
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Veroni Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	11
Premessa.....	11
Descrizione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 36, piano T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T	12
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 30-32-34, piano T-1-2.....	12
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T-1	12
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	13
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	13
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	14
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	14
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Strada Postumia snc	14
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Don Luigi Luchini snc	15
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	15
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	15
Lotto 1	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 36, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T	16
Titolarità	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 36, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T	17
Confini	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 36, piano T-1.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T	17
Consistenza.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 36, piano T-1.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T	18
Dati Catastali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 36, piano T-1.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T	19
Precisazioni.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 36, piano T-1.....	19

Bene N° 2 - Garage ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T	19
Patti	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 36, piano T-1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T	20
Stato conservativo	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 36, piano T-1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T	20
Parti Comuni.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 36, piano T-1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 36, piano T-1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 36, piano T-1	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T	21
Stato di occupazione	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 36, piano T-1	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T	22
Provenienze Ventennali	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 36, piano T-1	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T	24
Formalità pregiudizievoli	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 36, piano T-1	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T	25
Normativa urbanistica	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 36, piano T-1	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T	26
Regolarità edilizia	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 36, piano T-1	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T	27
Vincoli od oneri condominiali.....	29

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 36, piano T-1	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T	29
Lotto 2	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 30-32-34, piano T-1-2.....	29
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T-1	30
Titolarità	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 30-32-34, piano T-1-2.....	30
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T-1	30
Confini	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 30-32-34, piano T-1-2.....	30
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T-1	31
Consistenza	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 30-32-34, piano T-1-2.....	31
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T-1	31
Dati Catastali	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 30-32-34, piano T-1-2.....	32
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T-1	32
Precisazioni.....	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 30-32-34, piano T-1-2.....	33
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T-1	33
Patti	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 30-32-34, piano T-1-2.....	33
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T-1	33
Stato conservativo	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 30-32-34, piano T-1-2.....	34
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T-1	34
Parti Comuni.....	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 30-32-34, piano T-1-2.....	34
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T-1	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 30-32-34, piano T-1-2.....	34

Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T-1	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 30-32-34, piano T-1-2.....	35
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T-1	35
Stato di occupazione	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 30-32-34, piano T-1-2.....	36
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T-1	36
Provenienze Ventennali	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 30-32-34, piano T-1-2.....	37
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T-1	38
Formalità pregiudizievoli	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 30-32-34, piano T-1-2.....	39
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T-1	39
Normativa urbanistica	40
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 30-32-34, piano T-1-2.....	40
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T-1	40
Regolarità edilizia	40
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 30-32-34, piano T-1-2.....	40
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T-1	41
Vincoli od oneri condominiali.....	43
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 30-32-34, piano T-1-2.....	43
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T-1	43
Lotto 3	43
Completezza documentazione ex art. 567.....	43
Titolarità	43
Confini	44
Consistenza	44
Dati Catastali	44
Precisazioni.....	45
Patti	45
Stato conservativo	45
Servitù, censo, livello, usi civici	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
Stato di occupazione	46

Provenienze Ventennali	46
Formalità pregiudizievoli	47
Normativa urbanistica	47
Regolarità edilizia	48
Lotto 4	48
Completezza documentazione ex art. 567.....	48
Titolarità	49
Confini	49
Consistenza	49
Dati Catastali	50
Precisazioni.....	50
Patti	50
Stato conservativo	50
Servitù, censo, livello, usi civici.....	50
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	50
Stato di occupazione	51
Provenienze Ventennali	51
Formalità pregiudizievoli	52
Normativa urbanistica	53
Regolarità edilizia	53
Lotto 5	53
Completezza documentazione ex art. 567.....	54
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	54
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	54
Titolarità	54
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	54
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	54
Confini	55
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	55
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	55
Consistenza.....	55
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	55
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	56
Dati Catastali	56
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	56
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	56

Precisazioni.....	57
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	57
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	57
Patti.....	57
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	57
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	57
Stato conservativo	57
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	57
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	57
Servitù, censo, livello, usi civici.....	57
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	57
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	58
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	58
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	58
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	58
Stato di occupazione.....	58
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	58
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	59
Provenienze Ventennali	59
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	59
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	60
Formalità pregiudizievoli	61
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	61
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	61
Normativa urbanistica	62
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	62
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	63
Regolarità edilizia	63
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	64
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc.....	64
Lotto 6.....	64
Completezza documentazione ex art. 567.....	64
Titolarità	64

Confini	65
Consistenza	65
Dati Catastali	65
Precisazioni.....	66
Patti	66
Stato conservativo	66
Servitù, censo, livello, usi civici	66
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	66
Stato di occupazione	66
Provenienze Ventennali	67
Formalità pregiudizievoli	68
Normativa urbanistica	68
Regolarità edilizia	69
Lotto 7	69
Completezza documentazione ex art. 567.....	69
Titolarità	70
Confini	70
Consistenza.....	70
Dati Catastali	71
Precisazioni.....	71
Patti	71
Stato conservativo	71
Servitù, censo, livello, usi civici	71
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	72
Stato di occupazione	72
Provenienze Ventennali	72
Formalità pregiudizievoli	73
Normativa urbanistica	73
Regolarità edilizia	74
Lotto 8.....	74
Completezza documentazione ex art. 567.....	75
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	75
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	75
Titolarità	75
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	75
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	75
Confini	75

Bene N° 11 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	75
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	76
Consistenza.....	76
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	76
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	76
Dati Catastali.....	77
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	77
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	77
Precisazioni.....	77
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	77
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	78
Patti.....	78
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	78
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	78
Stato conservativo.....	78
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	78
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	78
Servitù, censo, livello, usi civici.....	78
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	78
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	78
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	79
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	79
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	79
Stato di occupazione.....	79
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	79
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	79
Provenienze Ventennali.....	80
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	80
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	81
Formalità pregiudizievoli.....	81
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	81
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	82

Normativa urbanistica	83
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	83
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	83
Regolarità edilizia	84
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	84
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc.....	84
Stima / Formazione lotti.....	84
Lotto 1	85
Lotto 2	87
Lotto 3	89
Lotto 4	90
Lotto 5	91
Lotto 6	93
Lotto 7	94
Lotto 8	95
Riserve e particolarità da segnalare	97
Riepilogo bando d'asta.....	100
Lotto 1	100
Lotto 2	100
Lotto 3	101
Lotto 4	102
Lotto 5	102
Lotto 6	104
Lotto 7	104
Lotto 8	105
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2022 del R.G.E.....	107
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 39.450,00	107
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 44.700,00	108
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 18.000,00	109
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 21.600,00	109
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 38.700,00	110
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 9.900,00	111
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 5.400,00	111
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 21.600,00	111

INCARICO

In data 04/03/2022, il sottoscritto Dott. Agr. Veroni Alessandro, con studio in Vicolo Prato, 12/A - 46100 - Mantova (MN), email studiotecnico.veroni@gmail.com, PEC a.veroni@epap.conafpec.it, Tel. 348 3668015, Fax 0376 323111, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 36, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 30-32-34, piano T-1-2
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T-1
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Strada Postumia snc
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Don Luigi Luchini snc
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 36, PIANO T-1

Oggetto dell'esecuzione è un appartamento dislocato su due livelli, piano terreno e primo, di un più ampio fabbricato distribuito su tre livelli fuori terra. Il cespite in oggetto si trova in Via Roma n. 36, nel comune di Tornata (CR). Il compendio in esame è posto in zona residenziale, posizione centrale rispetto a quello che potremmo definire centro cittadino del comune di Tornata, zona servita da urbanizzazioni e con infrastrutture a servizio della residenza collocate nelle immediate vicinanze. L'unità in esame è costituita come segue; al piano terreno: ingresso, cucina, bagno ed una stanza; al piano primo: disimpegno, tre camere da letto, bagno ed un balcone. Accesso e recesso dalla pubblica via avvengono mediante area comune con altre u.i.u. dello stesso fabbricato identificata al mapp. 87 sub. 1, oppure con accesso pedonale direttamente su Via Roma.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava libero da persone/attività ma ancora con presenza di mobilio vario oltre a materiali e imballaggi di modesta entità. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 05/04/2022 mi recavo congiuntamente con lo stesso, presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T

Oggetto dell'esecuzione è una autorimessa pertinenziale al bene n. 1, dislocata su un unico piano, al piano terreno, di un più ampio fabbricato distribuito su tre livelli fuori terra. Il cespite in oggetto si trova in Via Roma n. 28, nel comune di Tornata (CR). Il compendio in esame è posto in zona residenziale, posizione centrale rispetto a quello che potremmo definire centro cittadino del comune di Tornata, zona servita da urbanizzazioni e con infrastrutture a servizio della residenza collocate nelle immediate vicinanze. L'unità in esame è costituita come segue; al piano terreno: autorimessa singola con accesso carrabile. Accesso e recesso dalla pubblica via avvengono mediante area comune con altre u.i.u. dello stesso fabbricato, identificata al mapp. 87 sub. 1.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava libero da persone/attività ma ancora con presenza di mobilio vario oltre a materiali e imballaggi di modesta entità. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 05/04/2022 mi recavo congiuntamente con lo stesso, presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 30-32-34, PIANO T-1-2

Oggetto dell'esecuzione è un appartamento dislocato su tre livelli, piano terreno, primo e soffitta, di un più ampio fabbricato distribuito su tre livelli fuori terra. Il cespite in oggetto si trova in Via Roma n. 30-32-34, nel comune di Tornata (CR). Il compendio in esame è posto in zona residenziale, posizione centrale rispetto a quello che potremmo definire centro cittadino del comune di Tornata, zona servita da urbanizzazioni e con infrastrutture a servizio della residenza collocate nelle immediate vicinanze. L'unità in esame è costituita come segue; al piano terreno: ingresso, soggiorno, stanza, zona giorno, stanza, bagno, disimpegno, rustico e portico; al piano primo: disimpegno, bagno con antibagno, cucina e 5 stanze; piano secondo: soffitta (si precisa che non è stato possibile accedere alla soffitta vista la precarietà della scala d'accesso e dei solai).

Accesso e recesso dalla pubblica via avvengono mediante area comune con altre u.i.u. dello stesso fabbricato identificata al mapp. 87 sub. 1, oppure con accesso pedonale direttamente su Via Roma.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava libero da persone/attività ma ancora con presenza di mobilio vario oltre a materiali e imballaggi di modesta entità. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 05/04/2022 mi recavo congiuntamente con lo stesso, presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T-1

Oggetto dell'esecuzione è un rustico dislocato su due livelli, piano terreno e primo, di un più ampio fabbricato distribuito su più livelli fuori terra. Il cespite in oggetto si trova in Via Roma n. 28, nel comune di Tornata (CR). Il compendio in esame è posto in zona residenziale, posizione centrale rispetto a quello che potremmo definire centro cittadino del comune di Tornata, zona servita da urbanizzazioni e con infrastrutture a servizio della residenza collocate nelle immediate vicinanze. L'unità in esame è costituita come segue; al piano terreno: portico e zona rustico; al piano primo: soffitta (si precisa che non è stato possibile accedere alla soffitta vista la precarietà dei solai).

