

Sommario

Sommario	2
Elenco allegati	10
QUESITO	13
PREMESSA alla Relazione di Stima	14
LOTTE	14
PRIMA PARTE- GENERALE	17
Soggetti e Titoli della Procedura Esecutiva	18
Elenco Immobili Pignorati	19
Stato di possesso	23
Regolarità Edilizia-Urbanistica	24
Opere abusive ed eventuale sanabilità	28
Censi, Livelli, Usi Civici	29
Valore – premessa metodologica	29
Diritti di Terzi	30
Quote indivise	30
Comunione legale fra coniugi	31
Provenienza e passaggi nel ventennio	31
Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente	32
Formalità che saranno cancellate	32
Formalità che non saranno cancellate	36
SECONDA PARTE – PER SINGOLO LOTTO	37
Note introduttive	38
LOTTO 1	41
L.1 - Scheda Sintetica - sub. 556-715-752	41
L.1 - IDENTIFICAZIONE - sub. 556-715-752	42
L.1 - STATO DI POSSESSO - sub. 556-715-752	44
L.1 - DESCRIZIONE - sub. 556-715-752	44
L.1 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 556-715-752	48
L.1 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA - sub. 556-715-752	48
L.1 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 556-715-752	49
L.1 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 556-715-752	50
L.1 - PRESENZA RIFIUTI - sub. 556-715-752	51
L.1 - PRESTAZIONE ENERGETICA - sub. 556-715-752	51
L.1 - VALORE - sub. 556-715-752	52
L.1 - VALORE IN LIBERO MERCATO	53
L.1 - VALORE IN VENDITA FORZATA	53
LOTTO 2	55
L.2 - Scheda Sintetica - sub. 557-714-758	55



L2 - IDENTIFICAZIONE - sub. 557-714-758	56
L2 - STATO DI POSSESSO - sub. 557-714-758	58
L2 - DESCRIZIONE - sub. 557-714-758	58
L2 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 557-714-758	62
L2 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA - sub. 557-714-758	62
L2 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 557-714-758	63
L2 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 557-714-758	64
L2 - PRESENZA RIFIUTI - sub. 557-714-758	65
L2 - PRESTAZIONE ENERGETICA - sub. 557-714-758	66
L2 - VALORE - sub. 557-714-758	66
L2 - VALORE IN LIBERO MERCATO	67
L2 - VALORE IN VENDITA FORZATA	67
LOTTO 3	69
L3 - Scheda Sintetica - sub. 559-671	69
L3 - IDENTIFICAZIONE - sub. 559-671	70
L3 - STATO DI POSSESSO - sub. 559-671	71
L3 - DESCRIZIONE - sub. 559-671	72
L3 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 559-671	75
L3 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA - sub. 559-671	75
L3 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 559-671	77
L3 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 559-671	79
L3 - PRESENZA RIFIUTI - sub. 559-671	80
L3 - PRESTAZIONE ENERGETICA - sub. 559-671	80
L3 - VALORE - sub. 559-671	81
L3 - VALORE IN LIBERO MERCATO	82
L3 - VALORE IN VENDITA FORZATA	82
LOTTO 4	84
L4 - Scheda Sintetica - sub. 560-662	84
L4 - IDENTIFICAZIONE - sub. 560-662	85
L4 - STATO DI POSSESSO - sub. 560-662	86
L4 - DESCRIZIONE - sub. 560-662	87
L4 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 560-662	90
L4 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA - sub. 560-662	90
L4 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 560-662	91
L4 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 560-662	92
L4 - PRESENZA RIFIUTI - sub. 560-662	93
L4 - PRESTAZIONE ENERGETICA - sub. 560-662	93
L4 - VALORE - sub. 560-662	94
L4 - VALORE IN LIBERO MERCATO	95
L4 - VALORE IN VENDITA FORZATA	95



LOTTO 5.....	97
L.5 - Scheda Sintetica - sub. 561-720-753.....	97
L.5 - IDENTIFICAZIONE - sub. 561-720-753.....	98
L.5 - STATO DI POSSESSO - sub. 561-720-753.....	100
L.5 - DESCRIZIONE - sub. 561-720-753.....	100
L.5 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 561-720-753.....	103
L.5 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA - sub. 561-720-753.....	103
L.5 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 561-720-753.....	104
L.5 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 561-720-753.....	105
L.5 - PRESENZA RIFIUTI - sub. 561-720-753.....	106
L.5 - PRESTAZIONE ENERGETICA - sub. 561-720-753.....	106
L.5 - VALORE - sub. 561-720-753.....	107
L.5 - VALORE IN LIBERO MERCATO.....	108
L.5 - VALORE IN VENDITA FORZATA.....	108
LOTTO 6.....	110
L.6 - Scheda Sintetica - sub. 562-673.....	110
L.6 - IDENTIFICAZIONE - sub. 562-673.....	111
L.6 - STATO DI POSSESSO - sub. 562-673.....	112
L.6 - DESCRIZIONE - sub. 562-673.....	113
L.6 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 562-673.....	116
L.6 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA - sub. 562-673.....	116
L.6 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 562-673.....	118
L.6 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 562-673.....	118
L.6 - PRESENZA RIFIUTI - sub. 562-673.....	119
L.6 - PRESTAZIONE ENERGETICA - sub. 562-673.....	120
L.6 - VALORE - sub. 562-673.....	120
L.6 - VALORE IN LIBERO MERCATO.....	121
L.6 - VALORE IN VENDITA FORZATA.....	121
LOTTO 7.....	123
L.7 - Scheda Sintetica - sub. 564-654.....	123
L.7 - IDENTIFICAZIONE - sub. 564-654.....	124
L.7 - STATO DI POSSESSO - sub. 564-654.....	125
L.7 - DESCRIZIONE - sub. 564-654.....	126
L.7 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 564-654.....	129
L.7 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA - sub. 564-654.....	129
L.7 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 564-654.....	131
L.7 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 564-654.....	131
L.7 - PRESENZA RIFIUTI - sub. 564-654.....	132
L.7 - PRESTAZIONE ENERGETICA - sub. 564-654.....	133
L.7 - VALORE - sub. 564-654.....	133



L.7 - VALORE IN LIBERO MERCATO	134
L.7 - VALORE IN VENDITA FORZATA.....	134
LOTTO 8.....	136
L.8 - Premessa.....	136
L.8 - Scheda Sintetica - sub. 565-748-722-566-657	138
L.8 - IDENTIFICAZIONE - sub. 565-748-722-566-657 (quesito 1 - art. 173 bis, disp. att. cpc. c. 1) - Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali	139
L.8 - STATO DI POSSESSO - sub. 565-748-722-566-657.....	142
L.8 - DESCRIZIONE - sub. 565-748-722-566-657	142
L.8 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 565-748-722-566-657	148
L.8 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA - sub. 565-748-722-566-657	148
L.8 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 565-748-722-566-657	153
L.8 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 565-748-722-566-657	156
L.8 - PRESENZA RIFIUTI - sub. 565-748-722-566-657	157
L.8 - PRESTAZIONE ENERGETICA - sub. 566 / 565	157
L.8 - VALORE - sub. 565-748-722-566-657.....	158
L.8 - VALORE IN LIBERO MERCATO 565-748-722	159
L.8 - VALORE IN LIBERO MERCATO 566-657	159
L.8 - VALORE IN VENDITA FORZATA 565-748-722	159
L.8 - VALORE IN VENDITA FORZATA 566-657.....	161
LOTTO 9.....	163
L.9 - Scheda Sintetica - sub. 567-660	163
L.9 - IDENTIFICAZIONE - sub. 567-660.....	164
L.9 - STATO DI POSSESSO - sub. 567-660.....	166
L.9 - DESCRIZIONE - sub. 567-660	166
L.9 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 567-660	169
L.9 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA - sub. 567-660	169
L.9 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 567-660	171
L.9 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 567-660.....	171
L.9 - PRESENZA RIFIUTI - sub. 567-660	172
L.9 - PRESTAZIONE ENERGETICA - sub. 567-660.....	173
L.9 - VALORE - sub. 567-660	173
L.9 - VALORE IN LIBERO MERCATO	174
L.9 - VALORE IN VENDITA FORZATA.....	174
LOTTO 10.....	176
L.10 - Scheda Sintetica - sub. 568-724-749	176
L.10 - IDENTIFICAZIONE - sub. 568-724-749	177
L.10 - STATO DI POSSESSO - sub. 568-724-749	179
L.10 - DESCRIZIONE - sub. 568-724-749	180
L.10 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 568-724-749	183



L.10 - REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA - sub. 568-724-749	183
L.10 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 568-724-749	185
L.10 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 568-724-749	185
L.10 - PRESENZA RIFIUTI - sub. 568-724-749	186
L.10 - PRESTAZIONE ENERGETICA - sub. 568-724-749	187
L.10 - VALORE - sub. 568-724-749	187
L.10 - VALORE IN LIBERO MERCATO	188
L.10 - VALORE IN VENDITA FORZATA	188
LOTTO 11	190
L.11 - Scheda Sintetica - sub. 569-655	190
L.11 - IDENTIFICAZIONE - sub. 569-655	191
L.11 - STATO DI POSSESSO - sub. 569-655	193
L.11 - DESCRIZIONE - sub. 569-655	193
L.11 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 569-655	196
L.11 - REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA - sub. 569-655	196
L.11 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 569-655	198
L.11 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 569-655	199
L.11 - PRESENZA RIFIUTI - sub. 569-655	200
L.11 - PRESTAZIONE ENERGETICA - sub. 569-655	200
L.11 - VALORE - sub. 569-655	201
L.11 - VALORE IN LIBERO MERCATO	202
L.11 - VALORE IN VENDITA FORZATA	202
LOTTO 12	204
L.12 - Scheda Sintetica - sub. 570-674	204
L.12 - IDENTIFICAZIONE - sub. 570-674	205
L.12 - STATO DI POSSESSO - sub. 570-674	207
L.12 - DESCRIZIONE - sub. 570-674	207
L.12 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 570-674	210
L.12 - REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA - sub. 570-674	210
L.12 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 570-674	212
L.12 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 570-674	212
L.12 - PRESENZA RIFIUTI - sub. 570-674	213
L.12 - PRESTAZIONE ENERGETICA - sub. 570-674	214
L.12 - VALORE - sub. 570-674	214
L.12 - VALORE IN LIBERO MERCATO	215
L.12 - VALORE IN VENDITA FORZATA	215
LOTTO 13	217
L.13 - Scheda Sintetica - sub. 571-719-759	217
L.13 - IDENTIFICAZIONE - sub. 571-719-759	218
L.13 - STATO DI POSSESSO - sub. 571-719-759	220



L.16 - IDENTIFICAZIONE - sub. 776-717-755	260
L.16 - STATO DI POSSESSO - sub. 776-717-755	262
L.16 - DESCRIZIONE - sub. 776-717-755	262
L.16 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 776-717-755	266
L.16 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA - sub. 776-717-755	266
L.16 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 776-717-755	268
L.16 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 776-717-755	269
L.16 - PRESENZA RIFIUTI - sub. 776-717-755	270
L.16 - PRESTAZIONE ENERGETICA - sub. 776-717-755	271
L.16 - VALORE - sub. 776-717-755	271
L.16 - VALORE IN LIBERO MERCATO	272
L.16 - VALORE IN VENDITA FORZATA	273
LOTTO 17	275
L.17 - Scheda Sintetica - sub. 777-658	275
L.17 - IDENTIFICAZIONE - sub. 777-658	276
L.17 - STATO DI POSSESSO - sub. 777-658	277
L.17 - DESCRIZIONE - sub. 777-658	278
L.17 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 777-658	281
L.17 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA - sub. 777-658	281
L.17 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 777-658	282
L.17 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 777-658	283
L.17 - PRESENZA RIFIUTI - sub. 777-658	284
L.17 - PRESTAZIONE ENERGETICA - sub. 777-658	285
L.17 - VALORE - sub. 777-658	286
L.17 - VALORE IN LIBERO MERCATO	287
L.17 - VALORE IN VENDITA FORZATA	287
LOTTO 18	289
L.18 - Scheda Sintetica - sub. 778-672	289
L.18 - IDENTIFICAZIONE - sub. 778-672	290
L.18 - STATO DI POSSESSO - sub. 778-672	291
L.18 - DESCRIZIONE - sub. 778-672	292
L.18 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 778-672	295
L.18 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA - sub. 778-672	295
L.18 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 778-672	297
L.18 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 778-672	297
L.18 - PRESENZA RIFIUTI - sub. 778-672	298
L.18 - PRESTAZIONE ENERGETICA - sub. 778-672	299
L.18 - VALORE - sub. 778-672	300
L.18 - VALORE IN LIBERO MERCATO	301
L.18 - VALORE IN VENDITA FORZATA	301



LOTTO 19	303
L.19 - Scheda Sintetica - sub. 576-726-757	303
L.19 - IDENTIFICAZIONE - sub. 576-726-757	304
L.19 - STATO DI POSSESSO - sub. 576-726-757	306
L.19 - DESCRIZIONE - sub. 576-726-757	306
L.19 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 576-726-757	310
L.19 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA - sub. 576-726-757	310
L.19 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 576-726-757	312
L.19 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 576-726-757	314
L.19 - PRESENZA RIFIUTI - sub. 576-726-757	315
L.19 - PRESTAZIONE ENERGETICA - sub. 576-726-757	315
L.19 - VALORE - sub. 576-726-757	316
L.19 - VALORE IN LIBERO MERCATO	317
L.19 - VALORE IN VENDITA FORZATA	317
LOTTO 20	319
L.20 - Scheda Sintetica - sub. 577-716-767	319
L.20 - IDENTIFICAZIONE - sub. 577-716-767	320
L.20 - STATO DI POSSESSO - sub. 577-716-767	322
L.20 - DESCRIZIONE - sub. 577-716-767	323
L.20 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 577-716-767	326
L.20 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA - sub. 577-716-767	327
L.20 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 577-716-767	329
L.20 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 577-716-767	331
L.20 - PRESENZA RIFIUTI - sub. 577-716-767	332
L.20 - PRESTAZIONE ENERGETICA - sub. 577-716-767	333
L.20 - VALORE - sub. 577-716-767	334
L.20 - VALORE IN LIBERO MERCATO	334
L.20 - VALORE IN VENDITA FORZATA	335
LOTTO 21	337
L.21 - Scheda Sintetica - sub. 578-723-754	337
L.21 - IDENTIFICAZIONE - sub. 578-723-754	338
L.21 - STATO DI POSSESSO - sub. 578-723-754	341
L.21 - DESCRIZIONE - sub. 578-723-754	341
L.21 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 578-723-754	345
L.21 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA - sub. 578-723-754	345
L.21 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 578-723-754	348
L.21 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 578-723-754	349
L.21 - PRESENZA RIFIUTI - sub. 578-723-754	350
L.21 - PRESTAZIONE ENERGETICA - sub. 578-723-754	351
L.21 - VALORE - sub. 578-723-754	352



L.21 - VALORE IN LIBERO MERCATO.....	353
L.21 - VALORE IN VENDITA FORZATA.....	353

Elenco allegati

PARTE PRIMA

Doc 1 - Trascrizione Pignoramento 31.10.2024 RP 12449
Doc 2 - Mutuo 25.02.2002 Rep 81865 e Iscriz 26.02.2005 RP 1077
Doc 3 - Atto 18.10.2007 Rep 86030
Doc 4 - Atto 10.11.2008 Rep 86852 e Annotaz 25.11.2008 RP 4578
Doc 5 - Ag. Entrate per Prov. CR intervento n. IN2025CR000264795
Doc 6 - Ag. Entrate per Prov. MI intervento n. IN2025MI0000264796
Doc 7 - Ricontri da Agenzia delle Entrate
Doc 8 - Estratti Pratiche Edilizie
Doc 9 - Visura camerale Soc.
Doc 10 - Ispez Ipotecaria Soc.
Doc 11 - Atto 25.02.2005 Rep 81864 - Trasciz 26.02.2005 RP 2246
Doc 12 - Atto 23.07.2002 Rep. 106769 - Trasciz 25.07.2002 RP 8071
Doc 13 - Iscriz 22.12.2024 RP 2801
Doc 14 - Iscriz 03.06.2019 RP 1649
Doc 15 - Iscriz 04.11.2024 RP 3659
Doc 16 - Iscriz 07.02.2025 RP 390
Doc 17 - Iscriz 28.02.2025 RP 647
Doc 18 - Iscriz 28.02.2025 RP 648
Doc 19 - Iscriz 28.02.2025 RP 649
Doc 20 - Iscriz 28.02.2025 RP 650
Doc 21 - Iscriz 28.02.2025 RP 651
Doc 22 - Iscriz 28.02.2025 RP 652
Doc 23 - Iscriz 28.02.2025 RP 653

PARTE SECONDA

Doc 24 - Elab. Planim. Catastale e Elenco Sub
Doc 25 - Documenti Condominio
Doc 26 - Lotto 1 - Documentaz Catastale
Doc 27 - Lotto 1 - Documentaz. Fotografica
Doc 28 - Lotto 1 - APE mapp. 611-556
Doc 29 - Lotto 1 - Rapporto di Valutazione
Doc 30 - Lotto 2 - Documentaz. Catastale
Doc 31 - Lotto 2 - Documentaz. Fotografica
Doc 32 - Lotto 2 - APE mapp. 611-557
Doc 33 - Lotto 2 - Rapporto di Valutazione
Doc 34 - Lotto 3 - Documentaz. Catastale
Doc 35 - Lotto 3 - Documentaz. Fotografica
Doc 36 - Lotto 3 - APE mapp. 611-559



Doc 37 - Lotto 3 – Rapporto di Valutazione
Doc 38 - Lotto 4 – Documentaz. Catastale
Doc 39 - Lotto 4 – Documentaz. Fotografica
Doc 40 - Lotto 4 - APE mapp. 611-560
Doc 41 - Lotto 4 – Rapporto di Valutazione
Doc 42 - Lotto 5 – Documentaz. Catastale
Doc 43 - Lotto 5 – Documentaz. Fotografica
Doc 44 - Lotto 5 - APE mapp. 611-561
Doc 45 - Lotto 5 – Rapporto di Valutazione
Doc 46 - Lotto 6 – Documentaz. Catastale
Doc 47 - Lotto 6 – Documentaz. Fotografica
Doc 48 - Lotto 6 - APE mapp. 611-562
Doc 49 - Lotto 6 – Rapporto di Valutazione
Doc 50 - Lotto 7 – Documentaz. Catastale
Doc 51 - Lotto 7 – Documentaz. Fotografica
Doc 52 - Lotto 7 - APE mapp. 611-564
Doc 53 - Lotto 7 – Rapporto di Valutazione
Doc 54 - Lotto 8 – Documentaz. Catastale 566-567-748
Doc 55 - Lotto 8 – Documentaz. Catastale 565-722
Doc 56 - Lotto 8 – Documentaz. Fotografica 565-748-722
Doc 57 - Lotto 8 – Documentaz. Fotografica 566-657
Doc 58 - Lotto 8 - APE mapp. 611-566
Doc 59 - Lotto 8 - APE mapp. 611-565
Doc 60 - Lotto 8 – Rapporto di Valutazione 565-748- 722
Doc 61 - Lotto 8 – Rapporto di Valutazione 566-657
Doc 62 - Lotto 9 – Documentaz. Catastale
Doc 63 - Lotto 9 – Documentaz. Fotografica
Doc 64 - Lotto 9 - APE mapp. 611-567
Doc 65 - Lotto 9 – Rapporto di Valutazione
Doc 66 - Lotto 10 - Documentaz. Catastale
Doc 67 - Lotto 10 - Documentaz. Fotografica
Doc 68 - Lotto 10 - APE mapp. 611-568
Doc 69 - Lotto 10 - Rapporto di Valutazione
Doc 70 - Lotto 11 - Documentaz. Catastale
Doc 71 - Lotto 11 - Documentaz. Fotografica
Doc 72 - Lotto 11 - APE mapp. 611-569
Doc 73 - Lotto 11 - Rapporto di Valutazione
Doc 74 - Lotto 12 - Documentaz. Catastale
Doc 75 - Lotto 12 - Documentaz. Fotografica
Doc 76 - Lotto 12 - APE mapp. 611-570
Doc 77 - Lotto 12 - Rapporto di Valutazione
Doc 78 - Lotto 13 - Documentaz. Catastale



Doc 79 - Lotto 13 - Documentaz. Fotografica

Doc 80 - Lotto 13 - APE mapp. 611-571

Doc 81 - Lotto 13 - Rapporto di Valutazione

Doc 82 - Lotto 14 - Documentaz. Catastale

Doc 83 - Lotto 14 - Documentaz. Fotografica

Doc 84 - Lotto 14 - APE mapp. 611-572

Doc 85 - Lotto 14 - Rapporto di Valutazione

Doc 86 - Lotto 15 - Documentaz. Catastale

Doc 87 - Lotto 15 - Documentaz. Fotografica

Doc 88 - Lotto 15 - APE mapp. 611-573

Doc 89 - Lotto 15 - Rapporto di Valutazione

Doc 90 - Lotto 16 - Documentaz. Catastale

Doc 91 - Lotto 16 - Documentaz. Fotografica

Doc 92 - Lotto 16 - APE mapp. 611-776

Doc 93 - Lotto 16 - Rapporto di Valutazione

Doc 94 - Lotto 17 - Documentaz. Catastale

Doc 95 - Lotto 17 - Documentaz. Fotografica

Doc 96 - Lotto 17 - Rapporto di Valutazione

Doc 97 - Lotto 18 - Documentaz. Catastale

Doc 98 - Lotto 18 - Documentaz. Fotografica

Doc 99 - Lotto 18 - APE mapp. 611-778

Doc 100 - Lotto 18 - Rapporto di Valutazione

Doc 101 - Lotto 19 - Documentaz. Catastale

Doc 102 - Lotto 19 - Documentaz. Fotografica

Doc 103 - DIA 164-2004 per il settimo piano

Doc 104 - Lotto 19 - APE mapp. 611-576

Doc 105 - Lotto 19 - Rapporto di Valutazione

Doc 106 - Lotto 20 - Documentaz. Catastale

Doc 107 - Lotto 20 - Documentaz. Fotografica

Doc 108 - Lotto 20 - Rapporto di Valutazione

Doc 109 - Lotto 21 - Documentaz. Catastale

Doc 110 - Lotto 21 - Documentaz. Fotografica

Doc 111 - Lotto 21 - Rapporto di Valutazione



QUESITO

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 prediposti da Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173-bis ultimo comma disp. att. c.p.c. e pubblicati sul sito web del Tribunale

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 del suo estremo (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 come previsto dall'art. 173 bis, ultimo comma, disp. att. c.c.c.i.

prevveda, 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 pendenti;

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 558, 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. in caso di sussistenza di **contratto di locazione/affitto** opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;
4. 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
5. nel caso si tratti di bene in **regime di comunione legale** fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
6. a **fornire**, 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;
7. a predisporre la **attestazione di prestazione energetica**, se assente;
8. 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;
9. 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;

allegati 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 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;

allegati altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico.



LOTTE

Tutti catastalmente al Fg. 20 - mapp. 611

N. Lotto	Tipologia	consistenza	Sup. Lorda	Piano catastale	Sub.	Rendita	Valore di Mercato	Valore Vendita Forzata
1	APPARTAMENTO	3 vani	49,60	1°	556	379,60 €	69.200,00 € 1.239,03 €/mq.	64.500,00 € 1.154,88 €/mq.
	POSTO AUTO	12 mq.		T	715	53,30 €		
	CANTINA	6 mq.		T	752	12,70 €		
2	APPARTAMENTO	3 vani	50,65	1°	557	379,60 €	70.200,00 € 1.234,18 €/mq.	61.100,00 € 1.074,19 €/mq.
	POSTO AUTO	12 mq.		T	714	53,30 €		
	CANTINA	5 mq.		T	758	10,59 €		
3	APPARTAMENTO	3 vani	51,34	1°	559	379,60 €	77.400,00 € 1.212,98 €/mq.	67.400,00 € 1.056,26 €/mq.
	BOX	19 mq.		T	671	84,39 €		
4	APPARTAMENTO	3 vani	49,76	2°	560	379,60 €	78.700,00 € 1.214,32 €/mq.	72.100,00 € 1.112,48 €/mq.
	BOX	23 mq.		T	662	102,16 €		
5	APPARTAMENTO	3 vani	51,00	2°	561	379,60 €	71.100,00 € 1.241,27 €/mq.	66.200,00 € 1.156,73 €/mq.
	POSTO AUTO	12 mq.		T	720	53,30 €		
	CANTINA	6 mq.		T	753	12,70 €		
6	APPARTAMENTO	3,5 vani	54,44	2°	562	442,85 €	114.900,00 € 1.491,24 €/mq.	107.000,00 € 1.388,71 €/mq.
	BOX	19 mq.		T	673	84,39 €		
7	APPARTAMENTO	5,5 vani	80,38	3°	564	695,93 €	114.400,00 € 1.202,69 €/mq.	104.800,00 € 1.101,77 €/mq.
	BOX	22 mq.		T	654	97,71 €		
8	APPARTAMENTO	4 vani	65,23	3°	565	506,13 €	104.200,00 € 1.457,14 €/mq.	86.300,00 € 1.206,82 €/mq.
	CANTINA	6 mq.		T	748	12,70 €		
	POSTO AUTO	12 mq.		T	722	63,30 €		
	APPARTAMENTO	4,5 vani	72,90	3°	566	569,39 €	122.800,00 € 1.371,76 €/mq.	98.800,00 € 1.103,66 €/mq.
	BOX	22 mq.		T	657	97,71 €		
9	APPARTAMENTO	5,5 vani	80,18	4°	567	695,93 €	115.000,00 € 1.205,83 €/mq.	107.100,00 € 1.122,99 €/mq.
	BOX	23 mq.		T	660	102,16 €		
10	APPARTAMENTO	3 vani	51,00	4°	568	379,60 €	75.000,00 € 1.309,36 €/mq.	69.900,00 € 1.220,32 €/mq.
	POSTO AUTO	12 mq.		T	724	53,30 €		
	CANTINA	6 mq.		T	749	12,70 €		
11	APPARTAMENTO	5,5 vani	87,72	4°	569	695,93 €	127.000,00 € 1.222,68 €/mq.	115.600,00 € 1.112,93 €/mq.
	BOX	21 mq.		T	655	93,27 €		
12	APPARTAMENTO	5,5 vani	90,30	5°	570	695,93 €	116.900,00 € 1.257,67 €/mq.	106.200,00 € 1.142,55 €/mq.
	BOX	19 mq.		T	674	84,39 €		
13	APPARTAMENTO	3 vani	51,00	5°	571	379,60 €	75.100,00 € 1.315,70 €/mq.	67.700,00 € 1.188,05 €/mq.
	POSTO AUTO	11 mq.		T	719	48,86 €		
	CANTINA	5 mq.		T	759	10,59 €		



14	APPARTAMENTO BOX	5,5 vani 22 mq.	87,72	5° T	572 656	695,83 € 97,71 €	128.100,00 € 1.227,80 €/mq.	116.600,00 € 1.117,39 €/mq.
15	APPARTAMENTO POSTO AUTO CANTINA	3 vani 12 mq. 6 mq.	49,82	6° T T	573 721 751	379,60 € 53,30 € 12,70 €	74.600,00 € 1.334,53 €/mq.	67.300,00 € 1.203,94 €/mq.
16	APPARTAMENTO POSTO AUTO CANTINA	3 vani 12 mq. 6 mq.	50,53	6° T T	776 717 756	379,60 € 53,30 € 12,70 €	75.600,00 € 1.330,75 €/mq.	69.300,00 € 1.219,86 €/mq.
17	APPARTAMENTO BOX	3 vani 17 mq.	64,83	6° T	777 658	379,60 € 75,51 €	99.000,00 € 1.289,40 €/mq.	89.300,00 € 1.163,06 €/mq.
18	APPARTAMENTO BOX	3 vani 19 mq.	50,96	6° T	778 672	379,60 € 84,39 €	83.600,00 € 1.313,64 €/mq.	77.900,00 € 1.224,07 €/mq.
19	APPARTAMENTO POSTO AUTO CANTINA	3 vani 13 mq. 5 mq.	54,41	7° T T	576 726 757	379,60 € 57,74 € 10,59 €	62.400,00 € 1.017,61 €/mq.	54.000,00 € 880,63 €/mq.
20	APPARTAMENTO POSTO AUTO CANTINA	3 vani 11 mq. 8 mq.	55,83	7° T T	577 716 767	379,60 € 48,86 € 16,94 €	63.100,00 € 1.008,15 €/mq.	51.400,00 € 821,22 €/mq.
21	APPARTAMENTO POSTO AUTO CANTINA	3 vani 12 mq. 6 mq.	58,65	7° T T	578 723 754	379,60 € 53,30 € 12,70 €	69.300,00 € 998,27 €/mq.	61.600,00 € 887,35 €/mq.



PRIMA PARTE- GENERALE



Soggetti e Titoli della Procedura Esecutiva

Creditore procedente:

_____, P.I. _____, _____, 3, 20122, MILANO (MI) -
e per essa quale mandataria _____

Pignoramento:

Verbale Pignoramento Immobile del 21.09.2024, Rep. 2862, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cremona, Trascritto il 31.10.2024 RP. 12449 a Favore di _____

Titolo Esecutivo:

Mutuo fondiario² stipulato in data **25.02.2005 Rep 81865** per atto del Notaio dott. Tommaso Giani di Crema, **Iscritto a Lodi il 26.02.2005 RP 1077**, con il quale la _____

_____ (sig. _____) concedeva alla società immobiliare _____ l. (P. IVA _____) 3), con sede in _____ un finanziamento di € 2.000.000,00, come da copia esecutiva rilasciata in data 14.02.2023.

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte, in data 26.02.2005 la debitrice concedeva in favore della Banca ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Lodi (RG n. 4241, RP n. 1077) per l'importo complessivo di € 3.000.000,00.

Con successivo **atto di modificazione del 18.10.2007 Rep. 86030**³, per atto del Notaio dott. Tommaso Giani di Crema, registrato a Crema il 23.10.2007 serie 1T, veniva tra l'altro modificata la durata dell'ammortamento del finanziamento, portata da 15 a 25 anni.

Con **atto di frazionamento del 10.11.2008 Rep. 86852**⁴, per atto del Notaio Giani, il mutuo veniva suddiviso in quote proporzionali agli immobili ipotecati. **Annotazione** a iscrizione Ipotecaria originaria, presso la Conservatoria di Lodi **25.11.2008 RP. 4578**.

Società Esecutata:

_____ (P.I. _____), in persona del legale rappresentante pro tempore sig. _____
con sede in _____ alla Via _____

Creditore intervenuto:

- **Agenzia delle Entrate-Riscossione – Direzione Provinciale di Cremona**, con ricorso per intervento n. **IN2025CR000264795** del **14.11.2025**, creditrice nei confronti di _____
(CF _____) alla somma di € 379.891,10 per imposte diverse, come da **estratti di ruolo** allegati all'atto⁵.

¹ Doc 1 - Trascrizione Pignoramento 31.10.2024 RP. 12449

² Doc 2 - Mutuo 25.02.2002 Rep. 81865 e Iscriz. 26.02.2005 RP 1077

³ Doc 3 - Atto 18.10.2007 Rep. 86030

⁴ Doc 4 - Atto 10.11.2008 Rep 86852 e Annotaz 25.11.2008 RP 4578

⁵ Doc 5 - Ag. Entrate per Prov. CR intervento n. IN2025CR000264795



- **Agenzia delle Entrate-Riscossione – Direzione Provinciale di Milano**, con ricorso per intervento n. **IN2025MI0000264796** del **14.11.2025**, creditrice nei confronti di _____ (CF _____) della somma di € 405,72 per imposte diverse, come da estratto di ruolo allegato all'atto⁶.

Quota Pignorata: diritto di proprietà per la quota di 1/1

Nota: Dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 02.11.2025 e nuovamente aggiornata al 10.05.2026, risultano ulteriori iscrizioni a carico della Società debitrice, tutte di natura esattoriale, successive alla relazione notarile del 31.10.2024. Tali formalità, non opponibili all'acquirente ai sensi dell'art. 2915 c.c., sono riportate nel quesito: "Formalità che saranno cancellate"

Elenco Immobili Pignorati

Elenco immobili fabbricati parziale

Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2025

Dati della richiesta: siti nel comune di **CREMA (D142) (CR)** Foglio 20 Particella 611

Immobili 55.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

1	Foglio 20 Part. 611 Sub. 555	Zona censuaria 1 Categoria A/2- Classe 4 Consistenza 3 vani Rendita Euro 379,60	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano 1
2	Foglio 20 Part. 611 Sub. 557	Zona censuaria 1 Categoria A/2- Classe 4 Consistenza 3 vani Rendita Euro 379,60	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano 1
3	Foglio 20 Part. 611 Sub. 559	Zona censuaria 1 Categoria A/2- Classe 4 Consistenza 3 vani Rendita Euro 379,60	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano 1
4	Foglio 20 Part. 611 Sub. 560	Zona censuaria 1 Categoria A/2- Classe 4 Consistenza 3 vani Rendita Euro 379,60	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano 2
5	Foglio 20 Part. 611 Sub. 561	Zona censuaria 1 Categoria A/2- Classe 4 Consistenza 3 vani Rendita Euro 379,60	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano 2
6	Foglio 20 Part. 611 Sub. 562	Zona censuaria 1 Categoria A/2- Classe 4 Consistenza 3,5 vani Rendita Euro 442,86	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano 2
7	Foglio 20 Part. 611 Sub. 564	Zona censuaria 1 Categoria A/2- Classe 4 Consistenza 5,5 vani Rendita Euro 695,93	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano 3

⁶ Doc 5 - Ag. Entrate per Prov. MI intervento n. IN2025MI0000264796



8	Foglio 20 Part. 611 Sub. 565	Zona censuaria 1 Categoria A/2 ^a Classe 4 Consistenza 4 vani Rendita Euro 506,33	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano 3
9	Foglio 20 Part. 611 Sub. 566	Zona censuaria 1 Categoria A/2 ^a Classe 4 Consistenza 4,5 vani Rendita Euro 568,39	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano 3
10	Foglio 20 Part. 611 Sub. 567	Zona censuaria 1 Categoria A/2 ^a Classe 4 Consistenza 5,5 vani Rendita Euro 695,93	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano 4
11	Foglio 20 Part. 611 Sub. 568	Zona censuaria 1 Categoria A/2 ^a Classe 4 Consistenza 3 vani Rendita Euro 379,60	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano 4
12	Foglio 20 Part. 611 Sub. 569	Zona censuaria 1 Categoria A/2 ^a Classe 4 Consistenza 5,5 vani Rendita Euro 695,93	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano 4
13	Foglio 20 Part. 611 Sub. 570	Zona censuaria 1 Categoria A/2 ^a Classe 4 Consistenza 5,5 vani Rendita Euro 695,93	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano 5
14	Foglio 20 Part. 611 Sub. 571	Zona censuaria 1 Categoria A/2 ^a Classe 4 Consistenza 3 vani Rendita Euro 379,60	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano 5
15	Foglio 20 Part. 611 Sub. 572	Zona censuaria 1 Categoria A/2 ^a Classe 4 Consistenza 5,5 vani Rendita Euro 695,93	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano 5
16	Foglio 20 Part. 611 Sub. 573	Zona censuaria 1 Categoria A/2 ^a Classe 4 Consistenza 3 vani Rendita Euro 379,60	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano 6
17	Foglio 20 Part. 611 Sub. 576	Zona censuaria 1 Categoria A/2 ^a Classe 4 Consistenza 3 vani Rendita Euro 379,60	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano 7
18	Foglio 20 Part. 611 Sub. 577	Zona censuaria 1 Categoria A/2 ^a Classe 4 Consistenza 3 vani Rendita Euro 379,60	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano 7
19	Foglio 20 Part. 611 Sub. 578	Zona censuaria 1 Categoria A/2 ^a Classe 4 Consistenza 3 vani Rendita Euro 379,60	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano 7
20	Foglio 20 Part. 611 Sub. 654	Zona censuaria 1 Categoria C/E ^a Classe 4 Consistenza 22 m ² Rendita Euro 97,71	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
21	Foglio 20 Part. 611 Sub. 656	Zona censuaria 1 Categoria C/E ^a Classe 4 Consistenza 21 m ² Rendita Euro 93,27	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
22	Foglio 20 Part. 611 Sub. 656	Zona censuaria 1 Categoria C/E ^a Classe 4 Consistenza 22 m ² Rendita Euro 97,71	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
23	Foglio 20 Part. 611 Sub. 657	Zona censuaria 1 Categoria C/E ^a Classe 4 Consistenza 22 m ² Rendita Euro 97,71	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
24	Foglio 20 Part. 611 Sub. 658	Zona censuaria 1 Categoria C/E ^a Classe 4 Consistenza 17 m ² Rendita Euro 75,51	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T



25	Foglio 20 Part. 611 Sub. 665	Zona censuaria 1 Categoria C/8 ^a Classe 4 Consistenza 23 m ² Rendita Euro 102,16	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
26	Foglio 20 Part. 611 Sub. 663	Zona censuaria 1 Categoria C/8 ^a Classe 4 Consistenza 23 m ² Rendita Euro 102,16	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
27	Foglio 20 Part. 611 Sub. 671	Zona censuaria 1 Categoria C/8 ^a Classe 4 Consistenza 19 m ² Rendita Euro 84,39	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
28	Foglio 20 Part. 611 Sub. 672	Zona censuaria 1 Categoria C/8 ^a Classe 4 Consistenza 19 m ² Rendita Euro 84,39	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
29	Foglio 20 Part. 611 Sub. 673	Zona censuaria 1 Categoria C/8 ^a Classe 4 Consistenza 19 m ² Rendita Euro 84,39	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
30	Foglio 20 Part. 611 Sub. 674	Zona censuaria 1 Categoria C/8 ^a Classe 4 Consistenza 19 m ² Rendita Euro 84,39	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
31	Foglio 20 Part. 611 Sub. 714	Zona censuaria 1 Categoria C/8 ^a Classe 4 Consistenza 12 m ² Rendita Euro 53,30	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
32	Foglio 20 Part. 611 Sub. 715	Zona censuaria 1 Categoria C/8 ^a Classe 4 Consistenza 12 m ² Rendita Euro 53,30	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
33	Foglio 20 Part. 611 Sub. 716	Zona censuaria 1 Categoria C/8 ^a Classe 4 Consistenza 11 m ² Rendita Euro 46,86	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
34	Foglio 20 Part. 611 Sub. 717	Zona censuaria 1 Categoria C/8 ^a Classe 4 Consistenza 12 m ² Rendita Euro 53,30	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
35	Foglio 20 Part. 611 Sub. 719	Zona censuaria 1 Categoria C/8 ^a Classe 4 Consistenza 11 m ² Rendita Euro 46,86	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
36	Foglio 20 Part. 611 Sub. 720	Zona censuaria 1 Categoria C/8 ^a Classe 4 Consistenza 12 m ² Rendita Euro 53,30	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
37	Foglio 20 Part. 611 Sub. 721	Zona censuaria 1 Categoria C/8 ^a Classe 4 Consistenza 12 m ² Rendita Euro 53,30	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
38	Foglio 20 Part. 611 Sub. 722	Zona censuaria 1 Categoria C/8 ^a Classe 4 Consistenza 12 m ² Rendita Euro 53,30	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
39	Foglio 20 Part. 611 Sub. 723	Zona censuaria 1 Categoria C/8 ^a Classe 4 Consistenza 12 m ² Rendita Euro 53,30	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
40	Foglio 20 Part. 611 Sub. 724	Zona censuaria 1 Categoria C/8 ^a Classe 4 Consistenza 12 m ² Rendita Euro 53,30	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
41	Foglio 20 Part. 611 Sub. 726	Zona censuaria 1 Categoria C/8 ^a Classe 4 Consistenza 13 m ² Rendita Euro 57,74	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T



42	Foglio 20 Part. 611 Sub. 746	Zona censuaria 1 Categoria C/2 ^a Classe 3 Consistenza 6 m ² Rendita Euro 12,70	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
43	Foglio 20 Part. 611 Sub. 749	Zona censuaria 1 Categoria C/2 ^a Classe 3 Consistenza 6 m ² Rendita Euro 12,70	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
44	Foglio 20 Part. 611 Sub. 751	Zona censuaria 1 Categoria C/2 ^a Classe 3 Consistenza 6 m ² Rendita Euro 12,70	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
45	Foglio 20 Part. 611 Sub. 752	Zona censuaria 1 Categoria C/2 ^a Classe 3 Consistenza 6 m ² Rendita Euro 12,70	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
46	Foglio 20 Part. 611 Sub. 753	Zona censuaria 1 Categoria C/2 ^a Classe 3 Consistenza 6 m ² Rendita Euro 12,70	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
47	Foglio 20 Part. 611 Sub. 754	Zona censuaria 1 Categoria C/2 ^a Classe 3 Consistenza 6 m ² Rendita Euro 12,70	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
48	Foglio 20 Part. 611 Sub. 755	Zona censuaria 1 Categoria C/2 ^a Classe 3 Consistenza 6 m ² Rendita Euro 12,70	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
49	Foglio 20 Part. 611 Sub. 757	Zona censuaria 1 Categoria C/2 ^a Classe 3 Consistenza 5 m ² Rendita Euro 10,59	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
50	Foglio 20 Part. 611 Sub. 758	Zona censuaria 1 Categoria C/2 ^a Classe 3 Consistenza 5 m ² Rendita Euro 10,59	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
51	Foglio 20 Part. 611 Sub. 759	Zona censuaria 1 Categoria C/2 ^a Classe 3 Consistenza 5 m ² Rendita Euro 10,59	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
52	Foglio 20 Part. 611 Sub. 767	Zona censuaria 1 Categoria C/2 ^a Classe 3 Consistenza 8 m ² Rendita Euro 16,34	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano T
53	Foglio 20 Part. 611 Sub. 776	Zona censuaria 1 Categoria A/2 ^a Classe 4 Consistenza 3 vani Rendita Euro 379,60	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano 6
54	Foglio 20 Part. 611 Sub. 777	Zona censuaria 1 Categoria A/2 ^a Classe 4 Consistenza 3 vani Rendita Euro 379,60	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano 6
55	Foglio 20 Part. 611 Sub. 778	Zona censuaria 1 Categoria A/2 ^a Classe 4 Consistenza 3 vani Rendita Euro 379,60	VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 Piano 6



Stato di possesso

(quesito 1—art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 3) - lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

quesito 3: in caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;

Alla data di trascrizione del pignoramento (31/10/2024), non risultano iscritti o registrati contratti di locazione o affitto anteriori e opponibili alla procedura esecutiva.

