

- -VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40324.1/2 014)»
(visura: "Variazione toponomastica del 16/10/2014 – Pratica n. CR0090065")
- 09/11/2015 – Inserimento dati di superficie
 - Superficie catastale 12 m²
-Inserimento in visura dei dati di superficie»
(visura: "Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie")
- Subalterno 749 – Cantina C/2
- 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/2 – classe 3 – consistenza 6 m² – rendita € 12,70
-UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 2654.1/2004)»
(visura: "Variazione del 27/04/2004 – Pratica n. CR0031693")
- 21/12/2004 – Variazione di classamento
 - Categoria C/2 – classe 3 – consistenza 6 m² – rendita € 12,70
-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14575.1/2004)»
(visura: "Variazione nel classamento del 21/12/2004 – Pratica n. CR0091506")
- 16/10/2014 – Variazione toponomastica
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40349.1/20 14)
(visura: "Variazione toponomastica del 16/10/2014 – Pratica n. CR0090090")
- 09/11/2015 – Inserimento dati di superficie
 - Superficie catastale 6 m²
-Inserimento in visura dei dati di superficie»
(visura: "Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie")

L.10 – STATO DI POSSESSO – sub. 568-724-749

(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 (contratto sottoscritto il 02/01/2024, i cui estremi di registrazione non sono stati 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.10 - DESCRIZIONE – sub. 568-724-749

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

APPARTAMENTO 568 - Descrizione e stato manutentivo:

L'unità abitativa in esame è ubicata al piano quarto del complesso condominiale e sviluppa una superficie lorda complessiva pari a **51 mq.** Sotto il profilo dell'orientamento e dell'illuminazione naturale, l'alloggio gode di un doppio affaccio angolare: il primo sul fronte nord, prospiciente la via Virgilio Pagliari e servito sia da aperture finestrate sia da un balcone pertinenziale; il secondo orientato sul fronte est.

La distribuzione interna dei locali, verificata e riscontrata in sede di sopralluogo, si articola come segue e relative superfici utili:

- soggiorno con angolo cottura di 21,84 mq. con accesso al balcone;
- disimpegno di 1,95 mq;
- bagno (dotato di aerazione naturale e cabina doccia) di 4,77 mq;
- camera da letto di 14,54 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, collocata sul balcone pertinenziale. L'apparecchio è deputato sia alla climatizzazione invernale, con immissione del calore negli ambienti affidata a corpi scaldanti radianti in ghisa, sia alla produzione di acqua calda sanitaria (ACS). Pur non essendo stato rinvenuto il libretto d'impianto in loco — con conseguente impossibilità di desumere l'esatta data di installazione — si dà atto che l'efficienza e lo stato di manutenzione del generatore risultano regolarmente tracciati e verificati: l'ultimo controllo di efficienza energetica registrato presso il catasto regionale CURIT risale infatti al 25.01.2025. I serramenti esterni sono realizzati con telai in legno dotati di vetrocamera termoisolante, completati da sistemi oscuranti esterni del tipo avvolgibili.

Sotto il profilo dello stato manutentivo generale e della qualità delle finiture, l'unità si presenta in un **medio livello di conservazione**, rilevate in sede di sopralluogo del 07.02.2026. Le pavimentazioni e i relativi rivestimenti dei locali di servizio sono eseguiti in piastrelle di gres porcellanato dalle tonalità chiare; gli apparecchi igienico-sanitari si presentano integri e privi di lesioni. Le superfici intonacate e i componenti edilizi interni non evidenziano anomalie macroscopiche, quadri fessurativi o dissesti riconducibili a fenomeni di usura anomala o a



carenze manutentive, palesando una consistenza materiale complessivamente ordinaria e coerente con l'epoca di costruzione del fabbricato.

POSTO AUTO 724 - 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 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 749 - Descrizione e stato manutentivo:

Si colloca al piano terra, con superficie utile pari a **5,31 mq.** e forma regolare. L'ambiente presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti in blocchi di cemento a vista, soffitto in calcestruzzo e porta metallica verniciata di accesso dal corridoio comune.

L'illuminazione è assicurata 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 10** integrata con la documentazione fotografica⁹²

⁹² **Doc 67 - Lotto 10 - Documentaz. Fotografica**



L.10 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 568-724-749

(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 eseguite mediante l'analisi incrociata delle visure storiche, dei registri catastali aggiornati e delle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio consentono di confermare la corretta identificazione catastale delle unità immobiliari comprese nel **Lotto 10**. I dati rilevati risultano perfettamente coerenti con quelli riportati nell'atto di pignoramento, escludendo qualsiasi margine di incertezza o difformità in ordine alla consistenza oggettiva dei beni staggiati.

Il riscontro ispettivo ha inoltre permesso di verificare la piena corrispondenza tra la configurazione geometrico-distributiva dei locali, accertata in sede di sopralluogo, e le rappresentazioni grafiche catastali. Fatto salvo quanto già precisato 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 la validità e sufficienza degli identificativi, delle coerenze e degli elaborati grafici richiamati nella presente relazione, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.

L.10 – REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA – sub. 568-724-749

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 6) - la verifica della regolarità edilizia o 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 10**. A seguito del sopralluogo effettuato, è stata riscontrata la vasta 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 in parte illeggibili. 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. 724):** 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:** presenta uno scostamento in difetto della superficie utile pari all'**1,66%** (superficie autorizzata di 5,40 mq a fronte di 5,31 mq rilevati). Poiché l'unità immobiliare presenta una superficie inferiore ai 60 mq, tale lievissimo scostamento 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.

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.



debito - arrotondato	230,00 €
credito - arrotondato	70,00 €
Totale debito - arrotondato	160,00 €

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	12 - 568		6,0311	7,073		35,381	34,868
1	A	207 - 749		0,2183		2,2594		
1	A	246 - 724		0,3418		2,4945		

Dalla dichiarazione acquisita non emergono delibere di spese straordinarie, né risultano procedimenti giudiziari o stragiudiziali in corso riferibili alle unità del Lotto 10.

In applicazione dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario subentra nella responsabilità solidale per i contributi condominiali relativi all'esercizio in corso e a quello precedente. Ne consegue che gli importi indicati potranno formalmente permanere in capo al futuro acquirente, salvo eventuali versamenti successivi dell'esecutato o differenti accordi tra le parti.

Le spese che dovessero maturare oltre la data del 02/03/2026 non possono essere oggetto di aggiornamento. **Gli importi a debito assumono pertanto valore meramente orientativo e non saranno detratti dal Valore di Mercato, salvo diversa determinazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.**

Resta inteso che, qualora non trovasse applicazione il vincolo di solidarietà previsto dall'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario potrà essere chiamato a corrispondere i contributi condominiali rimasti insoluti.

L.10 - PRESENZA RIFIUTI - sub. 568-724-749

(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

Nel sopralluogo svolto nelle unità del **Lotto 10** non sono stati rinvenuti rifiuti speciali né pericolosi, né elementi che ne facciano presumere la presenza. La tipologia dei materiali osservati consente quindi di escludere la necessità di smaltimenti dedicati ai sensi Testo Unico Ambientale (D.Lgs. 152/2006).

Nei locali sono presenti soltanto beni mobili e arredi di uso comune, coerenti con quanto indicato nel contratto di sublocazione ("l'immobile è completamente arredato con mobili della proprietà della sub-locatrice").

Pertanto, eventuali beni mobili residui lasciati dalla proprietà, dalla società comodataria o dall'ex conduttore dopo l'aggiudicazione saranno presi in carico e rimossi dall'IVG, secondo le



disposizioni già impartite dal Giudice dell'Esecuzione, con onere a carico della procedura qualora dovessero esser qualificati come rifiuti. Non si configurano costi di smaltimento per rifiuti speciali o pericolosi.

L.10 - PRESTAZIONE ENERGETICA – sub. 568-724-749

(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. 611/568

APE Registrato il 02.07.2020⁶⁸

Codice identificativo: 1903500029520

Valido sino al 02.07.2030

Classe Energetica: F

indice $EP_{g, non}$ - indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **167.12 kWh/m²a.**

L.10 - VALORE – sub. 568-724-749

(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 10** 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 26 giugno 2024, Rep. 34.888**, avente ad oggetto, nel complesso condominiale denominato "Le Vele", appartamento (int. n. 14) al quinto piano del "Fabbricato D", composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera ed un balcone; autorimessa pertinenziale (int. n. 89) al piano terra; il tutto censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona, nel Catasto Fabbricati del Comune di Crema:

⁶⁸ Doc 68 - Lotto 10 - APE mapp. 611-568



- Fg. 20 – mapp. 611/593, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano 5, z.c. 1, categoria A/2, classe 4, vani 3, rendita Euro 379,60, superficie catastale mq 51, totale escluse aree scoperte mq 49;
- Fg. 20 – mapp. 611/713, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano T, z.c. 1, categoria C/6, classe 4, mq. 17, rendita Euro 75,51, superficie catastale mq 18.
- **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.10 - VALORE IN LIBERO MERCATO

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%: $0.3\% < 10\%$

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	€ 75.000,00	valore a m ² commerciale	€ 1.309,36	/mq
-------------------	-------------	-------------------------------------	------------	-----

L.10 - VALORE IN VENDITA FORZATA⁹⁵

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.

⁹⁵ Doc 69 - Lotto 10 - 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			€ 75.000,00
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			€ 2.364,35
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			-€ 7.500,00
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 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	-€ 5.135,65
		Valore di stima in condizioni di vendita forzata	€ 69.864,35
		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:

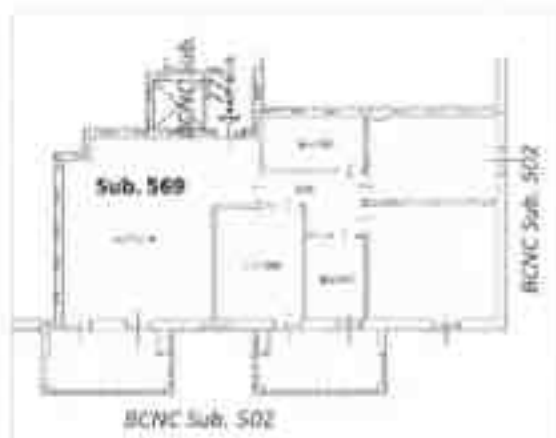
valore di mercato		€ 75.000,00
valore a m ² commerciale	€ 75.000,00 / 57,28 mq. =	€ 1.309,36 /mq
Valore in condizione di vendita forzata		€ 69.900,00
valore a m ² commerciale in vendita forzata	€ 69.900,00 / 57,28 mq. =	€ 1.220,32 /mq



L.11 - IDENTIFICAZIONE – sub. 569-655*(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 vigente⁸⁸:**

APPARTAMENTO – sub. 569: categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 93 mq (88 mq escluse aree scoperte), rendita 695,93 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 4 – Scheda Vigente prot. n. CR0050989 del 06/07/2004.

CONFINI, in senso orario da nord tutti al mapp. 611: u.i.u al sub. 567, BCNC al Sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altre u.i.u al sub. 568, vuoto sul BCNC al Sub. 502 (giardino, camminamenti) su due lati e a chiudere u.i.u. al sub. 567.



BOX – sub. 655: categoria C/6, classe 4, superficie catastale 23 mq, rendita 93,27 €, 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), BCNC al Sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altre u.i.u ai sub. 750, 749 e 654, a chiudere BCNC al sub. 501

**CRONISTORIA CATASTALE:****Subalterno 569 – Appartamento A/2**

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

- Categoria F/1 (Area urbana di mq 4.739) – Piano T – Indirizzo: Via D'Andrea Luigi n. 19 – COSTITUZIONE del 18/10/1994 in atti dal 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 immobile

- Categoria F/3 (In corso de definizione) – Piano 4 – Indirizzo: Via Pagliari n. 14 – UNITA 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 – Piano 4 – DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5642.1/2004) –
(visura: "Variazione del 06/07/2004 – Pratica n. CR0050989 – classamento e rendita proposti d.m. 701/94")

⁸⁸ Doc 70 – Lotto 11 – Documentaz. Catastale



23/12/2004 – Variazione di classamento

- Categoria A/2 – classe 4 – consistenza 5,5 vani – rendita € 695,93 – Piano 4
«VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14703.1/2004)»
(visura: "Variazione nel classamento del 23/12/2004 – Pratica n. CR0092281 – rettifica del classamento proposto ai sensi del dm 701/94")

16/10/2014 – Variazione toponomastica

- «VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40171.1/2014)» – Piano 4 – Indirizzo modificato in: Via Virgilio Pagliari n. 14
(visura: "Variazione toponomastica del 16/10/2014 – Pratica n. CR0089912")

09/11/2015 – Inserimento dati di superficie

- Categoria A/2 – classe 4 – consistenza 5,5 vani – rendita € 695,93 – Superficie totale: 93 m² (totale escluse aree scoperte: 88 m²)
«Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.»

Subalterno 655 – Box / Garage C/6

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

- Categoria F/1 (Area urbana di mq 4.739) – Piano T – Indirizzo: Via D'Andrea Luigi n. 19
«COSTITUZIONE del 18/10/1994 in atti dal 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 immobile

- Categoria C/6 – classe 3 – consistenza 23 m² – rendita € 86,71 – Piano T – Indirizzo: Via Pagliari n. 14
«UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 2654.1/2004)»
(visura: "Variazione del 27/04/2004 – Pratica n. CR0031693 – classamento e rendita proposti d.m. 701/94")

20/10/2004 – Variazione di classamento

- Categoria C/6 – classe 4 – consistenza 21 m² – rendita € 93,27 – Piano T – Indirizzo: Via V. Pagliari n. 14
«VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10411.1/2004)»
(visura: "Variazione nel classamento del 20/10/2004 – Pratica n. CR0074480 – classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico d.m. 701/94")

16/10/2014 – Variazione toponomastica

- «VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40255.1/2014)» – Piano T – Indirizzo modificato in: Via Virgilio Pagliari n. 14
(visura: "Variazione toponomastica del 16/10/2014 – Pratica n. CR0089996")

09/11/2015 – Inserimento dati di superficie

- Categoria C/6 – classe 4 – consistenza 21 m² – rendita € 93,27 – Superficie totale: 23 m²
«Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.»



L.11 – STATO DI POSSESSO – sub. 569-655

(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 (contratto registrato il 15/12/2023 al n. 003758, serie 3T, codice TMZ23T003758000LC).

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.11 - DESCRIZIONE – sub. 569-655

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

APPARTAMENTO 569 - Descrizione e stato manutentivo:

L'unità abitativa è situata al piano quarto del complesso condominiale e presenta una superficie lorda complessiva pari a **87,72 mq.** Sotto il profilo dell'orientamento e dell'illuminazione naturale, l'alloggio beneficia di doppia esposizione: - a sud, verso l'area condominiale interna, mediante finestre, portefinestre e due balconi; - a est, tramite finestra. La distribuzione interna dei locali, verificata in occasione del sopralluogo del 31.01.2026, risulta articolata come segue e relative superfici utili:

- soggiorno di 28,80 mq. con accesso al balcone;
- cucina abitabile di 9,16 mq. con accesso al secondo balcone;
- camera da letto di 10,11 mq.
- camera da letto di 13,19 mq.
- bagno, areato naturalmente con vasca, di 4,39 mq;
- bagno/lavanderia cieco con doccia, di 5,20 mq.
- disimpegno di 5,00 mq.
- 2 balconi a sud, di 7,40 mq. lordi l'uno





AUTORIMESSA

PIANO TERRA
mano. 611 sub 635

APPARTAMENTO

PLANO QUARTO
MILANO, 611 mila 500



MARTA VIGONE architetto PEC: marta.vigone@libero.it	TRIBUNALE DI CREMONA AGE - 170-2024 LOTTO 11
IMMOBILE	CREMA (CR) VIA V. PASOLUNghi 14 - F. 20, MAPPA ALL. 9.3. 5602 - 653
OGGETTO VAV. UI	STATO DI FATTO 31 GENNAIO 2026

L.11 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 569-655

(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 indagini ispettive eseguite attraverso il riscontro incrociato tra le visure storiche, i registri d'ufficio aggiornati e le planimetrie ufficiali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, permettono di confermare la corretta e univoca identificazione catastale delle unità immobiliari costituenti il **Lotto 11**. I dati identificativi rilevati coincidono perfettamente con gli elementi descrittivi ed i subalterni formalizzati nell'atto di pignoramento, escludendo qualsivoglia difformità o incertezza in merito alla consistenza oggettiva dei cespiti staggiti.

Il sopralluogo peritale ha consentito di verificare la piena e reciproca corrispondenza tra l'effettiva configurazione geometrico-distributiva dei luoghi e le planimetrie catastali in atti. Fatto salvo quanto analiticamente esposto e dettagliato nella precedente **NOTA A**, alla quale si rinvia per ogni aspetto di merito, lo stato di fatto attuale risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Poiché non sono emerse irregolarità, omissioni o mutamenti distributivi tali da rendere necessari aggiornamenti d'ufficio o variazioni geometriche (DOCFA), si attesta la piena regolarità catastale del lotto. Gli identificativi, le coerenze e gli elaborati grafici richiamati nella presente relazione sono da ritenersi validi, congrui e pienamente sufficienti ai fini della successiva emissione del decreto di trasferimento.

L.11 – REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA – sub. 569-655

(quesito 1 - art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 8) - 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, si dà atto degli esiti delle verifiche condotte sulle unità costituenti il **Lotto 11**.

La scrivente formula espressa e preventiva riserva in ordine alla determinazione analitica della consistenza originaria dell'intero appartamento. Negli elaborati grafici ufficiali allegati al Certificato di Agibilità n. 60/2005 (Tavole 1 e 5, prot. del 17/05/2005), che costituisce l'ultimo stato legittimato agli atti, le indicazioni numeriche e le quote relative alle superfici utili interne dei singoli locali risultano oggettivamente illeggibili. L'accertamento della regolarità distributiva d'insieme è stato pertanto condotto mediante la verifica di stretta corrispondenza morfologico-distributiva, riscontrando sul posto la coincidenza della configurazione geometrica generale rispetto al disegno grafico di progetto, fatte salve le eccezioni analitiche di seguito descritte.

Dalle misurazioni strumentali eseguite in sede di sopralluogo, l'applicazione dei criteri di verifica basati sul differenziale lineare tra lo Stato Assentito e lo Stato di Fatto evidenzia le seguenti risultanze:



- **Unità residenziale (Appartamento - Sub. 569) - Zona Notte:** Sebbene la superficie utile complessiva dell'alloggio non sia calcolabile analiticamente per via della citata illeggibilità dei dati di progetto, l'esame della zona notte ha permesso di isolare con certezza una difformità dimensionale. La camera da letto principale (angolo sud/est dell'appartamento), indicata in progetto con una superficie di 14,02 mq, presenta in fatto una superficie utile di 13,19 mq. La differenza netta è pari a - 0,83 mq, determinando uno scostamento in riduzione del 5,92% calcolato sul valore teorico di progetto. Tale scostamento eccede ampiamente le tolleranze costruttive applicabili sotto il profilo igienico-sanitario, non rientrando né nei parametri di tolleranza di superficie utili ex art. 34-bis, comma 1-bis, né nella franchigia generale del 2% prevista per le tolleranze geometriche esecutive dall'art. 34-bis, comma 1-ter del d.P.R. 380/01. Il locale non possiede più i requisiti minimi per essere qualificato come camera doppia (minimo 14,00 mq) ai sensi del d.m. Sanità 5 luglio 1975, ma risulta pienamente conforme e idoneo per essere declassato a camera singola (essendo superiore al limite minimo di 9,00 mq). Si evidenzia che non sussiste alcuna norma ordinamentale o regolamentare che imponga la presenza obbligatoria di una camera doppia all'interno di una singola unità abitativa.
- **Box Autorimessa - Sub. 655:** Il confronto tra la superficie utile autorizzata (pari a 21,55 mq, identificata pur con parziale difficoltà di lettura dei grafici) e la superficie rilevata sul posto (pari a 21,66 mq) evidenzia un differenziale lineare di -0,11 mq, corrispondente a uno scostamento percentuale del -0,51%. Trattandosi di un'unità immobiliare dotata di autonoma redditualità e con superficie utile inferiore ai 60 mq, il parametro normativo di riferimento è quello del 6% stabilito dall'art. 34-bis, comma 1-bis, lett. d-bis) del d.P.R. 380/01 (in linea con gli indirizzi interpretativi del MIT sul decreto "Salva Casa"). Lo scostamento riscontrato (-0,51%) rientra ampiamente in tale franchigia e, pertanto, non costituisce violazione edilizia.

Conclusioni sulla trasferibilità. La parziale difformità rilevata su descritta, pur non inficiando la commerciabilità giuridica del lotto, richiederà l'attivazione di una procedura di sanatoria amministrativa. I relativi costi per sanzioni e spese tecniche vengono trattati nel quesito successivo, al quale si rinvia. Il compendio staggito è da ritenersi idoneo al trasferimento di proprietà, condizionatamente alla regolarizzazione di cui sopra.



L.11 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 569-655

(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

In linea con il quadro di regolarità edilizia delineato nel precedente quesito, si dà atto che per il locale **Box Autorimessa (Sub. 655)** lo scostamento metrico riscontrato (-0,51%) rientra integralmente nelle tolleranze costruttive ex art. 34-bis del d.P.R. 380/2001, escludendo la presenza di illeciti o la necessità di istanze di sanatoria.

Per quanto concerne l'**Unità Residenziale (Sub. 569)**, preso atto della contrazione geometrica della camera da letto (pari al 5,92% in riduzione rispetto al teorico di progetto) e in considerazione della parziale illeggibilità dei supporti grafici d'agibilità comunale, la scrivente adotta un criterio di massima prudenza a tutela della procedura esecutiva e del futuro aggiudicatario. Viene pertanto riscontrata la necessità di promuovere la regolarizzazione formale dell'intero appartamento allo stato di fatto, così da sanare la configurazione della ex camera doppia (oggi singola) e assorbire contestualmente eventuali ulteriori micro-difformità distributive interne non rilevabili o verificabili matematicamente in questa sede.

L'intervento di redistribuzione interna descritto configura una parziale difformità ed è formalmente **sanabile** mediante Accertamento di Conformità con presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria, ai sensi del nuovo articolo 36-bis del d.P.R. 380/01 (introdotto dal d.L. 69/2024 "Salva Casa"). L'opera rispetta infatti il principio della conformità asimmetrica:

1. Risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente alla data di redazione della presente relazione.
2. Risulta conforme ai requisiti della disciplina edilizia e igienico-sanitaria vigente all'epoca della realizzazione dell'intervento (il locale rispetta i 9,00 mq minimi da d.m. 5 luglio 1975 per le camere singole).

L'istanza comporta il pagamento a carico della procedura (ossia in detrazione dal prezzo di Mercato) di una sanzione pecuniaria amministrativa (oblazione) ex art. 36-bis, comma 5 del d.P.R. 380/01. Trattandosi di opere puramente interne, urbanisticamente gratuite e prive di incidenza sul carico urbanistico o sui volumi, l'importo viene determinato nella misura minima prevista e imposta dalla medesima legge nazionale. Presso gli archivi comunali non risultano pendenti ordinanze sanzionatorie o domande di condono straordinario.

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

- **Sanzione amministrativa (importo minimo verosimile): € 1.032,00**
- **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:** 2.700,00 €. arrotondato

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

Gli importi sanzionatori sono indicati salvo diversa interpretazione dell'ente pubblico; stanti le diffuse e diverse interpretazioni normative tra enti, si invitano i potenziali interessati al presente lotto, edotti delle difformità rilevate, ad approfondire con proprio tecnico di fiducia.

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.11 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 569-655

(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 Condominio⁸⁸ "Le Vele" del 02/03/2026, per i soli subalterni compresi nel presente **Lotto 11** risultano i seguenti importi a debito (in rosso), come desumibili dai consuntivi approvati:

LOTTO 11	sub	2024	2025
		debito - credito	debito - credito
Appartamento	569	160,31 €	89,14 €
Box	655	263,67 €	14,18 €
debito - arrotondato			360,00 €
credito - arrotondato			180,00 €
Totale debito - arrotondato			180,00 €

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:

⁸⁸ Riferimento: **Doc 25** – Documenti Condominio



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	13 - 569		10,1971	11,958		59,821	58,514
1	A	169 - 655		1,9164		11,0709		

Dalla dichiarazione acquisita non emergono delibere di spese straordinarie, né risultano procedimenti giudiziari o stragiudiziali in corso riferibili al presente Lotto.

In applicazione dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario subentra nella responsabilità solidale per i contributi condominiali relativi all'esercizio in corso e a quello precedente. Ne consegue che gli importi indicati potranno formalmente permanere in capo al futuro acquirente, salvo eventuali versamenti successivi dell'esecutato o differenti accordi tra le parti.

Le spese che dovessero maturare oltre la data del 02/03/2026 non possono essere oggetto di aggiornamento. **Gli importi a debito assumono pertanto valore meramente orientativo e non saranno detratti dal Valore di Mercato, salvo diversa determinazione dell'Il.mo Giudice dell'Esecuzione.**

Resta inteso che, qualora non trovasse applicazione il vincolo di solidarietà previsto dall'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario potrà essere chiamato a corrispondere i contributi condominiali rimasti insoluti.

L.11 - PRESENZA RIFIUTI – sub. 569-655

(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 11** 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.11 - PRESTAZIONE ENERGETICA – sub. 569-655

(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. 611/569

APE Registrato il 13.05.2026⁸⁹

Codice identificativo: 1903500040726

Valido sino al 13.05.2036

Classe Energetica: **D**

Indice EP_{gl, non} - indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **111.90 kWh/m²a.**

L.11 - VALORE – sub. 569-655

*(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 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 risultano rispettivamente censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Crema come segue:
 - 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);
 - Fg. 20, mapp. 614/64, categoria C/6, classe 3, metri quadri 25, superficie catastale totale 27 mq, rendita euro 94,25 (box);
 - 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:

⁸⁹ Doc 72 - Lotto 11 - APE mapp. 611-569



<i>Spese Condominiali:</i>	gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore	€ 0,00
Totale dei deprezzamenti		-€ 11.396,36
Valore di stima in condizioni di vendita forzata		€ 115.603,64
Riduzione in termini %		-8,97%

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	€ 127.000,00
valore a m ² commerciale € 127.000,00 / 103,87 mq =	€ 1.222,68 /mq
Valore in condizione di vendita forzata	€ 115.600,00
valore a m ² commerciale in vendita forzata € 115.600,00 / 103,87 mq =	€ 1.112,93 /mq



06/07/2004 – Ultimazione e primo classamento

- Categoria A/2 – classe 3 – consistenza 5,5 vani – rendita € 596,51 – Piano 5 – Indirizzo: Via Pagliari n. 14 «DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5642.1/2004)» (visura: "Variazione del 06/07/2004 – Pratica n. CR0050989 – classamento e rendita proposti d.m. 701/94")

23/12/2004 – Variazione nel classamento d'ufficio

- Categoria A/2 – classe 4 – consistenza 5,5 vani – rendita € 695,93 – Piano 5 – Indirizzo: Via V. Pagliari n. 14 «VARIATIONE DI CLASSAMENTO (n. 14703.1/2004)» (visura: "Variazione nel classamento del 23/12/2004 – Pratica n. CR0092281 – rettifica del classamento proposto ai sensi del dm 701/94. Notifica in corso con protocollo n. CR0092548 del 27/12/2004") (Nota di passaggio: In data 25/02/2005 la proprietà passa a con atto Notaio Giani Tommaso Rep. 81864)

16/10/2014 – Variazione toponomastica

- Categoria A/2 – classe 4 – consistenza 5,5 vani – rendita € 695,93 – Piano 5 – Indirizzo modificato in: VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 «VARIATIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40172.1/2014)» (visura: "Variazione toponomastica del 16/10/2014 – Pratica n. CR0089913")

09/11/2015 – Inserimento dati di superficie

- Categoria A/2 – classe 4 – consistenza 5,5 vani – rendita € 695,93 – Superficie totale: 81 m² (Totale escluse aree scoperte: 79 m²) – Piano 5 – Indirizzo: Via Virgilio Pagliari n. 14 (visura: "Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie")

Subalterno 674 – Box / Garage C/6

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

- Categoria F/1 (Area urbana di mq 4.739) – Piano T – Indirizzo: Via D'Andrea Luigi n. 19 «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) (Intestato: fino al 29/12/1998; fino al 23/07/2002; fino al 27/04/2004)

27/04/2004 – Formazione dell'unità immobile

- Categoria C/6 – classe 3 – consistenza 22 m² – rendita € 82,94 – Piano T – Indirizzo: Via Pagliari n. 14 «UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 2654.1/2004)» (visura: "Variazione del 27/04/2004 – Pratica n. CR0031693 – classamento e rendita proposti d.m. 701/94") (Intestato: proprietaria 1/1 fino al 25/02/2005)

20/10/2004 – Variazione di classamento d'ufficio

- Categoria C/6 – classe 4 – consistenza 19 m² – rendita € 84,39 – Piano T – Indirizzo: Via V. Pagliari n. 14 «VARIATIONE DI CLASSAMENTO (n. 10411.1/2004)» (visura: "Variazione nel classamento del 20/10/2004 – Pratica n. CR0074480 – classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico d.m. 701/94. Notifica in corso con protocollo n. CR0076962 del 28/10/2004") (Nota di passaggio: In data 25/02/2005 la proprietà passa a L. con atto Notaio Giani Tommaso Rep. 81864)

16/10/2014 – Variazione toponomastica

- Categoria C/6 – classe 4 – consistenza 19 m² – rendita € 84,39 – Piano T – Indirizzo modificato in: VIA VIRGILIO PAGLIARI n. 14 «VARIATIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40274.1/2014)» (visura: "Variazione toponomastica del 16/10/2014 – Pratica n. CR0090015")

09/11/2015 – Inserimento dati di superficie



- camera da letto di 9,78 mq.
- camera da letto di 14,36 mq.
- bagno, areato naturalmente con vasca e doccia, di 6,00 mq;
- bagno/lavanderia cieco, di 2,87 mq.
- disimpegno di 4,92 mq.
- balconi a sud, 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 protetti da avvolgibili in PVC, e porte interne del tipo tamburato. L'accesso principale è garantito da un portoncino blindato dotato di cilindro di sicurezza e spioncino. Il tutto è stato riscontrato in **discreto stato di manutenzione** e conservazione generale al momento del sopralluogo peritale del 16.02.2026.

