di questi ultimi.

EVENTUALI PERTINENZE

Nessuna

ACCESSORI

Nessuno

EVENTUALI MILLESIMI DI PROPRIETA'

Nessuno

BENI COMUNI

L'atto nel Notaio Massimo Milone del 24/09/2008 (Allegato 3.1) precisa *"Al descritto immobile compete una proporzionale quota di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 C.C. sugli enti, spazi e parti comuni del fabbricato; per l'identificazione degli enti comuni le parti fanno riferimento al titolo di provenienza alla parte venditrice e alla normativa di legge."* Tuttavia, tale titolo di provenienza alla parte venditrice (Atto del notaio Biotti del 10/07/2006 di cui ad Allegato 3.2) non identifica alcun Ente comune.

SOTTOSERVIZI

L'immobile risulta allacciato ai pubblici servizi (si vedano le fotografie da 76 a 80 di Allegato 1).

In particolare, la scheda informativa presentata all'ASL il 27/09/2005 per il rilascio del Permesso in Sanatoria n. 4146 rilasciato il 26/06/2006, riferisce dell'allaccio all'acquedotto e alla fognatura comunali.

STRUTTURA

- Fondazioni: in base al periodo di edificazione, con ragionevole certezza trattasi di fondazioni dirette (plinti e travi rovesce) in calcestruzzo armato.

In particolare, la scheda informativa presentata all'ASL il 27/09/2005 per il rilascio del Permesso in Sanatoria n. 4146 rilasciato il 26/06/2006, riferisce di un vespaio aerato.



- Murature esterne: in base al periodo di edificazione, con ragionevole certezza sono state realizzate in muratura.
- Solai: in base al periodo di edificazione, con ragionevole certezza sono stati realizzati con solette di latero cemento.
- Copertura: in base al periodo di edificazione, con ragionevole certezza è stata realizzata con soletta di latero cemento e gronda in getto di calcestruzzo.
- Canali di gronda, dragoncelli, scossaline e pluviali: con ragionevole certezza sono stati realizzati in lamiera preverniciata.
- Tavolati divisorii interni: con ragionevole certezza sono stati realizzati in elementi di laterizio finiti con doppio intonaco.

Sul fronte Nord, si rileva la presenza di un tamponamento perimetrale esterno non conforme al punto 3.4.44 del Regolamento Locale di Igiene tipo di Regione Lombardia in materia di spessore dei muri esterni che andrà ripristinato.

FINITURE

- Soglie e davanzali in pietra naturale.
- Pavimentazione interna ai piani primo e terra in elementi ceramici: alcune porzioni risultano di pregio.
- Rivestimento scala interna in pietra naturale.
- Zoccolini in parte in elementi ceramici.
- Rivestimenti delle pareti del bagno in elementi ceramici.
- Pareti in generale intonacate al civile e tinteggiate.
- Plafoni interni in generale intonacati al civile e tinteggiati.
- Pareti esterne del corpo di fabbrica in generale intonacate e tinteggiate.
- Porte interne di legno con maniglieria di ottone.
- Serramenti esterni in parte in legno e vetro semplice e in parte in alluminio.
- Porta finestra di ingresso in alluminio con vetro camera.

A piano primo, per ragioni igienico sanitarie si rende necessario occludere l'apertura di una finestra interna tra bagno e disimpegno.

A piano primo e a piano terra diversi elementi di finitura richiedono ripristini sia all'interno sia all'esterno.

IMPIANTI

- impianto elettrico di tipo civile che richiede adeguamenti alla norma vigente.

A piano primo, necessità di verificare la conformità dell'impianto di ventilazione meccanica controllata ai requisiti di cui al punto 3.4.22 del Regolamento Locale di Igiene Tipo in materia di ventilazione forzata;

In particolare, la scheda informativa presentata all'ASL il 27/09/2005 per il rilascio del Permesso in Sanatoria n. 4146 rilasciato il 26/06/2006, riferisce dell'impianto di aerazione artificiale *"solo nel servizio igienico al piano primo – trattasi di aspirazione forzata intermittente a comando automatico da 12 Ricambi m³/ora"*.

- impianto idrico sanitario che consta di:

- per il bagno a piano primo: vasca da bagno, lavabo, bidet e WC – in parte da ripristinare e in parte da reintegrare;



- per la cucina: attacco e scarico lavatoio e lavatrice.

In particolare, la scheda informativa presentata all'ASL il 27/09/2005 per il rilascio del Permesso in Sanatoria n. 4146 rilasciato il 26/06/2006, riferisce il fatto che la cucina sia dotata di canna di esalazione per l'allontanamento dei vapori, odori e fumi prodotti dalla cottura.

- impianto di climatizzazione invernale costituito da:

- predisposizione per caldaia murale interna (al momento dell'Accesso il generatore di calore risultava assente);
- diffusione termica tramite radiatori a parete.

L'installazione di un nuovo generatore di calore dovrà prevedere anche lo spostamento dal sottoscala in conformità al punto 3.4.26 del Regolamento Locale di Igiene tipo di Regione Lombardia in materia di divieti di installazione apparecchi a gas e l'installazione di una nuova canna fumaria.

A piano primo, nell'ambiente correttamente accatastato come ripostiglio (in ragione dell'altezza utile che non ne permette l'abitabilità) si richiede la dismissione di un termosifone la cui presenza viola la Legge Regionale n. 24 del 11/12/2006.

A piano terra risulta presente un caminetto non soddisfacente la normativa applicabile: privo di certificazione e di chiusura; per altro la cui presenza in un ambiente accatastato correttamente come ripostiglio (in ragione dell'altezza utile che non ne permette l'abitabilità) viola la Legge Regionale n. 24 del 11/12/2006;

A piano terra risulta necessario dismettere un termosifone la cui presenza in un ambiente accatastato correttamente come ripostiglio (in ragione dell'altezza utile che non ne permette l'abitabilità) viola la Legge Regionale n. 24 del 11/12/2006;

A piano terra risulta necessario adeguare il locale cucina ai punti 3.4.25 e 3.4.33 del Regolamento Locale di Igiene Tipo in materia di ventilazione dei locali e di allontanamento degli odori, vapori o fumi prodotti dalla cottura.

- impianto di climatizzazione estiva:

Assente.

La qualità edilizia, con riferimento ai materiali di finitura, è ordinaria con alcuni elementi di pregio a livello di pavimentazione.

SUPERFICI

Per l'immobile in oggetto si stima una superficie commerciale (SLP) pari a circa 86,00 mq costituita da:

Superficie principale: circa 56,00 mq;

Ripostigli (considerati comunicanti): circa 60 mq valutati al 50%.

STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANUTENZIONE

L'immobile risulta in scarso stato di manutenzione e conservazione. Durante il sopralluogo si sono riscontrati in particolare i seguenti problemi:

- necessità di risanare infiltrazioni dalla copertura;



- necessità di risanare umidità di risalita su alcune porzioni delle pareti interne ed esterne a piano terra;
- necessità di ripristinare porzioni degli intonaci e tinteggi delle pareti interne;
- necessità di ripristinare porzioni dei plafoni interni;
- necessità di ripristinare porzioni degli intonaci e tinteggi delle pareti esterne;
- necessità di ripristinare alcune porzioni della pavimentazione interna;
- necessità di ripristinare porzioni dei serramenti esterni in legno;
- necessità di ripristinare porzioni delle porte interne di legno;
- necessità di ripristinare porzioni dei rivestimenti delle pareti interne;
- necessità di reintegrare il generatore di calore, provvedendo altresì allo spostamento dal sottoscala e a installare una nuova canna fumaria;
- necessità di reintegrare e ripristinare alcuni sanitari nel bagno a piano primo;
- necessità di ripristinare il manto di copertura (incapsulare o rimuovere e smaltire onduline sottocoppo in amianto e sostituire coppi e lattonerie).