Quadro contrattuale emerso e le verifiche dell'Agenzia delle Entrate

Dalle verifiche svolte e dall'esame della documentazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate (riscontri del 26/11/2025 e 19/01/2026)⁷, non è emerso un titolo legittimo opponibile. È stata unicamente riscontrata la registrazione di un contratto di comodato stipulato in data 06/11/2024 (registrato il 26/11/2024 al n. 000746-serie 3X) tra la società esecutata e la società

Detto contratto di Comodato comprende la quasi totalità dei subalterni pignorati.

Da tale originario rapporto di comodato sono poi derivati contratti di sublocazione a favore di soggetti terzi, attuali sub-conduttori (inclusendo anche parte dei subalterni non ceduti in comodato e inclusi nel pignoramento).

Inopponibilità dei titoli e inapplicabilità dell'art. 2923 c.c.

Come formalmente statuito dal Giudice dell'Esecuzione nell'Ordinanza di Liberazione del 03/03/2026 (che richiama i consolidati orientamenti di legittimità, *Cass. Civ. n. 17735/2009* e *Cass. Civ. n. 8998/2023*):

- Il contratto di comodato, a prescindere dalla data della sua stipulazione, non è mai opponibile alla procedura esecutiva,
- Di conseguenza, l'inopponibilità del comodato si estende in via di diretta derivazione a tutti i rapporti da esso derivati, inclusi i contratti di sublocazione stipulati dalla società comodataria con terzi, determinando la caducità della detenzione dei sub-conduttori.

Ne discende l'assenza di titoli opponibili ai sensi dell'art. 560 c.p.c. e, per l'effetto, l'insussistenza dei presupposti per la valutazione di congruità del canone prevista dall'art. 2923, terzo comma, c.c., non essendovi rapporti contrattuali stabili a monte di cui dover vagliare l'economicità.

Stato di Possesso attuale

Alcuni immobili del compendio pignorato risultano pertanto occupati da soggetti terzi qualificabili come occupanti senza titolo, ad eccezione dei sub. 560, 662, 564, 654, 776, 717 e 755 che, alla data del deposito della presente relazione, sono nella disponibilità del Custode Giudiziario. L'attuale regime di detenzione materiale è governato dai seguenti provvedimenti:

⁷ Doc 7 - Riscontri da Agenzia delle Entrate



- **Ordinanza di Liberazione (03/03/2026):** il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la liberazione dell'intero compendio staggito ai sensi dell'art. 560 c.p.c., ordinando lo sgombero (anche forzoso) al fine di immettere il Custode nel possesso dei beni.
- **Provvedimento di autorizzazione del G.E. (29/04/2026):** a seguito dell'istanza n. 14 depositata dal Custode Giudiziario (IVG di Crema) in data 20/03/2026, volta a recepire le proposte economiche dei subconduttori, il Giudice ha sospeso temporaneamente l'attuazione dell'ordine di liberazione. Il G.E. ha autorizzato i terzi richiedenti alla sola occupazione temporanea e precaria dei rispettivi lotti dietro versamento mensile di un'indennità di occupazione (parametrata sui canoni delle sublocazioni), con decorrenza dal mese di marzo 2026 e fino e non oltre l'aggiudicazione.

Come evidenziato nei provvedimenti menzionati, tale permanenza provvisoria non costituisce in alcun modo titolo opponibile ex art. 2923 c.c., non sana l'originaria detenzione ed è liberamente revocabile in ogni momento dagli organi della procedura in caso di mancato versamento dell'indennità o qualora si renda necessario per il proficuo svolgimento della vendita coattiva. All'atto del trasferimento, i beni dovranno considerarsi formalmente liberi da vincoli.

La condizione di fatto di ciascuna singola unità immobiliare è rimandata alla Seconda Parte della presente relazione.

Regolarità Edilizia-Urbanistica

(*quesito 1 - art. 173 bis, disp. att. op. c. 6*) - la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Le unità in stima ricadono all'interno di un ex Piano di Lottizzazione risalente agli anni '90, nell'ambito del quale si sono succedute diverse società costruttrici; l'ultima, S.I.C. S.p.A., risulta richiedente la costruzione dell'edificio "L" (attuale Palazzina "A") comprendente, fra l'altro, le unità pignorate; tutte insistenti sul mappale 611 del foglio 20.

Al fini della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del compendio immobiliare sito in Crema, via V. Pagliari n. 14, è stata pertanto presentata istanza di accesso agli atti edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crema in data 18.11.2025 (codice istanza c_d142 24337, prot. 67689), successivamente sollecitata in data 16.01.2026. L'istanza richiedeva la **documentazione edilizia completa** relativa all'immobile, indicando come possibili intestatari delle procedure edilizie le società e immobiliare I, quali soggetti costruttori, e richiamando i titoli edilizi risultanti dagli atti notarili di provenienza.

A seguito di ripetuti solleciti e di due accessi diretti presso l'Ufficio Tecnico, la documentazione veniva trasmessa in forma digitalizzata tramite PEC con i protocolli 2026/0006057 del 30.01.2026 - 2026/0011615 del 23.02.2026 - 2026/0012741 del 27.02.2026. Sono state così rese disponibili le pratiche edilizie elencate di seguito.



Dall'esame complessivo della documentazione ricevuta emerge una diffusa incompletezza, tale da non consentire una lineare ricostruzione dell'iter autorizzativo del compendio pignorato, costituito da 55 unità immobiliari.

Sotto il profilo documentale, infatti, non tutte le tavole grafiche relative sia alla costruzione originaria, sia alla successiva sopraelevazione per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, sono state rese disponibili. Inoltre, la documentazione progettuale reperita presenta forti limiti tecnici: risulta priva di quote di dettaglio e riporta le sole superfici complessive dei vani, peraltro spesso di difficile lettura a causa della ridotta qualità grafica delle digitalizzazioni d'archivio.

Tale carenza strumentale determina, di fatto, l'impossibilità di eseguire una verifica totale, puntuale e sistematica sulla corrispondenza tra lo stato di fatto e lo stato assentito per la quasi totalità delle singole unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Non risultano inoltre presenti relazioni tecniche generali o di dettaglio idonee a definire l'inquadramento degli interventi, né calcoli analitici di progetto. In particolare, mancano le verifiche del fabbisogno dei parcheggi ante e post recupero del piano sottotetto ai sensi della L. 122/1989 e i relativi vincoli pertinenziali⁹; parimenti, non è stata fornita la relazione ex L. 10/1991 in materia energetica, necessaria anche ai fini della redazione degli APE, ove assenti o scaduti.

In sostanza, si rileva la totale assenza di tutta quella documentazione complementare e integrativa che, di norma, affianca gli elaborati grafici e risulta indispensabile per eseguire verifiche puntuali; i progetti, infatti, non costituiscono l'unico strumento su cui fondare un rigoroso accertamento dello stato assentito.

Si tratta di carenze documentali rilevanti, che impediscono allo stato attuale una ricostruzione completa e certa dello stato legittimo dell'edificio, sia per la fase originaria sia per gli interventi successivi. Sulla base del Certificato di Agibilità e degli atti di provenienza risultano inoltre non consegnate, a fronte della richiesta di documentazione edilizia completa, diverse Concessioni e DIA, la cui mancata disponibilità contribuisce ulteriormente all'incompletezza del quadro autorizzativo.

La documentazione acquisita consente comunque di individuare l'esistenza di un iter autorizzativo articolato e di ricostruire, per quanto possibile, lo stato legittimo delle singole unità immobiliari; tuttavia, **a causa dell'assenza di quote di dettaglio e della presenza delle sole superfici complessive dei vani, ove leggibile, tale ricostruzione deve intendersi limitata alla mera conformazione distributiva degli spazi.**

Dalla documentazione acquisita risulta che **le unità pignorate sono coperte dai titoli edilizi rilasciati nel corso del procedimento attuativo del Piano di Lottizzazione e sono dotate di Certificato di Agibilità n. 60/2005, richiesto il 5 maggio 2005 e rilasciato con provvedimento espresso in data 5 giugno 2005.**

⁹ Riferimento: successivo Doc 011, Atto di acquisto da parte della Soc. Miles Sr. (Atto 25.02.2005 Rep. 81864) [...] La parte acquirente... ai sensi della Lg. 122/89 ... si obbliga ... a legare con vincolo pertinenziale ad ogni appartamento un posto auto o una autorimessa [...]



Nota: la presente è rilasciata in Variante alla Concessione Edilizia n. 22370 del 07.02.2002 e alla DIA n. 6585 del 08.04.2002, non ricevute [...] consistente nella costruzione di edificio pluripiano [...]. L'elaborato grafico contiene, fra l'altro, i dati di progetto relativi alla volumetria totale del Piano di Lottizzazione e quello relativo all'edificio in oggetto, pari a 4.276,80 mc. (per i piani sino al 6° fuori terra).

- 4) **DIA 164/2004**, intestata alla **Soc.** _____ **Srl**, prot. generale n. 8282 del 06.04.2004 – prot. ripartizione urbanistica n. 1330 del 16.04.2004.

Nota: la presente riguarda il [...] recupero del sottotetto dell'edificio "L" [...], con allegata tavola progettuale priva di quote di dettaglio.

- 5) **DIA 491/2004**, intestata alla **Soc.** _____ **Srl**, prot. generale n. 22052 del 20.09.2004 – prot. ripartizione urbanistica n. 3541 del 28.09.2004.

Nota: la presente riguarda modifiche alle unità del piano secondo e sesto, non noti nel dettaglio in quanto non è stata fornita la Relazione Tecnica.

- 6) **Certificato di Agibilità n. 60/2005**, richiesto alla **Soc.** _____ **Srl** il 05.05.2005 e rilasciato il **05.07.2005** Prat. N. AB-60-2005 e Prat. N. PE-269-2005 V°/LA/SB. L'Agibilità certifica che [...] i locali costituenti l'intero edificio posto in via Pagliari, individuato nel N.C.E.U., nel foglio 20 con il mappale 611 e relativi subalterni, oggetto di Nuova Costruzione, realizzato in riferimento a quanto **ASSENTITO** con Concessioni Edilizie n. 22370 del 07-02-2002 e n. 16109 del 14-11-2002; e Denuncia di Inizio Attività n. 6585 del 08-04-2002, n. 5697 del 11-03-2003, n. 6926 del 27-03-2003, n. 6927 del 27-03-2003, n. 218165 del 20-10-2003, n. 8282 del 06-04-2004, n. 8283 del 06-04-2004, n. 22052 del 20-10-2004, n. 9977 del 22-04-2005 di proprietà della **Soc.** _____ **Srl** [...].

Nota: Il presente Certificato è corredato dalle planimetrie architettoniche che comprendono tutte le unità immobiliari in stima e viene, pertanto, assunto come Stato legittimo delle stesse unità pignorate.

La verifica condotta si basa integralmente sulla documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico Comunale, la cui completezza e attendibilità costituiscono presupposto essenziale per la ricostruzione dello stato legittimo. Eventuali inesattezze, omissioni o mancanze documentali non imputabili alla scrivente possono riflettersi sui limiti oggettivi della presente due diligence; non potendo l'esperto supplire a documentazione che, pur potenzialmente esistente presso l'Amministrazione, non è stata resa disponibile ai fini della presente verifica.



Opere abusive ed eventuale sanabilità

(quesito 1 – art. 173 bis disp. att. c.p.c. c. 7) - in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 45, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

In via preliminare e con valenza generale per tutte le unità immobiliari costituenti i 21 lotti oggetto della presente stima, la scrivente ritiene necessario delineare il quadro normativo di riferimento in merito alla regolarizzazione di eventuali difformità, al fine di orientare i potenziali aggiudicatari.

Inapplicabilità del regime transitorio dei Condoni Edilizi (Art. 40, comma 6, Legge n. 47/1985)

Si rileva che nessuno dei cespiti staggiati inseriti nella presente procedura esecutiva si trova nelle condizioni di fatto, di diritto o temporali per poter beneficiare della riapertura dei termini di condono straordinario previsti dall'art. 40, sesto comma, della Legge n. 47/1985 (e successive modifiche o integrazioni di cui alla L. 724/1994 e L. 326/2003).

L'inapplicabilità di tale istituto eccezionale e l'insussistenza di istanze pregresse discendono da tre ragioni tassative e concorrenti:

1. **Inapplicabilità cronologica dell'edificazione:** L'intero complesso immobiliare è stato ultimato nell'anno 2005 (epoca a cui risale il Certificato di Agibilità). Essendo l'edificazione storicamente successiva all'entrata in vigore dell'ultimo condono edilizio straordinario (D.L. 269/2003, convertito in L. 326/2003), i beni in esame non hanno mai posseduto i requisiti temporali minimi per accedere a tali sanatorie straordinarie. Di conseguenza, non vi sono titoli di condono pregressi da indicare nell'atto di trasferimento, né sanzioni o oblazioni residue da verificare.
2. **Posteriorità delle ragioni del credito:** Ai sensi dell'art. 40, sesto comma, della Legge n. 47/1985, la facoltà per l'aggiudicatario di presentare una nuova domanda di condono tardiva (entro 120 giorni dal decreto di trasferimento) è subordinata alla condizione essenziale che le ragioni del credito per cui si procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono stessa. Nel caso di specie, il titolo di credito della procedura si fonda su un contratto di Mutuo Fondiario stipulato in data 25.02.2005 (Doc 2 - Rep. 81865, iscritto il 26.02.2005 RP 1077); essendo tale data posteriore rispetto all'ultimo condono del 2003, viene meno il presupposto giuridico d'accesso alla sanatoria straordinaria.
3. **Tipologia abusi:** Nessuna delle unità immobiliari esaminate presenta abusi o difformità qualificabili come variazioni essenziali o interventi strutturali straordinari insanabili, tali da richiedere il ricorso a una legislazione speciale di sanatoria eccezionale.



Regolarizzazione delle difformità in via Ordinaria (Art. 46, comma 5, D.P.R. n. 380/2001)

Laddove nel corso della trattazione analitica dei singoli lotti siano state riscontrate e segnalate **lievi difformità geometriche o distributive rispetto allo stato legittimato, si precisa che tali anomalie rientrano esclusivamente nell'alveo delle difformità ordinarie, risolubili mediante le ordinarie procedure di sanatoria previste dal Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/01).**

A tal riguardo, si evidenzia che la previsione di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 — la quale menziona un termine di 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento per la presentazione del procedimento in sanatoria — non costituisce un termine di decadenza assoluto del diritto alla regolarizzazione, bensì una facoltà di tutela procedurale per l'acquirente.

Pertanto, le difformità puntualmente evidenziate per i singoli lotti potranno essere sanate in via ordinaria in qualunque momento, senza limiti di tempo predeterminati, ferma restando la sussistenza dei requisiti di conformità urbanistica ed edilizia vigenti.

Censi, Livelli, Usi Civici

(quesito 1 – art. 173 bis disp. att. c.p.c. c. 8) - la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

A seguito delle indagini condotte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e gli archivi catastali, non risultano iscrizioni o trascrizioni attestanti la presenza di censi o livelli gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento. Si precisa tuttavia che, trattandosi di diritti talvolta non soggetti a pubblicità immobiliare, non può escludersi in via assoluta l'esistenza di situazioni non documentate nei registri pubblici.

Per quanto riguarda gli usi civici, è stata effettuata la consultazione delle banche dati regionali rese disponibili dalla Regione Lombardia, con riferimento al territorio comunale di Crema. Dalle risultanze dell'istruttoria regionale (1997) emerge la classificazione del territorio come "istruttoria chiusa senza demanio civico", escludendo pertanto la presenza di terre civiche o di gravami da uso civico sul compendio immobiliare.

(al Link: Usi civici in Lombardia).

Valore – premessa metodologica

(quesito 1 – art. 568 c.p.c.) - 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

Ai fini della determinazione del Market Value dei 21 Lotti oggetto di stima, si è adottato il Metodo Comparativo di Mercato (Market Comparison Approach – MCA), in conformità agli International Valuation Standards (IVS). Tale metodo si fonda sul principio secondo cui il valore



L'applicazione del MCA ha previsto:

- Per garantire la massima aderenza al contesto di mercato, i comparabili utilizzati provengono tutti dalla medesima lottizzazione, assicurando così un elevato grado di omogeneità territoriale e tipologica. Tale scelta consente di rappresentare in modo fedele le dinamiche del mercato locale e di ridurre la necessità di aggiustamenti correttivi.

Eventuali specificità dei singoli lotti (stato manutentivo, pertinenze, caratteristiche intrinseche o estrinseche) sono trattate nelle rispettive sezioni dedicate, mentre la presente premessa costituisce il quadro metodologico unitario valido per l'intera attività estimativa.

(quesito 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.);

Dall'esame dell'atto di pignoramento, della relativa trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e delle risultanze catastali, risulta che il vincolo esecutivo ha colpito l'intera quota di proprietà (1/1) intestata all'esecutato.

Non emergono **diritti reali di terzi** (quali usufrutto, nuda proprietà, superficie o altri diritti limitati) che incidano sulla disponibilità o sul valore del bene.

(questo 4) - 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;

L'esame dell'atto di pignoramento, della relativa formalità di trascrizione e delle risultanze catastali evidenzia che l'esecuzione colpisce la **totalità della proprietà**, pari a **1/1**, intestata al debitore esecutato.



Non essendo presenti comproprietari né quote indivise, non si pone la necessità di valutare frazioni di proprietà, né di verificare la separazione in natura o la convenienza economica della vendita di quote indivise.

Il bene è pertanto oggetto di stima come **piena proprietà**, senza penalizzazioni di valore riconducibili a situazioni di comunione.

Comunione legale fra coniugi

(quesito 5) - nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto

Il quesito non trova applicazione nel caso di specie. L'immobile risulta infatti intestato alla **l.^{ra} società di capitali**, soggetto giuridico non assoggettabile al regime patrimoniale della comunione legale fra coniugi.

Il bene deve pertanto essere considerato e valutato come **piena proprietà (1/1)** della società intestataria.

Provenienza e passaggi nel ventennio

In adempimento al quesito, sono state eseguite ispezioni ipotecarie aggiornate al 02.11.2025 per il soggetto esecutato e successiva del 10.05.2026¹¹, a integrazione delle informazioni contenute nella **Certificazione Notarile del 31.10.2024**.

Dalla ricostruzione dei passaggi di proprietà, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, risultano i seguenti trasferimenti.

1.1 (attuale proprietaria)

I beni sono pervenuti alla società esecutata, per la quota di **1/1** di piena proprietà, mediante:

- **Atto di compravendita** del Notaio Tommaso GIANI in Crema, del 25.02.2005 Rep. 81864;
- **Trascritto** presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 26.02.2005 al numero RP 2246, da parte della società **l.**, Sede CREMA (CR) (CF 5)¹².

2.1 (ante causa)

La società **l.** aveva acquisito il terreno edificabile sul quale è stato realizzato il fabbricato mediante:

- **Atto di compravendita** del Notaio Pierfelice SARTA in Crema, del 23.07.2002 Rep. 106769 – area urbana al Fg. 20, mapp. 611/2;
- **Trascritto** presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 25.07.2002 RP 8071, da parte della società **l.**

¹⁰ Doc 9 - Visura camerale

¹¹ Doc 10 - Doc 010 - Ispez. Ipotecaria

¹² Doc 11 - Atto 25.02.2005 Rep. 81864 – Trasciz. 26.02.2005 RP 2246

¹³ Doc 12 - Atto 23.07.2002 Rep. 106769 – Trasciz. 25.07.2002 RP 8071



3.1 (dante causa)

La società f.r.l. aveva acquisito il bene mediante:

- **Scrittura privata autenticata** dal notaio FFRIGNO, del 29.12.1998 Rep. 90168, registrato a Crema il 14.01.1999 al n. 51, serie 2V;
- **Trascritta** presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 09.01.1999 RP 171.

Dall'esame delle formalità ipotecarie risulta la continuità delle trascrizioni per un periodo ultraventennale rispetto alla data del pignoramento, senza interruzioni nella titolarità né irregolarità nei passaggi di proprietà.

Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. cpc, c. 4) - l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Dall'esame dell'atto di provenienza del 25.02.2005 (Rep. 81864, Notaio Gian), della relativa trascrizione, non risultano formalità, vincoli o oneri di natura reale gravanti sugli immobili che resteranno a carico dell'acquirente, ad eccezione di quanto segue.

È presente una **servitù a favore di Enel Distribuzione S.p.A.**, costituita con **scrittura privata autenticata in data 26.05.2004** (Notaio Ferrigno, Rep. 1152/208), **avente ad oggetto l'uso esclusivo del locale contatori (mappale 611 sub. 503) quale cabina elettrica**, con diritto di installare, mantenere ed esercire le apparecchiature necessarie. Tale servitù, regolarmente costituita e trascritta, rimane opponibile all'acquirente.

Per il resto, **gli immobili trasferiti comprendono le quote di comproprietà negli enti e parti comuni dell'edificio e del complesso condominiale, ai sensi dell'art. 1117 c.c.**, e del regolamento condominiale richiamato nell'atto. Tali elementi costituiscono la normale disciplina condominiale e **non configurano oneri ulteriori** a carico dell'acquirente.

Formalità che saranno cancellate

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. cpc, c. 5) - l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, **che saranno cancellati** o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dall'ispezione ipotecaria eseguita al 02.11.2025 e riaggiornata al 10.05.2026 risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie a carico della società debitrice, successive alla trascrizione del pignoramento del 31.10.2024. Trattandosi di formalità **non opponibili all'acquirente** ai sensi dell'art. 2915 c.c., esse saranno **cancellate** con il decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizione Pignoramento 31.10.2024 al RP. 12449

Copertura del ventennio 01/01/2004



Formalità antecedenti il pignoramento

Dalla **Certificazione Notarile** rilasciata in data 31.10.2024, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, anteriori alla trascrizione del pignoramento immobiliare del 31.10.2024 (RP 12449).

1. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario¹⁴

RP 1077 – RG 4241 – 26/02/2005

A favore di: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.

A carico di: _____ s.r.l. – **su tutti i subalterni del compendio**

Titolo: Mutuo fondiario del 25.02.2005 – Notaio Giani, Rep. 81865

Importo: Capitale € 2.000.000,00 – Totale € 3.000.000,00

Durata: 15 anni

Annotazioni rilevanti (frazionamento in quota)¹⁵

RP 4578 – RG 23142 – 25/11/2008

Derivante da atto del 10.11.2008, Notaio Giani, Rep. 86852

Attribuzione delle quote ipotecarie ai singoli subalterni del Foglio 20, mappale 611.

Ripartizione delle quote ipotecarie:

- Sub. 556, 715, 752 + Capitale € 95.000 – Ipoteca € 163.078,34
- Sub. 561, 720, 759 + Capitale € 95.000 – Ipoteca € 163.078,33
- Sub. 562, 673 + Capitale € 105.000 – Ipoteca € 180.244,48
- Sub. 565, 658 + Capitale € 105.000 – Ipoteca € 180.244,49
- Sub. 566, 714, 758 + Capitale € 105.000 – Ipoteca € 180.244,49
- Sub. 564, 654 + Capitale € 145.000 – Ipoteca € 248.909,04
- Sub. 569, 655 + Capitale € 145.000 – Ipoteca € 248.909,04
- Sub. 567, 660 + Capitale € 145.000 – Ipoteca € 248.909,04
- Sub. 571, 723, 757 + Capitale € 95.000 – Ipoteca € 163.078,33
- Sub. 572, 656 + Capitale € 145.000 – Ipoteca € 248.909,04
- Sub. 570, 657 + Capitale € 135.000 – Ipoteca € 231.742,91
- Sub. 719, 767, 778 + Capitale € 95.000 – Ipoteca € 163.078,33
- Sub. 573, 674 + Capitale € 100.000 – Ipoteca € 171.661,41
- Sub. 578, 662 + Capitale € 100.000 – Ipoteca € 171.661,41
- Sub. 557, 559, 560, 563, 568, 576, 577, 671, 672, 716, 717, 718, 721, 722, 724, 726, 748, 749, 751, 753, 754, 755, 756, 776, 777
+ Capitale € 67.626,33 – Ipoteca € 116.088,33
- Sub. 558, 725, 750 + Capitale € 70.000 – Ipoteca € 120.162,99

2. Ipoteca giudiziale¹⁶

RP 2801 – RG 16576 – 22/12/2014

A favore di:

A carico di: _____ – **su tutti i subalterni del compendio**

Titolo: Decreto ingiuntivo del 09.08.2014 – Tribunale di Milano (Rep. 6309/1)

¹⁴ Riferimento: **Doc 2**

¹⁵ Riferimento: **Doc 4**

¹⁶ **Doc 13** - Iscriz 22.12.2024 RP 2801



Importo: Capitale € 58.817,89 – Totale € 70.000,00

3. Ipoteca esattoriale –

RP 1649 – RG 9484 – 03/06/2019

A favore di: Agenzia delle Entrate – Riscossione

A carico di: **l. – sui subalterni: 564 – 567 – 569 – 570 – 572 – 673 – 654 – 656 – 660.**

Titolo: Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 31.05.2019 (Rep. 1284/3519)

Importo: Capitale € 143.867,58 – Totale € 287.735,16

4. Trascrizione del pignoramento immobiliare¹⁸

RP 12449 – RG 17862 – 31/10/2024

A favore di:

A carico di:

Titolo: Verbale di pignoramento del 21.09.2024 (Rep. 2862)

In aggiornamento alla Certificazione Notarile si segnalano:

5. Iscrizione ipotecaria esattoriale –

RP 3659 – RG 18011 – 04/11/2024

A favore di:

A carico di: **r.l. – sul subalterno 556**

Titolo: Avviso di accertamento esecutivo (L. 160/2019)

Importo: € 25.475,00 (totale € 50.950,00).

6. Ipoteca in rinnovazione – Mutuo fondiario¹⁹

RP 390 – RG 1720 – 07/02/2025

A favore di: **l. (cessionaria)**

A carico di: **– su tutti i subalterni del compendio**

Titolo: Rinnovazione dell'ipoteca volontaria RP 1077/2005

Importo originario: € 2.000.000,00

7. Ipoteca esattoriale –

RP 647 – RG 3044 – 28/02/2025

A favore di:

A carico di: **r.l. – sul subalterno 559**

Titolo: Ingiunzione fiscale (D.L. 70/2011)

Importo: € 25.337,00 (totale € 50.674,00)

¹⁷ Doc 14 - Iscriz 03.06.2019 RP 1649

¹⁸ Riferimento: Doc 01

¹⁹ Doc 15 - Iscriz 04.11.2024 RP 3659

²⁰ Doc 16 - Iscriz 07.02.2025 RP 390

²¹ Doc 17 - Iscriz 28.02.2025 RP 647



8. Ipoteca esattoriale –**RP 648 – RG 3045 – 28/02/2025**

A favore di:

A carico di: [REDACTED] – *sul subalterno 557*

Titolo: Ingunzione fiscale

Importo: € 25.331,00 (totale € 50.662,00)

9. Ipoteca esattoriale –**RP 649 – RG 3046 – 28/02/2025**

A favore di: A.

A carico di: [REDACTED] – *sul subalterno 560*

Titolo: Avviso di accertamento esecutivo

Importo: € 28.929,00 (totale € 57.858,00)

10. Ipoteca esattoriale –**RP 650 – RG 3047 – 28/02/2025**

A favore di: A.

A carico di: B. – *sul subalterno 565*

Titolo: Avviso di accertamento esecutivo

Importo: € 28.932,00 (totale € 57.864,00)

11. Ipoteca esattoriale – I**RP 651 – RG 3048 – 28/02/2025**

A favore di:

A carico di: B. – *sul subalterno 561*

Titolo: Avviso di accertamento esecutivo

Importo: € 28.739,00 (totale € 57.478,00)

12. Ipoteca esattoriale – I**RP 652 – RG 3049 – 28/02/2025**

A favore di: A.

A carico di: B. – *sul subalterno 564*

Titolo: Avviso di accertamento esecutivo

Importo: € 26.257,00 (totale € 52.514,00)

9. Ipoteca esattoriale – I**RP 653 – RG 3050 – 28/02/2025**

A favore di:

A carico di: B. – *sul subalterno 562*

Titolo: Avviso di accertamento esecutivo

Importo: € 26.384,00 (totale € 52.768,00)

²² Doc 18 - Iscriz 28.02.2025 RP 648²³ Doc 19 - Iscriz 28.02.2025 RP 649²⁴ Doc 20 - Iscriz 28.02.2025 RP 650²⁵ Doc 21 - Iscriz 28.02.2025 RP 651²⁶ Doc 22 - Iscriz 28.02.2025 RP 652²⁷ Doc 23 - Iscriz 28.02.2025 RP 653

Formalità che non saranno cancellate

Dall'esame della certificazione notarile ventennale e delle visure ipotecarie e catastali, non risultano formalità, vincoli o oneri diversi da ipoteche, pignoramenti o sequestri conservativi, tali da permanere sul bene dopo il decreto di trasferimento.

L'unica formalità opponibile all'acquirente, in quanto non soggetta a cancellazione, è la già citata:

1. Servitù di elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.p.A.

- **Titolo:** Atto del 20.12.2004 – Notaio
- **Natura:** Servitù reale volontaria di elettrodotto
- **Effetto:** Formalità opponibile all'acquirente, non soggetta a cancellazione
- **Motivo:** Le servitù reali non rientrano tra le formalità cancellabili ex art. 586 c.p.c.



Note introduttive

NOTA A:

Per l'inquadramento catastale di tutti i beni in stima si veda l'Elaborato Planimetrico Catastale dell'08.07.2004, prot. CR0051790, derivante da Tipo Mappale n. 22570 del 25.03.2001 e relativo Elenco subalterni Tipo mappale 123, del 01/01/2004²⁴. L'elaborato Planimetrico è utilizzato ai fini delle coerenze delle singole u.i.u. essendo, in taluni casi, modificate rispetto ai confini riportati sulle schede catastali di data antecedente. Tale fattispecie, in conformità con i criteri della Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 (prot. 36607 del 09/07/2010), non incide sulla consistenza patrimoniale, sulla determinazione della rendita o sull'identificazione delle unità immobiliari. Pertanto, l'incongruenza non configura irregolarità catastale rilevante e non comporta l'obbligo di procedere ad aggiornamenti o variazioni geometriche (procedura DOCFA).

NOTA B:

Precisazioni in ordine al CONDOMINIO (comune a tutte le unità in stima)²⁵:

- i. Alla data della presente relazione, i beni oggetto di stima risultano inclusi nel Condominio – Palazzina A - formalmente costituito ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del c.c.
- ii. Nel corso del sopralluogo sono state acquisite due bollette fornite da un condomino. Dalla bolletta del servizio idrico integrato (Padania Acque), emessa in data 11/12/2024 con scadenza 10/01/2025, risulta che l'utenza dell'acqua è intestata alla società esecutata e qualificata come "uso domestico condominiale", con indicazione di 24 unità immobiliari collegate: tale utenza deve pertanto ritenersi riferita alle parti comuni del Condominio. La data della bolletta costituisce l'ultima data certa di intestazione disponibile agli atti.
- iii. La bolletta relativa alla fornitura di energia elettrica (Milano Gas e Luce), emessa in data 08/01/2025 con scadenza 28/01/2025, risulta intestata alla società comodataria. La bolletta riporta l'indirizzo "Via Pagliari 14" ma non consente di stabilire con certezza se si tratti dell'utenza delle parti comuni o di un'utenza privata. Anche in questo caso, la data della bolletta rappresenta l'ultima data certa di intestazione disponibile.
- iv. La verifica puntuale dell'intestazione delle utenze condominiali è stata richiesta all'Amministratore, unico soggetto in grado di confermare l'effettiva titolarità delle forniture delle parti comuni. Con dichiarazione resa in data 02/03/2026, l'Amministratore ha precisato che le utenze di energia elettrica e di acqua relative alla palazzina A risultano intestate alla società esecutata.
- v. Dalla medesima dichiarazione dell'Amministratore (02/03/2026) risulta che la società esecutata presenta un debito complessivo per spese condominiali ordinarie pari a € 6.323,90 per l'esercizio 2024 e € 3.202,76 per l'esercizio 2025, per un totale di € 9.526,66.

²⁴ Doc 24 - Elab. Planim. Catastale ed Elenco Sub

²⁵ Doc 25 - Documenti Condominio



NOTA C:

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica delle unità immobiliari oggetto di stima è stata condotta sulla base della documentazione resa disponibile dagli Uffici competenti e degli atti reperiti presso la competente Amministrazione comunale. Tale compendio documentale risulta, in parte, lacunoso, incompleto e caratterizzato da gravi deficit di leggibilità grafica. Nello specifico, tale oggettiva illeggibilità affiora in modo particolare alle tavole progettuali allegare al Certificato di Agibilità n. 60/2005, assunto dalla scrivente quale indispensabile parametro di confronto per la verifica dello stato legittimo del compendio. I relativi file digitali estratti dall'archivio comunale presentano una risoluzione grafica estremamente ridotta, con diffuse sgranature che rendono del tutto illeggibili le quote numeriche, i rapporti dimensionali interni e i testi relativi alle destinazioni d'uso originarie trascritti nei singoli vani.

In virtù di tale premessa metodologica, le verifiche di conformità si intendono formulate con esplicita riserva, fatta eccezione per i soli lotti in cui i grafici comunali siano risultati parzialmente leggibili permettendo un rilievo puntuale, ovvero per quelle unità che abbiano palesato, in sede di sopralluogo, macroscopiche ed evidenti difformità distributive rispetto all'impianto grafico generale originario, tali da configurare un abuso palese indipendentemente dal calcolo delle tolleranze di misura.

e-mail: marta.visone@gmail.com - PEC: marta.visone@archiworldpec.it



LOTTO 1

Tutti catastalmente al Fg. 20 - mapp. 611

N. Loto	Tipologia	consistenza catastali	Sup. Lorda	Piano catastale	Sub.	Rendita	Valore di Mercato	Valore Vendita Forzata
1	APPARTAMENTO	3 vani	49,60	1*	556	379,60 €	69.200,00 €	64.500,00 €
	POSTO AUTO scoperto	12 mq.		T	715	53,30 €		
	CANTINA	6 mq.		T	752	12,70 €		
							1.239,03 €/mq.	1.154,68 €/mq.

L.1 - Scheda Sintetica – sub. 556-715-752

1) **UBICAZIONE DEI BENI:** via V. Pagliari n. 14 (Ombriano), Crema CR

2) **DATI CATASTALI E TIPOLOGIA BENI:**

Al foglio 20, particella 611, come segue:

- **Appartamento – sub. 556:** categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 51 mq (49 mq escluse aree scoperte), rendita € 379,60, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 1;
- **Posto Auto scoperto – sub. 715:** categoria C/6, classe 4, superficie catastale 12 mq, rendita € 53,30, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T;
- **Cantina – sub. 752:** categoria C/2, classe 3, superficie catastale 6 mq, rendita € 12,70, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T.

3) **Corrispondenza dati catastali tra atto di pignoramento e identificativi catastali:** SI

4) **DIRITTO E QUOTE Pignorati:**

- **Appartamento sub. 556:** Piena Proprietà – Quota 1/1
- **Posto Auto scoperto sub. 715:** Piena Proprietà – Quota 1/1;
- **Cantina sub. 752:** Piena Proprietà – Quota 1/1

5) **STATO DI POSSESSO:** Le 3 unità sono occupate da terzi, senza titolo – Concessa dal Giudice l'occupazione temporanea sino all'aggiudicazione.

6) **PRESENZA DI RIFIUTI:** NO

7) **DIRITTI DI TERZI:** NO

8) **REGOLARITÀ CATASTALE:** SI

9) **REGOLARITÀ URBANISTICA:** SI

10) **REGOLARITÀ EDILIZIA:** SI

11) **OPERE ABUSIVE:** NO

12) **SPESE CONDOMINIALI:** SI

13) **VALORE DI MERCATO:** _____

14) **VALORE IN VENDITA FORZATA:** _____

15) **QUOTE INDIVISE:** NO

16) **APE:** SI (sino al 30.04.2036 per nuova redazione)



L.1 - IDENTIFICAZIONE – sub. 556-715-752*(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 1) – l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali***Dalla documentazione catastale vigente²⁶:**

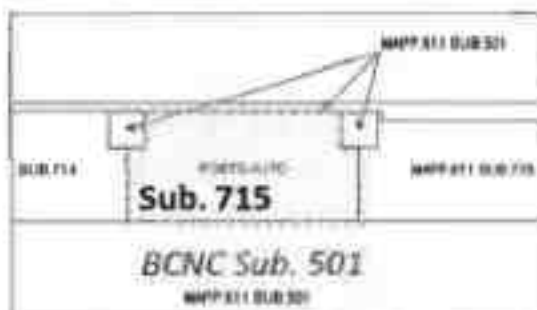
APPARTAMENTO – sub. 556: categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 51 mq (49 mq escluse aree scoperte), rendita 379,60 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 1 – Scheda Vigente prot. n. CR0050989 del 06/07/2004

CONFINI, in senso orario da nord tutti al mapp. 611: vuoto sul Sub. 501 BCNC (area di accesso alle autorimesse), Sub. 773 BCNC (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altra u.i.u. al Sub. 558, vuoto su Sub. 502 BCNC (giardino, camminamenti), altra u.i.u. al sub. 536 (altro edificio, stesso mapp. 611) e a chiudere vuoto su Sub. 501 BCNC.



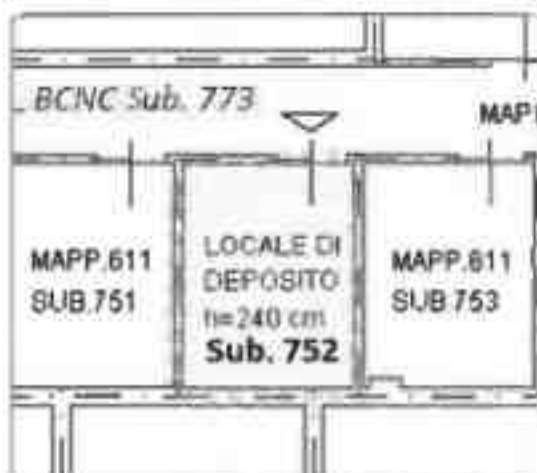
POSTO AUTO SCOPERTO – sub. 715: categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq., rendita 53,30 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T – Scheda Vigente prot. n. CR0031693 del 27/04/2004.

CONFINI, in senso orario da nord tutti al mapp. 611: Sub. 501 BCNC (area di accesso alle autorimesse), altra u.i.u. al Sub. 716, Sub. 501 BCNC (area di accesso alle autorimesse), altra u.i.u. al Sub. 714 e a chiudere Sub. 501 BCNC.



CANTINA – sub. 752: categoria C/2, classe 3, superficie catastale 6 mq, rendita € 12,70, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T – Scheda Vigente prot. n. CR0031693 del 27/04/2004.

CONFINI, in senso orario da nord tutti al mapp. 611: Sub. 773 BCNC (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altra u.i.u. al Sub. 753, altra u.i.u. Sub. 668, altra u.i.u. al Sub. 667, altra u.i.u. al Sub. 751 e a chiudere Sub. 773 BCNC.

²⁶ Doc 26 - Lotto 1 - Documentaz. Catastale

- Categoria C/2, classe 3, superficie 6 mq, rendita € 12,70
Dati derivanti da: CR0031693 – “Unità afferenti edificate su area urbana”
21/12/2004 – Variazione di classamento
- Categoria C/2, classe 3, rendita € 12,70
Dati derivanti da: CR0091506 – “Variazione di classamento (n. 14575.1/2004)”
Annotazione: classamento e rendita validati
16/10/2014 – Variazione toponomastica
- Indirizzo aggiornato a Via Virgilio Pagliari n. 14
Dati derivanti da: CR0090093 – ANSC 40352.1/2014
09/11/2015 – Inserimento superficie catastale
- Superficie catastale 6 mq
Dati derivanti da: “Inserimento in visura dei dati di superficie”

L.1 – STATO DI POSSESSO – sub. 556-715-752

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 3) - lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

quesito 3: in caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;

Le unità immobiliari del presente Lotto risultano occupate dal subconduttore in forza di contratto di sublocazione (registrato il 20.12.2023, n. 00385, serie 3T, codice TM223T003815000WE).

Come relazionato nella *Prima Parte Generale - Stato di Possesso Immobiliare*, tale titolo deriva da un contratto di comodato a monte strutturalmente inopponibile alla procedura, determinando l'automatica inopponibilità della sublocazione stessa, l'assenza di vincoli locatizi e l'insussistenza dei presupposti per la valutazione del canone ex art. 2923, co. 3, c.c. (configurando un'occupazione formalmente **senza titolo** nei confronti del pignoramento).

L'attuale permanenza provvisoria dell'occupante è regolata dal provvedimento del G.E. del 29/04/2026 (su istanza I.V.G. n. 14), che ha autorizzato la sola **occupazione temporanea dietro indennità** fino all'aggiudicazione, senza alcun effetto sanante. Si rimanda integralmente alla sezione generale per la trattazione complessiva.

L.1 - DESCRIZIONE – sub. 556-715-752

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 2) - una sommaria descrizione del bene

APPARTAMENTO 556 - Descrizione e stato manutentivo:

L'unità abitativa, posta al piano primo, sviluppa una **superficie lorda pari a 49,60 mq.**, con doppi affacci: a nord verso via Virgilio Pagliari con finestre e balcone e a ovest. La distribuzione interna, allo stato di fatto, è composta dai seguenti ambienti e superfici utili con relative superfici utili:

- soggiorno con angolo cottura di 21,00 mq. con accesso al balcone;
- disimpegno di 2,00 mq;



- bagno areato naturalmente con doccia, di 4,78 mq;
- camera da letto di 14,40 mq.
- balcone di 7,40 mq. lordi

I pavimenti di tutti gli ambienti principali sono realizzati in piastrelle di gres porcellanato chiaro con posa diagonale. Il servizio igienico, finestrato, è dotato di tutti i sanitari principali, box doccia, attacco per la lavatrice e rivestimento ceramico a parete a tutta altezza. Le porte



interne sono del tipo tamburato di colore marrone. Le pareti e i soffitti si presentano regolarmente tinteggiati; in sede di sopralluogo (26.01.2026) non si sono rilevati fenomeni infiltrativi o di umidità e in **condizioni manutentive medie**.

I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno completi di vetrocamera e avvolgibili con cassonetto interno.

Impianto termoidraulico: L'appartamento è servito da un impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa. La produzione di calore e di acqua calda sanitaria (ACS) è affidata a una caldaia murale per esterni installata sul balcone (Saunier Duval - modello Thema, classe F24E) installata nell'anno 2006 e ultima revisione del 2025.