Sotto il profilo impiantistico, l'alloggio è servito da un sistema di riscaldamento a produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, fa capo a una caldaia murale a gas (Italtherm – modello City Class 25K) installata nel 2025 (con ultima revisione regolarmente eseguita nel 2025), con distribuzione del calore demandata a corpi scaldanti radianti a parete.

BOX 674 - Descrizione e stato manutentivo:

Di superficie utile pari a **circa 19,63 mq.**, presenta una larghezza interna massima di 2,82 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 12** integrata con la documentazione fotografica⁸²

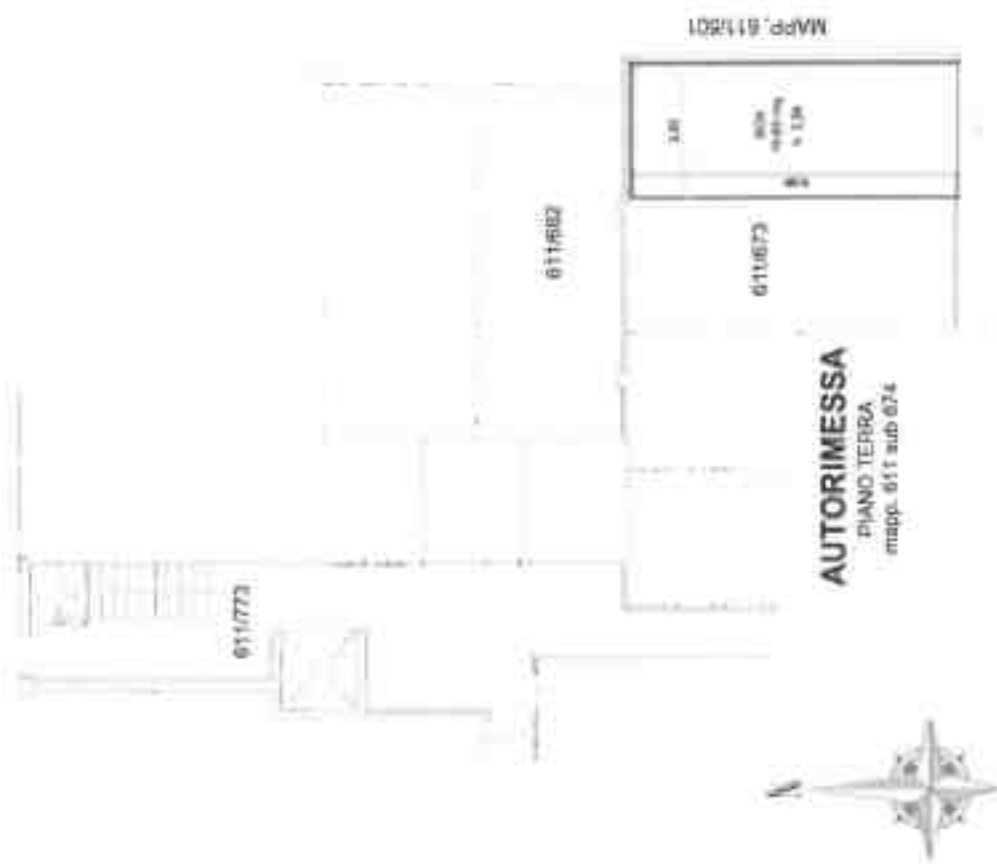
⁸² **Doc 75 - Lotto 12 - Documentaz. Fotografica**





APPARTAMENTO

PIANO QUINTO
 Entrate: 511 mila 570



LOTTO 12

MARTA VIGONE giudice tel. 02. 8640. 2001-2002-2003-2004	TRIBUNALE DI CREMONA PCE - 170-2516	LOTTO 12
IMMOBILE	Crema (CR), via V. Pallavicini n. 14 - Po. 25. 4044. 611 52.9 57.0 - 074	
DEBITO	Stato di fatto	
CAV. UI		347. 52.941.10000 - 16. 455.10 1026

L.12 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 570-674

(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 ispettive condotte mediante il riscontro incrociato tra le risultanze delle visure storiche, le planimetrie ufficiali in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio e l'atto di pignoramento, consentono di confermare l'esatta e univoca identificazione catastale delle unità immobiliari formanti il **Lotto 12**. I dati identificativi rilevati coincidono integralmente con i subalterni e gli elementi descrittivi formalizzati nell'atto di pignoramento, escludendo qualsiasi difformità o incertezza oggettiva in merito ai cespiti staggiati.

Il sopralluogo peritale ha permesso di accertare la piena corrispondenza tra l'attuale configurazione geometrico-distributiva dei luoghi e i grafici catastali depositati. Fatto salvo quanto analiticamente esposto e dettagliato nella precedente **NOTA A**, alla quale si rimanda per ogni aspetto di merito, lo stato di fatto risponde fedelmente alle risultanze dei registri immobiliari.

Non essendo emerse difformità, omissioni o mutamenti nella ridistribuzione degli spazi interni tali da richiedere variazioni geometriche o aggiornamenti d'ufficio (procedura DOCFA), si attesta la completa regolarità catastale del lotto. Gli identificativi, le coerenze e gli elaborati grafici richiamati nella presente relazione sono pertanto da ritenersi validi, congrui e pienamente sufficienti per la successiva emissione del decreto di trasferimento.

L.12 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA - sub. 570-674

(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

La scrivente formula espressa e preventiva riserva in ordine alla determinazione analitica della consistenza originaria dell'intero appartamento, in quanto negli elaborati grafici ufficiali allegati al Certificato di Agibilità n. 60/2005 (Tavole 1 e 6, prot. del 17/05/2005) - che costituisce l'ultimo stato legittimato agli atti - le indicazioni numeriche e le quote relative alle superfici utili interne dei singoli locali risultano discretamente leggibili. Pertanto, l'accertamento della conformità rispetto all'ultimo stato assentito è stato condotto mediante una verifica di corrispondenza sia distributiva che quantitativa.

Dalle misurazioni strumentali eseguite in sede di sopralluogo sono emersi i seguenti esiti:

- **Unità residenziale (Appartamento - Sub. 570):** Allo stato di fatto si riscontra una superficie utile interna pari a circa 67,32 mq. Dagli elaborati grafici disponibili dello stato autorizzato si desume una superficie utile interna pari a circa 67,63 mq (fatte salve le incertezze grafiche legate alla parziale leggibilità dei documenti). Lo stato attuale si discosta pertanto in difetto del 0,45%, misura che rientra perfettamente nei parametri delle tolleranze esecutive ai sensi dell'art. 34-bis, comma 1-bis, lett. d) del d.P.R. 380/01 per unità immobiliari con superficie utile inferiore a 100 mq.



- **Box Autorimessa (Sub. 674):** il confronto tra la superficie utile autorizzata (pari a 19,05 mq, individuata pur con le medesime difficoltà di lettura dei grafici d'archivio) e la superficie rilevata in loco (pari a 19,63 mq) evidenzia uno scostamento percentuale in aumento del 3,04%. Trattandosi di un'unità immobiliare dotata di autonomia reddituale e con superficie utile inferiore ai 60 mq, il parametro normativo di riferimento è la tolleranza del 6% stabilita dall'art. 34-bis, comma 1-bis, lett. d-bis) del d.P.R. 380/01 (in linea con gli indirizzi interpretativi del MIT sul d.L. "Salva Casa"). Lo scostamento riscontrato rientra ampiamente nei limiti di legge e non configura una violazione edilizia.

Conclusioni sulla trasferibilità: Fatte salve le riserve di lettura documentale espresse in premessa, i beni componenti il presente Lotto risultano conformi all'ultimo titolo edilizio richiamato e non necessitano di alcuna procedura di sanatoria, risultando pienamente trasferibili.



L.12 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 570-674

(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 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 della legge 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.12 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 570-674

(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 Condominio⁸³ "Le Vele" del 02/03/2026, per i soli subalterni compresi nel presente **Lotto 12** risultano i seguenti importi a debito (in rosso), come desumibili dai consuntivi approvati:

LOTTO 12	sub	2024	2025
		debito - credito	debito - credito
Appartamento	570	16,70 €	222,31 €
Box	674	229,07 €	87,80 €

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



Totale debito - arrotondato

560,00 €

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	17 - 570		9,1469	10,726		53,86	59,015
1	A	189 - 674		1,3179		8,6153		

Dalla dichiarazione acquisita non emergono delibere di spese straordinarie, né risultano procedimenti giudiziari o stragiudiziali in corso riferibili al presente Lotto.

In applicazione dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario subentra nella responsabilità solidale per i contributi condominiali relativi all'esercizio in corso e a quello precedente. Ne consegue che gli importi indicati potranno formalmente permanere in capo al futuro acquirente, salvo eventuali versamenti successivi dell'esecutato o differenti accordi tra le parti.

Le spese che dovessero maturare oltre la data del 02/03/2026 non possono essere oggetto di aggiornamento. Gli importi a debito assumono pertanto valore meramente orientativo e non saranno detratti dal Valore di Mercato, salvo diversa determinazione dell'Ilmo Giudice dell'Esecuzione.

Resta inteso che, qualora non trovasse applicazione il vincolo di solidarietà previsto dall'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario potrà essere chiamato a corrispondere i contributi condominiali rimasti insoluti.

L.12 - PRESENZA RIFIUTI - sub. 570-674

(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 12 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. Si dà atto che il contratto di sublocazione in atti non specifica la proprietà di detti beni; tuttavia, in sede di sopralluogo, il soggetto subconduttore chiedeva espressamente la verbalizzazione della dichiarazione secondo cui *"tutto l'arredo, gli elettrodomestici e altri beni mobili sono di proprietà dell'inquilino"*.

Ai sensi delle disposizioni vigenti emanate dal Giudice dell'Esecuzione, la liberazione dei luoghi da eventuali beni mobili lasciati all'interno dei locali post-aggiudicazione sarà demandata all'I.V.G. I relativi costi saranno a carico della procedura qualora tali elementi



dovessero essere catalogati come rifiuti, il cui onere di smaltimento risulta allo stato non determinabile⁹⁴.

L.12 - PRESTAZIONE ENERGETICA – sub. 570-674

(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. 611/570

APE Registrato il 14.05.2026⁹⁵

Codice identificativo: 1903500041126

Valido sino al 14.05.2036

Classe Energetica: E

Indice EP_{gl, nren} - indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **131.80 kWh/m²a.**

L.12 - VALORE – sub. 570-674

(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 avv. ALBERTO SCALI del 17 aprile 2025, Rep. 2908 [PREZZO 139.000 €.]** avente ad oggetto immobili facenti parte del fabbricato condominiale con cortile denominato Edificio "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

⁹⁴ Il verbale di sopralluogo, redatto e sottoscritto dalle parti in data 16.02.2026, non viene allegato alla presente relazione per ragioni di economia processuale, ma resta nella piena disponibilità della scrivente e potrà essere esibito su richiesta del Giudice o delle parti.

⁹⁵ Doc 76 - Lotto 12 - APE mapp. 611-570



dell'appartamento; posto auto scoperto al piano terra. Dette porzioni immobiliari 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.12 - VALORE IN LIBERO MERCATO

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%: $7,2\% < 10\%$

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 **€ 116.900,00** valore a m² commerciale **€ 1.257,67** /mq

L.12 - VALORE IN VENDITA FORZATA⁹⁹

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.

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

<i>calcolo dei differenziali del valore in condizioni di vendita forzata</i>	
Valore di mercato	€ 116.900,00
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	€ 1.685,24

⁹⁹ **Doc 77** - Lotto 12 – 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			-€ 11.690,00
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	-€ 2.700,00
	Spese di Bonifica:	la presenza di materiali tossico e/o nocivi (es. amianto, etc.)	€ 0,00
	Spese Condomini ali:	gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore	€ 0,00
Totale dei deprezzamenti			-€ 10.704,76
Valore di stima in condizioni di vendita forzata			€ 106.195,24
Riduzione in termini %			-9,16%

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	€ 116.900,00
valore a m ² commerciale € 116.900,00 / 92,95 mq. =	€ 1.257,67 /mq
Valore in condizione di vendita forzata	€ 106.200,00
valore a m ² commerciale in vendita forzata € 106.200,00 / 92,95 mq. =	€ 1.142,55 /mq



L.13 - IDENTIFICAZIONE – sub. 571-719-759*(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 vigente⁸⁷:**

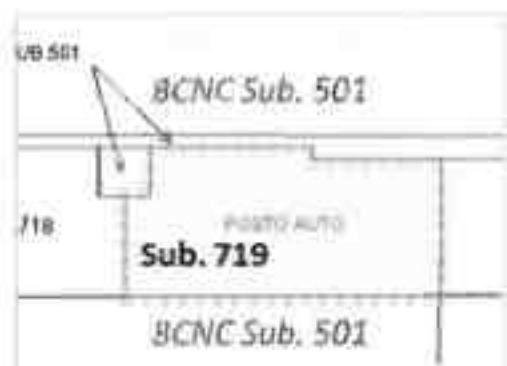
APPARTAMENTO – sub. 571: categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 51 mq (49 mq escluse aree scoperte), rendita 379,60 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 5 – Scheda Vigente prot. n. CR0050989 del 06/07/2004.

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. 572, BCNC al Sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore) e a chiudere vuoto su BCNC sub. 501.



POSTO AUTO SCOPERTO – sub. 719: categoria C/6, classe 4, superficie catastale 11 mq, rendita 48,86 €, 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) su tre lati, altra u.i.u. al sub. 718, e a chiudere BCNC al sub. 501.



CANTINA – sub. 759: 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: altre u.i.u. al sub. 758, 662, 672 e 671, BCNC al Sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore) e a chiudere u.i.u. al sub. 758.



⁸⁷ Doc 78 - Lotto 13 - Documentaz. Catastale



CRONISTORIA CATASTALE:**Appartamento - Piano 5 – sub. 571**

- **27/04/2004:** Costituzione in atti come unità afferente. Assegnazione provvisoria in categoria F/3 (Unità in corso di costruzione). L'indirizzo originario inserito è Via Pagliari n. 14, Piano 5.
- **06/07/2004:** Denuncia di variazione per *Divisione e Diversa Distribuzione degli Spazi Interni* (Pratica n. CR0050989, n. 5642.1/2004). L'immobile viene censito in categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, con rendita proposta (ex D.M. 701/94) pari a Euro 325,37.
- **23/12/2004:** *Variazione nel Classamento d'ufficio* (Pratica n. CR0092281, n. 14703.1/2004) per rettifica del classamento proposto ai sensi del d.m. 701/94. Viene modificata la classe e aggiornata la rendita: categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, Rendita Euro 379,60. Viene emesso provvedimento di notifica (Prot. n. CR0092548 del 27/12/2004).
- **16/10/2014:** *Variazione Toponomastica* (Pratica n. CR0089914) derivante dall'aggiornamento dell'Anagrafe Nazionale degli Stradali e dei Numeri Civici - ANSC (n. 40173.1/2014). L'indirizzo viene formalizzato in Via Virgilio Pagliari n. 14, Piano 5.
- **09/11/2015:** Allineamento d'ufficio della banca dati con l'inserimento in visura delle superfici catastali calcolate: Superficie Totale: 51 mq (Totale escluse aree scoperte: 49 mq).

Posto Auto - Piano T – sub. 719

- **27/04/2004:** Costituzione in atti come unità afferente. Censito in categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, con rendita proposta pari a Euro 35,22 (Indirizzo: Via Pagliari n. 14, Piano T).
- **20/10/2004:** *Variazione nel Classamento* (Pratica n. CR0074481, n. 10412.1/2004); vengono validati il classamento e la rendita precedentemente proposti dall'Ufficio (cat. C/6, cl. 2, Rendita Euro 35,22).
- **23/12/2004:** *Variazione d'ufficio* (Pratica n. CR0092016, n. 14669.1/2004) per rettifica del classamento proposto. L'unità viene elevata alla classe 4: categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, Rendita Euro 48,86. Viene emesso provvedimento di notifica (Prot. n. CR0092548 del 27/12/2004).
- **16/10/2014:** *Variazione Toponomastica* (Pratica n. CR0090060) per aggiornamento ANSC (n. 40319.1/2014), con formalizzazione dell'indirizzo in Via Virgilio Pagliari n. 14, Piano T.
- **09/11/2015:** Allineamento della banca dati con inserimento in visura della superficie catastale: Superficie Totale: 11 mq.

Cantina - Piano T – sub. 759

- **27/04/2004:** Costituzione in atti come unità afferente. Censito in categoria C/2, classe 3, consistenza 5 mq, con rendita proposta pari a Euro 10,59 (Indirizzo: Via Pagliari n. 14, Piano T).
- **21/12/2004:** *Variazione nel Classamento* (Pratica n. CR0091506, n. 14575.1/2004). Classamento e rendita vengono validati definitivamente dall'Ufficio: categoria C/2, classe 3, consistenza 5 mq, Rendita Euro 10,59.
- **16/10/2014:** *Variazione Toponomastica* (Pratica n. CR0090100) per aggiornamento ANSC (n. 40359.1/2014), con formalizzazione dell'indirizzo in Via Virgilio Pagliari n. 14, Piano T.



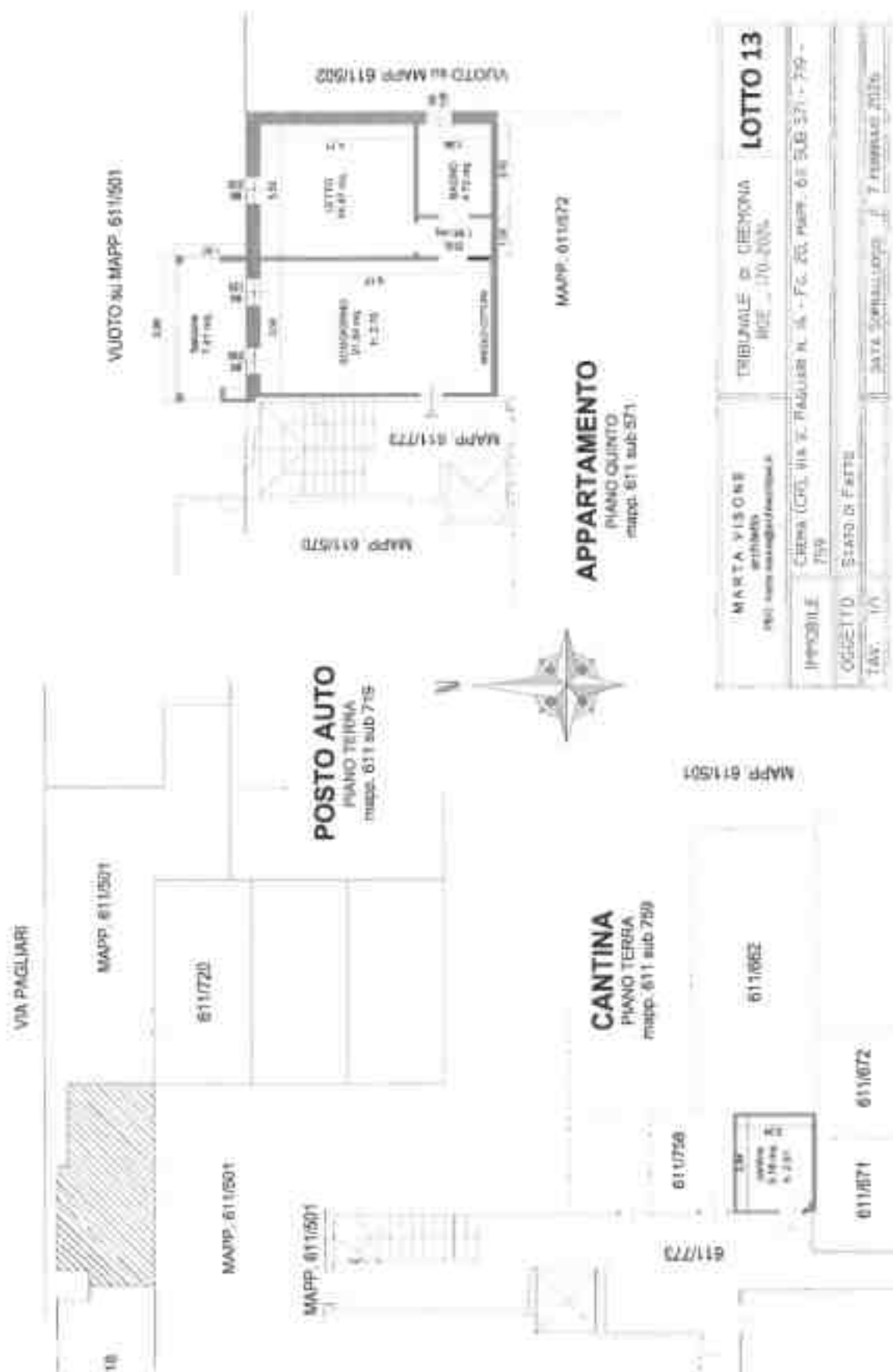
CANTINA 759 - Descrizione e stato manutentivo: La pertinenza in esame è ubicata al piano terra del complesso condominiale, accessibile tramite i corridoi di distribuzione comuni. L'unità sviluppa una superficie utile netta pari a 5,18 mq ed è caratterizzata da una geometria a pianta regolare. Le pareti perimetrali sono realizzate in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso lasciati a vista, l'intradosso del solaio si presenta in calcestruzzo grezzo e la pavimentazione è in piastrelle di ceramica. L'accesso dal corridoio comune è garantito da una porta in metallo, mentre l'impianto di illuminazione interna è del tipo a vista con calotte di protezione. Sotto il profilo conservativo, l'ambiente si presenta in buono stato manutentivo, con un livello di usura ordinario e coerente con la destinazione d'uso; non si ravvisano tracce di infiltrazioni o umidità. Si evidenzia infine che il locale risulta gravato in via di fatto da una servitù tecnica di passaggio di impianti; all'intradosso del solaio sono infatti collocate, a vista, le tubazioni di scarico delle acque nere e bianche condominiali.



Segue la **planimetria** dello stato di fatto del **Lotto 13** integrata con la documentazione fotografica³⁸

³⁸ **Doc 79 - Lotto 13 - Documentaz. Fotografica**





L.13 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 571-719-759

(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 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.13 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 571-719-759

(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 resa dall'Amministratore del Condominio⁸⁸ "Le Vele" del 02/03/2026, per i soli subalterni compresi nel presente **Lotto 13** risultano i seguenti importi a debito (in rosso), come desumibili dai consuntivi approvati:

LOTTO 13	sub	2024	2025
		debito - credito	debito - credito
Appartamento	571	52,87 €	51,94 €
Posto Auto	719	53,02 €	53,82 €

⁸⁸ Riferimento: **Doc 25 – Documenti Condominio**



Cantina	759	42,29 €	113,48 €
	debito - arrotondato		150,00 €
	credito - arrotondato		220,00 €
	Totale debito - arrotondato		0,00 €

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	15 - 571		6,6311	7,073		35,381	38,912
1	A	216 - 759		0,2134		1,4967		
1	A	239 - 719		0,3418		2,4945		

Dalla dichiarazione acquisita non emergono delibere di spese straordinarie, né risultano procedimenti giudiziari o stragiudiziali in corso riferibili al presente Lotto.

In applicazione dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario subentra nella responsabilità solidale per i contributi condominiali relativi all'esercizio in corso e a quello precedente. Ne consegue che gli importi indicati potranno formalmente permanere in capo al futuro acquirente, salvo eventuali versamenti successivi dell'esecutato o differenti accordi tra le parti.

Le spese che dovessero maturare oltre la data del 02/03/2026 non possono essere oggetto di aggiornamento. **Gli importi a debito assumono pertanto valore meramente orientativo e non saranno detratti dal Valore di Mercato, salvo diversa determinazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.**

Resta inteso che, qualora non trovasse applicazione il vincolo di solidarietà previsto dall'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario potrà essere chiamato a corrispondere i contributi condominiali rimasti insoluti.

L.13 - PRESENZA RIFIUTI - sub. 571-719-759

(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 13** 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; si dà atto che il contratto di sublocazione in atti specifica che "... l'immobile è completamente arredato con mobili di proprietà della parte 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. I relativi costi saranno a carico della procedura qualora tali elementi dovessero essere catalogati come rifiuti, il cui onere di smaltimento risulta allo stato non determinabile.

L.13 - PRESTAZIONE ENERGETICA – sub. 571-719-759

(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. 611/571

APE Registrato il 18.06.2021¹⁰⁰

Codice identificativo: 1903500042921

Valido sino al 18.06.2031

Classe Energetica: E

Indice EP_{glt, non} - indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **151.00 kWh/m²a**.

L.13 - VALORE – sub. 571-719-759

(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 10** 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 26 giugno 2024, Rep. 34.888**, avente ad oggetto, nel complesso condominiale denominato "Le Vele", appartamento (int. n. 14) al quinto piano del "Fabbricato D", composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera ed un balcone; autorimessa pertinenziale (int. n. 89) al piano terra; il tutto censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona, nel Catasto Fabbricati del Comune di Crema;

¹⁰⁰ Doc 80 - Lotto 13 - APE mapp. 611-571



- Fg. 20 – mapp. 611/593, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano 5, z.c. 1, categoria A/2, classe 4, vani 3, rendita Euro 379,60, superficie catastale mq 51, totale escluse aree scoperte mq 49;
- Fg. 20 – mapp. 611/713, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano T, z.c. 1, categoria C/6, classe 4, mq. 17, rendita Euro 75,51, superficie catastale mq 18.
- **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.13 - VALORE IN LIBERO MERCATO

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%: 0.3% < 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	€ 75.100,00	valore a m ² commerciale	€ 1.315,70 /mq
-------------------	-------------	-------------------------------------	----------------

L.13 - VALORE IN VENDITA FORZATA¹⁰¹

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 una limitata presenza di umidità/condensa interna.

¹⁰¹ **Doc 81 - Lotto 13 - 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		€ 75.100,00
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		€ 2.367,51
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 - umidità pareti est.		-€ 9.763,00
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
	<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 etc:</i>	gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore
		€ 0,00
	Totale dei deprezzamenti	-€ 7.395,49
	Valore di stima in condizioni di vendita forzata	€ 67.704,51
	Riduzione in termini %	-9,85%

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	€ 75.100,00
valore a m ² commerciale € 75.100,00 / 57,08 mq. =	€ 1.315,70 /mq
Valore in condizione di vendita forzata	€ 67.700,00
valore a m ² commerciale in vendita forzata € 67.700,00 / 57,08 mq. =	€ 1.186,05 /mq



LOTTO 14

Tutti catastalmente al Fg. 20 - mapp. 611

N. Lotto	Tipologia	consistenza catastali	Sup. Lorda	Piano catastale	Sub.	Rendita	Valore di Mercato	Valore Vendita Forzata
14	APPARTAMENTO BOX	5,5 vani 22 mq.	87,72	5° T	572 656	695,93 € 97,71 €	128.100,00 € 1.227,60 €/mq.	116.600,00 € 1.117,39 €/mq.

L.14 - Scheda Sintetica – sub. 572-656

- 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. 572:** categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 93 mq (88 mq escluse aree scoperte), rendita 695,93 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 5;
 - **Box – sub. 656:** 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. 572:** Piena Proprietà – Quota 1/1
 - **Box sub. 656:** 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 14.05.2036 per nuova redazione)**



L.14 - IDENTIFICAZIONE – sub. 572-656

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

Dalla documentazione catastale vigente¹⁰²:

APPARTAMENTO – sub. 572: categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 93 mq (88 mq escluse aree scoperte), rendita 695,93 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 5 – Scheda Vigente prot. n. CR0050989 del 06/07/2004.

CONFINI, in senso orario da nord tutti al mapp. 611: u.i.u. al sub. 570, BCNC al Sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altra u.i.u. al sub. 571, vuoto su BCNC al Sub. 502 (giardino, camminamenti) su due lati e a chiudere u.i.u. al sub. 570.



BOX – sub. 656: 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. 657, 660 e 757, BCNC al Sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore) e a chiudere BCNC al sub. 501.

**CRONISTORIA CATASTALE:****Appartamento - sub. 572**

- **27 aprile 2004 (Nuova Costruzione):** A seguito dell'edificazione del fabbricato, viene censita l'unità in corso definizione identificata dal **Sub. 572** in categoria **F/3** (Unità afferente edificata su area urbana - Pratica n. CR0031693), intestata a
- **06 luglio 2004 (Variazione per Divisione):** L'unità viene ultimata e dichiarata mediante procedura DOCFA per "Divisione e diversa distribuzione degli spazi interni" (Pratica n. CR0050989). Viene attribuito il primo classamento proposto: categoria **A/2**, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita di € 596,51. L'indirizzo inserito è Via Pagliari n. 14, Piano 5.
- **23 dicembre 2004 (Rettifica d'Ufficio):** L'Agenzia del Territorio esegue una rettifica d'ufficio del classamento proposto ai sensi del D.M. 701/94 (Pratica n. CR0092281, con

¹⁰² Doc 62 - Lotto 14 - Documentaz. Catastale

notifica prot. n. CR0092548 del 27/12/2004). L'alloggio viene elevato alla classe 4, determinando l'aumento della rendita catastale definitiva a € 695,93.

- **25 febbraio 2005 (Compravendita):** La piena proprietà dell'appartamento viene acquistata dall'attuale esecutata, la società (p. n. 81864, Notaio Tommaso Giani).
- **16 ottobre 2014 (Aggiornamento Toponomastico):** Viene formalizzato l'aggiornamento toponomastico derivante dall'Anagrafe Nazionale degli Stradali e dei Numeri Civici (ANSC - Pratica n. CR0089915), modificando ufficialmente la dicitura della via in Via Virgilio Pagliari n. 14, Piano 5.
- **09 novembre 2015 (Inserimento Dati di Superficie):** Gli atti informatizzati vengono integrati con il calcolo e l'inserimento formale della superficie catastale, censendo una superficie Totale di 93 mq (di cui 88 mq escluse le aree scoperte/balconi).

