



TEGOVA

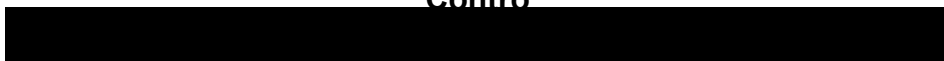
The European Group
of Valuers' Associations



TRIBUNALE DI CREMONA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 204/2024 R.G.E.
Giudice: G.O.P. Avv. CLAUDIA CALUBINI

Contro



RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in Comune di PALAZZO PIGNANO (CR)



Casaletto Ceredano, Li 22/05/2025

L'esperto Stimatore: Geom. Tedoldi Giacomo
Iscritto all'Albo Nazionale CTU
Tribunale di Cremona n. 42

SOMMARIO

QUESITO	3
LOTTO UNICO	4
ELENCO ALLEGATI	4
SCHEDA SINTETICA	5
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
RELAZIONE DI STIMA	8
IDENTIFICAZIONE	8
BENE E UBICAZIONE	8
DATI CATASTALI ATTO DI PIGNORAMENTO	9
DATI CATASTALI ATTUALI	9
STATO DI POSSESSO	11
DIRITTO	11
TITOLARITA' IN BASE AI PUBBLICI REGISTRI	11
LOCAZIONE (anche art. 2923 co 3 C.C.)	11
CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE (anche art. 2923 co III C.C.)	11
DESCRIZIONE	11
DESCRIZIONE GENERALE	11
CONTESTO URBANO DI INSERIMENTO IMMOBILE	13
CONTESTO URBANISTICO	13
MILLESIMI DI PROPRIETA' E BENI COMUNI	13
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE GENERALE IMMOBILE	13
NECESSITA' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI	14
CONSISTENZA IMMOBILE	14
REGOLARITA' CATASTALE	14
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	14
AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE	14
DATI URBANISTICI	15
ABITABILITA' ED AGIBILITA'	15
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	16
DESCRIZIONE ABUSI RILEVATI	16
COSTI NECESSARI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	17
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	17
SPESE CONDOMINIALI	18
FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI	
PROCEDIMENTI IN CORSO	18
ONERI CONDOMINIALI ED ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI	18
PRESENZA DI RIFIUTI	18
PRESTAZIONE ENERGETICA	18
VALORE	19
METODO DI VALUTAZIONE	19
VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO	19
SCHEDE VALUTAZIONE CON MARKET COMPARISON APPROACH	20
VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI (VENDITA FORZATA)	25
QUOTE INDIVISE	26
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	26
FORMAZIONE DI LOTTI	26
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO	27
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO	
DELL'ACQUIRENTE	28
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE	28
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE	28
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	28
LIMITI ED ASSUNZIONI	29
OSSERVAZIONI VARIE	29

QUESITO

Il Giudice dell'Esecuzione,

Vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura;

Preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2 c.p.c.;

Visto l'art. 569 c.p.c.;

Visti gli artt. 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c.;

=====OMISSIS=====

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;

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;*

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

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

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.;

Riferisca 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.

=====OMISSIS=====

LOTTO UNICO



ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
1	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNI	5
2	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNI	3
3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CONDIZIONI STATICHE	2
4	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CONTESTO	2
5	VISURA CATASTALE AGGIORNATA	10
6	SCHEDA CATASTALE	1
7	ESTRATTO MAPPA CATASTALE	1
8	ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE	28
9	ATTO PROVENIENZA	13
10	CERTIFICATO AGENZIA ENTRATE LOCAZIONI	2
11	TITOLI E CONCESSIONI EDILIZIE	18
12	ABITABILITA'	11
13	APE_1906600004025	6
14	PLANIMETRIA FABBRICATO AUTORIZZATO, RILEVATO, COMPARATO	4
15	ATTESTAZIONE INVIO COPIA ALLE PARTI	1
	Tot. Pag. allegate	107
	Tot. Foto	43

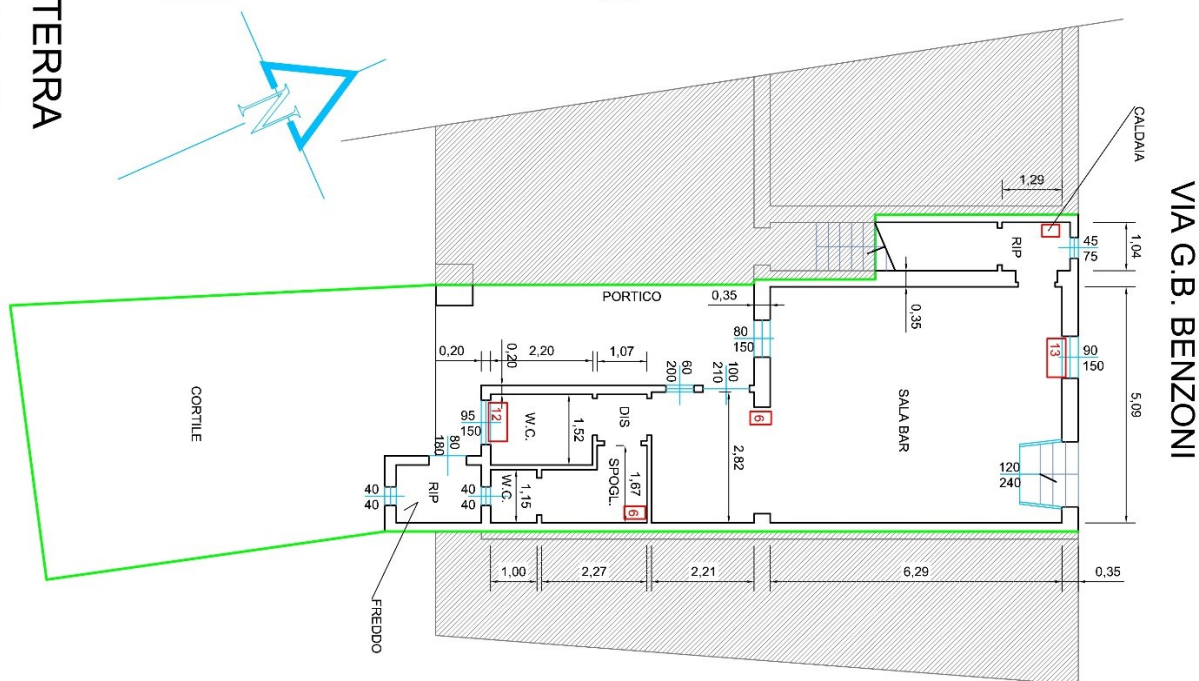
SCHEDA SINTETICA

DESCRIZIONE GENERALE -		LOTTO UNICO	
Comune	PALAZZO PIGNANO	Ubicazione	VIA GIOVANNI BATTISTA BENZONI n. 10



PIANO TERRA
RILEVATO

ALTRA PROPRIETA'
 CONFINE
 8 CORPI SCALDANTI
 CALDAIA



Contesto:	Unità immobiliare commerciale ad uso di bar al piano terra di fabbricato a destinazione residenziale, con porzione di portico esclusivo e porzione di area esclusiva, con accesso diretto dalla pubblica via.		
Tipologia:	Negozio uso bar al piano terra con servizi igienici, portico esterno ed area esclusiva		
N° Locali:	Locale unico con bagno per il personale e bagno per il pubblico e ripostiglio sotto scala.		
DOTAZIONI- IMPIANTI- FINITURE			
Stato Conservativo	PESSIMO	Arredamento	NO
Riscaldamento	AUTONOMO		
Raffrescamento	NO	Antifurto	NO
Pavimenti	MONOCOTTURA SU TUTTO IL LOCALE PRINCIPALE ED I BAGNI		

Serramenti	LEGNO VERNICIATO CON VETRO SEMPLICE, INGRESSO PRINCIPALE IN ALLUMINIO		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFINI			
Dati Catastali Pignoramento	Foglio 7 - Particella 338 Sub 504 e collegata particella 954 – cat C/1 – cl 3 – mq 55,00, R = € 587,99;		
Dati Catastali Attuali Aggiornati	Foglio 7 - Particella 338 Sub 504 e collegata particella 954 – cat C/1 – cl 3 – mq 55,00, Superficie catastale mq 62,00, R = € 587,99;		
Dichiarazione corrispondenza dati Catastali	I dati catastali indicati nel pignoramento sono corrispondenti ai dati catastali rilevati in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.		
Confini in corpo unico	NORD: Via G. B. BENZONI; EST: Foglio 7 particella 339 proprietà di terzi; SUD: Foglio 7 particella 345, proprietà di terzi OVEST: Foglio 7 particella 338 parte e Particella 956 Proprietà di terzi;		
Diritto oggetto di espropriazione		PIENA PROPRIETA'	
Possesso	Dal Proprietario debitore		Occupazione
			Libero
Locazione	NO		Quote indivise
			NO
Diritti di terzi	NO	Censi / Livelli / Usi civici	NO
Regolarità catastale	NO	Regolarità urbanistica	SI
Regolarità edilizia	NO	Abitabilità / Agibilità	SI
Opere Abusive	SI	Certificazione impianti	SI
Presenza rifiuti	NO	Presenza AMIANTO	NO
Irregolarità riscontrati /Abusi	E' PRESENTE UNA FINESTRA RIVOLTA VERSO IL PORTICO ESCLUSIVO NON SEGNALATA NELLA PRATICA EDILIZIA DI AUTORIZZAZIONE E RELATIVA VARIANTE		
VENDITA			
Superficie commerciale	Mq 74,59	Valore di mercato	€ 23.000,00
Vendibilità	Bassa	Proposta Valore vendita forzata	€ 22.000,00
Motivo	Unità immobiliare commerciale inserita in contesto residenziale del centro abitato e con problemi di opere abusive; Diverse unità simili presenti sul territorio, fabbricato in pessime condizioni e con problemi anche strutturali generali della copertura.		
A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)			
Registrato il	21/05/2025	Codice Identificativo	1906600004025
Valido sino al	21/05/2035	Classe energetica	B
Indice EPh	EP gl, nren 1188,01 kWh/m²anno		

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

-) In data 10 Gennaio 2025 il Giudice dell'Esecuzione G.O.P. Avv. CLAUDIA CALUBINI, nominava il Sottoscritto Geometra Tedoldi Giacomo, residente in Dovera via Oldrini n° 21, con studio in Casaletto Ceredano in via Montenero n. 5, C.F. TDLGCM65A07B889B, p. IVA 01589900198, iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Cremona al n° 1402, iscritto all'Albo Nazionale C.T.U. Tribunale di Cremona al n. 42, in possesso di Certificazione R.E.V. (Recognised European Valuer) n. REV-IT /CNGeGL / 2021/47, quale esperto estimatore degli immobili pignorati.