POSTO AUTO 715 - Descrizione e stato manutentivo:

Si colloca a raso pavimento, in continuità con l'area di manovra e accesso alle autorimesse condominiali, lungo la recinzione perimetrale che separa l'area privata dalla via pubblica. L'area è pavimentata in conglomerato cementizio, con accesso diretto dalla corsia condominiale e delimitazione mediante cordolo e recinzione metallica verso la via pubblica. La dimensione utile è di circa 12 mq.

Lo stato manutentivo è coerente con l'età e l'uso dell'area, caratterizzato da normale usura del manto cementizio e assenza di evidenti dissesti o degradi strutturali.

CANTINA 752 - Descrizione e stato manutentivo:

Si colloca al piano terra, con superficie utile pari a 5,37 mq, e forma regolare. L'ambiente presenta pavimento in piastrelle ceramiche e pareti in blocchi di cemento a vista, con soffitto in calcestruzzo e porta metallica verniciata di accesso dal corridoio comune. L'illuminazione è garantita da corpi illuminanti a parete con protezione e impianto elettrico a vista. Lo stato manutentivo è buono, coerente con la



destinazione d'uso e l'età del fabbricato: si rileva normale usura delle superfici senza fenomeni di infiltrazione o umidità.

Segue la **planimetria** dello stato di fatto del **Lotto 1** integrata con la documentazione fotografica²¹

²¹ **Doc 27** - Lotto 1 - Documentaz. Fotografica

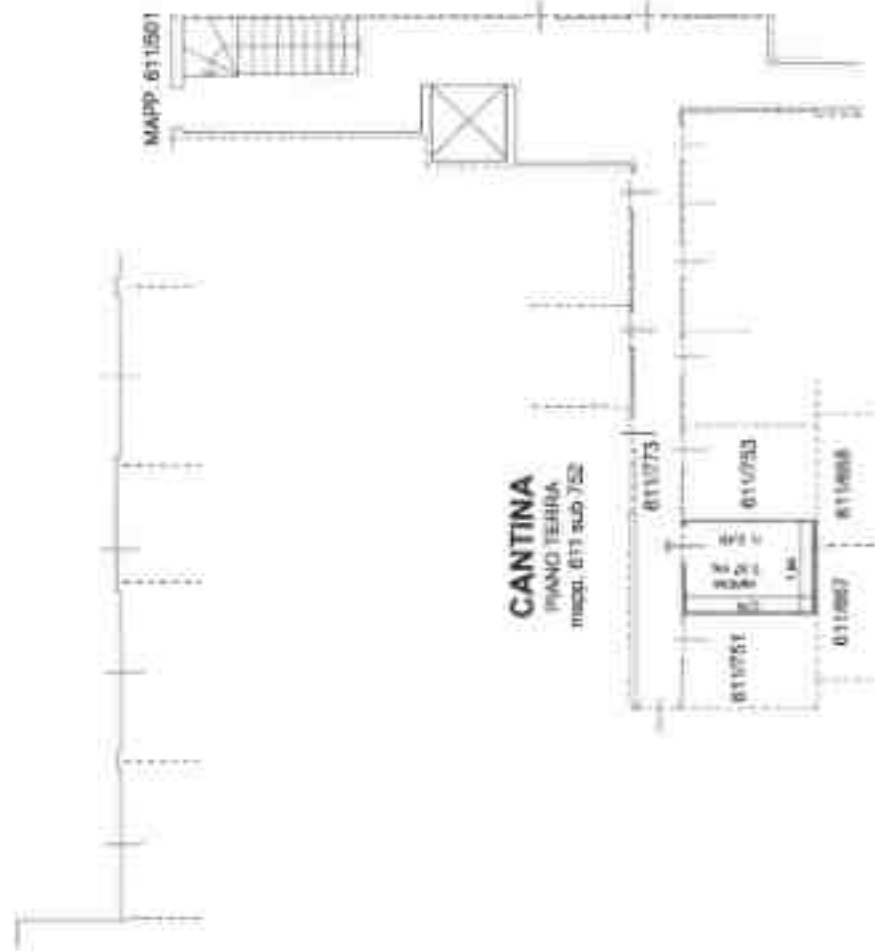




POSTO AUTO

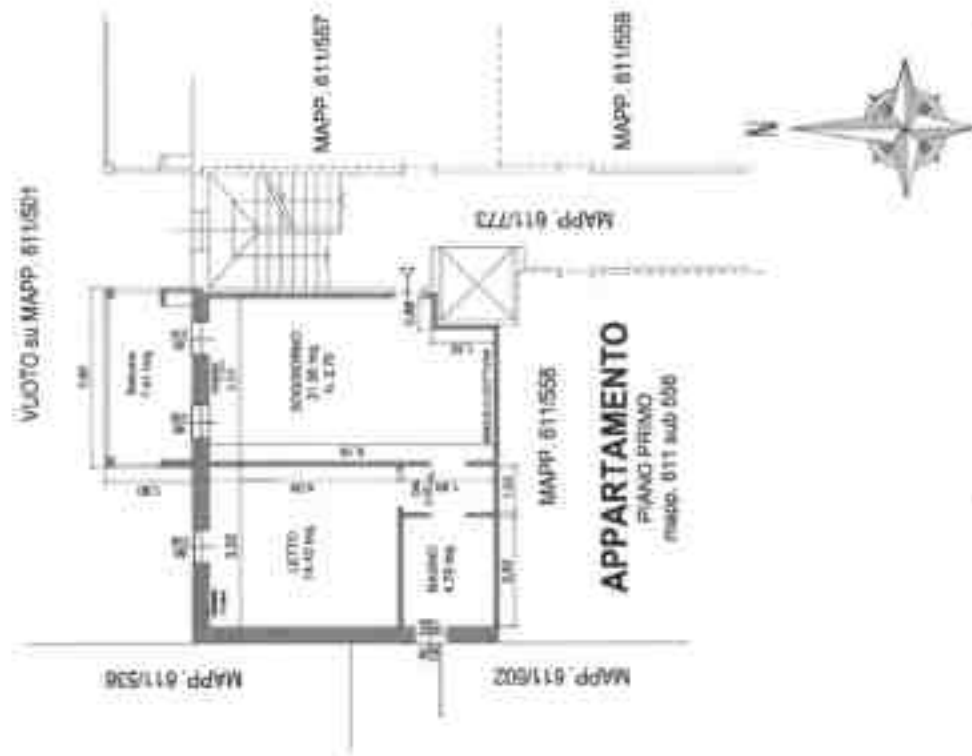
PIANO TERRA
mapp. 611 sub 715

MAPP. 611/501



CANTINA

PIANO TERRA
mapp. 611 sub 752



APPARTAMENTO

PIANO PRIMO
mapp. 611 sub 556

MAPP. 611/556



MARIA VIRGINIA architetto P.C. - via Pagliare 1	TRIBUTALE DI CREMONA SEDE - 170-2024	LOTTO 1
PRODOTTORE CREMA (CR), VIA V. PAGLIARE N. 1 - P.C. 20. MAPP. 611/501 - 556 - 716.		
OGGETTO STATO D'ATTUALITÀ		
TAV. 01 SEALATA 100		
		25 gennaio 2025

(questo B) - 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;

Le planimetrie catastali risultano altresì conformi allo stato dei luoghi, come accertato in sede di sopralluogo e mediante riscontro planimetrico. Richiamato quanto indicato nella **NOTA A** – non emergono altre segnalazioni e, **ai fini dell’emissione del decreto di trasferimento, si dovrà fare riferimento agli identificativi catastali, alle coerenze e agli allegati riportati nella presente relazione per il Lotto 1.**

(questo 1 - art. 173 bis, disp. att. c.p.c., c. 6) - la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o agglomeramento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Nei limiti strumentali descritti nelle premesse e non emergendo macroscopiche o evidenti difformità edilizie rispetto all'impianto grafico originario, le unità immobiliari in esame mostrano le seguenti risultanze dimensionali:

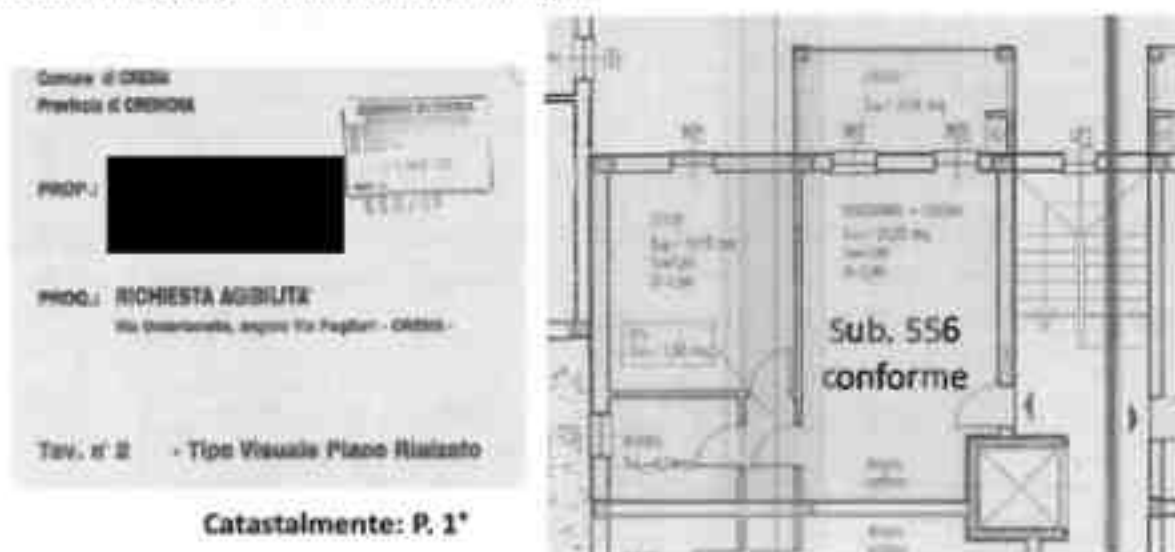
- **Unità residenziale (Appartamento):** di superficie, Presuntivamente, autorizzata di 42,52 mq. e di fatto pari a 42,23 mq., presenta uno scostamento in difetto della superficie utile pari allo **0,68%**, valore ampiamente contenuto entro il limite delle tolleranze esecutive del 2% ai sensi dell'art. 34-bis, comma 1, del D.P.R. 380/01.
- **Posto Auto (Sub. 715):** L'unità è da ritenersi conforme. Trattandosi di uno stallone di sosta a raso ricavato su area scoperta condominiale, l'individuazione e la legittimità — sia sotto il profilo edilizio-urbanistico che giuridico — non sono determinate da confini fisici o murari, bensì dal perimetro geometrico formalizzato negli atti. La regolare consistenza e la delimitazione dello stallone (indicato in loco mediante segnaletica orizzontale)



trovano piena corrispondenza e validazione d'assentito nella planimetria catastale del 2024 e nel correlato elaborato planimetrico generale (prot. n. CR0051790 del 2004).

- **Cantina:** censita come unità a sé stante con superficie utile inferiore ai 60 mq (pari a 5,10 mq di progetto), presenta in fatto una superficie utile di 5,37 mq. Lo scostamento in aumento rilevato, pari al **5,3%**, risulta integralmente contenuto entro il limite di tolleranza del **6%** espressamente previsto dall'art. 34-bis, comma 1-bis, lett. d-bis) del D.P.R. 380/01 per questa classe di superfici. Tale scostamento non costituisce pertanto violazione edilizia.

In virtù delle valutazioni sopra espresse, i rilievi eseguiti confermano la piena regolarità urbanistica e la totale commerciabilità del lotto, escludendo l'obbligo di promuovere istanze di sanatoria amministrativa o aggiornamenti documentali onerosi a carico della procedura. Di conseguenza, il compendio immobiliare è da ritenersi idoneo e regolare ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, senza che vi sia luogo a detrazioni o decurtazioni economiche sul Valore di Mercato che si andrà a determinare.



L.1 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 556-715-752

(quesito 1 - art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 7) - in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni 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

Richiamato integralmente quanto relazionato al quesito "Regolarità edilizia-urbanistica", sia nella Parte Prima sia per il presente Lotto, **non sono emerse difformità edilizie** ai sensi del D.P.R. 380/2001. Non risultano opere abusive né interventi privi di titolo che richiedano valutazioni di sanabilità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001. Gli **scostamenti**



dimensionali riscontrati, salvo errori dovuti alla ridotta leggibilità della documentazione ricevuta, **rientrano nelle tolleranze costruttive** previste dal medesimo D.P.R. 380/2001 e dalle *Linee di Indirizzo e criteri interpretativi* emanate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) per l'attuazione del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modificazioni dalla L. 24 luglio 2024, n. 105 ("DL Salva Casa").

Presso gli archivi comunali **non risultano presentate istanze di condono edilizio** riferite al presente Lotto, né risultano procedimenti pendenti o definizioni pregresse ai sensi delle leggi speciali sulla sanatoria straordinaria.

Poiché non sono state riscontrate difformità edilizie, non trova applicazione la disciplina di cui agli artt. 40, comma 6, L. 47/1985 e 46, comma 5, D.P.R. 380/2001, trattandosi di norme rilevanti esclusivamente in presenza di opere abusive suscettibili di condono.

I cespiti risultano pertanto **formalmente regolari e pienamente trasferibili**, senza necessità di ulteriori adempimenti ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento

L.1 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 556-715-752

(*quesito 1 - art. 173 bis, disp. att. cpc, c. 9*) - l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Sulla base della dichiarazione dell'Amministratore del Condominio²² "....." del 02/03/2026, per i soli subalterni compresi nel presente Lotto 1 risultano i seguenti importi a debito (in rosso), come desumibili dai consuntivi approvati:

LOTTO 1	sub	2024	2025
		debito - credito	debito - credito
Appartamento	556	66,77 €	102,99 €
Posto Auto	715	42,58 €	2,37 €
Cantina	752	57,02 €	0,74 €
debito - arrotondato			210,00 €
credito - arrotondato			70,00 €
Totale debito - arrotondato			140,00 €

Importo complessivo riferito alle annualità 2024-2025, come da consuntivi approvati e dichiarazione dell'Amministratore del 02/03/2026

Estrazione Millesimi come da Tabelle fornite:

Palazzina	Gruppo	Progressivo - sub.	Proprietario	Tabella A - Proprietà	Tabella B - Gestione appartamenti	Tabella C - MilLmi piano terra box	Tabella D - Scala A	Tabella E - Scala A
1	A	4 - 556		5,4631	6,407		32,05	20,337
1	A	209 - 752		0,2055		2,5923		
1	A	235 - 715		0,3418		1,6844		

²² Riferimento: **Doc 25** – Documenti Condominio



Alla data della suddetta dichiarazione non risultano deliberate spese straordinarie né risultano azioni giudiziarie o stragiudiziali a carico delle unità del presente Lotto.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., *chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*. Pertanto, i debiti condominiali maturati per tali annualità potranno formalmente restare a carico dell'aggiudicatario, salvo diverso accordo tra le parti o successiva regolarizzazione da parte dell'esecutato.

Eventuali ulteriori spese maturate successivamente alla dichiarazione del 02/03/2026 non possono essere oggetto di aggiornamento da parte della scrivente. **Gli importi sopra indicati hanno pertanto valore meramente indicativo e non saranno detratti al Valore di Mercato, salvo diversa disposizione dell'ILL.mo Giudice dell'Esecuzione.**

Resta fermo che, qualora venisse meno l'applicazione del principio di solidarietà previsto dall'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario potrebbe essere tenuto al materiale pagamento dei contributi condominiali insoluti.

L.1 - PRESENZA RIFIUTI – sub. 556-715-752

(quesito 9) - 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

Il sopralluogo condotto sulle unità del **Lotto 1** ha escluso la presenza di rifiuti speciali o pericolosi, ovvero di elementi che ne facciano supporre l'esistenza; i materiali rilevati non necessitano di smaltimenti specifici ai sensi del D.Lgs. 152/2006 (Testo Unico Ambientale).

I locali ospitano soltanto arredi e beni mobili comuni, in linea con quanto stabilito nel contratto di sublocazione (*"l'immobile è completamente arredato con mobili della proprietà della sub-locatrice"*). Ai sensi delle disposizioni vigenti emanate dal Giudice dell'Esecuzione, la liberazione dei luoghi da eventuali beni mobili lasciati dalla proprietà, dalla società comodataria o dall'ex conduttore post-aggiudicazione sarà demandata all'IVG, con possibili costi a carico della procedura, qualora dovessero essere qualificati come rifiuti, allo stato non determinabili.

L.1 - PRESTAZIONE ENERGETICA – sub. 556-715-752

(quesito 7) - a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

A seguito della verifica effettuata sul portale CENED Lombardia, che ha restituito l'assenza dell' Attestazione di Prestazione Energetica (APE) per l'unità immobiliare residenziale (sub. 556), si è provveduto alla redazione, da cui si estraggono i principali dati:

Appartamento - Fg. 20, mapp. 611/556

APE Registrato il 30.04.2026⁴³

⁴³ Doc 28 - Lotto 1 - APE mapp. 611-556



Codice identificativo: 1903500037426

Valido sino al 30.04.2036

Classe Energetica: E

indice EP _{g. non} - indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **223.86 kWh/m²a.**

L.1 - VALORE – sub. 556-715-752

(quesito 1 – art. 568 cpc.) - determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi comprese 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

La stima del valore di mercato del compendio immobiliare costituente il **Lotto 1** è stata condotta mediante il **Metodo Comparativo di Mercato (MCA)**, fondato sull'analisi di compravendite recenti di beni immobiliari aventi caratteristiche analoghe per destinazione, tipologia, consistenza e localizzazione, metodologicamente descritto nella Parte Prima della presente relazione.

Nello specifico sono stati utilizzati i seguenti atti comparativi:

- **Atto Notaio ANDREA CONFALONIERI del 2 ottobre 2025, Rep. 36.088 [PREZZO 70.000 €.]**, avente ad oggetto, nel complesso condominiale denominato "Le Vele", appartamento (int. n. 2) posto al primo piano del "Fabbricato D", composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, una camera ed un balcone; autorimessa pertinenziale (int. n. 81) al piano terra, il tutto censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona, nel Catasto Fabbricati del Comune di Crema:
 - **Fg. 20 – mapp. 611/580**, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano 1, z.c. 1, categoria A/2, classe 4, vani 3, rendita Euro 379,60, superficie catastale mq 55, totale escluse aree scoperte mq 50;
 - **Fg. 20 – mapp. 611/701**, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano T, z.c. 1, categoria C/6, classe 4, mq. 19, rendita Euro 84,39, superficie catastale mq 20.
- **Atto Notaio ROBERTO ANTONIOLI del 5 maggio 2026, Rep. 67.223 [PREZZO 73.000 €.]**, avente ad oggetto, nel complesso condominiale denominato "LE VELE", costituito da cinque corpi di fabbrica, le seguenti porzioni: a) appartamento (int. n. 4) posto al piano primo del fabbricato "D"; b) posto auto (int. n. 19P) posto al piano terra; c) cantina (int. 23C) posta al piano terra; il tutto censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona, Catasto Fabbricati, Comune di Crema come segue:
 - **Fg. 20 – mapp. 611/581**, Via Virgilio Pagliari n. 14, Piano 1, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 3, Totale Superficie Catastale mq. 51,



Totale escluse aree scoperte Superficie Catastale mq. 49, Rendita Catastale Euro 379,60;

- o Fg. 20 – mapp. 611/732, Via Virgilio Pagliari n. 14, Piano T, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq. 12, Totale Superficie Catastale mq. 12, Rendita Catastale Euro 53,30;
- o Fg. 20 – mapp. 611/762, Via Virgilio Pagliari n. 14, Piano T, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq. 5, Totale Superficie Catastale mq. 5, Rendita Catastale Euro 10,59.

Da cui la determinazione del:

L.1 - VALORE IN LIBERO MERCATO

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%: 9,3% < 10%

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

Valore di mercato € 69.200,00 valore a m² commerciale € 1.239,03 /mq

L.1 - VALORE IN VENDITA FORZATA²⁴

Determinato il **Valore di Mercato** di ciascuna unità del presente Lotto mediante il Metodo Comparativo di Mercato (MCA), il **Valore in Vendita Forzata** è stato ottenuto applicando specifiche decurtazioni analitiche, motivate dalle caratteristiche proprie delle unità immobiliari componenti il lotto, come di seguito dettagliate.

L'applicazione di tali decurtazioni rappresenta un **adeguamento prudenziale** del Valore di Mercato, volto a riflettere le condizioni reali di vendita coattiva e le specificità tecniche del lotto. Il Valore in Vendita Forzata deriva quindi **direttamente** dal Valore di Mercato, opportunamente rettificato attraverso un processo trasparente, motivato e coerente con la prassi estimativa.

calcolo dei differenziali del valore in condizioni di vendita forzata

Valore di mercato	€ 69.200,00
Mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data disponibilità del bene	€ 0,00
Rivalutazione dei prezzi di mercato tra la data di stima e la data di disponibilità del bene	€ 2.181,51

²⁴ Doc 29 - Lotto 1 - Rapporto di Valutazione



Deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra la data della stima e la data di disponibilità del bene			€ 0,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato			-€ 6.920,00
Spese per pulizia, trasloco dei locali abbandonati			€ 0,00
Spese legali per sfratto se l'immobile risulta occupato (immobile libero alla data di stima)			€ 0,00
Oneri a carico dell'aggiudicatario	<i>Due diligence urbanistica:</i>	modifiche allo stato concessionato, pratica sanatoria e oblazione, costi ripristini	€ 0,00
	<i>Due Diligence catastale:</i>	pratiche di regolarizzazione catastale	€ 0,00
	<i>Spese di Bonifica:</i>	la presenza di materiali tossico e/o nocivi (es. amianto, etc.)	€ 0,00
	<i>Spese Condomini ali:</i>	gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore	€ 0,00
Totale dei deprezzamenti			-€ 4.738,49
Valore di stima in condizioni di vendita forzata			€ 64.461,51
Riduzione in termini %			-6,85%

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

valore di mercato	€ 69.200,00
valore a m ² commerciale € 69.200,00 / 55,85 mq =	€ 1.239,03 /mq
Valore in condizione di vendita forzata	€ 64.500,00
valore a m ² commerciale in vendita forzata € 64.500,00 / 55,85 mq =	€ 1.154,88 /mq



LOTTO 2

Tutti catastalmente al Fg. 20 - mapp. 611

N. Lotto	Tipologia	consistenza catastali	Sup. Lorda	Piano catastale	Sub.	Rendita	Valore di Mercato	Valore Vendita Forzata
2	APPARTAMENTO	3 vani	50,65	1*	557	379,60 €	70.200,00 €	61.100,00 €
	POSTO AUTO scoperto	12 mq.		T	714	53,30 €		
	CANTINA	5 mq.		T	758	10,59 €		
							1.234,18 €/mq.	1.074,19 €/mq.

L.2 - Scheda Sintetica – sub. 557-714-758

1) **UBICAZIONE DEI BENI:** via V. Pagliari n. 14 (Ombriano), Crema CR

2) **DATI CATASTALI E TIPOLOGIA BENI:**

Al foglio 20, particella 611, come segue:

- **Appartamento – sub. 557:** categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 52 mq (50 mq escluse aree scoperte), rendita € 379,60, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 1;
- **Posto Auto scoperto – sub. 714:** categoria C/6, classe 4, superficie catastale 12 mq, rendita € 53,30, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T;
- **Cantina – sub. 758:** categoria C/2, classe 3, superficie catastale 5 mq, rendita € 10,59, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T.

3) **Corrispondenza dati catastali tra atto di pignoramento e identificativi catastali:** ☒ **SI**

4) **DIRITTO E QUOTE Pignorati:**

- **Appartamento sub. 557:** Piena Proprietà – Quota 1/1
- **Posto Auto scoperto sub. 714:** Piena Proprietà – Quota 1/1;
- **Cantina sub. 758:** Piena Proprietà – Quota 1/1

5) **STATO DI POSSESSO:** ☒ Le 3 unità sono **occupate da terzi, senza titolo** – Concessa dal Giudice l'occupazione temporanea sino all'aggiudicazione.

6) **PRESENZA DI RIFIUTI:** ☐ NO

7) **DIRITTI DI TERZI:** ☐ NO

8) **REGOLARITÀ CATASTALE:** ☐ SI

9) **REGOLARITÀ URBANISTICA:** ☐ SI

10) **REGOLARITÀ EDILIZIA:** ☐ SI

11) **OPERE ABUSIVE:** ☐ NO

12) **SPESE CONDOMINIALI:** ☐ SI

13) **VALORE DI MERCATO:** _____

14) **VALORE IN VENDITA FORZATA:** _____

15) **QUOTE INDIVISE:** ☐ NO

16) **APE:** ☐ SI (sino al 06.12.2032 estratta dal CENED)



L.2 - IDENTIFICAZIONE – sub. 557-714-758*(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.c.p. c. 1) - l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali***Dalla documentazione catastale vigente³⁵:**

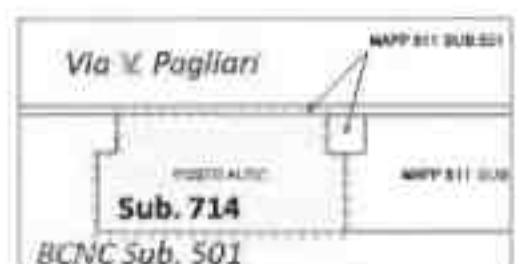
APPARTAMENTO – sub. 557: categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 52 mq (50 mq escluse aree scoperte), rendita 379,60 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 1 – Scheda Vigente prot. n. CR0050989 del 06/07/2004

CONFINI, in senso orario da nord tutti al mapp. 611: vuoto sul BCNC al Sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), vuoto sul BCNC al Sub. 502 (giardino, camminamenti), alta u.i.u. al Sub. 559, BCNC al Sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore) e a chiudere vuoto su Sub. 501 BCNC.



POSTO AUTO SCOPERTO – sub. 714: categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq., rendita 53,30 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T – Scheda Vigente prot. n. CR0031693 del 27/04/2004.

CONFINI, in senso orario da nord tutti al mapp. 611: BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), altra u.i.u. al sub. 715, BCNC al sub. 501 su due lati.



CANTINA – sub. 758: categoria C/2, classe 3, superficie catastale 5 mq, rendita € 10,59, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T – Scheda Vigente prot. n. CR0031693 del 27/04/2004.

CONFINI, in senso orario da nord tutti al mapp. 611: u.i.u. al sub. 757, altra u.i.u. al sub. 660, altra u.i.u. al sub. 662 e u.i.u. al sub. 759, BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore)

**CRONISTORIA CATASTALE:****Subalterno 557 – Abitazione (A/2)**

1994 – Origine

- Deriva dalla particella 611 sub 2 – F/1 (area urbana).

Dati derivanti da: "COSTITUZIONE del 18/10/1994 – n. 12340/1994"

27/04/2004 – Formazione dell'unità

³⁵ Doc 30 - Lotto 2 - Documentaz. Catastale

- Categoria F/3 (unità in corso di costruzione).
Dati derivanti da: Pratica CR0031693 – "Unità afferenti edificate su area urbana (n. 2654.1/2004)"

06/07/2004 – Prima proposta di classamento

- Categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 325,37.
Dati derivanti da: CR0050989 – "Divisione/diversa distribuzione degli spazi interni (n. 5642.1/2004)"
Annotazione: classamento e rendita proposti (DM 701/94)

23/12/2004 – Rettifica del classamento

- Categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 379,60.
Dati derivanti da: CR0092281 – "Variazione di classamento (n. 14703.1/2004)"

16/10/2014 – Variazione toponomastica

- Indirizzo aggiornato a Via Virgilio Pagliari n. 14.
Dati derivanti da: CR0089900 – ANSC 40159.1/2014

09/11/2015 – Inserimento superficie catastale

- Superficie catastale 52 mq (50 mq escluse aree scoperte).
Dati derivanti da: "Inserimento in visura dei dati di superficie"

Subalterno 714 – Posto auto (C/6)

1994 – Origine

- Deriva dalla particella 611 sub 2 – F/1 (area urbana).
Dati derivanti da: "COSTITUZIONE del 18/10/1994 – n. 12340/1994"

27/04/2004 – Formazione dell'unità

- Categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita € 38,42.
Dati derivanti da: CR0031693 – "Unità afferenti edificate su area urbana (n. 2654.1/2004)"

20/10/2004 – Variazione di classamento

- Categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita € 38,42 (confermata).
Dati derivanti da: CR0074481 – "Variazione di classamento (n. 10412.1/2004)"

23/12/2004 – Rettifica classamento proposto

- Categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita € 53,30.
Dati derivanti da: CR0092016 – "Rettifica classamento proposto (n. 14669.1/2004)"

16/10/2014 – Variazione toponomastica

- Indirizzo aggiornato a Via Virgilio Pagliari n. 14.
Dati derivanti da: CR0090055 – ANSC 40314.1/2014

09/11/2015 – Inserimento superficie catastale

- Superficie catastale 12 mq.
Dati derivanti da: "Inserimento in visura dei dati di superficie"

Subalterno 758 – Cantina (C/2)

1994 – Origine

- Deriva dalla particella 611 sub 2 – F/1 (area urbana).
Dati derivanti da: "COSTITUZIONE del 18/10/1994 – n. 12340/1994"

27/04/2004 – Formazione dell'unità

- Categoria C/2, classe 3, consistenza 5 mq, rendita € 10,59.
Dati derivanti da: CR0031693 – "Unità afferenti edificate su area urbana (n. 2654.1/2004)"

21/12/2004 – Variazione di classamento



L'illuminazione è garantita da corpi illuminanti a parete con protezione e da impianto elettrico a vista.

Lo stato manutentivo è buono, coerente con la destinazione d'uso e con l'età del fabbricato: si rileva normale usura delle superfici, senza fenomeni di infiltrazione o umidità.

Segue la **planimetria** dello stato di fatto del **Lotto 2** integrate con la documentazione fotografica⁹⁸

³⁰ *Doc 31 - Lotto 2 - Documentaz. Fotografica*

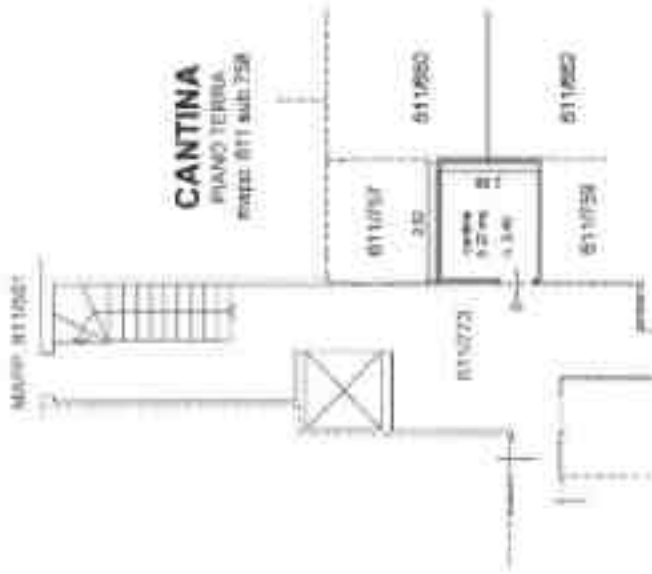


VIA PAGLIARE MAPP. 611/501

MAPP. 611/715

POSTO AUTOPIANO TERRA
mapp. 611 sub 714

MAPP. 611/501

**CANTINA**PIANO TERRA
mapp. 611 sub 754

VUOTO SU MAPP. 611/501

**APPARTAMENTO**PIANO PRIMO
mapp. 611 sub 507

MAPP. 611/502

VUOTO SU MAPP. 611/502

N

**LOTTO 2**TRIBUNALE DI CREMONA
RGE - 070-2024MARTA VIRGINE
architetto
P.O. 10/10/2024PROGETTO
CANTINA (CB), VIA V. PAGLIARE N. 14 - P.L. 20, MAPP. 611 SUB. 557 - 714OGGETTO
STATO IN FATTO
TAV. 01

SCALA 1:100

DATA DI FORMULAZIONE
23 GENNAIO 2024

L.2 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 557-714-758

(quesito 8) - 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

L'esatta identificazione catastale delle unità immobiliari costituenti il **Lotto 2** è stata verificata e confermata mediante l'esame analitico delle visure attuali, delle planimetrie d'archivio e della restante documentazione in atti. I dati rilevati evidenziano una perfetta rispondenza con le risultanze dell'atto di pignoramento, non emergendo alcuna difformità idonea a inficiare la corretta individuazione dei cespiti.

Le planimetrie catastali risultano coerenti con l'attuale stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di sopralluogo mediante verifica metrico-planimetrica. Fatto salvo quanto espressamente dettagliato nella NOTA A, non si rilevano ulteriori elementi di segnalazione.

Ai fini della successiva emissione del decreto di trasferimento, si indica pertanto di fare riferimento esclusivo agli identificativi catastali, alle coerenze e ai riferimenti grafici descritti e allegati nella presente relazione per il Lotto 2

L.2 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA - sub. 557-714-758

(quesito 1 - art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 6) - la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Con richiamo a quanto già esposto nella prima parte della presente relazione in merito alla regolarità edilizia e urbanistica generale, nonché alle riserve metodologiche formulate nelle note introduttive (**Nota C**), si dà atto degli esiti delle verifiche condotte sulle unità costituenti il **Lotto 2**. A seguito del sopralluogo effettuato in data 23/01/2026, è stata riscontrata la sostanziale corrispondenza nella distribuzione interna e nella configurazione morfologica tra lo stato dei luoghi e le disposizioni d'insieme rappresentate nelle tavole grafiche allegate al Certificato di Agibilità n. 60/2005 (nello specifico, Tavole 1 e 2, prot. del 17/05/2005), il quale costituisce l'ultimo stato legittimato e utile depositato atti.

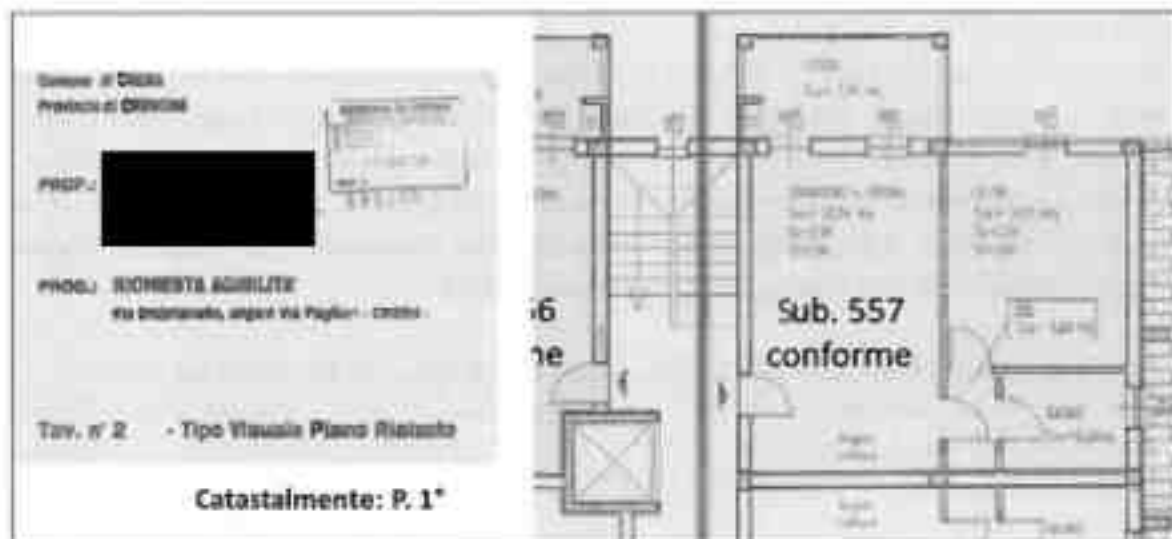
Nei limiti strumentali descritti nelle premesse e non emergendo macroscopiche o evidenti difformità edilizie distributive rispetto all'impianto grafico originario, le unità immobiliari in esame mostrano le seguenti risultanze dimensionali:

- **Unità residenziale (Appartamento):** presenta uno scostamento in difetto della superficie utile pari all'**1,45%** (superficie autorizzata – presunta - di 43,31 mq a fronte di 42,68 mq rilevati). Poiché l'unità immobiliare presenta una superficie utile inferiore ai 60 mq, tale parametro risulta ampiamente contenuto entro il limite delle tolleranze esecutive del **6%** espressamente previsto dall'art. 34-bis, comma 1-bis, lett. d-bis) del D.P.R. 380/01, non costituendo pertanto violazione edilizia.
- **Posto Auto (Sub. 714):** L'unità è da ritenersi conforme. Trattandosi di uno stallone di sosta a raso ricavato su area scoperta condominiale, l'individuazione e la legittimità — sia sotto il profilo edilizio-urbanistico che giuridico — non sono determinate da confini fisici



o murari, bensì del perimetro geometrico formalizzato negli atti. La regolare consistenza e la delimitazione dello stallo (indicato in loco mediante segnaletica orizzontale) trovano piena corrispondenza e validazione d'assentito nella planimetria catastale del 2024 e nel correlato elaborato planimetrico generale (prot. n. CR0051790 del 2004).

- **Cantina:** presenta uno scostamento in aumento della superficie utile pari al **7,55%** (superficie autorizzata di 4,90 mq a fronte di 5,27 mq rilevati). Tale eccedenza geometrica supera il limite massimo di tolleranza del **6%** stabilito dal medesimo art. 34-bis, comma 1-bis, lett. d-bis) per le unità con superficie inferiore ai 60 mq.



L.2 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 557-714-758

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. cpc. c. 7) - in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni 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**

La difformità riscontrata sulla cantina, dettagliata nel superiore quesito di Regolarità Edilizia, configura una parziale difformità esecutiva originaria rispetto ai titoli abilitativi comunali. L'opera è da considerarsi amministrativamente sanabile mediante istanza di Sanatoria Edilizia (Accertamento di Conformità) ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01.

Sotto il profilo sanzionatorio, si evidenzia che lo scostamento planimetrico rilevato in fatto determina un incremento della superficie utile della pertinenza pari a soli **0,37 mq**. Tale minima eccedenza geometrica, localizzata in un vano accessorio interrato, risulta del tutto irrilevante sotto il profilo economico e non determina alcun apprezzabile aumento del valore venale del compendio immobiliare. Pertanto, non essendo configurabile un maggior valore di



mercato da computare, il calcolo dell'oblazione di cui all'art. 36-bis, comma 5, lett. b) del D.P.R. 380/01 si attesta direttamente nel **minimo di legge**.

Gli oneri necessari alla regolarizzazione gravanti sulla procedura sono quindi così quantificabili:

- **Sanzione amministrativa (importo minimo verosimile): € 516,00**
- **Diritti di segreteria e oneri accessori (forfettari): € 150,00**
- **Oneri professionali per pratica edilizia in sanatoria: € 1.500,00 escluso oneri di legge**
- **Nessun aggiornamento scheda catastale (DOCFA) conforme: € 0,00**
- **Tot. ONERI Due diligence urbanistica: 2.200,00 €. arrotondato**

Tale importo verrà detratto dal Valore di Mercato del bene nei successivi quesiti economici. Il compendio staggito è da ritenersi idoneo al trasferimento di proprietà.

Inoltre, si evidenzia che, per le unità immobiliari in esame, **non si è nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47**. Pertanto, la speciale facoltà per l'aggiudicatario di presentare istanza di condono straordinario post-vendita entro 120 giorni dal decreto di trasferimento è da ritenersi del tutto inapplicabile, difettando sia i presupposti temporali del credito (sorto in epoca successiva ai termini di legge), sia la presenza di abusi strutturalmente sanabili in tal senso. Le difformità riscontrate, per loro stessa natura, non sono suscettibili di sanatoria straordinaria ex condono e dovranno essere regolarizzate mediante le procedure di sanatoria ordinaria descritte.

L.2 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 557-714-758

(quesito 1 - art. 173 bis, disp. att. c.c. 9) - l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Sulla base della dichiarazione dell'Amministratore del Condominio²⁷ "Le Vele" del 02/03/2026, per i soli subalterni compresi nel presente Lotto 2 risultano i seguenti importi a debito (in rosso), come desumibili dai consuntivi approvati:

LOTTO 2	sub	2024	2025
		debito - credito	debito - credito
Appartamento	557	324,04 €	349,23 €
Posto Auto	714	36,18 €	15,44 €
Cantina	758	42,29 €	14,57 €
Totale debito - arrotondato			790,00 €

²⁷ Riferimento: **Doc 25 - Documenti Condominio**



L.2 - PRESTAZIONE ENERGETICA – sub. 557-714-758

(questo 7) - a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

A seguito della verifica effettuata sul portale CENED Lombardia, che ha restituito la registrazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) per l'unità immobiliare residenziale (sub. 557), si estraggono i principali dati:

Appartamento - Fg. 20, mapp. 611/557

APE Registrato il 06.12.2022⁸⁸

Codice identificativo: 1903500114822

Valido sino al 06.12.2032

Classe Energetica: E

Indice EP _{g, nrm} - indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **219.57 kWh/m²a.**

L.2 - VALORE – sub. 557-714-758

(questo 1 – art. 568 cpc.) - determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

La stima del valore di mercato del compendio immobiliare costituente il **Lotto 2** è stata condotta mediante il **Metodo Comparativo di Mercato (MCA)**, fondato sull'analisi di compravendite recenti di beni immobiliari aventi caratteristiche analoghe per destinazione, tipologia, consistenza e localizzazione, metodologicamente descritto nella Parte Prima della presente relazione.

Nello specifico sono stati utilizzati i seguenti atti comparativi:

- **Atto Notaio ANDREA CONFALONIERI del 2 ottobre 2025, Rep. 36.088** [PREZZO 70.000 €], avente ad oggetto, nel complesso condominiale denominato "Le Vele", appartamento (int. n. 2) posto al primo piano del "Fabbricato D", composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, una camera ed un balcone; autorimessa pertinenziale (int. n. 81) al piano terra, il tutto censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona, nel Catasto Fabbricati del Comune di Crema:
 - Fg. 20 – mapp. 611/580, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano 1, z.c. 1, categoria A/2, classe 4, vani 3, rendita Euro 379,60, superficie catastale mq 55, totale escluse aree scoperte mq 50;

⁸⁸ Doc 32 - Lotto 2 - APE mapp. 611-557



- Fg. 20 – mapp. 611/701, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano T, z.c. 1, categoria C/6, classe 4, mq. 19, rendita Euro 84,39, superficie catastale mq 20.
- **Atto Notaio ROBERTO ANTONIOLI del 5 maggio 2026, Rep. 67223 [PREZZO 73.000 €],** avente ad oggetto, nel complesso condominiale denominato "LE VELE", costituito da cinque corpi di fabbrica, le seguenti porzioni: a) appartamento (int. n. 4) posto al piano primo del fabbricato "D"; b) posto auto (int. n. 19P) posto al piano terra; c) cantina (int. 23C) posta al piano terra; il tutto censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona, Catasto Fabbricati, Comune di Crema come segue:
 - Fg. 20 – mapp. 611/581, Via Virgilio Pagliari n. 14, Piano 1, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 3, Totale Superficie Catastale mq. 51, Totale escluse aree scoperte Superficie Catastale mq. 49, Rendita Catastale Euro 379,60;
 - Fg. 20 – mapp. 611/732, Via Virgilio Pagliari n. 14, Piano T, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq. 12, Totale Superficie Catastale mq. 12, Rendita Catastale Euro 53,30;
 - Fg. 20 – mapp. 611/762, Via Virgilio Pagliari n. 14, Piano T, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq. 5, Totale Superficie Catastale mq. 5, Rendita Catastale Euro 10,59.