Accesso e recesso dalla pubblica via avvengono mediante area comune con altre u.i.u. dello stesso fabbricato identificata al mapp. 87 sub. 1.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava libero da persone/attività ma ancora con presenza di mobilio vario oltre a materiali e imballaggi di modesta entità. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 05/04/2022 mi recavo congiuntamente con lo stesso, presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

Trattasi di terreno agricolo di mq 3.620 situato nel Comune di Calvatone (CR), posto in in prossimità di vicolo Gorgi. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati. La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava libero da persone/attività. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 05/04/2022 mi recavo congiuntamente con lo stesso, presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

Trattasi di terreno agricolo di mq 4.320 situato nel Comune di Calvatone (CR), posto in in prossimità di vicolo Gorgi. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati. La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava libero da persone/attività. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 05/04/2022 mi recavo congiuntamente con lo stesso, presso l'unità oggetto di

pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

Trattasi di terreno agricolo di mq 7.240 situato nel Comune di Calvatone (CR), posto in in prossimità di vicolo Gorghi. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati. La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava libero da persone/attività. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 05/04/2022 mi recavo congiuntamente con lo stesso, presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

Trattasi di terreno agricolo di mq 1.690 situato nel Comune di Calvatone (CR), posto in in prossimità di vicolo Gorghi. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati. La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava libero da persone/attività. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 05/04/2022 mi recavo congiuntamente con lo stesso, presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - STRADA POSTUMIA SNC

Trattasi di terreno agricolo di mq 2.920 situato nel Comune di Calvatone (CR), posto in in prossimità di strada Postumia. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 3 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati. La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava libero da persone/attività. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 05/04/2022 mi recavo congiuntamente con lo stesso, presso l'unità oggetto di

pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA DON LUIGI LUCHINI SNC

Trattasi di terreno agricolo di mq 1.590 situato nel Comune di Tornata (CR), posto in in prossimità di Via Don Luigi Luchini. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati (presenti nel comune di Bozzolo). La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti)

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava libero da persone/attività. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 05/04/2022 mi recavo congiuntamente con lo stesso, presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

Trattasi di terreno agricolo di mq 1.170 situato nel Comune di Tornata (CR), posto in in prossimità di Via Confine. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati (presenti nel comune di Bozzolo). La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti)

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava libero da persone/attività. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 05/04/2022 mi recavo congiuntamente con lo stesso, presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

Trattasi di terreno agricolo di mq 3.340 situato nel Comune di Tornata (CR), posto in in prossimità di Via Confine. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati (presenti nel comune di Bozzolo). La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti)

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Successivamente al sopralluogo preventivo effettuato dall'I.V.G., quest'ultima nominata quale custode dell'immobile, si constatava che il cespite risultava libero da persone/attività. A seguito di contatto telefonico con il custode, in data 05/04/2022 mi recavo congiuntamente con lo stesso, presso l'unità oggetto di pignoramento effettuando tutte le operazioni peritali ritenute necessarie.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 36, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 36, PIANO T-1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 36, PIANO T-1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 36, PIANO T-1

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'appartamento (Fig. 6 mapp. 90 sub. 7):

- nord altra u.i.u. e area cortiliva map. 87 sub. 1, ed oltre altre ragioni;
- est Via Roma e oltre altre ragioni;
- sud map. 130 e oltre altre ragioni;
- ovest altra u.i.u. e oltre altre ragioni;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'appartamento (Fig. 6 mapp. 89 sub. 2):

- nord altra u.i.u. e area cortiliva map. 87 sub. 1, ed oltre altre ragioni;
- est altra u.i.u e oltre Via Roma;
- sud map. 130 e oltre altre ragioni;
- ovest altra u.i.u. e oltre altre ragioni;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 36, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	164,00 mq	1,00	164,00 mq	2,80 m	T-1
Balcone scoperto	0,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				165,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo e non a misura, le altezze interne indicate sono medie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	0,00 mq	14,00 mq	0,50	7,00 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				7,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo e non a misura, le altezze interne indicate sono medie.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 36, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	90	7		A3	1	6,5	196 mq	315,56 €	T-1	Fg. 6 Map. 89 Sub. 1

Corrispondenza catastale

Si fa presente che al momento del sopralluogo, effettuato in data 05/04/2022, nonché a seguito di esame della documentazione catastale ed urbanistica reperita, è emerso quanto segue: L'immobile presentava una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alle planimetrie catastali. Per tali motivi si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica con

conseguente variazione di dati catastali come da visure aggiornate allegate. Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti dati catastali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	89	2		C6	4	11	14 mq	24,43 €	T	

Corrispondenza catastale

Si fa presente che al momento del sopralluogo, effettuato in data 05/04/2022, nonché a seguito di esame della documentazione catastale ed urbanistica reperita, è emerso quanto segue: L'immobile presentava una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alle planimetrie catastali. Per tali motivi si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica con conseguente variazione di dati catastali come da visure aggiornate allegate. Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti dati catastali.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 36, PIANO T-1

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 36, PIANO T-1

Come da certificato contestuale di residenza e stato civile, prodotto dal Comune di Bozzolo, prot. ANPR 1061546499 del 19/10/2022, l'esecutato **** Omissis ****, risulta residente in **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T

Come da certificato contestuale di residenza e stato civile, prodotto dal Comune di Bozzolo, prot. ANPR 1061546499 del 19/10/2022, l'esecutato **** Omissis ****, risulta residente in **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 36, PIANO T-1

Al momento del sopralluogo l'unità verteva in insufficiente stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T

Al momento del sopralluogo l'unità verteva in sufficiente stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 36, PIANO T-1

L'unità immobiliare pignorata è inclusa in un unico fabbricato con più cespiti e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge. Da informazioni assunte in loco, attualmente non è stato nominato un amministratore per la gestione delle parti comuni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T

L'unità immobiliare pignorata è inclusa in un unico fabbricato con più cespiti e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge. Da informazioni assunte in loco, attualmente non è stato nominato un amministratore per la gestione delle parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 36, PIANO T-1

Dopo studio degli atti, il sottoscritto ha verificato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T

Dopo studio degli atti, il sottoscritto ha verificato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 36, PIANO T-1

A seguito del sopralluogo effettuato, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di stima verteva in insufficiente stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata). La stessa è ubicata in contesto residenziale e si affaccia su tre lati (nord, est e sud) nonché si fa presente che non sono presenti a breve distanza ostacoli che possano ostruire l'illuminazione diretta del cespite.

STRUTTURA - APPARTAMENTO

Struttura portante in muratura, solai misti, tramezzature in laterizio, manto di copertura prevalentemente in coppi. Pareti interne intonacate a civile stabilità e tinteggiate in complessivo sufficiente stato manutentivo; pareti esterne in sufficiente stato manutentivo prevalentemente intonacate e tinteggiate.

FINITURE E INFISSI

Nell'unità sono presenti prevalentemente pavimenti e rivestimenti di ceramica in sufficiente stato manutentivo e una parte in graniglia di marmo. I serramenti esterni sono prevalentemente in legno con vetro semplice, sono anche presenti alcuni serramenti in pvc con vetro camera, esternamente vi sono oscuri in legno solo in corrispondenza di alcune finestre. I serramenti interni sono composti prevalentemente da porte in legno tamburato cieche. Le porte di ingresso sono in legno non blindato. Nei bagni al piano terreno e primo, sono presenti lavabo, bidet e doccia.

IMPIANTI

Nell'unità sono presenti impianto elettrico prevalentemente sotto traccia e impianto idrico anch'esso prevalentemente sotto traccia. Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento al momento del sopralluogo era presente una caldaia a gas nella cucina al piano terreno, con emissione mediante radiatori a parete.

Le altezze medie presenti nel cespite sono di 2,80 ml, per una migliore identificazione delle stesse si rimanda alla planimetria catastale in allegato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T

A seguito del sopralluogo effettuato, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di stima verteva in sufficiente stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata). La stessa è ubicata in contesto residenziale e si affaccia su due lati (nord e sud) nonché si fa presente che non sono presenti a breve distanza ostacoli che possano ostruire l'illuminazione diretta del cespite.

STRUTTURA DELLO STABILE IN CUI E' SITA L'AUTORIMESSA

Struttura portante in muratura, solai misti, tramezzature in laterizio, manto di copertura prevalentemente in coppi. Pareti interne intonacate a civile stabilità e tinteggiate in complessivo sufficiente stato manutentivo; pareti esterne in sufficiente stato manutentivo prevalentemente intonacate e tinteggiate.

FINITURE E INFISSI

Nell'unità sono presenti pavimenti in ceramica in sufficiente stato manutentivo. Vi è un portone metallico per l'accesso carraio e un serramento sul lato sud con telaio in legno e vetro semplice.

Vi sono due porte di collegamento con altra u.i.u.(Fig. 6 Map. 90 Sub. 7), in legno tamburato.

IMPIANTI

Nell'unità è presente l'impianto elettrico sotto traccia.

Le altezze medie presenti nel cespite sono di 2,80 ml, per una migliore identificazione delle stesse si rimanda alla planimetria catastale in allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 36, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Gli immobili facenti capo a tale lotto, al momento del sopralluogo si presentavano liberi da persone, la proprietà esecutata non era fisicamente presente, ma persisteva all'interno dei cespiti mobilio e materiale di vario genere. Al sottoscritto è stato fornito dal custode nominato, copia di un contratto di locazione (allegato all'elaborato peritale) registrato a Cremona il 05/10/2015, codice identificativo del contratto: , con durata prevista dal 10/10/2015 al 09/10/2019, che si sarebbe dovuto rinnovare tacitamente per uguale periodo in assenza di disdetta. Il suddetto contratto riporta un canone annuo per il primo anno pari ad € 1.950,00 e per i successivi di € 2.400,00. L'affittuario nel sopracitato contratto è la **** Omissis ****. Inoltre, allo scrivente è stata fornita copia di una raccomandata a mano datata 30.06.2016, inviata dall'affittuario **** Omissis **** al locatore, con la quale veniva comunicata la cessione del contratto di locazione a **** Omissis ****.

Tutto ciò premesso, il sopracitato contratto risulta registrato antecedentemente la data di notifica del pignoramento 22/12/2021 e della successiva trascrizione R.G. n. 756, R.P. n. 541, Presentazione n. 11, del 02/02/2022, per tanto lo stesso sarebbe stato da considerarsi opponibile.

L'Agenzia delle Entrate interrogata sul sopracitato contratto ha però risposto in data 30.11.2022 quanto segue: "Per quanto attiene al contratto di locazione, registrato il 05/10/2015 al n. 1602 serie 3T, stipulato il 1/10/2015, si comunica che allo scrivente ufficio risulta inviata risoluzione anticipata al 15/12/2017."

Per tanto a fronte di quanto sopra descritto nel dettaglio, si ritiene che i cespiti facenti capo al lotto n. 1 siano liberi, dalle informazioni in possesso dello scrivente NON sussisterebbero contratti in essere opponibili.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T

L'immobile risulta libero

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Gli immobili facenti capo a tale lotto, al momento del sopralluogo si presentavano liberi da persone, la proprietà esecutata non era fisicamente presente, ma persisteva all'interno dei cespiti mobili e materiale di vario genere. Al sottoscritto è stato fornito dal custode nominato, copia di un contratto di locazione (allegato all'elaborato peritale) registrato a Cremona il 05/10/2015, codice identificativo del contratto: con durata prevista dal 10/10/2015 al 09/10/2019, che si sarebbe dovuto rinnovare tacitamente per uguale periodo in assenza di disdetta. Il suddetto contratto riporta un canone annuo per il primo anno pari ad € 1.950,00 e per i successivi di € 2.400,00. L'affittuario nel sopracitato contratto è la **** Omissis ****. Inoltre, allo scrivente è stata fornita copia di una raccomandata a mano datata 30.06.2016, inviata dall'affittuario **** Omissis **** al locatore, con la quale veniva comunicata la cessione del contratto di locazione a **** Omissis ****.

Tutto ciò premesso, il sopracitato contratto risulta registrato antecedentemente la data di notifica del pignoramento 22/12/2021 e della successiva trascrizione R.G. n. 756, R.P. n. 541, Presentazione n. 11, del 02/02/2022, per tanto lo stesso sarebbe stato da considerarsi opponibile.

L'Agenzia delle Entrate interrogata sul sopracitato contratto ha però risposto in data 30.11.2022 quanto segue: "Per quanto attiene al contratto di locazione, registrato il 05/10/2015 al n. 1602 serie 3T, stipulato il 1/10/2015, si comunica che allo scrivente ufficio risulta inviata risoluzione anticipata al 15/12/2017."

Per tanto a fronte di quanto sopra descritto nel dettaglio, si ritiene che i cespiti facenti capo al lotto n. 1 siano liberi, dalle informazioni in possesso dello scrivente NON sussisterebbero contratti in essere opponibili. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 36, PIANO T-1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dallo studio della relazione ventennale, redatta dal Notaio Rachele Campanini, notaio in Borgo Virgilio (MN) emerge quanto di seguito descritto.

Per i mapp.25, mapp.88 sub.3, mapp.89 e mapp.90 sub.5 fg.6 in Comune di Tornata:

Cronistoria catastale: deriva dalla variazione del giorno 8 febbraio 1982 nr.3 dei mapp.90 sub.4, mapp.89, mapp.88 sub.2 e mapp.25.

- atto di compravendita per Notaio Cavandoli Stanislao di Bozzolo del 26 febbraio 1982 rep. 12332/5089, registrato a Mantova il 15 marzo 1982 nr.1065 e trascritto a Cremona il 20 marzo 1982 ai nn. 1808/1316, con il quale **** Omissis ****, acquistano in parti uguali fabbricato in Comune di Tornata censito al fg. 6 mapp. 25, mapp. 88 sub.2, mapp. 89 e mapp. 90 sub. 4 A/6 vani 7;

- atto di compravendita per Notaio Cavandoli Stanislao di Bozzolo del 25 marzo 1994 rep. 49467/13078, registrato a Mantova il 1 aprile 1994 nr. 315 e trascritto a Cremona il 7 aprile 1994 ai nn. 2557/1759, con il quale **** Omissis **** acquista da **** Omissis **** la sua quota di 1/2 fabbricato in Comune di Tornata censito al fg. 6 mapp. 25, mapp. 88 sub.3, mapp. 89 e mapp. 90 sub. 5 A/4 vani 8,5.