-) Il sottoscritto prestava giuramento di rito al fine dell'accettazione dell'incarico in data 13/01/2025;

-) Il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali, ed in data 18/02/2025 effettuava il sopralluogo presso il fabbricato, a seguito di comunicazione da parte dell'IVG di Crema dell'avvenuta presa in carico del fabbricato oggetto di valutazione.

Durante il sopralluogo effettuava il rilievo e le misurazioni necessarie allo svolgimento delle operazioni peritali;

-) In data 05/02/2025 inoltrava richiesta di accesso agli atti presso l'AGE Agenzia delle Entrate di Cremona per verificare la presenza di contratti di affitto o locazione insistenti sul fabbricato e riceveva certificazione in data 18/02/2025;

-) In data 05/02/2025 inoltrava richiesta di accesso agli atti presso l'Amministrazione comunale di PALAZZO PIGNANO Ufficio Edilizia Privata per verificare e richiedere copie delle pratiche edilizie che hanno dato origine al fabbricato oggetto di valutazione ed in data 18/02/2025 prendeva visione delle pratiche ed estraeva copia fotografica delle pratiche reperite presso l'archivio comunale;

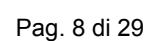
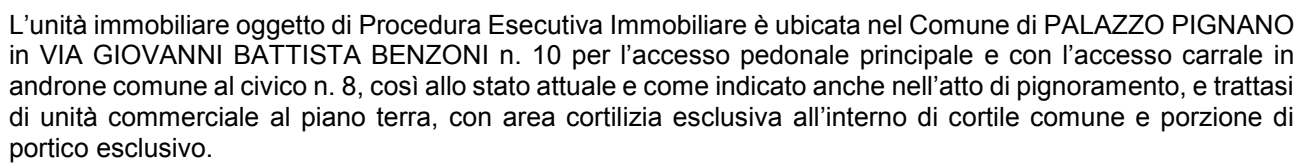
-) Esperiva in via telematica, in data 13/01/2025 ed in data 15/05/2025, la visura degli atti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona ed estraeva visure catastali aggiornate e copia delle planimetrie depositate presso lo stesso ufficio;

-) In data 13/01/2025, 15/05/2025, 16/05/2025 e 19/05/25 esperiva in via telematica l'accesso all'Ufficio provinciale di Lodi Servizio di Pubblicità Immobiliare ed estraeva elenco sintetico delle formalità a nome di [REDACTED] e copia delle trascrizioni esistenti sempre a nome di [REDACTED] e danti causa, per la ricostruzione dell'ultimo ventennio della proprietà;

-) In data 13/01/2025 estraeva copia Atto di provenienza compravendita immobile in capo alla sig.ra [REDACTED], direttamente dal portale telematico;

La valutazione è stata redatta in data 19/05/2025.

BENE E UBICAZIONE



Il fabbricato ha affaccio diretto verso la via GIOVANNI BATTISTA BENZONI e poi affaccio verso altre proprietà.

DATI CATASTALI ATTO DI PIGNORAMENTO

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento **Catasto Fabbricati**, in PALAZZO PIGNANO (CR)
Unità commerciale al piano terra con area cortilizia esclusiva:

Foglio 7 - Particella 338 Sub 504 e collegata particella 954 – cat C/1 – cl 3 – mq 55,00, R = € 587,99;
CONFINI:

Unità immobiliare, in solo corpo, sono così materializzati:

NORD: Via G. B. BENZONI;

EST: Foglio 7 particella 339 proprietà di terzi;

SUD: Foglio 7 particella 345, proprietà di terzi

OVEST: Foglio 7 particella 338 parte e Particella 956 Proprietà di terzi;

DATI CATASTALI ATTUALI

Identificazione catastale attuale aggiornata **Catasto Fabbricati**, in PALAZZO PIGNANO (CR)
Unità commerciale al piano terra con area cortilizia esclusiva:

Foglio 7 - Particella 338 Sub 504 e collegata particella 954 – cat C/1 – cl 3 – mq 55,00, Superficie catastale mq 62,00, R = € 587,99;

CONFINI:

Unità immobiliare, in solo corpo, sono così materializzati:

NORD: Via G. B. BENZONI;

EST: Foglio 7 particella 339 proprietà di terzi;

SUD: Foglio 7 particella 345, proprietà di terzi

OVEST: Foglio 7 particella 338 parte e Particella 956 Proprietà di terzi;

CRONISTORIA CATASTALE:

La porzione pignorata, unità commerciale con area cortilizia esclusiva, deriva da:

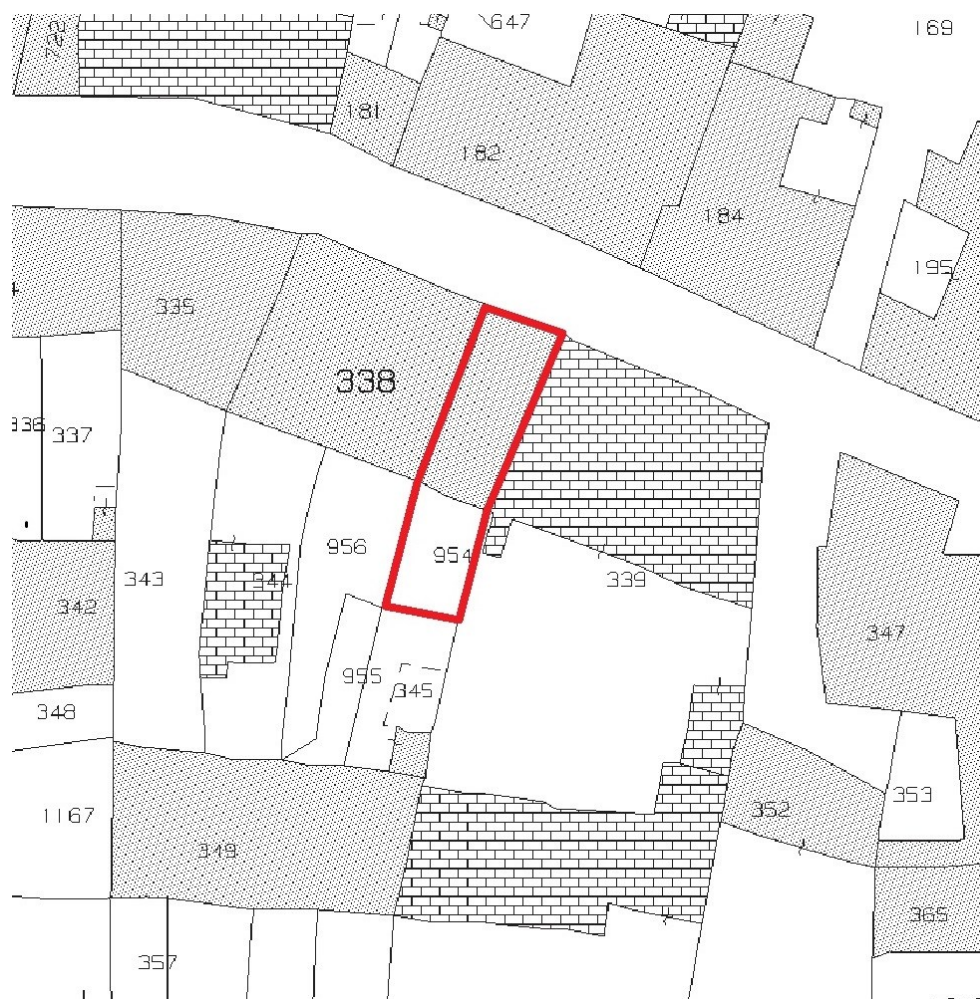
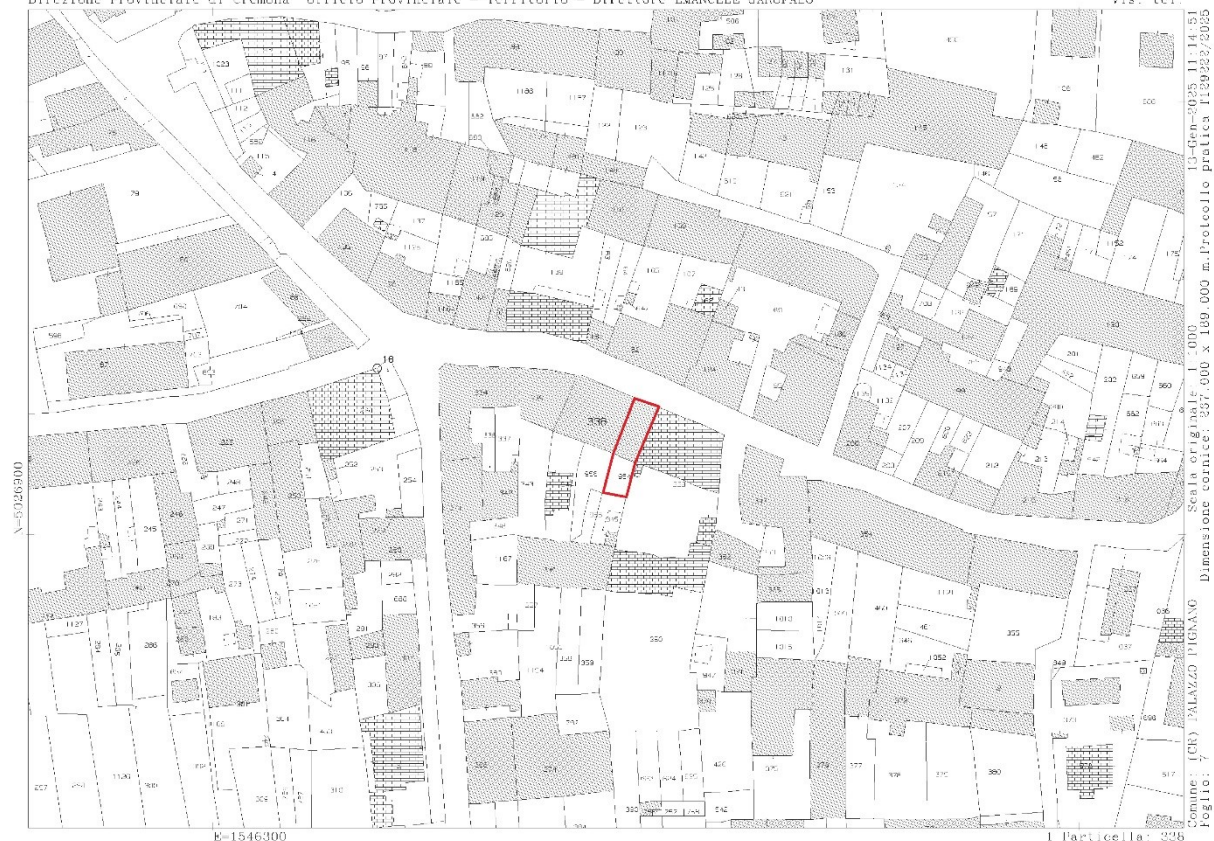
-) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
-) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n.CR0171828 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.82694.1/2011);
-) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2002 Pratica n.111593 in atti dal 20/12/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10215.1/2002);
-) VARIAZIONE del 20/12/2001 Pratica n. 139355 in atti dal 20/12/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-ABITAZIONE-BAR (n.5832.1/2001);
-) VARIAZIONE del 29/04/1997 in atti dal 29/04/1997 VAR. DA CORTILE COMUNE AD AREE PERT (n. A00876.1/1997);
-) Impianto meccanografico del 19/04/1975.