REGOLARITA' CATASTALE: NO – si rimanda la trattazione ad apposito §

REGOLARITA' URBANISTICA: NO – si rimanda la trattazione ad apposito §

REGOLARITA' EDILIZIA: NO – si rimanda la trattazione ad apposito §

REGOLARITA' CATASTALE

Nel seguito si indicano e descrivono le eventuali difformità catastali rilevate rispetto ai dati risultanti dall'ispezione catastale e al fabbricato rilevato:

- difformità tra quanto rilevato presso l'immobile oggetto di stima e le planimetrie catastali in termini di affacci e partizioni interne.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

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

Data la complessità della situazione rilevata (a titolo di esempio, l'articolazione delle pratiche autorizzative stesse - messe a disposizione dal Comune – ultimo in ordine di tempo un Permesso in Sanatoria - e la difficoltà di estrarne copia, posto il processo di digitalizzazione da parte del Comune tutt'ora in atto), sarà cura ed onere dell'Interessato procedere alle verifiche e approfondimenti di quanto riportato nella presente Relazione estimativa prima di procedere all'eventuale acquisto dell'Immobile pignorato. A tale riguardo e in particolare, si evidenzia come tutti gli allegati alla presente Relazione estimativa ne costituiscano parte integrante e sostanziale.



Premesso che:

- nell'atto del notaio Milone del 24/09/2008 si dichiara che *la costruzione dell'immobile è stata iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 e che non esistono opere, modifiche o mutamenti, realizzati successivamente per i quali fossero necessari provvedimenti autorizzativi, ad eccezione delle opere per le quali sono state rilasciate dal Comune di Palazzo Pignano concessione edilizia n.1083 del 9 giugno 1979 e Permesso in Sanatoria n.4146/2005 del 26 giugno 2006;*
- nell'atto del notaio Biotti del 10/07/2006 si dichiara che *il fabbricato è stato costruito in epoca anteriore al 01/09/1967 e che successivamente alla data predetta non ha formato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto un provvedimento autorizzativo fatta eccezione per le opere di cui alla concessione edilizia Reg. Costr. N. 1083 del 09/06/1979 con abitabilità autorizzata il 17/11/1983 ed al Permesso in Sanatoria n. 4146 rilasciato il 26/06/2006 di cui alla P.E. n. 4146/2005;*
- nell'atto di pubblicazione di testamento olografo del notaio Biotti del 11/11/1996, risulta che *l'abitazione del mappale 32 è stata edificata nel giugno del 1980;*

tutto quanto sopra premesso,

si elencano nel seguito tutte le licenze/concessioni/autorizzazioni/DIA/SCIA/CILA/ecc che riguardano il bene, sulla scorta delle **informazioni rese disponibili dal Comune o da altre Fonti, partendo dal documento più vecchio reperito sino al più recente**, inserendo anche eventuali condoni.

Verifica della regolarità edilizio-urbanistica (Allegato da 5)

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di PALAZZO PIGNANO (CR) risultano agli Atti i seguenti documenti, pertinenti l'immobile oggetto di stima:

LOTTO 1

(CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI PALAZZO PIGNANO (CR) VIA BARZONI N. 1 - FOGLIO 7 MAPPALE 32 SUB 501 - ABITAZIONE)

1. Pratica di Licenza Edilizia n. 573 per sopralzo casa di abitazione – Anno ND – presentata da
Domanda in data 05/02/1974 prot. 254 e rilasciata licenza con delibera ND del 04/04/1974.
Rilasciata agibilità in data 28/06/1976.
2. Pratica di Licenza Edilizia n. 1083 per Ristrutturazione con modifica interna – Anno 1979 – presentata da
Domanda in data 04/05/1979 prot. 1118 e rilasciata licenza con delibera 51 del 11/05/1979.
Richiesta agibilità in data 28/09/1983 cui segue una autorizzazione di abitabilità non datata
3. Permesso in sanatoria n. 4146 rilasciato il 26/06/2006 di cui alla P.E. n. 4146/2005 ai sensi dell'art. 37 DPR 380 del 06/06/2001 – Istante
– oblazioni già corrisposte pari a 103,29 € (Diritti di Segreteria), 815,30 € (Contributi Concessioni), 1.191.74 € (oneri secondari) secondo la documentazione resa disponibile all'Ausiliario da Fonte Terza rispetto al Comune.

Relativamente ai titoli autorizzativi di cui sopra sono stati esaminati i seguenti documenti:

LOTTO 1

(CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI PALAZZO PIGNANO (CR) VIA BARZONI N. 1 - FOGLIO 7 MAPPALE 32 SUB 501 - ABITAZIONE)

- **Pratica di Licenza Edilizia n. 573 per sopralzo casa di abitazione**



- Domanda di Licenza di costruzione di cui al prot. 254 del 05/02/1974 per modifica per sopralzo di civile abitazione (struttura in pietra e mattoni, acqua potabile fornita con pozzo e autoclave, scarico in fognatura dalla fossa biologica, area fabbricabile 290 mq, superficie coperta 66,50 mq e Volume 265,40 mc)
 - Estratto mappa catastale
 - Piano Terra e sezione A-B attuali
 - Piano Terra e Primo modificati
 - Prospetti modificati
 - Avviso di avvenuto rilascio di Licenza Edilizia datato 04/04/1974
 - Licenza di costruzione non datata (negli Atti si cita la delibera del 04/04/1974)
 - Richiesta di agibilità del 25/06/1976
 - Certificato di agibilità del 28/06/1976
- **Pratica di Licenza Edilizia n. 1083 per Ristrutturazione con modifica interna**
- Domanda per ottenere la Licenza Edilizia protocollata il 04/05/1979 (superficie coperta 52,80 mq, Volume 265,00 mc, fondazioni in calcestruzzo, muratura in mattoni doppio UNI, solai in laterizio e travetti, copertura in coppi, acqua potabile fornita con pozzo esistente, in fognatura)
 - Estratto mappa catastale
 - Pianta Piano Terra e Sezione attuali
 - Pianta Piano Terra e sezione modificati
 - Pianta Piano Primo e Prospetto attuali
 - Pianta Piano Primo e Prospetto modificati
 - Comunicazione relativa a domanda di licenza edilizia del 14/05/1979 (richiesta domanda di allaccio all'acquedotto, rispetto della legge statale e regionale per gli scarichi fognari e piano di contenimento energetico)
 - Comunicazione di rilascio di licenza edilizia del 06/06/1979
 - Concessione Edilizia del 09/06/1979
 - richiesta agibilità in data 28/09/1983 cui segue una autorizzazione di abitabilità non datata
- **permesso in sanatoria n. 4146 rilasciato il 26/06/2006 di cui alla P.E. n. 4146/2005.**
- Permesso in Sanatoria n. 4146 prot. 6004 del 25/07/2006 pratica edilizia 4146/2005
 - Tavola 01 datata settembre 2005 – STATO AUTORIZZATO
 - Tavola non numerata – STATO ATTUALE protocollata il 30/09/2005
 - Tavola 3 datata settembre 2005 – COMPARAZIONE
 - Comunicazione in ordine a contributo ex artt. 3-5-6 Legge 10/77 del 17/06/2006 (superficie complessiva 77,07 mq, Volume 379,51 mc)
 - Ricevute di pagamento per Diritti di segreteria, contributi concessori e oneri secondari
 - Pagamento diritti di segreteria ASL – parere igienico sanitario
 - Scheda informativa per insediamenti abitativi e similari ad ASL del 27/09/2026

In termini di rispondenza dell'immobile staggitto alle prescrizioni dei provvedimenti autorizzativi di cui sopra, l'immobile presenta difformità in termini di affacci, di partizioni interne, di requisiti igienico sanitari a termini del



Regolamento Locale di Igiene tipo (più sopra meglio descritti in relazione ai singoli aspetti di finitura o di impianto).

Tali difformità sono state discusse con il Tecnico Comunale e ad oggi risultano sanabili con specifica SCIA in Sanatoria o PdC (Permesso di Costruire) in Sanatoria.

Successivamente a tale SCIA in Sanatoria o PdC (Permesso di Costruire) in Sanatoria, l'interessato dovrà istruire una specifica SCIA per ripristinare la conformità in materia di Regolamento locale di Igiene Tipo, prestazioni energetiche, antisismiche e abbattimento delle barriere architettoniche.