Quanto sopra riportato fa riferimento alla Relazione Ventennale già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dallo studio della relazione ventennale, redatta dal Notaio Rachele Campanini, notaio in Borgo Virgilio (MN) emerge quanto di seguito descritto.

Per i mapp.25, mapp.88 sub.3, mapp.89 e mapp.90 sub.5 fg.6 in Comune di Tornata:

Cronistoria catastale: deriva dalla variazione del giorno 8 febbraio 1982 nr.3 dei mapp.90 sub.4, mapp.89, mapp.88 sub.2 e mapp.25.

- atto di compravendita per Notaio Cavandoli Stanislao di Bozzolo del 26 febbraio 1982 rep. 12332/5089, registrato a Mantova il 15 marzo 1982 nr.1065 e trascritto a Cremona il 20 marzo 1982 ai nn. 1808/1316, con il quale **** Omissis ****, acquistano in parti uguali fabbricato in Comune di Tornata censito al fg. 6 mapp. 25, mapp. 88 sub.2, mapp. 89 e mapp. 90 sub. 4 A/6 vani 7;

- atto di compravendita per Notaio Cavandoli Stanislao di Bozzolo del 25 marzo 1994 rep. 49467/13078, registrato a Mantova il 1 aprile 1994 nr. 315 e trascritto a Cremona il 7 aprile 1994 ai nn. 2557/1759, con il quale **** Omissis **** acquista da **** Omissis **** la sua quota di 1/2 fabbricato in Comune di Tornata censito al fg. 6 mapp. 25, mapp. 88 sub.3, mapp. 89 e mapp. 90 sub. 5 A/4 vani 8,5.

Quanto sopra riportato fa riferimento alla Relazione Ventennale già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 36, PIANO T-1

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella relazione ventennale, redatta dalla Dott.ssa Rachele Campanini, Notaio in Borgo Virgilio (MN), iscritto al Collegio Notarile di Mantova, in base alle ricerche effettuate presso L'agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare gli accertamenti catastali e ipotecari nell'ultimo ventennio e presa visione delle note di trascrizione riferibili agli immobili indicati ed ai loro successivi proprietari.

La stessa certifica che a tutto il giorno 18 febbraio 2022 i beni predetti risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi di qualsiasi natura risultanti dai registri immobiliari, da

vincoli regolarmente risultanti da pubblici registri fatta eccezione per le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per Tribunale di Brescia del 18 aprile 2017 rep. 5200 iscritta a Cremona il 10 dicembre 2021 ai nn. 11294/1743, a favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****. Iscrizione Euro 250.000,00 capitale Euro 305.000,00 con la precisazione che, al momento dell'iscrizione il credito è pari ad Euro 184.340,33 oltre interessi legali.

Grava immobili in Calvatone terreno fg.10 mapp. 96 fg. 15 mapp.23-24-109-112.

Grava immobili in Tornata fabbricati fg.6 mapp.88/1-90/1 A/4, mapp.25-88/3-89- 90/5 A/4, mapp.79/4 C/6 e mapp. 90/2 A/4 e terreni fg. 11 mapp.71-81-31.

- pignoramento immobiliare per Tribunale di Cremona del 22 dicembre 2021 rep. 2146 trascritto a Cremona il 2 febbraio 2022 ai nn. 756/541, a favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

Grava immobili in Calvatone terreno fg. 10 mapp. 96 fg. 15 mapp.23-24-109-112.

Grava immobili in Tornata fabbricati fg. 6 mapp. 88/1-90/1 A/4, mapp.25-88/3-89- 90/5 A/4, mapp.79/4 C/6 e mapp.90/2 A/4 e terreni fg. 11 mapp.71-81-31;

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione in allegato

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T

Oneri di cancellazione

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella relazione ventennale, redatta dalla Dott.ssa Rachele Campanini, Notaio in Borgo Virgilio (MN), iscritto al Collegio Notarile di Mantova, in base alle ricerche effettuate presso L'agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare gli accertamenti catastali e ipotecari nell'ultimo ventennio e presa visione delle note di trascrizione riferibili agli immobili indicati ed ai loro successivi proprietari.

La stessa certifica che a tutto il giorno 18 febbraio 2022 i beni predetti risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi di qualsiasi natura risultanti dai registri immobiliari, da vincoli regolarmente risultanti da pubblici registri fatta eccezione per le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per Tribunale di Brescia del 18 aprile 2017 rep. 5200 iscritta a Cremona il 10 dicembre 2021 ai nn. 11294/1743, a favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****. Iscrizione Euro 250.000,00 capitale Euro 305.000,00 con la precisazione che, al momento dell'iscrizione il credito è pari ad Euro 184.340,33 oltre interessi legali.

Grava immobili in Calvatone terreno fg.10 mapp. 96 fg. 15 mapp.23-24-109-112.

Grava immobili in Tornata fabbricati fg.6 mapp.88/1-90/1 A/4, mapp.25-88/3-89- 90/5 A/4, mapp.79/4 C/6 e mapp. 90/2 A/4 e terreni fg. 11 mapp.71-81-31.

- pignoramento immobiliare per Tribunale di Cremona del 22 dicembre 2021 rep. 2146 trascritto a Cremona il 2 febbraio 2022 ai nn. 756/541, a favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

Grava immobili in Calvatone terreno fg. 10 mapp. 96 fg. 15 mapp.23-24-109-112.

Grava immobili in Tornata fabbricati fg. 6 mapp. 88/1-90/1 A/4, mapp.25-88/3-89- 90/5 A/4, mapp.79/4 C/6 e mapp.90/2 A/4 e terreni fg. 11 mapp.71-81-31;

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione in allegato

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 36, PIANO T-1

Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T

Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 36, PIANO T-1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito della presentazione di richiesta d'accesso atti presso gli archivi del Comune di Tornata (CR), effettuata in data 29/03/2022, protocollata in data 29/03/2022 al n. 890, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune di Calvatone (CR) (in data 02/05/2022) le seguenti pratiche:

- Concessione edilizia del 19.07.1982 prot. 522, con estratti elaborati di progetto, per la ristrutturazione di civile abitazione;
- Concessione n. 156/93 del 19/05/1993 prot. 393, con estratti elaborati di progetto, per la trasformazione da porta a finestra per civile abitazione;
- Autorizzazione n. 232/UT, con estratti elaborati di progetto (non pertinente);
- Autorizzazione n. 217/UT (non pertinente);
- Autorizzazione n. 223 (non pertinente);
- Concessione n. 128/90 prot. 952 del 03/04/1991, con estratto elaborati di progetto (non pertinente);

Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, dall'analisi della documentazione fornita (Concessione edilizia del 19.07.1982 prot. 522) e dall'esame delle tavole recuperate, nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è difforme da quanto indicato dalle precedenti pratiche edilizie. In particolare, a titolo indicativo le difformità sono riconducibili a: realizzazione al piano primo di una tramezzatura in

muratura nel bagno per delimitare la doccia; dimensioni del balcone differenti rispetto a quanto concessionato; difformità in alcune misure lineari interne delle stanze, posizionamento di porte/aperture non rientranti in tolleranza, altezze differenti.

Tali difformità necessitano di apposita pratica in sanatoria da parte di tecnico abilitato presso gli enti preposti; tuttavia, il presente perito non dispone di dati a sufficienza e documentazione certa, al fine di poter definire la sanabilità o meno delle opere, in quanto potrebbe risultare necessario ottenere pareri ed autorizzazioni anche di enti terzi oltre che del Comune stesso. Dovrà essere redatta per tutti gli interventi riguardanti le strutture portanti (demolizione intera o parziale, apertura porte/finestre, differenti dimensioni ed altezze) una valutazione della sicurezza da parte di un tecnico strutturista competente al fine di poterne determinare la sanabilità allo stato attuale o con la necessità di opere. Nell'eventualità in cui dopo presentazione dell'istanza di sanatoria gli enti rigettino la stessa, risulterà necessaria la rimessa in pristino o fiscalizzazione dell'abuso, con costi non preventivabili dal sottoscritto.

Per tutto quanto indicato, anche in mancanza come sopracitato di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio decisivo circa la conformità edilizia. Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale degli ipotizzabili costi di sanatoria e/o rimessa in pristino, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali delle parti residue.

Visto quanto sopra descritto, ad oggi è necessario eseguire una sanatoria dello stato attuale rispetto a quanto concessionato, previo il pagamento di sanzione e l'assolvimento di quanto eventualmente richiesto dal comune stesso. Per una puntuale stima della sanabilità e dei relativi costi, lo scrivente dovrebbe presentare all'ufficio tecnico del comune competente un progetto al fine di ottenere un parere preventivo, tale procedura non rientra tra i compiti dello scrivente. Pertanto, la stima della sanabilità e dei relativi costi è da intendersi puramente indicativa e non certa.

Tutto ciò premesso lo scrivente stima i costi di sanatoria in circa € 15.000,00, salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare per ottenere l'agibilità o fiscalizzazione.

Tali incombenze, unitamente alle difformità edilizie riconosciute, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima. Avendo esplicitato nella presente consulenza i sopra descritti gravami, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura per eventuali oneri e costi aggiuntivi che dovessero presentarsi durante lo svolgimento delle operazioni di sistemazione del bene. Per quanto concerne la successiva agibilità degli immobili, la richiesta odierna dovrà contenere gli allegati previsti dal DPR 380/01, ovvero le certificazioni degli impianti, nulla osta scarichi con parere provinciale, la situazione catastale aggiornata, l'APE ed il collaudo statico dell'intera struttura.

Allo scrivente non è stato fornito alcun certificato di prestazione energetica e nessun certificato circa la conformità degli impianti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito della presentazione di richiesta d'accesso atti presso gli archivi del Comune di Tornata (CR), effettuata in data 29/03/2022, protocollata in data 29/03/2022 al n. 890, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune di Calvatone (CR) (in data 02/05/2022) le seguenti pratiche:

- Concessione edilizia del 19.07.1982 prot. 522, con estratti elaborati di progetto, per la ristrutturazione di

civile abitazione;

- Concessione n. 156/93 del 19/05/1993 prot. 393, con estratti elaborati di progetto, per la trasformazione da porta a finestra per civile abitazione;
- Autorizzazione n. 232/UT, con estratti elaborati di progetto (non pertinente);
- Autorizzazione n. 217/UT (non pertinente);
- Autorizzazione n. 223 (non pertinente);
- Concessione n. 128/90 prot. 952 del 03/04/1991, con estratto elaborati di progetto (non pertinente);

Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, dall'analisi della documentazione fornita (Concessione edilizia del 19.07.1982 prot. 522) e dall'esame delle tavole recuperate, nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è difforme da quanto indicato dalle precedenti pratiche edilizie. In particolare, a titolo indicativo le difformità sono riconducibili a: difformità in alcune misure lineari interne delle stanze non rientranti in tolleranza ed a altezze differenti.

Tali difformità necessitano di apposita pratica in sanatoria da parte di tecnico abilitato presso gli enti preposti; tuttavia, il presente perito non dispone di dati a sufficienza e documentazione certa, al fine di poter definire la sanabilità o meno delle opere, in quanto potrebbe risultare necessario ottenere pareri ed autorizzazioni anche di enti terzi oltre che del Comune stesso. Dovrà essere redatta per tutti gli interventi riguardanti le strutture portanti (demolizione intera o parziale, apertura porte/finestre, differenti dimensioni ed altezze) una valutazione della sicurezza da parte di un tecnico strutturista competente al fine di poterne determinare la sanabilità allo stato attuale o con la necessità di opere. Nell'eventualità in cui dopo presentazione dell'istanza di sanatoria gli enti rigettino la stessa, risulterà necessaria la rimessa in pristino o fiscalizzazione dell'abuso, con costi non preventivabili dal sottoscritto.

Per tutto quanto indicato, anche in mancanza come sopracitato di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio decisivo circa la conformità edilizia. Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale degli ipotizzabili costi di sanatoria e/o rimessa in pristino, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali delle parti residue.