Box - sub 656

- **27 aprile 2004 (Nuova Costruzione):** Contestualmente all'appartamento, viene istituito il box identificato dal Sub. 656, inserito direttamente in categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, con una rendita proposta di € 90,48 (Pratica n. CR0031693), intestato a . L'ubicazione è registrata al Piano Terra.
- **20 ottobre 2004 (Rettifica d'Ufficio):** Anche per questa pertinenza l'Ufficio procede alla rettifica automatica del classamento (Pratica n. CR0074480, con notifica prot. n. CR0076962 del 28/10/2004). L'unità viene portata alla classe 4, rimodulando la consistenza a 22 mq o incrementando la rendita definitiva a € 97,71.
- **25 febbraio 2005 (Compravendita):** Il box segue le vicende traslative dell'alloggio, venendo acquistato dalla società (medesimo atto a rogito del Notaio Tommaso Giani).
- **16 ottobre 2014 (Aggiornamento Toponomastico):** Registrazione dell'aggiornamento ANSC (Pratica n. CR0089997) che codifica l'indirizzo stradale in Via Virgilio Pagliari n. 14, Piano T.
- **09 novembre 2015 (Inserimento Dati di Superficie):** Inserimento in visura della superficie catastale complessiva, che viene quantificata in 24 mq totali.

L.14 – STATO DI POSSESSO – sub. 572-656

(questo 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

questo 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 30.04.2024 al n. 001546, serie 3T, codice TM224T001546000YG).

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).



modello City Class 25K) installata nel 2025 con contestuale prova fumi; la distribuzione del calore è demandata a corpi scaldanti radianti a parete costituiti da radiatori in ghisa. Nel secondo bagno/lavanderia è presente un sistema di aspirazione forzata a parete.

BOX 656 - Descrizione e stato manutentivo:

Di superficie utile pari a **circa 23 mq.**, presenta una larghezza interna massima di 3,62 m. e altezza utile di 2,70 m. circa. L'unità è collocata al piano terra, con accesso diretto dall'area di manovra e dal corridoio di ingresso alle autorimesse condominiali, adiacente al vano scala condominiale (BCNC sub. 733).

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 14** integrata con la documentazione fotografica¹⁰³

¹⁰³ **Doc 83 - Lotto 14 - Documentaz. Fotografica**



MAPP. 611/501

**APPARTAMENTO**PIANO QUINTO
mapp. 611 sub 572

MAPP. 611/571



VUOTO su MAPP. 611/502

MARTA VIORRE ARCHITETTO PEC: marta.viorre@protonmail.it		TIRIBUZZALE DI ORIGNONA FEE - 175-2026	LOTTO 14
PROCESSIONE	COSTA (CR), VIA V. PASOLUNghi N. 15 - P. 20, MAPP. 611 SUB 572 - 606		
OGGETTO	STATO DI FATTO		
TAV. N°	DATA SUPPLEMENTO: 14 FEBBRAIO 2026		

E-mail: marta.viorre@gmail.com - PEC: marta.viorre@protonmail.it

L.14 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 572-656

(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 indagini ispettive e documentali sono state eseguite attraverso il riscontro incrociato tra le visure storiche, le planimetrie vigenti depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio, e l'atto di pignoramento.

L'esito di tali verifiche consente di confermare l'**esatta e univoca identificazione catastale** delle unità immobiliari costituenti il Lotto 14. I dati identificativi rilevati in atti coincidono integralmente e senza eccezioni con i subalterni e gli elementi descrittivi formalizzati nell'atto di pignoramento; si esclude, pertanto, qualsiasi difformità o incertezza oggettiva in merito ai cespiti staggiati.

Inoltre, il sopralluogo peritale ha permesso di accertare la **piana corrispondenza** tra l'attuale configurazione geometrico-distributiva dei luoghi e le schede catastali depositate. Fatto salvo quanto già esposto nella precedente **NOTA 4** (alla quale si rimanda per ogni aspetto di merito), lo stato di fatto risponde fedelmente alle risultanze dei registri immobiliari.

In conclusione, non essendo emerse difformità, omissioni o mutamenti nella ridistribuzione degli spazi interni tali da richiedere variazioni geometriche o aggiornamenti d'ufficio (procedura DOCFA), si attesta la **completa regolarità catastale del lotto**. Gli identificativi, le coerenze e gli elaborati grafici richiamati nella presente relazione sono da ritenersi validi, congrui e pienamente sufficienti per la successiva emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione.

L.14 – REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA – sub. 572-656

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

La scrivente formula espressa e preventiva riserva in ordine alla determinazione analitica della consistenza originaria dell'intero appartamento: negli elaborati grafici ufficiali allegati al Certificato di Agibilità n. 60/2005 (Tavole 1 e 6, prot. del 17/05/2005) — che costituisce l'ultimo stato legittimato agli atti — le indicazioni numeriche e le quote relative alle superfici utili interne dei singoli locali non risultano completamente leggibili. Non essendo possibile risalire con assoluta certezza alla superficie utile assentita, l'accertamento della conformità rispetto all'ultimo stato di progetto è stato condotto prevalentemente sulla corrispondenza distributiva interna.

Dalle misurazioni strumentali eseguite in sede di sopralluogo sono emersi i seguenti esiti:

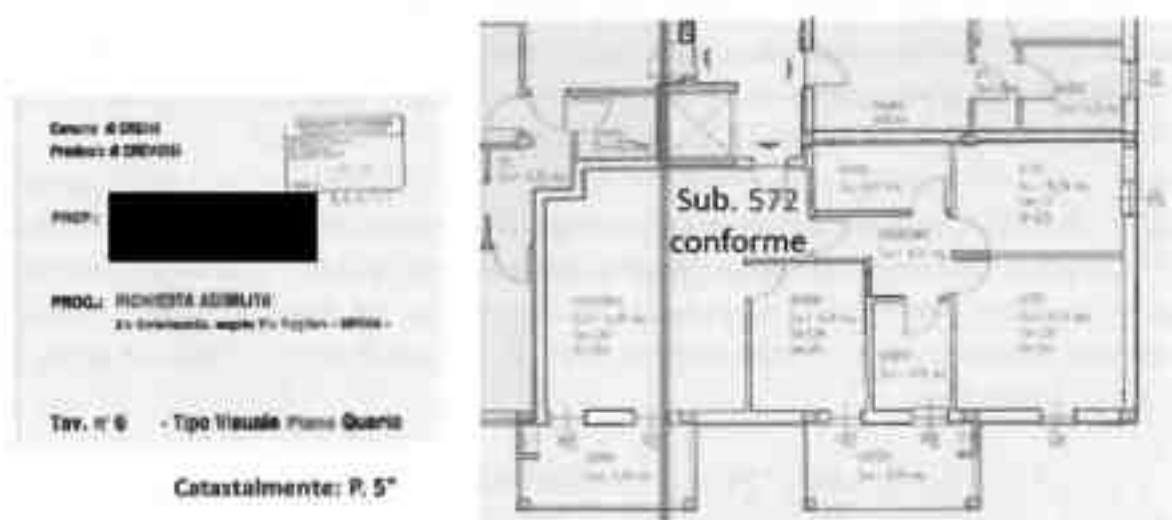
- **Appartamento (Sub. 572):** Allo stato di fatto si riscontra una superficie utile interna complessiva pari a circa 74,41 mq. Come sopra evidenziato, l'impossibilità di decifrare univocamente le quote numeriche originali impresse sulle tavole di agibilità impedisce lo sviluppo di un calcolo differenziale analitico sulle superfici utili di progetto. Tuttavia,



l'esame visivo e metrico conferma la conformità della distribuzione interna dei locali e delle aperture esterne rispetto al layout approvato nel 2005, ad eccezione della porta di accesso al vano cucina: quest'ultima, originariamente prevista nel tavolato divisorio tra il soggiorno e la cucina stessa, risulta di fatto spostata sul disimpegno della zona notte.

- **Box Auto (Sub. 656):** Allo stato di fatto si riscontra una superficie utile interna complessiva pari a circa 23,10 mq. Dalle tavole grafiche d'archivio si rileva — pur con le medesime difficoltà di lettura — una superficie teorica di 22,30 mq, evidenziando uno scostamento in aumento nello stato di fatto pari al 3,59%.

Conclusioni sulla trasferibilità: Fatte salve le oggettive riserve di lettura documentale espresso in premessa relative alle cifre delle superfici parziali, i beni componenti il presente Lotto risultano conformi sotto il profilo distributivo-strutturale all'ultimo titolo edilizio richiamato. Non si riscontra la necessità di alcuna procedura di sanatoria, risultando i cespiti formalmente regolari e pienamente trasferibili.



L.14 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 572-656

(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 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 **toleranze 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.14 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 572-656

(questo 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 Condominio¹⁰⁴ "Le Vele" del 02/03/2026, per i soli subalterni compresi nel presente **Lotto 14** risultano i seguenti importi a debito (*in rosso*), come desumibili dai consuntivi approvati:

LOTTO 14	sub	2024	2025
		debito - credito	debito - credito
Appartamento	572	358,12 €	149,37 €
Box	656	272,39 €	57,09 €
debito - arrotondato			480,00 €
credito - arrotondato			360,00 €
Totale debito - arrotondato			120,00 €

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	15 - 572		10,1971	11,958		59,821	65,79
1	A	170 - 656		1,5688		11,4341		

Dalla dichiarazione acquisita non emergono delibere di spese straordinarie, né risultano procedimenti giudiziari o stragiudiziali in corso riferibili al presente Lotto.

¹⁰⁴ Riferimento: **Doc 25** – Documenti Condominio



L.14 - PRESTAZIONE ENERGETICA – sub. 572-656

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

A seguito delle verifiche condotte sul portale telematico CENED di Regione Lombardia, non è emersa alcuna Attestazione di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità registrata per le unità in esame. Si è pertanto provveduto alla redazione di un nuovo attestato, dal quale si estraggono i seguenti dati principali:

Appartamento - Fg. 20, mapp. 611/572

APE Registrato il 14.05.2026¹⁰¹

Codice identificativo: 1903500041226

Valido sino al 14.05.2036

Classe Energetica: E

indice $EP_{gl, non}$ - indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **97.64 kWh/m²a.**

L.14 - VALORE – sub. 572-656

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

¹⁰¹ **Doc 84 - Lotto 14 - APE mapp. 611-572**



- 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.14 - VALORE IN LIBERO MERCATO

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 € 128.100,00 valore a m² commerciale € 1.227,60 /mq

L.14 - VALORE IN VENDITA FORZATA¹⁰⁷

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.

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	€ 128.100,00
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	€ 4.038,31
Deterioramento del bene per scarsa manutenzione tra 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	€ 12.810,00

¹⁰⁷ Doc 85 - Lotto 14 - Rapporto di Valutazione



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	-€ 2.700,00
	<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			-€ 11.471,69
Valore di stima in condizioni di vendita forzata			€ 116.628,31
Riduzione in termini %			-8,96%

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	€ 128.100,00
valore a m ² commerciale € 128.100,00 / 104,35 mq. =	€ 1.227,50 /mq
Valore in condizione di vendita forzata	€ 116.600,00
valore a m ² commerciale in vendita forzata € 116.600,00 / 104,35 mq. =	€ 1.117,39 /mq



LOTTO 15

Tutti catastalmente al Fg. 20 - mapp. 611

N. Lotto	Tipologia	consistenza catastali	Sup. Lorda	Piano catastale	Sub.	Rendita	Valore di Mercato	Valore Vendita Forzata
15	APPARTAMENTO	3 vani	49,62	6°	573	379,60 €	74.600,00 €	67.300,00 €
	POSTO AUTO scoperto	12 mq.		T	721	53,30 €		
	CANTINA	6 mq.		T	751	12,70 €	1.534,53 €/mq.	1.203,54 €/mq.

L.15 - Scheda Sintetica – sub. 573-721-751

- 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. 573:** 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 6;
 - **Posto Auto scoperto – sub. 721:** categoria C/6, classe 4, superficie catastale 12 mq, rendita 53,30 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T;
 - **Cantina – sub. 751:** 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. 573:** Piena Proprietà – Quota 1/1
 - **Posto Auto scoperto sub. 721:** Piena Proprietà – Quota 1/1;
 - **Cantina sub. 751:** 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 27.02.2031 per estrazione dal CENED)



L.15 - IDENTIFICAZIONE – sub. 573-721-751

(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 vigente¹⁰⁸:

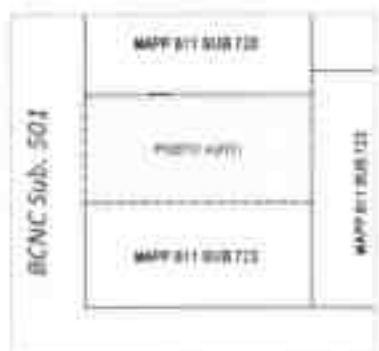
APPARTAMENTO – sub. 571: categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 52 mq (50 mq escluse aree scoperte), rendita 379,60 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 6 – Scheda Vigente prot. n. CR0050989 del 06/07/2004.

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. 777, vuoto su BCNC al sub. 502 (giardino, camminamenti), altra u.i.u al sub. 774 (altro edificio al mapp. 611) e a chiudere vuoto su BCNC al Sub. 501.



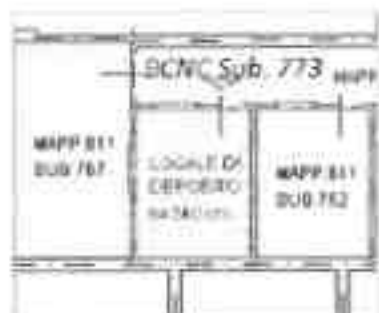
POSTO AUTO SCOPERTO – sub. 719: categoria C/6, classe 4, superficie catastale 12 mq, rendita 53,30 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T – Scheda Vigente prot. n. CR0031693 del 27/04/2004.

CONFINI, in senso orario da nord tutti al mapp. 611: altre u.i.u su tre lati al sub. 720, 723 e 722, BCNC al Sub. 501 (area di accesso alle autorimesse) e a chiudere u.i.u sub. 720



CANTINA – sub. 759: 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 al sub. 752, 667, 666 e 767, a chiudere BCNC al Sub. 773.

**CRONISTORIA CATASTALE:****Appartamento - Piano 6 - sub. 573**

- **27/04/2004:** Costituzione in atti come unità afferente. Assegnazione provvisoria in categoria F/3 (Unità in corso di costruzione).
- **06/07/2004:** Denuncia di variazione per *Divisione e Diversa Distribuzione degli Spazi Interni* (Pratica n. CR0050989, n. 5642.1/2004). L'immobile viene censito in categoria

¹⁰⁸ Doc 86 - Lotto 15 - Documentaz. Catastale

A/2, classe 3, consistenza 3 vani, con rendita proposta (ex D.M. 701/94) pari a Euro 325,37. L'indirizzo inserito è Via Pagliari n. 14, Piano 6.

- **23/12/2004:** *Variazione nel Classamento d'ufficio* (Pratica n. CR0092281, n. 14703.1/2004) per rettifica del classamento proposto ai sensi del d.m. 701/94. Viene modificata la classe e aggiornata la rendita: categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, Rendita Euro 379,60. Viene emesso provvedimento di notifica (Prot. n. CR0092548 del 27/12/2004).
- **16/10/2014:** *Variazione Toponomastica* (Pratica n. CR0089916) derivante dall'aggiornamento dell'Anagrafe Nazionale degli Stradali e dei Numeri Civici - ANSC (n. 40175.1/2014). L'indirizzo viene formalizzato in Via Virgilio Pagliari n. 14, Piano 6.
- **09/11/2015:** Allineamento d'ufficio della banca dati con l'inserimento in visura delle superfici catastali calcolate: Superficie Totale: 52 mq (Totale escluse aree scoperte: 50 mq).

Posto Auto - Piano T - sub. 721

- **27/04/2004:** Costituzione in atti come unità afferente. Censito in categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, con rendita proposta pari a Euro 38,42 (Indirizzo: Via Pagliari n. 14, Piano T).
- **20/10/2004:** *Variazione nel Classamento* (Pratica n. CR0074481, n. 10412.1/2004); vengono validati il classamento e la rendita precedentemente proposti (cat. C/6, cl. 2, Rendita Euro 38,42).
- **23/12/2004:** *Variazione nel Classamento d'ufficio* (Pratica n. CR0092016, n. 14689.1/2004) per rettifica del classamento proposto. L'unità viene elevata alla classe 4: categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, Rendita Euro 53,30. Viene emesso provvedimento di notifica (Prot. n. CR0092548 del 27/12/2004).
- **16/10/2014:** *Variazione Toponomastica* (Pratica n. CR0090062) per aggiornamento ANSC (n. 40321.1/2014), con formalizzazione dell'indirizzo in Via Virgilio Pagliari n. 14, Piano T.
- **09/11/2015:** Allineamento della banca dati con inserimento in visura della superficie catastale: Superficie Totale: 12 mq.

Cantina - Piano T - sub. 751

- **27/04/2004:** Costituzione in atti come unità afferente. Censito in categoria C/2, classe 3, consistenza 6 mq, con rendita proposta pari a Euro 12,70 (Indirizzo: Via Pagliari n. 14, Piano T).
- **21/12/2004:** *Variazione nel Classamento* (Pratica n. CR0091506, n. 14575.1/2004). Classamento e rendita vengono validati definitivamente dall'Ufficio: categoria C/2, classe 3, consistenza 6 mq, Rendita Euro 12,70.
- **16/10/2014:** *Variazione Toponomastica* (Pratica n. CR0090092) per aggiornamento ANSC (n. 40351.1/2014), con formalizzazione dell'indirizzo in Via Virgilio Pagliari n. 14, Piano T.
- **09/11/2015:** Allineamento della banca dati con inserimento in visura della superficie catastale: Superficie Totale: 6 mq.



L.15 – STATO DI POSSESSO – sub. 573-721-751

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 1) - 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 20.12.2023, estremi di 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 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.15 - DESCRIZIONE – sub. 573-721-751

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

APPARTAMENTO 573 - Descrizione e stato manutentivo:

L'unità abitativa in esame è ubicata al **piano sesto** del complesso condominiale e sviluppa una **superficie lorda complessiva pari a 49,62 mq.** L'alloggio gode di un doppio affaccio angolare: il primo sul fronte nord, prospiciente la via Virgilio Pagliari, mediante aperture finestrate e un balcone pertinenziale; il secondo orientato sul fronte ovest.

La distribuzione interna dei locali, verificata e riscontrata in sede di sopralluogo del 14.02.2026, si articola come segue con relative superfici utili:

- soggiorno con angolo cottura di 20,92 mq, con accesso al balcone;
- disimpegno di 2,00 mq;
- bagno (dotato di aerazione naturale e cabina doccia) di 4,90 mq;
- camera da letto di 14,44 mq.
- balcone di 7,40 mq, lordi

L'intero appartamento presenta una pavimentazione uniforme in piastrelle di gres porcellanato posate in diagonale con fuga, caratterizzate da tonalità chiare e neutre. Gli infissi esterni sono realizzati con telai in legno completi di vetrocamera termoisolante, protetti



VIA PAGLIARO

MAPP. 611/501

POSTO AUTOPIANO TERRA
mapp. 611 sub 721

611/720

MAPP. 611/501

611/723

611/722

MAPP. 611/501

MAPP. 611/777

APPARTAMENTOPIANO SESTO
mapp. 611 sub 571

MAPP. 611/778

611/773

MAPP. 611/720

VUOTO su MAPP. 611/501

MAPP. 611/774

VUOTO su
MAPP. 611/502**CANTINA**PIANO TERRA
mapp. 611 sub 751

611/773

611/757

611/752

611/656

611/657

MARTA VISIONE

architetto

PEC: marta.visona@univisna.it

TRIUMFAL R. CRUQUA

RICE - 20133A

LOTTO 15

PROVVISORE: CENA (ORE VIA V. PAGLIARO) N. 16 - PG. 25; NAME, 611 SUB. 573 - 72

OGGETTO: Stato di Fatto

TAV. 1/1

DATA: 09/04/2020

L.15 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 573-721-751

(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.

Per le verifiche richieste dal presente quesito, si è proceduto al riscontro comparativo tra la documentazione catastale vigente, i luoghi e gli elementi descrittivi riportati nell'atto di pignoramento.

L'esito delle indagini ispettive e documentali ha evidenziato quanto segue:

Si conferma la perfetta, univoca e corretta identificazione catastale di tutte le unità immobiliari integranti il **Lotto 15**. I dati identificativi (foglio, particella e subalterni) rilevati in atti risultano del tutto conformi a quelli indicati nel titolo esecutivo, escludendo in radice qualsiasi incertezza oggettiva o difformità in ordine ai cespiti staggiati.

Il sopralluogo peritale eseguito in loco ha permesso di accertare che l'attuale configurazione distributiva e geometrica dei locali interni ricalca fedelmente le schede catastali depositate in atti. Ferme restando le precisazioni di natura tecnica già dettagliate nella precedente **NOTA A** (a cui si fa espresso rinvio), la consistenza reale dei beni rispecchia in toto le risultanze dei registri immobiliari.

Non essendo emerse anomalie, omissioni o modifiche distributive non autorizzate tali da configurare l'obbligo di un aggiornamento cartografico o geometrico (procedura DOCFA), si attesta la **piena regolarità catastale del lotto**.

In conclusione, gli identificativi attuali, i confini e le planimetrie allegate alla presente relazione si dichiarano validi, congrui e pienamente esaustivi, fornendo tutti gli elementi necessari e sufficienti per la successiva e corretta emissione del decreto di trasferimento.

L.15 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA - sub. 573-721-751

(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

Preliminarmente la scrivente formula espressa e preventiva riserva metodologica in merito alla determinazione analitica della consistenza superficiale originaria dell'intero compendio abitativo.

Tale riserva si rende necessaria in quanto, all'interno degli elaborati grafici ufficiali allegati al Certificato di Agibilità n. 60/2005 (nello specifico, Tavole 1 e 7, prot. del 17/05/2005) - atto che individua e formalizza l'ultimo stato legittimo agli atti dell'immobile - le indicazioni numeriche e le quote dimensionali relative alle superfici utili dei singoli vani interni dell'abitazione risultano parzialmente prive di una chiara e completa leggibilità.

Di conseguenza, data l'impossibilità oggettiva di ricostruire con assoluta precisione la superficie utile originariamente assentita, l'accertamento della conformità edilizia rispetto all'ultimo titolo abilitativo è stato necessariamente circoscritto alla verifica della rispondenza distributivo-geometrica complessiva degli spazi interni.





L.15 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITÀ - sub. 573-721-751

(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 e 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 ("D.L. 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.15 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 573-721-751

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. op. 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 Condominio¹¹⁰ "Le Vele" del 02/03/2026, per i soli subalterni compresi nel presente **Lotto 15** risultano i seguenti importi a debito (in rosso), come desumibili dai consuntivi approvati:

LOTTO 15	sub	2024	2025
		debito - credito	debito - credito
Appartamento	573	338,15 €	180,38 €
Posto Auto	721	23,96 €	53,41 €
Cantina	751	20,00 €	53,36 €
debito - arrotondato			490,00 €
credito - arrotondato			190,00 €
Totale debito - arrotondato			300,00 €

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	21 - 573		6,038	7,08		35,418	42,881
1	A	208 - 751		0,2183		2,2979		
1	A	242 - 721		0,3418		2,4945		

Dalla dichiarazione acquisita non emergono delibere di spese straordinarie, né risultano procedimenti giudiziari o stragiudiziali in corso riferibili al presente Lotto.

In applicazione dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario subentra nella responsabilità solidale per i contributi condominiali relativi all'esercizio in corso e a quello precedente. Ne consegue che gli importi indicati potranno formalmente permanere in capo al futuro acquirente, salvo eventuali versamenti successivi dell'esecutato o differenti accordi tra le parti.

Le spese che dovessero maturare oltre la data del 02/03/2026 non possono essere oggetto di aggiornamento. **Gli importi a debito assumono pertanto valore meramente orientativo e non saranno detratti dal Valore di Mercato, salvo diversa determinazione dell'Ilmo Giudice dell'Esecuzione.**

¹¹⁰ Riferimento: **Doc 25** - Documenti Condominio



Resta inteso che, qualora non trovasse applicazione il vincolo di solidarietà previsto dall'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario potrà essere chiamato a corrispondere i contributi condominiali rimasti insoluti.

L.15 - PRESENZA RIFIUTI – sub. 573-721-751

(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 a quanto richiesto dal quesito, le operazioni di sopralluogo peritale eseguite presso le unità immobiliari costituenti il Lotto hanno consentito di escludere la presenza di rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi ai sensi della Parte Quarta del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 - Testo Unico Ambientale, nonché di elementi o indizi che ne facciano oggettivamente supporre l'esistenza. I materiali rinvenuti all'interno dei locali non sono pertanto ascrivibili a categorie che necessitano di particolari procedure di smaltimento o di bonifica ambientale ai sensi della normativa vigente.

All'atto dell'ispezione dei luoghi, i locali risultavano occupati esclusivamente da arredi e suppellettili domestiche qualificabili come beni mobili comuni; al riguardo, si evidenzia che il contratto di sublocazione acquisito dalla scrivente non specifica se la sublocazione stessa comprenda o meno la presenza di arredi di proprietà del sublocatore.

In conformità alle disposizioni generali e alle direttive impartite dal Giudice dell'Esecuzione, la completa liberazione dei luoghi da eventuali beni mobili lasciati dall'esecutato, dalla società comodataria o dal sub conduttore in epoca successiva all'aggiudicazione sarà demandata all'Istituto Vendite Giudiziarie in sede di esecuzione dell'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.c.. Qualora, in fase di effettivo sgombero, residuino elementi non commercializzabili o privi di valore economico che debbano essere necessariamente catalogati e gestiti come rifiuti, siano essi urbani o ingombranti, i relativi costi di conferimento a discarica autorizzata saranno posti a carico della procedura esecutiva. Allo stato attuale, l'esatto onere economico di tale eventuale smaltimento risulta non determinabile, poiché dipendente dalla quantificazione volumetrica e dal peso dei materiali che l'Istituto Vendite Giudiziarie si troverà concretamente a movimentare.

L.15 - PRESTAZIONE ENERGETICA – sub. 573-721-751

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

A seguito delle verifiche condotte sul portale telematico CENED di Regione Lombardia, è emerso l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità registrata per l'unità residenziale in esame, dal quale si estraggono i seguenti dati principali:

Appartamento - Fg. 20, mapp. 611/573



APE Registrato il 27.02.2021¹¹¹

Codice identificativo: 1903500014521

Valido sino al 27.02.2031

Classe Energetica: F

Indice EP_{gl, min} - indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **162.57 kWh/m²a.**

L.15 - VALORE – sub. 573-721-751

(questo 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 regolamentazione 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 10** 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 26 giugno 2024, Rep. 34.888**, avente ad oggetto, nel complesso condominiale denominato "Le Vele", appartamento (int. n. 14) al quinto piano del "Fabbricato D", composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera ed un balcone; autorimessa pertinenziale (int. n. 89) al piano terra; il tutto censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona, nel Catasto Fabbricati del Comune di Crema:
 - Fg. 20 – mapp. 611/593, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano 5, z.c. 1, categoria A/2, classe 4, vani 3, rendita Euro 379,60, superficie catastale mq 51, totale escluse aree scoperte mq 49;
 - Fg. 20 – mapp. 611/713, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano T, z.c. 1, categoria C/6, classe 4, mq. 17, rendita Euro 75,51, superficie catastale mq 18.
- **Atto Notaio Mauro Boschirolì del 13 dicembre 2024, Rep. 11505**, avente ad oggetto, nella palazzina "B" del complesso condominiale denominato "Le Vele", - appartamento ad uso abitazione, della consistenza di 3 (tre) vani catastali, al piano sesto, e - vano ad uso autorimessa al piano terra, destinata al servizio dell'appartamento e pertanto ad esso strettamente pertinenziale, unità immobiliari rispettivamente censite nel catasto fabbricati del detto Comune di Crema con i seguenti dati catastali, identificativi e di classamento:

¹¹¹ Doc 88 - Lotto 15 - APE mapp. 611-573



- Fg. 20, mapp. 611/775, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vari 3, superficie catastale totale mq. 69 (escluse aree scoperte mq. 67), rendita catastale euro 379,60, via Virgilio Pagliari n. 14, piano 6;
- Fg. 20, mapp. 611/639, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 20, superficie catastale totale mq. 22, rendita catastale euro 88,83, via Virgilio Pagliari n. 14, piano T.

Da cui la determinazione del:

L.15 - VALORE IN LIBERO MERCATO

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%: $0.7\% < 10\%$

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 **€ 74.600,00** valore a m² commerciale **€ 1.334,53** /mq

L.15 - VALORE IN VENDITA FORZATA¹¹²

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 una limitata presenza di umidità/condensa interna.

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	€ 74.600,00
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	€ 2.351,74
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'useto - umidità pareti ovest	€ 9.698,00

¹¹² Doc 89 - Lotto 15 - Rapporto di Valutazione



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 o/c:	gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore	€ 0,00
Totale dei deprezzamenti			-€ 7.346,26
Valore di stima in condizioni di vendita forzata			€ 67.253,74
Riduzione in termini %			-9,85%

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	€ 74.600,00
valore a m ² commerciale € 74.600,00 / 55,90 mq. =	€ 1.334,53 /mq
Valore in condizione di vendita forzata	€ 67.300,00
valore a m ² commerciale in vendita forzata € 67.300,00 / 55,90 mq. =	€ 1.203,94 /mq



LOTTO 16

Tutti catastalmente al Fg. 20 - mapp. 611

N. Lotto	Tipologia	consistenza catastali	Sup. Lorda	Piano catastale	Sub.	Rendita	Valore di Mercato	Valore Vendita Forzata
16	APPARTAMENTO	3 vani	50,53	6°	776	379,60 €	75.600,00 €	69.300,00 €
	POSTO AUTO scoperto	12 mq.		T	717	53,30 €		
	CANTINA	6 mq.		T	755	12,70 €	1.330,75 €/mq.	1.219,86 €/mq.