Da cui la determinazione del:

L.2 - VALORE IN LIBERO MERCATO

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta $d\%: 8,9\% < 10\%$

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

Valore di mercato	€ 70.200,00	valore a m ² commerciale	€ 1.234,18 /mq
-------------------	-------------	-------------------------------------	----------------

L.2 - VALORE IN VENDITA FORZATA²⁸

Determinato il **Valore di Mercato** di ciascuna unità del presente Lotto mediante il Metodo Comparativo di Mercato (MCA), il **Valore in Vendita Forzata** è stato ottenuto applicando specifiche decurtazioni analitiche, motivate dalle caratteristiche proprie delle unità immobiliari componenti il lotto, come di seguito dettagliate e dalla decurtazione specifica per la regolarizzazione edilizia e una limitata svalutazione per la presenza di umidità/condensa interna.

²⁸ Doc 33 - Lotto 2 - Rapporto di Valutazione



L.3 - IDENTIFICAZIONE – sub. 559-671*(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 1) - l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali)***Dalla documentazione catastale vigente⁴⁶:**

APPARTAMENTO – sub. 559: categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 55 mq (50 mq escluse aree scoperte), rendita 379,60 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 1 – Scheda Vigente prot. n. CR0050989 del 06/07/2004.

CONFINI, in senso orario da nord tutti al mapp. 611: u.l.u. al Sub. 557, BCNC al Sub. 502 su due lati (giardino, camminamenti), BCNC al Sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore) e a chiudere u.l.u. al Sub. 557.

BOX – sub. 671: categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq., rendita 84,39 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T – Scheda Vigente prot. n. CR0031693 del 27/04/2004.

CONFINI, in senso orario da nord tutti al mapp. 611: BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altra u.l.u. al Sub. 759, altra u.l.u. al Sub. 672, BCNC al Sub. 501 (area di accesso alle autorimesse) e a chiudere BCNC al sub. 773.

**CRONISTORIA CATASTALE:****1. Subalterno 559 – Abitazione (A/2)****1994 – Origine**

- Deriva dalla particella 611 sub 2 – F/1 (area urbana).

Dati derivanti da: "COSTITUZIONE del 18/10/1994 – n. 12340/1994"

27/04/2004 – Formazione dell'unità

- Categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

Dati derivanti da: Pratica CR0031693 – "Unità afferenti edificate su area urbana (n. 2654.1/2004)"

06/07/2004 – Prima proposta di classamento

- Categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 325,37.

⁴⁶ Doc 34 - Lotto 3 - Documentaz. Catastale



Dati derivanti da: CR0050989 – "Divisione/diversa distribuzione degli spazi interni (n. 5642.1/2004)"

Annotazione: classamento e rendita proposti (DM 701/94)

23/12/2004 – Rettifica del classamento

- Categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 379,60.

Dati derivanti da: CR0092281 – "Variazione di classamento (n. 14703.1/2004)"

16/10/2014 – Variazione toponomastica

- Indirizzo aggiornato a Via Virgilio Pagliari n. 14.

Dati derivanti da: CR0089902 – ANSC 40161.1/2014

09/11/2015 – Inserimento superficie catastale

- Superficie catastale 55 mq (50 mq escluse aree scoperte).

Dati derivanti da: "Inserimento in visura dei dati di superficie"

2. Subalterno 671 – Box (C/6)

1994 – Origine

- Deriva dalla particella 611 sub 2 – F/1 (area urbana).

Dati derivanti da: "COSTITUZIONE del 18/10/1994 – n. 12340/1994"

27/04/2004 – Formazione dell'unità

- Categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita € 79,17.

Dati derivanti da: CR0031693 – "Unità afferenti edificate su area urbana (n. 2654.1/2004)"

Annotazione: classamento e rendita proposti (DM 701/94)

20/10/2004 – Variazione di classamento

- Categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita € 84,39.

Dati derivanti da: CR0074480 – "Variazione di classamento (n. 10411.1/2004)"

23/12/2004 – Rettifica classamento proposto

- Categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita € 84,39 (confermata).

Dati derivanti da: CR0092016 – "Rettifica classamento proposto (n. 14669.1/2004)"

16/10/2014 – Variazione toponomastica

- Indirizzo aggiornato a Via Virgilio Pagliari n. 14.

Dati derivanti da: CR0090012 – ANSC 40271.1/2014

09/11/2015 – Inserimento superficie catastale

- Superficie catastale 21 mq.

Dati derivanti da: "Inserimento in visura dei dati di superficie"

L.3 – STATO DI POSSESSO – sub. 559-671

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 3) – lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

quesito 3: in caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;

Le unità immobiliari del presente Lotto risultano occupate dal subconduttore in forza di contratto di sublocazione (sottoscritto il 15.11.2023, estremi registrazione non forniti).

Come relazionato nella *Prima Parte Generale - Stato di Possesso Immobiliare*, tale titolo deriva da un contratto di comodato a monte strutturalmente inopponibile alla procedura, determinando l'automatica inopponibilità della sublocazione stessa, l'assenza di vincoli



locatizi e l'insussistenza dei presupposti per la valutazione del canone ex art. 2923, co. 3, c.c. (configurando un'occupazione formalmente **senza titolo** nei confronti del pignoramento). L'attuale permanenza provvisoria dell'occupante è regolata dal provvedimento del G.E. del 29/04/2026 (su istanza I.V.G. n. 14), che ha autorizzato la sola **occupazione temporanea dietro indennità** fino all'aggiudicazione, senza alcun effetto sanante. Si rimanda integralmente alla sezione generale per la trattazione complessiva.

L.3 - DESCRIZIONE – sub. 559-671

(questo 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 2) – una sommaria descrizione del bene

APPARTAMENTO 559 - Descrizione e stato manutentivo:

L'unità abitativa, posta al piano primo, sviluppa una **superficie lorda di 51,34 mq.**, con doppi affacci: a sud verso le aree cortilizie interne del complesso mediante finestre e loggia e a est. La distribuzione interna, allo stato di fatto, è composta dai seguenti ambienti e relative superfici utili:

- soggiorno con angolo cottura di 22,38 mq. con accesso alla loggia;
- disimpegno di 2,00 mq;
- bagno areato naturalmente, con doccia, di 4,84 mq;
- camera da letto di 14,43 mq. con accesso alla loggia;
- loggia di 13,20 mq. prospiciente e alla stessa quota del giardino condominiale.



L'unità è servita da un impianto termico autonomo con corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa. La produzione di calore e di acqua calda sanitaria (ACS) è affidata a una caldaia murale per esterni installata sul balcone di pertinenza (risalente ad aprile 2004, Marca SDuval, modello Therma classic F24E, ultima revisione 2024).

I componenti di finestratura sono costituiti da infissi in legno con doppio vetro termico (vetrocamera), completi di sistemi oscuranti esterni (avvolgibili).

Nel complesso, le finiture interne si presentano in **medie condizioni manutentive** generali, come rilevato in sede di sopralluogo del 14.02.2026. Le pavimentazioni (in gres porcellanato chiaro posato in diagonale) e i rivestimenti del servizio igienico non evidenziano segni rilevanti di usura. Le superfici murarie e i soffitti si presentano regolarmente tinteggiati e privi di tracce visibili o fenomeni di umidità.



BOX 671 - Descrizione e stato manutentivo:

Di superficie utile di circa 19 mq., con larghezza massima utile interna di 2,73 m.; si colloca al piano terra, con accesso diretto dall'area di manovra e dall'ingresso alle autorimesse condominiali. Internamente presenta pavimentazione in conglomerato cementizio, pareti in blocchi di cemento a vista e serranda basculante in metallo. Lo stato manutentivo è coerente con l'età e la destinazione d'uso: non si rilevano dissesti, infiltrazioni o degradi strutturali evidenti.



Segue la **planimetria** dello stato di fatto del **Lotto 3** integrata con la documentazione fotografica⁴¹

⁴¹ Doc 35 - Lotto 3 - Documentaz. Fotografica



L.3 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 559-671

(quesito 8) - 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

In riscontro ai quesiti di identificazione e consistenza documentale, si attesta che l'esame sistematico delle visure storiche ed attuali, unitamente al riscontro delle planimetrie d'archivio ufficiali, ha permesso di confermare l'esatta individuazione catastale delle unità immobiliari afferenti al **Lotto 3**. Le risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate - Territorio collimano in ogni parte con gli elementi descrittivi e i dati riprodotti nell'atto di pignoramento, escludendo qualsivoglia difformità o incertezza in ordine alla corretta identificazione soggettiva e oggettiva dei beni staggiati.

Sotto il profilo del riscontro ispettivo, le rappresentazioni grafiche d'archivio offrono un quadro pienamente sovrapponibile all'effettiva configurazione distributiva e geometrica dei locali rilevata in sede di sopralluogo. Fatta eccezione per le sole annotazioni e precisazioni già dedotte all'interno della **NOTA A**, alla quale si rimanda, non si ravvisano ulteriori elementi di rilievo o rilievi ostativi.

Di conseguenza, non sussistendo profili di irregolarità che richiedano variazioni o adempimenti di aggiornamento geometrico, ai fini della successiva redazione e pubblicazione del decreto di trasferimento si rimanda fedelmente agli identificativi catastali, alle coerenze perimetrali e alle allegazioni grafiche formalizzati nella presente relazione per il **Lotto 3**.

L.3 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA - sub. 559-671

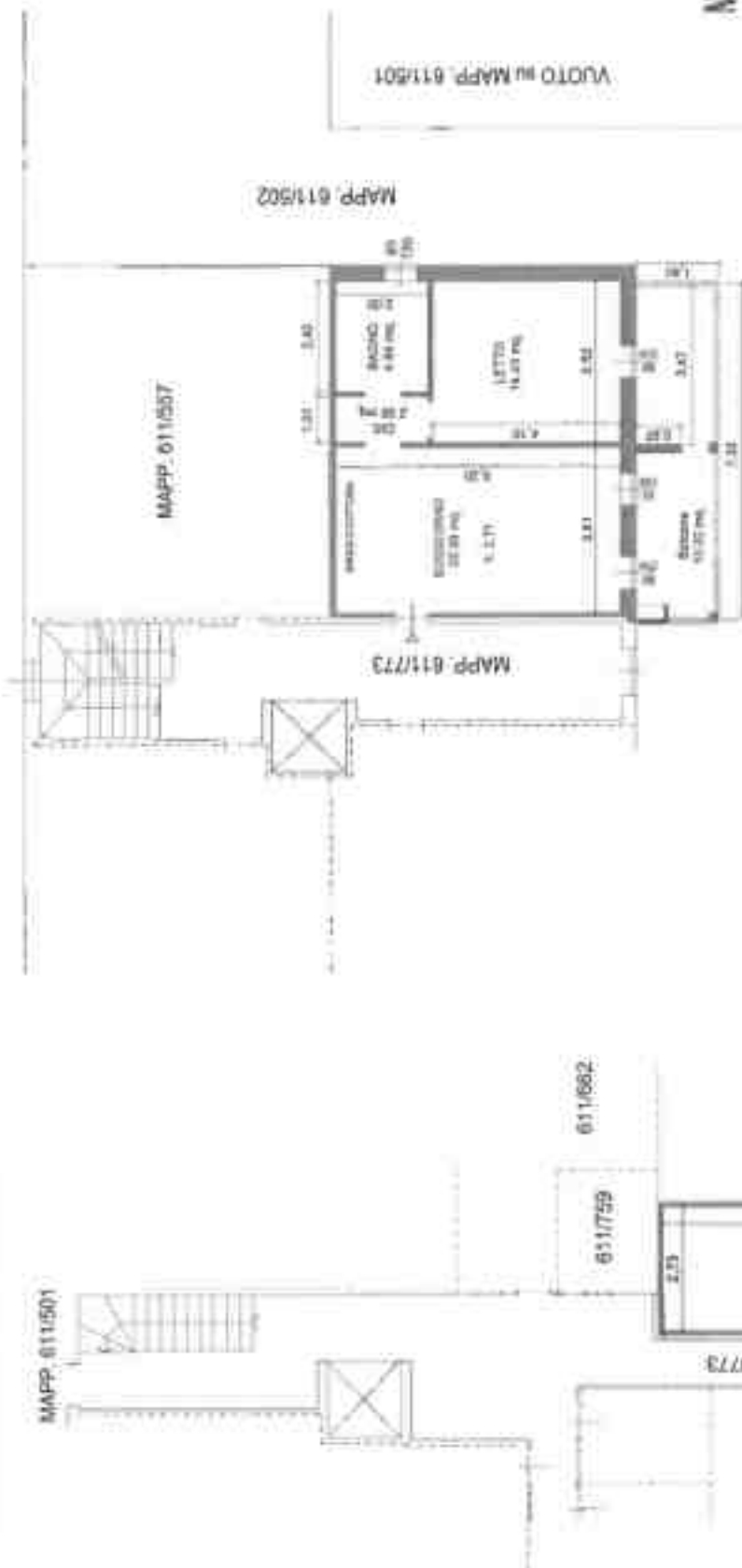
(quesito 1 - art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 6) - la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Con richiamo a quanto già esposto nella prima parte della presente relazione in merito alla regolarità edilizia e urbanistica generale, nonché alle riserve metodologiche formulate nelle note introduttive (**Nota C**), si dà atto degli esiti delle verifiche condotte sulle unità costituenti il **Lotto 3**. A seguito del sopralluogo effettuato in data 14/02/2026, si rileva che, tra le unità del presente Lotto 3, l'appartamento sub. 559 non presenta totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi accertato e lo stato assentito. Il riferimento amministrativo disponibile è costituito dalle tavole grafiche allegate al Certificato di Agibilità n. 60/2005 (Tavole 1 e 2, prot. n. 60/05 del 17/05/2005), che rappresentano l'ultimo titolo edilizio utile depositato agli atti.

Nei limiti strumentali descritti nelle premesse, le unità immobiliari in esame mostrano le seguenti risultanze:

- **Unità residenziale (Appartamento sub. 559):** sotto il profilo puramente distributivo interno, limitatamente alla conformazione dei locali, non si rilevano difformità e i parametri metrici complessivi mostrano uno scostamento in aumento della superficie utile contenuta nello **0,78%** (superficie autorizzata, presunta, di 43,31 mq. a fronte di 43,65 mq rilevati), rientrante nel limite delle tolleranze esecutive del **6%** ai sensi dell'art.





APPARTAMENTO

CHRIST CHURCH

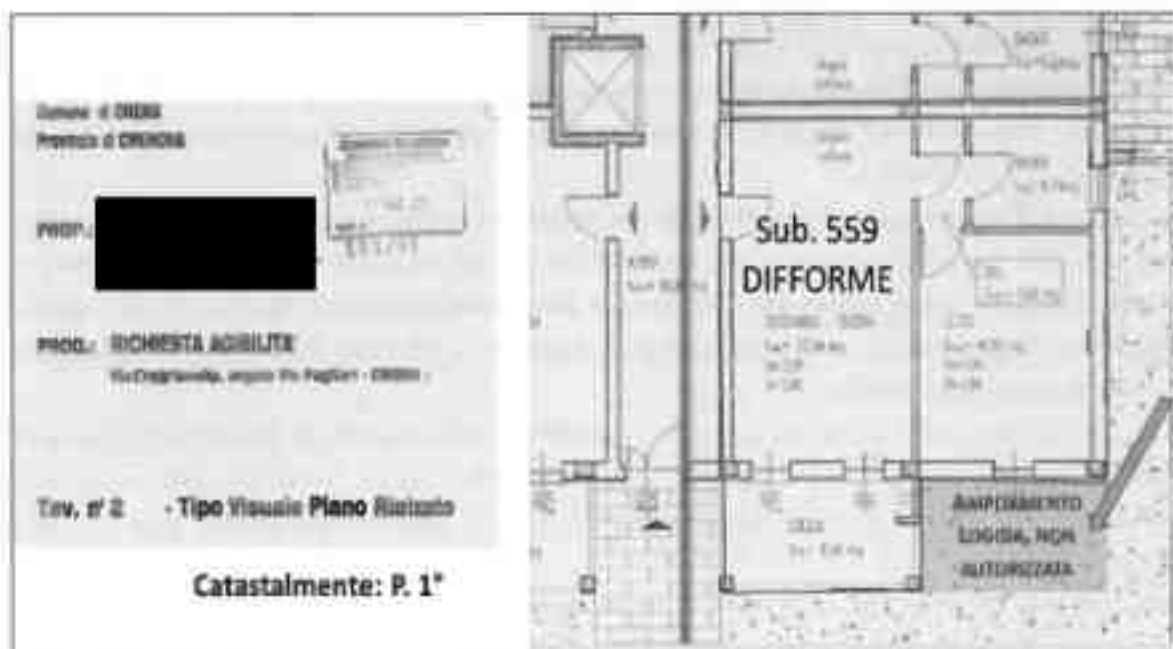


MARTA VIGONE attribuito NEL 1949 assegnato al lotto 3		TIRAPULE DI CREMONA DOE = 170-208		LOTTO 3
PROMISSE		CENA CURA, VIA V. PAGLIARI N. 14 - FO. 20, MAPPA DI 500 - 671		
OGGETTO		STATO DI FATTO		
TAV. DI SCALA 1/100		CANTIERE 1000		LA FARMACIA 2010

34-bis, comma 1-bis, lett. d-bis) del D.P.R. 380/01. Tuttavia, dalla verifica planimetrica di dettaglio è emersa una specifica **difformità localizzata sull'ampliamento della loggia**, la cui superficie in fatto risulta pari a circa il doppio di quella autorizzata. Tale estensione non risulta documentata né assentita da successivi titoli edilizi. L'unità immobiliare è pertanto da considerarsi **parzialmente difforme** rispetto allo stato legittimato per effetto dell'ampliamento non autorizzato della loggia.

- **Box sub. 671:** presenta uno scostamento in aumento della superficie utile pari allo **0,26%** (superficie autorizzata di 19,05 mq a fronte di 19,10 mq rilevati). Essendo l'unità immobiliare inferiore ai 60 mq, tale lievissima differenza geometrica si colloca ampiamente al di sotto del limite di tolleranza del **6%** stabilito dal medesimo art. 34-bis, comma 1-bis, lett. d-bis) del D.P.R. 380/01. Il box risulta quindi conforme alle planimetrie depositate e non presenta irregolarità edilizie o urbanistiche.

La parziale difformità rilevata sulla loggia dell'appartamento, pur non inficiando la commerciabilità giuridica del lotto, richiederà l'attivazione di una procedura di sanatoria amministrativa o ripristino. I relativi costi per sanzioni e spese tecniche verranno rimandati e analiticamente conteggiati nel quesito immediatamente successivo (**"OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITÀ"**), al quale si rinvia. Il compendio staggito è da ritenersi idoneo al trasferimento di proprietà, condizionatamente alla regolarizzazione di cui sopra.



L.3 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 559-671

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 7) - in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza 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 dell'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

Come già descritto, sul **Lotto 3** è emersa una difformità riguardante l'appartamento sub. 559, chiaramente visibile dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria assentita, che precedono. La loggia di pertinenza, assentita nelle tavole dell'Agibilità n. 60/2005 per una superficie utile di circa 7 mq., risulta oggi ampliata fino a circa 13 mq. mediante prolungamento verso Est, andando a occupare una porzione del solaio delle autorimesse sottostanti, area che in superficie costituisce Bene Comune Non Censibile (sub. 502 giardino, camminamenti).

L'intervento determina una modifica del prospetto originario, un ampliamento della veduta rispetto allo stato legittimato e un utilizzo esclusivo di una superficie condominiale, in potenziale contrasto con gli artt. 1102 e 1120 c.c., pur non potendosi escludere che l'opera sia stata realizzata in fase costruttiva prima della formale costituzione del condominio.

Ai fini della verifica della sanabilità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., occorre rilevare due elementi ostativi: – la mancanza dell'assenso condominiale, necessario per qualsiasi istanza su un bene comune; – l'impossibilità di verificare la doppia conformità urbanistica, non essendo disponibili i dati complessivi della lottizzazione originaria (indici territoriali, fondiari, SNR).

In tale contesto, non è possibile garantire la fattibilità tecnica e giuridica di un percorso di sanatoria. Per ragioni di certezza informativa e tutela dell'aggiudicatario, **la difformità viene pertanto trattata come opera da ripristinare allo stato legittimo**, riportando la loggia alla consistenza originaria di circa 7 mq., come da Agibilità n. 60/2005 (per quanto leggibile dalla documentazione disponibile).

I costi da detrarre dal valore del Lotto 3 riguardano esclusivamente le opere necessarie al ripristino e gli adempimenti tecnici correlati. Non viene inclusa alcuna sanzione amministrativa, poiché essa si applicherebbe solo in caso di sanatoria, che qui non è percorribile.

La valutazione metrica del costo delle opere quantifica una spesa di circa 1.100 €, cui si aggiungono i costi professionali per la pratica edilizia (2.500 €) e l'aggiornamento catastale (1.070 €) conseguente al ripristino dello stato legittimo. Considerati possibili imprevisti non stimabili, l'importo complessivo viene prudenzialmente arrotondato a 5.400 €, da detrarre dal valore di mercato del Lotto 3.



L.3 - PRESENZA RIFIUTI – sub. 559-671

(questo 9) - a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi e speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento

Il sopralluogo condotto sulle unità del **Lotto 3** ha escluso la presenza di rifiuti speciali o pericolosi, ovvero di elementi che ne facciano supporre l'esistenza; i materiali rilevati non necessitano di smaltimenti specifici ai sensi del D.Lgs. 152/2006 (Testo Unico Ambientale). I locali ospitano soltanto arredi e beni mobili comuni, in linea con quanto stabilito nel contratto di sublocazione ("...l'immobile è completamente arredato con mobili di proprietà della parte sub-locatrice"). Ai sensi delle disposizioni vigenti emanate dal Giudice dell'Esecuzione, la liberazione dei luoghi da eventuali beni mobili lasciati dalla proprietà, dalla società comodataria o dall'ex conduttore post-aggiudicazione sarà demandata all'IVG, con possibili costi a carico della procedura, qualora dovessero essere qualificati come rifiuti, allo stato non determinabili.

L.3 - PRESTAZIONE ENERGETICA – sub. 559-671

(questo 7) - a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

A seguito della verifica effettuata sul portale CENED Lombardia, che non ha restituito la registrazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) per l'unità immobiliare residenziale (sub. 557), si è provveduto alla sua redazione con i seguenti e principali dati:

Appartamento - Fg. 29, mapp. 611/559

APE Registrato il 30.04.2026⁴⁴

Codice identificativo: 1903500037826

Valido sino al 30.04.2036

Classe Energetica: E

indice EP_{gl, nren} = indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **211.94 kWh/m²a.**

⁴⁴ Dec 36 - Lotto 3 - APE mapp. 611-559



L.3 - VALORE – sub. 559-671

(quesito 1 – art. 568 cpc.) - determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

La stima del valore di mercato del compendio immobiliare costituente il **Lotto 3** è stata condotta mediante il **Metodo Comparativo di Mercato (MCA)**, fondato sull'analisi di compravendite recenti di beni immobiliari aventi caratteristiche analoghe per destinazione, tipologia, consistenza e localizzazione, metodologicamente descritto nella Parte Prima della presente relazione.

Nello specifico sono stati utilizzati i seguenti atti comparativi:

- **Atto Notaio ANDREA CONFALONIERI del 2 ottobre 2025, Rep. 36.088 [PREZZO 70.000 €.]**, avente ad oggetto, nel complesso condominiale denominato "Le Vele", appartamento (int. n. 2) posto al primo piano del "Fabbricato D", composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, una camera ed un balcone; autorimessa pertinenziale (int. n. 81) al piano terra, il tutto censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona, nel Catasto Fabbricati del Comune di Crema:
 - Fg. 20 – mapp. 611/580, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano 1, z.c. 1, categoria A/2, classe 4, vani 3, rendita Euro 379,60, superficie catastale mq 55, totale escluse aree scoperte mq 50;
 - Fg. 20 – mapp. 611/701, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano T, z.c. 1, categoria C/6, classe 4, mq. 19, rendita Euro 84,39, superficie catastale mq 20.
- **Atto Notaio ROBERTO ANTONIOLI del 5 maggio 2026, Rep. 67223 [PREZZO 73.000 €.]**, avente ad oggetto, nel complesso condominiale denominato "LE VELE", costituito da cinque corpi di fabbrica, le seguenti porzioni: a) appartamento (int. n. 4) posto al piano primo del fabbricato "D"; b) posto auto (int. n. 19P) posto al piano terra; c) cantina (int. 23C) posta al piano terra; il tutto censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona, Catasto Fabbricati, Comune di Crema come segue:
 - Fg. 20 – mapp. 611/581, Via Virgilio Pagliari n. 14, Piano 1, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 3, Totale Superficie Catastale mq. 51, Totale escluse aree scoperte Superficie Catastale mq. 49, Rendita Catastale Euro 379,60;
 - Fg. 20 – mapp. 611/732, Via Virgilio Pagliari n. 14, Piano T, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq. 12, Totale Superficie Catastale mq. 12, Rendita Catastale Euro 53,30;
 - Fg. 20 – mapp. 611/762, Via Virgilio Pagliari n. 14, Piano T, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq. 5, Totale Superficie Catastale mq. 5, Rendita Catastale Euro 10,59.



Da cui la determinazione del:

L.3 - VALORE IN LIBERO MERCATO

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%: 7,9% < 10%.

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

Valore di mercato € 77.400,00 valore a m² commerciale € 1.212,98 /mq

L.3 - VALORE IN VENDITA FORZATA⁴⁰

Determinato il **Valore di Mercato** di ciascuna unità del presente Lotto mediante il Metodo Comparativo di Mercato (MCA), il **Valore in Vendita Forzata** è stato ottenuto applicando specifiche decurtazioni analitiche, motivate dalle caratteristiche proprie delle unità immobiliari componenti il lotto, come di seguito dettagliate e dalla **decurtazione specifica per la regolarizzazione edilizia della loggia**.

L'applicazione di tali decurtazioni rappresenta un **adeguamento prudenziale** del Valore di Mercato, volto a riflettere le condizioni reali di vendita coattiva e le specificità tecniche del lotto. Il Valore in Vendita Forzata deriva quindi **direttamente** dal Valore di Mercato, opportunamente rettificato attraverso un processo trasparente, motivato e coerente con la prassi estimativa.

calcolo dei differenziali del valore in condizioni di vendita forzata

Valore di mercato		€ 77.400,00
Mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene		€ 0,00
Rivalutazione dei prezzi di mercato tra la data di stima e la data di disponibilità del bene		€ 2.440,01
Deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra la data della stima e la data di disponibilità del bene		€ 0,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato		-€ 7.740,00
Spese per pulizia, trasloco dei locali abbandonati		€ 0,00
Spese legali per sfratto se l'immobile risulta occupato (immobile libero alla data di stima)		€ 0,00
Oneri a carico dell'aggiudicatario	Due diligence urbanistica:	modifiche allo stato concessionato, pratica sanatoria e oblazione, costi ripristini
	Due Diligence catastale:	pratiche di regolarizzazione catastale
	Spese di Bonifica:	la presenza di materiali tossici e/o nocivi (es. amianto, etc.)
		€ 0,00

⁴⁰ Doc 37 - Lotto 3 - Rapporto di Valutazione



L.4 - IDENTIFICAZIONE – sub. 560-662*(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 1) - l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali***Dalla documentazione catastale vigente⁴⁶:**

APPARTAMENTO – sub. 560: categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 52 mq (50 mq escluse aree scoperte), rendita € 379,60, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 2 – Scheda Vigente prot. n. CR0050989 del 06/07/2004.

CONFINI, in senso orario da nord tutti al mapp. 611: vuoto sul BCNC al Sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), BCNC al Sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altra u.i.u. al Sub. 562, vuoto su BCNC al Sub. 502 (giardino, camminamenti), altra u.i.u. al Sub. 540 (altro edificio, stesso mapp. 611) e a chiudere vuoto su BCNC al Sub. 501.



BOX – sub. 662: categoria C/6, classe 4, superficie catastale 23 mq, rendita € 102,16, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T – Scheda Vigente prot. n. CR0031693 del 27/04/2004.

CONFINI, in senso orario da nord tutti al mapp. 611: altra u.i.u. al Sub. 660, BCNC al Sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), altre u.i.u. al Sub. 674, 673, 672, 759 e 758 e a chiudere u.i.u. al Sub. 660.

**CRONISTORIA CATASTALE:****1. Subalterno 560 – Abitazione (A/2)**

1994 – Origine

- Deriva dalla particella 611 sub. 2 – F/1 (area urbana).
Dati derivanti da: "COSTITUZIONE del 18/10/1994 – n. 12340/1994"

27/04/2004 – Formazione dell'unità

- Categoria F/3 (unità in corso di costruzione).
Dati derivanti da: Pratica CR0031693 – "Unità afferenti edificate su area urbana (n. 2654.1/2004)"

06/07/2004 – Prima proposta di classamento

- Categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 325,37.
Annotazione: classamento e rendita proposti (DM 701/94).
Dati derivanti da: CR0050989 – "Divisione/diversa distribuzione degli spazi interni (n. 5642.1/2004)"

⁴⁶ Doc 38 - Lotto 4 - Documentaz. Catastale

23/12/2004 – Rettifica del classamento

- Categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 379,60.
Dati derivanti da: CR0092281 – “Variazione di classamento (n. 14703.1/2004)”

16/10/2014 – Variazione toponomastica

- Indirizzo aggiornato a Via Virgilio Pagliari n. 14.
Dati derivanti da: CR0089903 – ANSC 40162.1/2014

09/11/2015 – Inserimento superficie catastale

- Superficie catastale 52 m² (50 m² escluse aree scoperte).
Dati derivanti da: “Inserimento in visura dei dati di superficie”

2. Subalterno 662 – Box (C/6)

1994 – Origine

- Deriva dalla particella 611 sub. 2 – F/1 (area urbana).
Dati derivanti da: “COSTITUZIONE del 18/10/1994 – n. 12340/1994”

27/04/2004 – Formazione dell'unità

- Categoria C/6, classe 3, consistenza 24 m², rendita € 90,48.
Annotazione: classamento e rendita proposti (DM 701/94).
Dati derivanti da: CR0031693 – “Unità afferenti edificate su area urbana (n. 2654.1/2004)”

20/10/2004 – Variazione di classamento

- Categoria C/6, classe 4, consistenza 23 m², rendita € 102,16.
Dati derivanti da: CR0074480 – “Variazione di classamento (n. 10411.1/2004)”

16/10/2014 – Variazione toponomastica

- Indirizzo aggiornato a Via Virgilio Pagliari n. 14.
Dati derivanti da: CR0090003 – ANSC 40262.1/2014

09/11/2015 – Inserimento superficie catastale

- Superficie catastale 24 m².
Dati derivanti da: “Inserimento in visura dei dati di superficie”

L.4 – STATO DI POSSESSO – sub. 560-662

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 3) - lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

quesito 3: in caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;

In riscontro ai quesiti posti, si attesta che le unità immobiliari costituenti il **Lotto 4 risultano attualmente libere da persone**, trovandosi nella piena ed esclusiva disponibilità materiale della procedura esecutiva, sotto la diretta gestione del custode giudiziario e dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG). Lo stato di libera disponibilità dei singoli cespiti si è consolidato secondo le seguenti risultanze cronologiche e procedurali:

- Per quanto concerne l'unità abitativa identificata dal **sub. 560**, a seguito dell'ordinanza di liberazione emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 03/03/2026, l'occupante, privo di titolo, ha provveduto in data 02/04/2026 alla spontanea restituzione dell'immobile. Tale rilascio ha consentito l'immediata immissione del custode nel pacifico possesso del bene; di conseguenza, l'unità in oggetto non è stata inclusa nella



successiva ordinanza del 29/04/2026 afferente alle autorizzazioni temporanee all'occupazione.

- Con riferimento al box identificato dal **sub. 662**, l'esecuzione della medesima ordinanza di liberazione del 03/03/2026 si è perfezionata in data 25/05/2026 mediante formale accesso forzoso eseguito dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema nell'ambito delle proprie attribuzioni di custodia.

Alla luce di tali eventi, alla data di redazione della presente relazione l'intero compendio del **Lotto 4 è da ritenersi integralmente libero** e privo di situazioni di detenzione qualificata. La totale assenza di rapporti di locazione o affitto opponibili alla procedura assorbe e rende superata ogni ulteriore indagine in ordine all'esistenza di titoli registrati in data antecedente al pignoramento; parimenti, viene meno il presupposto per l'applicazione dell'articolo 2923, terzo comma, del Codice Civile, non sussistendo alcun canone di cui dover vagliare la congruità.

L.4 - DESCRIZIONE – sub. 560-662

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 2) - una sommaria descrizione del bene:

APPARTAMENTO 560 - Descrizione e stato manutentivo:

L'unità abitativa, posta al piano secondo, sviluppa una **superficie lorda di 49,76 mq.**, con doppi affacci: a nord verso via V. Pagliari mediante finestre e balcone e a ovest verso il cortile interno. La distribuzione interna, allo stato di fatto, è composta dai seguenti ambienti e relative superfici utili:

- soggiorno con angolo cottura di 22,00 mq. con accesso al balcone;
- disimpegno di 1,97 mq;
- bagno areato naturalmente, con doccia, di 4,80 mq;
- camera da letto di 14,47 mq.
- balcone di 7,41 mq. lordi



L'unità è servita da un impianto termico autonomo con corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa. La produzione di calore e di acqua calda sanitaria (ACS) è affidata a una caldaia murale per esterni installata sul balcone di pertinenza (risalente ad aprile 2006, Marca SDuval, modello Therma classic F24E, ultima revisione 2025).

I componenti di finestratura sono costituiti da infissi in legno con doppio vetro termico (vetrocamera), completi di sistemi oscuranti esterni (avvolgibili).

Nel complesso, le finiture interne si presentano in **medie condizioni manutentive generali**, come rilevato nel sopralluogo del 31.01.2026. Le pavimentazioni (in gres porcellanato chiaro



posato in diagonale) e i rivestimenti del servizio igienico non evidenziano segni rilevanti di usura. Le superfici murarie e i soffitti si presentano regolarmente tinteggiati e privi di tracce visibili o fenomeni di umidità.

BOX 662 - Descrizione e stato manutentivo:

Di superficie utile pari a **circa 23 mq.**, presenta una larghezza interna massima di 3,10 m, ridotta a 2,90 m in corrispondenza di pilastri emergenti dalle murature perimetrali; l'altezza massima è di 2,57 m. è sotto trave di 2,32 m. L'unità è collocata al piano terra, con accesso diretto dall'area di manovra e dal corridoio di ingresso alle autorimesse condominiali. All'interno si rilevano: - pavimentazione in conglomerato cementizio; - pareti in blocchi di cemento a vista; - chiusura mediante serranda basculante metallica. Lo stato manutentivo risulta coerente con l'età e la destinazione d'uso; non si evidenziano dissesti, infiltrazioni o altri fenomeni di degrado strutturale.



Segue la **planimetria** dello stato di fatto del **Lotto 4** integrata con la documentazione fotografica⁴³

⁴³ **Doc 39 - Lotto 4 - Documentaz. Fotografica**



L.4 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 560-662

(quesito 8) - 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

È stata verificata e si conferma l'esatta identificazione catastale delle unità immobiliari costituenti il **Lotto 4**, mediante consultazione delle visure catastali attuali, delle planimetrie depositate e della restante documentazione disponibile. I dati così acquisiti risultano conformi a quelli riportati nell'atto di pignoramento, senza difformità incidenti sull'individuazione dei beni.

Le planimetrie catastali risultano altresì conformi allo stato dei luoghi, come accertato in sede di sopralluogo e mediante riscontro planimetrico. Richiamato quanto indicato nella **NOTA A**, non emergono altre segnalazioni e, **ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, si dovrà fare riferimento agli identificativi catastali, alle coerenze e agli allegati riportati nella presente relazione per il Lotto 4.**

L.4 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA - sub. 560-662

(quesito 1 - art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 6) - la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Con richiamo a quanto già esposto nella prima parte della presente relazione in merito alla regolarità edilizia e urbanistica generale, nonché alle riserve metodologiche formulate nelle note introduttive (**Nota C**), si dà atto degli esiti delle verifiche condotte sulle unità costituenti il **Lotto 4**.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 31/01/2026, è stata riscontrata la sostanziale corrispondenza nella distribuzione interna e nella configurazione morfologica tra lo stato dei luoghi e le disposizioni d'insieme rappresentate nelle tavole grafiche allegate al Certificato di Agibilità n. 60/2005 (nello specifico, Tavole 1 e 3, prot. del 17/05/2005), il quale costituisce l'ultimo stato legittimato e utile depositato agli atti.

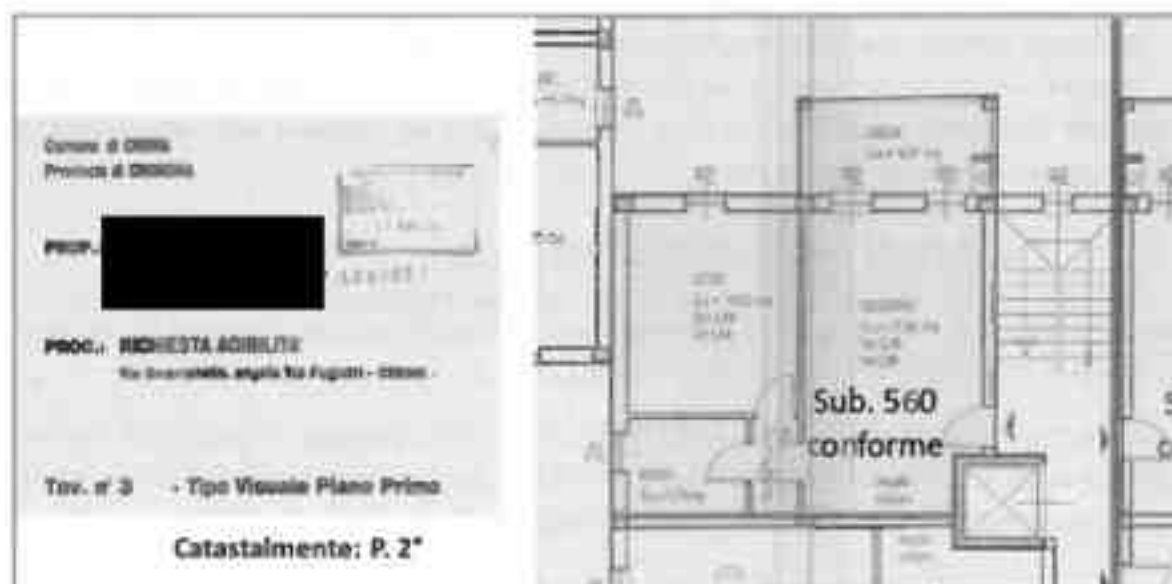
Nei limiti strumentali descritti nelle premesse e non emergendo macroscopiche o evidenti difformità edilizie distributive rispetto all'impianto grafico originario, si evidenziano le seguenti risultanze dimensionali e strumentali:

- **Unità residenziale (Appartamento):** si dà atto che negli elaborati grafici ufficiali agli atti del Certificato di Agibilità n. 60/2005, le indicazioni numeriche relative alle superfici utili interne dei singoli locali risultano non completamente leggibili. Pertanto, l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica dell'unità è stato condotto mediante la verifica di stretta corrispondenza geometrico-morfologica e la perfetta rispondenza della configurazione distributiva riscontrata in sede di sopralluogo rispetto al disegno d'insieme di progetto.
- **Box:** presenta uno scostamento in aumento della superficie utile pari all'3,2% (superficie autorizzata di 22,45 mq a fronte di 23,17 mq rilevati). Essendo l'unità



immobiliare di superficie inferiore ai 60 mq, tale lievissimo scostamento si colloca ampiamente al di sotto del limite massimo delle tolleranze costruttive ed esecutive del 6% stabilito dall'art. 34-bis, comma 1-bis, lett. d-bis) del D.P.R. 380/01, non costituendo pertanto violazione edilizia.

In virtù di tale accertamento, le unità immobiliari in esame possono ritenersi complessivamente conformi sotto il profilo edilizio e urbanistico. Non si ravvisa la necessità di promuovere alcuna istanza di sanatoria amministrativa né di procedere ad aggiornamenti documentali o regolarizzazioni di sorta. Di conseguenza, il compendio immobiliare può ritenersi idoneo e regolare ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, senza che vi sia luogo a detrazioni o decurtazioni economiche sul Valore di Mercato che si andrà a determinare.



L.4 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 560-662

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 7) - in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni 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 dell'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**

Richiamato integralmente quanto relazionato al quesito "Regolarità edilizia-urbanistica"; sia nella Parte Prima sia per il presente Lotto, **non sono emerse difformità edilizie** ai sensi del D.P.R. 380/2001. Non risultano opere abusive né interventi privi di titolo che richiedano valutazioni di sanabilità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001. Gli **scostamenti dimensionali riscontrati**, salvo errori dovuti alla ridotta leggibilità della documentazione ricevuta, rientrano nelle **tolleranze costruttive** previste dal medesimo D.P.R. 380/2001 e dalle **Linee di indirizzo e criteri interpretativi** emanate dal Ministero delle Infrastrutture e dei



Trasporti (MIT) per l'attuazione del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modificazioni dalla L. 24 luglio 2024, n. 105 ("DL Salva Casa").

Presso gli archivi comunali **non risultano presentate istanze di condono edilizio** riferite al presente Lotto, né risultano procedimenti pendenti o definizioni pregresse ai sensi delle leggi speciali sulla sanatoria straordinaria.