Visto quanto sopra descritto, ad oggi è necessario eseguire una sanatoria dello stato attuale rispetto a quanto concesso, previo il pagamento di sanzione e l'assolvimento di quanto eventualmente richiesto dal comune stesso. Per una puntuale stima della sanabilità e dei relativi costi, lo scrivente dovrebbe presentare all'ufficio tecnico del comune competente un progetto al fine di ottenere un parere preventivo, tale procedura non rientra tra i compiti dello scrivente. Pertanto, la stima della sanabilità e dei relativi costi è da intendersi puramente indicativa e non certa.

Tutto ciò premesso, lo scrivente ha già stimato i costi di sanatoria nella sezione regolarità edilizia del bene n. 1, tale stima ricomprende anche la sanatoria del presente cespite.

Tali incombenze, unitamente alle difformità edilizie riconosciute, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima. Avendo esplicitato nella presente consulenza i sopra descritti gravami, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura per eventuali oneri e costi aggiuntivi che dovessero presentarsi durante lo svolgimento delle operazioni di sistemazione del bene. Per quanto concerne la successiva agibilità degli immobili, la richiesta odierna dovrà contenere gli allegati previsti dal DPR 380/01, ovvero le certificazioni degli impianti, nulla osta scarichi con parere provinciale, la situazione catastale aggiornata ed il collaudo statico dell'intera struttura.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Allo scrivente non è stato fornito alcun certificato di prestazione energetica e nessun certificato circa la conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 36, PIANO T-1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da informazioni assunte nel corso del sopralluogo, al momento dello stesso non risultava costituito un condominio, ma comunque il cespite oggetto di stima risulta inserito in un contesto dove sono presenti altri immobili con i quali condivide parti comuni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da informazioni assunte nel corso del sopralluogo, al momento dello stesso non risultava costituito un condominio, ma comunque il cespite oggetto di stima risulta inserito in un contesto dove sono presenti altri immobili con i quali condivide parti comuni.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 30-32-34, piano T-1-2
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 30-32-34, PIANO T-1-2

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T-1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 30-32-34, PIANO T-1-2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T-1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 30-32-34, PIANO T-1-2

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) dell'appartamento (Fig. 6 mapp. 90 sub. 6):

- nord map. 81, ed oltre altre ragioni;
- est Via Roma e oltre altre ragioni;

- sud altra u.i.u. e oltre altre ragioni;
- ovest area Fig. 6 Map. 87 Sub. 1 e oltre altre ragioni;

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T-1

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del rustico (Fig. 6 mapp. 79 sub. 6):

- altra u.i.u., ed oltre altre ragioni;
- est altra u.i.u., ed oltre altre ragioni;
- sud area Fig. 6 Map. 87 Sub. 1 e oltre altre ragioni;
- ovest est altra u.i.u., ed oltre altre ragioni;

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 30-32-34, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	230,00 mq	1,00	230,00 mq	2,75 m	T-1
Rustico	0,00 mq	12,50 mq	0,50	6,25 mq	2,40 m	T
Portico	0,00 mq	2,00 mq	0,40	0,80 mq	0,00 m	T
Soffitta	0,00 mq	151,00 mq	0,30	45,30 mq	1,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				282,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				282,35 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo e non a misura, le altezze interne indicate sono medie. Si precisa che lo scrivente per motivi di sicurezza non ha potuto accedere alla soffitta, consistenze e altezze della stessa sono state determinate dalla documentazione catastale depositata.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rustico	0,00 mq	61,00 mq	0,50	30,50 mq	3,50 m	T
Portico	0,00 mq	32,00 mq	0,30	9,60 mq	5,50 m	T
Soffitta	0,00 mq	70,00 mq	0,20	14,00 mq	3,30 m	1

Totale superficie convenzionale:	54,10 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	54,10 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo e non a misura, le altezze interne indicate sono medie. Si precisa che lo scrivente per motivi di sicurezza non ha potuto accedere alla soffitta, consistenze e altezze della stessa sono state determinate dalla documentazione catastale depositata.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 30-32-34, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	90	6		A3	1	14	335 mq	679,66 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Si fa presente che al momento del sopralluogo, effettuato in data 05/04/2022, nonché a seguito di esame della documentazione catastale ed urbanistica reperita, è emerso quanto segue: L'immobile presentava una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alle planimetrie catastali reperite (per uno degli immobili non erano presenti planimetrie depositate). Per tali motivi si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica con conseguente variazione di dati catastali come da visure aggiornate allegate. Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti dati catastali.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

								e			
	6	79	6		C2	1	128	144 mq	138,82 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Si fa presente che al momento del sopralluogo, effettuato in data 05/04/2022, nonché a seguito di esame della documentazione catastale ed urbanistica reperita, è emerso quanto segue: L'immobile presentava una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alle planimetrie catastali reperite. Per tali motivi si è reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale con presentazione di nuova scheda planimetrica con conseguente variazione di dati catastali come da visure aggiornate allegate. Non è stato possibile accedere alla soffitta vista l'instabilità dei solai. Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti dati catastali.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 30-32-34, PIANO T-1-2

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico. Si precisa altresì che per motivi di sicurezza non è stato possibile accedere alla soffitta.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T-1

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico. Si precisa altresì che per motivi di sicurezza non è stato possibile accedere alla soffitta.

PATTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 30-32-34, PIANO T-1-2

Come da certificato contestuale di residenza e stato civile, prodotto dal Comune di Bozzolo, prot. ANPR 1061546499 del 19/10/2022, l'esecutato **** Omissis ****, risulta residente in **** Omissis ****.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T-1

Come da certificato contestuale di residenza e stato civile, prodotto dal Comune di Bozzolo, prot. ANPR 1061546499 del 19/10/2022, l'esecutato **** Omissis ****, risulta residente in **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 30-32-34, PIANO T-1-2

Al momento del sopralluogo l'unità verteva in insufficiente stato manutentivo, con l'evidente necessità d'eseguire interventi di ripristino prima dell'uso. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T-1

Al momento del sopralluogo l'unità verteva in insufficiente stato manutentivo, con l'evidente necessità d'eseguire interventi di ripristino prima dell'uso. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 30-32-34, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare pignorata è inclusa in un unico fabbricato con più cespiti e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge. Da informazioni assunte in loco, attualmente non è stato nominato un amministratore per la gestione delle parti comuni.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T-1

L'unità immobiliare pignorata è inclusa in un unico fabbricato con più cespiti e pertanto avente parti comuni con altre unità immobiliari costituenti l'edificio. Quindi l'eventuale trasferimento degli immobili in argomento dovrà comprendere i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti ed oneri e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del quale il cespite in argomento è parte, così come ai sensi e per gli effetti di legge. Da informazioni assunte in loco, attualmente non è stato nominato un amministratore per la gestione delle parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 30-32-34, PIANO T-1-2

Dopo studio degli atti, il sottoscritto ha verificato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T-1

Dopo studio degli atti, il sottoscritto ha verificato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 30-32-34, PIANO T-1-2

A seguito del sopralluogo effettuato, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di stima verteva in pessimo stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata). La stessa è ubicata in contesto residenziale e si affaccia su tre lati (nord, est e ovest) nonché si fa presente che non sono presenti a breve distanza ostacoli che possano ostruire l'illuminazione diretta del cespite.

STRUTTURA - ABITAZIONE

Struttura portante in muratura, solai misti, tramezzature in laterizio, manto di copertura prevalentemente in coppi. Pareti interne intonacate a civile stabilità e prevalentemente tinteggiate in complessivo insufficiente stato manutentivo; pareti esterne in sufficiente stato manutentivo prevalentemente intonacate e tinteggiate. Per quanto riguarda lo stato delle strutture si porta all'evidenza che alcuni solai si presentavano instabili al passaggio, gli stessi andranno consolidati per ripristinare la sicurezza. Si precisa che non è stato possibile accedere alla soffitta per motivi di sicurezza, la stessa è raggiungibile mediante scala con struttura lignea al piano primo.

FINITURE E INFISSI

Nell'unità sono presenti pavimenti, in ceramica, graniglia di marmo, cotto, linoleum e zone non pavimentate, i rivestimenti sono di ceramica. Pavimenti e rivestimenti si presentano in insufficiente stato di manutenzione. I serramenti esterni sono prevalentemente in legno con vetro semplice, esternamente vi sono prevalentemente oscuri in legno. I serramenti interni sono composti prevalentemente da porte in legno tamburato cieche. Le porte di ingresso sono prevalentemente in legno non blindato. Nel bagno al piano primo sono presenti water, doccia e lavabo.

IMPIANTI

Nell'unità sono presenti impianto elettrico prevalentemente sotto traccia e impianto idrico anch'esso prevalentemente sotto traccia. Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento al momento del sopralluogo erano presenti due caldaie a legna, le quali riscaldavano alcune zone della casa mediante emissione diretta di calore. E' stata inoltre rilevata la presenza di una caldaia a muro posta nel rustico al piano terra, dal mero sopralluogo visivo non è stato possibile determinare se producesse acqua calda sanitaria.

Le altezze medie presenti nel cespite sono di 2,70 ml, per una migliore identificazione delle stesse si rimanda alla planimetria catastale in allegato.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T-1

A seguito del sopralluogo effettuato, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di stima verteva in pessimo stato manutentivo (vedere documentazione fotografica allegata). La stessa è ubicata in contesto residenziale e si affaccia su un lato (sud) nonché si fa presente che non sono presenti a breve distanza ostacoli che possano ostruire l'illuminazione diretta del cespite, se non il portico di proprietà in fregio allo stesso.

STRUTTURA - RUSTICO

Struttura portante in muratura, solai con struttura lignea, manto di copertura prevalentemente in coppi. Pareti interne parzialmente intonacate, in complessivo insufficiente stato manutentivo; pareti esterne in insufficiente

stato manutentivo prive di intonaco con muratura a vista. Per quanto riguarda lo stato delle strutture si porta all'evidenza che alcuni solai si presentavano instabili al passaggio, gli stessi andranno consolidati per ripristinare la sicurezza. Internamente è possibile rilevare la presenza di vari pilastri in muratura o blocchi di c.a., probabilmente costruiti in vari periodi al fine di sostenere l'instabile solaio che costituisce il piano di calpestio della soffitta.

Si precisa che non è stato possibile accedere alla soffitta per motivi di sicurezza, la stessa è raggiungibile mediante l'utilizzo di una scala a pioli (non fissa) dal portico.

FINITURE E INFISSI

Nell'unità è presente prevalentemente pavimentazione in battuto di cemento. La pavimentazione si presenta in insufficiente stato manutentivo. I serramenti esterni sono prevalentemente in legno con vetro semplice, esternamente vi sono prevalentemente oscuri in legno. Porta di ingresso in legno non blindato.

IMPIANTI

Nell'unità non sono stati rilevati impianti.

Le altezze medie presenti nel cespite sono di 3,40 ml, per una migliore identificazione delle stesse si rimanda alla planimetria catastale in allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 30-32-34, PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Durante la visita in loco eseguita in data 05/04/2022, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente. L'immobile risultava libero da persone ma con presenza di mobilio e materiale di vario genere. Si precisa che non sono stati forniti allo scrivente contratti di locazione e che lo stesso ha chiesto verifica dell'esistenza degli stessi all'agenzia delle entrate, la quale non ha fornito contratti inerenti il cespite oggetto di stima.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Durante la visita in loco eseguita in data 05/04/2022, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, la proprietà esecutata non era presente. L'immobile risultava libero da persone ma con presenza di mobilio e materiale di vario genere. Si precisa che non sono stati forniti allo scrivente contratti di locazione e che lo stesso ha chiesto verifica dell'esistenza degli stessi all'agenzia delle entrate, la quale non ha fornito contratti

inerenti il cespite oggetto di stima.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 30-32-34, PIANO T-1-2

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dallo studio della relazione ventennale, redatta dal Notaio Rachele Campanini, notaio in Borgo Virgilio (MN) emerge quanto di seguito descritto.

Per i mapp. 88 sub. 1 e mapp. 90 sub.1 fg.6 in Comune di Tornata:

- Atto di compravendita per Notaio Squintani Ambrogio di Pizzighettone del 26 luglio 1985 rep. 26268/2783, registrato a Cremona il 2 agosto 1985 nr. 2469 e ivi trascritto il 7 agosto 1985 ai nn. 5191/3458, con il quale **** Omissis ****, coniugati in regime di comunione legale, acquistano in parti uguali fabbricato in Comune di Tornata censito al fg. 6 mapp. 88 sub. 1 mapp. 90 sub. 1 A/4 vani 4,5.