Epoca di realizzazione dell'immobile

La consultazione delle aerofotogrammetrie storiche di Regione Lombardia permette di datare la prima edificazione dell'immobile oggetto di stima nel lasso di tempo compreso tra il 1954 e il 1975.

Sempre in base a tali aerofotogrammetrie, dal 1975 al 2021 l'impianto planimetrico e la conformazione della copertura dell'immobile non evidenziano modifiche apprezzabili.

Da accesso agli Atti presso il Comune di Palazzo Pignano (CR) e da ulteriori approfondimenti, l'immobile avrebbe acquisito la configurazione attuale tramite un sopralzo autorizzato nel 1974; tramite una ristrutturazione con modifica interna autorizzata nel 1979 e tramite lavori successivi sanati con specifico Permesso rilasciato nel 2006. La documentazione reperita relativa a tale Permesso in sanatoria non consente di definire le date di inizio e di fine lavori.

Certificato di Abitabilità/Agibilità

Di fatto non disponibile in relazione all'ultimo Atto autorizzativo: in ultimo risulta registrata una richiesta agibilità in data 28/09/1983 cui ha fatto seguito un'autorizzazione di abitabilità non datata – non pertinenti all'immobile nella configurazione attuale.

Successivamente non risultano disponibili ulteriori richieste di Abitabilità o Certificati pertinenti nemmeno in relazione all'ultimo Atto autorizzativo (Permesso in sanatoria n. 4146 rilasciato il 26/06/2006).

Destinazione urbanistica delle aree

LOTTO 1

(CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI PALAZZO PIGNANO (CR) VIA BARZONI N. 1 - FOGLIO 7 MAPPALE 32 SUB 501 - ABITAZIONE)

Il Certificato di destinazione urbanistica datato 05/09/2025 (allegato 16) classifica l'area urbana sulla quale insiste l'immobile oggetto di stima come ricadente nell'Ambito di antica formazione – centro storico. Per tale Ambito sussistono, in particolare, i requisiti di cui alla Parte IV cap. 5 del PdR.

Il Certificato di destinazione urbanistica non specifica Vincoli.

Per maggior dettaglio e a titolo indicativo, si riportano in Allegato 6 alcuni estratti pertinenti del PGT.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

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

Circa le eventuali difformità riscontrate tra la situazione attuale dei luoghi - rilevata nel corso degli accertamenti - e quanto riportato negli elaborati grafici di progetto autorizzati, si riporta analiticamente quanto segue:

LOTTO 1

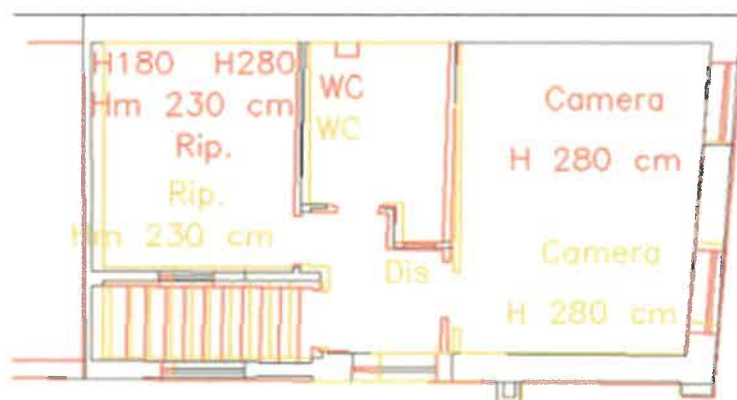
(CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI PALAZZO PIGNANO (CR) VIA BARZONI N. 1 - FOGLIO 7 MAPPALE 32 SUB 501 - ABITAZIONE)

- l'immobile presenta difformità in termini di affacci e di partizioni interne;
- l'immobile presenta difformità in materia di Regolamento locale di Igiene Tipo, di prestazioni energetiche, di prestazioni antisismiche e in materia di abbattimento delle barriere architettoniche:
 - o sul fronte Nord, presenza di un tamponamento perimetrale esterno non conforme al punto 3.4.44 del Regolamento Locale di Igiene tipo di Regione Lombardia in materia di spessore dei muri esterni;
 - o a piano primo, apertura di una finestra interna tra bagno e disimpegno – non soddisfacente i requisiti igienico sanitari;
 - o a piano primo, necessità di verificare la conformità dell'impianto di ventilazione meccanica controllata ai requisiti di cui al punto 3.4.22 del Regolamento Locale di Igiene Tipo in materia di ventilazione forzata;
 - o a piano terra presenza di un caminetto non soddisfacente la normativa applicabile: privo di certificazione e di chiusura; per altro la cui presenza in un ambiente accatastato correttamente come ripostiglio (in ragione dell'altezza utile che non ne permette l'abitabilità) viola la Legge Regionale n. 24 del 11/12/2006;
 - o a piano terra necessità di dismettere un termosifone la cui presenza in un ambiente accatastato correttamente come ripostiglio (in ragione dell'altezza utile che non ne permette l'abitabilità) viola la Legge Regionale n. 24 del 11/12/2006;
 - o a piano terra necessità di adeguare il locale cucina ai punti 3.4.25 e 3.4.33 del Regolamento Locale di Igiene Tipo in materia di ventilazione dei locali e di allontanamento degli odori, vapori o fumi prodotti dalla cottura;
 - o A piano terra l'accesso principale risulta interessato da una soglia il cui stravento non rispetta i requisiti di cui alla lettera c) comma 3 articolo 1 della Legge 9 gennaio 1989, n. 13 - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati *(La progettazione deve comunque prevedere: (...) c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento)*;
 - o L'installazione di un nuovo generatore di calore (di cui oggi l'immobile risulta sprovvisto) dovrà prevedere anche lo spostamento dal sottoscala in conformità al punto 3.4.26 del Regolamento Locale di Igiene tipo di Regione Lombardia in materia di divieti di installazione apparecchi a gas e l'installazione di una nuova canna fumaria.

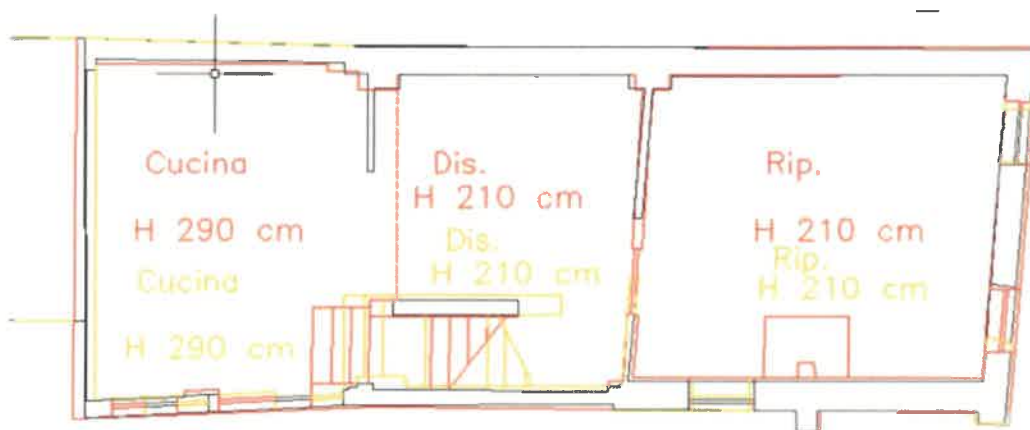
Il tutto come meglio estratto nelle planimetrie sottostanti e come meglio dettagliato nell'Allegato 14 – sottolineando quanto segue:



- le aree interne sono state restituite in scala dalle planimetrie catastali (le uniche disponibili sino ad aprile 2026) con alcuni rilievi di riscontro condotti in sito durante il sopralluogo tecnico. Successivamente tali planimetrie sono risultate sostanzialmente coerenti con gli elaborati grafici autorizzati con il Permesso in sanatoria n. 4146 rilasciato il 26/06/2006 di cui alla P.E. n. 4146/2005 – al netto di alcune difformità negli affacci e nelle partizioni;
- tutte le misure lineari, di superficie e di volumetria indicate nell'Allegato 14 devono intendersi di massima ("circa");
- la restituzione effettuata dall'Ausiliario costituisce rilievo sommario non esecutivo e non finalizzato a Sanatoria;
- per quanto sopra, le indagini non hanno indagato aspetti connessi alle eventuali parti comuni;
- per quanto sopra, le indagini non hanno indagato aspetti connessi alle altimetrie;
- l'elaborato peritale si basa sulle evidenze documentali rese disponibili dal Comune di Palazzo Pignano (CR) in occasione dell'Accesso agli Atti o da altra Fonte (per indisponibilità del Comune) e di cui all' Allegato 5.