Poiché non sono state riscontrate difformità edilizie, non trova applicazione la disciplina di cui agli artt. 40, comma 6, L. 47/1985 e 46, comma 5, D.P.R. 380/2001, trattandosi di norme rilevanti esclusivamente in presenza di opere abusive suscettibili di condono.

I cespiti risultano pertanto **formalmente regolari e pienamente trasferibili**, senza necessità di ulteriori adempimenti ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.

L.4 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 560-662

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 9) - l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Sulla base della dichiarazione dell'Amministratore del Condominio⁴⁹ "Le Vele" del 02/03/2026, per i soli subalterni compresi nel presente Lotto 4 risultano i seguenti importi a debito (in rosso), come desumibili dai consuntivi approvati:

LOTTO 4	sub	2024	2025
		debito - credito	debito - credito
Appartamento	560	54,85 €	88,21 €
Box	662	271,15 €	109,34 €
Totale debito - arrotondato			530,00 €

L'esposizione complessiva è riferita alle annualità 2024-2025, come da consuntivi approvati e dichiarazione dell'Amministratore del 02/03/2026.

Estrazione Millesimi come da Tabelle fornite:

Palazzina	Gruppo	Progressivo - sub.	Proprietario	Tabella A - Proprietà	Tabella B - Gestione appartamenti	Tabella C - Mili. piano terra box	Tabella D - Scala A	Tabella E - Scala A
1	A	8 - 560		6,038	7,08		35,418	26,093
1	A	174 - 662	I	1,5599		11,3817		

Dalla medesima dichiarazione non risultano spese straordinarie deliberate né sono segnalati procedimenti giudiziari o stragiudiziali in corso relativi alle unità del Lotto 4.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario subentra nella responsabilità solidale per i contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente; pertanto, gli importi

⁴⁹ Riferimento: **Doc 25 - Documenti Condominio**



sopra indicati potranno formalmente permanere in capo al futuro acquirente, salvo eventuali pagamenti successivi da parte dell'esecutato o diversi accordi tra le parti.

Eventuali ulteriori spese maturate dopo la data del 02/03/2026 non possono essere oggetto di aggiornamento. **Gli importi indicati** hanno pertanto valore meramente indicativo e **non saranno detratti dal Valore di Mercato**, salvo diversa determinazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Resta fermo che, qualora non trovasse applicazione il vincolo di solidarietà previsto dall'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario potrebbe essere tenuto al pagamento dei contributi condominiali insoluti.

L.4 - PRESENZA RIFIUTI – sub. 560-662

(quesito 9) - 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

In sede di sopralluogo, del 31/01/2026, sull'unità abitativa (Sub. 560) - antecedente alla liberazione spontanea del cespite occorsa il 02/04/2026 -, non è stata riscontrata la presenza di rifiuti speciali o pericolosi, né la ricognizione visiva ha evidenziato elementi riconducibili alle categorie merceologiche contemplate dalla normativa ambientale vigente. Poiché il rilascio dell'immobile è intervenuto in epoca successiva all'accesso peritale, alla data della presente relazione non è verificabile l'eventuale sussistenza di residui beni mobili all'interno dei vani. Qualora tali elementi risultassero ancora presenti e i legittimi proprietari non provvedessero al loro sgombero, l'attività di rimozione sarà demandata all'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) nell'ambito delle ordinarie operazioni di liberazione, con i relativi oneri a carico della procedura esecutiva.

Per quanto concerne l'autorimessa (Sub. 662), in sede di operazioni di rilascio del 25/05/2026, è stata rilevata la presenza di alcuni beni mobili. Qualora tali beni non venissero tempestivamente rimossi dai soggetti aventi diritto prima dell'aggiudicazione dell'immobile, il loro asporto e lo sgombero dei locali saranno eseguiti a cura dell'IVG. La quantificazione preventiva dei costi non appare determinabile in questa fase, risultando strettamente subordinata alla volumetria e alla tipologia dei materiali effettivamente giacenti al momento del trasferimento del bene. I relativi costi saranno posti a carico della procedura qualora detti elementi debbano essere catalogati come rifiuti, il cui onere di smaltimento non è allo stato quantificabile.

L.4 - PRESTAZIONE ENERGETICA – sub. 560-662

(quesito 7) - a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

Dalla verifica effettuata sul portale CENED Lombardia, si è riscontrata la registrazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) per l'unità immobiliare residenziale (sub. 560), da cui si estraggono i seguenti dati principali:



Appartamento - Fg. 20, mapp. 611/560

APE Registrato il 02.07.2020⁴⁸

Codice identificativo: 1903500029620

Valido sino al 02.07.2030

Classe Energetica: F

indice EP_{g, anno} - indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **151.91 kWh/m²a.**

L.4 - VALORE – sub. 560-662

(questo 1 - art. 568 cpc.) - determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

La stima del valore di mercato del compendio immobiliare costituente il **Lotto 3** è stata condotta mediante il **Metodo Comparativo di Mercato (MCA)**, fondato sull'analisi di compravendite recenti di beni immobiliari aventi caratteristiche analoghe per destinazione, tipologia, consistenza e localizzazione, metodologicamente descritto nella Parte Prima della presente relazione.

Nello specifico sono stati utilizzati i seguenti atti comparativi:

- **Atto Notaio ANDREA CONFALONIERI del 2 ottobre 2025, Rep. 36.088** [PREZZO 70.000 €], avente ad oggetto, nel complesso condominiale denominato "Le Vele", appartamento (int. n. 2) posto al primo piano del "Fabbricato D", composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, una camera ed un balcone; autorimessa pertinenziale (int. n. 81) al piano terra, il tutto censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona, nel Catasto Fabbricati del Comune di Crema:
 - Fg. 20 – mapp. 611/580, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano 1, z.c. 1, categoria A/2, classe 4, vani 3, rendita Euro 379,60, superficie catastale mq 55, totale escluse aree scoperte mq 50;
 - Fg. 20 – mapp. 611/701, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano T, z.c. 1, categoria C/6, classe 4, mq. 19, rendita Euro 84,39, superficie catastale mq 20.
- **Atto Notaio ROBERTO ANTONIOLI del 5 maggio 2026, Rep. 67223** [PREZZO 73.000 €], avente ad oggetto, nel complesso condominiale denominato "LE VELE", costituito da cinque corpi di fabbrica, le seguenti porzioni: a) appartamento (int. n. 4) posto al piano primo del fabbricato "D"; b) posto auto (int. n. 19P) posto al piano terra; c) cantina (int. 23C) posta al piano terra; il tutto censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona, Catasto Fabbricati, Comune di Crema come segue:

⁴⁸ Doc 40 - Lotto 4 - APE mapp. 611-560



- Fg. 20 – mapp. 611/581, Via Virgilio Pagliari n. 14, Piano 1, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 3, Totale Superficie Catastale mq. 51, Totale escluse aree scoperte Superficie Catastale mq. 49, Rendita Catastale Euro 379,60;
- Fg. 20 – mapp. 611/732, Via Virgilio Pagliari n. 14, Piano T, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq. 12, Totale Superficie Catastale mq. 12, Rendita Catastale Euro 53,30;
- Fg. 20 – mapp. 611/762, Via Virgilio Pagliari n. 14, Piano T, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq. 5, Totale Superficie Catastale mq. 5, Rendita Catastale Euro 10,59.

Da cui la determinazione del:

L.4 - VALORE IN LIBERO MERCATO

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%: 8,1% < 10%

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

Valore di mercato € 78.700,00 valore a m² commerciale € 1.214,32 /mq

L.4 - VALORE IN VENDITA FORZATA³⁰

Determinato il **Valore di Mercato** di ciascuna unità del presente Lotto mediante il Metodo Comparativo di Mercato (MCA), il **Valore in Vendita Forzata** è stato ricavato applicando **decurtazioni analitiche specifiche**, motivate dalle caratteristiche proprie delle unità immobiliari che compongono il lotto. A tali rettifiche si aggiunge una ulteriore decurtazione per la scarsa manutenzione prevedibile nel periodo intercorrente tra la data della stima e la futura disponibilità del bene, tenuto conto che il lotto risulta attualmente non occupato e quindi esposto a un fisiologico degrado manutentivo.

L'applicazione di tali decurtazioni rappresenta un **adeguamento prudenziale** del Valore di Mercato, volto a riflettere le condizioni reali di vendita coattiva e le specificità tecniche del lotto. Il Valore in Vendita Forzata deriva quindi **direttamente** dal Valore di Mercato, opportunamente rettificato attraverso un processo trasparente, motivato e coerente con la prassi estimativa

calcolo dei differenziali del valore in condizioni di vendita forzata

Valore di mercato	€ 78.700,00
-------------------	-------------

³⁰ Doc 41 - Lotto 4 - Rapporto di Valutazione



Mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data disponibilità del bene			€ 0,00
Rivalutazione dei prezzi di mercato tra la data di stima e la data di disponibilità del bene			€ 2.480,99
Deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra la data della stima e la data di disponibilità del bene - Immobile libero			-€ 1.191,38
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato			-€ 7.870,00
Spese per pulizia, trasloco dei locali abbandonati			€ 0,00
Spese legali per sfratto se l'immobile risulta occupato (immobile libero alla data di stima)			€ 0,00
Oneri a carico dell'aggiudicatario	Due diligence urbanistica:	modifiche allo stato concessionato, pratica sanatoria e oblazione, costi ripristini	€ 0,00
	Due Diligence catastale:	pratiche di regolarizzazione catastale	€ 0,00
	Spese di Bonifica:	la presenza di materiali tossico e/o nocivi (es. amianto, etc.)	€ 0,00
	Spese Condomini all:	gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore	€ 0,00
Totale dei deprezzamenti			-€ 6.580,39
Valore di stima in condizioni di vendita forzata			€ 72.119,61
Riduzione in termini %			-8,36%

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

valore di mercato	€ 78.700,00
valore a m ² commerciale € 78.700,00 / 64,81 mq =	€ 1.214,32 /mq
Valore in condizione di vendita forzata	€ 72.100,00
valore a m ² commerciale in vendita forzata € 72.100,00 / 64,81 mq =	€ 1.112,48 /mq



LOTTO 5

Tutti catastalmente al Fg. 20 - mapp. 611

N. Lotto	Tipologia	consistenza catastali	Sup. Lorda	Piano catastale	Sub.	Rendita	Valore di Mercato	Valore Vendita Forzata
5	APPARTAMENTO	3 vani	51,00	2 ^a	561	379,60 €	71.100,00 €	66.200,00 €
	POSTO AUTO scoperto	12 mq.		T	720	53,30 €		
	CANTINA	6 mq.		T	753	12,70 €	1.241,27 €/mq.	1.155,73 €/mq.

L.5 - Scheda Sintetica – sub. 561-720-753

1) **UBICAZIONE DEI BENI:** via V. Pagliari n. 14 (Ombriano), Crema CR2) **DATI CATASTALI E TIPOLOGIA BENI:**

Al foglio 20, particella 611, come segue:

- **Appartamento – sub. 561:** categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 52 mq (50 mq escluse aree scoperte), rendita € 379,60, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 2;
- **Posto Auto scoperto – sub. 720:** categoria C/6, classe 4, superficie catastale 12 mq, rendita € 53,30, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T;
- **Cantina – sub. 753:** categoria C/2, classe 3, superficie catastale 6 mq, rendita € 12,70, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T;

3) **Corrispondenza dati catastali tra atto di pignoramento e identificativi catastali:** ☒ **SI**4) **DIRITTO E QUOTE Pignorati:**

- **Appartamento sub. 561:** Piena Proprietà – Quota 1/1
- **Posto Auto scoperto sub. 720:** Piena Proprietà – Quota 1/1;
- **Cantina sub. 753:** Piena Proprietà – Quota 1/1;

5) **STATO DI POSSESSO:** ☐ Le 3 unità sono **occupate da terzi, senza titolo** – Concessa dal Giudice l'occupazione temporanea sino all'aggiudicazione6) **PRESENZA DI RIFIUTI:** ☐ **NO**7) **DIRITTI DI TERZI:** ☐ **NO**8) **REGOLARITÀ CATASTALE:** ☒ **SI**9) **REGOLARITÀ URBANISTICA:** ☒ **SI**10) **REGOLARITÀ EDILIZIA:** ☒ **SI**11) **OPERE ABUSIVE:** ☐ **NO**12) **SPESE CONDOMINIALI:** ☒ **SI**13) **VALORE DI MERCATO:** _____14) **VALORE IN VENDITA FORZATA:** _____15) **QUOTE INDIVISE:** ☐ **NO**16) **APE:** ☐ **SI** (sino al 07.05.2036 per nuova redazione)

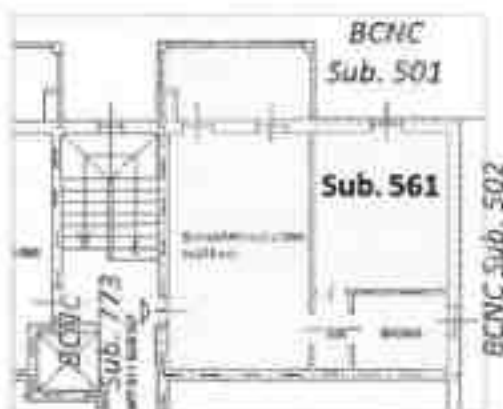
L.5 - IDENTIFICAZIONE – sub. 561-720-753

(questo 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 1) - l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Dalla documentazione catastale vigente⁵¹:

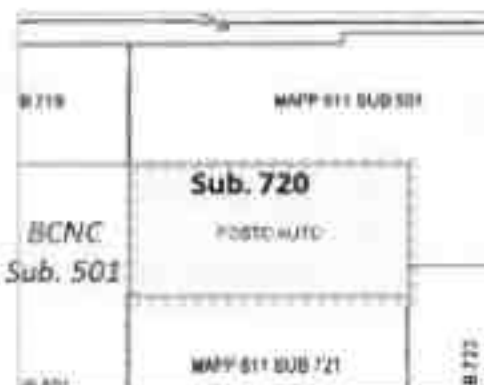
APPARTAMENTO – sub. 561: Appartamento – sub. 561: categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 52 mq (50 mq escluse aree scoperte), rendita € 379,60, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 2 – Scheda Vigente prot. n. CR0050989 del 06/07/2004.

CONFINI, in senso orario da nord tutti al mapp. 611: vuoto sul BCNC al Sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), vuoto su BCNC al Sub. 502 (giardino, camminamenti), altra u.i.u. al Sub. 563, BCNC al Sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), e a chiudere vuoto su BCNC al Sub. 501.



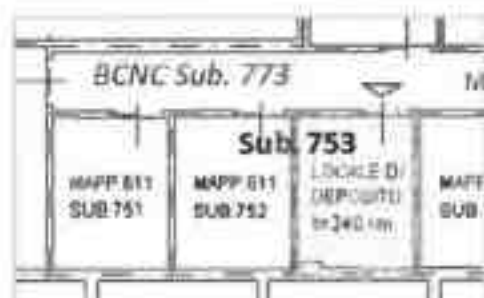
Posto Auto – sub. 720: categoria C/6, classe 4, superficie catastale 12 mq, rendita € 53,30, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T – Scheda Vigente prot. n. CR0031693 del 27/04/2004.

CONFINI, in senso orario da nord tutti al mapp. 611: BCNC al Sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), altra u.i.u. al sub. 723 e 721 e a chiudere BCNC al Sub. 501 su due lati.



Cantina – sub. 753: categoria C/2, classe 3, superficie catastale 6 mq, rendita € 12,70, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T - Scheda Vigente prot. n. CR0031693 del 27/04/2004.

CONFINI, in senso orario da nord tutti al mapp. 611: BCNC al Sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altre u.i.u. ai sub. 754, 668 e 752, a chiudere BCNC al Sub. 773.

**CRONISTORIA CATASTALE:****Subalterno 561 – Abitazione (A/2)****1994 – Origine**

- Deriva dalla particella 611 sub. 2 – F/1 (area urbana).

Dati derivanti da: "COSTITUZIONE del 18/10/1994 – n. 12340/1994"

27/04/2004 – Formazione dell'unità

⁵¹ **Doc 42 – Lotto 5 – Documentaz. Catastale**



- Categoria F/3 (unità in corso di costruzione).
Dati derivanti da: Pratica CR0031693 – "Unità afferenti edificate su area urbana (n. 2654.1/2004)"

06/07/2004 – Prima proposta di classamento

- Categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 325,37.
Annotazione: classamento e rendita proposti (DM 701/94).
Dati derivanti da: CR0050989 – "Divisione/diversa distribuzione degli spazi interni (n. 5642.1/2004)"

23/12/2004 – Rettifica del classamento

- Categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 379,60.
Dati derivanti da: CR0092281 – "Variazione di classamento (n. 14703.1/2004)"

16/10/2014 – Variazione toponomastica

- Indirizzo aggiornato a Via Virgilio Pagliari n. 14.
Dati derivanti da: CR0089904 – ANSC 40163.1/2014

09/11/2015 – Inserimento superficie catastale

- Superficie catastale 52 m² (50 m² escluse aree scoperte).
Dati derivanti da: "Inserimento in visura dei dati di superficie"

Subalterno 720 – Posto auto (C/6)

1994 – Origine

- Deriva dalla particella 611 sub. 2 – F/1 (area urbana).
Dati derivanti da: "COSTITUZIONE del 18/10/1994 – n. 12340/1994"

27/04/2004 – Formazione dell'unità

- Categoria C/6, classe 2, consistenza 12 m², rendita € 38,42.
Dati derivanti da: CR0031693 – "Unità afferenti edificate su area urbana (n. 2654.1/2004)"

20/10/2004 – Variazione di classamento

- Categoria C/6, classe 2, consistenza 12 m², rendita € 38,42.
Dati derivanti da: CR0074481 – "Variazione di classamento (n. 10412.1/2004)"

23/12/2004 – Rettifica del classamento

- Categoria C/6, classe 4, consistenza 12 m², rendita € 53,30.
Dati derivanti da: CR0092016 – "Rettifica classamento proposto (n. 14669.1/2004)"

16/10/2014 – Variazione toponomastica

- Indirizzo aggiornato a Via Virgilio Pagliari n. 14.
Dati derivanti da: CR0090061 – ANSC 40320.1/2014

09/11/2015 – Inserimento superficie catastale

- Superficie catastale 12 m².
Dati derivanti da: "Inserimento in visura dei dati di superficie"

Subalterno 753 – Cantina (C/2)

1994 – Origine

- Deriva dalla particella 611 sub. 2 – F/1 (area urbana).
Dati derivanti da: "COSTITUZIONE del 18/10/1994 – n. 12340/1994"

27/04/2004 – Formazione dell'unità

- Categoria C/2, classe 3, consistenza 6 m², rendita € 12,70.
Dati derivanti da: CR0031693 – "Unità afferenti edificate su area urbana (n. 2654.1/2004)"

21/12/2004 – Variazione di classamento



- Categoria C/2, classe 3, consistenza 6 m², rendita € 12,70.
Dati derivanti da: CR0091506 – "Variazione di classamento (n. 14575.1/2004)"

16/10/2014 – Variazione toponomastica

- Indirizzo aggiornato a Via Virgilio Pagliari n. 14.
Dati derivanti da: CR0090094 – ANSC 40353.1/2014

09/11/2015 – Inserimento superficie catastale

- Superficie catastale 6 m².
Dati derivanti da: "Inserimento in visura dei dati di superficie"

L.5 – STATO DI POSSESSO – sub. 561-720-753

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. cpc, c. 3) - lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

quesito 3: in caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.,

Le unità immobiliari del presente Lotto risultano occupate dal subconduttore in forza di contratto di sublocazione (Contratto registrato 15.12.2023, n. 003757, serie 3T, codice TMZ23T003757000KB).

Come relazionato nella *Prima Parte Generale - Stato di Possesso Immobiliare*, tale titolo deriva da un contratto di comodato a monte strutturalmente inopponibile alla procedura, determinando l'automatica inopponibilità della sublocazione stessa, l'assenza di vincoli locativi e l'insussistenza dei presupposti per la valutazione del canone ex art. 2923, co. 3, c.c. (configurando un'occupazione formalmente **senza titolo** nei confronti del pignoramento).

L'attuale permanenza provvisoria dell'occupante è regolata dal provvedimento del G.E. del 29/04/2026 (su istanza I.V.G. n. 14), che ha autorizzato la sola **occupazione temporanea dietro indennità** fino all'aggiudicazione, senza alcun effetto sanante. Si rimanda integralmente alla sezione generale per la trattazione complessiva.

L.5 - DESCRIZIONE – sub. 561-720-753

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. cpc, c. 2) - una sommaria descrizione del bene

APPARTAMENTO 561 - Descrizione e stato manutentivo:

L'unità abitativa, posta al piano secondo, sviluppa una **superficie lorda di 51,00 mq.**, con doppi affacci: a nord verso via V. Pagliari mediante finestre e balcone e a est verso il cortile interno. La distribuzione interna, allo stato di fatto, è composta dai seguenti ambienti e relative superfici utili:

- soggiorno con angolo cottura di 21,84 mq. con accesso al balcone;
- disimpegno di 1,99 mq;



- bagno areato naturalmente, con doccia, di 4,77 mq;
- camera da letto di 14,43 mq.
- balcone di 7,40 mq. lordi

L'alloggio presenta finiture interne di livello medio, con pavimentazioni e rivestimenti realizzati in piastrelle di ceramica. I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno con doppio vetro termico (vetrocamera), completi di sistemi oscuranti (avvolgibili). Le porte interne sono del tipo tamburato.

Sotto il profilo manutentivo, l'immobile si trova complessivamente in **medio stato di manutenzione**, come rilevato in sede di sopralluogo del 23.01.2026. Le superfici murarie e i soffitti si presentano in ordine, senza che siano emersi fenomeni di umidità o tracce di degrado superficiale in sede di sopralluogo.

Dotazioni impiantistiche: L'unità è servita da un impianto di riscaldamento di tipo autonomo, con corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa. La produzione di calore e di acqua calda sanitaria (ACS) è demandata a una caldaia murale per esterni (risalente ad aprile 2024, Itattherm, modello City Class H 25 K, ultima revisione 2025), posizionata sul balcone di pertinenza.

Posto Auto 720 - Descrizione e stato manutentivo:

La dimensione utile è di circa 12 mq., collocato al piano terra con accesso diretto dall'area di manovra condominiale, in prossimità della recinzione verso via Pagliari.

Lo stato manutentivo è coerente con l'età e l'uso dell'area, caratterizzato da normale usura del manto cementizio e assenza di evidenti dissesti o degradi strutturali.

CANTINA 753 - Descrizione e stato manutentivo:

Si colloca al piano terra, con superficie utile pari a 5,37 mq e forma regolare. L'ambiente presenta pavimento in piastrelle ceramiche e pareti in blocchi di cemento a vista, con soffitto in calcestruzzo e porta metallica verniciata di accesso dal corridoio comune.

L'illuminazione è garantita da corpi illuminanti a parete con protezione e da impianto elettrico a vista.

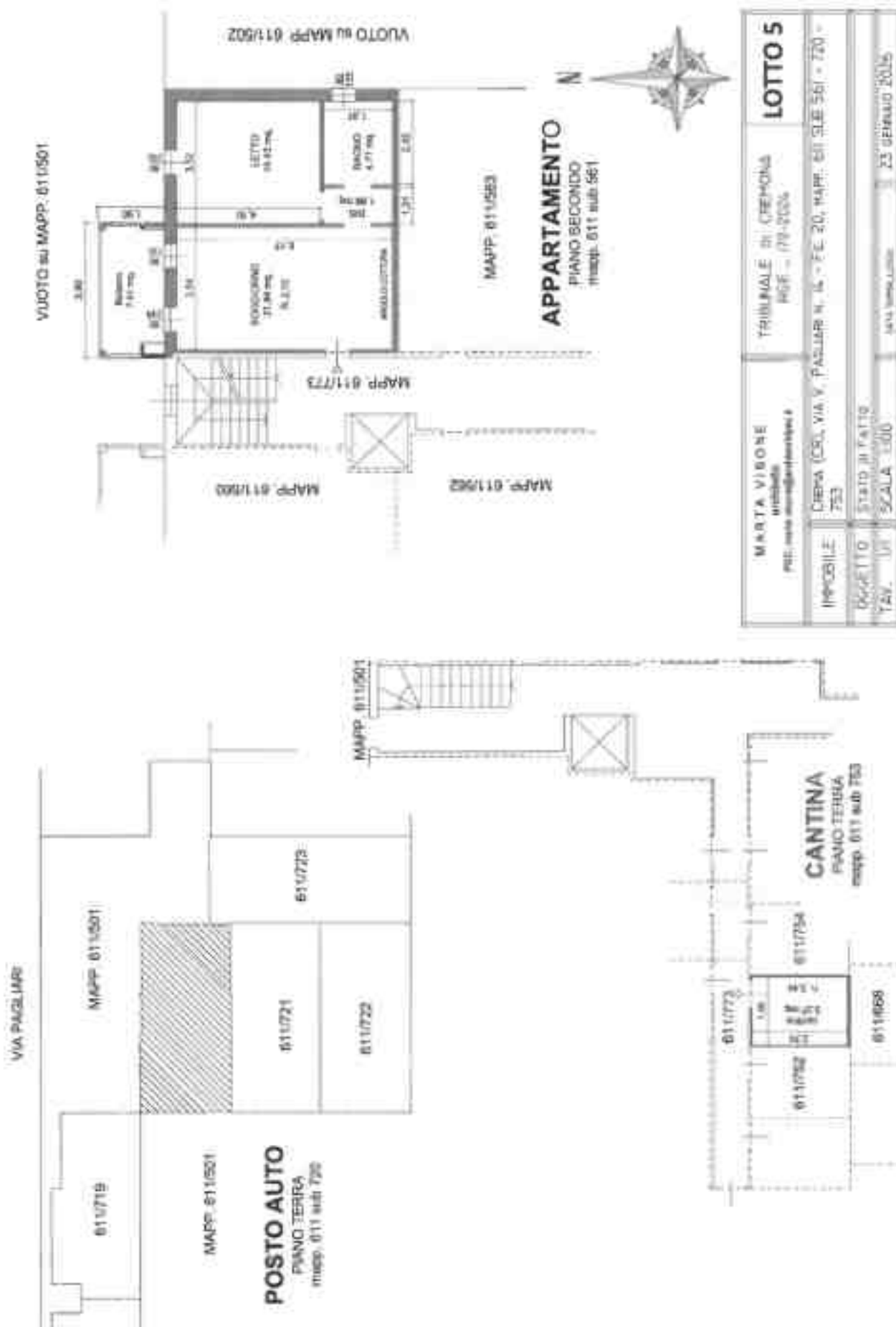
Lo stato manutentivo è buono, coerente con la destinazione d'uso e con l'età del fabbricato: si rileva normale usura delle superfici, senza fenomeni di infiltrazione o umidità.

Segue la **planimetria** dello stato di fatto del **Lotto 5** integrata con la documentazione fotografica⁵²



⁵² **Doc 43 - Lotto 5 - Documentaz. Fotografica**





L.5 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 561-720-753

(quesito 8) - 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

L'esatta identificazione catastale delle unità immobiliari costituenti il **Lotto 5** è stata verificata e confermata mediante l'esame analitico delle visure attuali, delle planimetrie d'archivio e della restante documentazione in atti. I dati rilevati evidenziano una perfetta rispondenza con le risultanze dell'atto di pignoramento, non emergendo alcuna difformità idonea a inficiare la corretta individuazione dei cespiti.

Le planimetrie catastali risultano coerenti con l'attuale stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di sopralluogo mediante verifica metrico-planimetrica. Fatto salvo quanto espressamente dettagliato nella NOTA A, non si rilevano ulteriori elementi di segnalazione.

Al fini della successiva emissione del decreto di trasferimento, si indica pertanto di fare riferimento esclusivo agli identificativi catastali, alla coerenze e ai riferimenti grafici descritti e allegati nella presente relazione per il Lotto 5.

L.5 – REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA – sub. 561-720-753

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 6) - la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Con richiamo a quanto già esposto nella prima parte della presente relazione in merito alla regolarità edilizia e urbanistica generale, nonché alle riserve metodologiche formulate nelle note introduttive (**Nota C**), si dà atto degli esiti delle verifiche condotte sulle unità costituenti il **Lotto 5**. A seguito del sopralluogo effettuato, è stata riscontrata la sostanziale corrispondenza nella distribuzione interna e nella configurazione morfologica tra lo stato dei luoghi e le disposizioni d'insieme rappresentate nelle tavole grafiche allegate al Certificato di Agibilità n. 60/2005 (nello specifico, Tavole 1 e 3, prot. del 17/05/2005), il quale costituisce l'ultimo stato legittimato e utile depositato agli atti.

Nei limiti strumentali descritti nelle premesse e non emergendo macroscopiche o evidenti difformità edilizie distributive rispetto all'impianto grafico originario, si evidenziano le seguenti risultanze dimensionali e strumentali:

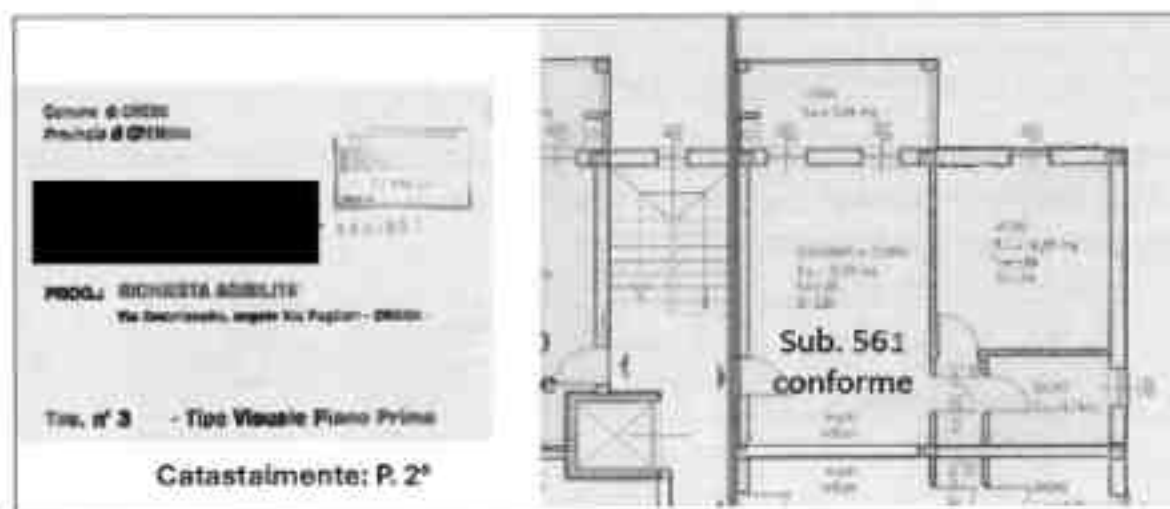
- **Unità residenziale (Appartamento):** si dà atto che negli elaborati grafici ufficiali agli atti del Certificato di Agibilità n. 60/2005, le indicazioni numeriche relative alle superfici utili interne dei singoli locali risultano non completamente leggibili. Pertanto, l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica dell'unità è stato condotto mediante la verifica di stretta corrispondenza geometrico-morfologica e la perfetta rispondenza della configurazione distributiva riscontrata in sede di sopralluogo rispetto al disegno d'insieme di progetto.
- **Posto Auto (Sub. 720):** L'unità è da ritenersi conforme. Trattandosi di uno stallone di sosta a raso ricavato su area scoperta condominiale, l'individuazione e la legittimità — sia



sotto il profilo edilizio-urbanistico che giuridico — non sono determinate da confini fisici o murari, bensì dal perimetro geometrico formalizzato negli atti. La regolare consistenza e la delimitazione dello stallo (indicato in loco mediante segnaletica orizzontale) trovano piena corrispondenza e validazione d'assentito nella planimetria catastale del 2024 e nel correlato elaborato planimetrico generale (prot. n. CR0051790 del 2004).

- **Cantina:** presenta uno scostamento in aumento della superficie utile pari al **5,29%** (superficie autorizzata di 5,10 mq a fronte di 5,37 mq rilevati). Poiché l'unità immobiliare presenta una superficie inferiore ai 60 mq, tale parametro risulta interamente contenuto entro il limite delle tolleranze esecutive del **6%** espressamente previsto dall'art. 34-bis, comma 1-bis, lett. d-bis) del D.P.R. 380/01, non costituendo pertanto violazione edilizia.

In virtù di tale accertamento, le unità immobiliari in esame possono ritenersi complessivamente conformi sotto il profilo edilizio e urbanistico. Non si ravvisa la necessità di promuovere alcuna istanza di sanatoria amministrativa né di procedere ad aggiornamenti documentali o regolarizzazioni di sorta. Di conseguenza, il compendio immobiliare può ritenersi idoneo e regolare ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, senza che vi sia luogo a detrazioni o decurtazioni economiche sul Valore di Mercato che si andrà a determinare.



L.5 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 561-720-753

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 7) - in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 46, 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**

Richiamato integralmente quanto relazionato al quesito "Regolarità edilizia-urbanistica", sia nella Parte Prima sia per il presente Lotto, **non sono emerse difformità edilizie** ai sensi del



D.P.R. 380/2001. Non risultano opere abusive né interventi privi di titolo che richiedano valutazioni di sanabilità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Gli **scostamenti dimensionali riscontrati**, salvo errori dovuti alla ridotta leggibilità della documentazione ricevuta, **rientrano nelle tolleranze costruttive** previste dal medesimo D.P.R. 380/2001 e dalle *Linee di indirizzo e criteri interpretativi* emanate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) per l'attuazione del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modificazioni della L. 24 luglio 2024, n. 105 ("DL Salva Casa").

Presso gli archivi comunali **non risultano presentate istanze di condono edilizio** riferite al presente Lotto, né risultano procedimenti pendenti o definizioni pregresse ai sensi delle leggi speciali sulla sanatoria straordinaria.

Poiché non sono state riscontrate difformità edilizie, non trova applicazione la disciplina di cui agli artt. 40, comma 6, L. 47/1985 e 46, comma 5, D.P.R. 380/2001, trattandosi di norme rilevanti esclusivamente in presenza di opere abusive suscettibili di condono.

I cespiti risultano pertanto **formalmente regolari e pienamente trasferibili**, senza necessità di ulteriori adempimenti ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento

L.5 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 561-720-753

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 9) – l'informazione sull'importo annuo della spesa fissa 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

Sulla base della dichiarazione dell'Amministratore del Condominio⁸³ "Le Vele" del 02/03/2026, per i soli subalterni compresi nel presente Lotto 5 risultano i seguenti importi a debito (in rosso), come desumibili dai consuntivi approvati:

LOTTO 5	sub	2024	2025
		debito - credito	debito - credito
Appartamento	561	33,87 €	87,91 €
Posto Auto	720	53,41 €	21,13 €
Cantina	753	43,36 €	30,11 €
debito - arrotondato			190,00 €
credito - arrotondato			90,00 €
Totale debito - arrotondato			100,00 €

L'esposizione complessiva è riferita alle annualità 2024-2025, come da consuntivi approvati e dichiarazione dell'Amministratore del 02/03/2026.

Estrazione Millesimi come da Tabelle fornite:

⁸³ Riferimento: **Doc 25** – Documenti Condominio



Palazzina	Gruppo	Progressivo - sub.	Proprietario	Tabella A - Proprietà	Tabella B - Gestione appartamenti	Tabella C - Mill.mi piano terra box	Tabella D - Scala A	Tabella E - Scala A
1	A	5 - 561	I	8,0311	7,073		30,381	20,006
1	A	211 - 753		0,2055		1,5905		
1	A	241 - 720	F	0,3418		2,4945		

Dalla medesima dichiarazione non risultano spese straordinarie deliberate né sono segnalati procedimenti giudiziari o stragiudiziali in corso relativi alle unità del Lotto 5.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario subentra nella responsabilità solidale per i contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente; pertanto, gli importi sopra indicati potranno formalmente permanere in capo al futuro acquirente, salvo eventuali pagamenti successivi da parte dell'esecutato o diversi accordi tra le parti.

Eventuali ulteriori spese maturate dopo la data del 02/03/2026 non possono essere oggetto di aggiornamento. Gli importi indicati hanno pertanto valore meramente indicativo e non saranno detratti dal Valore di Mercato, salvo diversa determinazione dell'Il.m. Giudice dell'Esecuzione.

Resta fermo che, qualora non trovasse applicazione il vincolo di solidarietà previsto dall'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario potrebbe essere tenuto al pagamento dei contributi condominiali insoluti.

L.5 - PRESENZA RIFIUTI – sub. 561-720-753

(questo 9) - 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

Il sopralluogo condotto sulle unità del **Lotto 5** ha escluso la presenza di rifiuti speciali o pericolosi, ovvero di elementi che ne facciano supporre l'esistenza; i materiali rilevati non necessitano di smaltimenti specifici ai sensi del D.Lgs. 152/2006 (Testo Unico Ambientale). I locali ospitano soltanto arredi e beni mobili comuni, in linea con quanto stabilito nel contratto di sublocazione ("...l'immobile è completamente arredato con mobili di proprietà della parte sub-locatrice"). Ai sensi delle disposizioni vigenti emanate dal Giudice dell'Esecuzione, la liberazione dei luoghi da eventuali beni mobili lasciati dalla proprietà, dalla società comodataria o dall'ex conduttore post-aggiudicazione sarà demandata all'IVG, con possibili costi a carico della procedura, qualora dovessero essere qualificati come rifiuti, allo stato non determinabili.

L.5 - PRESTAZIONE ENERGETICA – sub. 561-720-753

(questo 7) - a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

Dalla verifica effettuata sul portale CENED Lombardia, si è riscontrata l'assenza di registrazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) per l'unità immobiliare residenziale (sub. 561), pertanto si è provveduto alla redazione, da cui si estraggono i seguenti dati principali:



indice $EP_{gl, nren}$ = indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **156.31 kWh/m²a**.

L.5 - VALORE - sub. 561-720-753

(quesito 1 – art. 568 c.p.c.) - 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'essenza 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

La stima del valore di mercato del compendio immobiliare costituente il **Lotto 3** è stata condotta mediante il **Metodo Comparativo di Mercato (MCA)**, fondato sull'analisi di compravendite recenti di beni immobiliari aventi caratteristiche analoghe per destinazione, tipologia, consistenza e localizzazione, metodologicamente descritto nella Parte Prima della presente relazione.

Nello specifico sono stati utilizzati i seguenti atti comparativi:

- **Atto Notaio ANDREA CONFALONIERI del 2 ottobre 2025, Rep. 36.088 [PREZZO 70.000 €.]**, avente ad oggetto, nel complesso condominiale denominato "Le Vele", appartamento (int. n. 2) posto al primo piano del "Fabbricato D", composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, una camera ed un balcone; autorimessa pertinenziale (int. n. 81) al piano terra, il tutto censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona, nel Catasto Fabbricati del Comune di Crema:
 - Fig. 20 – mapp. 611/580, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano 1, z.c. 1, categoria A/2, classe 4, vani 3, rendita Euro 379,60, superficie catastale mq 55, totale escluse aree scoperte mq 50;
 - Fig. 20 – mapp. 611/701, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano T, z.c. 1, categoria C/6, classe 4, mq. 19, rendita Euro 84,39, superficie catastale mq 20.
- **Atto Notaio ROBERTO ANTONIOLI del 5 maggio 2026, Rep. 67223 [PREZZO 73.000 €.]**, avente ad oggetto, nel complesso condominiale denominato "LE VELE", costituito da cinque corpi di fabbrica, le seguenti porzioni: a) appartamento (int. n. 4) posto al piano primo del fabbricato "D"; b) posto auto (int. n. 19P) posto al piano terra; c) cantina (int. 23C) posta al piano terra; il tutto censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona, Catasto Fabbricati, Comune di Crema come segue:

³² Doc 44 - Lotto 5 - APE mapp. 611-561

- Fg. 20 – mapp. 611/581, Via Virgilio Pagliari n. 14, Piano 1, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 3, Totale Superficie Catastale mq. 51, Totale escluse aree scoperte Superficie Catastale mq. 49, Rendita Catastale Euro 379,60;
- Fg. 20 – mapp. 611/732, Via Virgilio Pagliari n. 14, Piano T, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq. 12, Totale Superficie Catastale mq. 12, Rendita Catastale Euro 53,30;
- Fg. 20 – mapp. 611/762, Via Virgilio Pagliari n. 14, Piano T, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq. 5, Totale Superficie Catastale mq. 5, Rendita Catastale Euro 10,59.

Da cui la determinazione del:

L.5 - VALORE IN LIBERO MERCATO

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%: $8,7\% < 10\%$

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

Valore di mercato € 71.100,00 valore a m² commerciale € 1.241,27 /mq

L.5 - VALORE IN VENDITA FORZATA⁵⁵

Determinato il **Valore di Mercato** di ciascuna unità del presente Lotto mediante il Metodo Comparativo di Mercato (MCA), il **Valore in Vendita Forzata** è stato ricavato applicando **decurtazioni analitiche specifiche**, motivate dalle caratteristiche proprie delle unità immobiliari che compongono il lotto.

L'applicazione di tali decurtazioni rappresenta un **adeguamento prudenziale** del Valore di Mercato, volto a riflettere le condizioni reali di vendita coattiva e le specificità tecniche del lotto. Il Valore in Vendita Forzata deriva quindi **direttamente** dal Valore di Mercato, opportunamente rettificato attraverso un processo trasparente, motivato e coerente con la prassi estimativa.

calcolo dei differenziali del valore in condizioni di vendita forzata

Valore di mercato	€ 71.100,00
Mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene	€ 0,00
Rivalutazione dei prezzi di mercato tra la data di stima e la data di disponibilità del bene	€ 2.241,41

⁵⁵ Doc 45 - Lotto 5 - Rapporto di Valutazione



Deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra la data della stima e la data di disponibilità del bene			€ 0,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato			-€ 7.110,00
Spese per pulizia, trasloco dei locali abbandonati			€ 0,00
Spese legali per sfratto se l'immobile risulta occupato (immobile libero alla data di stima)			€ 0,00
Oneri a carico dell'aggiudicatario	Due diligence urbanistica:	modifiche allo stato concessionato, pratica sanatoria e oblazione, costi ripristini	€ 0,00
	Due Diligence catastale:	pratiche di regolarizzazione catastale	€ 0,00
	Spese di Bonifica:	la presenza di materiali tossico e/o nocivi (es. amianto, etc.)	€ 0,00
	Spese Condominiali:	gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore	€ 0,00
Totale dei deprezzamenti			-€ 4.868,59
Valore di stima in condizioni di vendita forzata			€ 66.231,41
Riduzione in termini %			-6,85%

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

valore di mercato	€ 71.100,00
valore a m ² commerciale € 71.100,00 / 57,28 mq =	€ 1.241,27 /mq
Valore in condizione di vendita forzata	€ 66.200,00
valore a m ² commerciale in vendita forzata € 66.200,00 / 57,28 mq =	€ 1.155,73 /mq



LOTTO 6

Tutti catastalmente al Fg. 20 - mapp. 611

N. Lotto	Tipologia	consistenza catastali	Sup. Lorda	Piano catastale	Sub.	Rendita	Valore di Mercato	Valore Vendita Forzata
6	APPARTAMENTO BOX	3,5 vani 19 mq.	64,44	2° 1	562 673	442,86 € 84,39 €	114.900,00 € 1.491,24 €/mq.	107.000,00 € 1.388,71 €/mq.