L.16 - Scheda Sintetica – sub. 776-717-755

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. 776:** 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 6;
- **Posto Auto scoperto – sub. 717:** categoria C/6, classe 4, superficie catastale 12 mq, rendita 53,30 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T;
- **Cantina – sub. 755:** 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. 776:** Piena Proprietà – Quota 1/1
- **Posto Auto scoperto sub. 717:** Piena Proprietà – Quota 1/1;
- **Cantina sub. 755:** Piena Proprietà – Quota 1/1;

5) **STATO DI POSSESSO:** ☒ **Le 3 unità sono libere da persone e nella disponibilità materiale della procedura**

6) **PRESENZA DI RIFIUTI:** ☒ **NO**

7) **DIRITTI DI TERZI:** ☒ **NO**

8) **REGULARITÀ CATASTALE:** ☒ **SI**

9) **REGULARITÀ URBANISTICA:** ☒ **SI**

10) **REGULARITÀ 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 19.05.2036 per nuova redazione)**



L.16 - IDENTIFICAZIONE – sub. 776-717-755*(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 vigente¹¹³:**

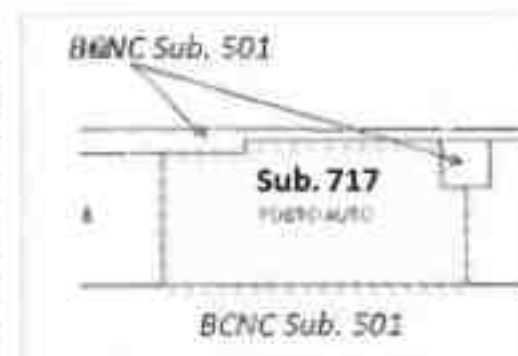
APPARTAMENTO – sub. 776: categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 52 mq (50 mq escluse aree scoperte), rendita 379,60 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 8 – Scheda Vigente prot. n. CR0051790 del 08/07/2004.

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. 778, BCNC al Sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore) e a chiudere BCNC al Sub. 501.



POSTO AUTO SCOPERTO – sub. 717: 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. 718, BCNC al Sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), altra u.i.u al sub. 716 e a chiudere BCNC al Sub. 501.



CANTINA – sub. 755: 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 al sub. 756, 670, 669 e 754, a chiudere BCNC al Sub. 773.

**CRONISTORIA CATASTALE:**

Appartamento (Categoria A/2) – sub. 776

- **08/07/2004 (Costituzione ed Errata Assegnazione):** L'unità entra nella banca dati informatica direttamente in data 08/07/2004 (Pratica n. CR0051790) a seguito di una

¹¹³ Doc 90 - Lotto 16 – Documentaz. Catastale



- balcone di 7,40 mq. lordi

L'intero appartamento presenta una pavimentazione uniforme in piastrelle di gres porcellanato posate in diagonale con fuga, caratterizzate da tonalità chiare e neutre. Gli infissi esterni sono realizzati con telai in legno completi di vetrocamera termoisolante, protetti sul lato esterno da sistemi oscuranti del tipo avvolgibili (tapparelle) in PVC a movimentazione manuale. Le porte interne sono del tipo tamburato in legno con finitura liscia e maniglia metallica standard.

L'immobile è servito da un sistema di riscaldamento autonomo. L'impianto fa capo a una caldaia murale per esterni, installata sul balcone pertinenziale (produttore: Duval, modello: Thema Classic F25E35). L'apparecchio è deputato sia alla climatizzazione

invernale — con emissione del calore affidata a corpi scaldanti radianti in ghisa posizionati nei singoli ambienti — sia alla produzione di acqua calda sanitaria (ACS). L'unità termica risulta installata nel 2008, con ultima revisione e adeguamento del sistema di evacuazione dei fumi eseguiti nel 2025.

Sotto il profilo generale, l'unità immobiliare si presenta in un **medio livello di conservazione**, con finiture di consistenza ordinaria e coerenti con l'epoca di costruzione del fabbricato. I componenti edili interni e gli apparecchi igienico-sanitari si presentano integri e privi di lesioni strutturali o superficiali, a eccezione del sistema di scarico del vaso igienico ed del malfunzionamento del sistema di avvolgimento della serranda della camera da letto (anomalie già rilevate e segnalate dall'Istituto Vendite Giudiziarie in sede di formale liberazione dell'immobile).

In sede di sopralluogo non sono state rilevate manifestazioni di degrado o ammalioramento superficiale. I sopra descritti difetti e malfunzionamenti, in quanto espressione di meri interventi di ripristino e finitura pienamente rientranti nell'alveo della normale manutenzione ordinaria locale, vengono considerati globalmente in sede ponderale ai fini della definizione dello stato conservativo complessivo dello specifico lotto, senza dar luogo a specifiche decurtazioni analitiche sul valore di mercato finale del bene.

POSTO AUTO 721 - Descrizione e stato manutentivo:

Lo stallo di sosta si colloca a raso in prossimità della recinzione perimetrale confinante con la via pubblica, in diretta continuità con la corsia di manovra condominiale da cui riceve accesso. L'area, avente una superficie utile di circa 12 mq. presenta una pavimentazione in conglomerato cementizio ed è delimitata verso l'esterno da un cordolo e da una recinzione metallica.



Lo stato manutentivo è coerente con l'età e l'uso del cespite, caratterizzato da una normale usura superficiale del manto ma strutturalmente integro e privo di dissesti o cedimenti

CANTINA 751 - Descrizione e stato manutentivo:

Il locale cantina è ubicato al piano terra, con accesso dai corridoi comuni. In sede di sopralluogo, il malfunzionamento della chiave ha impedito l'ispezione diretta; pertanto, la superficie utile netta (pari a 5,37 mq a pianta regolare) è stata determinata assumendo le medesime dimensioni della cantina confinante (sub. 754) regolarmente visionata, di cui si è riscontrato il perfetto allineamento geometrico e di profondità negli elaborati planimetrici catastali.

Trattandosi di vano strutturalmente continuo agli altri del piano, si presumono finiture e caratteristiche analoghe. Tuttavia, non avendo eseguito un riscontro ispettivo diretto, la scrivente non può dare formale atto dello stato conservativo interno, con specifico riferimento a potenziali fenomeni di infiltrazione, al grado di manutenzione generale o alla presenza di eventuali servitù di condutture condominiali passanti.



Segue la **planimetria** dello stato di fatto del **Lotto 16** integrata con la documentazione fotografica¹¹⁴

¹¹⁴ **Doc 91 - Lotto 16 - Documentaz. Fotografica**



(questo 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;

- Si conferma la perfetta, univoca e corretta identificazione catastale di tutte le unità immobiliari integranti il Lotto 16. I dati identificativi — espressi in foglio, particella e subalterni — risultano in totale concordanza con quelli indicati nel titolo esecutivo, escludendo in qualsiasi incertezza oggettiva o difformità in ordine ai cespiti staggiti.
- I sopralluoghi eseguiti hanno evidenziato che l'attuale configurazione dei luoghi ricalca fedelmente le planimetrie catastali depositate in atti. Ferme restando le precisazioni di natura tecnica già dettagliate nelle note introduttive alla Parte seconda della Relazione, la consistenza reale dei beni rispecchia le risultanze dei registri immobiliari.
- Non essendo emerse anomalie, omissioni o modifiche distributive tali da configurare l'obbligo di un aggiornamento catastale (procedura DOCFA), si attesta la piena regolarità catastale del lotto.

L.16 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA - sub. 776-717-755

quesito 1 - art. 173 bis, disp. att. cpc, c. 6j) - 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

Preliminarmente, la scrivente formula espressa e preventiva riserva metodologica in merito alla determinazione analitica della consistenza superficiale originaria dell'intero compendio abitativo. Tale riserva si rende necessaria in quanto, all'interno degli elaborati grafici ufficiali allegati al Certificato di Agibilità n. 60/2005 (nello specifico, Tavole 1 e 7, prot. del 17/05/2005) - atto che individua e formalizza l'ultimo stato legittimo agli atti dell'immobile - le indicazioni numeriche e le quote dimensionali relative alle superfici utili dei singoli vani interni dell'abitazione risultano parzialmente prive di una chiara e completa leggibilità. Di conseguenza, data l'impossibilità oggettiva di ricostruire con assoluta precisione la superficie utile originariamente assentita, l'accertamento della conformità edilizia rispetto all'ultimo titolo abilitativo è stato necessariamente circoscritto, in via principale, alla verifica della rispondenza distributivo-geometrica complessiva degli spazi interni.

Ciò premesso, dal riscontro metrico e dalle misurazioni strumentali eseguite sul posto in sede di sopralluogo, sono emersi i seguenti esiti quantitativi:



- **APPARTAMENTO (Sub. 776):** Dallo stato autorizzato, salvo errore di lettura per la scarsa qualità grafica, si rileva una superficie utile pari a circa 42,67 mq; allo stato di fatto si riscontra una superficie utile interna complessiva pari a circa 43,09 mq, con uno scostamento percentuale in aumento dello 0,98%. Oltre a questa differenza ampiamente irrilevante, l'esame visivo, metrico e di corrispondenza geometrica eseguito in loco conferma la totale conformità della distribuzione interna dei locali (soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto), **dello spessore e dell'andamento delle murature divisorie e della posizione delle aperture esterne rispetto alla rappresentazione grafica allegata alla richiamata pratica di agibilità.**
- **POSTO AUTO (Sub. 717):** L'unità immobiliare è da ritenersi conforme. Trattandosi di uno stallo di sosta a raso ricavato su un'area scoperta condominiale, l'individuazione e la legittimità del bene — sia sotto il profilo edilizio-urbanistico che giuridico-patrimoniale — non sono determinate da confini fisici o murari, bensì dal perimetro geometrico formalizzato negli atti. La regolare consistenza e la delimitazione geometrica dello stallo (identificato in loco mediante apposita segnaletica orizzontale) trovano piena corrispondenza e validazione nella planimetria catastale e nel correlato elaborato planimetrico generale (prot. n. CR0051790 del 2004).
- **CANTINA (Sub. 755):** Il riscontro tra la superficie utile autorizzata (presuntivamente assunta uguale al locale cantina confinante sub. 754, ossia pari a 5,10 mq) e la superficie utile netta teorica calcolata (pari a 5,39 mq) evidenzia uno scostamento in aumento pari al 5,69%. Trattandosi di un'unità immobiliare dotata di autonoma redditualità e con una superficie utile inferiore ai 60 mq, il parametro normativo di riferimento è disciplinato dal regime delle tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'art. 34-bis, comma 1-bis, lett. d-bis) del d.P.R. n. 380/2001 (introdotto dal d.L. n. 69/2024, cosiddetto Decreto "Salva Casa"). Poiché per tale scaglione dimensionale la norma fissa il limite di tolleranza entro la soglia massima del 6%, lo scostamento riscontrato rientra appieno nei parametri di legge e, pertanto, non configura alcuna violazione edilizia.

CONCLUSIONI SULLA TRASFERIBILITÀ GIURIDICA Fatte salve le oggettive riserve di lettura documentale espresse in premessa relativamente alle quote delle superfici parziali, i cespiti componenti il presente Lotto risultano conformi sotto il profilo distributivo-strutturale all'ultimo titolo edilizio legittimante. Non si ravvisa l'esigenza di attivare alcuna procedura di sanatoria o regolarizzazione urbanistica, risultando i beni formalmente regolari, non gravati da abusi ostativi e, pertanto, pienamente trasferibili in sede di vendita giudiziarla.





L.16 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 776-717-755

(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.16 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 776-717-755

(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 Condominio¹¹⁵ "Le Vele" del 02/03/2026, per i soli subalterni compresi nel presente **Lotto 16** risultano i seguenti importi a debito (in rosso), come desumibili dai consuntivi approvati:

LOTTO 16	sub	2024	2025
		debito - credito	debito - credito
Appartamento	776	565,04 €	2,77 €
Posto Auto	717	53,02 €	48,78 €
Cantina	755	43,57 €	61,60 €
debito - arrotondato			670,00 €
credito - arrotondato			120,00 €
Totale debito - arrotondato			550,00 €

NOTA: Si segnala una precisazione contabile in merito alla determinazione dello stato d'uso e dei saldi relativi allo stallo di sosta a raso. Dal riscontro incrociato dei registri trasmessi dall'Amministratore pro tempore per le annualità 2024 e 2025, è emersa una discordanza formale nell'indicazione dei dati identificativi:

- Nel bilancio consuntivo approvato per l'esercizio **2024**, l'unità immobiliare in oggetto viene correttamente censita come **sub. 717**, a cui la gestione condominiale associa la codifica alfanumerica interna **A240** (evidenziando un saldo di € -53,02).
- Nel successivo bilancio consuntivo dell'esercizio **2025**, il sub. 717 non viene esplicitamente menzionato; tuttavia, si rileva la presenza della medesima codifica interna **A240**, questa volta erroneamente abbinata al sub. 718 (con un saldo finale attivo pari a € +48,78).

Rilevato che la codifica interna del software gestionale mantiene un criterio di invarianza biunivoca tra i due esercizi per tutte le altre unità del compendio, la scrivente ritiene l'omissione del sub. 717 e la contestuale apparizione del sub. 718 un mero **errore materiale (refuso di digitazione)** da parte dell'amministrazione condominiale.

Conseguentemente, ai fini della corretta quantificazione dei dare/avere della presente procedura esecutiva, le risultanze contabili della riga **A240** per l'anno 2025 vengono legittimamente imputate al bene staggito (sub. 717), configurando per tale annualità una posizione attiva (credito) pari a **€ 48,78**.

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

¹¹⁵ Riferimento: **Doc 25 – Documenti Condominio**



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	23 - 776		7,2087	8,453		42,289	66,014
1	A	213 - 755		0,2134		1,5905		
1	A	240 - 717		0,3418		2,4545		

Dalla dichiarazione acquisita non emergono delibere di spese straordinarie, né risultano procedimenti giudiziari o stragiudiziali in corso riferibili al presente Lotto.

In applicazione dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario subentra nella responsabilità solidale per i contributi condominiali relativi all'esercizio in corso e a quello precedente. Ne consegue che gli importi indicati potranno formalmente permanere in capo al futuro acquirente, salvo eventuali versamenti successivi dell'esecutato o differenti accordi tra le parti.

Le spese che dovessero maturare oltre la data del 02/03/2026 non possono essere oggetto di aggiornamento. **Gli importi a debito assumono pertanto valore meramente orientativo e non saranno detratti dal Valore di Mercato, salvo diversa determinazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.**

Resta inteso che, qualora non trovasse applicazione il vincolo di solidarietà previsto dall'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario potrà essere chiamato a corrispondere i contributi condominiali rimasti insoluti.

L.16 - PRESENZA RIFIUTI – sub. 776-717-755

(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 a quanto richiesto dal presente quesito, le operazioni di sopralluogo peritale eseguite il 30.03.2026, presso le unità immobiliari costituenti il Lotto 16 hanno consentito di escludere la presenza di rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi ai sensi della Parte Quarta del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (Testo Unico Ambientale). Non sono emersi elementi o indizi che ne facciano oggettivamente supporre l'esistenza; pertanto, i materiali rinvenuti nei locali non sono ascrivibili a categorie necessitanti di particolari procedure di bonifica ambientale o smaltimento controllato ai sensi della normativa vigente.

Al momento dell'ispezione, i locali risultavano occupati esclusivamente da arredi e suppellettili domestiche, qualificabili come beni mobili comuni. Al riguardo, si evidenzia che l'originario contratto di sublocazione agli atti riportava la specifica pattuizione: «[...] Immobile completamente arredato con mobili di proprietà della parte sublocatrice [...]».

Richiamata la liberazione spontanea dell'immobile avvenuta in data 23.04.2026, qualora in fase successiva all'aggiudicazione dovessero residuare beni mobili non asportati dalla società esecutata, dalla società comodataria o dall'ex subconduttore, la completa liberazione e lo sgombero dei luoghi saranno demandati al Custode Giudiziario / Istituto Vendite Giudiziarie



L.16 - VALORE IN VENDITA FORZATA¹¹⁷

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

<i>calcolo dei differenziali del valore in condizioni di vendita forzata</i>			
Valore di mercato			€ 75.600,00
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			€ 2.383,37
Deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra la data della stima e la data di disponibilità del bene - immobile libero			-€ 1.144,45
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato			-€ 7.500,00
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 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			-€ 6.321,19
Valore di stima in condizioni di vendita forzata			€ 69.278,81
Riduzione in termini %			-8,36%

¹¹⁷ **Doc 93 - Lotto 16 - Rapporto di Valutazione**



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		€ 75.600,00
valore a m² commerciale	€ 75.600,00 / 56,81 mq =	€ 1.330,75 /mq
Valore in condizione di vendita forzata		€ 69.300,00
valore a m² commerciale in vendita forzata	€ 69.300,00 / 56,81 mq =	€ 1.219,85 /mq



LOTTO 17

Tutti catastalmente al Fg. 20 - mapp. 611

N. Lotto	Tipologia	consistenza catastali	Sup. Lorda	Piano catastale	Sub.	Rendita	Valore di Mercato	Valore Vendita Forzata
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.

L.17 - Scheda Sintetica – sub. 777-658

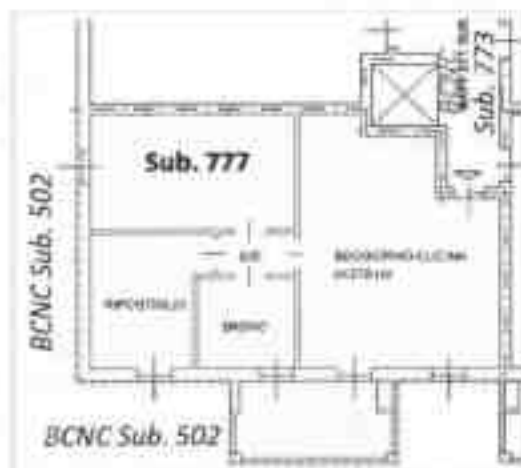
- 1) **UBICAZIONE DEI BENI:** via V. Pagliari n. 14 (Ombriano), Crema CR
- 2) **DATI CATASTALI E TIPOLOGIA BENI:**
 Al foglio 20, particella 611, come segue:
 - **Appartamento – sub. 777:** categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 63 mq (64 mq escluse aree scoperte), rendita 379,60 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 6;
 - **Box – sub. 658:** categoria C/6, classe 4, superficie catastale 17 mq, rendita 75,51 €, 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. 777:** Piena Proprietà – Quota 1/1
 - **Box sub. 658:** 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:** ☒ NO (non redigibile - per assenza prova fumi)



L.17 - IDENTIFICAZIONE – sub. 777-658*(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 vigente¹¹⁸:**

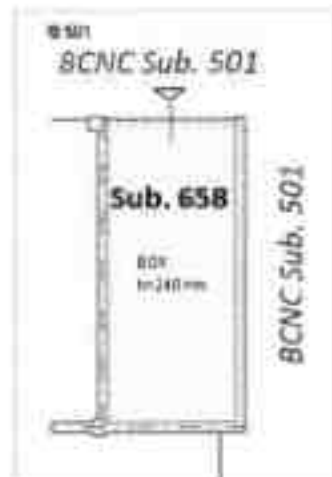
APPARTAMENTO – sub. 777: categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 66 mq (64 mq escluse aree scoperte), rendita 379,60 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 6 – Scheda Vigente prot. n. CR0051790 del 08/07/2004.

CONFINI, in senso orario da nord tutti al mapp. 611: u.i.u. al sub. 573, BCNC al Sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altra u.i.u. al sub. 778, vuoto su BCNC al Sub. 502 (giardino, camminamenti) su due lati e a chiudere u.i.u. al sub. 573.



BOX – sub. 658: categoria C/6, classe 4, superficie catastale 17 mq, rendita 75,51 €, 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) su due lati, altre u.i.u. ai sub. 660 e 657, a chiudere BCNC al sub. 501.

**CRONISTORIA CATASTALE:****APPARTAMENTO – sub. 777**

- **Costituzione e primo classamento (08/07/2004):** L'unità viene censita per la prima volta a seguito di variazione per "Errata assegnazione" (Pratica n. CR0051790), identificata al Foglio 20, part. 611, sub. 777, con categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani e rendita proposta di Euro 379,60. L'immobile risulta originato dalla soppressione e/o frazionamento dei precedenti subalterni 507, 574, 575, 768, 769, 770 e 771. L'istestazione originaria è in capo alla società (C.F. 01269090195) con sede in Crema.
- **Rettifica del classamento (21/12/2004):** Viene registrata una variazione nel classamento (Pratica n. CR0091504) che rimodula la consistenza a 3 vani e la classe a 4, mantenendo invariata la rendita a Euro 379,60. In data 27/12/2004 viene annotata l'avvenuta notifica di rettifica d'ufficio della rendita (Protocollo n. CR0092548).
- **Variazione Toponomastica (16/10/2014):** Viene formalizzato l'indirizzo definitivo dello stato di fatto tramite aggiornamento ANSC (Pratica n. CR0090119): Via Virgilio Pagliari n. 14, Piano 6.

¹¹⁸ Doc 94 - Lotto 17 - Documentaz. Catastale

- **Inserimento dati di superficie (09/11/2015):** Viene inserita in visura la quantificazione della superficie catastale, pari a 66 m² totali (di cui 64 m² esclusi balconi e aree scoperte).

BOX AUTO – sub. 658

- **Origine dall'Area Urbana (18/10/1994):** La consistenza immobiliare trae origine dalla particella madre 611, originariamente censita in data 18/10/1994 come Area Urbana (cat. F/1) di mq 4.739 al subalterno 2, con indirizzo Via D'Andrea Luigi n. 19.
- **Costituzione del Box (27/04/2004):** Con la causale "Unità afferenti edificate su area urbana" (Pratica n. CR0031693), viene costituito il subalterno 658 in categoria C/6, classe 3, consistenza 20 m² e rendita proposta di Euro 75,40, intestato alla società L'indirizzo viene censito come Via Pagliari n. 14, Piano T.
- **Rettifica del classamento (20/10/2004):** A seguito di revisione automatica (d.m. 701/94 - Pratica n. CR0074480), il classamento viene rettificato in classe 4, consistenza 17 m² e rendita definita a Euro 75,51. In data 28/10/2004 viene avviata la relativa notifica (Protocollo n. CR0076962).
- **Variazione Toponomastica (16/10/2014):** Registrazione della variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (Pratica n. CR0089969), che formalizza l'indirizzo in Via Virgilio Pagliari n. 14, Piano T.
- **Inserimento dati di superficie (09/11/2015):** Allineamento dei dati con l'inserimento in visura della superficie totale pari a 20 m² (superficie computata ai fini TARI pari a 17 m²).

L.17 – STATO DI POSSESSO – sub. 777-658

(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 04.01.2024, estremi di 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.17 - DESCRIZIONE – sub. 777-658*(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 2) - una sommaria descrizione del bene***APPARTAMENTO 777 - Descrizione e stato manutentivo:**

L'unità abitativa è situata al piano sesto del complesso condominiale e presenta una **superficie lorda** complessiva pari a **64,83 mq.** Sotto il profilo dell'orientamento e dell'illuminazione naturale, l'alloggio beneficia di doppia esposizione: a sud, verso l'area condominiale interna, mediante finestre, portefinestre e un balcone con accesso dal soggiorno e a ovest, mediante una finestra.

La distribuzione interna dei locali, verificata nel sopralluogo del 16.02.2026, risulta articolata come segue e relative superfici utili:

- soggiorno e angolo cottura di 24,98 mq. con accesso a un balcone;
- Locale Guardaroba di 9,00 mq.
- camera da letto di 14,07 mq.
- bagno, areato naturalmente con box doccia, di 5,30 mq;
- disimpegno di 2,00 mq.
- balconi a sud, di 7,40 mq. lordi



L'unità residenziale presenta finiture interne di livello medio. Le pavimentazioni e i rivestimenti interni sono realizzati in piastrelle di ceramica. I serramenti esterni sono in legno con **vetro singolo**, protetti da avvolgibili in PVC montati su cassonetti interni in legno. Le porte interne sono del tipo tamburato con finitura liscia color legno, mentre l'accesso principale è garantito da un portoncino blindato dotato di pannello interno liscio, cilindro di sicurezza e spioncino.

Il tutto è stato riscontrato in medio stato di manutenzione al momento del sopralluogo peritale, con l'eccezione di evidenti manifestazioni di umidità localizzate nella parte alta delle pareti perimetrali e in corrispondenza del plafone (soffitto), dove si rilevano aloni, distacchi localizzati della finitura e fioriture nei locali bagno (a sud) e guardaroba (a sud e ovest), riconducibili a possibili cause di condensa interna per shock termico o a infiltrazioni provenienti dall'esterno.

Sotto il profilo impiantistico, l'alloggio è servito da un sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo. L'impianto fa capo a una caldaia murale a gas (Duval – modello Thema Classic F24E) installata nel 2004 e ultima revisione nel 2020; la distribuzione del calore è demandata a corpi scaldanti radianti a parete costituiti da radiatori in ghisa.

BOX 658 - Descrizione e stato manutentivo:

Di **superficie utile** pari a **circa 18 mq.**, presenta una larghezza interna massima di 2,83 m. e un'altezza utile di 2,70 m. circa. La profondità interna non è stata direttamente rilevabile a



causa della saturazione del locale, occupato da numerosissimi beni mobili stipati; la misura è stata pertanto desunta per analogia geometrica dal box confinante. L'unità è collocata al piano terra, con accesso diretto dall'area di manovra esterna e dal corridoio di ingresso alle autorimesse condominiali. All'interno si rilevano: pavimentazione in conglomerato cementizio; pareti perimetrali in blocchi di cemento a vista; chiusura mediante serranda basculante metallica zincata di tipo manuale.

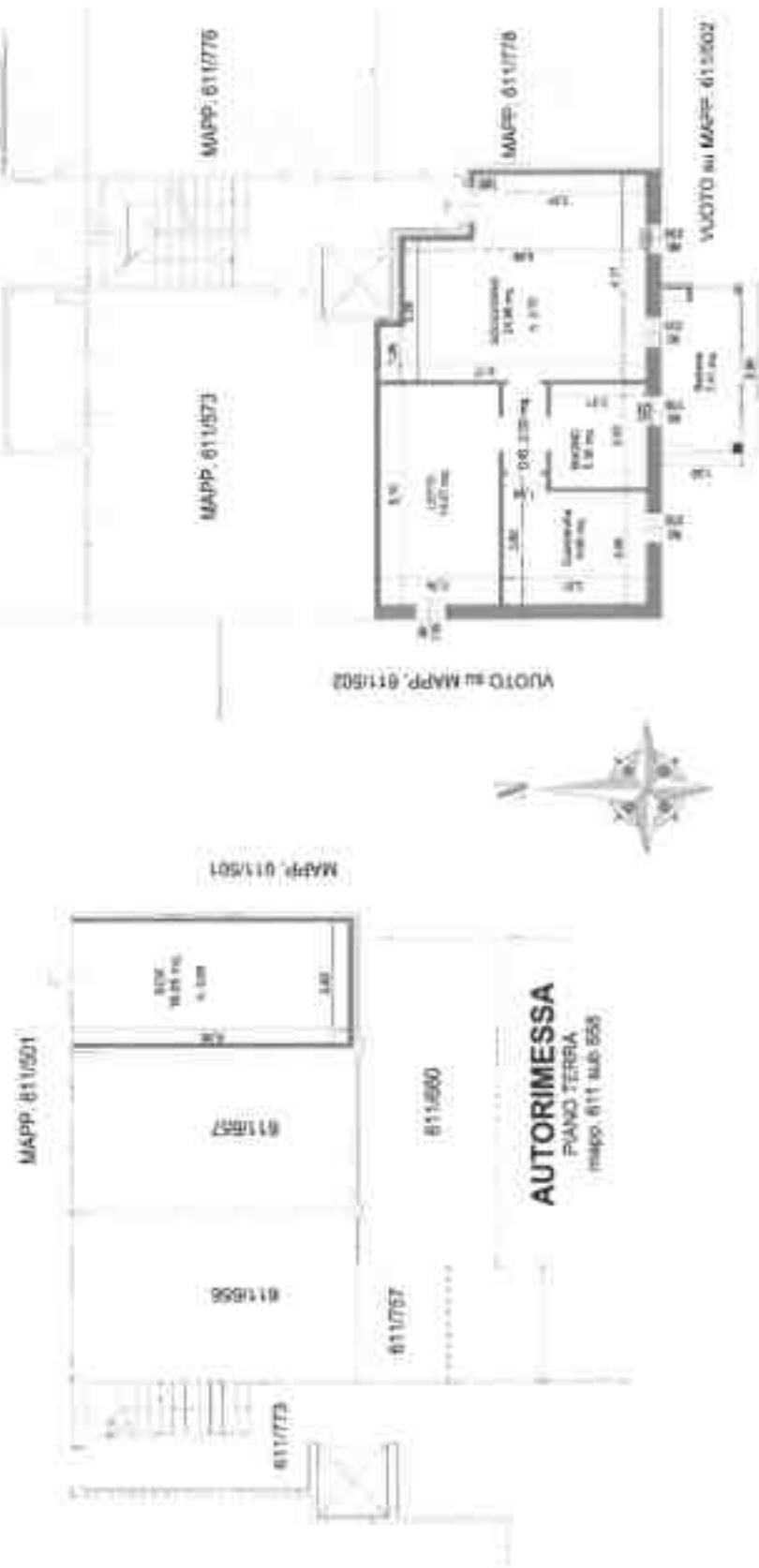


Lo stato manutentivo risulta coerente con l'età e la destinazione d'uso, non si evidenziano dissesti, infiltrazioni o altri fenomeni di degrado strutturale. Si segnala, in corrispondenza del plafone e della parete interna destra, la presenza visibile di condutture condominiali di scarico in PVC, integranti la servitù di passaggio di impianti a servizio del complesso.

Segue la **planimetria** dello stato di fatto del **Lotto 17** integrata con la documentazione fotografica¹⁷⁹.