- atto di compravendita per Notaio Cavandoli Stanislao di Bozzolo del 25 marzo 1994 rep. 49468/13079, registrato a Mantova il 6 aprile 1994 nr. 324 e trascritto a Cremona il 7 aprile 1994 ai nn. 2558/1760, con il quale **** Omissis **** acquista da **** Omissis **** la sua quota di 1/2 fabbricato in Comune di Tornata censito al fg. 6 mapp. 88 sub. 1 mapp.90 sub. 1 A/4 vani 4,5.

Per il mapp. 79 sub. 4 fg. 6 in Comune di Tornata:

- atto di compravendita per Notaio Aporti Massimo di Mantova del 19 settembre 1986 rep. 40657/15897, registrato a Mantova il 7 ottobre 1986 nr. 3365 e trascritto a Cremona il 15 ottobre 1986 ai nn. 6374/4272, con il quale **** Omissis **** coniugati in regime di comunione legale, acquistano in parti uguali fabbricato in Comune di Tornata censito al fg. 6 mapp. 79 sub. 4 C/6 mq.50.

- atto di compravendita per Notaio Cavandoli Stanislao di Bozzolo del 25 marzo 1994 rep. 49467/13078, registrato a Mantova il 1 aprile 1994 nr. 315 e trascritto a Cremona il 7 aprile 1994 ai nn. 2557/1759, con il quale **** Omissis **** acquista da **** Omissis **** la sua quota di 1/2 fabbricato in Comune di Tornata censito al fg. 6 mapp. 79 sub. 4 C/6 mq.50.

Per il mapp. 90 sub. 2 fg.6 in Comune di Tornata:

- atto di compravendita per Notaio Cavandoli Stanislao del 9 novembre 1988 rep. 31240/9398, registrato a Mantova il 21 novembre 1988 nr. 762 e trascritto a Cremona il 24 novembre 1988 ai nn. 8007/5306, con il quale **** Omissis ****, coniugati in regime di comunione legale, acquistano in parti uguali fabbricato in Comune di Tornata censito al fg. 6 mapp. 90 sub. 2 A/4 vani 6.

- atto di compravendita per Notaio Cavandoli Stanislao di Bozzolo del 25 marzo 1994 rep. 49468/13079, registrato a Mantova il 6 aprile 1994 nr. 324 e trascritto a Cremona il 7 aprile 1994 ai nn. 2558/1760, con il quale **** Omissis **** acquista da **** Omissis **** la sua quota di 1/2 fabbricato in Comune di Tornata censito al fg. 6 mapp. 90 sub. 2 A/4 vani 6

Quanto sopra riportato fa riferimento alla Relazione Ventennale già in atti, alla quale si rimanda per eventuali

ulteriori specifiche.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T-1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dallo studio della relazione ventennale, redatta dal Notaio Rachele Campanini, notaio in Borgo Virgilio (MN) emerge quanto di seguito descritto

Per i mapp. 88 sub. 1 e mapp. 90 sub.1 fg.6 in Comune di Tornata:

- Atto di compravendita per Notaio Squintani Ambrogio di Pizzighettone del 26 luglio 1985 rep. 26268/2783, registrato a Cremona il 2 agosto 1985 nr. 2469 e ivi trascritto il 7 agosto 1985 ai nn. 5191/3458, con il quale **** Omissis ****, coniugati in regime di comunione legale, acquistano in parti uguali fabbricato in Comune di Tornata censito al fg. 6 mapp. 88 sub. 1 mapp. 90 sub. 1 A/4 vani 4,5.

- atto di compravendita per Notaio Cavandoli Stanislao di Bozzolo del 25 marzo 1994 rep. 49468/13079, registrato a Mantova il 6 aprile 1994 nr. 324 e trascritto a Cremona il 7 aprile 1994 ai nn. 2558/1760, con il quale **** Omissis **** acquista da **** Omissis **** la sua quota di 1/2 fabbricato in Comune di Tornata censito al fg. 6 mapp. 88 sub. 1 mapp.90 sub. 1 A/4 vani 4,5.

Per il mapp. 79 sub. 4 fg. 6 in Comune di Tornata:

- atto di compravendita per Notaio Aporti Massimo di Mantova del 19 settembre 1986 rep. 40657/15897, registrato a Mantova il 7 ottobre 1986 nr. 3365 e trascritto a Cremona il 15 ottobre 1986 ai nn. 6374/4272, con il quale **** Omissis **** coniugati in regime di comunione legale, acquistano in parti uguali fabbricato in Comune di Tornata censito al fg. 6 mapp. 79 sub. 4 C/6 mq.50.

- atto di compravendita per Notaio Cavandoli Stanislao di Bozzolo del 25 marzo 1994 rep. 49467/13078, registrato a Mantova il 1 aprile 1994 nr. 315 e trascritto a Cremona il 7 aprile 1994 ai nn. 2557/1759, con il quale **** Omissis **** acquista da **** Omissis **** la sua quota di 1/2 fabbricato in Comune di Tornata censito al fg. 6 mapp. 79 sub. 4 C/6 mq.50.

Per il mapp. 90 sub. 2 fg.6 in Comune di Tornata:

- atto di compravendita per Notaio Cavandoli Stanislao del 9 novembre 1988 rep. 31240/9398, registrato a Mantova il 21 novembre 1988 nr. 762 e trascritto a Cremona il 24 novembre 1988 ai nn. 8007/5306, con il quale **** Omissis ****, coniugati in regime di comunione legale, acquistano in parti uguali fabbricato in Comune di Tornata censito al fg. 6 mapp. 90 sub. 2 A/4 vani 6.

- atto di compravendita per Notaio Cavandoli Stanislao di Bozzolo del 25 marzo 1994 rep. 49468/13079, registrato a Mantova il 6 aprile 1994 nr. 324 e trascritto a Cremona il 7 aprile 1994 ai nn. 2558/1760, con il quale **** Omissis **** acquista da **** Omissis **** la sua quota di 1/2 fabbricato in Comune di Tornata censito al fg. 6 mapp. 90 sub. 2 A/4 vani 6

Quanto sopra riportato fa riferimento alla Relazione Ventennale già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 30-32-34, PIANO T-1-2

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella relazione ventennale, redatta dalla Dott.ssa Rachele Campanini, Notaio in Borgo Virgilio (MN), iscritto al Collegio Notarile di Mantova, in base alle ricerche effettuate presso L'agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare gli accertamenti catastali e ipotecari nell'ultimo ventennio e presa visione delle note di trascrizione riferibili agli immobili indicati ed ai loro successivi proprietari.

La stessa certifica che a tutto il giorno 18 febbraio 2022 i beni predetti risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi di qualsiasi natura risultanti dai registri immobiliari, da vincoli regolarmente risultanti da pubblici registri fatta eccezione per le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per Tribunale di Brescia del 18 aprile 2017 rep. 5200 iscritta a Cremona il 10 dicembre 2021 ai nn. 11294/1743, a favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****. Iscrizione Euro 250.000,00 capitale Euro 305.000,00 con la precisazione che, al momento dell'iscrizione il credito è pari ad Euro 184.340,33 oltre interessi legali.

Grava immobili in Calvatone terreno fg.10 mapp. 96 fg. 15 mapp.23-24-109-112.

Grava immobili in Tornata fabbricati fg.6 mapp.88/1-90/1 A/4, mapp.25-88/3-89- 90/5 A/4, mapp.79/4 C/6 e mapp. 90/2 A/4 e terreni fg. 11 mapp.71-81-31.

- pignoramento immobiliare per Tribunale di Cremona del 22 dicembre 2021 rep. 2146 trascritto a Cremona il 2 febbraio 2022 ai nn. 756/541, a favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

Grava immobili in Calvatone terreno fg. 10 mapp. 96 fg. 15 mapp.23-24-109-112.

Grava immobili in Tornata fabbricati fg. 6 mapp. 88/1-90/1 A/4, mapp.25-88/3-89- 90/5 A/4, mapp.79/4 C/6 e mapp.90/2 A/4 e terreni fg. 11 mapp.71-81-31;

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione in allegato

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T-1

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella relazione ventennale, redatta dalla Dott.ssa Rachele Campanini, Notaio in Borgo Virgilio (MN), iscritto al Collegio Notarile di Mantova, in base alle ricerche effettuate presso L'agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare gli accertamenti catastali e ipotecari nell'ultimo ventennio e presa visione delle note di trascrizione riferibili agli immobili indicati ed ai loro successivi proprietari.

La stessa certifica che a tutto il giorno 18 febbraio 2022 i beni predetti risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi di qualsiasi natura risultanti dai registri immobiliari, da vincoli regolarmente risultanti da pubblici registri fatta eccezione per le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per Tribunale di Brescia del 18 aprile 2017 rep. 5200 iscritta a Cremona il 10 dicembre 2021 ai nn. 11294/1743, a favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****. Iscrizione Euro 250.000,00 capitale Euro 305.000,00 con la precisazione che, al momento dell'iscrizione il

credito è pari ad Euro 184.340,33 oltre interessi legali.

Grava immobili in Calvatone terreno fg.10 mapp. 96 fg. 15 mapp.23-24-109-112.

Grava immobili in Tornata fabbricati fg.6 mapp.88/1-90/1 A/4, mapp.25-88/3-89- 90/5 A/4, mapp.79/4 C/6 e mapp. 90/2 A/4 e terreni fg. 11 mapp.71-81-31.

- pignoramento immobiliare per Tribunale di Cremona del 22 dicembre 2021 rep. 2146 trascritto a Cremona il 2 febbraio 2022 ai nn. 756/541, a favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

Grava immobili in Calvatone terreno fg. 10 mapp. 96 fg. 15 mapp.23-24-109-112.

Grava immobili in Tornata fabbricati fg. 6 mapp. 88/1-90/1 A/4, mapp.25-88/3-89- 90/5 A/4, mapp.79/4 C/6 e mapp.90/2 A/4 e terreni fg. 11 mapp.71-81-31;

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione in allegato

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 30-32-34, PIANO T-1-2

Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T-1

Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 30-32-34, PIANO T-1-2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito della presentazione di richiesta d'accesso atti presso gli archivi del Comune di Tornata (CR), effettuata in data 29/03/2022, protocollata in data 29/03/2022 al n. 890, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune di Calvatone (CR) (in data 02/05/2022) le seguenti pratiche:

- Concessione edilizia del 19.07.1982 prot. 522, con estratti elaborati di progetto, per la ristrutturazione di civile abitazione;
- Concessione n. 156/93 del 19/05/1993 prot. 393, con estratti elaborati di progetto, per la trasformazione da porta a finestra per civile abitazione;
- Autorizzazione n. 232/UT, con estratti elaborati di progetto (non pertinente);
- Autorizzazione n. 217/UT (non pertinente);
- Autorizzazione n. 223 (non pertinente);
- Concessione n. 128/90 prot. 952 del 03/04/1991, con estratto elaborati di progetto (non pertinente);

Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, dall'analisi della documentazione fornita (Concessione edilizia n. 156/93 del 19/05/1993 prot. 393), dall'esame delle tavole recuperate, dalle planimetrie catastali presenti, nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è difforme da quanto indicato dalle precedenti pratiche edilizie o planimetrie catastali. In particolare, a titolo indicativo le difformità sono riconducibili a: realizzazione di una diversa distribuzione interna mediante l'apertura e chiusura di porte anche su murature portanti, demolizione e ricostruzione di tramezzature in laterizio. Inoltre, rispetto alla documentazione catastale, parrebbero inoltre presenti difformità in alcune misure lineari interne delle stanze, posizionamento di porte/aperture non rientranti in tolleranza, altezze differenti.

Tali difformità necessitano di apposita pratica in sanatoria da parte di tecnico abilitato presso gli enti preposti; tuttavia, il presente perito non dispone di dati a sufficienza e documentazione certa, al fine di poter definire la sanabilità o meno delle opere, in quanto potrebbe risultare necessario ottenere pareri ed autorizzazioni anche di enti terzi oltre che del Comune stesso. Dovrà essere redatta per tutti gli interventi riguardanti le strutture portanti (demolizione intera o parziale, apertura porte/finestre, differenti dimensioni ed altezze) una valutazione della sicurezza da parte di un tecnico strutturista competente al fine di poterne determinare la sanabilità allo stato attuale o con la necessità di opere. Nell'eventualità in cui dopo presentazione dell'istanza di sanatoria gli enti rigettino la stessa, risulterà necessaria la rimessa in pristino o fiscalizzazione dell'abuso, con costi non preventivabili dal sottoscritto.

Per tutto quanto indicato, anche in mancanza come sopracitato di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio decisivo circa la conformità edilizia. Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale degli ipotizzabili costi di sanatoria e/o rimessa in pristino, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali delle parti residue.