La porzione pignorata, area su cui sorge il fabbricato (Foglio 7 particella 338) deriva da:

-) VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 21/04/1989 TM 407/89 (n.3.1/1989);
-) Impianto meccanografico del 19/04/1975.

La porzione pignorata, (area cortilizia particella 954) deriva da:

-) FRAZIONAMENTO del 21/04/1997 in atti dal 24/04/1997 (n.3333.1/1997);
-) Impianto meccanografico del 19/04/1975.



STATO DI POSSESSO

DIRITTO

L'immobile oggetto di Procedura Esecutiva Immobiliare n° 204/2024 è in piena proprietà di [REDACTED] ed attualmente l'unità immobiliare è VUOTA, da considerare LIBERA e nella disponibilità del Proprietario Esecutato.

TITOLARITA' IN BASE AI PUBBLICI REGISTRI

L'immobile è in piena proprietà di [REDACTED] ed è pervenuto alla stessa per: Compravendita, avvenuta con atto, a rogito Notaio ANGELO SQUINTANI, Notaio in Lodi, in data 27/05/2011, atto n° 170066 di repertorio e n° 30252 di raccolta, registrato a Lodi il 13/06/2011 al n. 4333 serie 1T e trascritto a Lodi in data 14/06/2011 ai n° 9985/5822, allegato alla presente.

LOCAZIONE (anche art. 2923 co 3 C.C.)

L'unità immobiliare sopra descritta risulta **LIBERA E NON CONCESSA IN LOCAZIONE** (alla data del sopralluogo è risultata VUOTA), così come certificato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Regionale della Lombardia in data 18/02/2025 con certificato annotato sul REGISTRO UFFICIALE, con numero 27198 e data 18/02/2025, allegato.

(In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione, ove non già in possesso del Custode, inoltre deve verificare se i contratti di locazione/affitto siano trascritti (es. gli ultranovennali) e se eventuali provvedimenti di assegnazione della casa familiare siano registrati/trascritti.)

CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE (anche art. 2923 co III C.C.)

L'unità immobiliare sopra descritta risulta **LIBERA E NON CONCESSA IN LOCAZIONE**.

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE

Dal sopralluogo è risultato quanto segue:



L'unità immobiliare, oggetto di valutazione, è unità commerciale con destinazione di bar (come visibile dall'insegna ancora esistente sulla facciata rivolta sulla via pubblica), posta al piano terra di fabbricato a destinazione principale residenziale, eretto da terra a cielo su due piani con portico verso il cortile interno ed androne di accesso ad uso carraio comune con le altre proprietà prospicienti il cortile interno.

L'ingresso pedonale principale, esclusivo, è posto sulla via G. B. Benzoni.

Compete al compendio pignorato porzione di portico esclusivo con accesso diretto dall'androne in attraversamento di portico comune e da collegamento interno al locale.

All'esterno vi è anche porzione di area cortilizia

esclusiva, completamente recintata e con accesso diretto dal portico esclusivo.

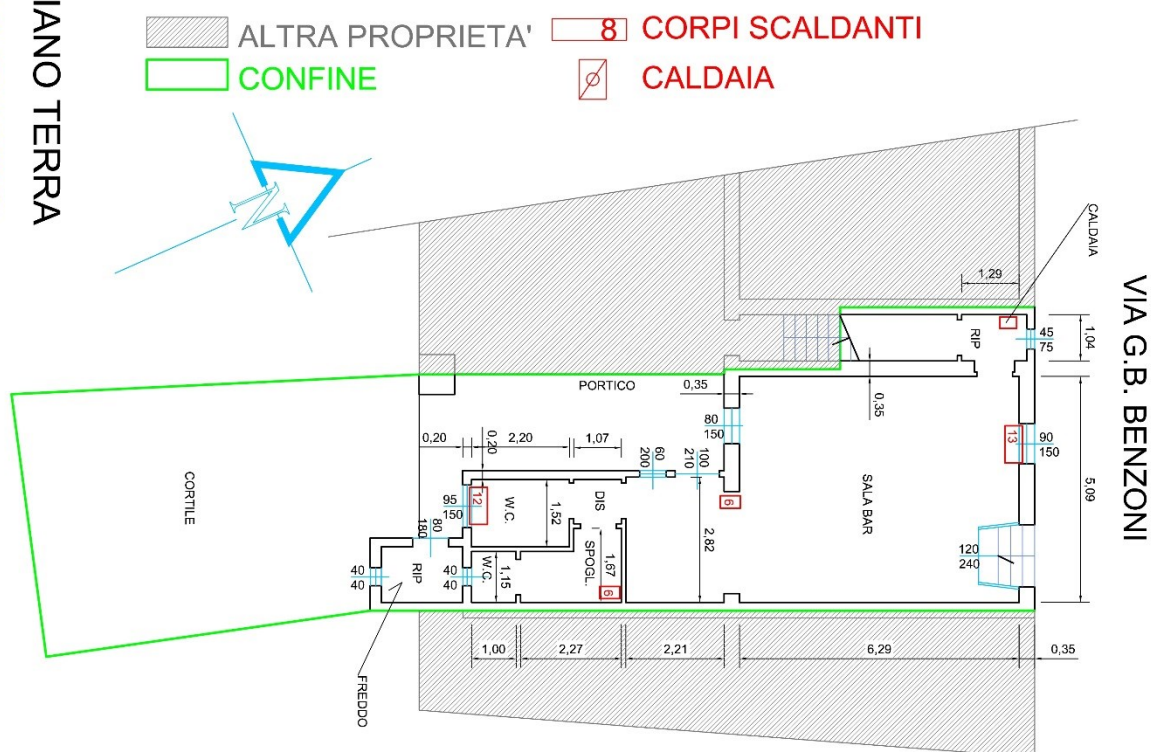
L'unità, è composta da:

Locale commerciale unico con accesso diretto dalla strada ed accesso anche dal portico esclusivo esterno, piccolo ripostiglio ad uso centrale termica posto nel sottoscala di collegamento esterno ai piani superiori di altra proprietà; un bagno ad uso del pubblico collegato da disimpegno con il locale principale, da uno spogliatoio uso personale collegato al disimpegno verso il locale principale e servizio igienico per il personale. All'esterno, con accesso dall'area cortilizia esclusiva, si trova un piccolo locale ripostiglio con altezza interna inferiore a metri 2,00.

Il fabbricato è vecchio fabbricato dell'800 con struttura tipica della cascina lombarda con ampio porticato rivolto verso Sud e composto da fabbricato in linea posizionato adiacente alla via pubblica.

La sua struttura è in muratura di mattoni pieno e malta di calce con intonaco, con solai in latero cemento sostitutivi dei solai in legno con opere eseguite nei primi anni 70 del secolo scorso.

PIANO TERRA RILEVATO



La struttura del tetto è in legno con soprastante manto di tegole curve (coppi) poggianti su listellatura in legno, struttura visibile parzialmente dal portico.



Il fabbricato, in generale, è di vecchia costruzione antecedente l'anno 1967, presumibilmente dell'800, ed ha subito, negli anni, alcuni interventi di ristrutturazione con ampliamento a partire dal 26/09/1973, data di rilascio nulla osta per modifica ed ampliamento e di ricostruzione dei solai, ed il 29/01/2000, data di richiesta del certificato di abitabilità/agibilità.

Dal sopralluogo è emerso quanto segue:

Il fabbricato alla data del sopralluogo risulta vuoto ed inutilizzato e versa in precarie condizioni manutentive interne ed esterne.

La finitura interna è con intonaco al civile e tinteggiatura per interni, con pavimentazione in monocottura su tutta l'unità immobiliare.

I bagni hanno

rivestimento in ceramica con altezza di mt 2,00 dal pavimento.

I serramenti esterni sono in legno verniciato con vetro semplice, nei servizi igienico è presente anche tapparella in PVC.

Tutte le finestre sono dotate di inferri/grata metallica di sicurezza.

Le porte interne sempre in legno verniciato di tipo tamburato.

La porta d'ingresso dalla strada è di tipo a bussola rientrante a contorno dei gradini di collegamento tra i piani sfalsati del locale e della strada ed è in ferro verniciato scuro con vetro e dotata di cancello di sicurezza esterno.

Gli impianti sono di tipo sottotraccia:

Impianto elettrico con frutti e placche della Bticino serie Magik e con centralino interno al locale principale;

Impianto di riscaldamento con caloriferi in ghisa verniciata e caldaia a condensazione marca SANT'ANDREA, modello MILLENNIUM, recente e posizionata del locale ripostiglio sotto scala.

Esternamente il fabbricato è ultimato con intonaco al civile e con tinteggiatura per esterni oramai completamente degradata.



L'unità immobiliare in oggetto, nelle condizioni in cui si trova è dotata del certificato di agibilità ed è provvista delle certificazioni degli impianti ai sensi del DM 22 Gennaio 2008 n. 37 (Ex L. 46/90).
Non risultano per l'immobile altre pratiche e/o pratiche di condono edilizio.

CONTESTO URBANO DI INSERIMENTO IMMOBILE

L'immobile, oggetto della presente procedura, è fabbricato commerciale inserito in contesto residenziale storico del centro abitato di Palazzo Pignano alla Frazione Scannabue.