Estratto da Allegato 14 – Piano Primo
(considerazioni sommarie non esecutive)



Estratto da Allegato 14 – Piano Terra
(considerazioni sommarie non esecutive)



- per la regolarizzazione delle difformità ovvero per la rimessa in ripristino dei luoghi e i relativi costi:
 - dal confronto con il Tecnico Comunale, alla data della redazione del presente elaborato peritale, risulta possibile sanare le difformità riscontrate tramite presentazione di:
 - o specifica SCIA in Sanatoria o PdC (Permesso di Costruire) in Sanatoria.
 - o Successivamente a tale specifica SCIA in Sanatoria o PdC (Permesso di Costruire) in Sanatoria, l'interessato dovrà istruire una specifica SCIA per ripristinare la conformità in materia di Regolamento locale di Igiene Tipo, di prestazioni energetiche, di prestazioni antisismiche e in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
 - Al momento della redazione del presente elaborato peritale i costi relativi consistono in:
 - o Per specifica SCIA in Sanatoria o PdC (Permesso di Costruire) in Sanatoria: almeno circa 11.500,00€ / 14.500,00€ (Oneri) + almeno circa 150,00€ per Diritti di Segreteria. Tale forbice, compresa tra 11.500,00€ e 14.500,00€ (Oneri) deriva dal fatto che la volumetria preesistente al Permesso in Sanatoria del 2006 – dichiarata in Atti – ammontava a circa 265 mc; la volumetria autorizzata con il Permesso in Sanatoria del 2006 ammonta a circa 379 mc; la volumetria computata con rilievi di massima nel corso delle operazioni peritali è stata stimata pari a circa 294 mc;
 - o Per la specifica SCIA per ripristinare la conformità in materia di Regolamento locale di Igiene Tipo, prestazioni energetiche, antisismiche e abbattimento delle barriere architettoniche: almeno circa 150,00€ per Diritti di Segreteria;

Tutto quanto sopra, al netto delle Spese tecniche e dei costi delle opere edili ed impiantistiche non quantificabili dall'Ausiliario al momento della redazione del presente Elaborato, la cui definizione tecnico ed economica rientra nella discrezionalità dell'interessato subentrante - di concerto con i propri Progettisti e Direttori dei Lavori;

- dal confronto con il Tecnico Comunale, alla data della redazione del presente elaborato peritale:
 - non risulta che l'abuso non sia in alcun modo sanabile;
 - non risulta necessaria la quantificazione degli oneri economici necessari per l'eliminazione di un abuso che non sia in alcun modo sanabile;
 - non risulta che sia stato emesso alcun ordine di demolizione dell'immobile;
- nelle stime del valore dell'immobile di cui sotto (Valore di Libero Mercato e Valore di Vendita Forzata) non si è detratto il costo per l'ottenimento del Certificato di Abitabilità/Agibilità, posto che tale ottenimento implica obbligatoriamente degli interventi edilizi o igienico/sanitari di adeguamento che sconfinano nell'ambito della ristrutturazione edilizia e nella discrezionalità dell'interessato subentrante - di concerto con i propri Progettisti e Direttori dei Lavori.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

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



Previo:

- Consultazione del Comune di Palazzo Pignano (CR) - si veda l'Allegato 15;
- Consultazione delle indagini condotte e rese disponibili on-line dalla Regione Lombardia, risalenti al 1997 - [Usi civici in Lombardia](#) che si riporta in estratto:

PALAZZO PIGNANO	CR	Istruttoria chiusa senza demanio civico
-----------------	----	---

L'Ausiliario non dispone di notizie o informazioni di ritorno circa la sussistenza di eventuali usi civici, censi, livelli e gravami in relazione all'immobile oggetto di stima - salvo diritti non trascritti o altre situazioni non presenti nei registri pubblici.

SPESE CONDOMINIALI

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

Premesso che:

- nell'Atto di provenienza del Notaio Milone del 2008 si recita: "La parte venditrice dichiara di assumere a proprio carico tutti gli oneri (compresi quelli condominiali), tasse, imposte, eventuali contributi a qualsiasi titolo dovuti relativamente al bene in contratto per il periodo antecedente alla data odierna, ancorché l'accertamento e l'esigibilità di quanto dovuto dovessero manifestarsi successivamente";
- nel corso del sopralluogo del 31/07/2025, il Sottoscritto apprendeva verbalmente dalla Proprietà del cortile di cui al Mappale 759 che l'immobile oggetto di stima beneficia della servitù di passaggio per consentire l'accesso a pedoni e veicoli senza che sia consentito il parcheggio di questi ultimi;

Tutto quanto sopra premesso, l'immobile oggetto di stima non risulta fare parte di un Condominio: non si rende necessario rispondere a quanto richiesto nel quesito né allegare la documentazione fornita dall'eventuale Amministratore;

L'immobile oggetto di stima, in assenza di Condominio e di parti comuni, non risulta interessato da eventuali accordi, scritti o verbali, tra eventuali comproprietari.

L'immobile oggetto di stima non risulta parte costituente un super condominio: non si rende necessario provvedere al reperimento della eventuale documentazione del super condominio né rispondere al quesito come per il condominio.

PRESENZA DI 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

LOTTO 1

(CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI PALAZZO PIGNANO (CR) VIA BARZONI N. 1 - FOGLIO 7 MAPPALE 32 SUB 501 - ABITAZIONE)

In sede di sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, come documentato in Allegato 1, si è riscontrata la presenza di *rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi*, di vario genere accantonati e visibili.



Il costo di smaltimento relativo non è stato portato dall'Ausiliario volutamente in detrazione al Valore di libero mercato per una serie di ragioni:

- non è noto all'Ausiliario se gli immobili comparabili, assunti a base della stima, contenessero a loro volta *rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi*;
- il destino dei rifiuti rilevati: R-recupero o D-smaltimento, rientra nella discrezionalità dell'interessato subentrante - di concerto con i propri Progettisti e Direttori dei Lavori, compatibilmente con i requisiti del D. Lgs. 152/2006;

In sede di sopralluogo presso l'Immobile oggetto di stima, come documentato in Allegato 1, compatibilmente con le condizioni di ispezione visiva da piano terra, dato che il quesito del GE non prevedeva/autorizzava attività di indagine, prospezione e caratterizzazione dei materiali, e dato il periodo di edificazione dell'immobile oggetto di stima - si ritiene probabile la presenza sulla copertura di onduline sottocoppo in amianto.

Il costo di smaltimento non è stato portato dall'Ausiliario volutamente in detrazione al Valore di libero mercato per una serie di ragioni:

- non è noto all'Ausiliario se gli immobili comparabili, assunti a base della stima, fossero interessati a loro volta da coperture in amianto;
- il trattamento (incapsulamento o rimozione con smaltimento) della copertura in amianto rilevata rientra nella discrezionalità dell'interessato subentrante - di concerto con i propri Progettisti e Direttori dei Lavori, compatibilmente con i requisiti del D. Lgs. 152/2006.

Tuttavia, per dare all'interessato un'indicazione tecnica ed economica l'Ausiliario coinvolgeva una Ditta specializzata che, previo sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, ha formulato apposita offerta comprensiva della rimozione e smaltimento delle onduline sotto coppo in amianto e del rifacimento completo della copertura, al momento dei rilievi particolarmente ammalorata (si veda Allegato 18).

PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Per l'unità immobiliare di cui al Fg. 7, particella 32 sub. 501:

APE Registrato il: **20/01/2026**

Codice identificativo: **1906600000326**

Valido sino al: **20/01/2036**

Classe Energetica: **G**

indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gl, nren 486.41 kWh/m²anno.**

VALORE

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 DI MERCATO

Ai fini della valutazione del più probabile Valore di Mercato del Lotto, nelle date 03/09/2025 e 20/01/2026 il Sottoscritto, nell'ottica di applicare i principi di Market Comparison Approach, conduceva visure catastali e ispezioni particolarmente laboriose allo scopo di identificare eventuali immobili comparabili. Con ciò venivano indagati 2 Fogli Catastali e 13 immobili nel Comune di Palazzo Pignano (CR) in un arco temporale di 48 mesi: si rilevavano tre immobili con caratteristiche simili al Subject.

Pertanto, dapprima si è proceduto alla:

Analisi del Segmento di Mercato

Localizzazione	SUBURBANA/SCANNABUE-CASCINE CAPRI-CASCINE GANDINI - Abitazioni di tipo economico	Riferimenti Maps, PGT, OMI
Dimensione	Piccola	Riferimento Scheda di rilevazione per Banca Dati
Tipo di contratto	Compravendita	
Destinazione	Residenziale	
Forma di mercato	concorrenza monopolistica	
Caratteristiche della domanda	Privati - Immobiliari	Ricerca Comparabili
Caratteristiche dell'offerta	Privati - Immobiliari	Ricerca Comparabili
Tipologia edilizia	Abitazione usata	



Fase del mercato immobiliare	Crescita moderata ma costante prevista per i prossimi tre anni - "L'attuale ciclo espansivo del settore immobiliare, avviatosi nel secondo semestre del 2024 e giunto al suo apice nel primo semestre del 2025, mostra segnali di attenuazione nella seconda metà dell'anno in corso, prospettando una crescita moderata ma costante per i prossimi tre anni". Il preconsuntivo sulle compravendite di abitazioni nel 2025 prevede un incremento stimato nell'ordine del +5,5% che conferma la fase di ripresa del mercato iniziata nell'ultimo trimestre del 2024. A trainare il comparto dell'acquisto di abitazioni sono state proprio le compravendite assistite da mutuo che, come rilevato da Nomisma, sono cresciute del +25,5% in termini tendenziali nel primo semestre 2025. I prezzi delle abitazioni nel corso dell'anno registrano una crescita moderata ma costante. Per concludere una trattativa di vendita di un'abitazione occorrono in media 4,7 mesi.	https://www.nomisma.it/press-area/presentato-il-3-osservatorio-sul-mercato-immobiliare-2025-di-nomisma/
	A Dicembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.157 al metro quadro, con un aumento del 4,90% rispetto a Dicembre 2024 (1.103 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Palazzo Pignano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2025, con un valore di € 1.180 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.060 al metro quadro.	https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/lombardia/palazzo-pignano/
	Dinamicità media con incremento delle quotazioni in ambito residenziale pari a circa +21,48% ma contrazione delle Vendite in ambito residenziale pari a circa -21,28% per	https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/lombardia/cremona-provincia/palazzo-pignano/
Filtering	Area residenziale prossima ai servizi principali di cui al Centro di frazione Abitata	



Quindi, si sono identificati:

Prezzi e caratteristiche

Prezzi e caratteristiche					Note
Immobile	Saggio di variazione annuale dei prezzi = saggio annuo di rivalutazione (da II 2022 a I 2025) - Località Scannabue	p(DAT)/PRZ [annuale]	1,27	%	Raffronto tra valori medi Banca Dati OMI II 2022 Palazzo Pignano - I 2025 Scannabue) - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo normale - Centrale/intero territorio urbano - tasso di variazione nei 12 mesi
	Saggio di variazione annuale dei prezzi = saggio annuo di rivalutazione (da I 2025 a I 2025) - Località Palazzo Pignano	p(DAT)/PRZ [annuale]	0,00	%	Raffronto tra valori medi Banca Dati OMI I 2025 - I 2025 Palazzo P (CR) - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo normale - Centrale/intero territorio urbano - tasso di variazione nei 12 mesi
	Saggio di variazione dei prezzi da Località Scannabue a Scannabue	p(LOC)	0,00%	%	Subject e Comparabile in Scannabue di Palazzo Pignano (CR)
	Saggio di variazione dei prezzi da Località Scannabue a Palazzo Pignano	p(LOC)	-9,09%	%	Subject e Comparabili in Palazzo P (CR)
	Rapporti mercantili delle caratteristiche superficiali (per Subj	pII/PI	10,00	%	Manuale Operativo delle stime immobiliari - Agenzia del Territorio capitolo 2.2 - edizione 2011 - sino al quintuplo della superficie dei vani principali ed accessori diretti



	Superficie scoperta - pertinenza)				
	Rapporti mercantili delle caratteristiche superficiali (Per Subj Superficie scoperta - pertinenza)	plI/PI	2,00	%	Manuale Operativo delle stime immobiliari - Agenzia del Territorio capitolo 2.2 - edizione 2011 - oltre il quintuplo della superficie dei vani principali ed accessori diretti
	Rapporti mercantili delle caratteristiche superficiali (Autorimessa Comunicante)	plI/PI	50,00	%	Manuale Operativo delle stime immobiliari - Agenzia del Territorio capitolo 2.2 - edizione 2011
	Rapporti mercantili delle caratteristiche superficiali (Autorimessa non Comunicante)	plI/PI	25,00	%	Manuale Operativo delle stime immobiliari - Agenzia del Territorio capitolo 2.2 - edizione 2011
	Rapporti mercantili delle caratteristiche superficiali (Ripostiglio comunicante)	plI/PI	50,00	%	Manuale Operativo delle stime immobiliari - Agenzia del Territorio capitolo 2.2 - edizione 2011
	Rapporti mercantili delle caratteristiche superficiali (Ripostiglio non comunicante)	plI/PI	25,00	%	Manuale Operativo delle stime immobiliari - Agenzia del Territorio capitolo 2.2 - edizione 2011
	Rapporti mercantili delle caratteristiche superficiali	plI/PI	30,00	%	Manuale Operativo delle stime immobiliari - Agenzia del Territorio capitolo 2.2 - edizione 2011 - della superficie sino a 25 mq



	(Balconi, Terrazze, Portici comunicanti)				
	Rapporti mercantili delle caratteristiche superficiali (Balconi, Terrazze, Portici comunicanti)	pl/PI	10,00	%	Manuale Operativo delle stime immobiliari - Agenzia del Territorio capitolo 2.2 - edizione 2011 - della superficie eccedente i 25 mq
Caldaia comprabile 1	Costo al nuovo	POMP C	2.800	€	Indagine di mercato per caldaia a gas tradizionale
	vetustà media		8	anno	Da pratiche APE del Comparabile generatori di calore del 2017 - per il Subject, da accesso, generatore assente
	vita utile media		20	anno	Tabella della durata di vita allestita congiuntamente dall'Associazione Svizzera Inquilini (MV) e dall'Associazione Svizzera dei Proprietari Immobiliari (HEV Schweiz) - SMV, dicembre 2015 Traduzione ad opera dell'ASI FSI, Massagno, 2016
Caldaia comprabile 2	Costo al nuovo	POMP C	2.800	€	Indagine di mercato per caldaia a gas tradizionale
	vetustà media		11	anno	Da pratiche APE del Comparabile generatori di calore del 2017 - per il Subject, da accesso, generatore assente
	vita utile media		20	anno	Tabella della durata di vita allestita congiuntamente dall'Associazione Svizzera Inquilini (MV) e dall'Associazione Svizzera dei Proprietari Immobiliari (HEV Schweiz) - SMV, dicembre 2015 Traduzione ad opera dell'ASI FSI, Massagno, 2016



Caldaia comprabile 3	Costo al nuovo	POMP C	2.800	€	Indagine di mercato per caldaia a gas tradizionale
	vetustà media		9	anno	Da pratiche APE del Comparabile generatori di calore del 2017 - per il Subject, da accesso, generatore assente
	vita utile media		20	anno	Tabella della durata di vita allestita congiuntamente dall'Associazione Svizzera Inquilini (MV) e dall'Associazione Svizzera dei Proprietari Immobiliari (HEV Schweiz) - SMV, dicembre 2015 Traduzione ad opera dell'ASI FSI, Massagno, 2016