L.6 - Scheda Sintetica – sub. 562-673

1) **UBICAZIONE DEI BENI:** via V. Pagliari n. 14 (Ombriano), Crema CR

2) **DATI CATASTALI E TIPOLOGIA BENI:**

Al foglio 20, particella 611, come segue:

- **Appartamento – sub. 562:** categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 66 mq (64 mq escluse aree scoperte), rendita € 442,86, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 2;
- **Box – sub. 673:** categoria C/6, classe 4, superficie catastale 21 mq, rendita € 84,39, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 1;

3) **Corrispondenza dati catastali tra atto di pignoramento e identificativi catastali:** ☒ **SI**

4) **DIRITTO E QUOTE Pignorati:**

- **Appartamento:** Piena Proprietà – Quota 1/1
- **Box:** Piena Proprietà – Quota 1/1;

5) **STATO DI POSSESSO:** ☒ **Le 2 unità sono occupate da terzi, senza titolo – Concessa dal Giudice l'occupazione temporanea sino all'aggiudicazione**

6) **PRESENZA DI RIFIUTI:** ☐ **NO**

7) **DIRITTI DI TERZI:** ☐ **NO**

8) **REGOLARITÀ CATASTALE:** ☒ **SI**

9) **REGOLARITÀ URBANISTICA:** ☒ **SI**

10) **REGOLARITÀ EDILIZIA:** ☒ **SI**

11) **OPERE ABUSIVE:** ☐ **NO**

12) **SPESE CONDOMINIALI:** ☒ **SI**

13) **VALORE DI MERCATO:** _____

▪ **VALORE IN VENDITA FORZATA:** _____

▪ **QUOTE INDIVISE:** ☐ **NO**

▪ **APE:** ☒ **SI (sino al 20.12.2033 per estrazione dal CENED)**



- Categoria A/2, classe 4.
-VARIATIONE DI CLASSAMENTO (n. 14703.1/2004)»
- 16/10/2014 – Variazione toponomastica
- Aggiornamento ANSC.
-VARIATIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40164.1/2014)»
- 09/11/2015 – Inserimento dati di superficie
- Superficie catastale 66 m² (64 m² escluse aree scoperte).
-Inserimento in visura dei dati di superficie»
- Subalterno 673 – Box C/6**
- 18/10/1994 – Costituzione dell'unità originaria (sub. 2)
- Categoria F/1, da cui deriva anche il futuro sub. 673.
-COSTITUZIONE del 18/10/1994 in atti dal 25/10/1994 (n. 12340/1994)»
- 27/04/2004 – Formazione dell'unità C/6
- Categoria C/6, classe 3, consistenza 21 m².
-UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 2654.1/2004)»
- 20/10/2004 – Variazione di classamento
- Categoria C/6, classe 4, consistenza 19 m².
-VARIATIONE DI CLASSAMENTO (n. 10411.1/2004)»
- 16/10/2014 – Variazione toponomastica
- Aggiornamento ANSC.
-VARIATIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40273.1/2014)»
- 09/11/2015 – Inserimento dati di superficie
- Superficie catastale 21 m².
-Inserimento in visura dei dati di superficie»

L.6 – STATO DI POSSESSO – sub. 562-673

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 3) - lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

quesito 3: in caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, è valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;

Le unità immobiliari che compongono il **Lotto 6** (non inclusi nel Contratto di Comodato tra la società esecutata e il comodatario) risultano occupate da un soggetto terzo privo di idoneo titolo giuridico opponibile alla procedura esecutiva. A differenza di altri lotti del compendio, la detenzione materiale non deriva da una sublocazione, bensì risulterebbe fondata su un contratto preliminare di compravendita redatto nell'anno 2022; si evidenzia tuttavia che tale scrittura non è stata prodotta né all'IVG né alla scrivente, configurandosi comunque come titolo inopponibile ai creditori procedenti.

Non riscontrandosi contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento, decade l'obbligo di procedere alla valutazione sulla congruità del canone ai sensi dell'art. 2923, terzo comma, c.c.



Per la gestione esecutiva dello stato di possesso si rimanda alla trattazione esposta nella Parte Prima della presente relazione.

L.6 - DESCRIZIONE – sub. 562-673

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 2) - una sommaria descrizione del bene

APPARTAMENTO 562 - Descrizione e stato manutentivo:

L'unità abitativa, posta al piano secondo, sviluppa una **superficie lorda di 64,44 mq.**, con doppi affacci: a sud mediante finestre e balcone e a ovest verso le aree cortilizie interne del complesso. La distribuzione interna, allo stato di fatto, è composta dai seguenti ambienti e relative superfici utili:

- soggiorno con angolo cottura di 24,70 mq. con accesso al balcone;
- disimpegno di 1,92 mq;
- bagno areato naturalmente, con doccia, di 5,25 mq;
- camera da letto di 14,00 mq.
- Locale guardaroba di 8,95 mq. (utilizzato, allo stato dei luoghi, come camera singola)
- balcone di 7,40 mq. lordi



L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, con corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa. La produzione di calore e di acqua calda sanitaria (ACS) è affidata a una caldaia murale per esterni, installata sul balcone di pertinenza (della quale non è nota l'epoca di installazione).

Gli ambienti interni si presentano in **buono stato di conservazione e manutenzione** (come da sopralluogo del 09.02.2025) a seguito di un **recente intervento di ristrutturazione**. I pavimenti sono realizzati in parquet nelle zone principali e in gres porcellanato all'interno del servizio igienico. I sanitari e le finiture del bagno risultano in ottime condizioni; non si rilevano fenomeni di umidità o infiltrazione d'acqua sulle superfici murarie.

Serramenti e Infissi: I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno completi di vetrocamera; le porte interne sono in legno tamburato e laccate.

BOX 673 - Descrizione e stato manutentivo:

Di superficie utile di circa 19 mq., con larghezza massima utile interna di 2,77 m.; si colloca al piano terra, con accesso diretto dall'area di manovra e dall'ingresso alle autorimesse



condominiali. Internamente presenta pavimentazione in conglomerato cementizio, pareti in blocchi di cemento a vista e serranda basculante in metallo

Lo stato manutentivo è coerente con l'età e la destinazione d'uso: non si rilevano dissesti, infiltrazioni o degradi strutturali evidenti.



Segue la **planimetria** dello stato di fatto del **Lotto 6** integrata con la documentazione fotografica⁵⁷

⁵⁷ **Doc 47 - Lotto 6 - Documentaz. Fotografica**



L.6 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 562- 673

(quesito 8) - 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

In riscontro ai quesiti di identificazione e consistenza documentale, si attesta che l'esame sistematico delle visure storiche ed attuali, unitamente al riscontro delle planimetrie d'archivio ufficiali, ha permesso di confermare l'esatta individuazione catastale delle unità immobiliari afferenti al **Lotto 6**. Le risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate - Territorio collimano in ogni parte con gli elementi descrittivi e i dati riprodotti nell'atto di pignoramento, escludendo qualsivoglia difformità o incertezza in ordine alla corretta identificazione soggettiva e oggettiva dei beni staggiati.

Sotto il profilo del riscontro ispettivo, le rappresentazioni grafiche d'archivio offrono un quadro pienamente sovrapponibile all'effettiva configurazione distributiva e geometrica dei locali rilevata in sede di sopralluogo. Fatta eccezione per le sole annotazioni e precisazioni già dedotte all'interno della **NOTA A**, alla quale si rimanda, non si ravvisano ulteriori elementi di rilievo o rilievi ostativi.

Di conseguenza, non sussistendo profili di irregolarità che richiedano variazioni o adempimenti di aggiornamento geometrico, ai fini della successiva redazione e pubblicazione del decreto di trasferimento si rimanda fedelmente agli identificativi catastali, alle coerenze perimetrali e alle allegazioni grafiche formalizzati nella presente relazione per il **Lotto 6**

L.6 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA - sub. 562- 673

(quesito 1 - art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 6) - la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Con richiamo a quanto già esposto nella prima parte della presente relazione in merito alla regolarità edilizia e urbanistica generale, nonché alle riserve metodologiche formulate nelle note introduttive (**Nota C**), si dà atto degli esiti delle verifiche condotte sulle unità costituenti il **Lotto 6**. A seguito del sopralluogo effettuato, è stata riscontrata la sostanziale corrispondenza nella distribuzione interna e nella configurazione morfologica tra lo stato dei luoghi e le disposizioni d'insieme rappresentate nelle tavole grafiche allegate al Certificato di Agibilità n. 60/2005 (nello specifico, Tavole 1 e 3, prot. del 17/05/2005), il quale costituisce l'ultimo stato legittimato e utile depositato agli atti.

Nei limiti strumentali descritti nelle premesse e non emergendo macroscopiche o evidenti difformità edilizie distributive rispetto all'impianto grafico originario, si evidenziano le seguenti risultanze dimensionali e strumentali:

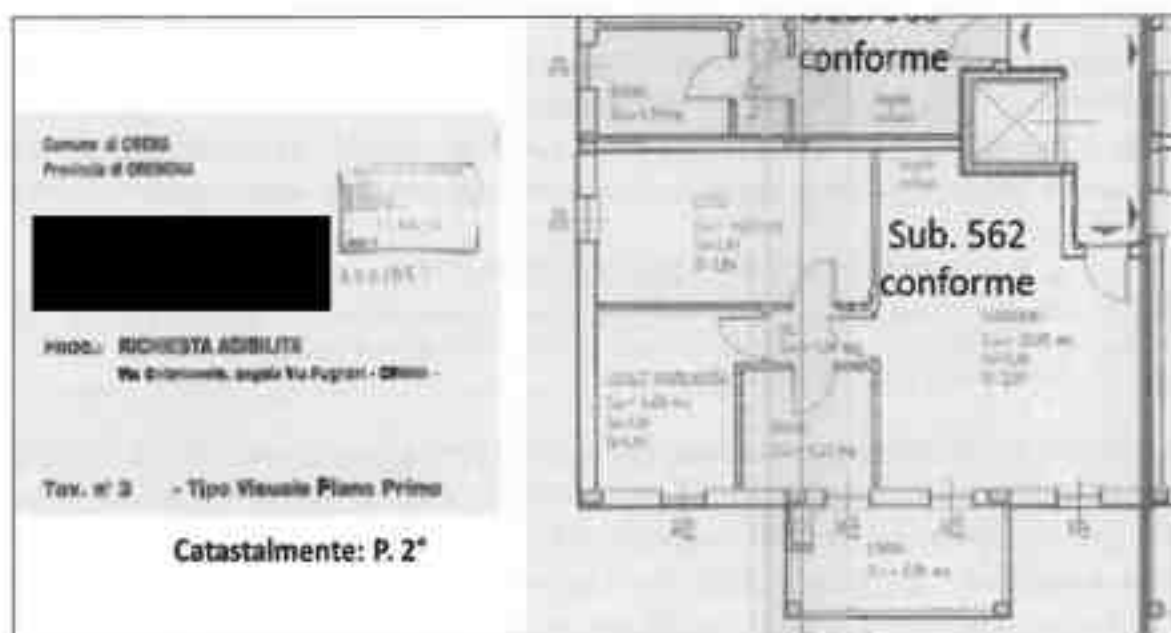
- **Unità residenziale (Appartamento):** si dà atto che negli elaborati grafici ufficiali agli atti del Certificato di Agibilità n. 60/2005, le indicazioni numeriche relative alle superfici utili interne dei singoli locali risultano non completamente leggibili. Pertanto, l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica dell'unità è stato



condotto mediante la verifica di stretta corrispondenza geometrico-morfologica e la perfetta rispondenza della configurazione distributiva riscontrata in sede di sopralluogo rispetto al disegno d'insieme di progetto.

- **Box:** presenta uno scostamento in aumento della superficie utile pari all'**1,62%** (superficie autorizzata di 19,05 mq a fronte di 19,36 mq rilevati). Poiché l'unità immobiliare presenta una superficie inferiore ai 60 mq, tale parametro risulta interamente contenuto entro il limite delle tolleranze esecutive del **6%** espressamente previsto dall'art. 34-bis, comma 1-bis, lett. d-bis) del D.P.R. 380/01, non costituendo pertanto violazione edilizia.

In virtù di tale accertamento, le unità immobiliari in esame possono ritenersi complessivamente conformi sotto il profilo edilizio e urbanistico. Non si ravvisa la necessità di promuovere alcuna istanza di sanatoria amministrativa né di procedere ad aggiornamenti documentali o regolarizzazioni di sorta. Di conseguenza, il compendio immobiliare può ritenersi idoneo e regolare ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, senza che vi sia luogo a detrazioni o decurtazioni economiche sul Valore di Mercato che si andrà a determinare



L.6 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 562- 673

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 7) - in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Richiamato integralmente quanto relazionato al quesito "Regolarità edilizia-urbanistica", sia nella Parte Prima sia per il presente Lotto, **non sono emerse difformità edilizie** ai sensi del D.P.R. 380/2001. Non risultano opere abusive né interventi privi di titolo che richiedano valutazioni di sanabilità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Gli **scostamenti dimensionali riscontrati**, salvo errori dovuti alla ridotta leggibilità della documentazione ricevuta, **rientrano nelle tolleranze costruttive** previste dal medesimo D.P.R. 380/2001 e dalle *Linee di indirizzo e criteri interpretativi* emanate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) per l'attuazione del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modificazioni dalla L. 24 luglio 2024, n. 105 ("DL Salva Casa").

Presso gli archivi comunali **non risultano presentate istanze di condono edilizio** riferite al presente Lotto, né risultano procedimenti pendenti o definizioni pregresse ai sensi delle leggi speciali sulla sanatoria straordinaria.

Poiché non sono state riscontrate difformità edilizie, non trova applicazione la disciplina di cui agli artt. 40, comma 6, L. 47/1985 e 46, comma 5, D.P.R. 380/2001, trattandosi di norme rilevanti esclusivamente in presenza di opere abusive suscettibili di condono.

I cespiti risultano pertanto **formalmente regolari e pienamente trasferibili**, senza necessità di ulteriori adempimenti ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.

L.6 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 562- 673

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 9) - l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Sulla base della dichiarazione resa dall'Amministratore del Condominio⁵⁸ "Le Vele" del 02/03/2026, per i soli subalterni compresi nel presente Lotto 6 risultano i seguenti importi a debito (in rosso), come desumibili dai consuntivi approvati:

LOTTO 6	sub	2024	2025
		debito - credito	debito - credito
Appartamento	562	428,12 €	750,64 €
Box	673	229,07 €	92,38 €

⁵⁸ Riferimento: **Doc 25** – Documenti Condominio



Totale debito - arrotondato

1.510,00 €

L'esposizione complessiva è riferita alle annualità 2024-2025, come da consuntivi approvati e dichiarazione dell'Amministratore del 02/03/2026.

Estrazione Millesimi come da Tabelle fornite:

Palazzina	Gruppo	Progressivo - sub.	Proprietario	Tabella A - Proprietà	Tabella B - Gestione appartamenti	Tabella C - Millesimi piano terra box	Tabella D - Scala A	Tabella E - Scala A
1	A	7 - 562	I	7,6631	8,986		44,955	33,118
1	A	188 - 673		1,3179		9,6153		

Dalla medesima dichiarazione non risultano spese straordinarie deliberate né sono segnalati procedimenti giudiziari o stragiudiziali in corso relativi alle unità del Lotto 6.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario subentra nella responsabilità solidale per i contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente; pertanto, gli importi sopra indicati potranno formalmente permanere in capo al futuro acquirente, salvo eventuali pagamenti successivi da parte dell'esecutato o diversi accordi tra le parti.

Eventuali ulteriori spese maturate dopo la data del 02/03/2026 non possono essere oggetto di aggiornamento. **Gli importi indicati** hanno pertanto valore meramente indicativo e **non saranno detratti dal Valore di Mercato, salvo diversa determinazione dell'Il.mo Giudice dell'Esecuzione.**

Resta fermo che, qualora non trovasse applicazione il vincolo di solidarietà previsto dall'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario potrebbe essere tenuto al pagamento dei contributi condominiali insoluti.

L.6 - PRESENZA RIFIUTI – sub. 562- 673

(quesito 9) - 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

In sede di sopralluogo effettuato sulle unità immobiliari costituenti il **Lotto 6**, tutte a destinazione residenziale, non è stata riscontrata la presenza di rifiuti speciali o pericolosi, né sono emersi elementi visivi o indiziari che ne facciano presumere la sussistenza.

All'interno degli ambienti si rileva esclusivamente la presenza di beni mobili d'uso comune. A differenza di quanto riscontrato in altri lotti della medesima procedura, per le unità in esame non è stato reso disponibile alcun contratto di sublocazione; di conseguenza, non risulta possibile stabilire se tali elementi siano in parte riconducibili alla società esecutata o alla comodataria, oppure se appartengano interamente o in parte al soggetto occupante privo di titolo, al quale allo stato attuale sono presuntivamente riferiti.

Qualora detti beni non venissero rimossi dagli aventi diritto prima della liberazione dei cespiti, gli stessi saranno rimossi dall'IVG secondo le modalità operative e le disposizioni già stabilite



con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, che prescrive, in taluni casi, i relativi costi a carico della procedura.

L.6 - PRESTAZIONE ENERGETICA – sub. 562- 673

(questo 7) - e predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

Dalla verifica effettuata sul portale CENED Lombardia, è stata riscontrata la presenza dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) per l'unità immobiliare residenziale (sub. 562), da cui si estraggono i seguenti dati principali:

Appartamento - Fg. 20, mapp. 611/562

APE Registrato il 20.12.2023¹⁸

Codice identificativo: 1903500170923

Valido sino al 20.12.2033

Classe Energetica: **C**

Indice $EP_{g, non}$ - Indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **109.48 kWh/m²a.**

L.6 - VALORE – sub. 562- 673

(questo 1 - art. 568 cpc.) - determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

La stima del valore di mercato del compendio immobiliare costituente il **Lotto 3** è stata condotta mediante il **Metodo Comparativo di Mercato (MCA)**, fondato sull'analisi di compravendite recenti di beni immobiliari aventi caratteristiche analoghe per destinazione, tipologia, consistenza e localizzazione, metodologicamente descritto nella Parte Prima della presente relazione.

Nello specifico sono stati utilizzati i seguenti atti comparativi:

- **Atto Notaio ANDREA CONFALONIERI del 2 ottobre 2025, Rep. 36.088 [PREZZO 70.000 €.]**, avente ad oggetto, nel complesso condominiale denominato "La Vele", appartamento (int. n. 2) posto al primo piano del "Fabbricato D", composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, una camera ed un balcone; autorimessa pertinenziale (int. n. 81) al piano terra, il tutto censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona, nel Catasto Fabbricati del Comune di Crema;

¹⁸ Doc 48 - Lotto 6 - APE mapp. 611-562



- Da cui la determinazione del:

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta $d\%$: $2,8\% < 10\%$

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima.

L.6 - VALORE IN VENDITA FORZATA®

Determinato il **Valore di Mercato** di ciascuna unità del presente Lotto mediante il Metodo Comparativo di Mercato (MCA), il **Valore in Vendita Forzata** è stato ricavato applicando **decurtazioni analitiche specifiche**, motivate dalle caratteristiche proprie delle unità immobiliari che compongono il lotto.

⁶⁶ Doc 49 - Lotto 6 - Rapporto di Valutazione

L'applicazione di tali decurtazioni rappresenta un **adeguamento prudenziale** del Valore di Mercato, volto a riflettere le condizioni reali di vendita coattiva e le specificità tecniche del lotto. Il Valore in Vendita Forzata deriva quindi **direttamente** dal Valore di Mercato, opportunamente rettificato attraverso un processo trasparente, motivato e coerente con la prassi estimativa.

calcolo dei differenziali del valore in condizioni di vendita forzata

Valore di mercato		€ 114.900,00
Mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene		€ 0,00
Rivalutazione dei prezzi di mercato tra la data di stima e la data di disponibilità del bene		€ 3.622,19
Deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra la data della stima e la data di disponibilità del bene		€ 0,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato		-€ 11.490,00
Spese per pulizia, trasloco dei locali abbandonati		€ 0,00
Spese legali per sfratto se l'immobile risulta occupato (immobile libero alla data di stima)		€ 0,00
Oneri a carico dell'aggiudicatario	<i>Due diligence urbanistica:</i>	modifiche allo stato concessionato, pratica sanatoria e obiazione, costi ripristini
	<i>Due Diligence catastale:</i>	pratiche di regolarizzazione catastale
	<i>Spese di Bonifica:</i>	la presenza di materiali tossico e/o nocivi (es. amianto, etc.)
	<i>Spese Condomini</i>	gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore
		€ 0,00
	Totale dei deprezzamenti	-€ 7.867,81
	Valore di stima in condizioni di vendita forzata	€ 107.032,19
	Riduzione in termini %	-6,85%

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

valore di mercato	€ 114.900,00
valore a m ² commerciale € 114.900,00 / 77,05 mq. =	€ 1.491,24 /mq
Valore in condizione di vendita forzata	€ 107.000,00
valore a m ² commerciale in vendita forzata € 107.000,00 / 77,05 mq. =	€ 1.388,71 /mq



LOTTO 7

Tutti catastalmente al Fg. 20 - mapp. 611

N. Lotto	Tipologia	consistenza catastali	Sup. Lorda	Piano catastale	Sub.	Rendita	Valore di Mercato	Valore Vendita Forzata
7	APPARTAMENTO BOX	5,5 vani 22 mq.	80,38	3° T	564 654	695,93 € 97,71 €	114.400,00 € 1.202,69 €/mq.	104.800,00 € 1.101,77 €/mq.

L.7 - Scheda Sintetica – sub. 564-654

1) **UBICAZIONE DEI BENI:** via V. Pagliari n. 14 (Ombriano), Crema CR

2) **DATI CATASTALI E TIPOLOGIA BENI:**

Al foglio 20, particella 611, come segue:

- **Appartamento – sub. 564:** categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 81 mq (79 mq escluse aree scoperte), rendita € 695,93, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 3;
- **Box – sub. 654:** categoria C/6, classe 4, superficie catastale 22 mq, rendita € 97,71, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T;

3) **Corrispondenza dati catastali tra atto di pignoramento e identificativi catastali:** ☒ **Si**

4) **DIRITTO E QUOTE Pignorati:**

- **Appartamento:** Piena Proprietà – Quota 1/1
- **Box:** Piena Proprietà – Quota 1/1;

5) **STATO DI POSSESSO:** ☒ **Le 2 unità sono libere da persone e nella disponibilità materiale della procedura**

6) **PRESENZA DI RIFIUTI:** ☒ **NO**

7) **DIRITTI DI TERZI:** ☒ **NO**

8) **REGOLARITÀ CATASTALE:** ☒ **SI**

9) **REGOLARITÀ URBANISTICA:** ☒ **SI**

10) **REGOLARITÀ EDILIZIA:** ☒ **SI**

11) **OPERE ABUSIVE:** ☒ **NO**

12) **SPESE CONDOMINIALI:** ☒ **SI**

13) **VALORE DI MERCATO:** _____

14) **VALORE IN VENDITA FORZATA:** _____

15) **QUOTE INDIVISE:** ☒ **NO**

16) **APE:** ☒ **Si (sino al 11.05.2036 per nuova redazione)**



L.7 - IDENTIFICAZIONE – sub. 564-654

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. cpc, c. 1) - (l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali)

Dalla documentazione catastale vigente⁸¹:

APPARTAMENTO – sub. 564: categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 81 mq (79 mq escluse aree scoperte), rendita € 695,93, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 3 – Scheda Vigente prot. n. CR0050989 del 06/07/2004.

CONFINI, in senso orario da nord tutti al mapp. 611: vuoto su BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), BCNC al Sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altra u.i.u al Sub. 566, vuoto sul BCNC al Sub. 502 su due lati (giardino, camminamenti), altra u.i.u al Sub. 543 (altro edificio, stesso mapp. 611) e a chiudere vuoto su BCNC al sub. 501.

BOX – sub. 654: categoria C/6, classe 4, superficie catastale 22 mq, rendita € 97,71, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T – Scheda Vigente prot. n. CR0031693 del 27/04/2004.

CONFINI, in senso orario da nord tutti al mapp. 611: BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), altre u.i.u al Sub. 655, 749, 748, 659, 653 e 747. A chiudere BCNC al sub. 501.

CRONISTORIA CATASTALE:**Subalterno 564 – Abitazione (A/2)**

18/10/1994 – Costituzione dell'unità originaria (sub. 2)

- Categoria F/1.
-COSTITUZIONE del 18/10/1994 in atti dal 25/10/1994 (n. 12340/1994)-

27/04/2004 – Formazione dell'unità immobiliare

- Categoria F/3 + A/2.
-UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 2654.1/2004)-

06/07/2004 – Variazione per diversa distribuzione interna



⁸¹ Doc 59 - Lotto 7 - Documentaz. Catastale



- Categoria A/2 – classe 3 – consistenza 5,5 vani – rendita € 596,51.
-DIVISIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5642.1/2004)-
23/12/2004 – Variazione di classamento
- Categoria A/2 – classe 4 – rendita € 695,93.
-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14703.1/2004)-
16/10/2014 – Variazione toponomastica
- -VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40166.1/2014)-
09/11/2015 – Inserimento dati di superficie
- Superficie catastale 81 m² (79 m² escluse aree scoperte).
-Inserimento in visura dei dati di superficie-
- Subalterno 654 – Box (C/6)**
18/10/1994 – Costituzione dell'unità originaria (sub. 2)
- Categoria F/1.
-COSTITUZIONE del 18/10/1994 in atti dal 25/10/1994 (n. 12340/1994)-
27/04/2004 – Formazione dell'unità immobiliare
- Categoria C/6 – classe 3 – consistenza 25 m² – rendita € 94,25.
-UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 2654.1/2004)-
20/10/2004 – Variazione di classamento
- Categoria C/6 – classe 4 – consistenza 22 m² – rendita € 97,71.
-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10411.1/2004)-
16/10/2014 – Variazione toponomastica
- -VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40254.1/2014)-
09/11/2015 – Inserimento dati di superficie
- Superficie catastale 25 m².
-Inserimento in visura dei dati di superficie-

L.7 – STATO DI POSSESSO – sub. 564-654

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 3) - lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

quesito 3: in caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;

In riscontro ai quesiti posti, si attesta che le unità immobiliari costituenti il **Lotto 7 risultano attualmente libere da persone**, trovandosi nella piena ed esclusiva disponibilità materiale della procedura esecutiva, sotto la diretta gestione del custode giudiziario e dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG).

Lo stato di libera disponibilità dei cespiti si è consolidato a seguito del susseguirsi dei seguenti eventi cronologici e procedurali:

- In data 03/03/2026, il Giudice dell'Esecuzione ha pronunciato l'ordinanza di liberazione gravante sulle menzionate unità immobiliari.
- Successivamente, in data 29/04/2026, è intervenuto il provvedimento afferente alle autorizzazioni temporanee all'occupazione del compendio pignorato.



- In data 30/04/2026, in esecuzione dei citati provvedimenti e in forza dell'attività di custodia, l'ex terzo occupante senza titolo ha provveduto a immettere formalmente il Custode Giudiziario nel pieno e pacifico possesso dei beni, effettuando la restituzione.

Alla data di redazione della presente relazione, pertanto, **l'intero compendio del Lotto 7 è da ritenersi integralmente libero da persone** e privo di situazioni di detenzione qualificata. La totale assenza di rapporti locatizi o di affitto opponibili alla procedura assorbe e rende superata ogni ulteriore indagine in ordine all'esistenza di titoli registrati in data antecedente al pignoramento; parimenti, con specifico riferimento al quesito, viene meno il presupposto per l'applicazione dell'articolo 2923, terzo comma, del Codice Civile, non sussistendo alcun canone di cui dover vagliare la congruità.

L.7 - DESCRIZIONE – sub. 564-654

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 2) - una sommaria descrizione del bene

APPARTAMENTO 564 - Descrizione e stato manutentivo:

L'unità abitativa, posta al piano secondo, sviluppa una **superficie lorda di 80,38 mq.**, con tripli affacci: a nord mediante finestre e balcone, a sud e a ovest verso l'area cortilizia interna del complesso. La distribuzione interna, allo stato di fatto, è composta dai seguenti ambienti e relative superfici utili:

- soggiorno 21,10 mq. con accesso al balcone;
- cucina non abitabile, di 8,35 mq;
- camera da letto di 9,86 mq.
- camera da letto di 14,36 mq.
- bagno areato naturalmente, con doccia e vasca, di 5,95 mq;
- lavanderia cieca di 2,80 mq.
- disimpegno di 4,95 mq.
- balcone a nord, di 7,40 mq. lordi



L'unità residenziale presenta finiture interne di livello medio, caratterizzate da pavimentazioni e rivestimenti uniformi in piastrelle di ceramica, serramenti esterni in legno completi di vetrocamera e porte interne del tipo tamburato; il tutto riscontrato in **discreto stato di conservazione** generale al momento del sopralluogo del 31.01.2026.

Sotto il profilo impiantistico, l'alloggio è servito da un sistema di riscaldamento autonomo facente capo a una caldaia murale installata nell'anno 2003 (Saunier Duval – modello Thema, classe F24E, ultima revisione 2025), con distribuzione del calore demandata a corpi scaldanti radianti. A integrazione delle dotazioni tecnologiche del bene, è presente un impianto di climatizzazione e raffrescamento estivo alimentato da due pompe di calore esterna posizionata sul balcone di pertinenza. Tale sistema alimenta due unità interne del tipo *split*,



collocare una in corrispondenza della porta d'ingresso principale, ed una nel disimpegno della zona notte.

Si precisa che il sopra menzionato impianto di climatizzazione a pompe di calore, sebbene installato in passato dalla precedente parte conduttrice, è rimasto stabilmente in dote al compendio immobiliare a seguito della definitiva e spontanea riconsegna del bene alla procedura esecutiva avvenuta in data 30/04/2026. Essendo tale impianto strutturalmente e funzionalmente connesso all'alloggio, lo stesso ha costituito elemento determinante e integrante ai fini del calcolo dei fabbisogni energetici e della conseguente redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto e allegato alla presente relazione. Di conseguenza, l'impianto di raffrescamento è da considerarsi a tutti gli effetti parte integrante del compendio in vendita, configurandosi come addizione stabile non rimovibile, la cui consistenza concorre alla determinazione dello stato di fatto e del correlato valore di stima del lotto.

BOX 654 - Descrizione e stato manutentivo:

Di superficie utile di circa 23 mq., con larghezza massima utile interna di 3,60 m.; si colloca al piano terra, con accesso diretto dall'area di manovra e dall'ingresso alle autorimesse condominiali. Internamente presenta pavimentazione in conglomerato cementizio, pareti in blocchi di cemento a vista e serranda basculante in metallo.

Lo stato manutentivo è coerente con l'età e la destinazione d'uso: non si rilevano dissesti, infiltrazioni o degradi strutturali evidenti.

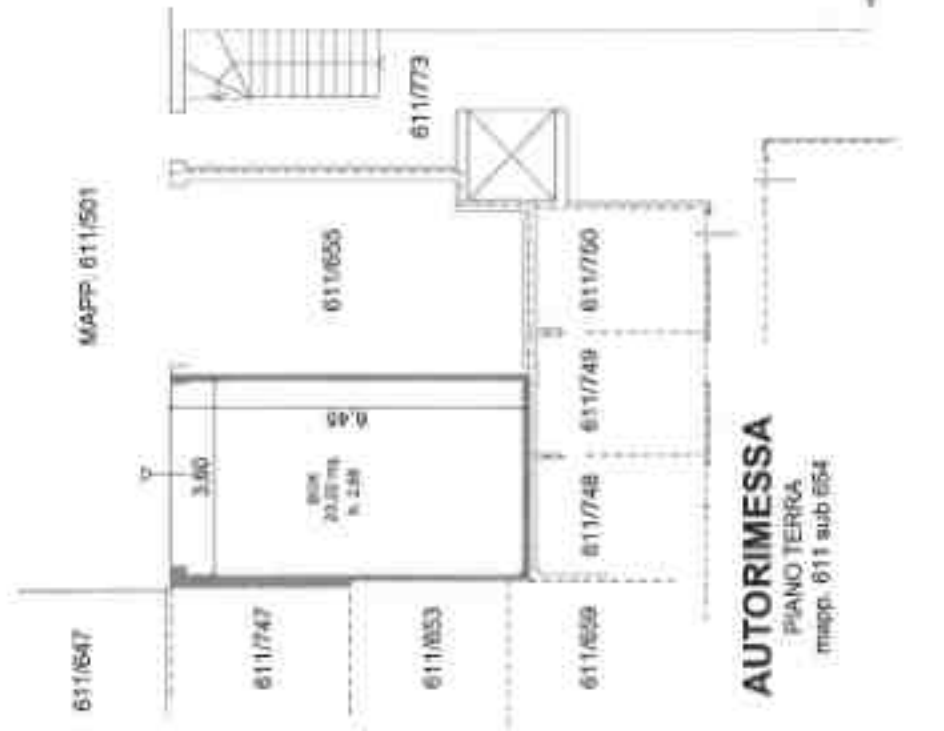


Segue la **planimetria** dello stato di fatto del **Lotto 7** integrata con la documentazione fotografica¹²

¹² **Doc 51 - Lotto 7 - Documentaz. Fotografica**



VUOTO su MAPP. 611/501



MARTA VIONE architetto PEC: marta.vione@protonmail.it		TRIBUNALE DI CREMONA RGE - 170-2074	LOTTO 7
IMMOBILE	CREMA (CR), VIA V. PAGLIARI N. 56 - FG. 20, MAPP. 611 SUB. 504 - 506		
OGGETTO	STATO DI FATTO		
TAV.	1/1	SCALA	H00
		DATA SEMPLIFICAZIONE	31 GENNAIO 2026

L.7 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 564-654

(quesito 8) - 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

Le verifiche condotte attraverso l'esame incrociato delle visure storiche, dei registri attuali e delle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio consentono di confermare l'identificazione catastale delle unità componenti il **Lotto 7**. I dati identificativi rilevati collimano con gli elementi descrittivi formalizzati nell'atto di pignoramento, escludendo qualsivoglia incertezza o discrepanza in ordine alla consistenza oggettiva dei beni staggiti.

Allo stesso modo, il riscontro ispettivo ha permesso di accertare la rispondenza tra la reale configurazione geometrico-distributiva dei locali, rilevata in sede di sopralluogo, e le rappresentazioni grafiche d'archivio ufficiali. Fatta eccezione per le sole precisazioni già dedotte all'interno della NOTA A, alla quale si fa espresso rinvio, lo stato di fatto appare conforme alle risultanze catastali. Non sussistendo, pertanto, profili di irregolarità o difformità tali da richiedere variazioni o adempimenti di aggiornamento geometrico, si attesta che **gli identificativi, le coerenze e le allegazioni grafiche richiamati nella presente relazione costituiscono elementi idonei e sufficienti ai fini della successiva emissione del decreto di trasferimento.**

L.7 – REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA – sub. 564-654

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 6) - la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Con richiamo a quanto già esposto nella prima parte della presente relazione in merito alla regolarità edilizia e urbanistica generale, nonché alle riserve metodologiche formulate nelle note introduttive (**Nota C**), si dà atto degli esiti delle verifiche condotte sulle unità costituenti il **Lotto 7**. A seguito del sopralluogo effettuato, è stata riscontrata la sostanziale corrispondenza nella distribuzione interna e nella configurazione morfologica tra lo stato dei luoghi e le disposizioni d'insieme rappresentate nelle tavole grafiche allegate al Certificato di Agibilità n. 60/2005 (nello specifico, Tavole 1 e 4, prot. del 17/05/2005), il quale costituisce l'ultimo stato legittimato e utile depositato agli atti.

Nei limiti strumentali descritti nelle premesse e non emergendo macroscopiche o evidenti difformità edilizie distributive rispetto all'impianto grafico originario, si evidenziano le seguenti risultanze dimensionali e strumentali:

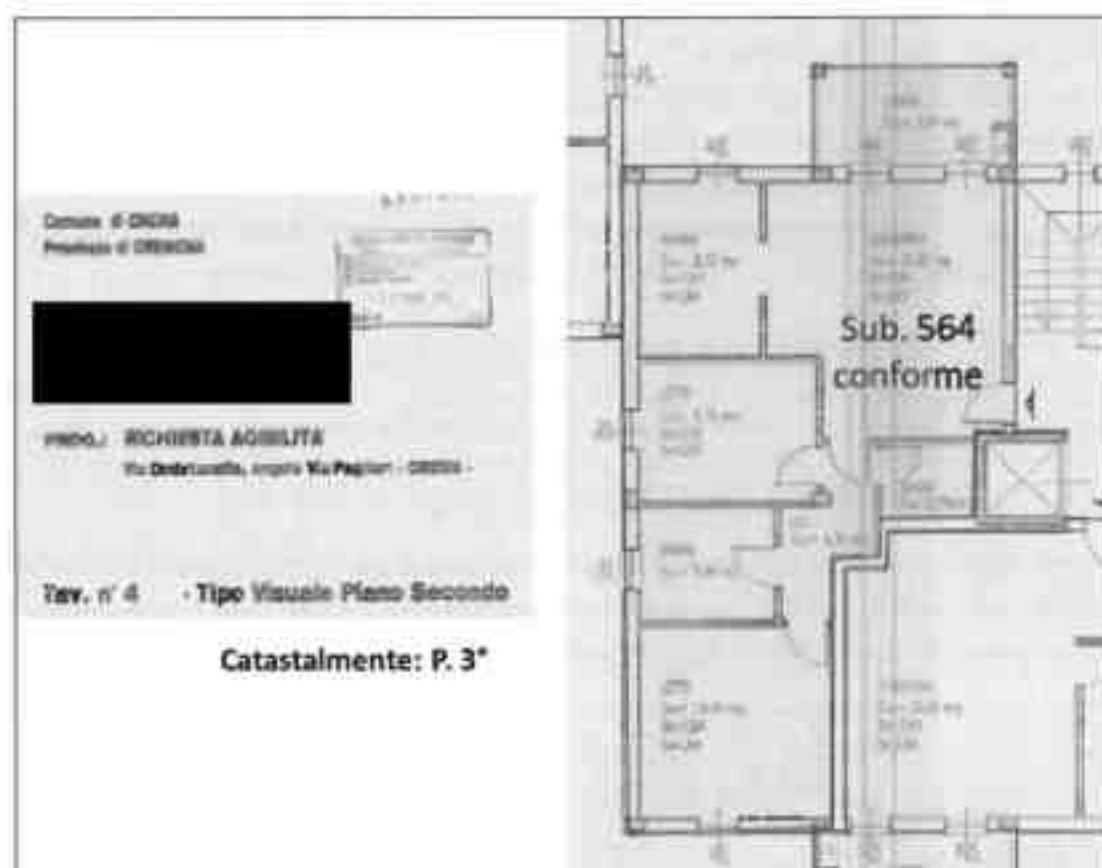
- **Unità residenziale (Appartamento):** si evidenzia che negli elaborati grafici d'agibilità ufficiali agli atti, le indicazioni numeriche relative alle superfici utili interne risultano di scarsa e precaria leggibilità. Da una parziale lettura analitica, la superficie utile autorizzata sembrerebbe quantificabile in **67,03 mq**; si rimarca tuttavia il dubbio e il beneficio del dubbio a causa della pessima qualità del supporto grafico disponibile. Di



fatto, in sede di rilievo, è stata misurata una superficie utile pari a **67,38 mq.** Lo scostamento, allo stato di fatto, calcolato in aumento (pari allo **0,52%**) risulta ampiamente contenuto entro il limite delle tolleranze esecutive del **5%** previsto dall'art. 34-bis, comma 1-bis, lett. d) del D.P.R. 380/01 per le unità immobiliari con superficie utile inferiore a 100 mq., non costituendo violazione edilizia.

- **Box:** si dà atto che negli elaborati grafici ufficiali del citato Certificato di Agibilità, le indicazioni numeriche e le quote metriche relative al locale box risultano totalmente illeggibili. L'accertamento della regolarità edilizia dell'unità è stato pertanto eseguito mediante verifica di stretta corrispondenza geometrico-morfologica, riscontrando sul posto la perfetta coincidenza della conformazione e del posizionamento del locale rispetto al disegno d'insieme di progetto.

In virtù di tale accertamento, le unità immobiliari in esame possono ritenersi complessivamente conformi sotto il profilo edilizio e urbanistico. Non si ravvisa la necessità di promuovere alcuna istanza di sanatoria amministrativa né di procedere ad aggiornamenti documentali o regolarizzazioni di sorta. Di conseguenza, il compendio immobiliare può ritenersi idoneo e regolare ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, senza che vi sia luogo a detrazioni o decurtazioni economiche sul Valore di Mercato che si andrà a determinare.



l'articolo 1 – art. 173 bis, disp. att. op. c. 7) - in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni 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

I cespiti risultano pertanto **formalmente regolari e pienamente trasferibili**, senza necessità di ulteriori adempimenti ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.

(quesito 1 – art. 173 bis disp. att. c.p.c. c. 9) - l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Sulla base della dichiarazione resa dall'Amministratore del Condominio^{CS} "Le Vele" del 02/03/2026, per i soli subalterni compresi nel presente Lotto 7 risultano i seguenti importi a debito (in rosso), come desumibili dai consuntivi approvati:

LOTTO 7	sub	2024	2025
		debito - credito	debito - credito
Appartamento	564	184,99 €	152,78 €
Box	654	272,39 €	67,64 €

e-mail: marta.visone@gmail.com - PEC: marta.visone@archiworldnet.it

debito - arrotondato	500,00 €
credito - arrotondato	190,00 €
Totale debito - arrotondato	310,00 €

L'esposizione complessiva è riferita alle annualità 2024-2025, come da consuntivi approvati e dichiarazione dell'Amministratore del 02/03/2026.