¹⁷⁹ **Doc 95 - Lotto 17 - Documentaz. Fotografica**





APPARTAMENTO

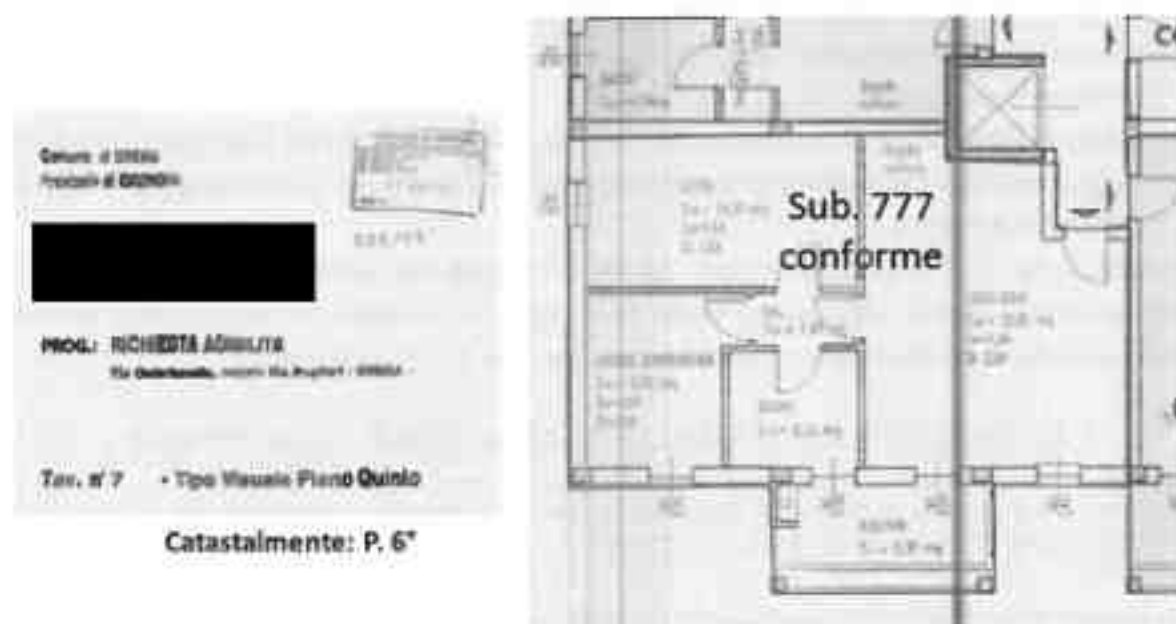
PLANO SESTO
map. 61' sub 772

[illegible]

scostamento percentuale in diminuzione del 2,28%. Oltre a questa differenza non rilevante, l'esame visivo, metrico e di corrispondenza geometrica eseguito in loco conferma la conformità della distribuzione interna dei locali e della posizione delle aperture esterne rispetto alla rappresentazione grafica allegata alla richiamata pratica di agibilità.

- **Box Auto (Sub. 658):** Allo stato di fatto si riscontra una superficie utile interna complessiva pari a circa 18,05 mq. Dalle tavole grafiche d'archivio si rileva — pur con le medesime difficoltà di lettura — una superficie teorica di 17,20 mq, evidenziando uno scostamento in aumento allo stato di fatto pari al 4,94%.

Conclusioni sulla trasferibilità: Fatte salve le oggettive riserve di lettura documentale espresse in premessa relative alle cifre delle superfici parziali, i beni componenti il presente Lotto risultano conformi sotto il profilo distributivo-strutturale all'ultimo titolo edilizio richiamato. Non si riscontra la necessità di alcuna procedura di sanatoria, risultando i cespiti formalmente regolari e pienamente trasferibili.



L.17 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 777-658

(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 35 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



Dalla dichiarazione acquisita non emergono delibere di spese straordinarie, né risultano procedimenti giudiziari o stragiudiziali in corso riferibili al presente Lotto.

In applicazione dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario subentra nella responsabilità solidale per i contributi condominiali relativi all'esercizio in corso e a quello precedente. Ne consegue che gli importi indicati potranno formalmente permanere in capo al futuro acquirente, salvo eventuali versamenti successivi dell'esecutato o differenti accordi tra le parti.

Le spese che dovessero maturare oltre la data del 02/03/2026 non possono essere oggetto di aggiornamento. Gli importi a debito assumono pertanto valore meramente orientativo e non saranno detratti dal Valore di Mercato, salvo diversa determinazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Resta inteso che, qualora non trovasse applicazione il vincolo di solidarietà previsto dall'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario potrà essere chiamato a corrispondere i contributi condominiali rimasti insoluti.

L.17 - PRESENZA RIFIUTI – sub. 777-658

(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 a quanto richiesto, si espone l'esito delle verifiche eseguite in sede di sopralluogo il 16.02.2026 presso le unità immobiliari costituenti il Lotto 17:

- **Appartamento (sub. 777):** L'ispezione dei locali ha consentito di escludere la presenza di rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi ai sensi della Parte Quarta del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (Testo Unico Ambientale). Non essendo emersi elementi o indizi che ne facciano oggettivamente supporre l'esistenza, i materiali rinvenuti nell'alloggio non sono ascrivibili a categorie necessitanti di particolari procedure di bonifica o di smaltimento controllato.
- **Box Auto (sub. 658) con espressa riserva:** Si formula espressa riserva tecnica in merito alla totale assenza di rifiuti speciali o pericolosi nel locale autorimessa. A causa dell'elevato e disordinato accumulo di beni mobili che saturavano interamente il locale, impedendone una completa ispezione e movimentazione, l'impossibilità di un esame visivo approfondito non permette di escludere con assoluta certezza l'eventuale presenza di residui speciali o pericolosi al di sotto o posteriormente ai materiali accatastati.

Al momento dell'ispezione, i locali dell'appartamento risultavano occupati esclusivamente da arredi e suppellettili domestiche, qualificabili come beni mobili comuni. Al riguardo, si evidenzia che l'originario contratto di sublocazione agli atti riporta la specifica pattuizione: "... La parte conduttrice dichiara che l'immobile è completamente arredato con mobili di proprietà della parte sublocatrice ...".

Qualora, in fase successiva all'aggiudicazione, dovessero residuare beni mobili non asportati — di spettanza della parte locatrice, sublocatrice o subconduttrice — la completa liberazione



Allo stato attuale, il quesito resta inevaso per l'oggettivo e insuperabile impedimento manutentivo dell'impianto termico, ferma restando la legittimità del trasferimento del bene in conformità alle deroghe previste dalla normativa vigente.

L.17 - VALORE – sub. 777-658

(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 10** 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 26 giugno 2024, Rep. 34.888**, avente ad oggetto, nel complesso condominiale denominato "Le Vele", appartamento (int. n. 14) al quinto piano del "Fabbricato D", composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera ed un balcone; autorimessa pertinenziale (int. n. 89) al piano terra; il tutto censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona, nel Catasto Fabbricati del Comune di Crema:
 - Fg. 20 – mapp. 611/593, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano 5, z.c. 1, categoria A/2, classe 4, vani 3, rendita Euro 379,60, superficie catastale mq 51, totale escluse aree scoperte mq 49;
 - Fg. 20 – mapp. 611/713, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano T, z.c. 1, categoria C/6, classe 4, mq. 17, rendita Euro 75,51, superficie catastale mq 18.
- **Atto Notaio Mauro Boschirolì del 13 dicembre 2024, Rep. 11505**, avente ad oggetto, nella palazzina "B" del complesso condominiale denominato "Le Vele", - appartamento ad uso abitazione, della consistenza di 3 (tre) vani catastali, al piano sesto, e - vano ad uso autorimessa al piano terra, destinata al servizio dell'appartamento e pertanto ad esso strettamente pertinenziale, unità immobiliari rispettivamente censite nel catasto fabbricati del detto Comune di Crema con i seguenti dati catastali, identificativi e di classamento:
 - Fg. 20, mapp. 611/775, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 69 (escluse aree scoperte mq. 67), rendita catastale euro 379,60, via Virgilio Pagliari n. 14, piano 6;
 - Fg. 20, mapp. 611/639, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 20, superficie catastale totale mq. 22, rendita catastale euro 88,83, via Virgilio Pagliari n. 14, piano T.



Da cui la determinazione del:

L.17 - VALORE IN LIBERO MERCATO

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

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 € 99.000,00 valore a m² commerciale € 1.289,40 /mq

L.17 - VALORE IN VENDITA FORZATA¹²¹

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 una limitata presenza di umidità/condensa interna.

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		€ 99.000,00
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		€ 3.120,95
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 - umidità pareti sud e ovest.		€ 12.870,00
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 urbanistico:	modifiche allo stato concessionato, pratica sanatoria e obiazione, costi ripristini
	Due Diligence catastale:	pratiche di regolarizzazione catastale
		€ 0,00

¹²¹ Doc 96 - Lotto 17 - Rapporto di Valutazione



<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		-€ 9.749,05
Valore di stima in condizioni di vendita forzata		€ 89.250,95
Riduzione in termini %		-9,85%

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	€ 99.000,00
valore a m² commerciale € 99.000,00 / 76,78 mq. =	€ 1.289,40 /mq
Valore in condizione di vendita forzata	€ 89.300,00
valore a m² commerciale in vendita forzata € 89.300,00 / 76,78 mq. =	€ 1.163,06 /mq



LOTTO 18

Tutti catastalmente al Fg. 20 - mapp. 611								
N. Lotto	Tipologia	consistenza catastali	Sup. Lorda	Piano catastale	Sub.	Rendita	Valore di Mercato	Valore Vendita Forzata
18	APPARTAMENTO BOX	3 vani 19 mq.	50,96	6° T	778 672	379,60 € 84,39 €	83.600,00 € 1.313,64 €/mq.	77.500,00 € 1.224,07 €/mq.

L.18 - Scheda Sintetica – sub. 778-672

- 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. 778:** 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 6;
 - **Box – sub. 672:** categoria C/8, classe 4, superficie catastale 19 mq, rendita 84,39 €, 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. 777:** Piena Proprietà – Quota 1/1
 - **Box sub. 672:** 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 16.12.2031 per estrazione dal CENED)



L.18 - IDENTIFICAZIONE – sub. 778-672

(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 vigente¹²²:

APPARTAMENTO – sub. 778: 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 6 – Scheda Vigente prot. n. CR0051790 del 08/07/2004.

CONFINI, in senso orario da nord tutti al mapp. 611: u.i.u. al sub. 776, vuoto su BCNC al Sub. 502 (giardino, camminamenti) su due lati, altra u.i.u. al sub. 777, BCNC al Sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore) e a chiudere u.i.u. al sub. 776.



BOX – sub. 672: categoria C/6, classe 4, superficie catastale 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: altre u.i.u. ai sub. 759, 662 e 673, BCNC al sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), u.i.u. al sub. 671 e a chiudere u.i.u. al sub. 759.

**CRONISTORIA CATASTALE:****APPARTAMENTO – Sub. 778**

- **Epoca Anteriore al 08/07/2004 (Derivazione geometrica):** Come riportato in atti, l'unità deriva dalla soppressione e fusione di precedenti subaltemi originari (specificamente i subb. 507, 574, 575, 768, 769, 770 e 771 del Foglio 20, part. 611), riferibili alla medesima edificazione del comparto da parte di "Le Vele S.r.l.".
- **08/07/2004 (Costituzione in atti):** L'unità immobiliare viene iscritta stabilmente al Sub. 778 (Cat. A/2, classe 3, 3 vani, Rendita Euro 325,37) a seguito di pratica di rettifica n. CR0051790 ("Errata assegnazione"), con intestazione a favore di "
- **21/12/2004 (Variazione di Classamento):** Con pratica n. CR0091504, il classamento viene rettificato d'ufficio in Classe 4, determinando l'attuale Rendita di Euro 379,60.
- **25/02/2005 (Acquisto dell'Esecutata):** In forza del medesimo atto a rogito Notaio Tommaso Giani (rep. 81664), la società "....." acquista la piena proprietà (1/1) dell'alloggio.
- **16/10/2014 ad oggi (Variazioni Toponomastiche e Superfici):** Oltre all'aggiornamento dello stradario (ANSC n. 40379.1/2014), in data 09/11/2015 vengono inseriti in visura i

¹²² Doc 97 - Lotto 18 - Documentaz. Catastale

L.18 - DESCRIZIONE – sub. 778-672

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

APPARTAMENTO 778 - Descrizione e stato manutentivo:

L'unità abitativa è situata al piano sesto del complesso condominiale e presenta una **superficie lorda complessiva pari a 50,96 mq.** Sotto il profilo dell'orientamento e dell'illuminazione naturale, l'alloggio beneficia di doppia esposizione: a sud, verso l'area condominiale interna, mediante finestre, portefinestre e un balcone con accesso dal soggiorno e a ovest, mediante una finestra.

La distribuzione interna dei locali, verificata nel sopralluogo del 09.02.2026, risulta articolata come segue e relative superfici utili:

- soggiorno e angolo cottura di 22,32 mq. con accesso a un balcone;
- camera da letto di 14,43 mq.
- bagno, areato naturalmente con box doccia, di 4,75 mq;
- disimpegno di 2,00 mq.
- balconi a sud, di 7,40 mq. lordi



L'unità residenziale presenta finiture interne di livello medio. Le pavimentazioni e i rivestimenti interni sono realizzati in

piastrelle di ceramica. I serramenti esterni sono in legno protetti da avvolgibili in PVC montati su cassonetti interni in legno. Le porte interne sono del tipo tamburato con finitura liscia color legno, mentre l'accesso principale è garantito da un portoncino blindato dotato di pannello interno liscio, cilindro di sicurezza e spioncino.

Il tutto è stato riscontrato in medio stato di manutenzione al momento del sopralluogo peritale.

Sotto il profilo impiantistico, l'alloggio è servito da un sistema di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo. L'impianto fa capo a una caldaia murale a gas (Duval – modello Thema Classic F24E) installata nel 2016 e ultima revisione nel 2025; la distribuzione del calore è demandata a corpi scaldanti radianti a parete costituiti da radiatori in ghisa.



BOX 672 - Descrizione e stato manutentivo:

Di **superficie utile pari a circa 19,60 mq.**, presenta una larghezza interna massima di 2,80 m. e un'altezza utile di 2,70 m. circa. L'unità è collocata al piano terra, con accesso diretto dall'area di manovra esterna e dal corridoio di ingresso alle autorimesse condominiali.



All'interno si rilevano: pavimentazione in conglomerato cementizio; pareti perimetrali in blocchi di cemento a vista; chiusura mediante serranda basculante metallica zincata di tipo manuale.

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 18** integrata con la documentazione fotografica¹²³.

¹²³ **Doc 98 - Lotto 18 - Documentaz. Fotografica**





APPARTAMENTO PIANO SESTO mapp. 611 sub 776

MARTA VIONE architetto REC: roma.roma@architetto.it		TRIBUNALE DI CHEROIA FOCE - 070-2026	LOTTO 18
INTELLIBILE	Uomo (CRL) via V. Padellaro N. 16 - P.O. 20, num. 011 518. 776 - 072		
DOCCETTE	Stato di fatto		
TAV	1/1	Data Scaduto: 9 FEBBRAIO 2026	

AUTORIMESSA PIANO TERRA mapp. 611 sub 672

e-mail: marta.vione@gmail.com - REC: marta.vione@architetto.it

L.18 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 778-672

(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'esito degli accertamenti documentali e delle verifiche ispettive eseguiti in raffronto tra lo stato di fatto, i registri d'ufficio e il titolo esecutivo ha permesso di evidenziare quanto segue:

- Si attesta l'esatta e univoca individuazione dei cespiti compresi nel presente Lotto. I dati catastali rilevati (foglio, particella e subalterni) risultano in perfetta e fedele concordanza con le indicazioni riportate nell'atto di pignoramento, escludendo qualsivoglia difformità o incertezza oggettiva sui beni staggiati.
- I rilievi eseguiti sui luoghi hanno confermato la piena conformità dell'attuale assetto distributivo dei locali rispetto alla planimetrie ufficiali depositate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio. La consistenza reale dei beni rispecchia pertanto le risultanze dei registri Immobiliari, ferme restando le precisazioni di natura tecnica già dettagliate nelle note introduttive alla Parte Seconda.
- Non essendo state riscontrate mutazioni interne, anomalie o variazioni spaziali tali da configurare l'obbligo di aggiornamento geometrico tramite procedura DOCFA, si certifica la regolarità catastale del lotto in esame.

In conclusione, gli attuali dati identificativi, la consistenza dei confini e gli elaborati grafici a corredo della presente relazione risultano congrui, validi e pienamente esaustivi, fornendo senza riserve tutti gli elementi necessari alla successiva emissione del decreto di trasferimento.

L.18 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA - sub. 778-672

(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

La scrivente formula espressa e preventiva riserva in ordine alla determinazione analitica della consistenza originaria dell'intero appartamento: negli elaborati grafici ufficiali allegati al Certificato di Agibilità n. 60/2005 (Tavole 1 e 7, prot. del 17/05/2005) - che costituisce l'ultimo stato legittimato agli atti - le indicazioni numeriche e le quote relative alle superfici utili interne dei singoli locali non risultano completamente leggibili. Di conseguenza, data l'impossibilità oggettiva di ricostruire con assoluta precisione la superficie utile originariamente assentita, l'accertamento della conformità edilizia rispetto all'ultimo titolo abilitativo è stato necessariamente circoscritto, in via principale, alla verifica della rispondenza distributivo-geometrica complessiva degli spazi interni.

Dalle misurazioni strumentali eseguite in sede di sopralluogo sono emersi i seguenti esiti:

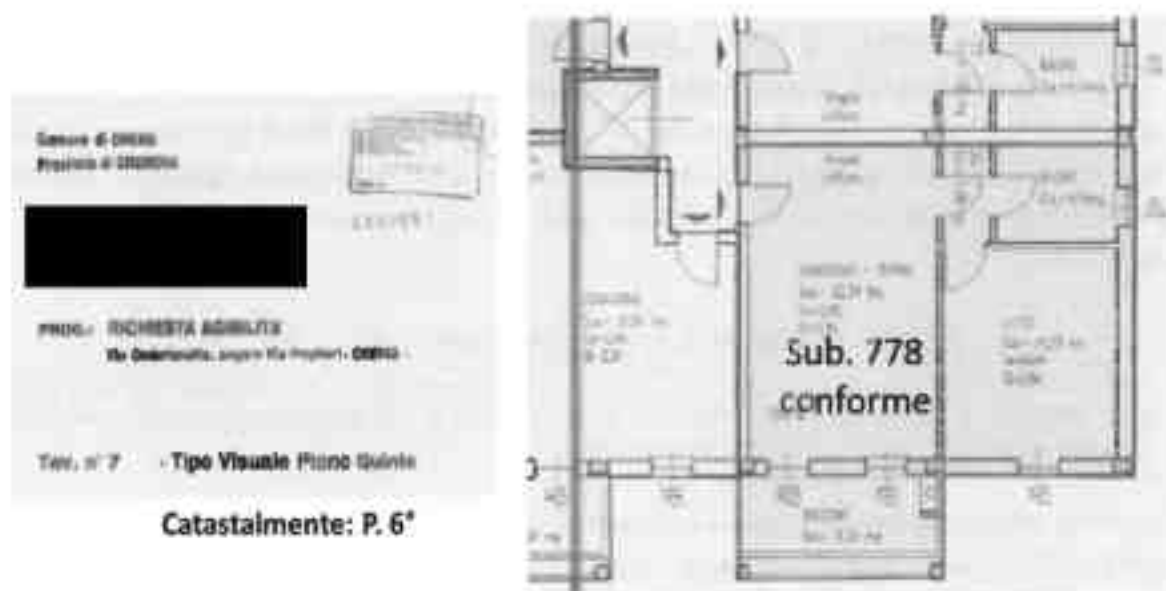
- **Appartamento (Sub. 778):** Dallo stato autorizzato, salvo errore di lettura per la ridotta qualità grafica delle tavole d'archivio, si rileva una superficie utile pari a circa 43,41 mq; allo stato di fatto si riscontra una superficie utile interna complessiva pari a circa 43,50



mq, evidenziando uno scostamento percentuale in aumento dello 0,21%, valore ampiamente contenuto entro le tolleranze costruttive di legge. Oltre a tale minima variazione, l'esame visivo, metrico e di corrispondenza geometrica eseguito in loco conferma la piena conformità della distribuzione interna dei locali e della posizione delle aperture esterne rispetto alla rappresentazione grafica allegata alla richiamata pratica di agibilità.

- **Box Auto (Sub. 672):** Allo stato di fatto si riscontra una superficie utile interna complessiva pari a circa 19,61 mq. Dalle tavole grafiche d'archivio si rileva — pur con le medesime difficoltà di lettura citate in premessa — una superficie teorica di 19,05 mq, evidenziando uno scostamento in aumento allo stato di fatto pari al 2,94%, anch'esso rientrante nelle tolleranze di cantiere.

Conclusioni sulla trasferibilità: Fatte salve le oggettive riserve di lettura documentale espresse in premessa relative alle cifre delle superfici parziali, i beni componenti il presente Lotto risultano conformi sotto il profilo distributivo-strutturale all'ultimo titolo edilizio richiamato. Non si riscontra la necessità di alcuna procedura di sanatoria, risultando i cespiti formalmente regolari e pienamente trasferibili.



L.18 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 778-672

(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.18 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 778-672

(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 Condominio¹³⁴ "Le Vele" del 02/03/2026, per i soli subalterni compresi nel presente **Lotto 18** risultano i seguenti importi a debito (in rosso), come desumibili dai consuntivi approvati:

LOTTO 18	sub	2024	2025
		debito - credito	debito - credito
Appartamento	778	634,78 €	201,35 €
Box	672	229,07 €	162,40 €

¹³⁴ Riferimento: **Doc 25 – Documenti Condominio**



debito - arrotondato	1.070,00 €
credito - arrotondato	170,00 €
Totale debito - arrotondato	900,00 €

L'esposizione complessiva è riferita alla 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	22 - 778		6,3749	7,476		37,398	58,378
1	A	187 - 672	1	1,3170		9,6153		

Dalla dichiarazione acquisita non emergono delibere di spese straordinarie, né risultano procedimenti giudiziari o stragiudiziali in corso riferibili al presente Lotto.

In applicazione dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario subentra nella responsabilità solidale per i contributi condominiali relativi all'esercizio in corso e a quello precedente. Ne consegue che gli importi indicati potranno formalmente permanere in capo al futuro acquirente, salvo eventuali versamenti successivi dell'esecutato o differenti accordi tra le parti.

Le spese che dovessero maturare oltre la data del 02/03/2026 non possono essere oggetto di aggiornamento. **Gli importi a debito assumono pertanto valore meramente orientativo e non saranno detratti dal Valore di Mercato, salvo diversa determinazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.**

Resta inteso che, qualora non trovasse applicazione il vincolo di solidarietà previsto dall'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario potrà essere chiamato a corrispondere i contributi condominiali rimasti insoluti.

L.18 - PRESENZA RIFIUTI - sub. 778-672

(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 ordine a quanto richiesto, si espone l'esito delle verifiche eseguite in sede di sopralluogo del 09.02.2026 presso le unità immobiliari costituenti presente Lotto:

- L'ispezione delle unità immobiliari consente di escludere la presenza di rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi ai sensi della Parte Quarta del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (Testo Unico Ambientale). Non essendo emersi elementi o indizi che ne facciano oggettivamente supporre l'esistenza, i materiali rinvenuti nell'alloggio non sono ascrivibili a categorie necessitanti di particolari procedure di bonifica o di smaltimento controllato.
- Al momento dell'ispezione, gli immobili risultavano occupati esclusivamente da arredi e suppellettili domestiche e altri beni personali del subconduttore, qualificabili come



beni mobili comuni. Al riguardo, si evidenzia che l'originario contratto di sublocazione agli atti riporta la specifica pattuizione: "... l'immobile è completo di arredamento di proprietà del sublocatore ...".

Qualora, in fase successiva all'aggiudicazione, dovessero residuare beni mobili non asportati - di proprietà della parte locatrice, sublocatrice o subconduttrice - la completa liberazione e lo sgombero dei luoghi saranno demandati al Custode Giudiziario / Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), secondo le ordinarie modalità stabilite dal Giudice dell'Esecuzione.

Nell'ipotesi in cui tali elementi mobili, compresi quelli stoccati all'interno del box, non presentino alcun valore commerciale e debbano essere conseguentemente classificati e gestiti come rifiuti (urbani o ingombranti), i relativi costi di conferimento a discarica autorizzata saranno posti a carico della procedura esecutiva. Allo stato attuale, l'esatto onere economico di tale eventuale smaltimento risulta non quantificabile, poiché strettamente subordinato al volume, alla tipologia e al peso dei materiali che l'I.V.G. si troverà concretamente a dover movimentare in fase di definitivo sgombero.

L.18 - PRESTAZIONE ENERGETICA – sub. 778-672

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

A seguito delle verifiche ispettive condotte presso il catasto energetico della Regione Lombardia (portale telematico CENED), è emersa la registrazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità per l'unità residenziale, dalla quale si estraggono i seguenti dati sintetici principali:

Appartamento - Fg. 20, mapp. 611/778

APE Registrato il 16.12.2021¹²⁵

Codice identificativo: 1903500092021

Valido sino al 16.12.2031

Classe Energetica: E

Indice $EP_{g, non}$ - indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **129.20 kWh/m²a.**

¹²⁵ Doc 99 - Lotto 18 - APE mapp. 611-778



L.18 - VALORE IN LIBERO MERCATO

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%: $0.3\% < 10\%$

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 € 83.600,00 valore a m² commerciale € 1.313,64 /mq

L.18 - VALORE IN VENDITA FORZATA¹²⁶

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			€ 83.600,00
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			€ 2.635,47
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			-€ 11.360,00
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 ali:	gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore	€ 0,00

¹²⁶ Doc 100 - Lotto 18 - Rapporto di Valutazione



	Totale dei deprezzamenti	-€ 5.724,53
	Valore di stima in condizioni di vendita forzata	€ 77.875,47
	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	€ 83.600,00
valore a m ² commerciale € 83.600,00 / 63,64 mq. =	€ 1.313,64 /mq
Valore in condizione di vendita forzata	€ 77.900,00
valore a m ² commerciale in vendita forzata € 77.900,00 / 63,64 mq. =	€ 1.224,07 /mq



LOTTO 19

Tutti catastalmente al Fg. 20 - mapp. 611

N. Lotto	Tipologia	consistenza catastali	Sup. Lorda	Piano catastale	Sub.	Rendita	Valore di Mercato	Valore Vendita Forzata
19	APPARTAMENTO	3 vani	54,41	7°	576	379,60 €	82.400,00 €	54.000,00 €
	POSTO AUTO scoperto	13 mq.		T	726	57,74 €		
	CANTINA	5 mq.		T	757	10,59 €	1.017,61 €/mq.	880,63 €/mq.

L.19 - Scheda Sintetica – sub. 576-726-757

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. 576:** categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 56 mq (53 mq escluse aree scoperte), rendita 379,60 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 7;
- **Posto Auto scoperto – sub. 726:** categoria C/6, classe 4, superficie catastale 13 mq, rendita 57,74 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T;
- **Cantina – sub. 757:** 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:** ☒ SI4) **DIRITTO E QUOTE Pignorati:**

- **Appartamento sub. 576:** Piena Proprietà – Quota 1/1
- **Posto Auto scoperto sub. 726:** Piena Proprietà – Quota 1/1;
- **Cantina sub. 757:** 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:** ☒ NO7) **DIRITTI DI TERZI:** ☒ NO8) **REGOLARITÀ CATASTALE:** ☒ NO9) **REGOLARITÀ URBANISTICA:** ☒ SI10) **REGOLARITÀ EDILIZIA:** ☒ NO11) **OPERE ABUSIVE:** ☒ SI12) **SPESE CONDOMINIALI:** ☒ SI13) **VALORE DI MERCATO:** _____14) **VALORE IN VENDITA FORZATA:** _____15) **QUOTE INDIVISE:** ☒ NO16) **APE:** ☒ SI (sino al 18.05.2036 per nuova redazione)

L.19 - IDENTIFICAZIONE – sub. 576-726-757*(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 vigente¹²⁷:**

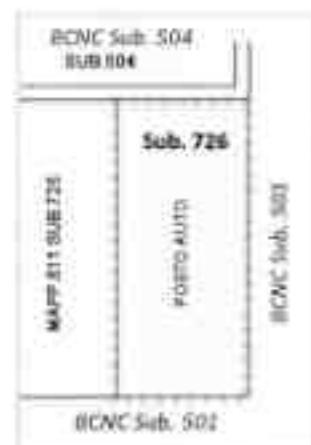
APPARTAMENTO – sub. 576: categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 56 mq (53 mq escluse aree scoperte), rendita 379,60 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 7 – Scheda Vigente prot. n. CR0050989 del 06/07/2004.

CONFINI, in senso orario da nord tutti al mapp. 611: vuoto parte su altra u.i.u. al piano 6° e parte 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. 578 su due lati, vuoto su BCNC al sub. 502 (giardino, camminamenti), altra u.i.u. al sub. 555 (altro edificio al mapp. 611) e a chiudere vuoto su altra u.i.u. al piano 6°.



POSTO AUTO SCOPERTO – sub. 726: categoria C/6, classe 4, superficie catastale 13 mq, rendita 57,74 €, 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. 504 (ripostiglio), BCNC al Sub. 501 (area di accesso alle autorimesse) su due lati, altra u.i.u. al sub. 725 e a chiudere BCNC al Sub. 504.



CANTINA – sub. 757: 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: altre u.i.u. ai sub. 656, 660 e 758, BCNC al Sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore) e a chiudere u.i.u. al sub. 656.

**CRONISTORIA CATASTALE:****APPARTAMENTO – Sub. 576**

- **27/04/2004 (Accatastamento d'impianto):** Tramite pratica n. CR0031693 ("Unità afferenti edificate su area urbana"), l'alloggio viene iscritto per la prima volta in categoria provvisoria F/3 ("In corso di costruzione"), intestato a "

¹²⁷ Doc 101 - Lotto 19 - Documentaz. Catastale



- **06/07/2004 (Ultimazione e Variazione):** Con pratica DOCFA n. CR0050989 (*"Divisione - diversa distribuzione degli spazi interni"*), il cespite viene censito stabilmente in Cat. A/2, classe 3, 3 vani, con una Rendita proposta di Euro 325,37.
- **23/12/2004 (Rettifica di Classamento):** Attraverso la pratica d'ufficio n. CR0092281, l'Agenzia del Territorio esegue la rettifica del classamento proposto (ex D.M. 701/94), elevando l'unità alla classe 4 e definendo la Rendita catastale definitiva di Euro 379,60 (notifica prot. n. CR0092548 del 27/12/2004).
- **25/02/2005 (Acquisto della Società Esecutata):** Con atto di compravendita a rogito del Notaio Tommaso Gianì (rep. 81864, in atti dal 28/02/2005 tramite Modello Unico n. 2246.1), la società " " acquista la piena proprietà (1/1) del bene.
- **16/10/2014 (Variazione Toponomastica):** Registrazione della pratica n. CR0089917 per l'allineamento dello stradario comunale (variazione ANSC n. 40176.1/2014), che assegna l'indirizzo ufficiale: *Via Virgilio Pagliari n. 14, Piano 7*.
- **09/11/2015 ad oggi (Inserimento Superfici):** Viene introdotto in visura il dato sulla superficie catastale ufficiale, quantificata in Totale: 56 m² (di cui 53 m² escluse le aree scoperte).