Inoltre, si è proceduto alla compilazione della:

Tabella dei Dati

			Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Fonte dati			Atto di compravendita del Notaio Vera Tagliaferri del 26/07/2022 ai nn. 13850/9557 - Palazzo Pignano, frazione Scannabue - Ultimata con CE del 1979 - aperta questione agibilità - non garantita conformità impianti - non è stata trascritta	Atto di compravendita del Notaio Antonio Jacopo Piccolo del 18/12/2025 ai nn. 1160/855 - Palazzo Pignano nell'atto si cita contesto condominiale e prescrizione di tutela indiretta - CE 1998 e Sanatoria 2006 - non disponibili e agibilità	Atto di compravendita del Notaio Antonio Jacopo Piccolo del 18/12/2025 ai nn. 1160/855 - Palazzo Pignano nell'atto si cita contesto condominiale e prescrizione di tutela indiretta - CE 1998 e Sanatoria	Incognita - Generatore di calore assente, impianto di climatizzazione assente, non garantita conformità impianti e non disponibile agibilità



			l'accettazione tacita dell'eredità - in base ad APE assente impianto di climatizzazione e estiva e caldaia del 2017	ai sensi dell'art.45 del D. Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 - CE 1998 - Sanatoria 2006 e non disponibile Agibilità - conformità ex Legge n.46/1990 e del D.M.n.37/2008 - generatore di calore del 2014	2006 - non disponibili e agibilità ai sensi dell'art.45 del D. Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 - CE 1998 - Sanatoria 2006 e non disponibile Agibilità - conformità ex Legge n.46/1990 e del D.M.n.37/2008 - generatore di calore del 2016	
Prezzo Totale	PRZ	€	€ 120.000,00	€ 60.000,00	€ 75.000,00	ND
Località	p(LOC)	%	0,00%	-9,09%	-9,09%	0,00%
Data (Valutazione condotta nel mese di gennaio 2026)	DAT	mesi	43	1	1	0
Sup. principale	SUP	m ²	133,00	70,00	92,00	55,85
Sup. balcone/portico/loggia comunicante	BAL/TERR/PO RT fino a 25 mq	m ²	20,00	0,00	0,00	0,00
Sup. balcone/portico/loggia comunicante	BAL/TERR/PO RT eccedenti 25 mq	m ²	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Ripostiglio Comunicante	RIP	m ²	0,00	0,00	0,00	60,28
Sup. Ripostiglio non Comunicante	RIP	m ²	9,00	0,00	0,00	0,00



Sup. autorimessa non comunicante	AUT	m²	19,00	0,00	0,00	0,00
Sup. autorimessa comunicante	AUT	m²	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. esterna esclusiva	SUE fino a 5 volte SI	m²	165,00	0,00	0,00	0,00
Sup. esterna esclusiva	SUE eccedente 5 volte SI	m²	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	SER	n	1	1	1	1
Riscaldamento autonomo - Caldaia	RISC A	0/1	1	1	1	0
Pompa di calore	POM C	0/1	0	0	0	0
Climatizzatore	CLIMA	0/1	0	0	0	0
Classe Energetica	APE	1-10	10	10	9	10

Criterio di misurazione:

- SEL rilevata per l'immobile del Subject e SEL derivata in scala da planimetrie catastali, allegate all' Atto di compravendita, per il Comparabile

- Superficie derivata in scala da planimetrie catastali, allegate agli Atti di compravendita, per le aree esterne del Subject e del Comparabile

Si sono assunte in prima approssimazione dotazioni e stato manutentivo ordinari e situazione legittima sotto il profilo normativo per procedere successivamente a decurtazioni alla luce di quanto rilevato per il Subject

Quindi si è proceduto all'analisi dei Prezzi marginali:

			Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Fonte dati			Atto di compravendita del Notaio Vera Tagliaferri del 26/07/2022 ai nn. 13850/9557 - Palazzo Pignano, frazione Scannabue - Ultimata con	Atto di compravendita del Notaio Antonio Jacopo Piccolo del 18/12/2025 ai nn. 1160/855 - Palazzo Pignano nell'atto si cita contesto condominiale	Atto di compravendita del Notaio Antonio Jacopo Piccolo del 18/12/2025 ai nn. 1160/855 - Palazzo Pignano nell'atto si cita contesto condominiale	Incognita - Generatore di calore assente, impianto di climatizzazione e assente, non garantita conformità impianti e non disponibile agibilità



			CE del 1979 - aperta questione agibilità - non garantita conformità impianti - non è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità - in base ad APE assente impianto di climatizzazione e estiva e caldaia del 2017	e prescrizione di tutela indiretta - CE 1998 e Sanatoria 2006 - non disponibili e agibilità ai sensi dell'art.45 del D. Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 - CE 1998 - Sanatoria 2006 e non disponibile Agibilità - conformità ex Legge n.46/1990 e del D.M.n.37/200 8 - generatore di calore del 2014	e prescrizione di tutela indiretta - CE 1998 e Sanatoria 2006 - non disponibili e agibilità ai sensi dell'art.45 del D. Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 - CE 1998 - Sanatoria 2006 e non disponibile Agibilità - conformità ex Legge n.46/1990 e del D.M.n.37/200 8 - generatore di calore del 2016	
Prezzo Totale	PRZ	€	€ 120.000,00	€ 60.000,00	€ 75.000,00	ND
Località	p(LOC)	%	0%	-9,09%	-9,09%	0%
Data (Valutazione condotta nel mese di gennaio 2026)	DAT	%	0,11%	0%	0%	0%
Sup. principale	SUP	€/m²	€ 738,46	€ 857,14	€ 815,22	€ 738,46
BAL/TERR/PO RT fino a 25 mq	BAL/TERR/PO R	€/m²	€ 221,54	€ 221,54	€ 221,54	€ 221,54
BAL/TERR/PO RT eccedenti 25 mq	BAL/TERR/PO R	€/m²	€ 73,85	€ 73,85	€ 73,85	€ 73,85



Sup. Ripostiglio non comunicante	CAN	€/m ²	€ 184,62	€ 184,62	€ 184,62	€ 184,62
Sup. Ripostiglio comunicante	CAN	€/m ²	€ 369,23	€ 369,23	€ 369,23	€ 369,23
Sup. cantina non comunicante	CAN	€/m ²	€ 184,62	€ 184,62	€ 184,62	€ 184,62
Sup. cantina comunicante	CAN	€/m ²	€ 369,23	€ 369,23	€ 369,23	€ 369,23
Sup. Autorimessa comunicante	AUT	€/m ²	€ 369,23	€ 369,23	€ 369,23	€ 369,23
Sup. Autorimessa non comunicante	AUT	€/m ²	€ 184,62	€ 184,62	€ 184,62	€ 184,62
SUE fino a 5 volte SI stimata da planimetria catastale	SUE	€/m ²	€ 73,85	€ 73,85	€ 73,85	€ 73,85
SUE eccedente 5 volte SI	SUE	€/m ²	€ 14,77	€ 14,77	€ 14,77	€ 14,77
Riscaldamento autonomo - Caldaia Comparabile 1	RISC A	n	€ 1.680,00	ND	ND	ND
Riscaldamento autonomo - Caldaia Comparabile 2	RISC A	n	ND	€ 1.260,00	ND	ND
Riscaldamento autonomo - Caldaia Comparabile 3	RISC A	n	ND	ND	€ 1.540,00	ND



Infine, si è definita la:

Tabella di stima

			Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Fonte dati			Atto di compravendita del Notaio Vera Tagliaferri del 26/07/2022 ai nn. 13850/9557 - Palazzo Pignano, frazione Scannabue - Ultimata con CE del 1979 - aperta questione agibilità - non garantita conformità impianti - non è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità - in base ad APE assente impianto di climatizzazione e estiva e caldaia del 2017	Atto di compravendita del Notaio Antonio Jacopo Piccolo del 18/12/2025 ai nn. 1160/855 - Palazzo Pignano nell'atto si cita contesto condominiale e prescrizione di tutela indiretta - CE 1998 e Sanatoria 2006 - non disponibili e agibilità ai sensi dell'art.45 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 - CE 1998 - Sanatoria 2006 e non disponibile Agibilità - conformità ex Legge n.46/1990 e del D.M.n.37/200	Atto di compravendita del Notaio Antonio Jacopo Piccolo del 18/12/2025 ai nn. 1160/855 - Palazzo Pignano nell'atto si cita contesto condominiale e prescrizione di tutela indiretta - CE 1998 e Sanatoria 2006 - non disponibili e agibilità ai sensi dell'art.45 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 - CE 1998 - Sanatoria 2006 e non disponibile Agibilità - conformità ex Legge n.46/1990 e del D.M.n.37/200	Incognita - Generatore di calore assente, impianto di climatizzazione e assente, non garantita conformità impianti e non disponibile agibilità



				8 - generatore di calore del 2014	8 - generatore di calore del 2016	
Prezzo Totale	PRZ	€	€ 120.000,00	€ 60.000,00	€ 75.000,00	-
Località	p(LOC)	€	€ -	-€ 5.454,00	-€ 6.817,50	
Data (Valutazione condotta nel mese di gennaio 2026)	DAT	€	-€ 5.461,00	€ -	€ -	
Sup. principale	SUP	€	-€ 56.972,31	-€ 10.449,23	-€ 26.695,38	-
BAL/TERR/POR T fino a 25 mq	BAL/TERR/PO R	€	-€ 4.430,77	- €	- €	-
BAL/TERR/POR T eccedenti 25 mq	BAL/TERR/PO R	€	- €	- €	- €	-
Sup. Ripostiglio Comunicante	RIP	€	€ 22.257,23	€ 22.257,23	€ 22.257,23	-
Sup. Ripostiglio non Comunicante	RIP	€	-€ 1.661,54	- €	- €	-
Sup. Autorimessa comunicante	AUT	€	- €	- €	- €	-
Sup. Autorimessa non comunicante	AUT	€	-€ 3.507,69	- €	- €	-
SUE fino a 5 volte SI stimata da planimetria catastale	SUE	€	-€ 12.184,62	- €	- €	-
SUE eccedente 5 volte SI	SUE	€	- €	- €	- €	-
Riscaldamento autonomo - Caldaia Comparabile 3	IDRA	€	-€ 1.680,00	-€ 1.260,00	-€ 1.540,00	-
			€ 56.359,31	€ 65.094,00	€ 62.204,35	



Pertanto, si è proceduto alla determinazione del valore atteso per l'immobile Subject, sulla scorta del Comparabile per avere una prima indicazione di valore pur senza poter procedere all'applicazione del test sulla divergenza percentuale assoluta: divergenza < 10%.

	Valore	Peso
V1	-	-
V2	€ 65.094,00	0,50
V3	€ 62.204,35	0,50

V	€ 63.649,17
---	-------------

V _{arrot}	€ 64.000,00
--------------------	-------------

S _{comm} (mq) circa	86,00
------------------------------	-------

Vmax	€ 65.094,00	
Vmin	€ 62.204,35	
d%	4,65%	
	<=3-5%	VERO
	<= 10%	VERO

Incidenza (/mq)	744,19 €
-----------------	----------

	minimo	massimo
Valori OMI I/2025 (/mq)	€ 450,00	€ 650,00
	VERO	FALSO

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta si considera superato se d% è compreso tra il 5% e il 10%, a seconda della originaria variabilità presentata dagli immobili di confronto.

CUCCINIELLO Geom. Luca - Commissione Estimo Tutor in valutazioni immobiliari
Associazione Geo. Val

L'eventuale test di confronto si basa sull'errore di stima corrente per le valutazioni immobiliari, che in genere si pone pari a ±10%.

Il Valore di circa € 53.000,00 € sopra indicato corrisponde ad un Valore stimato del bene in condizioni ordinarie di manutenzione e di dotazioni e in condizioni legittime dal punto di vista delle autorizzazioni.

A tale valore occorre applicare alcuni coefficienti riduttivi per tenere conto di quanto sopra descritto (si veda il paragrafo "Descrizione" in relazione alle dotazioni e allo stato conservativo):

1	per la posizione del bene nel contesto comunale (prossimo a svariati servizi)
0,9	per lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile (che pare richiedere svariati ripristini)



0,95	per la vetustà (stante la sanatoria del 2006)
0,9	per la classe energetica dell'immobile (classe G)

Valore di stima Lotto 1	49.248,00 €
-------------------------	-------------

Arrotondato a circa	€ 49.250,00
---------------------	-------------

Incidenza (€/mq)	572,67 €
------------------	----------

Valori OMI I/2025 (/mq)	€ 450,00	€ 650,00
	VERO	VERO

Tale valore pari a circa 49.250,00€ (diconsi circa quarantanovemiladuecentocinquanta/00) viene stimato al lordo delle spese di regolarizzazione/demolizione e messa in ripristino e degli eventuali residui condominiali. Alla luce di tale valore, l'incidenza unitaria al metro quadro in relazione alla superficie commerciale del bene stimato risulta pari a circa 573,00€/m². Tale valore unitario appare in linea con i valori opportunamente deprezzati secondo NOMISMA - derivati da un'indagine Asking price condotta dal Sottoscritto a conferma del valore stimato.

ASK	m2
92.000,00 €	120
79.000,00 €	160
49.000,00 €	90
39.000,00 €	100
89.000,00 €	110
80.000,00 €	140

€/MQ
766,67 €
493,75 €
544,44 €
390,00 €
809,09 €
571,43 €

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	Note
https://www.immobiliare.it/annunci/121296356/#floorPlan1	via G. Benzoni 29, Scannabue
https://www.immobiliare.it/annunci/120039838/#foto1	via Vittorio Barzoni, Scannabue
https://www.immobiliare.it/annunci/120040774/#floorPlan1	via G. B. Benzoni, Scannabue
https://www.immobiliare.it/annunci/120040960/	via G. B. Benzoni, Scannabue
https://www.idealista.it/immobile/32512622/	via Cavour, Palazzo Pignano
https://www.idealista.it/immobile/32314865/	Via Guglielmo Marconi, 10 Palazzo Pignano

595,90 €	ASK MEDIO
----------	-----------

-11,2% Sconto medio sul prezzo (%) per Abitazioni Usate da Secondo Rapporto Nomisma 2025

529,16 €	/mq
----------	-----

450,00 €	650,00 €	/mq	da OMI I/2025
VERO	VERO		

VALORE IN VENDITA FORZATA

Tenuto conto delle opportune riduzioni dal valore di mercato come sopra riportato imputabili a:

- la mancata garanzia postuma;
- i mancati eventuali redditi decorrenti dall'aggiudicazione/pagamento e fino alla disponibilità del bene;
- la eventuale rivalutazione/riduzione dei prezzi di mercato tra la stima e la disponibilità del bene;
- il deterioramento del bene per scarsa manutenzione;
- i costi per l'eventuale regolarizzazione urbanistica/catastale del bene stesso;



tutto quanto sopra tenuto conto, si stima un Valore di Vendita Forzata pari a circa 32.800,00€ arrotondato a circa 39.400,00€ (diconsi circa trentanovemilaquattrocento/00)

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:

- i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
- ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*

Catastalmente l'immobile di cui a:

LOTTO 1

(CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI PALAZZO PIGNANO (CR) VIA BARZONI N. 1 - FOGLIO 7 MAPPALE 32 SUB 501 - ABITAZIONE)

Risulta intestato a:

1.

nato a , il

Diritto di: Proprietà per 1/1

Inoltre, dal certificato di stato di famiglia (Allegato 13.1) risulta coniugato e dal certificato di matrimonio (Allegato 13.2) risulta il regime di separazione dei beni; per tale ragione non si pone il tema della separazione in natura della quota spettante al debitore.

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

Catastalmente l'immobile di cui a:

LOTTO 1

(CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI PALAZZO PIGNANO (CR) VIA BARZONI N. 1 - FOGLIO 7 MAPPALE 32 SUB 501 - ABITAZIONE)

Risulta intestato a:

1.

nato a il

Diritto di: Proprietà per 1/1

Dal certificato di stato di famiglia, il Debitore risulta coniugato (Allegato 13.1) e dal certificato di matrimonio (Allegato 13.2) risulta il regime di separazione dei beni; per tale ragione non si pone il tema della comunione legale fra coniugi.