Visto quanto sopra descritto, ad oggi è necessario eseguire una sanatoria dello stato attuale rispetto allo stato legittimato, previo il pagamento di sanzione e l'assolvimento di quanto eventualmente richiesto dal comune stesso. Per una puntuale stima della sanabilità e dei relativi costi, lo scrivente dovrebbe presentare all'ufficio tecnico del comune competente un progetto al fine di ottenere un parere preventivo, tale procedura non rientra tra i compiti dello scrivente. Pertanto, la stima della sanabilità e dei relativi costi è da intendersi puramente indicativa e non certa.

Tutto ciò premesso lo scrivente stima i costi di sanatoria in circa € 20.000,00, salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare per ottenere l'agibilità o fiscalizzazione.

Tali incombenze, unitamente alle difformità edilizie riconosciute, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima. Avendo esplicitato nella presente consulenza i sopra descritti gravami, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura per eventuali oneri e costi aggiuntivi che dovessero presentarsi durante lo svolgimento delle operazioni di sistemazione del bene. Per quanto concerne la successiva agibilità degli immobili, la richiesta odierna dovrà contenere gli allegati previsti dal DPR 380/01, ovvero le certificazioni degli impianti, nulla osta scarichi con parere provinciale, la situazione catastale aggiornata, l'APE ed il collaudo statico dell'intera struttura.

Allo scrivente non è stato fornito alcun certificato di prestazione energetica e nessun certificato circa la conformità degli impianti.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T-1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

A seguito della presentazione di richiesta d'accesso atti presso gli archivi del Comune di Tornata (CR), effettuata in data 29/03/2022, protocollata in data 29/03/2022 al n. 890, sono state consegnate allo scrivente presso gli uffici del comune di Calvatone (CR) (in data 02/05/2022) le seguenti pratiche:

- Concessione edilizia del 19.07.1982 prot. 522, con estratti elaborati di progetto, per la ristrutturazione di civile abitazione (non pertinente);
- Concessione n. 156/93 del 19/05/1993 prot. 393, con estratti elaborati di progetto, per la trasformazione da porta a finestra per civile abitazione (non pertinente);
- Autorizzazione n. 232/UT, con estratti elaborati di progetto (non pertinente);
- Autorizzazione n. 217/UT (non pertinente);
- Autorizzazione n. 223 (non pertinente);
- Concessione n. 128/90 prot. 952 del 03/04/1991, con estratto elaborati di progetto (non pertinente);

Per quanto riguarda l'unità oggetto di stima, gli archivi comunali non hanno consegnato allo scrivente documentazione inerente alla stessa. Dall'esame delle planimetrie catastali presenti, nonché dal sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che lo stato dei luoghi è difforme da quanto indicato dalle precedenti planimetrie catastali. In particolare, a titolo indicativo le difformità sono riconducibili a: realizzazione di due finestre sul lato sud ed alla apposizione di numerosi pilastri all'interno del fabbricato. Si precisa che nelle precedenti planimetrie non era rappresentata la soffitta; quindi, non è stato possibile eseguire un raffronto. Inoltre, rispetto alla documentazione catastale, parrebbero inoltre presenti difformità in alcune misure lineari interne delle stanze, posizionamento di porte/aperture non rientranti in tolleranza, altezze differenti.

Tali difformità necessitano di apposita pratica in sanatoria da parte di tecnico abilitato presso gli enti preposti; tuttavia, il presente perito non dispone di dati a sufficienza e documentazione certa, al fine di poter definire la sanabilità o meno delle opere, in quanto potrebbe risultare necessario ottenere pareri ed autorizzazioni anche di enti terzi oltre che del Comune stesso. Dovrà essere redatta per tutti gli interventi riguardanti le strutture portanti (demolizione intera o parziale, apertura porte/finestre, differenti dimensioni ed altezze) una valutazione della sicurezza da parte di un tecnico strutturista competente al fine di poterne determinare la sanabilità allo stato attuale o con la necessità di opere. Nell'eventualità in cui dopo presentazione dell'istanza di sanatoria gli enti rigettino la stessa, risulterà necessaria la rimessa in pristino o fiscalizzazione dell'abuso, con costi non preventivabili dal sottoscritto.

Per tutto quanto indicato, anche in mancanza come sopracitato di pareri definitivi di enti terzi e di documentazione certa, lo scrivente risulta impossibilitato ad esprimere un giudizio decisivo circa la conformità edilizia. Viene adottata in sede di stima una valutazione ad indirizzo prudenziale degli ipotizzabili costi di sanatoria e/o rimessa in pristino, fatti salvi maggiori oneri tecnici, sanzionatori, amministrativi ed eventuali prescrizioni strutturali delle parti residue.

Visto quanto sopra descritto, ad oggi è necessario eseguire una sanatoria dello stato attuale rispetto allo stato legittimato, previo il pagamento di sanzione e l'assolvimento di quanto eventualmente richiesto dal comune stesso. Per una puntuale stima della sanabilità e dei relativi costi, lo scrivente dovrebbe presentare all'ufficio tecnico del comune competente un progetto al fine di ottenere un parere preventivo, tale procedura non rientra tra i compiti dello scrivente. Pertanto, la stima della sanabilità e dei relativi costi è da intendersi puramente indicativa e non certa.

Tutto ciò premesso lo scrivente stima i costi di sanatoria in circa € 10.000,00, salvo eventuali opere di adeguamento/ripristino da realizzare per ottenere l'agibilità o fiscalizzazione.

Tali incombenze, unitamente alle difformità edilizie riconosciute, sono state tenute in dovuta considerazione al momento della stima. Avendo esplicitato nella presente consulenza i sopra descritti gravami, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura per eventuali oneri e costi aggiuntivi che dovessero presentarsi durante lo svolgimento delle operazioni di sistemazione del bene. Per quanto concerne la successiva agibilità degli immobili, la richiesta odierna dovrà contenere gli allegati previsti dal DPR 380/01, ovvero le certificazioni degli impianti, nulla osta scarichi con parere provinciale, la situazione catastale aggiornata, l'APE ed il collaudo statico dell'intera struttura.

Allo scrivente non è stato fornito alcun certificato di prestazione energetica e nessun certificato circa la conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 30-32-34, PIANO T-1-2

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da informazioni assunte nel corso del sopralluogo, al momento dello stesso non risultava costituito un condominio, ma comunque il cespite oggetto di stima risulta inserito in un contesto dove sono presenti altri immobili con i quali condivide parti comuni.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA ROMA 28, PIANO T-1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da informazioni assunte nel corso del sopralluogo, al momento dello stesso non risultava costituito un condominio, ma comunque il cespite oggetto di stima risulta inserito in un contesto dove sono presenti altri immobili con i quali condivide parti comuni.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del terreno (Fig. 15 mapp. 112):

- nord Map. 108;
- est strada vicinale denominata Vicolo Gorghi;
- sud Map. 114;
- ovest Map. 110;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	3620,00 mq	1,00	3620,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3620,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3620,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di n. 1 terreni agricoli di complessivi mq 3.620 (superficie catastale).

Vista la natura del bene, la consistenza e la posizione, si ritiene possibile in via del tutto preliminare prevedere la divisione in lotti.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
15	112				Seminativo irriguo	1	00.36.20 mq	23,22 €	25,24 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

PATTI

Come da certificato contestuale di residenza e stato civile, prodotto dal Comune di Bozzolo, prot. ANPR 1061546499 del 19/10/2022, l'esecutato **** Omissis ****, risulta residente in **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava coltivato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dallo studio degli atti forniti, lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di n. 1 terreno agricolo a giacitura pianeggiante attualmente coltivato a seminativo. L'esposizione è buona, in quanto il lotto è prevalentemente soleggiato per la maggior parte della giornata e per tutte le stagioni, nella zona sono presenti sistemi di irrigazione consortile. Il terreno forma un lotto uniforme con forma rettangolare, di complessivi mq 3.620 ubicati nella zona agricola del Comune di Calvatone (CR). Il Comune è di circa 1.171 abitanti ed è ubicato a ovest della provincia di Cremona, ad un'altitudine di circa 29m s.l.m.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Al momento del sopralluogo la proprietà esecutata non era fisicamente presente e gli immobili facenti capo a tale lotto si presentavano liberi da persone, ma coltivati. Come indicato nell'elaborato peritale, a seguito di interrogazione presso l'agenzia delle entrate di Cremona allo scrivente è stato fornito un contratto di locazione di fondo rustico (allegato all'elaborato peritale), tra l'esecutato (locatore) e **** Omissis **** (conduttore), il suddetto contratto ha validità dal 11/11/2021 al 10/11/2024, il canone annuo indicato nel contratto è di € 1.600,00, mentre per l'intera durata dell'affittanza l'importo è di € 4.800,00. Tale contratto risulta registrato il 26/11/2021 presso l'agenzia delle entrate, sede di Casalmaggiore, con codice identificativo . Tutto ciò premesso, il sopracitato contratto risulta registrato antecedentemente la data di notifica del pignoramento 22/12/2021 e della successiva trascrizione R.G. n. 756, R.P. n. 541, Presentazione n. 11, del 02/02/2022. Per quanto sopra descritto si ritiene che i cespiti facenti capo a questo lotto siano occupati da terzi, con contratto di locazione opponibile.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dallo studio della relazione ventennale, redatta dal Notaio Rachele Campanini, notaio in Borgo Virgilio (MN) emerge quanto di seguito descritto

Per il mapp. 112 fg. 15 in Comune di Calvatone:

- atto di compravendita per Notaio Araldi Omero di Suzzara del 27 maggio 1989 rep. 12586/1429, registrato a Suzzara il 13 giugno 1989 nr. 494 e trascritto a Cremona il 22 giugno 1989 ai nn. 4537/2979, con il quale **** Omissis ****, coniugati in regime di comunione legale, acquistano in parti uguali terreno in Comune di Calvatone censito al fg. 15 mapp. 112 are 36.20.

- atto di compravendita per Notaio Cavandoli Stanislao di Bozzolo del 25 marzo 1994 rep. 49468/13079, registrato a Mantova il 6 aprile 1994 nr. 324 e trascritto a Cremona il 7 aprile 1994 ai nn. 2558/1760, con il quale **** Omissis **** acquista da **** Omissis **** la sua quota di 1/2 terreno in Comune di Calvatone censito al fg. 15 mapp. 112 are 36.20.

Quanto sopra riportato fa riferimento alla Relazione Ventennale già in atti, alla quale si rimanda per eventuali

ulteriori specifiche.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella relazione ventennale, redatta dalla Dott.ssa Rachele Campanini, Notaio in Borgo Virgilio (MN), iscritto al Collegio Notarile di Mantova, in base alle ricerche effettuate presso L'agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare gli accertamenti catastali e ipotecari nell'ultimo ventennio e presa visione delle note di trascrizione riferibili agli immobili indicati ed ai loro successivi proprietari.

La stessa certifica che a tutto il giorno 18 febbraio 2022 i beni predetti risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi di qualsiasi natura risultanti dai registri immobiliari, da vincoli regolarmente risultanti da pubblici registri fatta eccezione per le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per Tribunale di Brescia del 18 aprile 2017 rep. 5200 iscritta a Cremona il 10 dicembre 2021 ai nn. 11294/1743, a favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****. Iscrizione Euro 250.000,00 capitale Euro 305.000,00 con la precisazione che, al momento dell'iscrizione il credito è pari ad Euro 184.340,33 oltre interessi legali.

Grava immobili in Calvatone terreno fg.10 mapp. 96 fg. 15 mapp.23-24-109-112.

Grava immobili in Tornata fabbricati fg.6 mapp.88/1-90/1 A/4, mapp.25-88/3-89- 90/5 A/4, mapp.79/4 C/6 e mapp. 90/2 A/4 e terreni fg. 11 mapp.71-81-31.

- pignoramento immobiliare per Tribunale di Cremona del 22 dicembre 2021 rep. 2146 trascritto a Cremona il 2 febbraio 2022 ai nn. 756/541, a favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

Grava immobili in Calvatone terreno fg. 10 mapp. 96 fg. 15 mapp.23-24-109-112.