Estrazione Millesimi come da Tabelle fornite:

Pelazzina	Gruppo	Progressivo - sub.	Proprietario	Tabella A - Proprietà	Tabella B - Gestione appartamenti	Tabella C - Millesimi piano terra box	Tabella D - Scala A	Tabella E - Scala A
1	A	11 - 564		0,1460	10,728		53,66	45,997
1	A	168 - 654		1,5668		11,4341		

Dalla medesima dichiarazione non risultano spese straordinarie deliberate né sono segnalati procedimenti giudiziari o stragiudiziali in corso relativi alle unità del Lotto 7.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario subentra nella responsabilità solidale per i contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente; pertanto, gli importi sopra indicati potranno formalmente permanere in capo al futuro acquirente, salvo eventuali pagamenti successivi da parte dell'esecutato o diversi accordi tra le parti.

Eventuali ulteriori spese maturate dopo la data del 02/03/2026 non possono essere oggetto di aggiornamento. **Gli importi indicati hanno pertanto valore meramente indicativo e non saranno detratti dal Valore di Mercato, salvo diversa determinazione dell'Ilmo Giudice dell'Esecuzione.**

Resta fermo che, qualora non trovasse applicazione il vincolo di solidarietà previsto dall'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario potrebbe essere tenuto al pagamento dei contributi condominiali insoluti.

L.7 - PRESENZA RIFIUTI – sub. 564-654

(questo 9) - 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

In sede di sopralluogo effettuato sulle unità immobiliari costituenti il Lotto 7, non è stata riscontrata la presenza di rifiuti speciali o pericolosi, né sono emersi elementi visivi o indiziari che ne facciano presumere la sussistenza.

All'interno degli ambienti si è rilevata esclusivamente la presenza di elementi d'arredo e beni mobili d'uso comune. A tale riguardo, l'esame del contratto di sublocazione in atti — il quale specifica espressamente che l'alloggio è stato concesso in godimento privo di arredi — consente di escludere la riconducibilità di tali elementi alla società esecutata o alla comodataria, dovendosi gli stessi riferire unicamente alla sfera personale dell'ex conduttore che ha recentemente rilasciato il compendio. Si precisa che tutti i beni mobili e le componenti d'arredo eventualmente lasciati presso i locali dall'ex conduttore saranno presi in carico e



Dalla verifica effettuata sul portale CENED Lombardia, è stata riscontrata l'assenza dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE); pertanto, per l'unità immobiliare residenziale (sub. 564) si è provveduto alla nuova redazione, da cui si estraggono i seguenti dati principali:

Appartamento - Fg. 20, mapp. 611/564

Codice identificativo: 1903500040126

Classe Energetica: **D**

Indice EP_{gl, non} = indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **149.05 kWh/m²a**.

(questo 1 - art. 568 cpc.) - determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

La stima del valore di mercato del compendio immobiliare costituente il **Lotto 3** è stata condotta mediante il **Metodo Comparativo di Mercato (MCA)**, fondato sull'analisi di compravendite recenti di beni immobiliari aventi caratteristiche analoghe per destinazione, tipologia, consistenza e localizzazione, metodologicamente descritto nella Parte Prima della presente relazione.

Nello specifico sono stati utilizzati i seguenti atti comparativi:

- **Atto avv. ALBERTO SCALI del 17 aprile 2025, Rep. 2908 [PREZZO 139.000 €.]** avente ad oggetto immobili facenti parte del fabbricato condominiale con cortile denominato Edifici "M-N-O" in Comune di CREMA (CR), via Luigi D'Andrea n.19: appartamento di civile abitazione al piano secondo di 4,5 vani catastali con terrazza lungo il lato Sud e annessa cantina di pertinenza al piano terra; box auto al piano terra, di pertinenza dell'appartamento; posto auto scoperto al piano terra. Dette porzioni immobiliari

¹⁴ Doc 52 - Lotto 7 - APE mapp. 511-564



risultano rispettivamente censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Crema come segue:

- o Fg. 20, mapp. 614/23, categoria A/2, classe 4, vani 4,5, superficie catastale totale 80 mq (totale escluse aree scoperte 69 mq), rendita euro 569,39 (appartamento con cantina);
- o Fg. 20, mapp. 614/64, categoria C/6, classe 3, metri quadri 25, superficie catastale totale 27 mq, rendita euro 94,25 (box);
- o Fg. 20, mapp. 613/9, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, metri quadri 13, superficie catastale totale 27 mq, rendita euro 41,63 (posto auto).

Da cui la determinazione del:

L.7 - VALORE IN LIBERO MERCATO

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%: 6,8% < 10%

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

Valore di mercato	€ 114.400,00	valore a m ² commerciale	€ 1.202,69	/mq
-------------------	--------------	-------------------------------------	------------	-----

L.7 - VALORE IN VENDITA FORZATA⁶⁶

Determinato il **Valore di Mercato** di ciascuna unità del presente Lotto mediante il Metodo Comparativo di Mercato (MCA), il **Valore in Vendita Forzata** è stato ricevuto applicando **decurtazioni analitiche specifiche**, motivate dalle caratteristiche proprie delle unità immobiliari che compongono il lotto. A tali rettifiche si aggiunge una ulteriore decurtazione per la scarsa manutenzione prevedibile nel periodo intercorrente tra la data della stima e la futura disponibilità del bene, tenuto conto che il lotto risulta attualmente non occupato e quindi esposto a un fisiologico degrado manutentivo.

L'applicazione di tali decurtazioni rappresenta un **adeguamento prudenziale** del Valore di Mercato, volto a riflettere le condizioni reali di vendita coattiva e le specificità tecniche del lotto. Il Valore in Vendita Forzata deriva quindi **direttamente** dal Valore di Mercato, opportunamente rettificato attraverso un processo trasparente, motivato e coerente con la prassi estimativa.

⁶⁶ Doc 53 - Lotto 7 - Rapporto di Valutazione



calcolo dei differenziali del valore in condizioni di vendita forzata

Valore di mercato			€ 114.400,00
Mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene			€ 0,00
Rivalutazione dei prezzi di mercato tra la data di stima e la data di disponibilità del bene			€ 3.606,41
Deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra la data della stima e la data di disponibilità del bene - immobile libero			-€ 1.731,82
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato			€ 11.440,00
Spese per pulizia, trasloco dei locali abbandonati			€ 0,00
Spese legali per sfratto se l'immobile risulta occupato (immobile libero alla data di stima)			€ 0,00
Oneri a carico dell'aggiudicatario	Due diligence urbanistica:	modifiche allo stato concessionato, pratica sanatoria e oblazione, costi ripristini	€ 0,00
	Due Diligence catastale:	pratiche di regolarizzazione catastale	€ 0,00
	Spese di Bonifica:	la presenza di materiali tossico e/o nocivi (es. amianto, etc.)	€ 0,00
	Spese Condominiali:	gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore	€ 0,00
Totale dei deprezzamenti			-€ 9.565,39
Valore di stima in condizioni di vendita forzata			€ 104.834,61
Riduzione in termini %			-8,36%

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

valore di mercato	€ 114.400,00
valore a m ² commerciale € 114.400,00 / 95,12 mq =	€ 1.202,69 /mq
Valore in condizione di vendita forzata	€ 104.800,00
valore a m² commerciale in vendita forzata € 104.800,00 / 95,12 mq =	€ 1.101,77 /mq



LOTTO 8

Tutti catastalmente al Fg. 20 - mapp. 611

N. Lotto	Tipologia	consistenza catastali	Sup. Lorda	Piano catastale	Sub.	Rendita	Valore di Mercato	Valore Vendita Forzata
8	APPARTAMENTO	4 vani	85,23	3°	565	506,13 €	104.200,00 € 1.457,14 €/mq.	86.300,00 € 1.206,82 €/mq.
	* CANTINA	6 mq.		T	748	12,70 €		
	POSTO AUTO	12 mq.		T	722	53,30 €		
	APPARTAMENTO	4,5 vani	72,90	3°	566	569,39 €	122.800,00 € 1.371,76 €/mq.	98.600,00 € 1.103,66 €/mq.
	b BOX	22 mq.		T	657	97,21 €		

L.8 – Premessa

In sede di rilievo geometrico e morfologico sui beni oggetto del presente Lotto, eseguiti in data 07.02.2026 e 09.02.2026, è emersa una sostanziale difformità rispetto allo stato legittimo per le unità residenziali (sub. 565 e 566). L'originaria ripartizione spaziale dei due appartamenti confinanti, prevista dal progetto edilizio (allegato al Certificato di Agibilità n. 60/2005), è stata, presumibilmente, variata in corso d'opera in assenza di opportuna variante. Nello specifico, si è riscontrato un fenomeno di reciproco e asimmetrico frazionamento/fusione di porzioni di superficie interna tra le due unità residenziali confinanti, così delineato:

- **STATO AUTORIZZATO (da progetti d'archivio):**
 - **Sub. 565:** Unità abitativa tipologia bilocale con un servizio.
 - **Sub. 566:** Unità abitativa tipologia trilocale con doppi servizi e vano cucina. (Nota: le superfici utili originarie non risultano completamente leggibili nella documentazione grafica edilizia d'archivio).
- **STATO DI FATTO (rilevato in loco):**
 - **Sub. 565:** Unità riconfigurata e trilocale con un servizio, di superficie interna lorda (SIL) pari a **57,67 mq.**, a seguito dell'avvenuta annessione di un locale della superficie di 9,56 mq rilevata ad oggi in loco, sottratto all'unità attigua.
 - **Sub. 566:** Unità di superficie interna lorda (SIL) pari a **64 mq.**, che ha subito la decurtazione del medesimo vano di 9,56 mq. Si rilevano, inoltre, ulteriori e distinte difformità distributive interne, quali la conversione dell'ex vano cucina in camera da letto, lo spostamento delle reti impiantistiche e la rimodulazione dell'angolo cottura nel soggiorno. L'unità mantiene la consistenza di trilocale poiché la cessione del vano è stata numericamente compensata dal cambio d'uso interno da vano cucina a camera.

Sotto il profilo meramente fiscale e patrimoniale, si rileva che le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio risultano già allineate allo stato di fatto dei luoghi. Tuttavia, tale allineamento catastale non sana in alcun modo la difformità urbanistica ed edilizia



rispetto al progetto approvato, configurando un abuso incrociato ormai consolidato nello stato dei luoghi.

Le criticità in caso di vendita separata.

Qualora si procedesse alla vendita separata delle due unità residenziali, si creerebbero insanabili conflitti d'ordine edilizio e procedurale:

1. **Indissociabilità della sanatoria:** Sotto il profilo procedurale edilizio, il conseguimento del titolo in sanatoria non potrebbe essere perseguito autonomamente fra le unità immobiliari, in quanto l'abuso incrociato richiede necessariamente un'unica ed essenziale trattazione amministrativa congiunta.
2. **Obbligo di reciproco accordo tra aggiudicatari:** La necessità di sanare la difformità dallo stato assentito obbligherebbe i due diversi e futuri aggiudicatari a presentare congiuntamente e in perfetto accordo la pratica di sanatoria edilizia. Qualora uno dei due acquirenti decidesse di non procedere, l'altro si troverebbe nell'oggettiva impossibilità materiale e giuridica di regolarizzare la propria unità immobiliare, subendo un pregiudizio alla commerciabilità futura del bene.

Tutto ciò premesso e considerato, al fine di garantire la massima efficacia della procedura esecutiva, ottimizzare il valore di realizzo e prevenire futuri e possibili contenziosi post-aggiudicazione, la sottoscritta Esperto Stimatore ritiene tecnicamente e giuridicamente imprescindibile disporre la vendita dei cespiti in un unico lotto commerciale denominato "Lotto 8" (comprensivo dei subalterni 565-566-657-722-748).

L'analisi dettagliata dello stato dei luoghi, la descrizione specifica delle difformità e l'approfondimento normativo delle opere abusive verranno analizzati nei successivi specifici quesiti della presente relazione.

NOTA DI RILEVANZA FISCALE (Limitazioni Agevolazioni 1° Casa) Si evidenzia per il potenziale acquirente che l'accorpamento dei beni in un unico lotto comporta precise restrizioni fiscali in sede di trasferimento coattivo. Trattandosi di un'unica vendita complessiva a un solo aggiudicatario, il bonus "Prima Casa" (imposta di registro ridotta al 2%) potrà essere applicato a un solo immobile ad uso abitativo (a scelta dell'acquirente, presumibilmente il subalterno a maggior valore) e a un massimo di tre pertinenze, purché appartenenti a categorie catastali diverse.

Nel caso di specie, l'agevolazione potrà essere applicata su una sola unità residenziale, sulla Cantina (sub. 748, cat. C/2) e su una sola delle pertinenze destinate a parcheggio (a scelta tra il Box sub. 657, cat. C/6, o il Posto Auto sub. 722, cat. C/6). Il secondo appartamento e la restante pertinenza in categoria C/6 rimarranno esclusi dal beneficio per divieto di duplicazione e saranno soggetti a tassazione ordinaria (imposta di registro al 9%), salvo che l'acquisto non sia finalizzato alla fusione catastale dei due appartamenti in un'unica abitazione (da effettuare entro 3 anni dal trasferimento) - **CIRCOLARE N. 38/E Agenzia delle Entrate 12 agosto 2005** OGGETTO: Agevolazioni fiscali per l'acquisto della c.d. "prima casa" - Art. 1,



Tariffa parte prima, nota II-bis), D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 art. 3.4 Acquisto di abitazione contigua: *"L'agevolazione "prima casa" spetta anche per l'acquisto di due appartamenti contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa purché l'abitazione conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche non di lusso di cui al D.M. 2 agosto 1969"* (ovvero una superficie utile complessiva non superiore a 240 mq).

Quanto sopra esposto in merito alle agevolazioni fiscali ha esclusiva finalità informativa generale, non costituisce parere professionale né interpretazione vincolante, ed esula dalle specifiche competenze tecniche della scrivente. Tale aspetto dovrà pertanto essere autonomamente vagliato, verificato e approfondito dai soggetti interessati all'acquisto nelle sedi competenti, con l'esclusione di ogni responsabilità della procedura e della scrivente in merito a diverse valutazioni degli organi accertatori.

L.8 - Scheda Sintetica – sub. 565-748-722-566-657

1) **UBICAZIONE DEI BENI:** via V. Pagliari n. 14 (Ombriano), Crema CR

2) **DATI CATASTALI E TIPOLOGIA BENI:**

Al foglio 20, particella 611, come segue:

- i. **Appartamento – sub. 565:** categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 67 mq (65 mq escluse aree scoperte), rendita 506,13 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 3;
- ii. **Cantina – sub. 748:** categoria C/2, classe 3, superficie catastale 6 mq, rendita € 12,70, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T.
- iii. **Posto Auto scoperto – sub. 722:** categoria C/6, classe 4, superficie catastale 12 mq, rendita 53,30 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T;
- iv. **Appartamento – sub. 566:** categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 77 mq (72 mq escluse aree scoperte), rendita 569,39 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 3;
- v. **Box – sub. 657:** categoria C/6, classe 4, superficie catastale 22 mq, rendita 97,71 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T;

3) **Corrispondenza dati catastali tra atto di pignoramento e identificativi catastali:** ☒ **SI**

4) **DIRITTO E QUOTE Pignorati:**

- **Appartamento – sub. 566:** Piena Proprietà – Quota 1/1
- **Box – sub. 657:** Piena Proprietà – Quota 1/1
- **Cantina – sub. 748:** Piena Proprietà – Quota 1/1
- **Appartamento – sub. 565:** Piena Proprietà – Quota 1/1
- **Posto Auto scoperto – sub. 722:** Piena Proprietà – Quota 1/1

5) **STATO DI POSSESSO:** _____ Le 5 unità sono **occupate da terzi, senza titolo** – Concessa dal Giudice l'occupazione temporanea sino all'aggiudicazione.

6) **PRESENZA DI RIFIUTI:** _____ **NO**



- 7) DIRITTI DI TERZI: _____ NO
 8) REGOLARITÀ CATASTALE: _____ SI
 9) REGOLARITÀ URBANISTICA: _____ SI
 10) REGOLARITÀ EDILIZIA: _____ NO
 11) OPERE ABUSIVE: _____ SI
 12) SPESE CONDOMINIALI: _____ SI
 13) VALORE DI MERCATO: _____
 14) VALORE IN VENDITA FORZATA: _____
 15) QUOTE INDIVISE: _____ NO
 16) APE: _____ SI (sino al 06.12.2032 per estrazione dal CENED)

L.8 - IDENTIFICAZIONE – sub. 565-748-722-566-657 (quesito 1 – art. 173 bis. disp. att. cpc. c. 1) – l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Dalla documentazione catastale vigente 565-748-722⁸⁶:

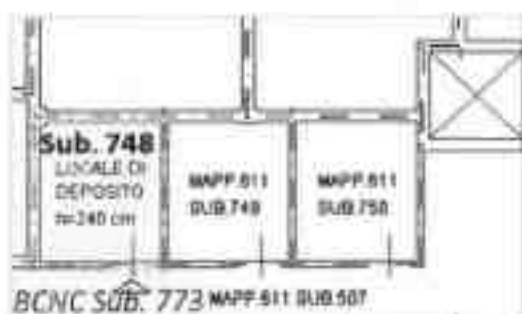
- iv. **APPARTAMENTO – sub. 565:** categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 67 mq (65 mq escluse aree scoperte), rendita 506,13 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 3 – Scheda Vigente prot. n. CR0050989 del 06/07/2004.

CONFINI, in senso orario da nord tutti al mapp. 611: vuoto sul BCNC al Sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), vuoto sul BCNC al Sub. 502 (giardino, camminamenti), alta u.i.u. al Sub. 566, BCNC al Sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore) e a chiudere vuoto su Sub. 501 BCNC.



- iii. **CANTINA – sub. 748:** categoria C/2, classe 3, superficie catastale 6 mq, rendita € 12,70, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T – Scheda Vigente prot. n. CR0031693 del 27/04/2004.

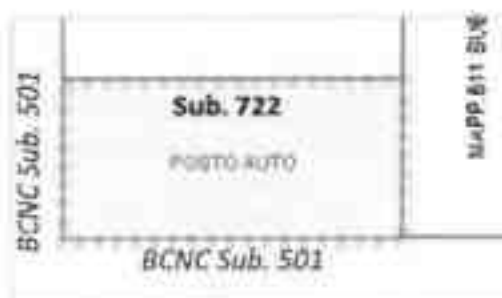
CONFINI, in senso orario da nord tutti al mapp. 611: altra u.i.u. al sub. 654, altra u.i.u. al sub. 749, BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altra u.i.u. al sub. 659 e a chiudere er u.i.u. sub. 654.



⁸⁶ Doc 54 - Lotto 8 - Documentaz. Catastale 565-722-748



- v. **POSTO AUTO SCOPERTO – sub. 722:** categoria C/6, classe 4, superficie catastale 12 mq, rendita 53,30 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T – Scheda Vigente prot. n. CR0031693 del 27/04/2004.



CONFINI, in senso orario da nord tutti al mapp. 611: altra u.i.u al Sub. 721 e 723, BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse) su due lati e a chiudere u.i.u. al sub. 721.

Dalla documentazione catastale vigente 566-657⁶⁷:

- i. **APPARTAMENTO – sub. 566:** categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 77 mq (72 mq escluse aree scoperte), rendita 569,39 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 3– Scheda Vigente prot. n. CR0050989 del 06/07/2004.



CONFINI, in senso orario da nord tutti al mapp. 611: altra u.i.u al sub. 564, BCNC al sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altra u.i.u al sub. 565, vuoto su BCNC al sub. 502 (giardino, camminamenti) su due lati e a chiudere sub. 564.

- ii. **BOX – sub. 657:** categoria C/6, classe 4, superficie catastale 22 mq, rendita 97,71 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T – Scheda Vigente prot. n. CR0031693 del 27/04/2004.



CONFINI, in senso orario da nord tutti al mapp. 611: BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), altre u.i.u. al sub. 658, 660 e 656, a chiudere BCNC al sub. 501.

CRONISTORIA CATASTALE:

Al fine di rendere l'esposizione fluida e di immediata lettura, l'evoluzione storico-catastale delle unità immobiliari aggregate nel Lotto 8 viene di seguito schematizzata in un'unica linea temporale congiunta, essendo le vicende derivate da atti e variazioni comuni e parallele:

- **18/10/1994 – Costituzione dell'Area Urbana Originaria (Impianto)**

⁶⁷ Doc 55 - Lotto 8 - Documentaz. Catastale 566-657



Generazione del subalterno d'impianto **sub. 2** (cat. F/1). «COSTITUZIONE del 18/10/1994 in atti dal 25/10/1994 (Prot. n. 12340/1994)».

• **27/04/2004 – Edificazione e Prima Formazione delle Unità Immobiliari**

Cessazione del sub. 2 e nascita delle singole unità afferenti edificate su area urbana (Pratica n. CR0031693 - Prot. n. 2654.1/2004):

- **Sub. 565 e Sub. 566:** censiti transitoriamente in categoria F/3, poi convertiti in abitazioni cat. A/2.
- **Sub. 722 (Posto Auto):** cat. C/6, cl. 2, 12 mq, rendita € 38,42.
- **Sub. 657 (Box):** cat. C/6, cl. 3, 25 mq, rendita € 94,25.
- **Sub. 748 (Cantina):** cat. C/2, cl. 3, 6 mq, rendita € 12,70.

• **06/07/2004 – Variazione Planimetrica (Appartamenti)**

Presentazione della denuncia di variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (Pratica n. CR0050989 - Prot. n. 5642.1/2004):

- **Sub. 565:** cat. A/2, cl. 3, consistenza 4 vani, rendita € 433,82.
- **Sub. 566:** cat. A/2, cl. 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 488,05.

• **Ultimo trimestre 2004 – Variazioni di Classamento e Rettifiche Ufficio**

Iscrizione agli atti delle rendite definitive a seguito di classamenti proposti o rettificati dall'Ufficio:

- **20/10/2004 (sub. 657):** Box ridefinito a 22 mq, cl. 4, rendita € 97,71 (Prot. n. 10411.1/2004).
- **20/10/2004 (sub. 722):** Posto Auto inserito con cl. 2, rendita € 38,42 (Prot. n. 10412.1/2004).
- **21/12/2004 (sub. 748):** Variazione classamento Cantina, cl. 3, rendita € 12,70 (Prot. n. 14575.1/2004).
- **23/12/2004 (sub. 565 e 566):** Classamento definitivo appartamenti in classe 4. Sub 565: rendita € 506,13. Sub 566: rendita € 569,39 (Prot. n. 14703.1/2004).
- **23/12/2004 (sub. 722):** Rettifica del classamento proposto per il Posto Auto in classe 4, rendita € 53,30 (Prot. n. 14669.1/2004).

• **16/10/2014 – Variazione Toponomastica Generale**

Aggiornamento d'ufficio dello stradario e dei civici derivante dall'allineamento ANSC per tutti i cespiti: (Sub. 565: Prot. 40167.1 – Sub. 566: Prot. 40168.1 – Sub. 657: Prot. 40257.1 – Sub. 722: Prot. 40322.1 – Sub. 748: Prot. 40348.1).

• **09/11/2015 – Introduzione dei Dati di Superficie in Visura**

Inserimento d'ufficio in visura delle superfici catastali rilevate:

- **Sub. 565:** Sup. cat. 67 mq (65 mq escluse aree scoperte).
- **Sub. 566:** Sup. cat. 77 mq (72 mq escluse aree scoperte).
- **Sub. 657 (Box):** Sup. cat. 25 mq.
- **Sub. 722 (Posto Auto):** Sup. cat. 12 mq.
- **Sub. 748 (Cantina):** Sup. cat. 6 mq.



L.8 – STATO DI POSSESSO – sub. 565-748-722-566-657

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 3) - lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

quesito 3: in caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.

Le unità immobiliari costituenti il **Lotto 8** (Sub. 565-748-722-566-657) risultano occupate da soggetti terzi distinti, privi di titolo giuridico opponibile alla procedura esecutiva. Sotto il profilo fattuale, le occupazioni derivano da due separati contratti di sublocazione stipulati con la società comodataria della parte esecutata: il primo (del 20/12/2023, registrato il 12.02.2024 con estremi non forniti) relativo all'abitazione sub. 565, posto auto sub. 722 e cantina sub. 748; il secondo (registrato 12.02.2024, n. 000729, serie 3T, codice TM224T000729000AA) relativo all'abitazione sub. 566 e box sub. 657.

Come relazionato nella *Prima Parte Generale - Stato di Possesso Immobiliare*, tali titoli derivano da un contratto di comodato a monte strutturalmente inopponibile alla procedura, determinando l'automatica inopponibilità delle sublocazioni stesse, l'assenza di vincoli locativi e l'insussistenza dei presupposti per la valutazione del canone ex art. 2923, co. 3, c.c. (configurando un'occupazione formalmente **senza titolo** nei confronti del pignoramento).

L'attuale permanenza provvisoria degli occupanti è regolata dal provvedimento del G.E. del 29/04/2026 (su istanza I.V.G. n. 14), che ha autorizzato la sola **occupazione temporanea dietro indennità** fino all'aggiudicazione, senza alcun effetto sanante. Si rimanda integralmente alla sezione generale per la trattazione complessiva.

L.8 - DESCRIZIONE – sub. 565-748-722-566-657

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 2) - una sommaria descrizione del bene

APPARTAMENTO 565 - Descrizione e stato manutentivo:

L'unità abitativa è posta al piano terzo del complesso condominiale, sviluppa una superficie lorda complessiva pari a **65,23 mq.** Sotto il profilo dell'orientamento e dell'illuminazione naturale, l'alloggio gode di un doppio affaccio angolare: il primo a nord, prospiciente la via Virgilio Pagliari e servito sia da aperture finestrate sia da un balcone pertinenziale, e il secondo orientato sul fronte est.

La distribuzione interna dei locali, riscontrata in sede di sopralluogo, si articola in e relative superfici utili:

- soggiorno con angolo cottura di 24,88 mq. con accesso al balcone;
- disimpegno di 3,38 mq;
- bagno areato naturalmente con doccia, di 4,90 mq;



- camera da letto di 13,23 mq.
- camera da letto di 9,56 mq.
- balcone di 7,40 mq. lordi

Per quanto concerne le dotazioni impiantistiche, l'immobile è servito da un sistema di riscaldamento autonomo facente capo a una caldaia murale per esterni installata in maggio 2004 (Duval, modello THEMACLASSIC F 24 E, ultima revisione 2025). La stessa è allocata sul balcone ed è deputata, oltre che alla climatizzazione invernale, alla produzione di acqua calda sanitaria (ACS), con immissione del calore negli ambienti affidata a corpi scaldanti radianti in ghisa. I serramenti esterni sono realizzati in legno dotati di vetrocamera termoisolante e risultano completati da sistemi oscuranti del tipo avvolgibili.

Sotto il profilo dello stato manutentivo generale e delle finiture, l'unità si presenta in un **discreto livello di conservazione**, come da sopralluogo del 09.02.2026. Le pavimentazioni e i relativi rivestimenti dei locali di servizio sono eseguiti in piastrelle di gres porcellanato dalle tonalità chiare; le superfici d'intonaco e i componenti edili interni non evidenziano anomalie macroscopiche, fessurazioni o dissesti legati a fenomeni di usura o a carenze manutentive, palesando una consistenza materiale complessivamente ordinaria e conforme all'epoca di realizzazione del fabbricato.

APPARTAMENTO 566 - Descrizione e stato manutentivo:

L'unità abitativa è posta al piano terzo del complesso condominiale, sviluppa una superficie lorda complessiva pari a **72,90 mq.** Sotto il profilo dell'orientamento e dell'illuminazione naturale, l'alloggio gode di singolo affaccio a sud, mediante finestre, porte finestre e due balconi.

La distribuzione interna dei locali, riscontrata in sede di sopralluogo, si articola in e relative superfici utili:

- soggiorno con angolo cottura 27,68 mq con accesso al balcone;
- camera da letto di 9,86 mq. (ex, cucina) con accesso al secondo balcone;
- camera da letto di 13,22 mq.
- bagno areato naturalmente, con vasca da bagno, di 5,28 mq;
- disimpegno di 7,18 mq.
- due balconi a sud, di 7,40 mq. l'uno



L'unità residenziale presenta finiture interne di livello medio, caratterizzate da pavimentazioni e rivestimenti uniformi in piastrelle di ceramica, serramenti esterni in legno completi di



vetrocamera e porte interne del tipo tamburato, il tutto riscontrato in **discreto stato di conservazione** generale al momento del sopralluogo.

Sotto il profilo impiantistico, l'alloggio è servito da un sistema di riscaldamento autonomo facente capo a una caldaia murale installata nel 2005 (Saunier Duval – modello Thema, classe F24E, ultima revisione 2025), con distribuzione del calore demandata a corpi scaldanti radianti. Lo stato manutentivo generale è da ritenersi discreto, come rilevato in sede di sopralluogo del 07.02.2026.

BOX 657 - Descrizione e stato manutentivo:

Di superficie utile di circa 23 mq. di larghezza massima utile interna di 3,63 m.; si colloca al piano terra, con accesso diretto dall'area di manovra e dall'ingresso alle autorimesse condominiali. Internamente presenta pavimentazione in conglomerato cementizio, pareti in blocchi di cemento a vista e serranda basculante in metallo.

Lo stato manutentivo è coerente con l'età e la destinazione d'uso: non si rilevano dissesti, infiltrazioni o degradi strutturali evidenti.



CANTINA 748 - Descrizione e stato manutentivo:

Si colloca al piano terra, con superficie utile pari a **5,31 mq** e forma regolare. L'ambiente presenta pavimento in piastrelle ceramiche e pareti in blocchi di cemento a vista, con soffitto in calcestruzzo e porta metallica verniciata di accesso dal corridoio comune.

L'ambiente è gravato da servitù di condutture di scarico condominiali, con tubazioni passanti a soffitto. L'illuminazione è garantita da corpi illuminanti a parete con protezione e da impianto elettrico a vista. Lo stato manutentivo è buono, coerente con la destinazione d'uso e con l'età del fabbricato: si rileva normale usura delle superfici, senza fenomeni di infiltrazione o umidità.



POSTO AUTO 722 - Descrizione e stato manutentivo:

Si colloca a raso pavimento, in continuità con l'area di manovra e accesso alle autorimesse condominiali, in prossimità della recinzione perimetrale che separa l'area privata dalla via pubblica. L'area è pavimentata in conglomerato cementizio, con accesso diretto dalla corsia condominiale e delimitazione mediante cordo



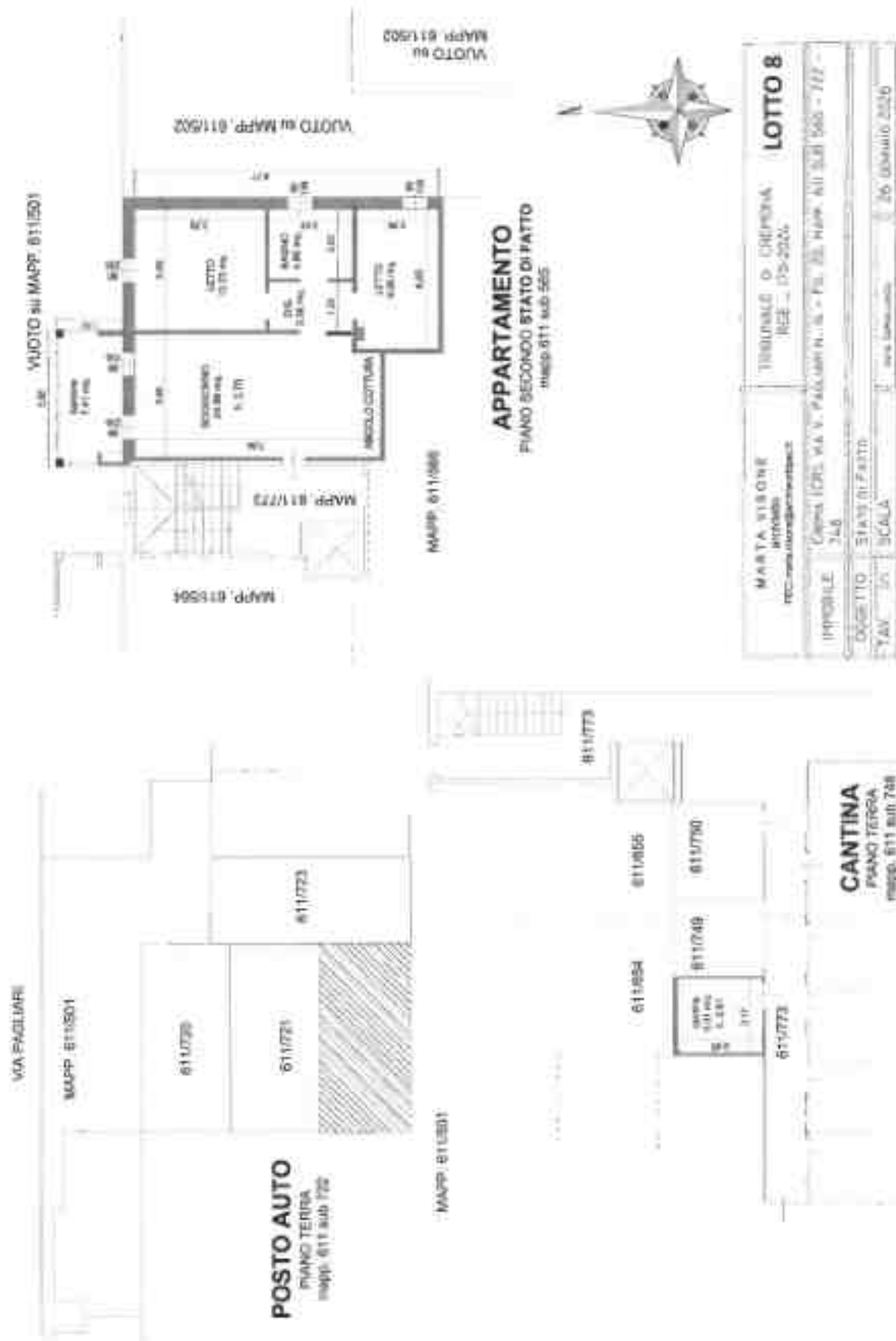
lo e recinzione metallica verso la via pubblica. La dimensione utile è di circa 12 mq.
Lo stato manutentivo è coerente con l'età e l'uso dell'area, caratterizzato da normale usura del manto cementizio e assenza di evidenti dissesti o degradi strutturali.

Seguono le **planimetrie** dello stato di fatto del **Lotto 8** integrata con la documentazione fotografica⁸⁸

⁸⁸ **Doc 56** - Lotto 8 – Documentaz. Fotografica 565-748-722

Doc 57 - Lotto 8 – Documentaz. Fotografica 566-657







MARTA VISIONE architetto PIRE: marta.visione@architetto.com	LOTTO 8 TRIBUTUALE DI CREMONA REG. - 170/2024
IMMOBILE	CREMA (CR), VIA V. PAQUARI N. 16 - P. 20, MAFF. 01/548.500 - 657
OGETTO	STATO DI FATTO
TAV. 1/1	SCALA 1:100
data immatricolazione	3 FEBBRAIO 2024

L.8 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 565-748-722-566-657

(quesito 8) - 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

Le verifiche condotte attraverso l'esame incrociato delle visure storiche, dei registri attuali e delle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio consentono di confermare l'esatta identificazione catastale di tutte le unità componenti l'odierno **Lotto 8** (comprensivo dei subalterni 565-748-722-566-657). I dati identificativi rilevati collimano e coincidono integralmente con gli elementi descrittivi formalizzati nell'atto di pignoramento, escludendo qualsivoglia incertezza o discrepanza in ordine alla consistenza oggettiva dei beni staggiti.

Allo stesso modo, il riscontro ispettivo ha permesso di accertare la rispondenza tra la reale configurazione geometrico-distributiva dei locali, rilevata in sede di sopralluogo, e le rappresentazioni grafiche catastali.

Fatto salvo quanto già precisato nella **NOTA A**, alla quale si fa espresso rinvio, lo stato di fatto appare conforme alle risultanze catastali.

Non sussistendo, pertanto, profili di irregolarità o difformità tali da richiedere variazioni o adempimenti di aggiornamento geometrico, si attesta che gli identificativi, le coerenze e le allegazioni grafiche richiamati nella presente relazione costituiscono elementi idonei e sufficienti ai fini della successiva emissione del decreto di trasferimento.

L.8 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA - sub. 565-748-722-566-657

(quesito 1 - art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 6) - la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Con richiamo a quanto già esposto nella prima parte della presente relazione in merito alla regolarità edilizia e urbanistica generale, nonché alle riserve metodologiche formulate nelle note introduttive circa i limiti di leggibilità delle tavole grafiche d'archivio (Nota C), si dà atto degli esiti delle verifiche condotte sulle unità immobiliari accorpate nel **Lotto 8**.

Le verifiche ispettive e i riscontri planimetrici eseguiti rispetto all'ultimo stato legittimo - allegato al Certificato di Agibilità n. 60/2005 - hanno evidenziato una situazione di parziale difformità edilizia che interessa, con modalità differenti, i cespiti staggiti.

1. L'abuso incrociato per interscambio di superficie (Sub. 565 e Sub. 566)

Il profilo di maggiore rilevanza urbanistica è costituito da una difformità distributivo-geometrica speculare che interessa contemporaneamente le due unità abitative incluse nel Lotto 8, situate entrambe al piano terzo catastale e tra loro confinanti, causata da una traslazione dei confini interni avvenuta sul medesimo livello:



- L'appartamento sub. 565 ingloba in stato di fatto un intero locale adibito a camera da letto della superficie utile attuale di 9,56 mq. Tale ambiente risulta abusivamente sottratto all'unità adiacente.
- L'appartamento sub. 566 presenta, di contro, la speculare sottrazione del medesimo vano da 9,56 mq, con una conseguente riduzione della propria superficie utile reale.

Trattandosi di un'irregolarità incrociata interna ad un unico lotto di vendita, la procedura edilizia di sanatoria non comporterà la necessità di accordi terzi, ma l'esecuzione delle opere di ripristino o la regolarizzazione amministrativa graveranno unicamente sull'aggludicatario del Lotto 8. Tale variazione eccede i parametri delle tolleranze costruttive ed esecutive previste dagli articoli 34-bis e 34-ter del D.P.R. n. 380/2001, configurando una parziale difformità.

2. Ulteriori difformità distributive e tipologiche interne

Oltre al suddetto interscambio, i sopralluoghi hanno rilevato le seguenti modifiche interne minori:

- **Abitazione sub. 565:** Il locale destinato in progetto a camera doppia presenta una superficie reale di 13,23 mq rispetto ai 14,00 mq assentiti. Tale contrazione determina il declassamento tipologico dell'ambiente in camera singola ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, salvaguardando comunque i requisiti igienico-sanitari globali dell'alloggio (che dispone così di due stanze singole conformi).
- **Abitazione sub. 566:** Si registrano modifiche della distribuzione interna e della disposizione tecnologico-implantistica rispetto ai grafici dell'Agibilità 2005. Il locale originariamente autorizzato come cucina indipendente è stato modificato in camera da letto, mentre l'originario soggiorno ospita oggi l'angolo cottura. Il vano destinato a camera matrimoniale risulta ridotto a 12,22 mq rispetto ai 14,00 mq di progetto (con conseguente declassamento a camera singola ex D.M. 5 luglio 1975). La ridistribuzione ha comportato lo spostamento fisico delle reti impiantistiche interne dall'ex collocazione della cucina alla nuova sede dell'angolo cottura (adduzione idrica, scarico, gas) in assenza di idonea variante finale o in corso d'opera.



3. Verifiche unità non residenziali (Sub. 722, Sub. 657, Sub. 748)

Ai sensi delle disposizioni vigenti, le pertinenze dotate di autonomia funzionale e reddituale⁸⁸ sono state verificate applicando i parametri sussidiari delle tolleranze costruttive in via autonoma rispetto ai corpi residenziali principali:

- **Posto Auto (sub. 722):** L'unità è da ritenersi conforme. Trattandosi di uno stallone di sosta a raso ricavato su area scoperta condominiale, l'individuazione e la legittimità — sia sotto il profilo edilizio-urbanistico che giuridico — non sono determinate da confini fisici o murari, bensì dal perimetro geometrico formalizzato negli atti. La regolare consistenza e la delimitazione dello stallone (indicato in loco mediante segnaletica orizzontale) trovano piena corrispondenza e validazione d'assentito nella planimetria catastale del 2024 e nel correlato elaborato planimetrico generale (prot. n. CR0051790 del 2004).
- **Cantina (sub. 748):** Da considerarsi quale unità funzionale e reddituale autonoma rispetto all'abitazione, i rilievi metrici evidenziano una superficie utile di 5,31 mq rispetto ai 5,40 mq dello stato assentito. Tale scostamento in riduzione (-1,6%) rientra ampiamente nei parametri delle tolleranze costruttive previste dall'art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001⁸⁹.
- **Autorimessa (sub. 657):** Da considerarsi quale unità funzionale e reddituale autonoma rispetto all'abitazione, presenta una superficie reale di 23,16 mq rispetto ai circa 22,00 mq del progetto originario (il cui dato esatto è parzialmente inficiato da sfocatura grafica delle tavole pervenute). Lo scostamento si attesta al 5,2% circa, rientrando pienamente nel limite del 6% fissato dall'art. 34-bis, comma 1-bis, lettera d-bis) del D.P.R. n. 380/2001 per le unità immobiliari con superficie utile inferiore a 60 mq. L'incremento dimensionale non configura pertanto una difformità edilizia.

Conclusioni sulla conformità urbanistica: non emergendo ostacoli urbanistici ostativi all'applicazione del principio della doppia conformità, **le unità residenziali componenti il Lotto 8 vengono dichiarate non conformi allo stato assentito** per le ragioni sopra dettagliate. Si rende pertanto necessaria la procedura di regolarizzazione amministrativa, geometrica e impiantistica analizzata nel quesito successivo, i cui costi ed oneri trovano debita decurtazione nel successivo quesito di valutazione del lotto.

Seguono le planimetrie di confronto tra lo stato assentito e di fatto.

⁸⁸ L'identificazione della cantina (sub. 748) e dell'autorimessa (sub. 657) quali corpi separati dall'alloggio ai fini del calcolo delle tolleranze recepisce gli indirizzi interpretativi del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) relativi all'applicazione del D.L. n. 66/2024 (c.d. "Salvo-Casa"), i quali chiariscono che per "unità immobiliare" deve intendersi l'elemento minimo inventariabile avente autonomia reddituale e funzionale, coincidente in questo caso con il subalterno catastale autonomo.