FORMAZIONE DI 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

Ai fini della appetibilità del compendio pignorato, L'Ausiliario ha ritenuto più che utile - ineluttabile identificare un unico Lotto.

LOTTO 1

(CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI PALAZZO PIGNANO (CR) VIA BARZONI N. 1 - FOGLIO 7 MAPPALE 32 SUB 501 - ABITAZIONE)

Descrizione

Trattasi di civile abitazione distribuita su due piani collegati tra loro da una scala interna, di cui il Piano Terra parzialmente fuori terra. Unità abitativa composta da:

- al piano terra, vano cucina, ripostigli e disimpegno;
- al piano primo una camera, bagno, disimpegno e ripostiglio.

Confini

- nord: Fg. 7 mappale 759 (cortile di proprietà di terzi), mappale 761 (altra proprietà)
- est: Fg. 7 mappale 17 e mappale 35 (altra proprietà)
- sud: Via Barzoni
- ovest: Fg. 7 mappale 759 (cortile di proprietà di terzi)

Catasto

FOGLIO 7, MAPPALE 32 subalterno 501 – VIA BARZONI N. 1 Piano T-1 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 4 vani, superficie catastale totale 112 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 112 mq., Rendita 268,56 €

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni del debitore pignorato, come da Ispezioni Ipotecarie effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata, a tutto il 14/04/2025 derivano da:

LOTTO 1

(CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI PALAZZO PIGNANO (CR) VIA BARZONI N. 1 - FOGLIO 7 MAPPALE 32 SUB 501 - ABITAZIONE)

- A ! , nato a ! , il (CF) la piena proprietà dell'immobile in PALAZZO PIGNANO FOGLIO 7 PARTICELLA 32 SUB. 501 è pervenuta per atto di compravendita del 24/09/2008 numero di repertorio 36186/3768 Notaio Milone Massimo Sede San Giuliano Milanese (MI) trascritto il 26/09/2008 NN. 19236/10985 da , nato il



- in l (CF) e da potere di l nato il
- in (CF
- A nato il in (CF) e a nato il in (CF) la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile in PALAZZO PIGNANO FOGLIO 7 PARTICELLA 32 SUB. 501 è pervenuta per atto di compravendita del 10/07/2006 numero di repertorio 191108/21586 Notaio Biotti Fausto Sede Pandino (MI) trascritto il 20/07/2006 NN. 17614/10272 da potere di nato il a F (CF . In tale Atto, come nella visura catastale attuale viene associato erroneamente a il CF a tale riguardo, la visura catastale precisa "codice fiscale non validato in anagrafe tributaria".
 - A l nato il a (CF .) la piena proprietà dell'immobile in PALAZZO PIGNANO FOGLIO 7 PARTICELLA 32 SUB. 501 (EX FOGLIO 7 PARTICELLA 32 SUB. 3 E FOGLIO 7 PARTICELLA 32 SUB. 4 E ANCORA PRECEDENTEMENTE FOGLIO 1986 PARTICELLA 69A E FOGLIO 1986 PARTICELLA 69B) è pervenuta:
 - In parte per successione (del padre) in morte di l nato il a (CF) registrata il a Numero di repertorio Ufficio del registro, trascritta il ai NN. devoluta per testamento
 - Risulta trascritto il ai nn. l'atto di verbale di pubblicazione testamento del Numero di repertorio 1 Notaio BIOTTI FAUSTO Sede di Pandino (CR).
 - Risulta trascritta in data ai nn. l'accettazione espressa di eredità di nato il 2 a (CF), da parte degli eredi sigg.ri nascente da atto Notaio BIOTTI FAUSTO Sede di Pandino (CR) del
 - In parte per successione (della madre) in morte di l nata il a (CF) deceduta il registrata il a Numero di repertorio Ufficio del registro, trascritta il ai NN. devoluta per testamento
 - Risulta trascritto il ai nn. da potere di nata il a § (CF) l'atto di verbale di pubblicazione testamento del Numero di repertorio Notaio BIOTTI FAUSTO Sede di Pandino (CR).
 - Risulta trascritta in data ai nn. l'accettazione espressa di eredità di nata il 1 a (CF), da parte degli eredi sigg.ri nascente da atto Notaio BIOTTI FAUSTO Sede di Pandino (CR) del



- Risulta rinuncia ad azione di riduzione del Numero di repertorio
Notaio BIOTTI FAUSTO Sede di Pandino (CR) trascritta il ai nn.
a favore di , la quota pari a 3/5 di piena proprietà degli
immobili Palazzo Pignano Foglio 7 Particella 15 subalterno 1 graffate Foglio 7
Particella 16 Subalterno 6, Foglio 7 Particella 16 subalterno 7, Particella 32 subalterno
4, Particella 32 subalterno 3 contro | , nato il a
. (CF), nata il ! a
. (CF), nato il
a ! (CF)

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

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

Al momento della redazione del presente Elaborato peritale:

- in base all'esame del PGT Vigente, non risultano sussistere restrizioni o limitazioni particolari che possono incidere sull'uso o sul valore dei beni, quali vincoli paesaggistici, ambientali, o di altro genere;
- non risultano sussistere obblighi che gravino sui beni, come servitù, o altro (ad es. vincoli derivanti da lottizzazioni);
- non risultano sussistere vincoli di natura condominiale per quanto nell'Atto di provenienza del Notaio Milone del 2008 si reciti: *"La parte venditrice dichiara di assumere a proprio carico tutti gli oneri (compresi quelli condominiali), tasse, imposte, eventuali contributi a qualsiasi titolo dovuti relativamente al bene in contratto per il periodo antecedente alla data odierna, ancorché l'accertamento e l'esigibilità di quanto dovuto dovessero manifestarsi successivamente."*

Servitù: nelle aree scoperte, nonché nelle murature perimetrali che compongono i fabbricati, possono essere installate le tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

Negli atti di provenienza del 2006 (Notaio Biotti) e 2008 (Notaio Milone) si indica una servitù di accesso, a favore dell'immobile oggetto di stima, tramite il cortile di proprietà di Terzi: fattispecie confermata verbalmente da tale Proprietà nel corso del sopralluogo tecnico – servitù finalizzata a consentire l'accesso a pedoni e veicoli senza che sia consentito il parcheggio di questi ultimi.

Vincoli: N/A

Oneri: N/A

Pesi: N/A

Gravami: N/A



Altre informazioni utili da acquisire per il futuro acquirente, concernenti:

- **L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);**
- **Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;**
- **Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;**
- **Eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.)**
- **Varie**

In base alle informazioni ricevute dalla Proprietà del cortile di cui al Mappale 759, nel corso del sopralluogo del 31/07/2025, il Sottoscritto apprendeva verbalmente che l'immobile oggetto di stima benefici della servitù di passaggio per consentire l'accesso a pedoni e veicoli senza che sia consentito il parcheggio di questi ultimi.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dalle Ispezioni Ipotecarie effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile del 14/04/2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

1. ISCRIZIONE del 26/09/2008 - Registro Particolare 4459 Registro Generale 19237 Pubblico ufficiale MILONE MASSIMO sede San Giuliano Milanese (MI) Repertorio 36187/3769 del 24/09/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. TRASCRIZIONE del 14/04/2025 - Registro Particolare 4136 Registro Generale 6254 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 726 del 25/03/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

1. TRASCRIZIONE del 20/07/2006 - Registro Particolare 10272 Registro Generale 17614 Pubblico ufficiale BIOTTI FAUSTO Repertorio 191108/21586 del 10/07/2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 26/09/2008 - Registro Particolare 10985 Registro Generale 19236 Pubblico ufficiale MILONE MASSIMO Repertorio 36186/3768 del 24/09/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

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

Il Sottoscritto, a conclusione del lavoro svolto in risposta ai quesiti posti, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento

Offanengo (CR), lì 21/04/2026

L'esperto Stimatore

F.to Ing. Nicola ORSINI

Pag. 46 di 46