Posto Auto – Sub. 726

- **27/04/2004 (Accatastamento d'impianto):** Tramite la medesima pratica n. CR0031693 (*"Unità afferenti"*), l'autorimessa viene costituita e censita in Cat. C/6, classe 2, consistenza 13 m², con Rendita proposta di Euro 41,63, intestata a " ".
- **20/10/2004 (Validazione Classamento):** Con pratica n. CR0074481, il classamento e la rendita iniziali vengono formalmente validati dall'ufficio.
- **23/12/2004 (Rettifica di Classamento):** Con pratica n. CR0092016, viene operata la rettifica del classamento d'ufficio che eleva l'unità alla classe 4, rideterminando l'attuale Rendita catastale in Euro 57,74 (con notifica prot. n. CR0092548 del 27/12/2004).
- **25/02/2005 (Acquisto della Società Esecutata):** In forza del medesimo atto a rogito del Notaio Tommaso Gianì (rep. 81864), la piena proprietà (1/1) del box viene trasferita alla società " ".
- **16/10/2014 (Variazione Toponomastica):** Aggiornamento d'ufficio dei registri per l'allineamento toponomastico (pratica n. CR0090067, ANSC n. 40326.1/2014) con attribuzione dell'indirizzo: *Via Virgilio Pagliari n. 14, Piano T*.
- **09/11/2015 ad oggi (Inserimento Superfici):** Introduzione in visura della superficie catastale ufficiale, pari a 13 m².

CANTINA – Sub. 757

- **27/04/2004 (Accatastamento d'impianto):** Sempre tramite la pratica originaria n. CR0031693 (*"Unità afferenti"*), il locale deposito viene censito in Cat. C/2, classe 3, consistenza 5 m², con Rendita proposta di Euro 10,59, intestato a " ".
- **21/12/2004 (Validazione Classamento):** Attraverso la pratica n. CR0091506, lo stato di classamento e la Rendita catastale vengono validati e resi definitivi dall'ufficio nell'importo di Euro 10,59.
- **25/02/2005 (Acquisto della Società Esecutata):** In continuità d'acquisto con i subaltemi precedenti, la società " " acquista la piena proprietà (1/1) del locale a rogito del Notaio Tommaso Gianì (rep. 81864).



- **16/10/2014 (Variazione Toponomastica):** Allineamento d'ufficio dello stradario (pratica n. CR0090098, ANSC n. 40357.1/2014) con esatta identificazione dell'indirizzo: *Via Virgilio Pagliari n. 14, Piano T.*
- **09/11/2015 ad oggi (Inserimento Superfici):** Inserimento in atti del dato ufficiale sulla consistenza geometrica, pari a 5 m² complessivi.

L.19 – STATO DI POSSESSO – sub. 576-726-757

(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 (sottoscritto il 17.06.2024, estremi di registrazione non forniti). Si evidenzia che il sub. 757 non è incluso nel Contratto di Comodato tra la società esecutata e il comodatario.

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.19 - DESCRIZIONE – sub. 576-726-757

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

APPARTAMENTO 576 - Descrizione e stato manutentivo:

L'unità abitativa è ubicata al **piano settimo, sottotetto**, del complesso condominiale e sviluppa una **superficie lorda complessiva pari a 54,41 mq.** L'alloggio presenta doppia esposizione angolare: verso nord, su via Virgilio Pagliari, con aperture finestrate e balcone pertinenziale; verso ovest, con ulteriori affacci.

La distribuzione interna, verificata in sede di sopralluogo del 23.02.2026, risulta così articolata, con relative superfici utili:

- soggiorno con angolo cottura di 26,53 mq, con accesso al balcone;
- disimpegno di 2,13 mq;
- bagno (dotato di aerazione naturale e cabina doccia) di 4,32 mq;
- camera da letto di 11,48 mq.
- balcone di 8,90 mq. utili



L'appartamento si sviluppa all'ultimo piano, con copertura a falde inclinate e struttura lignea a vista. Le altezze interne risultano variabili: massima 3,57 m circa (sopra trave di colmo) e minima 2,42 m. nel soggiorno e 2,15 m. nella camera. Dal soggiorno si accede a un ampio terrazzo affacciato sul fronte nord. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera termoisolante; le chiusure oscuranti sono costituite da tapparelle in PVC a movimentazione manuale (camera e bagno) e da scuri in legno, a battente, per le aperture sul balcone.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia murale per esterni installata sul balcone (ITALTHERM – modello CITY BOX H25K), destinata sia alla climatizzazione invernale tramite radiatori in ghisa, sia alla produzione di acqua calda sanitaria. L'apparecchio risulta installato nel 2025, con verifica di prima accensione e prova fumi.

È inoltre presente un impianto di climatizzazione estiva, composto da unità esterna e due split interni (marca Mitsubishi). Si precisa che tale impianto, in quanto strutturalmente e funzionalmente integrato all'alloggio e rilevante ai fini della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, non potrà essere rimosso dal sublocatore in sede di liberazione. Esso costituisce pertanto addizione stabile e parte integrante del compendio in vendita, concorrendo alla definizione dello stato di fatto e del valore estimativo del lotto.

Sotto il profilo manutentivo, l'unità si presenta in condizioni medie, con finiture ordinarie coerenti con l'epoca costruttiva. I componenti edilizi e gli apparecchi igienico-sanitari risultano integri e privi di lesioni. In sede di sopralluogo non sono state rilevate manifestazioni di degrado, né fenomeni di ammaloramento superficiale.

POSTO AUTO 726 - Descrizione e stato manutentivo:

Lo stallo di sosta si colloca a raso in prossimità della recinzione perimetrale confinante con la via pubblica, in diretta continuità con la corsia di manovra condominiale da cui riceve accesso. L'area, avente una superficie utile di circa 13 mq, presenta una pavimentazione in conglomerato cementizio ed è delimitata verso l'esterno da un cordolo e da una recinzione metallica.

Lo stato manutentivo è coerente con l'età e l'uso del cespite, caratterizzato da una normale usura superficiale del manto ma strutturalmente integro e privo di dissesti o cedimenti.



CANTINA 757 - Descrizione e stato manutentivo:

Si colloca al piano terra, con superficie utile pari a **5,03 mq.** e forma regolare. L'ambiente presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti in blocchi di cemento a vista, soffitto in calcestruzzo e porta metallica verniciata di accesso dal corridoio comune.

L'illuminazione è assicurata 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 19** integrata con la documentazione fotografica¹²⁸

¹²⁸ **Doc 102** - Lotto 19 - Documentaz. Fotografica



L.19 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 576-726-757

(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'esito degli accertamenti documentali e delle verifiche ispettive condotti in raffronto tra lo stato di fatto, le risultanze catastali e il contenuto dell'atto di pignoramento consente di formulare le seguenti conclusioni:

- **Corrispondenza identificativi e pignoramento:** Si conferma l'esatta e univoca identificazione dei cespiti ricompresi nel presente Lotto. Gli identificativi risultano in perfetta e assoluta concordanza con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nel titolo esecutivo, escludendo qualsiasi discrasia o incertezza oggettiva sui beni staggiati.
- **Appartamento (Sub. 576):** I rilievi metrico-distributivi effettuati in loco hanno attestato la corrispondenza generale dell'assetto dei locali con la planimetria catastale ufficiale depositata presso l'Ufficio Provinciale – Territorio. Si evidenzia tuttavia una **difformità puntuale**, costituita dalla presenza di un'apertura finestrata prospiciente il balcone in corrispondenza dell'angolo cottura, non rappresentata nella scheda catastale né legittimata dalla documentazione edilizia disponibile. Tale anomalia, non regolarizzabile in via catastale se non previa sanatoria edilizia, sarà oggetto di specifica trattazione nel quesito successivo.
- **Posto Auto (Sub. 726) e Cantina (Sub. 757):** Per queste unità non si riscontrano difformità. L'attuale intestazione in atti, la conformazione geometrica e gli elementi identificativi sono pienamente conformi ai dati della procedura.

In conclusione, si precisa che, nonostante la difformità edilizia rilevata, tra i luoghi e la scheda catastale, dell'unità abitativa, gli attuali identificativi catastali, la consistenza complessiva e le schede catastali risultano **idonei e sufficienti ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento**, in quanto l'oggetto della vendita è chiaramente individuato. La necessaria regolarizzazione della finestra e il conseguente aggiornamento della planimetria catastale resteranno a carico dell'aggiudicatario secondo i costi che verranno dettagliati nel proseguo della presente relazione.

L.19 - REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA - sub. 576-726-757

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

La scrivente formula, come per i precedenti lotti, espressa e preventiva riserva in merito alla leggibilità delle tavole grafiche allegate al Certificato di Agibilità n. 60/2005 (Tavole 1 e 7, prot. del 17/05/2005) ma, in questo caso, esclusivamente per l'unità cantina. Per quanto concerne la verifica di conformità dell'appartamento, l'esame è stato proficuamente supportato dalla D.I.A. n. 164/2004 presentata per il recupero abitativo del piano settimo, sottotetto (intestata alla Soc. LE VELE S.r.l., prot. gen. n. 8282 del 06/04/2004 - prot. rip. urbanistica n. 1330 del



16/04/2004)¹²⁹, ricevuta dall'Ente Pubblico, la quale rappresenta totale leggibilità del piano sottotetto.

Ciò premesso, dal riscontro metrico e dalle misurazioni strumentali eseguite in loco in sede di sopralluogo, si evidenziano i seguenti esiti:

- **APPARTAMENTO (Sub. 576):** Il confronto con la Tav. 2 dello stato di progetto della citata D.I.A. evidenzia una superficie utile autorizzata complessiva pari a 45,19 mq; allo stato di fatto si riscontra una superficie utile interna pari a circa 44,46 mq., con uno scostamento in difetto dell'1,62%, ampiamente irrilevante. L'esame visivo e geometrico conferma la corrispondenza della distribuzione interna dei locali. La verifica puntuale condotta sulla zona giorno (soggiorno con angolo cottura) ha evidenziato quanto segue:
 - *Stato Autorizzato:* Il locale prevedeva una superficie utile di 26,42 mq, e una superficie aeroilluminante di 3,60 mq., determinando un Rapporto Aeroilluminante (RAI) pari a 1/7, conforme al limite minimo di legge (pari a 1/8 ai sensi del D.M. 05/07/1975).
 - *Stato di Fatto:* Il medesimo ambiente presenta oggi una superficie utile di 26,52 mq. In tale ambiente si è riscontrata l'apertura ex novo di una finestra, non autorizzata, di m 0,80 x 0,95 (pari a 0,76 mq.), dotando il locale di una superficie finestrata totale di 4,36 mq. Tale configurazione determina un Rapporto Aeroilluminante effettivo pari a 1/6, migliorativo rispetto al dato di progetto e ampiamente a norma.

Si conferma pertanto la presenza di una parziale difformità che interessa sia lo stato interno dell'appartamento che il prospetto esterno dello stabile, dovuta all'apertura della nuova finestra la quale, pur in assenza di titolo abilitativo, migliora i requisiti igienico-sanitari d'abitabilità del cespite.



¹²⁹ Doc 103 - DIA 164-2004 per il settimo piano



- **POSTO AUTO (Sub. 726):** L'unità immobiliare risulta conforme. Trattandosi di uno stallo di sosta a raso ricavato su area scoperta condominiale, la legittimità e l'individuazione del bene non sono determinate da confini murari stabili, bensì dal perimetro geometrico formalizzato negli atti. La delimitazione dello stallo (identificato in loco da segnaletica orizzontale) trova esatta corrispondenza nella planimetria catastale e nel correlato elaborato planimetrico generale (prot. n. CR0051790 del 2004).
- **CANTINA (Sub. 757):** Il riscontro tra la superficie utile autorizzata estratta dai grafici dell'Agibilità (4,90 mq.) e quella rilevata sul posto (5,03 mq.) evidenzia uno scostamento in aumento del 2,65%. Trattandosi di unità dotata di autonoma redditualità con superficie inferiore ai 60 mq., e accertata la sua realizzazione in corso d'opera in epoca antecedente al 24 maggio 2024, il parametro di riferimento è disciplinato dal regime delle tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'art. 34-bis, comma 1-bis, lett. d-bis) del d.P.R. n. 380/2001 (Decreto "Salva Casa"). Poiché lo scostamento riscontrato si colloca ampiamente al di sotto del limite legale del 6% previsto per tale scaglione dimensionale, l'unità è da ritenersi urbanisticamente regolare.

L.19 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 576-726-757

(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 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 merito alla difformità riscontrata sull'unità residenziale, consistente nell'**apertura ex novo di una finestra** sul prospetto nord in assenza di titolo abilitativo (presumibilmente realizzata in corso d'opera 2004/2005), la scrivente evidenzia che l'opera risulta astrattamente sanabile ai sensi del vigente art. 36-bis del D.P.R. 380/01 (introdotto dal D.L. 69/2024), stante l'assenza di vincoli storici o paesaggistici e la conformità sostanziale alle discipline edilizie e urbanistiche applicabili.

Sotto il profilo sanzionatorio, il citato Art. 36-bis, comma 5, lett. b) prevede per tali fattispecie l'applicazione di un'oblazione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'abuso, entro il limite minimo di € 1.032,00 e il limite massimo di € 10.328,00.

Considerata la natura dell'intervento – apertura di una nuova finestra che non determina un incremento della superficie utile, della volumetria o un mutamento della categoria catastale dell'unità immobiliare – la scrivente ritiene che l'opera non abbia generato un apprezzabile aumento del valore venale del cespite. Pertanto, i costi strutturali di sanatoria vengono computati parametrando alla sanzione minima pari a € 1.032,00.

Si fa tuttavia presente che la determinazione definitiva del valore venale e della conseguente sanzione spetta all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale potrebbe richiedere apposito parere di



congruità all'Agenzia delle Entrate (Territorio). Di conseguenza, pur ritenendo congruo l'importo minimo sopra indicato, non è possibile escludere in via assoluta che l'Organo accertatore possa determinare un maggior valore entro i limiti massimi di legge (€ 10.328,00). Alla luce di tale potenziale variabilità, si invitano le parti interessate all'acquisto ad approfondire l'aspetto esecutivo con un proprio tecnico di fiducia.

Ciò detto, l'onere complessivo, **presunto**, di regolarizzazione a carico della procedura, che verrà detratto dal valore di mercato, è determinato in:

- Sanzione amministrativa (obblazione minima): € 1.032,00
- Oneri accessori e diritti di segreteria comunali (forfettari): € 170,00
- Oneri professionali per la presentazione della pratica in sanatoria: € 1.700,00 escluso oneri di legge
- Oneri professionali per aggiornamento scheda catastale (DOCFA) e tributi: € 1.100,00
- Tot. ONERI Due diligence urbanistica: 3.000,00 € arrotondato
- Tot. ONERI Due Diligence catastale: 1.100,00 €.

Profili di terziarietà

L'intervento insiste sulla facciata, bene comune ex art. 1117 c.c. Si evidenzia che la difformità risulta verosimilmente eseguita in corso d'opera, in epoca di proprietà unitaria del costruttore. In tale contesto non erano presenti terzi proprietari titolari di diritti potenzialmente lesi dall'intervento, circostanza che attenua in modo significativo il profilo civilistico della difformità. Tuttavia, ai sensi dell'art. 34 bis, comma 3 ter, del d.P.R. 380/2001, la sanatoria amministrativa lascia comunque impregiudicati i diritti dei terzi attuali: per prudenza, si segnala pertanto che potrà rendersi necessario acquisire il formale assenso del condominio in ordine alla tutela del decoro architettonico, pur trattandosi di un adempimento meramente formale e con rischio sostanzialmente attenuato.

Si precisa e si evidenzia che i potenziali acquirenti, formalmente resi edotti tramite la presente relazione della consistenza delle difformità riscontrate, nonché dei margini di oggettiva imprevedibilità legati al buon esito dell'iter amministrativo e alla quantificazione finale della sanzione da parte degli organi competenti, dispongono fin d'ora di tutti gli strumenti tecnici e documentali necessari per effettuare ogni ulteriore e opportuno approfondimento preventivo, anche tramite professionisti di propria fiducia. Di conseguenza, l'eventuale determinazione da parte degli enti preposti di un onere economico finale o di prescrizioni esecutive differenti rispetto a quanto stimato in questa sede non potrà, in alcun caso e per nessun titolo, essere imputata o addebitata alla scrivente, né alla procedura.



L.19 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 576-726-757

(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 Condominio¹³⁶ "Le Vele" del 02/03/2026, per i soli subalterni compresi nel presente **Lotto 19** risultano i seguenti importi a debito (in rosso), come desumibili dai consuntivi approvati:

LOTTO 19	sub	2024	2025
		debito - credito	debito - credito
Appartamento	576	471,27 €	56,55 €
Posto Auto	726	45,43 €	17,38 €
Cantina	757	42,29 €	58,17 €
debito - arrotondato			640,00 €
credito - arrotondato			60,00 €
Totale debito - arrotondato			580,00 €

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	18 - 576		6,0311	7,073		35,381	42,817
1	A	214 - 757		0,2134		1,4967		
1	A	218 - 726		0,325		1,5589		

Dalla dichiarazione acquisita non emergono delibere di spese straordinarie, né risultano procedimenti giudiziari o stragiudiziali in corso riferibili al presente Lotto.

In applicazione dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario subentra nella responsabilità solidale per i contributi condominiali relativi all'esercizio in corso e a quello precedente. Ne consegue che gli importi indicati potranno formalmente permanere in capo al futuro acquirente, salvo eventuali versamenti successivi dell'esecutato o differenti accordi tra le parti.

Le spese che dovessero maturare oltre la data del 02/03/2026 non possono essere oggetto di aggiornamento. **Gli importi a debito assumono pertanto valore meramente orientativo e non saranno detratti dal Valore di Mercato, salvo diversa determinazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.**

¹³⁶ Riferimento: **Doc 25** – Documenti Condominio



Resta inteso che, qualora non trovasse applicazione il vincolo di solidarietà previsto dall'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario potrà essere chiamato a corrispondere i contributi condominiali rimasti insoluti.

L.19 - PRESENZA RIFIUTI – sub. 576-726-757

(quesito 9) - «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 a quanto richiesto, si espone l'esito delle verifiche eseguite in sede di sopralluogo del 23.02.2026 presso le unità immobiliari costituenti presente Lotto:

- L'ispezione delle unità immobiliari consente di escludere la presenza di rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi ai sensi della Parte Quarta del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (Testo Unico Ambientale). Non essendo emersi elementi o indizi che ne facciano oggettivamente supporre l'esistenza, i materiali rinvenuti nell'alloggio non sono ascrivibili a categorie necessitanti di particolari procedure di bonifica o di smaltimento controllato.
- Al momento dell'ispezione, gli immobili risultavano occupati esclusivamente da arredi e suppellettili domestiche e altri beni personali del subconduttore, qualificabili come beni mobili comuni. Al riguardo, si evidenzia che l'originario contratto di sublocazione agli atti riporta la specifica pattuizione: "... l'immobile ... è completo di arredamento di proprietà del sublocatore ...".

Qualora, in fase successiva all'aggiudicazione, dovessero residuare beni mobili non asportati - di proprietà della parte locatrice, sublocatrice o subconduttrice - la completa liberazione e lo sgombero dei luoghi saranno demandati al Custode Giudiziario / Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), secondo le ordinarie modalità stabilite dal Giudice dell'Esecuzione.

Nell'ipotesi in cui tali elementi mobili, compresi quelli stoccati all'interno del box, non presentino alcun valore commerciale e debbano essere conseguentemente classificati e gestiti come rifiuti (urbani o ingombranti), i relativi costi di conferimento a discarica autorizzata saranno posti a carico della procedura esecutiva. Allo stato attuale, l'esatto onere economico di tale eventuale smaltimento risulta non quantificabile, poiché strettamente subordinato al volume, alla tipologia e al peso dei materiali che l'I.V.G. si troverà concretamente a dover movimentare in fase di definitivo sgombero.

L.19 - PRESTAZIONE ENERGETICA – sub. 576-726-757

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

A seguito delle verifiche ispettive condotte presso il catasto energetico della Regione Lombardia (portale telematico CENED), è emersa l'assenza dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità per l'unità residenziale; pertanto, dalla nuova redazione si estraggono i seguenti dati sintetici principali:



Appartamento - Fg. 20, mapp. 611/576

APE Registrato il 18.05.2026¹²¹

Codice identificativo: 1903500041626

Valido sino al 18.05.2036

Classe Energetica: **E**

indice $EP_{gls, nren}$ - indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **238.87 kWh/m²a.**

L.19 - VALORE – sub. 576-726-757

(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 10** 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 26 giugno 2024, Rep. 34.888**, avente ad oggetto, nel complesso condominiale denominato "Le Vele", appartamento (int. n. 14) al quinto piano del "Fabbricato D", composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera ed un balcone; autorimessa pertinenziale (int. n. 89) al piano terra; il tutto censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona, nel Catasto Fabbricati del Comune di Crema:
 - Fg. 20 – mapp. 611/593, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano 5, z.c. 1, categoria A/2, classe 4, vani 3, rendita Euro 379,60, superficie catastale mq 51, totale escluse aree scoperte mq 49;
 - Fg. 20 – mapp. 611/713, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano T, z.c. 1, categoria C/6, classe 4, mq. 17, rendita Euro 75,51, superficie catastale mq 18.
- **Atto Notaio ANDREA CONFALONIERI del 29 maggio 2025, Rep. 35.770**, in Comune di Crema (CR) Via Virgilio Pagliari n. 14, nel complesso immobiliare denominato "le Vele", appartamento int. 20, al settimo piano, del Fabbricato "D", composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera e balcone; autorimessa n. 66 al piano terra; il tutto censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona, nel Catasto Fabbricati del Comune di Crema:

¹²¹ Doc 104 - Lotto 19 - APE mapp. 611-576



- o Fg. 20, mapp. 611/599, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano 7, z.c. 1, categoria A/2, classe 4, vani 3, rendita Euro 379,60, superficie catastale mq 58, totale escluse aree scoperte mq 55
- o Fg. 20, mapp. 611/667, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano T, z.c. 1, categoria C/6, classe 4, mq. 19, rendita Euro 84,39, superficie catastale mq 21

L.19 - VALORE IN LIBERO MERCATO

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%: 9,5% < 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 € 62.400,00 valore a m² commerciale € 1.017,61 /mq

L.19 - VALORE IN VENDITA FORZATA¹³²

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, si è applicato il **deprezzamento relativo alla regolarizzazione dell'apertura della nuova finestra**.

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	€ 62.400,00
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	€ 1.967,14
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	€ 6.240,00
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

¹³² Doc 105 - Lotto 18 – Rapporto di Valutazione



Oneri a carico dell'aggiudicatario	Due diligence urbanistica:	modifiche allo stato concessionato, pratica sanatoria e oblazione, costi ripristini	€ 3.000,00
	Due Diligence catastale:	pratiche di regolarizzazione catastale	€ 1.100,00
	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			-€ 8.372,86
Valore di stima in condizioni di vendita forzata			€ 54.027,14
Riduzione in termini %			-13,42%

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	€ 62.400,00
valore a m ² commerciale € 62.400,00 / 61,32 mq =	€ 1.017,61 /mq
Valore in condizione di vendita forzata	€ 54.000,00
valore a m ² commerciale in vendita forzata € 54.000,00 / 61,32 mq =	€ 880,63 /mq



LOTTO 20

Tutti catastalmente al Fg. 20 - mapp. 611

N. Lotto	Tipologia	consistenza catastali	Sup. Lorda	Piano catastale	Sub.	Rendita	Valore di Mercato	Valore Vendita Forzata
20	APPARTAMENTO	3 vani	55,83	7 ^a	577	379,60 €	63.100,00 €	51.400,00 €
	POSTO AUTO scoperto	11 mq.		T	716	48,86 €		
	CANTINA	8 mq.		T	767	16,94 €		
							1.008,15 €/mq.	821,22 €/mq.

L.20 - Scheda Sintetica – sub. 577-716-767

- 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. 577:** categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 50 mq (55 mq escluse aree scoperte), rendita 379,60 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 7;
 - **Posto Auto scoperto – sub. 716:** categoria C/6, classe 4, superficie catastale 11 mq, rendita 48,86 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T;
 - **Cantina – sub. 767:** categoria C/2, classe 3, superficie catastale 8 mq, rendita € 16,94, 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. 577:** Piena Proprietà – Quota 1/1
 - **Posto Auto scoperto sub. 716:** Piena Proprietà – Quota 1/1;
 - **Cantina sub. 767:** 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) **REGULARITÀ CATASTALE:** ☐ **NO**
- 9) **REGULARITÀ URBANISTICA:** ☐ **SI**
- 10) **REGULARITÀ 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:** _____ **NO** (non redigibile - per assenza Libretto e prova fumi)



CRONISTORIA CATASTALE:**APPARTAMENTO – Sub. 577**

- **Epoca anteriore al 27/04/2004 (Derivazione geometrica)**
L'unità deriva dalla trasformazione del mappale originario Foglio 20, particella 611, sub. 2 (Cat. F/1 – area urbana 4.739 mq), edificato nell'ambito dell'intervento immobiliare realizzato da ' .
- **27/04/2004 – Costituzione dell'unità (Pratica CR0031693)**
Unità afferenti edificate su area urbana – n. 2654.1/2004. L'immobile viene censito in categoria F/3, indirizzo "Via Pagliari n. 14 – Piano 7. Annotazioni: Mod. 58.
- **06/07/2004 – Divisione / diversa distribuzione spazi interni (Pratica CR0050989)**
Classamento proposto ai sensi del D.M. 701/94. Nuova categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 325,37.
- **23/12/2004 – Rettifica classamento (Pratica CR0092281)**
Rettifica del classamento proposto ai sensi del D.M. 701/94 – n. 14703.1/2004. Aggiornamento in A/2, classe 4, rendita € 379,60. Notifica in corso (prot. CR0092548 del 27/12/2004).
- **25/02/2005 – Acquisto dell'esecutata**
Atto di compravendita a rogito Notaio Tommaso Gianì, rep. 81864. Voltura Mod. Unico n. 2246.1/2005 – in atti dal 28/02/2005. Intestazione a T (proprietà 1/1).
- **16/10/2014 – Variazione toponomastica (Pratica CR0089916)**
Aggiornamento ANSC n. 40177.1/2014. Confermato indirizzo Via Virgilio Pagliari n. 14 – Piano 7.
- **09/11/2015 – Inserimento superfici in visura**
Superficie catastale 58 mq (55 mq escluse aree scoperte). Classamento confermato: A/2 – classe 4.

POSTO AUTO – Sub. 716

- **18/10/1994 – Costituzione del mappale originario**
Foglio 20, particella 611, sub. 2 – Cat. F/1. Atto di costituzione n. 12340/1994 – ntestazione a I – L.
- **29/12/1998 – Prima compravendita**
Scrittura privata a rogito Notaio Luigi Ferrigno, rep. 90168. Voltura n. 754.1/1999 (in atti dal 01/02/1999). Intestazione a ' .
- **23/07/2002 – Seconda compravendita**
Atto Notaio Pierfelice Sarta, rep. 105769. Trascrizione n. 8071.1/2002 – in atti dal 29/07/2002. Intestazione a " L.
- **27/04/2004 – Costituzione del Sub. 716 (Pratica CR0031693)**
Unità afferenti edificate su area urbana – n. 2654.1/2004. Categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita € 35,22. Classamento proposto ai sensi del D.M. 701/94.
- **20/10/2004 – Variazione classamento (Pratica CR0074481)**
Aggiornamento automatico ex D.M. 701/94 – n. 10412.1/2004. Categoria C/6, classe 2, rendita € 35,22.
- **23/12/2004 – Rettifica classamento (Pratica CR0092016)**
Rettifica classamento proposto – n. 14669.1/2004. Nuova categoria C/6, classe 4, rendita € 48,86. Notifica in corso (prot. CR0092548 del 27/12/2004).
- **25/02/2005 – Acquisto dell'esecutata**
Atto Notaio Gianì, rep. 81864 – intestazione a



- **16/10/2014 – Variazione toponomastica (Pratica CR0090057)**
Aggiornamento ANSC n. 40316.1/2014. Indirizzo confermato: Via Virgilio Pagliari n. 14 – Piano T.
 - **09/11/2015 – Inserimento superfici in visura**
Superficie catastale 11 mq. Classamento confermato: C/6 – classe 4.
- CANTINA – Sub. 767**
- **18/10/1994 – Costituzione del mappale originario**
Foglio 20, particella 611, sub. 2 – Cat. F/1, Atto n. 12340/1994 – intestazione a Immobiliare
 - **29/12/1998 – Prima compravendita**
Scrittura privata a rogito Notaio Ferrigno, rep. 90168. Voltura n. 754.1/1999 – in atti dal 01/02/1999. Intestazione a “
 - **23/07/2002 – Seconda compravendita**
Atto Notaio Sarta, rep. 106769 – trascrizione n. 8071.1/2002. Intestazione a “ L.”
 - **27/04/2004 – Costituzione del Sub. 767 (Pratica CR0031693)**
Unità afferenti edificate su area urbana – n. 2654.1/2004. Categoria C/2, classe 3, consistenza 8 mq, rendita € 16,94. Classamento proposto ai sensi del D.M. 701/94.
 - **21/12/2004 – Variazione classamento (Pratica CR0091506)**
Variazione di classamento – n. 14575.1/2004. Categoria C/2, classe 3, rendita € 16,94.
 - **25/02/2005 – Acquisto dell'esecutata**
Atto Notaio Gianì, rep. 81864 – intestazione a I .L.
 - **16/10/2014 – Variazione toponomastica (Pratica CR0090108)**
Aggiornamento ANSC n. 40367.1/2014. Indirizzo confermato: Via Virgilio Pagliari n. 14 – Piano T.
 - **09/11/2015 – Inserimento superfici in visura**
Superficie catastale 8 mq. Classamento confermato: C/2 – classe 3.

L.20 – STATO DI POSSESSO – sub. 577-716-767

(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 18.06.2024 al n. 002010, serie 3T, cod. TMZ24T002010000JJ).