Storicamente il fabbricato era solo residenziale per la sua totalità e solo nell'anno 2001 a seguito di approvazione di piano di recupero, per l'unità in oggetto è stata cambiata la destinazione d'uso da residenza a commerciale, il tutto a seguito della stipula di convenzione con il Comune di Palazzo Pignano, convenzione a rogito del Segretario Comunale, repertorio n. 1532 in data 15/10/2001.

Nonostante il fabbricato sia composto da più unità immobiliari di diverse proprietà, non costituisce condominio se non per le parti comuni dell'immobile così come definito dall'art. 1117 del C.C..

CONTESTO URBANISTICO

Come precedentemente citat, la zona urbanistica è residenziale e servizi connessi con l'uso pubblico.

Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio, la zona di ubicazione è prettamente residenziale con tutte le limitazioni del caso imposte per l'eventuale sviluppo di attività commerciali di vicinato e non moleste.

Destinazione di uso principale – AMBITO DI ANTICA FORMAZIONE – CENTRO STORICO

Nella zona non è possibile realizzare attività produttive, ma sono ammesse:

Destinazioni complementari e compatibili con il residenziale.

MILLESIMI DI PROPRIETA' E BENI COMUNI

Trattandosi di fabbricato non costituente condominio non insisto quote millesimali di proprietà;

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE GENERALE IMMOBILE



Il fabbricato, in generale, si trova in pessime condizioni di manutenzione generale per la parte interna, e per la manutenzione esterna degli spazi privati esclusivi. Oltre alla pulizia mancante in quanto vuoto e non utilizzato da molto tempo, internamente sono molto evidenti i segni causati



Il fabbricato, in generale, si trova in pessime condizioni di manutenzione generale per la parte interna, e per la manutenzione esterna degli spazi privati esclusivi. Oltre alla pulizia mancante in quanto vuoto e non utilizzato da molto tempo, internamente sono molto evidenti i segni causati



dall'umidità di risalita alla base delle murature portanti, con intonaco che si stacca e sfarina sino ad un'altezza di circa 1 mt sopra la quota del pavimento.

Nei locali adibiti a bagni e servizi igienici, la finitura dei solai in tinteggiatura si sta staccando a seguito di perdite provenienti dal piano superiore oppure dalla copertura del fabbricato.

La parete di facciata verso la strada è parzialmente scrostata e con intonaco rigonfiato per oltre un metro dal piano strada e con stacco della finitura.

La tinteggiatura esterna è quasi inesistente per dilavamento dovute agli agenti atmosferici.



Altro grosso problema, già segnalato, riguarda la struttura portante della copertura del portico, dove le travi che si innestano nella muratura portante risultano gravemente ammalorate e con condizioni statiche precarie.

Anche la copertura nella stessa posizione risulta interrotta con notevoli infiltrazione di acqua sulla muratura e sulle strutture in legno del tetto.

In generale, sia l'unità immobiliare in oggetto, sia il fabbricato in cui è inserita, si trovano in precarie condizioni di manutenzione ed in pessime condizioni di conservazione.

L'area esterna esclusiva, necessita di intervento di manutenzione del verde e di sfalcio dell'erba e delle ramaglie a miglioramento del degrado naturale dovuto

all'abbandono.

In generale l'unità immobiliare necessita di integrale e massivo intervento di messa in sicurezza della copertura e di ristrutturazione dei locali con risanamento generale delle strutture.

Gli impianti esistenti devono essere rifatti e resi conformi alla vigente normativa.

NECESSITA' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

In generale l'unità immobiliare necessita di integrale e massivo intervento di messa in sicurezza della copertura del fabbricato allo stato attuale pericolante.

CONSISTENZA IMMOBILE

L'unità, è composta, al piano terra da:

Locale commerciale con servizi igienici interni, portico esclusivo esterno e porzione di area esclusiva.

La superficie in pianta dei locali, così come rilevati, è:

SUPERFICIE COMMERCIALE AL PIANO TERRA, LORDA MQ 63,80;

SUPERFICIE RIPOSTIGLIO ESTERNO PIANO TERRA LORDA MQ 3,50;

SUPERFICIE PORTICO PIANO TERRA LORDA MQ 14,60;

SUPERFICIE AREA CORTILE ESCLUSIVA LORDA MQ 48,00.

REGOLARITA' CATASTALE

La situazione catastale riportata negli atti, compreso l'atto di trasferimento della proprietà del 27/05/2011 è regolare con la situazione ante vendita, mentre allo stato attuale la planimetria catastale esistente **NON E' CONFORME** alla situazione rilevata in luogo dell'unità pignorata locale commerciale.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE

Il fabbricato, in generale, è di vecchia costruzione antecedente l'anno 1967, presumibilmente dell'800, ed ha subito, negli anni, alcuni interventi di ristrutturazione con ampliamento a partire dal 26/09/1973 data di rilascio nulla osta per modifica ed ampliamento e di ricostruzione dei solai ed il 29/01/2002 data di richiesta del certificato di abitabilità/agibilità.

Le pratiche edilizie reperite presso l'Amministrazione comunale sono di seguito elencate:

- 1) NULLA OSTA PER L'ESECUZIONE LAVORI EDILI, Pratica edilizia n. 527 in data 26/09/1973 (del presente Nulla Osta non è stata reperita copia del documento ma solo disegno vistato dal sindaco);
- 2) CERTIFICATO DI AGIBILITA' per la pratica n 527, rilasciato in data 16/05/1983;
- 3) CONCESSIONE EDILIZIA ONEROSA, Protocollo n. 7225 del 24/10/2001 P.E. n. 3632/2001, concessione n. 3632 in data 118/10/2001 (ristrutturazione con cambio d'uso da abitazione a bar);

- 4) DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) in data 13/12/2001 protocollo 8536, per variante in corso d'opera;
- 5) DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) in data 05/02/2002 protocollo 884, per installazione insegna luminosa su strada;
- 6) RICHIESTA DI CERTIFICATO DI AGIBILITA'/ABITABILITA' in data 29/01/2002 PROT. N. 669, INTEGRATA IN DATA 19/02/2002 AL PROTOCOLLO 1215, per la presente risulta attestato il silenzio assenso.

L'unità immobiliare in oggetto, nelle condizioni in cui si trova è dotata del certificato di abitabilità ed è provvista delle certificazioni degli impianti ai sensi del DM 22 Gennaio 2008 n. 37 (Ex L. 46/90).

Non risultano per l'immobile altre pratiche e/o pratiche di condono edilizio.

DATI URBANISTICI

La porzione pignorata, considerando l'intero edificio e l'area su cui insiste, risulta così identificata nel vigente strumento urbanistico PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di PALAZZO PIGNANO

- 1) PGT Vigente adottato con delibera C.C. n. 38 del 17/07/2010, approvato con delibera C.C. n° 52 in data 19/11/2010, Pubblicato sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 4 del 26/01/2011;
- 2) VARIANTE 1 PGT Vigente adottato con delibera C.C. n. 60 del 19/12/2018, approvato con delibera C.C. n° 21 in data 09/05/2019, Pubblicato sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 42 del 16/10/2019.

STRALCIO PGT VARIANTE 1



LEGENDA

PERIMETRO DEL TERRITORIO COMUNALE

- CONFINI COMUNALI
- PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO DELIMITATO AI SENSI DELL'ART.4 DEL D.LGS 285/92

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (PARTE IV Capitolo 9 D.A. del Pd.R.)

- AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO
- AMBITO DI TRASFORMAZIONE MISTO

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

- DELIMITAZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (L.457/1978)
- AMBITO DI RILEVANTE VALORE STORICO ARTISTICO (PARTE IV Capitolo 5A D.A. del Pd.R.)
- AMBITO DI ANTICA FORMAZIONE - CENTRO STORICO (PARTE IV Capitolo 5 D.A. del Pd.R.)
- AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO (PARTE IV Capitolo 6 D.A. del Pd.R.)
- VERDE PRIVATO (PARTE IV Capitolo 21 D.A. del Pd.R.)
- AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO (PARTE IV Capitolo 7 D.A. del Pd.R.)



N.B.
D.A. = Disposizioni Attuative

ABITABILITA' ED AGIBILITA'

L'unità immobiliare in oggetto, nelle condizioni in cui si trova è **DOTATA** di certificato di agibilità/abitabilità ed è **PROVVISTA** delle certificazioni degli impianti ai sensi del DM 22 Gennaio 2008 n. 37 (Ex L. 46/90)

(Da considerare che l'abitabilità/agibilità dell'immobile è in vigore dal 1934, introdotta con il regio decreto 1265/1934, con il rilascio della licenza d'uso da parte del Podestà.

Nel corso del tempo, il processo di attestazione dell'agibilità ha seguito diverse evoluzioni, rispecchiando i cambiamenti normativi e le esigenze del settore edilizio.

Prima del 30 giugno 2003, ci si basava sul testo unico in materia sanitaria, il regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, che ha introdotto l'autorizzazione di abitabilità con una finalità principalmente sanitaria e non edilizia.

Successivamente, la normativa è stata modificata attraverso diverse leggi:

La legge Ponte (L. 765/1967) ha introdotto la distinzione tra agibilità e abitabilità, in cui la prima indicava gli immobili non residenziali e la seconda gli immobili adibiti a scopo abitativo;

La legge 46/1990 si concentrava sulla conformità degli impianti, condizionando il rilascio del certificato di agibilità al deposito delle dichiarazioni di conformità degli impianti o al collaudo degli stessi;

Il D.P.R. 425/1994 ha introdotto l'obbligo, per le nuove costruzioni o le ristrutturazioni significative, di allegare ulteriore documentazione alla domanda di abitabilità.

Successivamente, con l'entrata in vigore del D.P.R. 380/01 (testo unico edilizia), non si è più mantenuta alcuna distinzione tra agibilità ed abitabilità e si sono uniti i concetti nel certificato di agibilità.

Il rilascio dell'agibilità avveniva entro 30 giorni dalla presentazione della domanda all'ufficio comunale, dopo un esame della documentazione e un eventuale controllo dell'immobile. In caso di mancato rilascio entro i termini senza richiesta da parte del comune, la certificazione era considerata implicitamente concessa con il principio del silenzio assenso, entro 30 giorni se era presente il parere dell'azienda sanitaria locale e entro 60 giorni in caso di autodichiarazione.

Con il D.Lgs. 222/2016 (decreto SCIA 2), non è più il comune a rilasciare l'agibilità, infatti la pratica è stata semplificata grazie all'introduzione della segnalazione certificata di agibilità, un'autocertificazione inviata al comune dall'intestatario della pratica tramite lo sportello telematico SUAP/SUE, entro 15 giorni dalla conclusione dei lavori.