⁸⁹ Ai sensi dell'art. 34-bis, comma 1-bis, lettera d-bis) del D.P.R. n. 380/2001 (Introdotta dalla Legge di conversione n. 105/2024), per le unità immobiliari con superficie utile inferiore a 60 metri quadrati, lo scostamento dai parametri di progetto (altezze, distacchi, cubatura, superficie) è tollerato fino al limite del 6% della misura progettuale.



VUOTO SU MAPP. 611/501



APPARTAMENTO

PIANO SECONDO STATO AUTORIZZATO
mapp. 611 sub. 565

MAPP. 611/566

VUOTO SU MAPP. 611/501



APPARTAMENTO

PIANO SECONDO COMPARATIVO
mapp. 611 sub. 565



MARTA VISIONE architetto PEC: maria.visioni@studiovisione.it		TRIBUNALE DI CREMONA FGE - 179-70234	LOTTO 8
IMMOBILE	CREMA (CR), VIA V. MAGLIANI N. 16 - FG. 20, MAPP. 611 SUB. 565		
OGGETTO	STATO AUTORIZZATO E COMPARATIVO		
TAV. 1/1	SCALA 1:100	DATA SOMMARIATA	26 GENNAIO 2026

L.8 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 565-748-722-566-657

(questo 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 7) - in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

In linea di continuità con quanto riscontrato in tema di regolarità edilizia, lo stato di fatto del Lotto 8 presenta variazioni esecutive rispetto ai titoli abilitativi d'archivio conclusi con l'Agibilità n. 60/2005.

Al fine di garantire la massima chiarezza e determinare con l'assoluta accuratezza il valore di stima del lotto pignorato, si procede di seguito all'esame analitico delle difformità riscontrate, distinguendo nettamente le singole unità residenziali. Per ciascun subalterno vengono individuati la specifica categoria d'abuso, il relativo alveo sanzionatorio introdotto dalla recente riforma del Testo Unico edilizia (D.P.R. 380/01) e il costo teorico massimo applicabile dall'Amministrazione Comunale, una linea prudenziale quest'ultima finalizzata a garantire la totale salvaguardia economica della procedura esecutiva.

1. Unità Residenziale – Subalterno 566

- **Stato rilevato e difformità:** L'unità immobiliare presenta modifiche alla distribuzione interna, una diversa disposizione dei blocchi dei servizi igienico-sanitari e la realizzazione di varianti impiantistiche eseguite in corso d'opera in epoca successiva al titolo abilitativo originario.
- **Inquadramento urbanistico-edilizio (SUE):** Le opere rientrano nel novero delle parziali difformità eseguite su singole unità immobiliari. Trattandosi di modifiche interne e impiantistiche che non hanno comportato variazioni essenziali o aumenti di volumetria rispetto al progetto assentito, l'intervento risulta pienamente conforme sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro esecuzione, sia a quella vigente alla data di presentazione della domanda (c.d. "doppia conformità piena").
- **Titolo abilitativo necessario ed alveo sanzionatorio:** Il titolo idoneo alla regolarizzazione è l'accertamento di conformità mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria, disciplinato dal combinato disposto degli articoli 36-bis e 37 del D.P.R. n. 380/2001.
- **Determinazione della sanzione pecuniaria massima:** Ai sensi dell'Art. 36-bis, comma 5, lettera b), seconda parte del D.P.R. n. 380/2001, l'oblazione è determinata dal responsabile del procedimento in misura pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, entro una forbice compresa tra un minimo di € 516,00 e un massimo di € 5.164,00. Al fine di cautelare integralmente la procedura da ogni



possibile oscillazione estimativa da parte degli uffici comunali o dell'Agenzia delle Entrate, si computa il massimo onere assoluto di € 5.164,00.

- **Costi accessori e ripristini tecnici:** In aggiunta alla sanzione, si rende necessario il reperimento delle Dichiarazioni di Rispondenza (DiRi) per gli impianti tecnologici privi di originaria certificazione, oltre alla presentazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) a chiusura dei lavori.

2. Unità Residenziale – Subalterno 565

- **Stato rilevato e difformità:** L'unità immobiliare è caratterizzata da una difformità planimetrica sostanziale rispetto ai titoli d'archivio, generata da un interscambio spaziale con l'unità adiacente che ha determinato un incremento della superficie utile netta pari a 9,56 mq.
- **Inquadramento urbanistico-edilizio (SUE):** L'inversione e l'ampliamento della superficie utile configurano una variazione dei parametri interni della singola unità che non si traduce in un organismo edilizio integralmente diverso o autonomamente utilizzabile, escludendo l'ipotesi di totale difformità. L'opera rispetta la disciplina urbanistica vigente alla data della presente relazione e i requisiti tecnici ed edilizi previsti dalla normativa vigente all'epoca della sua effettiva realizzazione (c.d. "doppia conformità asimmetrica").
- **Titolo abilitativo necessario ed alveo sanzionatorio:** L'intervento è soggetto a istanza di sanatoria per parziale difformità da presentarsi ai sensi del nuovo alveo normativo introdotto dall'Articolo 36-bis del D.P.R. n. 380/2001.
- **Determinazione della sanzione pecuniaria massima:** Ai sensi dell'Art. 36-bis, comma 5, lettera b), prima parte del D.P.R. n. 380/2001, il rilascio del titolo in sanatoria per interventi eseguiti in assenza o difformità dalla SCIA è subordinato al pagamento di un'oblazione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate. La norma stabilisce in questo caso un limite minimo di € 1.032,00 e un limite massimo di € 10.328,00. In aderenza alla linea di massima salvaguardia peritale e stante l'incremento di superficie commerciale dell'unità, si applica il tetto massimo di legge pari a € 10.328,00.

Prospetto di sintesi analitica degli oneri per singolo subalterno

La tabella seguente riassume la scomposizione analitica dei costi vivi presunti massimi associati alle regolarizzazioni edilizie descritte, applicando rigorosamente i massimi edittali desunti dal testo dpr 380-01 da art. 31 a 37.pdf:



Voce di Costo / Adempimento	Sub. 566 (Diminuzione Su e Opere interne)	Sub. 565 (Aumento Su 9,56 mq)	Criterio di compute Sanzioni e Riferimento Normativo
Sanzione/Oblazione pecuniaria	5.164,00 €	10.328,00 €	Massimo edittale teorico ex Art. 36-bis, c. 5, lett. b)
Competenze Tecniche Sanatoria	2.500,00 €	3.000,00 €	Redazione pratica unica coordinata (Totale € 4.000,00)
Diritti di Segreteria Comunali	170,00 €	170,00 €	Oneri istruttori comunali forfettizzati (Totale € 300,00)
Certificazioni Impianti (DlRi)	1.000,00 €	0,00 €	Verifiche e rilascio rispondenza impianti elettrico/gas
Nuova Agibilità (SCA)	500,00 €	0,00 €	Deposito Segnalazione Certificata ex Art. 24 T.U. (Totale € 500,00)
Variazione Catastale (DOCFA)	€ 0,00 ¹	€ 0,00 ¹	Esclusa per riscontrata conformità delle planimetrie in atti
TOTALE PARZIALE	9.334,00 €	13.498,00 €	
15% per imprevisti normativi	€ 1.400,10	€ 2.024,70	
TOTALE deprezzamento	10.800,00 €	€ 15.600,00	

Aggiungendo alla quota complessiva dei costi vivi la percentuale forfettaria del 15% per imprevisti normativi, varianti d'ufficio e contingenze varie, **l'onere complessivo, espresso al netto degli oneri di legge (IVA, cassa previdenziale, ecc.), viene prudenzialmente arrotondato.** Tale importo, come specificato nel quadro delle riserve, sarà interamente detratto dal valore di stima finale del lotto.

Inoltre, si evidenzia che, per le unità immobiliari in esame, **non si è nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.** Pertanto, la speciale facoltà per l'aggiudicatario di presentare istanza di condono straordinario post-vendita entro 120 giorni dal decreto di trasferimento è da ritenersi del tutto inapplicabile, difettando sia i presupposti temporali del credito (sorto in epoca successiva ai termini di legge), sia la presenza di abusi strutturalmente sanabili in tal senso. Le difformità riscontrate, per loro stessa natura, non sono suscettibili di sanatoria straordinaria ex condono e dovranno essere regolarizzate mediante le procedure di sanatoria ordinaria.



L.8 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 565-748-722-566-657

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c., c. 9) - l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Sulla base della dichiarazione resa dall'Amministratore del Condominio⁷¹ "Le Vele" del 02/03/2026, per i soli subalterni compresi nel presente **Lotto 8** risultano i seguenti importi a debito (in rosso), come desumibili dai consuntivi approvati:

LOTTO 8	sub	2024	2025
		debito - credito	debito - credito
Appartamento	566	125,11 €	138,56 €
Box	657	272,39 €	60,37 €
Cantina	748	57,36 €	46,97 €
Appartamento	565	140,97 €	92,99 €
Posto Auto	722	53,41 €	44,92 €
debito - arrotondato			680,00 €
credito - arrotondato			360,00 €
Totale debito - arrotondato			320,00 €

L'esposizione complessiva è riferita alle annualità 2024-2025, come da consuntivi approvati e dichiarazione dell'Amministratore del 02/03/2026.

Estrazione Millesimi come da Tabelle fornite:

Palazzina	Gruppo	Progressivo - sub.	Proprietario	Tabella A - Proprieta	Tabella B - Gestione appartamenti	Tabella C - Millesimi piano terra box	Tabella D - Scale A	Tabella E - Scale A
1	A	10 - 566		8,8219	10,345		51,754	44,363
1	A	171 - 657		1,5668		11,4341		
1	A	206 - 748		0,2183		2,5923		
1	A	9 - 565		7,5969	8,909		44,566	38,202
1	A	243 - 722		0,3418		2,4945		

Dalla medesima dichiarazione non risultano spese straordinarie deliberate né sono segnalati procedimenti giudiziari o stragiudiziali in corso relativi alle unità del Lotto 8.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario subentra nella responsabilità solidale per i contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente; pertanto, gli importi sopra indicati potranno formalmente permanere in capo al futuro acquirente, salvo eventuali pagamenti successivi da parte dell'esecutato o diversi accordi tra le parti.

Eventuali ulteriori spese maturate dopo la data del 02/03/2026 non possono essere oggetto di aggiornamento. **Gli importi indicati** hanno pertanto valore meramente indicativo e non

⁷¹ Riferimento: **Doc 25** – Documenti Condominio



saranno detratti dal Valore di Mercato, salvo diversa determinazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Resta fermo che, qualora non trovasse applicazione il vincolo di solidarietà previsto dall'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario potrebbe essere tenuto al pagamento dei contributi condominiali insoluti.

L.8 - PRESENZA RIFIUTI – sub. 565-748-722-566-657

(quesito 9) - 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

In ordine al quesito, volto a verificare la presenza di rifiuti all'interno del Lotto 8, alla loro eventuale qualificazione (urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi) e alla quantificazione dei relativi costi di smaltimento, si espone quanto segue:

Nel corso dei sopralluoghi effettuati presso le unità immobiliari costituenti il **Lotto 8**, non sono stati rinvenuti rifiuti speciali o pericolosi, né sono emersi elementi visivi o indiziari che possano farne presumere la presenza latente. La tipologia e lo stato dei luoghi riscontrati consentono pertanto di escludere la necessità di smaltimenti dedicati ai sensi del Testo Unico Ambientale (D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152); ne consegue che, per tali specifiche categorie di rifiuto, non si configura alcun onere economico di bonifica a carico della procedura esecutiva.

All'interno dei locali è stata rilevata esclusivamente la presenza di componenti d'arredo e beni mobili di uso comune. Al riguardo, l'esame dei contratti di sublocazione agli atti — i quali non specificano se gli alloggi fossero stati concessi arredati — non consente di determinarne con assoluta certezza la titolarità giuridica.

Si precisa e si evidenzia pertanto che tutti i beni mobili eventualmente lasciati nei locali dalla proprietà, dalla società comodataria o dagli ex conduttori successivamente all'aggiudicazione del cespite, **saranno presi in carico e rimossi dall'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG)**. Tale attività avverrà secondo le modalità operative e le disposizioni già stabilite con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, la quale, in taluni casi, pone i relativi costi di sgombero a carico della procedura stessa.

L.8 - PRESTAZIONE ENERGETICA – sub. 566 / 565

(quesito 7) - a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

Dalla verifica effettuata sul portale CENED Lombardia, è stata riscontrata la registrazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE), da cui si estraggono i seguenti dati principali:

Appartamento - Fg. 20, mapp. 611/566

APE Registrato il 11.05.2026⁷²

Codice identificativo: 1903500040326

⁷² Doc 58 - Lotto 8 - APE mapp. 611-566



Valido sino al 11.05.2036

Classe Energetica: E

Indice EP_{g, non} - indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **108,98 kWh/m²a**.

Appartamento - Fg. 20, mapp. 611/565

APE Registrato il 06.12.2022⁷³

Codice identificativo: 1903500114922

Valido sino al 06.12.2032

Classe Energetica: D

Indice $EP_{g, non}$ = indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **120.70 kWh/m²a**.

L.8 - VALORE – sub. 565-748-722-566-657

(quesito 1 - art. 565 cpc.) - determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, **la 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**

La stima del valore di mercato del compendio immobiliare costituente il **Lotto 8** è stata condotta mediante il **Metodo Comparativo di Mercato (MCA)**, fondato sull'analisi di compravendite recenti di beni immobiliari aventi caratteristiche analoghe per destinazione, tipologia, consistenza e localizzazione, metodologicamente descritto nella Parte Prima della presente relazione.

Nello specifico sono stati utilizzati i seguenti atti comparativi:

- **Atto Avv. ALBERTO PIANTELLI del 25 novembre 2024, Rep. 11.254 [PREZZO 118.000 €.]** avente ad oggetto beni, posti in Comune di Crema (CR), nel complesso condominiale denominato "Le Vele" sulla Via Pagliari n. 14, costituito da cinque corpi di fabbrica, e precisamente: appartamento (interno n. 9) al piano terzo del fabbricato "D" composto da ingresso, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere, due balconi; vano box (interno n. 63) ad uso autorimessa privata al piano terra, pertinenziale all'abitazione. Quanto descritto risulta censito nel Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue:
 - **Fig. 20, mapp. mappale 611/566, Via Virgilio Pagliari n. 14, P. 3, categoria A/2, classe 4, vani 4, superficie catastale mq. 79, rendita catastale Euro 506,13;**

⁷⁰ Doc 59 - Lotto 8 - APE mapp. 671-565



- Fg. 20, mapp. 611/664, Via Virgilio Pagliari n. 14, P. T, categoria C/6, classe 4, mq. 14, superficie catastale mq. 16, rendita catastale Euro 62,18.
- **Atto Avv. ALBERTO PIANTELLI del 15 gennaio 2026, Rep. 11.611 [PREZZO 80.000 €.]** avente ad oggetto beni, posti in Comune di Crema (CR), nell'edificio residenziale denominato "Lotti E-F", facente parte di un comparto edilizio denominato "Lottizzazione Ombrianello precisamente: appartamento al piano quarto, scala F, composto da soggiorno, cucina, bagno, camera, disimpegno, ripostiglio e balcone; vano box al piano interrato, legato da vincolo pertinenziale all'appartamento in oggetto. Quanto descritto risulta censito nel Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue:
 - Fg. 20 mapp. 79/57, Via Ombrianello n. 6-8, P. 4, categoria A/2, classe 4, vani 4, superficie catastale mq. 81, rendita catastale Euro 506,13;
 - Fg. 20 mapp. 360/13 (tredici), Via Ombrianello n. 8, P. S1, categoria C/6, classe 5, mq. 17, superficie catastale mq. 17, rendita catastale Euro 87,80.

Da cui la determinazione dei:

L.8 - VALORE IN LIBERO MERCATO 565-748-722

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%: 8,1% < 10%

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

Valore di mercato **€ 104.200,00** valore a m² commerciale **€ 1.457,14 /mq**

L.8 - VALORE IN LIBERO MERCATO 566-657

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%: 3% < 10%

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

Valore di mercato **€ 122.800,00** valore a m² commerciale **€ 1.371,76 /mq**

L.8 - VALORE IN VENDITA FORZATA 565-748-722⁷⁴

Determinato il **Valore di Mercato** di ciascuna unità del presente Lotto mediante il Metodo Comparativo di Mercato (MCA), il **Valore in Vendita Forzata** è stato ricavato applicando **decurtazioni analitiche specifiche**, motivate dalle caratteristiche proprie delle unità immobiliari che compongono il lotto. In particolare, per le difformità edilizie rispetto al titolo edilizio.

⁷⁴ Doc 60 - Lotto 8 - Rapporto di Valutazione 565-748-722



L'applicazione di tali decurtazioni rappresenta un **adeguamento prudenziale** del Valore di Mercato, volto a riflettere le condizioni reali di vendita coattiva e le specificità tecniche del lotto. Il Valore in Vendita Forzata deriva quindi **direttamente** dal Valore di Mercato, opportunamente rettificato attraverso un processo trasparente, motivato e coerente con la prassi estimativa

calcolo dei differenziali del valore in condizioni di vendita forzata

Valore di mercato		€ 104.200,00
Mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene		€ 0,00
Rivalutazione dei prezzi di mercato tra la data di stima e la data di disponibilità del bene		€ 3.284,87
Deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra la data della stima e la data di disponibilità del bene		€ 0,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato		-€ 10.420,00
Spese per pulizia, trasloco dei locali abbandonati		€ 0,00
Spese legali per sfratto se l'immobile risulta occupato (immobile libero alla data di stima)		€ 0,00
Oneri a carico dell'aggiudicatario	Due diligence urbanistica;	modifiche allo stato concessionato; pratica sanatoria e oblazione, costi ripristini
	Due Diligence catastale;	pratiche di regolarizzazione catastale
	Spese di Bonifica;	la presenza di materiali tossico e/o nocivi (es. amianto, etc.)
	Spese Condomini o/;	gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore
		€ 10.800,00
		€ 0,00
		€ 0,00
		€ 0,00
	Totale dei deprezzamenti	-€ 17.935,13
	Valore di stima in condizioni di vendita forzata	€ 86.264,87
	Riduzione in termini %	-17,21%

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

valore di mercato	€ 104.200,00
valore a m ² commerciale € 104.200,00 / 71,51 mq =	€ 1.457,14 /mq
Valore in condizione di vendita forzata	€ 86.300,00
valore a m ² commerciale in vendita forzata € 86.300,00 / 71,51 mq =	€ 1.206,82 /mq



L.8 - VALORE IN VENDITA FORZATA 566-657⁷⁸

Determinato il **Valore di Mercato** di ciascuna unità del presente Lotto mediante il Metodo Comparativo di Mercato (MCA), il **Valore in Vendita Forzata** è stato ricavato applicando **decurtazioni analitiche specifiche**, motivate dalle caratteristiche proprie delle unità immobiliari che compongono il lotto. In particolare, per le difformità edilizie rispetto al titolo edilizio.

L'applicazione di tali decurtazioni rappresenta un **adeguamento prudenziale** del Valore di Mercato, volto a riflettere le condizioni reali di vendita coattiva e le specificità tecniche del lotto. Il Valore in Vendita Forzata deriva quindi **direttamente** dal Valore di Mercato, opportunamente rettificato attraverso un processo trasparente, motivato e coerente con la prassi estimativa.

calcolo dei differenziali del valore in condizioni di vendita forzata

Valore di mercato			€ 122.800,00
Mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene			€ 0,00
Rivalutazione dei prezzi di mercato tra la data di stima e la data di disponibilità del bene			€ 3.871,23
Deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra la data della stima e la data di disponibilità del bene			€ 0,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato			-€ 12.280,00
Spese per pulizia, trasloco dei locali abbandonati			€ 0,00
Spese legali per sfratto se l'immobile risulta occupato (immobile libero alla data di stima)			€ 0,00
Oneri a carico dell'aggiudicatario	<i>Due diligence urbanistica:</i>	modifiche allo stato concessionato, pratica sanatoria e oblazione, costi ripristini	-€ 15.600,00
	<i>Due Diligence catastale:</i>	pratiche di regolarizzazione catastale	€ 0,00
	<i>Spese di Bonifica:</i>	la presenza di materiali tossico e/o nocivi (es. amianto, etc.)	€ 0,00
	<i>Spese Condomini gli:</i>	gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore	€ 0,00
Totale dei deprezzamenti			-€ 24.008,77
Valore di stima in condizioni di vendita forzata			€ 98.791,23
Riduzione in termini %			-19,55%

⁷⁸ Doc 61 - Lotto B - Rapporto di Valutazione 566-657



LOTTO 9

Tutti catastalmente al Fg. 20 - mapp. 611

N. Lotto	Tipologia	consistenza catastali	Sup. Lorda	Piano catastale	Sub.	Rendita	Valore di Mercato	Valore Vendita Forzata
9	APPARTAMENTO BOX	5,5 vani 23 mq.	80,18	4 ^a T	567 660	695,93 € 102,16 €	115.000,00 € 1.205,83 €/mq.	107.100,00 € 1.122,99 €/mq.

L.9 - Scheda Sintetica – sub. 567-660

1) **UBICAZIONE DEI BENI:** VIA V. PAGLIARI N. 14 (OMBRIANO), CREMA CR2) **DATI CATASTALI E TIPOLOGIA BENI:**

Al foglio 20, particella 611, come segue:

- **Appartamento – sub. 567:** categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 81 mq (79 mq escluse aree scoperte), rendita 695,93 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 4;
- **Box – sub. 660:** categoria C/6, classe 4, superficie catastale 23 mq, rendita 102,16 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T;

3) **Corrispondenza dati catastali tra atto di pignoramento e identificativi catastali:** ☒ SI4) **DIRITTO E QUOTE Pignorati:**

- **Appartamento sub. 567:** Piena Proprietà – Quota 1/1
- **Box sub. 660:** Piena Proprietà – Quota 1/1;

5) **STATO DI POSSESSO:** ☒ Le 2 unità sono **occupate da terzi, senza titolo** – Concessa dal Giudice l'occupazione temporanea sino all'aggiudicazione.6) **PRESENZA DI RIFIUTI:** ☐ NO7) **DIRITTI DI TERZI:** ☐ NO8) **REGOLARITÀ CATASTALE:** ☒ SI9) **REGOLARITÀ URBANISTICA:** ☒ SI10) **REGOLARITÀ EDILIZIA:** ☒ SI11) **OPERE ABUSIVE:** ☐ NO12) **SPESE CONDOMINIALI:** ☒ SI13) **VALORE DI MERCATO:** _____14) **VALORE IN VENDITA FORZATA:** _____15) **QUOTE INDIVISE:** ☐ NO16) **APE:** ☒ SI (sino al 12.05.2036 per nuova redazione)

- Categoria F/3 + A/2 – classe 3 – consistenza 5,5 vani – rendita € 596,51
«UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 2654.1/2004)»
(visura: "Variazione del 27/04/2004 – Pratica n. CR0031693")

06/07/2004 – Variazione per diversa distribuzione interna

- Categoria A/2 – classe 3 – consistenza 5,5 vani – rendita € 596,51
«DIVISIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5642.1/2004)»
(visura: "Variazione del 06/07/2004 – Pratica n. CR0050989")

23/12/2004 – Variazione di classamento

- Categoria A/2 – classe 4 – consistenza 5,5 vani – rendita € 695,93
«VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14703.1/2004)»
(visura: "Variazione nel classamento del 23/12/2004 – Pratica n. CR0092281")

16/10/2014 – Variazione toponomastica

«VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40169.1/2014)»
(visura: "Variazione toponomastica del 16/10/2014 – Pratica n. CR0089910")

09/11/2015 – Inserimento dati di superficie

- Superficie catastale 81 m² (79 m² escluse aree scoperte)
«Inserimento in visura dei dati di superficie»
(visura: "Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie")

Subalterno 660 – Box C/6

18/10/1994 – Costituzione dell'unità originaria (sub. 2)

- Categoria F/1
«COSTITUZIONE del 18/10/1994 in atti del 25/10/1994 (n. 12340/1994)»
(visura:
"Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 18/10/1994")

27/04/2004 – Formazione dell'unità immobiliare

- Categoria C/6 – classe 3 – consistenza 24 m² – rendita € 90,48
«UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 2654.1/2004)»
(visura: "Variazione del 27/04/2004 – Pratica n. CR0031693")

20/10/2004 – Variazione di classamento

- Categoria C/6 – classe 4 – consistenza 23 m² – rendita € 102,16
«VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10411.1/2004)»
(visura: "Variazione nel classamento del 20/10/2004 – Pratica n. CR0074480")

16/10/2014 – Variazione toponomastica

- «VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40260.1/2014)»
(visura: "Variazione toponomastica del 16/10/2014 – Pratica n. CR0090001")

09/11/2015 – Inserimento dati di superficie

- Superficie catastale 24 m²
«Inserimento in visura dei dati di superficie»
(visura: "Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie")



L.9 – STATO DI POSSESSO – sub. 567-660

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. cpc. c. 3) – lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

quesito 3: in caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;

Le unità immobiliari del presente Lotto risultano occupate dal subconduttore in forza di contratto di sublocazione (contratto registrato il 15/12/2023 al n. 003756, serie 3T, codice TMZ23T003756000JJ).

Come relazionato nella *Prima Parte Generale - Stato di Possesso Immobiliare*, tale titolo deriva da un contratto di comodato a monte strutturalmente inopponibile alla procedura, determinando l'automatica inopponibilità della sublocazione stessa, l'assenza di vincoli locatizi e l'insussistenza dei presupposti per la valutazione del canone ex art. 2923, co. 3, c.c. (configurando un'occupazione formalmente **senza titolo** nei confronti del pignoramento).

L'attuale permanenza provvisoria dell'occupante è regolata dal provvedimento del G.E. del 29/04/2026 (su Istanza I.V.G. n. 14), che ha autorizzato la sola **occupazione temporanea dietro indennità** fino all'aggiudicazione, senza alcun effetto sanante. Si rimanda integralmente alla sezione generale per la trattazione complessiva.

L.9 - DESCRIZIONE – sub. 567-660

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. cpc. c. 2) – una sommaria descrizione del bene

APPARTAMENTO 567 - Descrizione e stato manutentivo:

L'unità abitativa è situata al piano quarto del complesso condominiale e presenta una superficie lorda complessiva pari a **80,18 m²**. Sotto il profilo dell'orientamento e dell'illuminazione naturale, l'alloggio beneficia di tripla esposizione: – a nord, verso la via pubblica, mediante finestre, portefinestre e balcone; – a sud e a ovest, tramite finestre e portefinestre.

La distribuzione interna dei locali, verificata in occasione del sopralluogo del 09/02/2026, risulta articolata come segue e relative superfici utili:

- soggiorno di 27,68 mq. con accesso al balcone;
- cucina non abitabile di 8,30 mq.
- camera da letto di 9,83 mq.
- camera da letto di 14,36 mq.
- bagno, areato naturalmente con vasca e doccia, di 5,95 mq;
- bagno/lavanderia cieco, di 2,72 mq.
- disimpegno di 5,00 mq.
- balcone a nord, di 7,40 mq. lordi



L'unità residenziale presenta finiture interne di livello medio, rilevate il 09.02.2026, caratterizzate da pavimentazioni e rivestimenti uniformi in piastrelle di ceramica, serramenti esterni in legno completi di vetrocamera e porte interne del tipo tamburato, il tutto riscontrato in **discreto stato di conservazione generale** al momento del sopralluogo.

Sotto il profilo impiantistico, l'alloggio è servito da un sistema di riscaldamento autonomo facente capo a una caldaia murale installata nel 2013 (Duval, modello MICRA 324 SE a/1), ultima revisione 2025), con distribuzione del calore demandata a corpi scaldanti radianti.

BOX 660 - Descrizione e stato manutentivo:

Di superficie utile pari a **circa 23,20 mq.**, presenta una larghezza interna massima di 3,10 m, ridotta a 2,90 m in corrispondenza di pilastri emergenti dalle murature perimetrali; l'altezza massima è di 2.50 m. è sotto trave di 2.32 m. L'unità è collocata al piano terra, con accesso diretto dall'area di manovra e dal corridoio di ingresso alle autorimesse condominiali.

All'interno si rilevano: - pavimentazione in conglomerato cementizio; - pareti in blocchi di cemento a vista; - chiusura mediante serranda basculante metallica - servitù di passaggio di tubatura di scarico condominiale.

Lo stato manutentivo risulta coerente con l'età e la destinazione d'uso: non si evidenziano dissesti, infiltrazioni o altri fenomeni di degrado strutturale.



Segue la **planimetria** dello stato di fatto del **Lotto 9** integrata con la documentazione fotografica⁷⁷

⁷⁷ **Doc 63 - Lotto 9 - Documentaz. Fotografica**



VUOTO su MAPP. 611/501



APPARTAMENTO

PIANO QUARTO
mapp. 611 sub 507

MAPP. 611/501



AUTORIMESSA

PIANO TERRA
mapp. 611 sub 600

MARTA VISIONE architetto PEC: marta.visone@arubacloud.it	TRIBUNALE DI CREMONA REG. - 170-2000	LOTTO 9
IMMOBILE CREMA (CR), VIA V. PAULIANI N. 11 - P.L. 20, mapp. 611 sub 507 - 600		
OGGETTO STATO DI FATTO		
TAV. U1	DATA PRESENTAZIONE	26 ottobre 2024

L.9 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 567-660

(quesito B) - 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

Le verifiche condotte attraverso l'esame incrociato delle visure storiche, dei registri catastali aggiornati e delle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio confermano l'esatta identificazione catastale delle unità comprese nel **Lotto 9**. I dati rilevati risultano pienamente coerenti con quelli riportati nell'atto di pignoramento, escludendo qualsiasi margine di incertezza o difformità in merito alla consistenza oggettiva dei beni staggiti.

Il riscontro ispettivo ha altresì consentito di verificare la corrispondenza tra la configurazione geometrico-distributiva dei locali, accertata in sede di sopralluogo, e le rappresentazioni grafiche catastali. Fatto salvo quanto già evidenziato nella **NOTA A**, cui si rinvia integralmente, lo stato di fatto risulta conforme alle risultanze catastali.

Non emergendo irregolarità o difformità tali da richiedere aggiornamenti o variazioni di natura geometrica, si attesta che gli identificativi, le coerenze e gli elaborati grafici richiamati nella presente relazione costituiscono elementi idonei e sufficienti ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento

L.9 – REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA – sub. 567-660

(quesito I – art. 173 bis, disp. att. cpc, d. 6) - la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Con richiamo a quanto già esposto nella prima parte della presente relazione in merito alla regolarità edilizia e urbanistica generale, nonché alle riserve metodologiche formulate nelle note introduttive (**Nota C**), si dà atto degli esiti delle verifiche condotte sulle unità costituenti il **Lotto 9**. A seguito del sopralluogo effettuato, è stata riscontrata la sostanziale corrispondenza nella distribuzione interna e nella configurazione morfologica tra lo stato dei luoghi e le disposizioni d'insieme rappresentate nelle tavole grafiche allegate al Certificato di Agibilità n. 60/2005 (nello specifico, Tavole 1 e 5, prot. del 17/05/2005), il quale costituisce l'ultimo stato legittimato e utile depositato agli atti.

Nei limiti strumentali descritti nelle premesse e non emergendo macroscopiche o evidenti difformità edilizie distributive rispetto all'impianto grafico originario, si evidenziano le seguenti risultanze dimensionali e strumentali:

- **Unità residenziale (Appartamento):** si evidenzia che negli elaborati grafici d'agibilità ufficiali agli atti, le indicazioni numeriche relative alle superfici utili interne risultano di scarsa e precaria leggibilità. Da una parziale lettura analitica, la superficie utile autorizzata sembrerebbe quantificabile in **67,84 mq**; si rimarca tuttavia il beneficio del dubbio a causa della precarietà del supporto grafico disponibile. Di fatto, in sede di rilievo, è stata misurata una superficie utile pari a **67,17 mq**. Lo scostamento calcolato in difetto (pari allo **0,99%**) risulta ampiamente contenuto entro il limite delle tolleranze



esecutive del 5% previsto dall'art. 34-bis, comma 1-bis, lett. d) del D.P.R. 380/01 per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 60 e i 100 mq, non costituendo violazione edilizia.

- **Box:** presenta uno scostamento in aumento della superficie utile pari al **3,34%** (superficie autorizzata di 22,45 mq a fronte di 23,20 mq rilevati). Poiché l'unità immobiliare presenta una superficie inferiore ai 60 mq, tale parametro risulta interamente contenuto entro il limite delle tolleranze esecutive del 6% espressamente previsto dall'art. 34-bis, comma 1-bis, lett. d-bis) del D.P.R. 380/01, non costituendo violazione edilizia.

In virtù di tale accertamento, le unità immobiliari in esame possono ritenersi complessivamente conformi sotto il profilo edilizio e urbanistico. Non si ravvisa la necessità di promuovere alcuna istanza di sanatoria amministrativa né di procedere ad aggiornamenti documentali o regolarizzazioni di sorta. Di conseguenza, il compendio immobiliare può ritenersi idoneo e regolare ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento, senza che vi sia luogo a detrazioni o decurtazioni economiche sul Valore di Mercato che si andrà a determinare.



L.9 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 567-660

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 7) - in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 45, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, **specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria**

Richiamato integralmente quanto relazionato al quesito "Regolarità edilizia-urbanistica", sia nella Parte Prima sia per il presente Lotto, **non sono emerse difformità edilizie** ai sensi del D.P.R. 380/2001. Non risultano opere abusive né interventi privi di titolo che richiedano valutazioni di sanabilità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Gli **scostamenti dimensionali riscontrati**, salvo errori dovuti alla ridotta leggibilità della documentazione ricevuta, rientrano nelle tolleranze costruttive previste dal medesimo D.P.R. 380/2001 e dalle Linee di indirizzo e criteri interpretativi emanate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) per l'attuazione del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modificazioni della L. 24 luglio 2024, n. 105 ("DL Salva Casa").

Presso gli archivi comunali **non risultano presentate istanze di condono edilizio** riferite al presente Lotto, né risultano procedimenti pendenti o definizioni pregresse ai sensi delle leggi speciali sulla sanatoria straordinaria.

Poiché non sono state riscontrate difformità edilizie, non trova applicazione la disciplina di cui agli artt. 40, comma 6, L. 47/1985 e 46, comma 5, D.P.R. 380/2001, trattandosi di norme rilevanti esclusivamente in presenza di opere abusive suscettibili di condono.

I cespiti risultano pertanto **formalmente regolari e pienamente trasferibili**, senza necessità di ulteriori adempimenti ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.

L.9 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 567-660

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 9) - l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Sulla base della dichiarazione resa dall'Amministratore del Condominio⁷⁸ "Le Vele" del 02/03/2026, per i soli subalterni compresi nel presente **Lotto 9** risultano i seguenti importi a debito (in rosso), come desumibili dai consuntivi approvati:

LOTTO 9	sub	2024	2025
		debito - credito	debito - credito
Appartamento	567	65,11 €	70,09 €
Box	660	271,15 €	26,35 €

⁷⁸ Riferimento: **Doc 25 - Documenti Condominio**



all'aggiudicazione del cespite, saranno presi in carico e rimossi dall'IVG secondo le modalità operative e le disposizioni già impartite dal Giudice dell'Esecuzione, il quale, in taluni casi, pone i relativi costi a carico della procedura.

L.9 - PRESTAZIONE ENERGETICA – sub. 567-660

(quesito 7) - a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

Dalla verifica effettuata sul portale CENED Lombardia, è stata riscontrata l'assenza di registrazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE); pertanto, dalla nuova redazione, si estraggono i seguenti dati principali:

Appartamento - Fg. 20, mapp. 611/567

APE Registrato il 12.05.2026⁷⁹

Codice identificativo: 1903500040426

Valido sino al 12.05.2036

Classe Energetica: E

indice $EP_{g, non}$ - indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **139.21 kWh/m²a.**

L.9 - VALORE – sub. 567-660

(quesito 1 – art. 568 c.p.c.) - 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

La stima del valore di mercato del compendio immobiliare costituente il **Lotto 3** è stata condotta mediante il **Metodo Comparativo di Mercato (MCA)**, fondato sull'analisi di compravendite recenti di beni immobiliari aventi caratteristiche analoghe per destinazione, tipologia, consistenza e localizzazione, metodologicamente descritto nella Parte Prima della presente relazione.

Nello specifico sono stati utilizzati i seguenti atti comparativi:

- **Atto avv. ALBERTO SCALI del 17 aprile 2025, Rep. 2908 [PREZZO 139.000 €.]** avente ad oggetto immobili facenti parte del fabbricato condominiale con cortile denominato Edifici "M-N-O" in Comune di CREMA (CR), via Luigi D'Andrea n.19: appartamento di civile abitazione al piano secondo di 4,5 vani catastali con terrazza lungo il lato Sud e annessa cantina di pertinenza al piano terra; box auto al piano terra, di pertinenza dell'appartamento; posto auto scoperto al piano terra. Dette porzioni immobiliari

⁷⁹ Doc 64 - Lotto 3 - APE mapp. 611-567



risultano rispettivamente censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Crema come segue:

- o Fig. 20, mapp. 614/23, categoria A/2, classe 4, vani 4,5, superficie catastale totale 80 mq (totale escluse aree scoperte 69 mq), rendita euro 569,39 (appartamento con cantina);
- o Fig. 20, mapp. 614/64, categoria C/6, classe 3, metri quadri 25, superficie catastale totale 27 mq, rendita euro 94,25 (box);
- o Fig. 20, mapp. 613/9, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, metri quadri 13, superficie catastale totale 27 mq, rendita euro 41,63 (posto auto).

Da cui la determinazione del:

L.9 - VALORE IN LIBERO MERCATO

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta $d\%: 7,1\% < 10\%$

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

Valore di mercato	€ 115.000,00	valore a m ² commerciale	€ 1.205,83	/mq
-------------------	--------------	-------------------------------------	------------	-----

L.9 - VALORE IN VENDITA FORZATA⁴⁰

Determinato il **Valore di Mercato** di ciascuna unità del presente Lotto mediante il Metodo Comparativo di Mercato (MCA), il **Valore in Vendita Forzata** è stato ricavato applicando **decurtazioni analitiche specifiche**, motivate dalle caratteristiche proprie delle unità immobiliari che compongono il lotto.

L'applicazione di tali decurtazioni rappresenta un **adeguamento prudenziale** del Valore di Mercato, volto a riflettere le condizioni reali di vendita coattiva e le specificità tecniche del lotto. Il Valore in Vendita Forzata deriva quindi **direttamente** dal Valore di Mercato, opportunamente rettificato attraverso un processo trasparente, motivato e coerente con la prassi estimativa.

calcolo dei differenziali del valore in condizioni di vendita forzato

Valore di mercato	€ 115.000,00
Mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene	€ 0,00
Rivalutazione dei prezzi di mercato tra la data di stima e la data di disponibilità del bene	€ 3.625,34
Deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra la data della stima e la data di disponibilità del bene	€ 0,00

¹⁰⁰ Doc 65 - Lotto 9 - Rapporto di Valutazione



Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato			-€ 11.500,00
Spese per pulizia, trasloco dei locali abbandonati			€ 0,00
Spese legali per sfratto se l'immobile risulta occupato (immobile libero alla data di stima)			€ 0,00
Oneri a carico dell'aggiudicatario	Due diligence urbanistica:	modifiche allo stato concessionato, pratica sanatoria e oblazione, costi ripristini	€ 0,00
	Due Diligence catastale:	pratiche di regolarizzazione catastale	€ 0,00
	Spese di Bonifico:	la presenza di materiali tossico e/o nocivi (es. amianto, etc.)	€ 0,00
	Spese Condomini o/i:	gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore	€ 0,00
Totale dei deprezzamenti			-€ 7.874,56
Valore di stima in condizioni di vendita forzata			€ 107.125,34
Riduzione in termini %			-6,85%

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

valore di mercato	€ 115.000,00
valore a m ² commerciale € 115.000,00 / 95,37 mq. =	€ 1.205,83 /mq
Valore in condizione di vendita forzata	€ 107.100,00
valore a m ² commerciale in vendita forzata € 107.100,00 / 95,37 mq. =	€ 1.122,99 /mq



LOTTO 10

Tutti catastalmente al Fg. 20 - mapp. 611

N. Lotto	Tipologia	consistenza catastali	Sup. Lorda	Piano catastale	Sub.	Rendita	Valore di Mercato	Valore Vendita Forzata
10	APPARTAMENTO	3 vani	51,00	4 ^a	568	379,60 €	75.000,00 €	69.900,00 €
	POSTO AUTO scoperto	12 mq.		T	724	53,30 €		
	CANTINA	6 mq.		T	749	12,70 €		
							1.309,36 €/mq.	1.220,32 €/mq.

L.10 - Scheda Sintetica – sub. 568-724-749

- 1) **UBICAZIONE DEI BENI:** via V. Pagliari n. 14 (Ombriano), Crema CR
- 2) **DATI CATASTALI E TIPOLOGIA BENI:**
 Al foglio 20, particella 611, come segue:
 - **Appartamento – sub. 568:** categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 51 mq (49 mq escluse aree scoperte), rendita 379,60 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 4;
 - **Posto Auto scoperto – sub. 724:** categoria C/6, classe 4, superficie catastale 12 mq, rendita 53,30 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T;
 - **Cantina – sub. 749:** categoria C/2, classe 3, superficie catastale 6 mq, rendita € 12,70, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T.
- 3) **Corrispondenza dati catastali tra atto di pignoramento e identificatoli catastali:** ☒ **Si**
- 4) **DIRITTO E QUOTE Pignorati:**
 - **Appartamento sub. 568:** Piena Proprietà – Quota 1/1
 - **Posto Auto scoperto sub. 724:** Piena Proprietà – Quota 1/1;
 - **Cantina sub. 749:** Piena Proprietà – Quota 1/1;
- 5) **STATO DI POSSESSO:** ☒ **Le 2 unità sono occupate da terzi, senza titolo** – Concessa dal Giudice l'occupazione temporanea sino all'aggiudicazione.
- 6) **PRESENZA DI RIFIUTI:** ☐ **NO**
- 7) **DIRITTI DI TERZI:** ☐ **NO**
- 8) **REGOLARITÀ CATASTALE:** ☒ **SI**
- 9) **REGOLARITÀ URBANISTICA:** ☒ **SI**
- 10) **REGOLARITÀ EDILIZIA:** ☒ **SI**
- 11) **OPERE ABUSIVE:** ☐ **NO**
- 12) **SPESE CONDOMINIALI:** ☒ **SI**
- 13) **VALORE DI MERCATO:** _____
- 14) **VALORE IN VENDITA FORZATA:** _____
- 15) **QUOTE INDIVISE:** ☐ **NO**
- 16) **APE:** ☒ **SI (sino al 02.07.2030 per estrazione dal CENED)**