Come relazionato nella *Prima Parte Generale - Stato di Possesso Immobiliare*, tale titolo deriva da un contratto di comodato inopponibile alla procedura, determinando l'automatica inopponibilità della sublocazione stessa; si precisa che il sub. 716 non è oggetto del contratto di comodato. 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.20 - DESCRIZIONE – sub. 577-716-767

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

APPARTAMENTO 577 - Descrizione e stato manutentivo:

L'unità abitativa è ubicata al piano settimo, sottotetto, del complesso condominiale e sviluppa una **superficie lorda** complessiva pari a **55,83 mq.** L'alloggio presenta doppia esposizione angolare: verso nord, su via Virgilio Pagliari, con aperture finestrate e balcone pertinenziale; - verso est, con ulteriori affacci.

La distribuzione interna, verificata in sede di sopralluogo del 21.03.2026, risulta così articolata, con relative superfici utili:

- soggiorno con angolo cottura di 21,17 mq, con accesso al balcone;
- disimpegno di 2,50 mq;
- bagno (dotato di aerazione naturale e cabina doccia) di 4,18 mq;
- camera da letto di 12,20 mq.
- balcone di 8,90 mq. utili

L'appartamento si sviluppa all'ultimo piano, con copertura a falde inclinate e struttura lignea a vista. Le altezze interne risultano variabili: massima 3,57 m circa (sopra trave di colmo) e minime pari a 2,42 m nel soggiorno e 2,17 m nella camera. Dal soggiorno si accede a un ampio terrazzo affacciato sul fronte nord.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera termoisolante; le chiusure oscuranti sono costituite da tapparelle in PVC a movimentazione manuale (camera e bagno) e da scuri in legno a battente per le aperture sul balcone.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia murale per esterni installata sul balcone (non accessibile in sede di sopralluogo), destinata sia alla climatizzazione invernale tramite radiatori in ghisa, sia alla produzione di acqua calda sanitaria.

La data di installazione, le caratteristiche tecniche e la documentazione manutentiva non sono disponibili per totale assenza di atti presso l'immobile.

È inoltre presente un impianto di climatizzazione estiva, composto da unità esterna e due split interni (marca Mitsubishi), posizionati uno nella camera da letto ed uno all'ingresso della zona notte.



Tale impianto, in quanto strutturalmente e funzionalmente integrato all'alloggio, non potrà essere rimosso dal sublocatore in sede di liberazione. Esso costituisce addizione stabile e parte integrante del compendio in vendita, concorrendo alla definizione dello stato di fatto e del valore estimativo del lotto.

Sotto il profilo manutentivo, l'unità si presenta in condizioni medie, con finiture ordinarie coerenti con l'epoca costruttiva. I componenti edilizi e gli apparecchi igienico-sanitari risultano integri e privi di lesioni.

In sede di sopralluogo non sono state rilevate manifestazioni di degrado, né fenomeni di ammaloramento superficiale.

POSTO AUTO 716 - Descrizione e stato manutentivo:

Lo stallo di sosta si colloca a raso in prossimità della recinzione perimetrale confinante con la via pubblica, in diretta continuità con la corsia di manovra condominiale da cui riceve accesso. L'area, avente una superficie utile di circa 11 mq, presenta una pavimentazione in conglomerato cementizio ed è delimitata verso l'esterno da un cordolo e da una recinzione metallica.

Lo stato manutentivo è coerente con l'età e l'uso del cespite, caratterizzato da una normale usura superficiale del manto ma strutturalmente integro e privo di dissesti o cedimenti

CANTINA 767 - Descrizione e stato manutentivo:

Si colloca al piano terra, con superficie utile pari a **5,57 mq.** e forma regolare. L'ambiente presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti in blocchi di cemento a vista, soffitto in calcestruzzo e porta metallica verniciata di accesso dal corridoio comune.

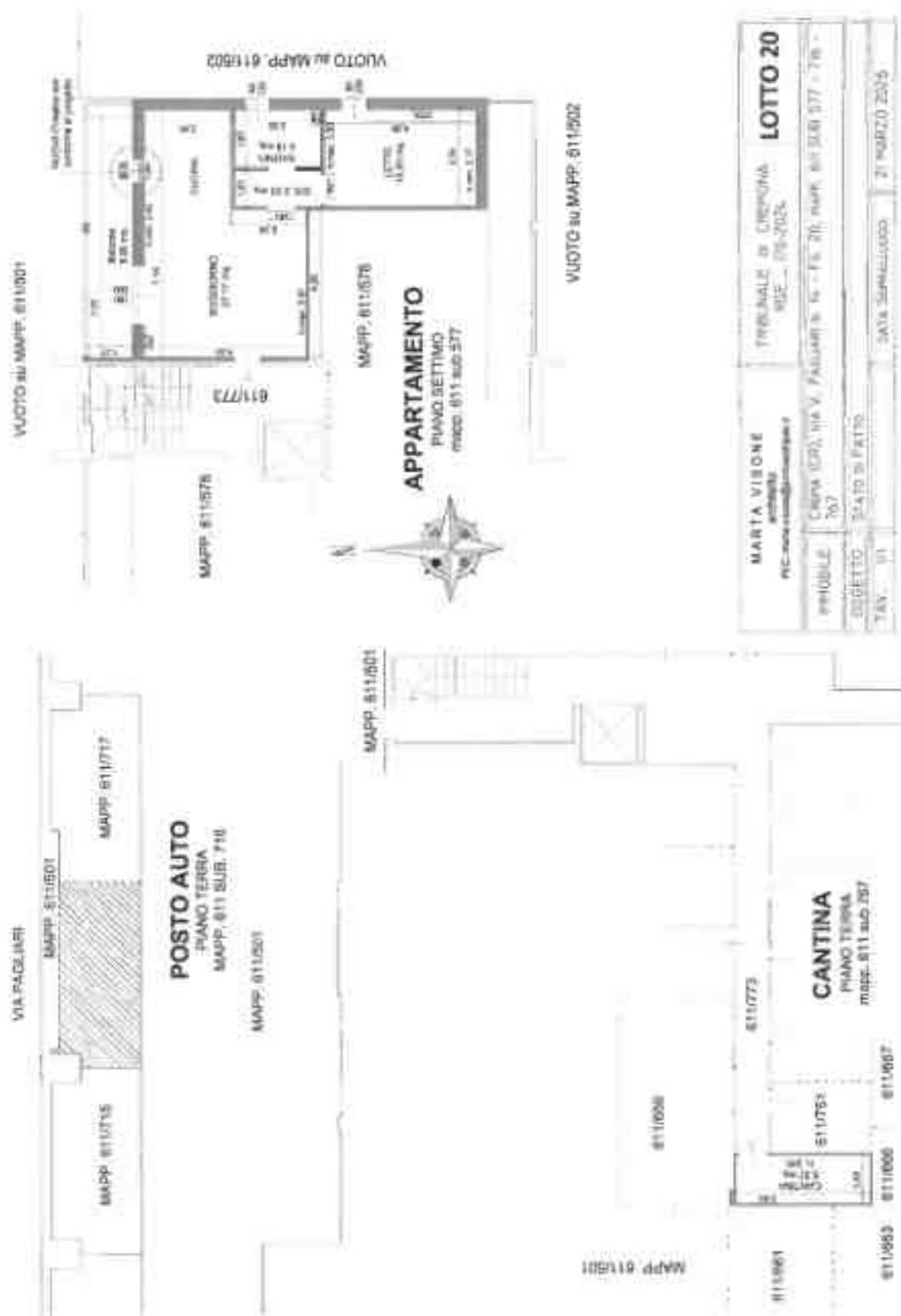
L'illuminazione è assicurata da corpi illuminanti a parete con protezione e da impianto elettrico a vista. Lo stato manutentivo è buono, coerente con la destinazione d'uso e con l'età del fabbricato: si rileva normale usura delle superfici, senza fenomeni di infiltrazione o umidità. Si segnala una servitù di passaggio di condutture condominiali a soffitto e a parete.



Segue la **planimetria** dello stato di fatto del **Lotto 20** integrata con la documentazione fotografica¹³⁴

¹³⁴ **Doc 107 - Lotto 20 - Documentaz. Fotografica**





L.20 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 577-716-767

(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.

L'esito degli accertamenti documentali e delle verifiche ispettive condotti in raffronto tra lo stato di fatto, le risultanze catastali e il contenuto dell'atto di pignoramento consente di formulare le seguenti conclusioni:

- **Corrispondenza identificativi e pignoramento:** Si conferma l'esatta e univoca identificazione dei cespiti ricompresi nel presente Lotto. Gli identificativi catastali (foglio, particella e subalterni) risultano pienamente coincidenti con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nel titolo esecutivo, senza alcuna discrasia o incertezza sull'oggetto del vincolo.
- **Appartamento (Sub. 577):** I rilievi metrico-distributivi effettuati in loco hanno confermato la corrispondenza generale dell'assetto interno con la planimetria catastale ufficiale depositata presso l'Ufficio Provinciale – Territorio.
È stata tuttavia rilevata una **difformità puntuale**, costituita dalla presenza di un'apertura finestrata prospiciente il balcone in corrispondenza dell'angolo cottura, non rappresentata nella scheda catastale né legittimata dalla documentazione edilizia disponibile. Tale anomalia non è regolarizzabile in via catastale se non previa regolarizzazione edilizia, che sarà oggetto di specifica trattazione nel quesito successivo.
- **Cantina (Sub. 767):** Per tale unità è stata riscontrata una difformità dimensionale rispetto alla rappresentazione grafica della scheda catastale e alla planimetria (Tav. 1) allegata al Certificato di Agibilità.
L'attuale intestazione e gli elementi identificativi risultano comunque conformi ai dati riportati nel titolo esecutivo.
- **Posto auto (Sub. 716):** Gli identificativi catastali e l'intestazione risultano perfettamente coerenti con le risultanze dell'atto di pignoramento. Non sono emerse difformità.

Nonostante le difformità rilevate, tra i luoghi e la scheda catastale, dell'unità abitativa e sulla cantina, gli identificativi catastali attualmente in atti risultano idonei a garantire la certa e univoca individuazione dei beni e, pertanto, sufficienti ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.

La regolarizzazione edilizia delle difformità e il successivo aggiornamento catastale resteranno formalmente a carico dell'aggiudicatario; tuttavia, i relativi costi saranno detratti dal Valore di Mercato che verrà determinato nella presente relazione, secondo le quantificazioni riportate di seguito.

Tali adempimenti potranno essere eseguiti solo a seguito della regolarizzazione urbanistico-edilizia, costituendone presupposto necessario.



L.20 – REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA – sub. 577-716-767

(quesito 1 – art. 173 bis, disp. att. c.p.c. c. 5) - 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

La scrivente formula, come già per i precedenti Lotti, espressa e preventiva riserva in merito alla leggibilità delle tavole grafiche allegate al Certificato di Agibilità n. 60/2005 (Tavole 1 e 7, prot. 17/05/2005), ma in questo caso limitata alla sola unità cantina, a causa della ridotta risoluzione dei grafici d'archivio.

Per quanto concerne invece la verifica di conformità dell'appartamento, l'esame è stato supportato dalla D.I.A. n. 164/2004¹³⁰, presentata per il recupero abitativo del piano settimo – sottotetto (Soc. Le Vele S.r.l., prot. gen. 8282 del 06/04/2004; prot. rip. urbanistica 1330 del 16/04/2004), la quale consente una piena e univoca leggibilità dello stato legittimato del piano sottotetto.

Sulla base dei riscontri metrici e delle misurazioni strumentali eseguite in sede di sopralluogo, si evidenziano i seguenti esiti.

- **APPARTAMENTO (Sub. 577):** Il confronto con la Tav. 2 dello stato di progetto della citata D.I.A. evidenzia una superficie utile autorizzata pari a 45,91 mq; allo stato di fatto è stata rilevata una superficie utile interna pari a 46,05 mq, con uno scostamento in aumento dello 0,3%, del tutto irrilevante ai fini della conformità.

L'esame visivo e geometrico conferma la corrispondenza distributiva dei locali.

La verifica puntuale condotta sulla zona giorno (soggiorno con angolo cottura) ha evidenziato quanto segue:

- **Stato autorizzato:** superficie utile 27,14 mq; superficie aeroilluminante 3,60 mq; RAI = 1/8, conforme al limite minimo di cui al D.M. 05/07/1975.
- **Stato di fatto:** superficie utile 27,17 mq; presenza di nuova finestra non autorizzata ($m\ 0,80 \times 0,95 = 0,76\ mq$), che porta la superficie finestrata complessiva a 4,36 mq, determinando un RAI effettivo = 1/6, migliorativo e pienamente conforme ai requisiti igienico-sanitari.

Si conferma pertanto la presenza di una parziale difformità edilizia, incidente sia sull'assetto interno dell'unità sia sul prospetto esterno dello stabile, derivante dall'apertura di una finestra in assenza di titolo abilitativo.

Pur migliorando i requisiti igienico-sanitari del locale, tale intervento configura una modifica non legittimata, suscettibile di regolarizzazione solo mediante idoneo titolo edilizio in sanatoria, ove ne ricorrano i presupposti di legge

¹³⁰ Rif.: Doc 103 - DIA 164-2004 per il settimo piano





- **POSTO AUTO (Sub. 716):** L'unità immobiliare risulta conforme. Trattandosi di uno stallone di sosta a raso ricavato su area scoperta condominiale, la legittimità e l'individuazione del bene non sono determinate da confini murari stabili, bensì dal perimetro geometrico formalizzato negli atti. La delimitazione dello stallone (identificato in loco da segnaletica orizzontale) trova esatta corrispondenza nella planimetria catastale e nel correlato elaborato planimetrico generale (prot. n. CR0051790 del 2004).
- **CANTINA (Sub. 767):** Il confronto tra la superficie utile autorizzata desumibile dai grafici dell'Agibilità (circa 7,70 mq, salvo errori di lettura dovuti alla scarsa risoluzione) e la superficie rilevata in loco (5,57 mq) evidenzia uno scostamento in difetto di circa il 28%.

Trattandosi di unità:

- dotata di autonomia reddituale catastale,
 - con superficie inferiore a 60 mq,
 - realizzata, presumibilmente, in corso d'opera in epoca antecedente al 24 maggio 2024,
- il parametro di riferimento è quello delle tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'art. 34-bis, comma 1-bis, lett. d-bis), d.P.R. 380/2001, come modificato dal d.l. 69/2024, conv. L. 105/2024 (c.d. Decreto Salva Casa).

Poiché lo scostamento rilevato (28%) supera in modo significativo il limite massimo del 6% previsto per tale scaglione dimensionale, l'unità non può beneficiare del regime di tolleranza ed è pertanto da qualificarsi irregolare, richiedendo un intervento di regolarizzazione edilizia con successivo allineamento catastale.



L.20 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 577-716-767

(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 merito alla difformità riscontrata sull'unità residenziale, consistente nell'**apertura ex novo di una finestra** sul prospetto nord in assenza di titolo abilitativo (presumibilmente realizzata in corso d'opera 2004/2005), la scrivente evidenzia che l'opera risulta astrattamente sanabile ai sensi del vigente art. 36-bis del D.P.R. 380/01 (introdotto dal D.L. 69/2024), stante l'assenza di vincoli storici o paesaggistici e la conformità sostanziale alle discipline edilizie e urbanistiche applicabili.

Sotto il profilo sanzionatorio, il citato Art. 36-bis, comma 5, lett. b) prevede per tali fattispecie l'applicazione di un'oblazione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'abuso, entro il limite minimo di € 1.032,00 e il limite massimo di € 10.328,00.

Considerata la natura dell'intervento – apertura di una nuova finestra che non determina un incremento della superficie utile, della volumetria o un mutamento della categoria catastale dell'unità immobiliare – la scrivente ritiene che l'opera non abbia generato un apprezzabile aumento del valore venale del cespite. Pertanto, i costi strutturali di sanatoria vengono computati parametrando alla sanzione minima pari a € 1.032,00.

Si fa tuttavia presente che la determinazione definitiva del valore venale e della conseguente sanzione spetta all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale potrebbe richiedere apposito parere di congruità all'Agenzia delle Entrate (Territorio). Di conseguenza, pur ritenendo congruo l'importo minimo sopra indicato, non è possibile escludere in via assoluta che l'Organo accertatore possa determinare un maggior valore entro i limiti massimi di legge (€ 10.328,00). Alla luce di tale potenziale variabilità, si invitano le parti interessate all'acquisto ad approfondire l'aspetto esecutivo con un proprio tecnico di fiducia.

Ciò detto, l'onere complessivo, **presunto**, di regolarizzazione a carico della procedura, che verrà detratto dal valore di mercato, è determinato in:

- Sanzione amministrativa (oblazione minima): € 1.032,00
- Oneri accessori e diritti di segreteria comunali (forfettari): € 170,00
- Oneri professionali per la presentazione della pratica in sanatoria: € 1.700,00 **escluso oneri di legge**
- Oneri professionali per aggiornamento scheda catastale (DOCFA) e tributi: € 1.100,00
- Tot. ONERI Due diligence urbanistica: 3.000,00 €, arrotondato
- Tot. ONERI Due Diligence catastale: 1.100,00 €.



Profili di terzietà

L'intervento insiste sulla facciata, bene comune ex art. 1117 c.c. Si evidenzia che la difformità risulta verosimilmente eseguita in corso d'opera, in epoca di proprietà unitaria del costruttore. In tale contesto non erano presenti terzi proprietari titolari di diritti potenzialmente lesi dall'intervento, circostanza che attenua in modo significativo il profilo civilistico della difformità. Tuttavia, ai sensi dell'art. 34 bis, comma 3 ter, del d.P.R. 380/2001, la sanatoria amministrativa lascia comunque impregiudicati i diritti dei terzi attuali: per prudenza, si segnala pertanto che potrà rendersi necessario acquisire il formale assenso del condominio in ordine alla tutela del decoro architettonico, pur trattandosi di un adempimento meramente formale e con rischio sostanzialmente attenuato.

CANTINA (Sub. 767)

La difformità consiste nella realizzazione di una superficie utile inferiore rispetto a quella autorizzata (circa 5,57 mq rilevati contro i 7,70 mq autorizzati), con scostamento in difetto pari a circa 28%.

- L'unità ha autonomia reddituale.
- La superficie è inferiore a 60 mq.
- La realizzazione è antecedente al 24 maggio 2024.
- Lo scostamento non rientra nelle tolleranze costruttive dell'art. 34-bis, comma 1-bis, lett. d-bis) (limite 6%).

La difformità configura pertanto un abuso edilizio oltre i limiti di tolleranza, ma sanabile ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 380/2001, come integrato dall'art. 36-bis, in quanto conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione sia alla data attuale.

Profili sanzionatori

Poiché la difformità consiste in una riduzione della superficie utile (e non in un incremento), l'incidenza sul valore venale è trascurabile.

In relazione alla modesta entità dell'intervento, si assume un importo minimo verosimile pari a € 516,00, quale valore indicativo di riferimento, restando impregiudicata la piena discrezionalità dell'Amministrazione comunale nella quantificazione definitiva dell'oblazione. Ciò detto, l'onere complessivo, **presunto**, di regolarizzazione a carico della procedura, che verrà detratto dal valore di mercato, è determinato in:

- **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
- **Oneri professionali e tributi per aggiornamento catastale (DOCFA):** € 1.100,00
- **Tot. ONERI Due diligence urbanistica:** 2.200,00 €. arrotondato
- **Tot. ONERI Due Diligence catastale:** 1.100,00 €.

Si precisa e si evidenzia che i potenziali acquirenti, formalmente resi edotti tramite la presente relazione della consistenza delle difformità riscontrate, nonché dei margini di oggettiva imprevedibilità legati al buon esito dell'iter amministrativo e alla quantificazione finale delle



sanzioni da parte degli organi competenti, dispongono fin d'ora di tutti gli strumenti tecnici e documentali necessari per effettuare ogni ulteriore e opportuno approfondimento preventivo, anche tramite professionisti di propria fiducia. Di conseguenza, l'eventuale determinazione da parte degli enti preposti di oneri economici finali o di prescrizioni esecutive differenti rispetto a quanto stimato in questa sede non potrà, in alcun caso e per nessun titolo, essere imputata o addebitata alla scrivente, né alla procedura giudiziaria.

L.20 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 577-716-767

(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 Condominio¹³⁶ "Le Vele" del 02/03/2026, per i soli subalterni compresi nel presente **Lotto 19** risultano i seguenti importi a debito (in rosso), come desumibili dai consuntivi approvati:

LOTTO 20	sub	2024	2025
		debito - credito	debito - credito
Appartamento	577	609,15 €	720,00 €
Posto Auto	716	37,71 €	16,48 €
Cantina	767	37,32 €	10,38 €
debito - arrotondato			1.440,00 €
credito - arrotondato			0,00 €
Totale debito - arrotondato			1.440,00 €

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 Tabella 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	20 - 577	f	7,6631	8,896		44,955	54,402
1	A	219 - 767		0		1,5589		
1	A	237 - 716	/l	0,3418		1,3722		

Dalla dichiarazione acquisita non emergono delibere di spese straordinarie, né risultano procedimenti giudiziari o stragiudiziali in corso riferibili al presente Lotto.

In applicazione dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario subentra nella responsabilità solidale per i contributi condominiali relativi all'esercizio in corso e a quello precedente. Ne consegue che gli importi indicati potranno formalmente permanere in capo al futuro

¹³⁶ Riferimento: **Doc 25** - Documenti Condominio



acquirente, salvo eventuali versamenti successivi dell'esecutato o differenti accordi tra le parti.

Le spese che dovessero maturare oltre la data del 02/03/2026 non possono essere oggetto di aggiornamento. **Gli importi a debito assumono pertanto valore meramente orientativo e non saranno detratti dal Valore di Mercato, salvo diversa determinazione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.**

Resta inteso che, qualora non trovasse applicazione il vincolo di solidarietà previsto dall'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario potrà essere chiamato a corrispondere i contributi condominiali rimasti insoluti.

L.20 - PRESENZA RIFIUTI – sub. 577-716-767

(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 a quanto richiesto, si espone l'esito delle verifiche eseguite in sede di sopralluogo del 21.03.2026 presso le unità immobiliari costituenti presente Lotto:

- L'ispezione delle unità immobiliari consente di escludere la presenza di rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi ai sensi della Parte Quarta del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (Testo Unico Ambientale). Non essendo emersi elementi o indizi che ne facciano oggettivamente supporre l'esistenza, i materiali rinvenuti nell'alloggio non sono ascrivibili a categorie necessitanti di particolari procedure di bonifica o di smaltimento controllato.
- Al momento dell'ispezione, gli immobili risultavano occupati esclusivamente da arredi e suppellettili domestiche e altri beni personali del subconduttore, qualificabili come beni mobili comuni. Al riguardo, si evidenzia che l'originario contratto di sublocazione agli atti riporta la specifica pattuizione: *"... l'immobile ... è completo di arredamento di proprietà del sublocatore ..."*.

Qualora, in fase successiva all'aggiudicazione, dovessero residuare beni mobili non asportati - di proprietà della parte locatrice, sublocatrice o subconduttrice - la completa liberazione e lo sgombero dei luoghi saranno demandati al Custode Giudiziario / Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), secondo le ordinarie modalità stabilite dal Giudice dell'Esecuzione.

Nell'ipotesi in cui tali elementi mobili, compresi quelli stoccati all'interno del box, non presentino alcun valore commerciale e debbano essere conseguentemente classificati e gestiti come rifiuti (urbani o ingombranti), i relativi costi di conferimento a discarica autorizzata saranno posti a carico della procedura esecutiva. Allo stato attuale, l'esatto onere economico di tale eventuale smaltimento risulta non quantificabile, poiché strettamente subordinato al volume, alla tipologia e al peso dei materiali che l'I.V.G. si troverà concretamente a dover movimentare in fase di definitivo sgombero.



L.20 - PRESTAZIONE ENERGETICA – sub. 577-716-767

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

In ordine all'adempimento richiesto, la scrivente ha accertato sul portale telematico CENED di Regione Lombardia l'assenza di un'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità per l'unità immobiliare del presente Lotto.

In sede di sopralluogo, il subconduttore non ha fornito né il libretto della caldaia asservita all'appartamento, né una prova dei fumi.

Tale situazione delinea il seguente quadro normativo:

- **Impedimento normativo alla redazione:** L'art. 12.8 del D.d.u.o. n. 18546/2019 di Regione Lombardia, ribadito e rafforzato dal recente Decreto Regionale n. 6437 del 15/05/2026 (in vigore dal 03/06/2026), vieta tassativamente al certificatore la sottoscrizione e il caricamento di un APE in assenza di libretto d'impianto aggiornato e di rapporto controllo fumi regolari. L'impianto in esame risulta pertanto irregolare sotto il profilo manutentivo, determinando l'impossibilità oggettiva per lo scrivente di elaborare il documento richiesto.
- **Quadro normativo di supporto alla trasferibilità:** Ai fini della regolarità procedurale e a conferma della piena commerciabilità del lotto in sede coattiva, si evidenzia che l'assenza temporanea del citato attestato trova un preciso riscontro di salvaguardia all'interno dello stesso corpo normativo regionale. Il medesimo D.d.u.o. n. 18546/2019, all'art. 3.4, lettera c), prevede infatti espressamente l'esclusione dall'obbligo di dotazione e allegazione per *"...i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali"*.
- **Adempimenti successivi:** Sulla scorta di tale quadro regolamentare, l'impossibilità tecnica di deposito dell'APE in questa fase non costituisce ostacolo al prosieguo delle operazioni di vendita. L'onere di rimettere in efficienza l'impianto termico, eseguire la nuova prova fumi e provvedere alla conseguente certificazione energetica potrà essere validamente posto a carico esclusivo del futuro aggiudicatario in fase post-vendita, previa specifica menzione nell'avviso di vendita e nel decreto di trasferimento.

Allo stato attuale, il quesito resta inevaso per l'oggettivo e insuperabile impedimento manutentivo dell'impianto termico, ferma restando la legittimità del trasferimento del bene in conformità alle deroghe previste dalla normativa vigente.



L.20 - VALORE – sub. 577-716-767

(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 10** 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 26 giugno 2024, Rep. 34.888**, avente ad oggetto, nel complesso condominiale denominato "Le Vele", appartamento (int. n. 14) al quinto piano del "Fabbricato D", composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera ed un balcone; autorimessa pertinenziale (int. n. 89) al piano terra; il tutto censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona, nel Catasto Fabbricati del Comune di Crema:
 - Fg. 20 – mapp. 611/593, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano 5, z.c. 1, categoria A/2, classe 4, vani 3, rendita Euro 379,60, superficie catastale mq 51, totale escluse aree scoperte mq 49;
 - Fg. 20 – mapp. 611/713, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano T, z.c. 1, categoria C/6, classe 4, mq. 17, rendita Euro 75,51, superficie catastale mq 18.
- **Atto Notaio ANDREA CONFALONIERI del 29 maggio 2025, Rep. 35.770**, in Comune di Crema (CR) Via Virgilio Pagliari n. 14, nel complesso immobiliare denominato "le Vele", appartamento int. 20, al settimo piano, del Fabbricato "D", composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera e balcone; autorimessa n. 66 al piano terra; il tutto censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona, nel Catasto Fabbricati del Comune di Crema:
 - Fg. 20, mapp. 611/599, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano 7, z.c. 1, categoria A/2, classe 4, vani 3, rendita Euro 379,60, superficie catastale mq 58, totale escluse aree scoperte mq 55
 - Fg. 20, mapp. 611/667, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano T, z.c. 1, categoria C/6, classe 4, mq. 19, rendita Euro 84,39, superficie catastale mq 21

L.20 - 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 € 63.100,00 valore a m² commerciale € 1.008,15 /mq

L.20 - VALORE IN VENDITA FORZATA¹⁰⁷

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, si è applicato il **deprezzamento relativo alla regolarizzazione dell'apertura della nuova finestra e la regolarizzazione per la diversa superficie utile della cantina**.

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			€ 63.100,00
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			€ 1.989,21
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			-€ 6.310,00
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	-€ 5.200,00
	Due Diligence catastale:	pratiche di regolarizzazione catastale	-€ 2.200,00
	Spese di Bonifica:	la presenza di materiali tossico e/o nocivi (es. amianto, etc.)	€ 0,00
	Spese Condomini olt:	gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore	€ 0,00
Totale dei deprezzamenti			-€ 11.720,79

¹⁰⁷ Doc 108 - Lotto 20 – Rapporto di Valutazione



LOTTO 21

Tutti catastalmente al Fg. 20 - mapp. 611

N. Lotto	Tipologia	consistenza catastali	Sup. Lorda	Piano catastale	Sub.	Rendita	Valore di Mercato	Valore Vendita Forzata
21	APPARTAMENTO	3 vani	58,65	7 ^a	578	379,60 €	69.300,00 €	61.600,00 €
	POSTO AUTO scoperto	12 mq.		T	723	53,30 €		
	CANTINA	8 mq.		T	754	12,70 €		
							998,27 €/mq.	887,35 €/mq.

L.21 - Scheda Sintetica – sub. 578-723-754

- 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. 578:** categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 64 mq (56 mq escluse aree scoperte), rendita 379,60 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 7;
 - **Posto Auto scoperto – sub. 723:** categoria C/6, classe 4, superficie catastale 12 mq, rendita 53,30 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano T;
 - **Cantina – sub. 754:** 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. 578:** Piena Proprietà – Quota 1/1
 - **Posto Auto scoperto sub. 723:** Piena Proprietà – Quota 1/1;
 - **Cantina sub. 754:** 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:** ☐ NO
- 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:** ☐ NO (non redigibile - per assenza Libretto e prova fumi)



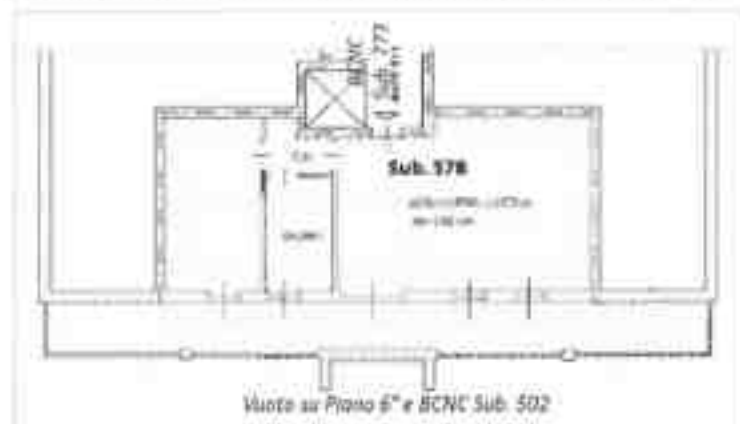
L.21 - IDENTIFICAZIONE – sub. 578-723-754

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

Dalla documentazione catastale vigente¹³⁸:

APPARTAMENTO – sub. 578: categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 64 mq (56 mq escluse aree scoperte), rendita 379,60 €, indirizzo via Virgilio Pagliari n. 14, piano 7 – 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. 576, BCNC al Sub. 773 (ingresso, corridoio, vano scala e ascensore), altra u.i. al sub. 577, vuoto parte su piano 6° e parte su BCNC al sub. 502 (giardino, camminamenti) e a chiudere u.i.u. al sub. 576.