In linea di principio, pertanto, il **certificato di agibilità per vecchi immobili** costruiti prima del 1934 non è obbligatorio, a meno di regolamenti, anche a livello locale, che ne impongano l'obbligo.

Per gli edifici costruiti tra il 1934 e il 1967 (ante '67), è invece necessario avere un documento comunale che attesti il rispetto dei criteri igienico-sanitari. In caso di compravendita, è essenziale garantire l'assenza di interventi che abbiano peggiorato le condizioni igienico-sanitarie originali e fornire un documento che indichi l'anno di costruzione.

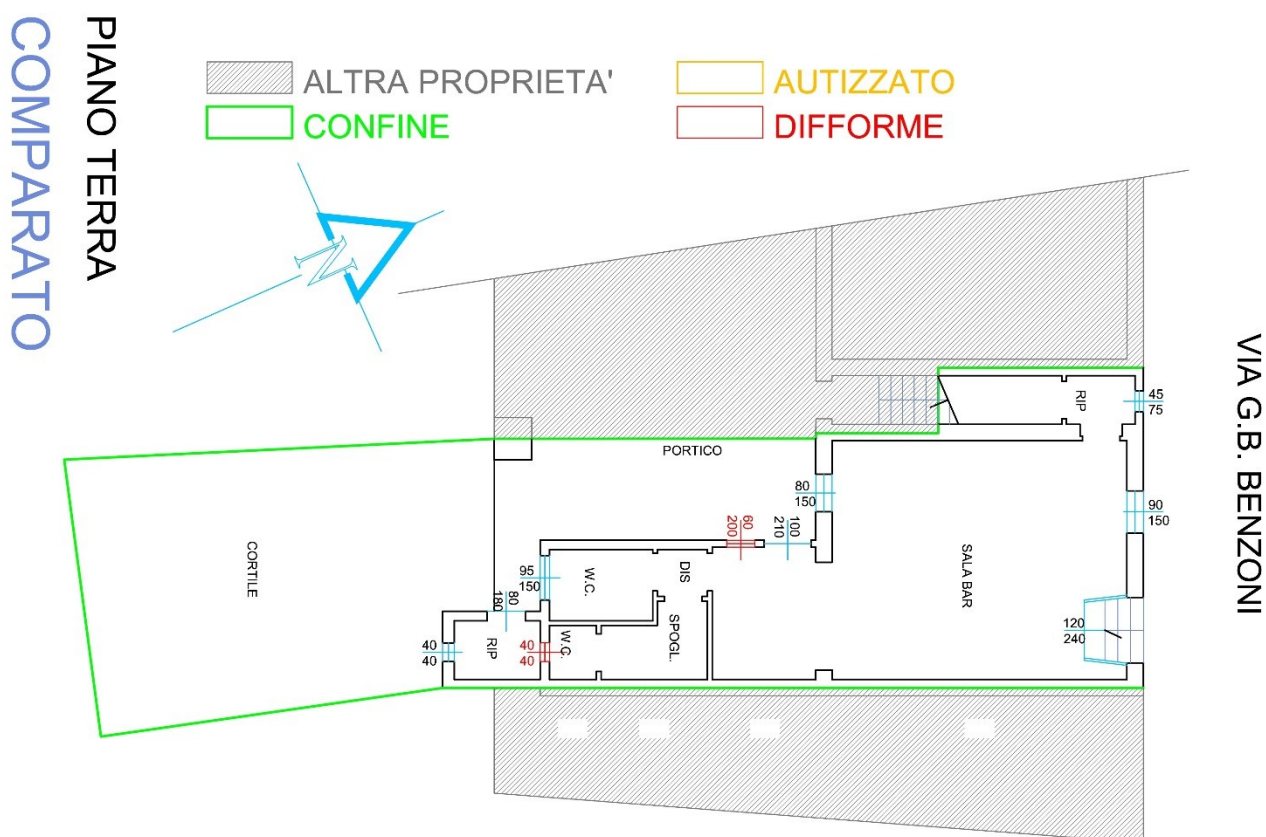
Gli edifici costruiti dopo il 1967 e prima del 2001, invece, devono obbligatoriamente possedere sia il certificato di abitabilità che il certificato di agibilità.

Nel caso in cui questo documento venga smarrito nel tempo, l'unica soluzione è consultare gli archivi pubblici del comune in cui si trova l'immobile e richiedere una nuova creazione attraverso la visura degli atti abilitativi.)

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

DESCRIZIONE ABUSI RILEVATI

Dal sopralluogo è stata rilevata la presenza di opere difformi rispetto a quanto autorizzato con le varie pratiche reperite presso l'amministrazione comunale.



1) Le difformità rilevate nel fabbricato, consistono nell'apertura di finestre verso l'esterno non riportate negli elaborati grafici di progetto allegati alle pratiche edilizia.

Dette finestre non creano servitù su altre proprietà ma affacciano una sul portico di pertinenza ed una verso l'area esclusiva di proprietà sopra la copertura del locale ripostiglio.

Quanto sopra esposto e raffrontato, con il vigente PGT, ne risulta che le due finestre risultano sanabili in quanto possono considerarsi conformi sia alla data di realizzazione sia alla data odierna, quindi con il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5, il tutto ai sensi dell'Art. 34-ter comma 3 del DPR 380/2001.

Art. 34-ter. (L) Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal Titolo

3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.

COSTI NECESSARI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Per le difformità al punto 1), è possibile ottenere la sanatoria ai sensi dell'art. 34-ter comma 3 del DPR 380/2001.

Come previsto, deve essere eseguito il pagamento di una somma a titolo di oblazione determinata ai sensi dell'art. 36-bis comma 5, in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Nel nostro caso le opere difformi sono conformi in entrambe le situazioni ed è possibile ottenere la sanatoria pagando un'oblazione pari ad **€ 516,00**.

Nel caso, è necessario provvedere alla presentazione di una pratica SCIA in sanatoria per le difformità rilevate ed indicate al punto 1.

Regolarizzata la posizione urbanistica è necessario provvedere alla regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto, predisponendo pratica di variazione catastale DOCFA.

I costi tecnici ammontano a:

-) Pratica amministrativa-urbanistica, SCIA in sanatoria € 1.500,00 oltre gli oneri di legge;
-) Pratica catastale Docfa € 800,00 oltre gli oneri di legge;
-) Spese generali ufficio € 240,00;
-) Diritti di segreteria del Comune di Palazzo Pignano per S.C.I.A. edilizia in sanatoria € 100,00 (Salvo eventuali adeguamenti tariffari);

Il tutto per un totale, comprensivo di oneri di legge, pari ad **€ 3.802,00**.

(i costi di sanatoria sopra esposti non verranno detratti dal valore dell'immobile.)

ASSUNZIONI

Le condizioni di sanabilità e la quantificazione degli importi delle oblazioni di cui sopra potranno di fatto variare in fase di presentazione del provvedimento edilizio in sanatoria per:

- incremento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 e smi;
- aggiornamenti del costo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 e art. 48 LR 12/2005;
- possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione alla definizione dei parametri ed elementi stereometrici per il calcolo della SLP e volumetrie, variazione alle potenzialità edificatorie, asservimento di posti auto con atto di vincolo e/o monetizzazione degli stessi, etc.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Sul bene in oggetto non si riscontrano gravami di sorta derivanti da censi, livelli ed usi civici.

Sulla questione dei Censi, il fabbricato risulta libero e non vincolato a nessuna categoria, ma in piena proprietà dell'esecutato.

Di conseguenza non risultano elencabili eventuali livelli di sorta da corrispondere per l'utilizzo del fondo, stante la proprietà esclusiva dello stesso in capo agli esecutati.

Analizzando la natura degli Usi Civici:

*Per **diritti civici** (o **usi civici in senso lato**) si intendono tutti quei diritti caratterizzati da aspetti privatistici e pubblicistici che vengono a fondersi. Primo tra tutti gli elementi pubblicistici è proprio quello della **spettanza del diritto ad una specifica collettività** (i c.d. cives) **di un determinato Comune**, alla quale spetta l'esercizio del diritto, non uti singuli, bensì uti cives. Le terre gravate da diritti civici in senso lato sono definite, all'3, comma 1, L. n. 116 del 2017, "beni collettivi".*

*I **diritti d'uso civico in senso stretto** (o **usi civici in senso proprio**) sono **particolari diritti reali di godimento su cosa altrui**, spettanti alla collettività su terre private, oppure anche su terre demaniali o del patrimonio indisponibile. Da un punto di vista funzionale, l'uso civico garantisce alla popolazione cui esso appartiene di svolgere talune attività su un dato fondo (es. attività di pascolo, caccia, pesca, estrazione mineraria, semina, raccolta di legna, funghi o altre risorse naturali), al fine di trarne utilità. Tali diritti, dunque, possono gravare tanto su **terre private** (anche dette allodiali) che su **terre pubbliche**, come affermato a più riprese dalla Suprema Corte e dalla Consulta – da ultimo con Cass. Civ., Sez. Uni., n. 12570 del 2023 e con Corte Cost. n. 119 del 2023.*

Le terre gravate da diritto d'uso civico in senso stretto sono indicate all'art. 3, comma 1, lettera d), L. n. 168 del 2017: "terre di proprietà di soggetti pubblici o privati, sulle quali i residenti del comune o della frazione esercitano usi civici non ancora liquidati".

Risulta che il bene oggetto di stima e più complessivamente il territorio del Comune di Palazzo Pignano siano esclusi e/o abbiano "Istruttoria chiusa senza demanio civico", così come riportato nell'elencazione pubblicata dalla Regione Lombardia.

Nella provincia di Cremona insistono solo un comune con nessuna pratica preesistente (Montodine) in cui non risultano avviate o intraprese indagini sul demanio civico o l'uso civico e poi altri due comuni (Stagno Lombardo e Volongo) che alla data del Novembre 1997 si trovano con istruttoria aperta.

Tutti gli altri comuni della Provincia hanno istruttoria chiusa senza demanio civico.

In conclusione il bene è di esclusiva proprietà dei debitori pignorati.

SPESE CONDOMINIALI

FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

L'unità immobiliare sopra descritta risulta **LIBERA E NON CONCESSA IN LOCAZIONE**, alla data del sopralluogo è risultata libera, vuota e priva di arredamento, con allacciamenti per energia elettrica e gas disattivati, nel merito non sono stati rilevati contratti di affitto o locazione così come certificato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Regionale della Lombardia in data 18/02/2025 con certificato annotato sul REGISTRO UFFICIALE, con numero 27198 e data 18/02/2025, allegato.