Grava immobili in Tornata fabbricati fg. 6 mapp. 88/1-90/1 A/4, mapp.25-88/3-89- 90/5 A/4, mapp.79/4 C/6 e mapp.90/2 A/4 e terreni fg. 11 mapp.71-81-31;

- atto di costituzione di vincolo e costituzione di vincolo di destinazione scrittura privata autenticata per Notaio Acquaroni Mauro del 2 febbraio 2007 rep. 36645 trascritto a Cremona il 23 febbraio 2007 ai nn. 2337/1229 e nn.2338/1230, a favore del Comune di Bozzolo contro **** Omissis **** su terreni in Comune di Calvatone (CR) fg. 10 mapp. 96, fg. 15 mapp.23-24-109-112; terreno in Comune di Tornata (CR) fg. 11 mapp.31; terreno in comune di San Martino Dell'Argine (MN) al Fig. 11 Map. 80. Tale scrittura pone il vincolo di inedificabilità e di mantenimento a destinazione agricola.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione in allegato

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di terreni agricoli per il quali è stato richiesto il C.D.U. in data 29/03/2022. Al ritiro dello stesso si evince quanto segue:

Il comune di Calvatone con protocollo n. 1922 in data 23/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Fig. 10 Map. 96 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'ambito Parco Regionale Oglio Sud, sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona.
- Fig. 15 Map. 23 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona.
- Fig. 15 Map. 24 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona.
- Fig. 15 Map. 109 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico.
- Fig. 15 Map. 112 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico.

Il comune di Tornata con protocollo n. 114 in data 16/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Fig. 11 Map. 31 Zona TI-BRE, fa parte del progetto autostradale TI-BRE e opere connesse.
- Fig. 11 Map. 71 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005).
- Fig. 11 Map. 81 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005).

Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta. Si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica precedentemente citati per ulteriori chiarimenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal sopralluogo effettuato in loco non sono stati rilevati manufatti edilizi sovrastanti i beni oggetto di stima.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghini snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del terreno (Fg. 15 mapp. 109):

- nord Map. 108;
- est Map. 110;
- sud Map. 114;
- ovest Map. 113;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	4320,00 mq	1,00	4320,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				4320,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4320,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di n. 1 terreni agricoli di complessivi mq 4.320 (superficie catastale).

Vista la natura del bene, la consistenza e la posizione, si ritiene possibile in via del tutto preliminare prevedere la divisione in lotti.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la

presente valutazione è da considerarsi a corpo.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
15	109				Seminativo irriguo	1	00.43.20 mq	27,7 €	30,12 €	

PRECISAZIONI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

PATTI

Come da certificato contestuale di residenza e stato civile, prodotto dal Comune di Bozzolo, prot. ANPR 1061546499 del 19/10/2022, l'esecutato **** Omissis ****, risulta residente in **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava coltivato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dallo studio degli atti forniti, lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di n. 1 terreno agricolo a giacitura pianeggiante attualmente coltivato a seminativo. L'esposizione è buona, in quanto il lotto è prevalentemente soleggiato per la maggior parte della giornata e per tutte le stagioni, nella zona sono presenti sistemi di irrigazione consortile. Il terreno forma un lotto uniforme con forma rettangolare, di complessivi mq 4.320 ubicati nella zona agricola del Comune di Calvatone (CR). Il Comune è di circa 1.171 abitanti ed è ubicato a ovest della provincia di Cremona, ad un'altitudine di circa 29m s.l.m.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Al momento del sopralluogo la proprietà esecutata non era fisicamente presente e gli immobili facenti capo a tale lotto si presentavano liberi da persone, ma coltivati. Come indicato nell'elaborato peritale, a seguito di interrogazione presso l'agenzia delle entrate di Cremona allo scrivente è stato fornito un contratto di locazione di fondo rustico (allegato all'elaborato peritale), tra l'esecutato (locatore) e **** Omissis **** (conduttore), il suddetto contratto ha validità dal 11/11/2021 al 10/11/2024, il canone annuo indicato nel contratto è di € 1.600,00, mentre per l'intera durata dell'affittanza l'importo è di € 4.800,00. Tale contratto risulta registrato il 26/11/2021 presso l'agenzia delle entrate, sede di Casalmaggiore, con codice identificativo Tutto ciò premesso, il sopracitato contratto risulta registrato antecedentemente la data di notifica del pignoramento 22/12/2021 e della successiva trascrizione R.G. n. 756, R.P. n. 541, Presentazione n. 11, del 02/02/2022. Per quanto sopra descritto si ritiene che i cespiti facenti capo a questo lotto siano occupati da terzi, con contratto di locazione opponibile.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dallo studio della relazione ventennale, redatta dal Notaio Rachele Campanini, notaio in Borgo Virgilio (MN) emerge quanto di seguito descritto.

Gli immobili pervennero all'esecutato in forza dei seguenti atti:

Per i mapp. 96 fg. 10, mapp.23-24-109 fg. 15 in Comune di Calvatone:

Cronistoria catastale: da impianto meccanografico del 15 aprile 1977.

-Atto di compravendita per Notaio Acquaroni Mauro di Bozzolo del 14 novembre 2006 rep. 36038/9029 trascritto a Cremona il 27 novembre 2006 ai nn.13182/7683, con il quale **** Omissis **** acquista da **** Omissis **** terreno in Comune di Calvatone fg. 10 mapp. 96 are 29.20 e fg. 15 mapp. 23 are 72.40, mapp. 24 are 16.90 e mapp. 109 are 43.20.

-A **** Omissis **** gli immobili erano pervenuti per successione in morte di **** Omissis **** apertasi il 9 giugno 2005, dichiarazione di successione presentata a Mantova il 11 novembre 2005 nr .37 vol. 1493 e trascritta a Cremona il 24 dicembre 2005 ai nn. 14287/7986. Non risulta trascritta accettazione eredità.

-A **** Omissis **** gli immobili erano pervenuti per successione in morte di **** Omissis **** apertasi il 25

maggio 2005, dichiarazione di successione presentata a Mantova il 20 luglio 2005 nr. 27 vol. 1484 e trascritta a Cremona il 10 settembre 2005 ai nn. 9759/5497. Non risulta trascritta accettazione eredità.

-A **** Omissis **** gli immobili erano pervenuti per successione in morte di **** Omissis **** apertasi il 20 agosto 1964, dichiarazione di successione presentata a Bozzolo il 16 marzo 1965 nr. 106/1 vol. 29 e trascritta a Cremona il 6 settembre 1966 ai nn. 5259/3279 in seguito a accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 7 novembre 1964 rep. 1. Pretura di Bozzolo trascritta il 9 novembre 1964 ai nn. 5746/3907, con la quale **** Omissis ****, nell'interesse della propria figlia minore **** Omissis ****, dichiara di accettare l'eredità abbandona di **** Omissis **** senza testamento.

Quanto sopra riportato fa riferimento alla Relazione Ventennale già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore precedente nella relazione ventennale, redatta dalla Dott.ssa Rachele Campanini, Notaio in Borgo Virgilio (MN), iscritto al Collegio Notarile di Mantova, in base alle ricerche effettuate presso L'agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare gli accertamenti catastali e ipotecari nell'ultimo ventennio e presa visione delle note di trascrizione riferibili agli immobili indicati ed ai loro successivi proprietari.

La stessa certifica che a tutto il giorno 18 febbraio 2022 i beni predetti risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi di qualsiasi natura risultanti dai registri immobiliari, da vincoli regolarmente risultanti da pubblici registri fatta eccezione per le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per Tribunale di Brescia del 18 aprile 2017 rep. 5200 iscritta a Cremona il 10 dicembre 2021 ai nn. 11294/1743, a favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****. Iscrizione Euro 250.000,00 capitale Euro 305.000,00 con la precisazione che, al momento dell'iscrizione il credito è pari ad Euro 184.340,33 oltre interessi legali.

Grava immobili in Calvatone terreno fg.10 mapp. 96 fg. 15 mapp.23-24-109-112.

Grava immobili in Tornata fabbricati fg.6 mapp.88/1-90/1 A/4, mapp.25-88/3-89- 90/5 A/4, mapp.79/4 C/6 e mapp. 90/2 A/4 e terreni fg. 11 mapp.71-81-31.

- pignoramento immobiliare per Tribunale di Cremona del 22 dicembre 2021 rep. 2146 trascritto a Cremona il 2 febbraio 2022 ai nn. 756/541, a favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

Grava immobili in Calvatone terreno fg. 10 mapp. 96 fg. 15 mapp.23-24-109-112.

Grava immobili in Tornata fabbricati fg. 6 mapp. 88/1-90/1 A/4, mapp.25-88/3-89- 90/5 A/4, mapp.79/4 C/6 e mapp.90/2 A/4 e terreni fg. 11 mapp.71-81-31;

- atto di costituzione di vincolo e costituzione di vincolo di destinazione scrittura privata autenticata per Notaio Acquaroni Mauro del 2 febbraio 2007 rep. 36645 trascritto a Cremona il 23 febbraio 2007 ai nn. 2337/1229 e nn.2338/1230, a favore del Comune di Bozzolo contro **** Omissis **** su terreni in Comune di Calvatone (CR) fg. 10 mapp. 96, fg. 15 mapp.23-24-109-112; terreno in Comune di Tornata (CR) fg. 11 mapp.31; terreno in comune di San Martino Dell'Argine (MN) al Fig. 11 Map. 80. Tale scrittura pone il vincolo di inedificabilità e di mantenimento a destinazione agricola.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione in allegato

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di terreni agricoli per il quali è stato richiesto il C.D.U. in data 29/03/2022. Al ritiro dello stesso si evince quanto segue:

Il comune di Calvatone con protocollo n. 1922 in data 23/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Fg. 10 Map. 96 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'ambito Parco Regionale Oglio Sud, sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona.
- Fg. 15 Map. 23 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona.
- Fg. 15 Map. 24 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona.
- Fg. 15 Map. 109 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico.
- Fg. 15 Map. 112 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico.

Il comune di Tornata con protocollo n. 114 in data 16/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Fg. 11 Map. 31 Zona TI-BRE, fa parte del progetto autostradale TI-BRE e opere connesse.
- Fg. 11 Map. 71 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005).
- Fg. 11 Map. 81 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005).

Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta. Si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica precedentemente citati per ulteriori chiarimenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal sopralluogo effettuato in loco non sono stati rilevati manufatti edilizi sovrastanti i beni oggetto di stima.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del terreno (Fig. 15 mapp. 23):

- nord Map. 2;
- est Map. 24;
- sud Map. 24;
- ovest Map. 19 e 21;

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del terreno (Fig. 15 mapp. 24):

- nord Map. 2;
- est Map. 25;
- sud Map. 25;
- ovest Map. 23;

CONSISTENZA

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	7240,00 mq	1,00	7240,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				7240,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7240,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di n. 1 terreni agricoli di complessivi mq 7.240 (superficie catastale).

Vista la natura del bene, la consistenza e la posizione, si ritiene possibile in via del tutto preliminare prevedere la divisione in lotti.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	1690,00 mq	1,00	1690,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1690,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1690,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di n. 1 terreni agricoli di complessivi mq 1.690 (superficie catastale).

Vista la natura del bene, la consistenza e la posizione, si ritiene possibile in via del tutto preliminare prevedere la divisione in lotti.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo.