POSTO AUTO SCOPERTO – sub. 723: 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. 724, BCNC al Sub. 501 (area di accesso alle autorimesse), altre u.i.u. al sub. 722, 721 e 720; a chiudere BCNC al Sub. 501.



CANTINA – sub. 754: 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. al sub. 755, 669, 668 e 753; a chiudere BCNC al Sub. 773.

¹³⁸ Doc 109 - Lotto 21 - Documentaz. Catastale

CRONISTORIA CATASTALE:**APPARTAMENTO – Sub. 578****1994 – Costituzione dell'area urbana**

- 18/10/1994 – Costituzione della particella 611 sub 2 – F/1 (area urbana di mq 4.739). Dati derivanti da: COSTITUZIONE n. 12340/1994 (in atti dal 25/10/1994).

1998 – Primo passaggio di proprietà

- 29/12/1998 – 
 Dati derivanti da: Scrittura privata – Repertorio 90168/1998; Voltura 754.1/1999 (in atti dal 01/02/1999).

2002 – Secondo passaggio di proprietà

- 23/07/2002 –     
 Dati derivanti da: Atto notarile P. Sarta – Repertorio 106769/2002; Trascrizione 8071.1/2002 (in atti dal 29/07/2002).

2004 – Edificazione e prima iscrizione in catasto fabbricati

- 27/04/2004 – Prima iscrizione del subalterno come F/3 (unità in corso di costruzione). Dati derivanti da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA – Pratica CR0031693/2004.

06/07/2004 – Prima attribuzione di categoria e rendita

- Categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 325,37. Dati derivanti da: DIVISIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI – Pratica CR0050989/2004.

23/12/2004 – Rettifica classamento

- Categoria A/2, classe 4, rendita € 379,60. Dati derivanti da: VARIAZIONE DI CLASSAMENTO – Pratica CR0092281/2004.

2014 – Variazione toponomastica

- 16/10/2014 – Aggiornamento indirizzo: Via Virgilio Pagliari n. 14. Dati derivanti da: ANSC – Pratica CR0089919/2014.

2015 – Inserimento dati di superficie

- 09/11/2015 – Inserimento superficie catastale: 64 m² totali – 56 m² escluse aree scoperte.
 Dati derivanti da: Inserimento dati di superficie.

Proprietà attuale

- 25/02/2005 –          
 Dati derivanti da: Atto notarile Giani – Repertorio 81864/2005; Modello Unico 2246.1/2005 (in atti dal 28/02/2005).

POSTO AUTO – Sub. 723**1994 – Costituzione dell'area urbana**

- 18/10/1994 – Costituzione particella 611 sub 2 – F/1. Dati derivanti da: COSTITUZIONE n. 12340/1994.

1998 – 2002 – Passaggi di proprietà dell'area

- 29/12/1998 –        
 Dati derivanti da: Scrittura privata – Repertorio 90168/1998.
- 23/07/2002 –             
 Dati derivanti da: Atto notarile P. Sarta – Repertorio 106769/2002.

27/04/2004 – Prima iscrizione del subalterno

- Nasce il sub 723 – C/6, classe 2, consistenza 12 m². Dati derivanti da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA – Pratica CR0031693/2004.



20/10/2004 – Variazione classamento

- Classe 2, rendita € 38,42.
- Dati derivanti da: VARIAZIONE DI CLASSAMENTO – Pratica CR0074481/2004.

23/12/2004 - Rettifica classamento

- Classe 4, rendita € 53,30. Dati derivanti da: RETTIFICA CLASSAMENTO – Pratica CR0092016/2004.

2014 – Variazione toponomastica

- 16/10/2014 – Aggiornamento indirizzo *Via Virgilio Pagliari n. 14*. Dati derivanti da: ANSC – Pratica CR0090064/2014.

2015 – Inserimento dati di superficie

- 09/11/2015 – Superficie catastale 12 m². Dati derivanti da: Inserimento dati di superficie.

Proprietà attuale

- 25/02/2005 – [+ *lm*] Dati derivanti da: Atto notarile Giani
– Repertorio 81864/2005.

CANTINA - Sub. 754

1994 – Costituzione dell'area urbana

- 18/10/1994 – Costituzione particella 611-sub 2 – F/1. Dati derivanti da: COSTITUZIONE n. 12340/1994.

1998 – 2002 – Passaggi di proprietà dell'area

- 29/12/1998 - *I* S.r.l. →
Dati derivanti da: Scrittura privata - Repertorio 90168/1998.
- 23/07/2002 - *M* S.r.l. →
Dati derivanti da: Atto notarile P. Sarta - Repertorio 106769/2002.

27/04/2004 – Prima iscrizione del subalterno

- Nasce il sub 754 – C/2, classe 3, consistenza 6 m².
Dati derivanti da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA – Pratica
CR0031693/2004.

21/12/2004 - Variazione classamento

- Categoria C/2, classe 3, rendita € 12,70.
Dati derivanti da: VARIAZIONE DI CLASSAMENTO – Pratica CR0091506/2004.

2014 – Variazione toponomastica

- 16/10/2014 – Aggiornamento indirizzo *Via Virgilio Pagliari n. 14*.
Dati derivanti da: ANSC – Pratica CR0090095/2014.

2015 – Inserimento dati di superficie

- 09/11/2015 – Superficie catastale 6 m².
Dati derivanti da: Inserimento dati di superficie.

Proprietà attuale

- Dati derivanti da: Atto notarile Gianì – Repertorio 81864/2005.



L.21 – STATO DI POSSESSO – sub. 578-723-754

(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 (sottoscritto il 15.10.2024, estremi di registrazione non forniti).

Come relazionato nella *Prima Parte Generale - Stato di Possesso Immobiliare*, tale titolo deriva da un contratto di comodato inopponibile alla procedura, determinando l'automatica inopponibilità della sublocazione stessa; si precisa che il sub. 754 non è oggetto del contratto di comodato. 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.21 - DESCRIZIONE – sub. 578-723-754

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

APPARTAMENTO 577 - Descrizione e stato manutentivo:

L'unità abitativa è ubicata al piano settimo, sottotetto, del complesso condominiale e sviluppa una **superficie lorda** complessiva pari a **58,65 mq**. L'alloggio presenta una unica esposizione a sud con aperture finestrate e porte finestra per l'affaccio e l'accesso ad ampio balcone pertinenziale.

La distribuzione interna, verificata in sede di sopralluogo del 16.02.2026, risulta così articolata, con relative superfici utili:

- soggiorno con angolo cottura di 30,88 mq, con accesso al balcone;
- disimpegno di 2,36 mq;
- bagno (dotato di aerazione naturale e cabina doccia) di 5,49 mq;
- camera da letto di 11,80 mq.
- balcone di 21,50 mq. utili



L'appartamento si sviluppa all'ultimo piano, con copertura a falde inclinate e struttura lignea a vista. Le altezze interne risultano



variabili: massima 3,40 m circa (sopra trave di colmo) e minima pari a 2,13 m. circa su tutto il perimetro sud. Dal soggiorno si accede a un ampio terrazzo affacciato sul fronte sud, verso l'area condominiale interna.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera termoisolante e le chiusure oscuranti sono tutte costituite da scuri in legno a battente.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia murale per esterni installata sul balcone (non accessibile in sede di sopralluogo), destinata sia alla climatizzazione invernale tramite radiatori in ghisa, sia alla produzione di acqua calda sanitaria.

La data di installazione, le caratteristiche tecniche e la documentazione manutentiva non sono disponibili per totale assenza di atti presso l'immobile.

È inoltre presente un impianto di climatizzazione estiva, composto da unità esterna e due split interni (marca Mitsubishi), posizionati uno nella camera da letto, l'altro sopra la porta d'ingresso.

Tale impianto, in quanto strutturalmente e funzionalmente integrato all'alloggio, non potrà essere rimosso dal sublocatore in sede di liberazione. Esso costituisce addizione stabile e parte integrante del compendio in vendita, concorrendo alla definizione dello stato di fatto e del valore estimativo del lotto.

Sotto il profilo manutentivo, l'unità si presenta in condizioni medie, con finiture ordinarie coerenti con l'epoca costruttiva. I componenti edilizi e gli apparecchi igienico-sanitari risultano integri e privi di lesioni.

In sede di sopralluogo non sono state rilevate manifestazioni di degrado, né fenomeni di ammaloramento superficiale.

POSTO AUTO 716 - Descrizione e stato manutentivo:

Lo stallo di sosta si colloca a raso in prossimità della recinzione perimetrale confinante con la via pubblica, in diretta continuità con la corsia di manovra condominiale da cui riceve accesso. L'area, avente una superficie utile di circa 12 mq, presenta una pavimentazione in conglomerato cementizio ed è delimitata verso l'esterno da un cordolo e da una recinzione metallica.

Lo stato manutentivo è coerente con l'età e l'uso del cespite, caratterizzato da una normale usura superficiale del manto ma strutturalmente integro e privo di dissesti o cedimenti.

CANTINA 767 - Descrizione e stato manutentivo:

Si colloca al piano terra, con superficie utile pari a 5,40 mq, e forma regolare. L'ambiente presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti in blocchi di cemento a vista,



soffitto in calcestruzzo e porta metallica verniciata di accesso dal corridoio comune. L'illuminazione è assicurata 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. Si segnala una servitù di passaggio di condutture condominiali a soffitto.

Segue la **planimetria** dello stato di fatto del **Lotto 21** integrata con la documentazione fotografica¹³⁹

¹³⁹ **Doc 110 - Lotto 21 - Documentaz. Fotografica**



VIA PACEJAHN

MAPP. 611/501

611/720

611/721

611/722

611/724

MAPP. 611/201

POSTO AUTOPIANO TERRA
mapp. 611 sub 723

MAPP. 611/501

CANTINAPIANO TERRA
mapp. 611 sub 734

611/753

611/608

611/609

611/773

611/755

CANTINA

3,30 mq
A. 200

A. 100

VUOTO su MAPP. 611/501

MAPP. 611/577

MAPP. 611/576

VUOTO su MAPP. 611/502

APPARTAMENTOPIANO SOTTIMO
mapp. 611 sub 579MARTA VISIANI
ARCHITETTO
PEC: marta.visiani@azienda.itTRIPODALE IN CEMENTO
ARRE. - 110-202A**LOTTO 21**IMMOBILE: CREMA (CR), VIA V. FERRARI N. 14 - FL. 2/I, MAPP. 611/501, 578 - 723 -
FRAZ.

REGISTRO: STATO IN FATTI

TAV. 1/1 DATA SCHEMATICA: 15 FEBBRAIO 2025

L.21 - REGOLARITA' CATASTALE - sub. 578-723-754

(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'esito degli accertamenti documentali e delle verifiche ispettive condotti in raffronto tra lo stato di fatto, le risultanze catastali e il contenuto dell'atto di pignoramento consente di formulare le seguenti conclusioni:

- **Corrispondenza identificativi e pignoramento:** Si conferma l'esatta e univoca identificazione dei cespiti ricompresi nel presente Lotto. Gli identificativi catastali (foglio, particella e subalterni) risultano pienamente coincidenti con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nel titolo esecutivo, senza alcuna discrasia o incertezza sull'oggetto del vincolo.
- **Appartamento (Sub. 578):** I rilievi metrico-distributivi effettuati in loco hanno confermato la corrispondenza generale dell'assetto interno con la planimetria catastale ufficiale depositata presso l'Ufficio Provinciale – Territorio.
- **Cantina (Sub. 767):** I rilievi metrico-distributivi effettuati in loco hanno confermato la corrispondenza generale dell'assetto interno con la planimetria catastale ufficiale depositata presso l'Ufficio Provinciale – Territorio.
- **Posto auto (Sub. 716):** Gli identificativi catastali e l'intestazione risultano perfettamente coerenti con le risultanze dell'atto di pignoramento. Non sono emerse difformità.

Nonostante le conformità rilevate, tra i luoghi e le schede catastali, sull'unità abitativa si è riscontrata una difformità con il titolo abilitativo (DIA 164/2004) di cui si tratterà nei seguenti quesiti.

Ai fini del presente quesito si conferma la corrispondenza tra i luoghi e le schede catastali e la totale corrispondenza degli identificativi ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.

L.21 – REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA – sub. 578-723-754

(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

La scrivente formula, come già per i precedenti Lotti, espressa e preventiva riserva in merito alla leggibilità delle tavole grafiche allegate al Certificato di Agibilità n. 60/2005 (Tavole 1 e 7, prot. 17/05/2005), ma in questo caso limitata alla sola unità cantina, a causa della ridotta risoluzione dei grafici d'archivio.

Per quanto concerne invece la verifica di conformità dell'appartamento, l'esame è stato supportato dalla D.I.A. n. 164/2004¹⁴⁰, presentata per il recupero abitativo del piano settimo – sottotetto (Soc. Le Vele S.r.l., prot. gen. 8282 del 06/04/2004; prot. rip. urbanistica 1330 del

¹⁴⁰ Rif.: Doc 103 - DIA 164-2004 per il settimo piano



19/04/2004), la quale consente una piena e univoca leggibilità dello stato legittimato del piano sottotetto.

Sulla base dei riscontri metrici e delle misurazioni strumentali eseguite in sede di sopralluogo, si evidenziano i seguenti esiti.

- **APPARTAMENTO (Sub. 578):** Il confronto con la Tav. 2 dello stato di progetto della citata D.I.A. evidenzia una superficie utile autorizzata dell'intero appartamento pari a 48,98 mq; si precisa però che la citata Tav. 2 non riporta la superficie del disimpegno zona notte e che, per giungere alla determinazione della superficie utile totale assentita, detto disimpegno è stato assunto di superficie pari a quello rilevato in loco in sede di sopralluogo. Allo stato di fatto è stata rilevata una superficie utile interna pari a 51,53 mq, con uno scostamento in aumento del 5,21%.

L'esame visivo e geometrico non conferma la totale corrispondenza distributiva dei locali. La verifica puntuale condotta sulla zona giorno (soggiorno con angolo cottura) ha evidenziato quanto segue:

- *Stato autorizzato*: superficie utile 24,82 mq. più un vano "angolo cottura" di 4,40 mq.;
- *Stato di fatto*: superficie utile 30,88 mq. in parte derivante dall'eliminazione dei tavolati delimitanti l'angolo cottura; tale modifica assicura il rispetto del parametro aerilluminante; la superficie totale delle aperture finestrate, dell'unico locale soggiorno/angolo cottura, è di 5,08 mq. determinando un rapporto (RAI) di 1/6.

Si conferma pertanto la presenza di una parziale difformità edilizia incidente sull'assetto interno dell'unità.

- **POSTO AUTO (Sub. 716):** L'unità immobiliare risulta conforme. Trattandosi di uno stallone di sosta a raso ricavato su area scoperta condominiale, la legittimità e l'individuazione del bene non sono determinate da confini murari stabili, bensì dal perimetro geometrico formalizzato negli atti. La delimitazione dello stallone (identificato in loco da segnaletica orizzontale) trova esatta corrispondenza nella planimetria catastale e nel correlato elaborato planimetrico generale (prot. n. CR0051790 del 2004).
- **CANTINA (Sub. 767):** Il confronto tra la superficie utile autorizzata desumibile dai grafici dell'Agibilità (circa 5,10 mq, salvo errori di lettura dovuti alla scarsa risoluzione) e la superficie rilevata in loco (5,40 mq) evidenzia uno scostamento in aumento di circa il 5,88%. Trattandosi di unità:
 - dotata di autonomia reddituale catastale,
 - con superficie inferiore a 60 mq,
 - realizzata, presumibilmente, in corso d'opera in epoca antecedente al 24 maggio 2024, il parametro di riferimento è quello delle tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'art. 34-bis, comma 1-bis, lett. d-bis), d.P.R. 380/2001, come modificato dal d.l. 69/2024, conv. L. 105/2024 (c.d. *Decreto Salvo Casa*).

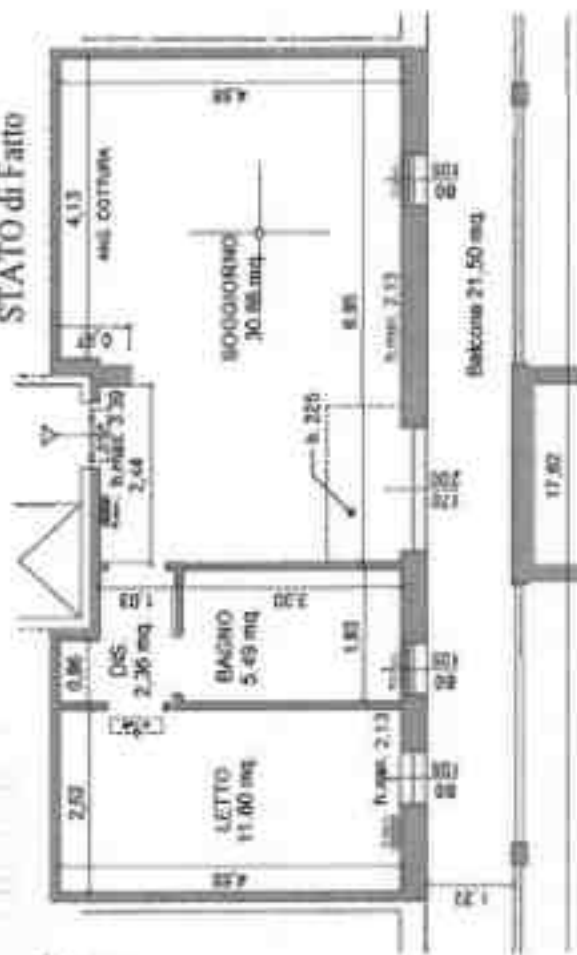


Rimozione tavolati
angolo cottura



LOTTO 21

STATO di Fatto



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

L.21 - OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' - sub. 578-723-754

(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 26 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 merito alla difformità riscontrata sull'unità residenziale, consistente nella **rimozione dei tavolati delimitanti l'angolo cottura** in assenza di titolo abilitativo (presumibilmente realizzata in corso d'opera 2004/2005), si evidenzia che l'intervento risulta astrattamente sanabile ai sensi del vigente art. 36-bis del d.P.R. 380/2001, introdotto dal D.L. 69/2024.

Sotto il profilo sanzionatorio, il citato art. 36-bis, comma 5, lettera b), prevede per tali fattispecie l'applicazione di un'oblazione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'abuso, entro il limite minimo di euro 1.032,00 e il limite massimo di euro 10.328,00.

Considerata la natura dell'intervento – rimozione di tavolati interni, senza presunto spostamento degli impianti (circostanza che, se accertata, potrebbe comportare la necessità di reperire le relative Dichiarazioni di Rispondenza per impianto elettrico e gas) – e rilevato che esso non determina incremento della superficie utile, della volumetria o un mutamento della categoria catastale dell'unità immobiliare, si ritiene che l'opera non abbia generato un apprezzabile aumento del valore venale del cespite. Pertanto, i costi strutturali di sanatoria vengono computati parametrando alla sanzione minima pari a euro 1.032,00.

Si precisa tuttavia che la determinazione definitiva del valore venale e della conseguente sanzione compete all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale potrebbe richiedere apposito parere di congruità all'Agenzia delle Entrate – Territorio. Di conseguenza, pur ritenendo congruo l'importo minimo sopra indicato, non può escludersi che l'Organo accertatore determini un valore superiore entro i limiti massimi di legge (euro 10.328,00). Alla luce di tale potenziale variabilità, si invitano le parti interessate all'acquisto ad approfondire l'aspetto esecutivo con un tecnico di fiducia.

Ciò detto, l'onere complessivo, **presunto**, di regolarizzazione a carico della procedura, che verrà detratto dal valore di mercato, è determinato in:

- Sanzione amministrativa (oblazione minima): € 1.032,00
- Oneri accessori e diritti di segreteria comunali (forfettari): € 150,00
- Oneri professionali per la presentazione della pratica in sanatoria: € 1.700,00 *escluso oneri di legge*
- Nessun aggiornamento scheda catastale (DOCFA) conforme: € 0,00
- Tot. ONERI *Due diligence urbanistica*: 3.000,00 € *arrotondato*



CANTINA (Sub. 754)

La difformità consiste nella realizzazione di una superficie utile maggiore rispetto a quella autorizzata (circa 5,40 mq rilevati contro 5,10 mq autorizzati), con scostamento in aumento pari a circa il 5,88%. Tale scostamento si configura entro i limiti di tolleranza di cui all'art. 34-bis, comma 1-bis, lettera d-bis), del d.P.R. 380/2001 (limite del 6%), tenuto conto che la cantina, in quanto corpo separato dall'alloggio, ai fini del calcolo delle tolleranze recepisce gli indirizzi interpretativi del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti relativi all'applicazione del D.L. n. 69/2024 (c.d. "Salva-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. Ne consegue che la difformità rientra nelle tolleranze costruttive e non è da assoggettare a procedura edilizia in sanatoria.

Si precisa e si evidenzia che i potenziali acquirenti, formalmente resi edotti tramite la presente relazione della consistenza delle difformità riscontrate, nonché dei margini di oggettiva imprevedibilità legati al buon esito dell'iter amministrativo e alla quantificazione finale delle sanzioni da parte degli organi competenti, dispongono fin d'ora di tutti gli strumenti tecnici e documentali necessari per effettuare ogni ulteriore e opportuno approfondimento preventivo, anche tramite professionisti di propria fiducia. Di conseguenza, l'eventuale determinazione da parte degli enti preposti di oneri economici finali o di prescrizioni esecutive differenti rispetto a quanto stimato in questa sede non potrà, in alcun caso e per nessun titolo, essere imputata o addebitata alla scrivente, né alla procedura giudiziarla.

L.21 - SPESE CONDOMINIALI - sub. 578-723-754

(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 resa dall'Amministratore del Condominio¹⁴¹ "Le Vete" del 02/03/2026, per i soli subalterni compresi nel presente **Lotto 19** risultano i seguenti importi a debito (in rosso), come desumibili dai consuntivi approvati:

LOTTO 21	sub	2024	2025
		debito - credito	debito - credito
Appartamento	578	69,06 €	213,59 €
Posto Auto	723	53,41 €	183,06 €
Cantina	754	43,56 €	191,88 €
debito - arrotondato			170,00 €
credito - arrotondato			590,00 €
Totale debito - arrotondato			420,00 €
crediti			

¹⁴¹ Riferimento: **Doc 25 - Documenti Condominio**



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	19 - 578		5,9886	7,022		35,128	42,51
1	A	212 - 754		0,2134		1,5905		
1	A	244 - 723		0,3418		2,4945		

Dalla dichiarazione acquisita non emergono delibere di spese straordinarie, né risultano procedimenti giudiziari o stragiudiziali in corso riferibili al presente Lotto.

In applicazione dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario subentra nella responsabilità solidale per i contributi condominiali relativi all'esercizio in corso e a quello precedente. Ne consegue che gli importi indicati (a debito o a credito) potranno formalmente permanere in capo al futuro acquirente.

Le spese che dovessero maturare oltre la data del 02/03/2026 non possono essere oggetto di aggiornamento. **Gli importi assumono pertanto valore meramente orientativo e, se presenti a debito, non saranno detratti dal Valore di Mercato, salvo diversa determinazione dell'Ilmo Giudice dell'Esecuzione.**

Resta inteso che, qualora non trovasse applicazione il vincolo di solidarietà previsto dall'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario potrà essere chiamato a corrispondere i contributi condominiali rimasti insoluti.

L.21 - PRESENZA RIFIUTI – sub. 578-723-754

(quesito 9) - « 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 a quanto richiesto, si espone l'esito delle verifiche eseguite in sede di sopralluogo del 16.02.2026 presso le unità immobiliari costituenti presente Lotto:

- L'ispezione delle unità immobiliari consente di escludere la presenza di rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi ai sensi della Parte Quarta del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (Testo Unico Ambientale). Non essendo emersi elementi o indizi che ne facciano oggettivamente supporre l'esistenza, i materiali rinvenuti nell'alloggio non sono ascrivibili a categorie necessitanti di particolari procedure di bonifica o di smaltimento controllato.
- Al momento dell'ispezione, gli immobili risultavano occupati esclusivamente da arredi e suppellettili domestiche e altri beni personali del subconduttore, qualificabili come beni mobili comuni. Al riguardo, si evidenzia che l'originario contratto di sublocazione agli atti riporta la specifica pattuizione: *"... l'immobile ... è completo di parziale arredamento di proprietà del sublocatore ..."*.



Qualora, in fase successiva all'aggiudicazione, dovessero residuare beni mobili non asportati - di proprietà della parte locatrice, sublocatrice o subconduttrice - la completa liberazione e lo sgombero dei luoghi saranno demandati al Custode Giudiziario / Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), secondo le ordinarie modalità stabilite dal Giudice dell'Esecuzione.

Nell'ipotesi in cui tali elementi mobili, compresi quelli stoccati all'interno del box, non presentino alcun valore commerciale e debbano essere conseguentemente classificati e gestiti come rifiuti (urbani o ingombranti), i relativi costi di conferimento a discarica autorizzata saranno posti a carico della procedura esecutiva. Allo stato attuale, l'esatto onere economico di tale eventuale smaltimento risulta non quantificabile, poiché strettamente subordinato al volume, alla tipologia e al peso dei materiali che l'I.V.G. si troverà concretamente a dover movimentare in fase di definitivo sgombero.

L.21 - PRESTAZIONE ENERGETICA – sub. 578-723-754

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

In ordine all'adempimento richiesto, la scrivente ha accertato sul portale telematico CENED di Regione Lombardia l'assenza di un'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità per l'unità immobiliare del presente Lotto.

In sede di sopralluogo, il subconduttore non ha fornito né il libretto della caldaia asservita all'appartamento, né una prova dei fumi.

Tale situazione delinea il seguente quadro normativo:

- **Impedimento normativo alla redazione:** L'art. 12.8 del D.d.u.o. n. 18546/2019 di Regione Lombardia, ribadito e rafforzato dal recente Decreto Regionale n. 6437 del 15/05/2026 (in vigore dal 03/06/2026), vieta tassativamente al certificatore la sottoscrizione e il caricamento di un APE in assenza di libretto d'impianto aggiornato e di rapporto controllo fumi regolari. L'impianto in esame risulta pertanto irregolare sotto il profilo manutentivo, determinando l'impossibilità oggettiva per lo scrivente di elaborare il documento richiesto.
- **Quadro normativo di supporto alla trasferibilità:** Ai fini della regolarità procedurale e a conferma della piena commerciabilità del lotto in sede coattiva, si evidenzia che l'assenza temporanea del citato attestato trova un preciso riscontro di salvaguardia all'interno dello stesso corpo normativo regionale. Il medesimo D.d.u.o. n. 18546/2019, all'art. 3.4, lettera c), prevede infatti espressamente l'esclusione dall'obbligo di dotazione e allegazione per *"...i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali"*.
- **Adempimenti successivi:** Sulla scorta di tale quadro regolamentare, l'impossibilità tecnica di deposito dell'APE in questa fase non costituisce ostacolo al prosieguo delle operazioni di vendita. L'onere di rimettere in efficienza l'impianto termico, eseguire la nuova prova fumi e provvedere alla conseguente certificazione energetica potrà essere validamente posto a carico esclusivo del futuro aggiudicatario in fase post-vendita, previa specifica menzione nell'avviso di vendita e nel decreto di trasferimento.



Allo stato attuale, il quesito resta inevaso per l'oggettivo e insuperabile impedimento manutentivo dell'impianto termico, ferma restando la legittimità del trasferimento del bene in conformità alle deroghe previste dalla normativa vigente.

L.21 - VALORE – sub. 578-723-754

(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, o 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 10** 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 26 giugno 2024, Rep. 34.888**, avente ad oggetto, nel complesso condominiale denominato "Le Vele", appartamento (int. n. 14) al quinto piano del "Fabbricato D", composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera ed un balcone; autorimessa pertinenziale (int. n. 89) al piano terra; il tutto censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona, nel Catasto Fabbricati del Comune di Crema:
 - Fg. 20 – mapp. 611/593, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano 5, z.c. 1, categoria A/2, classe 4, vani 3, rendita Euro 379,60, superficie catastale mq 51, totale escluse aree scoperte mq 49;
 - Fg. 20 – mapp. 611/713, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano T, z.c. 1, categoria C/6, classe 4, mq. 17, rendita Euro 75,51, superficie catastale mq 18.
- **Atto Notaio ANDREA CONFALONIERI del 29 maggio 2025, Rep. 35.770**, in Comune di Crema (CR) Via Virgilio Pagliari n. 14, nel complesso immobiliare denominato "le Vele", appartamento int. 20, al settimo piano, del Fabbricato "D", composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera e balcone; autorimessa n. 66 al piano terra; il tutto censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona, nel Catasto Fabbricati del Comune di Crema:
 - Fg. 20, mapp. 611/599, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano 7, z.c. 1, categoria A/2, classe 4, vani 3, rendita Euro 379,60, superficie catastale mq 58, totale escluse aree scoperte mq 55
 - Fg. 20, mapp. 611/667, Via Virgilio Pagliari n. 14, piano T, z.c. 1, categoria C/6, classe 4, mq. 19, rendita Euro 84,39, superficie catastale mq 21



<i>Spese Condomini ali:</i>	gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore	€ 0,00
Totale dei deprezzamenti		-€ 7.745,34
Valore di stima in condizioni di vendita forzata		€ 61.554,66
Riduzione in termini %		-11,18%

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 sopretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

valore di mercato	€ 69.300,00
valore a m ² commerciale € 69.300,00 / 69,42 mq =	€ 998,27 /mq
Valore in condizione di vendita forzata	€ 61.600,00
valore a m ² commerciale in vendita forzata € 61.600,00 / 69,42 mq =	€ 887,35 /mq

La sottoscritta, terminati gli accertamenti volti a riscontrare i quesiti posti, ringrazia per la fiducia accordata e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento

Azzanello, li 15.06.2025

In fede
arch. marta visone