ONERI CONDOMINIALI ED ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

L'unità immobiliare sopra descritta risulta **LIBERA E NON CONCESSA IN LOCAZIONE**

PRESENZA DI RIFIUTI

Per l'unità immobiliare oggetto di valutazione, nonostante la stessa sia vuota e disabitata, è risultata **LIBERA** da rifiuti urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'unità immobiliare Lotto Unico è stato reperito Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità, che si allega.

Per il fabbricato al Foglio 7 particella 338 sub 504

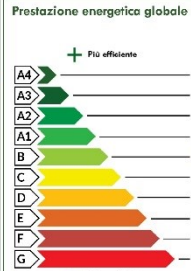
APE Registrato il 21/05/2025

Codice identificativo: 1906600004025

Valido sino al 21/05/2035

Classe Energetica: B

Indice EP_h di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: EP_{gl}, nren 1188,01 kWh/m²anno

Regione Lombardia		ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI		APE							
CODICE IDENTIFICATIVO: 1906600004025		VALIDO FINO AL: 21/05/2035									
DATI GENERALI											
Destinazione d'uso ☐ Residenziale ☒ Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E.4 (3)		Oggetto dell'attestato ☐ Intero edificio ☒ Unità immobiliare ☐ Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 7 ☐ Nuova costruzione ☐ Passaggio di proprietà ☐ Locazione ☐ Ristrutturazione importante ☐ Riqualificazione energetica ☒ Altro: Trasferimento forzato di pr...									
Dati identificativi											
		Regione: Lombardia Comune: PALAZZO PIGNANO Indirizzo: Via Giovanni Battista Benzeri 2 Piano: T Interno: Coordinate GIS: 45.383333 9.583333		Zona climatica: E Anno di costruzione: 1990 Superficie utile riscaldata (m ²): 76.80 Superficie utile raffrescata (m ²): 0.00 Volume lordo riscaldato (m ³): 213.20 Volume lordo raffrescato (m ³): 0.00							
Comune catastale: PALAZZO PIGNANO		Sezione:		Foglio: 7 Particella: 338							
Subalterri: da 504 a 504		da a		da a							
Altri subalterri:											
Servizi energetici presenti											
☒ Climatizzazione invernale ☐ Climatizzazione estiva		☐ Ventilazione meccanica ☒ Prod. acqua calda sanitaria		☒ Illuminazione ☐ Trasporto di persone o cose							
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO											
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.											
Prestazione energetica del fabbricato		Prestazione energetica globale		Riferimenti							
<table border="1"><thead><tr><th>INVERNO</th><th>ESTATE</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td></tr><tr><td>0.0 0.0 0.0</td><td>0.0 0.0 0.0</td></tr></tbody></table>		INVERNO	ESTATE			0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0	 + Più efficiente - Meno efficiente		EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA B EP_{gl}, nren 1188.01 kWh/m²anno	
INVERNO	ESTATE										
											
0.0 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0										
				Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: B(1141.90) Se esistenti: 							

VALORE

METODO DI VALUTAZIONE

Per l'immobile in oggetto si è ricercato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di LODI (competente per territorio) la presenza di beni comparabili per tipologia e per caratteristiche su un periodo compreso tra il 16/05/2022 ed il 16/05/2025 ricavando dalla ricerca la presenza di unità immobiliari comparabili come tipologia catastale e non tipologica, ma riconducibili alla stessa tipologia e ricavando da tale ricerca i dati necessari alla comparazione del valore con il metodo del MARKET COMPARISON APPROACH (MCA).

Dalla ricerca è stato trovato un solo immobile comparabile ed oggetto di Atto di Compravendita e più precisamente:

Per la tipologia commerciale:

-) il comparabile n. 1 con atto in data 08/11/2024 e trascritto a Lodi il 12/11/2024.

L'atto tratta la vendita di unità immobiliare ricompresa nello stesso comune in cui si trova il bene oggetto di stima.

Con i dati rilevati si è provveduto alla redazione di calcolo di confronto mediante scheda di comparazione e valutazione (allegata) per ricavare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto e stabilire al contempo il suo valore al metro quadrato di superficie commerciale ricavato mediante l'applicazione degli indici mercantili più diffusi sul mercato immobiliare.

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Il sottoscritto C.T.U., alla luce di quanto sopra descritto;

Valutata l'ubicazione dell'immobile in zona CENTRALE del centro urbano di Palazzo Pignano, Frazione di SCANNABUE, in zona inserita in contesto residenziale di impianto storico dove si trovano tutti i servizi, negozi e pubblici esercizi e tutti i servizi necessari;

La presenza di area a parcheggio comunale esterna sulla via principale;

La zona di ubicazione è ben servita di parcheggi pubblici;

La presenza di servizi commerciali nelle vicinanze del fabbricato, comunque all'interno del centro storico;

Considerate le condizioni di manutenzione esistente dell'unità immobiliare e considerato anche che l'intero fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare versa in pessime condizioni di manutenzione e conservazione e considerato che insistono anche alcuni problemi statici per la copertura ed il portico antistante;

Confrontato gli immobili in oggetto con immobili comparabili per tipologia e caratteristica generale, immobili recentemente compravenduti sul territorio del comune di Palazzo Pignano e di cui si è reperito i titoli di trasferimento trascritti;

Considerato l'immobile comparabile corrisponde per caratteristiche con il bene oggetto di stima;

Considerando l'attuale condizione del mercato immobiliare;

Valuta l'immobile pignorato, quale più probabile valore di mercato, alla data del 22/05/2025, data della presente valutazione, in **€ 23.000,00 (euro VENTITREMILA/00)**

Per un valore medio al mq di superficie commerciale di **€ 308,37 (€TRECENTOOTTO/37).**

Sono presenti per l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, opere difformi che necessitano di regolarizzazione mediante presentazione di pratica SCIA in sanatoria ed aggiornamento catastale, i cui costi ammontano ad **€ 3.802,00.**

SCHEDA VALUTAZIONI MARKET COMPARISON APPROACH M.C.A.

TRIBUNALE DI	CREMONA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.	204/2024 DEL 17 dicembre 2024
GIUDICE / G.O.T./ G.O.P.	AVV. CLAUDIA CALUBINI
PERITO NOMINATO	TEDOLDI GEOMETRA GIACOMO
DATA INCARICO	10 gennaio 2025
DATA GIURAMENTO	13 gennaio 2025
DATA REDAZIONE STIMA m/aaaa	05/2025

RILEVAMENTO DATI IMMOBILE

OGGETTO DI VALUTAZIONE

TIPOLOGIA:	- APPARTAMENTO - VILLA - X IMMOBILE COMMERCIALE - IMMOBILE ARTIGIANALE - IMMOBILE AGRICOLO - VECCHIO FABBRICATO - TERRENO EDIFICABILE - TERRENO AGRICOLO - ALTRO -
------------	--

PRINCIPALI COSTI E SAGGI ANNUI DI RIVALUTAZIONE

	DATA	1,00% ⁽¹⁾
VARIAZIONE LIVELLO DI PIANO		0,50% ⁽²⁾
COSTO INTERVENTO PER RISTRUTTURAZIONE		€ 20.000,00 ⁽³⁾
COSTO SERVIZIO IGIENICO		€ 10.000,00 ⁽⁴⁾

⁽¹⁾ SAGGIO DI VARIAZIONE ANNUALE DEI PREZZI

⁽²⁾ INDICE DI VARIAZIONE DEL PREZZO IN BASE AL LIVELLO DI PIANO

⁽³⁾ IMPORTO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE PER PASSARE DA UN LIVELLO ALL'ALTRO

⁽⁴⁾ COSTO SERVIZIO IGIENICO A NUOVO (OPERE EDILI PIU' FINITURE)

DATI METRICI E CARATTERISTICHE

TUTTE LE SUPERFICI INDICATE SONO SUPERFICI ESTERNE LORDE

SUPERFICIE PRINCIPALE				MQ	63,80
BALCONI				MQ	0,00
PORTICI				MQ	14,60
ACCESSORI INTERNI	BOX			MQ	0,00
	CANTINE E SIMILI			MQ	0,00
ACCESSORI ESTERNI E SOTTOTETTO	BOX			MQ	0,00
	SOTTOTETTI E RUSTICI			MQ	3,50
AREA ESTERNA				MQ	48,00
BAGNI E SERVIZI IGIENICI					2
LIVELLO DI PIANO	0	ASCENSORE	SI	-	NO
	SEMINTERRATO	-			
PIANO TERRA O RIALZATO CON GIARDINO	X			PIANO 3	-
PIANO TERRA O RIALZATO SENZA GIARDINO	-			PIANI SUPERIORI	-
	PIANO 1	-		ULTIMO PIANO	-
	PIANO 2	-		ATTICO	-
STATO MANUTENZIONE		VALORE			VALORE
DA RISTRUTTURARE	X	1	FINEMENTE RISTRUTTURATO	-	-
BUONO STATO	-	-	NUOVA COSTRUZIONE	-	-
RISTRUTTURATO	-	-			
ANNO DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE TOTALE					2002
differenza da data odierna					23
STATO LOCATIVO				LIBERO	X
				LOCATO	-
				LOCATO STAGIONALMENTE PER BREVI PERIODI	-
LUMINOSITA'	MOLTO LUMINOSO	-	ESPOSIZIONE	ESTERNA PANORAMICA	-
	LUMINOSO	-		ESTERNA	-
	MEDIAMENTE LUMINOSO	-		MISTA	-
	POCO LUMINOSO	X		INTERNA	X
				COMPLETAMENTE INTERNA	-
POSIZIONE CONTESTO					
	CENTRO STORICO	X	5		
	CENTRO	-	-		
	PRIMA PERIFERIA	-	-		
	FRAZIONI	-	-		
	ZONA INDUSTRIALE	-	-		
EDIFICIO ESTERNO	OTTIMO STATO		NORMALE	SCADENTE	
0 - 20 ANNI	-	-		X	
20 - 40 ANNI	-	-		-	
OLTRE 40 ANNI	-	-		-	
RISCALDAMENTO				AUTONOMO	X
				CENTRALIZZATO	-
				CENTRALIZZATO CON CONTABILIZZATORE	-
				ASSENTE	-
CLASSE ENERGETICA	A3	-	-		
	A2	-	-		
	A1	-	-		
	B	X	6		
	C	-	-		
	D	-	-		
	E	-	-		
	F	-	-		
	G	-	-		

INDICI CORRETTIVI DEL VALORE

VALORE (0/1/X)	STATO LOCATIVO		COEFFICIENTI	AUMENTI RIDUZIONI
X	LIBERO		0%	0,00%
-	LOCATO		-20%	0,00%
-	LOCATO STAGIONALMENTE PER BREVI PERIODI		-5%	0,00%
	STATO DI CONSERVAZIONE UNITA' IMMOBILIARE	COEFF. DI MERITO		
X	DA RISTRUTTURARE		-10%	-10,00%
-	BUONO STATO		0%	0,00%
-	RISTRUTTURATO		5%	0,00%
-	FINEMENTE		10%	0,00%
-	NUOVA COSTRUZIONE		10%	0,00%
	LUMINOSITA'	NOTE	COEFF. DI MERITO	
-	MOLTO LUMINOSO	SOLEGGIATURA DIRETTA TUTTO IL GIORNO	10%	0,00%
-	LUMINOSO	SOLEGGIATURA DIRETTA BUONA PARTE DEL GIORNO	5%	0,00%
-	MEDIAMENTE	SOLEGGIATURA DIRETTA PARTE DEL GIORNO	0%	0,00%
X	POCO LUMINOSO	SOLEGGIATURA DIRETTA POCO TEMPO	-5%	-5,00%
	ESPOSIZIONE E	COEFF. DI MERITO		
-	ESTERNA PANORAMICA		10%	0,00%
-	ESTERNA		5%	0,00%
-	MISTA		0%	0,00%
X	INTERNA		-5%	-5,00%
-	COMPLETAMENTE		-10%	0,00%
	POSIZIONE	COEFF. DI MERITO		
X	CENTRO STORICO		10%	10,00%
-	CENTRO		5%	0,00%
-	PRIMA		0%	0,00%
-	PERIFERIA		0%	0,00%
-	FRAZIONI		-15%	0,00%
-	ZONA INDUSTRIALE		-20%	0,00%
	EDIFICIO ESTERNO E/O CONDOMINIALE			
-	OTTIMO STATO	1 - 20 ANNI	10%	0,00%
-		20 - 40 ANNI	5%	0,00%
-		OLTRE 40 ANNI	0%	0,00%
-	NORMALE	1 - 20 ANNI	0%	0,00%
-		20 - 40 ANNI	-1%	0,00%
-		OLTRE 40 ANNI	-2%	0,00%
X	SCADENTE	1 - 20 ANNI	-5%	-5,00%
-		20 - 40 ANNI	-10%	0,00%
-		OLTRE 40 ANNI	-15%	0,00%
	RISCALDAMENTO	COEFF. DI MERITO		
X	AUTONOMO		5%	5,00%
-	CENTRALIZZATO		0%	0,00%
-	CENTRALIZZATO CON CONTABILIZZATORE		2%	0,00%
-	ASSENTE		-5%	0,00%
	CLASSE	COEFF. DI MERITO		
-	A3		6,50%	0,00%
-	A2		3,00%	0,00%
-	A1		0,00%	0,00%
X	B		-3,00%	-3,00%
-	C		-6,75%	0,00%
-	D		-11,75%	0,00%
-	E		-18,25%	0,00%
-	F		-27,00%	0,00%
-	G		-37,00%	0,00%
TOTALE AUMENTI/RIDUZIONI				-13,00%

RILEVAMENTO DATI IMMOBILI COMPARABILI COMPARABILE N° 1

PROVINCIA DI

CREMONA

COMUNE DI

PALAZZO PIGNANO

TIPOLOGIA:

APPARTAMENTO

VILLA

X IMMOBILE COMMERCIALE

IMMOBILE ARTIGIANALE

IMMOBILE AGRICOLO

VECCHIO FABBRICATO

TERRENO EDIFICABILE

TERRENO AGRICOLO

ALTRO

DATI METRICI E CARATTERISTICHE

SUPERFICIE PRINCIPALE

MQ 87,75

BALCONI

MQ 0,00

PORTICI

MQ 0,00

ACCESSORI INTERNI

BOX

MQ 47,00

CANTINE E SIMILI

MQ 0,00

ACCESSORI ESTERNI E SOTTOTETTO

BOX

MQ 0,00

SOTTOTETTI E RUSTICI

MQ 0,00

AREA ESTERNA

MQ 0,00

BAGNI E SERVIZI IGIENICI

N° 1

LIVELLO DI PIANO

N° 0

POSIZIONE CONTESTO

CENTRO STORICO X 5

CENTRO - -

PRIMA PERIFERIA - -

FRAZIONI - -

ZONA INDUSTRIALE - -

STATO MANUTENZIONE

SCARSO - -

NORMALE - -

MEDIO X 3

OTTIMO - -

CLASSE ENERGETICA

A3 - -

A2 - -

A1 - -

B - -

C - -

D - -

E X 3

F - -

G - -

DATA ATTO DI VENDITA m/aaaa

11 | 2024

MESI TRASCORSI DALLA DATA ULTIMO ATTO DI VENDITA

N° 6

PREZZO DI VENDITA

€ 90.000,00

ANNO DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE TOTALE

1993

 differenza da data odierna

32

TABELLA COMPARAZIONE DATI E CALCOLO VALORI

CARATTERISTICA	COMPRAVENDITE		SUBJET S
	COMP. 1		
PREZZO TOTALE	€ 90.000,00		
DATA	6		0
SUPERFICIE PRINCIPALE	87,75		63,80
BALCONI	0,00		0,00
PORTICI	0,00		14,60
ACCESSORI INTERNI	BOX	47,00	0,00
	CANTINE E SIMILI	0,00	0,00
ACCESSORI ESTERNI E SOTTOTETTO	BOX	0,00	0,00
	SOTTOTETTI E RUSTICI	0,00	3,50
AREA ESTERNA		0,00	48,00
BAGNI E SERVIZI IGIENICI	1		2
LIVELLO DI PIANO	0		0
POSIZIONE CONTESTO	5		5
STATO MANUTENZIONE	3		1
CLASSE ENERGETICA	3		6
ANNI DA COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE	32		23
INDICI MERCANTILI E SUPERFICIE COMMERCIALE			
SUPERFICIE PRINCIPALE	1,00	87,75	63,80
BALCONI	0,30	0,00	0,00
PORTICI	0,35	0,00	5,11
ACCESSORI INTERNI	BOX	0,60	28,20
	CANTINE E SIMILI	0,25	0,00
ACCESSORI ESTERNI E S. TETTO	BOX	0,50	0,00
	SOTTOTETTI E RUSTICI	0,25	0,00
AREA	0,10	0,00	4,80
TOTALE SUP. COMMERCIALE		115,95	74,59
DATA	1,00% (1)		
VARIAZIONE LIVELLO DI PIANO	0,50% (2)		
POSIZIONE CONTESTO	CENTRO STORICO	10%	
	CENTRO	5%	
	PRIMA PERIFERIA	0%	(3)
	FRAZIONI	-15%	
	ZONA INDUSTRIALE/AGRICOLA	-20%	
CLASSE ENERGETICA	A3	3,50%	
	A2	3,00%	
	A1	0,00%	
	B	-3,00%	
	C	-3,75%	(4)
	D	-5,00%	
	E	-6,50%	
	F	-8,75%	
	G	-10,00%	
COSTO INTERVENTO PER RISTRUTTURAZIONE		€ 20.000,00	(5)
COSTO SERVIZIO IGIENICO		€ 10.000,00	(6)
(1) SAGGIO DI VARIAZIONE ANNUALE DEI PREZZI			
(2) INDICE DI VARIAZIONE DEL PREZZO IN BASE AL LIVELLO DI PIANO			
(3) INCIDENZA PERCENTUALE SUL VALORE IMMOBILE PER POSIZIONE CONTESTO			
(4) INCIDENZA PERCENTUALE SUL VALORE IMMOBILE PER CLASSE ENERGETICA PER PASSARE DA UN LIVELLO ALL'ALTRO			
(5) IMPORTO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE PER PASSARE DA UN LIVELLO ALL'ALTRO			
(6) COSTO SERVIZIO IGIENICO A NUOVO (OPERE EDILI PIU' FINITURE)			

PREZZI MEDI		
PREZZO TOTALE	€ 90.000,00	
SUPERFICIE COMMERCIALE	115,95	
PREZZO MEDIO	€ 776,20	
PREZZI MARGINALI		
PREZZO MARGINALE	COMPRAVENDITE	
	UNITA' A	
DATA	€ 75,00	
SUPERFICIE PRINCIPALE	€ 776,20	
BALCONI	€ 232,86	
PORTICI	€ 271,67	
ACCESSORI INTERNI	BOX € 465,72	
	CANTINE E SIMILI € 194,05	
ACCESSORI ESTERNI E SOTTOTETTO	BOX € 388,10	
	SOTTOTETTI E RUSTICI € 194,05	
AREA	€ 77,62	
LIVELLO DI PIANO	€ 450,00	
BAGNI E SERVIZI IGIENICI	€ 800,00	
TABELLA DI VALUTAZIONE		
CARATTERISTICA	COMPRAVENDITE	
	UNITA' A	
PREZZO TOTALE	€ 90.000,00	
DATA	-€ 450,00	
SUPERFICIE PRINCIPALE	-€ 18.589,91	
BALCONI	€ -	
PORTICI	€ 3.966,36	
ACCESSORI INTERNI	BOX -€ 21.888,75	
	CANTINE E SIMILI € -	
ACCESSORI ESTERNI E SOTTOTETTO	BOX € -	
	SOTTOTETTI E RUSTICI € 679,17	
AREA	€ 3.725,74	
BAGNI E SERVIZI IGIENICI	€ 800,00	
LIVELLO DI PIANO	€ -	
POSIZIONE CONTESTO	-€ 9.000,00	
CLASSE ENERGETICA	€ 16.425,00	
STATO MANUTENZIONE	-€ 40.000,00	
VALORE CORRETTO	€ 25.667,63	
CALCOLO DEL VALORE ATTESO DEL SUBJET		
VALORE CALCOLATO		€ 25.667,63
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO		€ 26.000,00
	calcolato	arrotondato
VALORE MEDIO A MQ FABBRICATO	€ 348,60	€ 349,00
VALORE MEDIO A MQ AREA	€ 34,86	€ 35,00
VALORE STIMATO IMMOBILE (Valore calcolato MCA*Indice correttivo calcolato)		
VALORE CALCOLATO MCA	€ 26.000,00	
INDICE CORRETTIVO CALCOLATO	-13%	
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IMMOBILE		€ 23.000,00
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IMMOBILE A MQ		€ 308,37

VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI (VENDITA FORZATA)

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di mercato sopra determinato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento

della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nell'esecuzione immobiliare;
- Possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- Possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità del bene/immobile;
- Assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Articolata procedura per l'assegnazione dei immobili legati alle procedure giudiziarie;
- Possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- Possibilità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;
- La mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

Considerate le condizioni sopra esposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato assoggettato ad un ribasso medio del 5% (*).

(*) Secondo le risultanze dell'analisi di mercato la percentuale di ribasso può variare nel Range compreso tra il 10% ed il 20%.

Quanto sopra esposto, si propone quale **prezzo base d'asta** del cespite

Descrizione	Valore Stima	riduzione %	Totale
COMMERCIALE	€ 23.000,00	5%	€ 21.850,00

VALORE BASE D'ASTA

€ 22.000,00

Valore che rende comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

QUOTE INDIVISE

I beni oggetto della presente procedura esecutiva, sono in proprietà esclusiva della Sig.ra [REDACTED] per compravendita, avvenuta con atto, a rogito Notaio ANGELO SQUINTANI, Notaio in Lodi, in data 27/05/2011, atto n° 170066 di repertorio e n° 30252 di raccolta, registrato a Lodi il 13/06/2011 al n. 4333 serie 1T e trascritto a Lodi in data 14/06/2011 ai n° 9985/5822, allegato alla presente
Nel caso in esame il bene andrà venduto per intero.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

I beni oggetto della presente procedura esecutiva, sono in proprietà esclusiva della Sig.ra [REDACTED] per compravendita.
Nel caso in esame il bene andrà venduto per intero.

FORMAZIONE DI LOTTI

Premesso che:

-) Dalla disanima della pratica in oggetto e verificata l'estensione dei beni oggetto di esecuzione;
-) La consistenza dei beni e la loro disposizione logistica;
-) I diritti ed i pesi insistenti sui beni;

-) I beni di cui trattasi sono appartamento al piano primo con annesso ingresso al piano terra con ripostiglio e locale tecnico;
-) la presenza di portico e di area esclusiva con accesso da strada privata di proprietà;
-) La presenza di porzione di area di proprietà e destinata a strada di passaggio per le proprietà poste all'interno dell'edificio;
-) I beni non hanno possibilità di accesso indipendente tra loro e tramite area cortilizia comune;
-) La condizione del mercato immobiliare e la stagnazione dello stesso mercato su cui possono essere proposti in vendita i beni in oggetto;
-) La destinazione di utilizzo dei beni in oggetto;
-) L'impossibilità di ricavare più lotti da ogni singola unità immobiliare a causa della disposizione logistica dei locali e la loro connessione unica;

Quanto sopra premesso, rilevato e considerato, è possibile concludere che i beni **NON POSSONO** essere frazionati e venduti per lotti, ma mantenuti nel loro insieme unico L'unità immobiliare sopra descritta e valutata, data la sua composizione e disposizione logistica e la sua dimensione, **NON PUÒ ESSERE FRAZIONATA E VENDUTA PER LOTTI**, ma mantenuta nel suo intero.

GIUDIZIO:

L'unità immobiliare non consente la divisione in lotti.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, alla data del 16/05/2025 è stata interessata dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni in ordine cronologico:

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/06/2011 - Registro Particolare 5822 Registro Generale 9985**
Pubblico ufficiale SQUINTANI ANGELO Repertorio 170066/30252 del 27/05/2011 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PALAZZO PIGNANO(CR) SOGGETTO ACQUIRENTE;
2. **ISCRIZIONE CONTRO del 14/06/2011 - Registro Particolare 2321 Registro Generale 9986** Pubblico ufficiale SQUINTANI ANGELO Repertorio 170067/30253 del 27/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in PALAZZO PIGNANO(CR) SOGGETTO DEBITORE;
3. **TRASCRIZIONE CONTRO del 31/12/2024 - Registro Particolare 15362 Registro Generale 21973**
Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 3657 del 27/11/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in PALAZZO PIGNANO(CR);

1. **TRASCRIZIONE CONTRO del 14/06/2011 - Registro Particolare 5822 Registro Generale 9985**
Pubblico ufficiale SQUINTANI ANGELO Repertorio 170066/30252 del 27/05/2011 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PALAZZO PIGNANO(CR) SOGGETTO VENDITORE;
2. **TRASCRIZIONE CONTRO del 09/11/2001 - Registro Particolare 11009 Registro Generale 18225**
Pubblico ufficiale SEGRETARIO COMUNALE Repertorio 1532 del 15/10/2001 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in PALAZZO PIGNANO(CR)
3. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/10/1997 - Registro Particolare 9301 Registro Generale 13572**
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 174/1996 del 21/11/1996 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in PALAZZO PIGNANO(CR);
Del presente atto di successione manca l'accettazione tacita di eredità.
Va considerato che l'obbligo di trascrivere l'accettazione tacita dell'eredità decorre dalla data del 01/07/2010.

1. **TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/1997 - Registro Particolare 9301 Registro Generale 13572**
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 174/1996 del 21/11/1996 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in PALAZZO PIGNANO(CR);
2. **TRASCRIZIONE CONTRO del 14/06/1996 - Registro Particolare 4940 Registro Generale 7537**
Pubblico ufficiale DONATI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 54448 del 24/05/1996 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO Immobili siti in PALAZZO PIGNANO(CR);
3. **TRASCRIZIONE FAVORE E CONTRO del 27/11/1971 - Registro Particolare 5197 Registro Generale 7197** Pubblico ufficiale SEVERGNINI Repertorio 15890/10482 del 09/11/1971 ATTO TRA VIVI - PRESTAZIONE CON TRASFERIMENTO DI DIRITTI Immobili siti in PALAZZO PIGNANO(CR);
Precedentemente il bene era di proprietà dei Sigg. [REDACTED], coniugi.

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

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, alla data del 1905/2025 non è stata interessata da formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene e derivanti da convenzioni e/o comunioni di sorta e non è stato vincolato per caratteristiche di origine storica e/o artistica.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

1. **ISCRIZIONE CONTRO del 14/06/2011 - Registro Particolare 2321 Registro Generale 9986** Pubblico ufficiale SQUINTANI ANGELO Repertorio 170067/30253 del 27/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in PALAZZO PIGNANO(CR) SOGGETTO DEBITORE;
2. **TRASCRIZIONE CONTRO del 31/12/2024 - Registro Particolare 15362 Registro Generale 21973** Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 3657 del 27/11/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in PALAZZO PIGNANO(CR);

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

NESSUNA

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di CREMONA in data 10/01/2025;

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1402;

Iscritto all'Albo Nazionale CTU, Tribunale di Cremona al n. 42;

In possesso della CERTIFICAZIONE REV riconosciuta da TEGoVA con decorrenza 01 Dicembre 2016 e validità rinnovata sino al 30/11/2026, certificato n. REV-IT / CNGeGL / 2021/47

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), degli Standard Europei di Valutazione 2020, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



LIMITI ED ASSUNZIONI

Lo scopo della perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni ed il valore di mercato con assunzioni, alias vendita forzata.

La valutazione è riferita alla **DATA DEL SOPRALLUOGO** e si intende sempre a corpo e non a misura.

Si ricorda che la vendita del bene verrà effettuata a corpo e non a misura.

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza delle aree esterne, né l'identificazione dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, poiché trattasi di specifiche attività non richieste dal quesito.

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione/schema degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi e nessuna contezza della presentazione delle dichiarazioni di conformità per la richiesta del certificato di abitabilità dell'immobile;

La determinazione del prezzo base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

Non si può garantire il rispetto del fabbricato alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L. 10/91 in merito agli obblighi di legge in materia di contenimenti dei consumi energetici, aspetti questi non richiesti specificatamente dal quesito e verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

Si precisa che tutti i beni "mobili" presenti all'interno della proprietà, quali per esempio arredi, oggettistica, scaffalature, mobilio, etc., non sono oggetto della presente valutazione.

L'eventuale onere di pulizia, di riordino e ripristino dello stato di fatto dei luoghi sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario.

Si puntualizza infine che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito.

Durante l'attività non sono state eseguite analisi chimiche e/o geologiche dei terreni.

Per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i.

Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Cremona ed estratta in copia dagli archivi dell'agenzia.

La due diligence edilizia, che è circoscritta alle unità immobiliari in questione, è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune e dagli Enti di riferimento; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione del perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Durante l'attività non sono stati eseguiti particolari rilievi metrici, topografici, indagini strumentali, indagini in relazione all'idoneità statico-sismica dei beni, indagini riguardo l'isolamento acustico, idoneità e rispondenza degli impianti, o relative alla prevenzione incendi, o alla presenza di amianto, verifiche in genere e controlli.

Le planimetrie allegate sono un elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina per la relazione ed in scala 1:100 ma su base ricostruita su elaborati forniti dalle amministrazioni le cui dimensioni veritiere sono da verificare.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

Ai fini della valutazione si è considerato che indicazioni e documenti forniti dal Committente e/o dagli Enti interrogati, siano accurati e corretti in quanto i medesimi sono stati analizzati esclusivamente nei limiti dell'attività di valutazione.

OSSERVAZIONI VARIE

Condizioni limitative

Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere "depurato" da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti debitori, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

Tale onere competerà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento.

Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

In merito al giudizio sulla commerciabilità/vendibilità dell'immobile, l'esperto incaricato evidenzia, in termini generici, una situazione di recessione del ciclo immobiliare, che limita l'immediata commerciabilità degli immobili, sia nel breve sia nel medio periodo.

I tempi di alienazione degli immobili soggetti a procedure giudiziarie, esecutive e concorsuali sono generalmente rilevanti, dettati dall'attuale crisi del settore immobiliare, dall'elevato stock di fabbricati invenduti, nonché dal numero degli esperimenti (o bandi di vendita) necessari alla loro assegnazione.

Si sottolinea infine che, normalmente, in questo preciso periodo storico, nelle vendite forzate, il valore di aggiudicazione in fase d'asta è spesso inferiore rispetto al valore in libero mercato, penalizzando quindi, in fase di riparto spese, la massa dei creditori.

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

Casaleto Ceredano 22 Maggio 2025