DATI CATASTALI**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	23				Seminativo	2	00.72.40 mq	37,2 €	33,65 €	

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	24				Seminativo	2	00.16.90 mq	8,68 €	7,86 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

PATTI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

Come da certificato contestuale di residenza e stato civile, prodotto dal Comune di Bozzolo, prot. ANPR 1061546499 del 19/10/2022, l'esecutato **** Omissis ****, risulta residente in **** Omissis ****.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

Come da certificato contestuale di residenza e stato civile, prodotto dal Comune di Bozzolo, prot. ANPR 1061546499 del 19/10/2022, l'esecutato **** Omissis ****, risulta residente in **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava coltivato.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava coltivato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

Dallo studio degli atti forniti, lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

Dallo studio degli atti forniti, lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

Trattasi di n. 1 terreno agricolo a giacitura pianeggiante attualmente coltivato a seminativo. L'esposizione è buona, in quanto il lotto è prevalentemente soleggiato per la maggior parte della giornata e per tutte le stagioni, nella zona sono presenti sistemi di irrigazione consortile. Il terreno forma un lotto uniforme con forma poligonale, di complessivi mq 7.240 ubicati nella zona agricola del Comune di Calvatone (CR). Il Comune è di circa 1.171 abitanti ed è ubicato a ovest della provincia di Cremona, ad un'altitudine di circa 29m s.l.m.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

Trattasi di n. 1 terreno agricolo a giacitura pianeggiante attualmente coltivato a seminativo. L'esposizione è buona, in quanto il lotto è prevalentemente soleggiato per la maggior parte della giornata e per tutte le stagioni, nella zona sono presenti sistemi di irrigazione consortile. Il terreno forma un lotto uniforme con forma poligonale, di complessivi mq 1.690 ubicati nella zona agricola del Comune di Calvatone (CR). Il Comune è di circa 1.171 abitanti ed è ubicato a ovest della provincia di Cremona, ad un'altitudine di circa 29m s.l.m.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Al momento del sopralluogo la proprietà esecutata non era fisicamente presente e gli immobili facenti capo a tale lotto si presentavano liberi da persone, ma coltivati. Come indicato nell'elaborato peritale, a seguito di interrogazione presso l'agenzia delle entrate di Cremona allo scrivente è stato fornito un contratto di locazione di fondo rustico (allegato all'elaborato peritale), tra l'esecutato (locatore) e **** Omissis **** (conduttore), il suddetto contratto ha validità dal 11/11/2021 al 10/11/2024, il canone annuo indicato nel contratto è di € 1.600,00, mentre per l'intera durata dell'affittanza l'importo è di € 4.800,00. Tale contratto risulta registrato il 26/11/2021 presso l'agenzia delle entrate, sede di Casalmaggiore, con codice identificativo TMP21T0023040000F. Tutto ciò premesso, il sopracitato contratto risulta registrato antecedentemente la data di notifica del pignoramento 22/12/2021 e della successiva trascrizione R.G. n. 756, R.P. n. 541, Presentazione n. 11, del 02/02/2022. Per quanto sopra descritto si ritiene che i cespiti facenti capo a questo lotto siano occupati da terzi, con contratto di locazione opponibile.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Al momento del sopralluogo la proprietà esecutata non era fisicamente presente e gli immobili facenti capo a tale lotto si presentavano liberi da persone, ma coltivati. Come indicato nell'elaborato peritale, a seguito di interrogazione presso l'agenzia delle entrate di Cremona allo scrivente è stato fornito un contratto di locazione di fondo rustico (allegato all'elaborato peritale), tra l'esecutato (locatore) e **** Omissis **** (conduttore), il suddetto contratto ha validità dal 11/11/2021 al 10/11/2024, il canone annuo indicato nel contratto è di € 1.600,00, mentre per l'intera durata dell'affittanza l'importo è di € 4.800,00. Tale contratto risulta registrato il 26/11/2021 presso l'agenzia delle entrate, sede di Casalmaggiore, con codice identificativo TMP21T0023040000F. Tutto ciò premesso, il sopracitato contratto risulta registrato antecedentemente la data di notifica del pignoramento 22/12/2021 e della successiva trascrizione R.G. n. 756, R.P. n. 541, Presentazione n. 11, del 02/02/2022. Per quanto sopra descritto si ritiene che i cespiti facenti capo a questo lotto siano occupati da terzi, con contratto di locazione opponibile.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dallo studio della relazione ventennale, redatta dal Notaio Rachele Campanini, notaio in Borgo Virgilio (MN) emerge quanto di seguito descritto.

Gli immobili pervennero all'esecutato in forza dei seguenti atti:

Per i mapp. 96 fg. 10, mapp.23-24-109 fg. 15 in Comune di Calvatone:

Cronistoria catastale: da impianto meccanografico del 15 aprile 1977.

-Atto di compravendita per Notaio Acquaroni Mauro di Bozzolo del 14 novembre 2006 rep. 36038/9029 trascritto a Cremona il 27 novembre 2006 ai nn.13182/7683, con il quale **** Omissis **** acquista da **** Omissis **** terreno in Comune di Calvatone fg. 10 mapp. 96 are 29.20 e fg. 15 mapp. 23 are 72.40, mapp. 24 are 16.90 e mapp. 109 are 43.20.

-A **** Omissis **** gli immobili erano pervenuti per successione in morte di **** Omissis **** apertasi il 9 giugno 2005, dichiarazione di successione presentata a Mantova il 11 novembre 2005 nr .37 vol. 1493 e trascritta a Cremona il 24 dicembre 2005 ai nn. 14287/7986. Non risulta trascritta accettazione eredità.

-A **** Omissis **** gli immobili erano pervenuti per successione in morte di **** Omissis **** apertasi il 25

maggio 2005, dichiarazione di successione presentata a Mantova il 20 luglio 2005 nr. 27 vol. 1484 e trascritta a Cremona il 10 settembre 2005 ai nn. 9759/5497. Non risulta trascritta accettazione eredità.

-A **** Omissis **** gli immobili erano pervenuti per successione in morte di **** Omissis **** apertasi il 20 agosto 1964, dichiarazione di successione presentata a Bozzolo il 16 marzo 1965 nr. 106/1 vol. 29 e trascritta a Cremona il 6 settembre 1966 ai nn. 5259/3279 in seguito a accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 7 novembre 1964 rep. 1. Pretura di Bozzolo trascritta il 9 novembre 1964 ai nn. 5746/3907, con la quale **** Omissis ****, nell'interesse della propria figlia minore **** Omissis ****, dichiara di accettare l'eredità abbandona di **** Omissis **** senza testamento.

Quanto sopra riportato fa riferimento alla Relazione Ventennale già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dallo studio della relazione ventennale, redatta dal Notaio Rachele Campanini, notaio in Borgo Virgilio (MN) emerge quanto di seguito descritto.

Gli immobili pervennero all'esecutato in forza dei seguenti atti:

Per i mapp. 96 fg. 10, mapp.23-24-109 fg. 15 in Comune di Calvatone:

Cronistoria catastale: da impianto meccanografico del 15 aprile 1977.

-Atto di compravendita per Notaio Acquaroni Mauro di Bozzolo del 14 novembre 2006 rep. 36038/9029 trascritto a Cremona il 27 novembre 2006 ai nn.13182/7683, con il quale **** Omissis **** acquista da **** Omissis **** terreno in Comune di Calvatone fg. 10 mapp. 96 are 29.20 e fg. 15 mapp. 23 are 72.40, mapp. 24 are 16.90 e mapp. 109 are 43.20.

-A **** Omissis **** gli immobili erano pervenuti per successione in morte di **** Omissis **** apertasi il 9 giugno 2005, dichiarazione di successione presentata a Mantova il 11 novembre 2005 nr. 37 vol. 1493 e trascritta a Cremona il 24 dicembre 2005 ai nn. 14287/7986. Non risulta trascritta accettazione eredità.

-A **** Omissis **** gli immobili erano pervenuti per successione in morte di **** Omissis **** apertasi il 25 maggio 2005, dichiarazione di successione presentata a Mantova il 20 luglio 2005 nr. 27 vol. 1484 e trascritta a Cremona il 10 settembre 2005 ai nn. 9759/5497. Non risulta trascritta accettazione eredità.

-A **** Omissis **** gli immobili erano pervenuti per successione in morte di **** Omissis **** apertasi il 20 agosto 1964, dichiarazione di successione presentata a Bozzolo il 16 marzo 1965 nr. 106/1 vol. 29 e trascritta a Cremona il 6 settembre 1966 ai nn. 5259/3279 in seguito a accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 7 novembre 1964 rep. 1. Pretura di Bozzolo trascritta il 9 novembre 1964 ai nn. 5746/3907, con la quale **** Omissis ****, nell'interesse della propria figlia minore **** Omissis ****, dichiara di accettare l'eredità abbandona di **** Omissis **** senza testamento.

Quanto sopra riportato fa riferimento alla Relazione Ventennale già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella relazione ventennale, redatta dalla Dott.ssa Rachele Campanini, Notaio in Borgo Virgilio (MN), iscritto al Collegio Notarile di Mantova, in base alle ricerche effettuate presso L'agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare gli accertamenti catastali e ipotecari nell'ultimo ventennio e presa visione delle note di trascrizione riferibili agli immobili indicati ed ai loro successivi proprietari.

La stessa certifica che a tutto il giorno 18 febbraio 2022 i beni predetti risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi di qualsiasi natura risultanti dai registri immobiliari, da vincoli regolarmente risultanti da pubblici registri fatta eccezione per le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per Tribunale di Brescia del 18 aprile 2017 rep. 5200 iscritta a Cremona il 10 dicembre 2021 ai nn. 11294/1743, a favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****. Iscrizione Euro 250.000,00 capitale Euro 305.000,00 con la precisazione che, al momento dell'iscrizione il credito è pari ad Euro 184.340,33 oltre interessi legali.

Grava immobili in Calvatone terreno fg.10 mapp. 96 fg. 15 mapp.23-24-109-112.

Grava immobili in Tornata fabbricati fg.6 mapp.88/1-90/1 A/4, mapp.25-88/3-89- 90/5 A/4, mapp.79/4 C/6 e mapp. 90/2 A/4 e terreni fg. 11 mapp.71-81-31.

- pignoramento immobiliare per Tribunale di Cremona del 22 dicembre 2021 rep. 2146 trascritto a Cremona il 2 febbraio 2022 ai nn. 756/541, a favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

Grava immobili in Calvatone terreno fg. 10 mapp. 96 fg. 15 mapp.23-24-109-112.

Grava immobili in Tornata fabbricati fg. 6 mapp. 88/1-90/1 A/4, mapp.25-88/3-89- 90/5 A/4, mapp.79/4 C/6 e mapp.90/2 A/4 e terreni fg. 11 mapp.71-81-31;

- atto di costituzione di vincolo e costituzione di vincolo di destinazione scrittura privata autenticata per Notaio Acquaroni Mauro del 2 febbraio 2007 rep. 36645 trascritto a Cremona il 23 febbraio 2007 ai nn. 2337/1229 e nn.2338/1230, a favore del Comune di Bozzolo contro **** Omissis **** su terreni in Comune di Calvatone (CR) fg. 10 mapp. 96, fg. 15 mapp.23-24-109-112; terreno in Comune di Tornata (CR) fg. 11 mapp.31; terreno in comune di San Martino Dell'Argine (MN) al Fig. 11 Map. 80. Tale scrittura pone il vincolo di inedificabilità e di mantenimento a destinazione agricola.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione in allegato

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella relazione ventennale, redatta dalla Dott.ssa Rachele Campanini, Notaio in Borgo Virgilio (MN), iscritto al Collegio Notarile di Mantova, in base alle ricerche effettuate presso L'agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare gli accertamenti catastali e ipotecari nell'ultimo ventennio e presa visione delle note di trascrizione riferibili agli immobili indicati ed ai loro successivi proprietari.

La stessa certifica che a tutto il giorno 18 febbraio 2022 i beni predetti risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi di qualsiasi natura risultanti dai registri immobiliari, da vincoli regolarmente risultanti da pubblici registri fatta eccezione per le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per Tribunale di Brescia del 18 aprile 2017 rep. 5200 iscritta a Cremona il 10 dicembre 2021 ai nn. 11294/1743, a favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****. Iscrizione Euro 250.000,00 capitale Euro 305.000,00 con la precisazione che, al momento dell'iscrizione il credito è pari ad Euro 184.340,33 oltre interessi legali.

Grava immobili in Calvatone terreno fg.10 mapp. 96 fg. 15 mapp.23-24-109-112.

Grava immobili in Tornata fabbricati fg.6 mapp.88/1-90/1 A/4, mapp.25-88/3-89- 90/5 A/4, mapp.79/4 C/6 e mapp. 90/2 A/4 e terreni fg. 11 mapp.71-81-31.

- pignoramento immobiliare per Tribunale di Cremona del 22 dicembre 2021 rep. 2146 trascritto a Cremona il 2 febbraio 2022 ai nn. 756/541, a favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

Grava immobili in Calvatone terreno fg. 10 mapp. 96 fg. 15 mapp.23-24-109-112.

Grava immobili in Tornata fabbricati fg. 6 mapp. 88/1-90/1 A/4, mapp.25-88/3-89- 90/5 A/4, mapp.79/4 C/6 e mapp.90/2 A/4 e terreni fg. 11 mapp.71-81-31;

- atto di costituzione di vincolo e costituzione di vincolo di destinazione scrittura privata autenticata per Notaio Acquaroni Mauro del 2 febbraio 2007 rep. 36645 trascritto a Cremona il 23 febbraio 2007 ai nn. 2337/1229 e nn.2338/1230, a favore del Comune di Bozzolo contro **** Omissis **** su terreni in Comune di Calvatone (CR) fg. 10 mapp. 96, fg. 15 mapp.23-24-109-112; terreno in Comune di Tornata (CR) fg. 11 mapp.31; terreno in comune di San Martino Dell'Argine (MN) al Fg. 11 Map. 80. Tale scrittura pone il vincolo di inedificabilità e di mantenimento a destinazione agricola.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione in allegato

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

Trattasi di terreni agricoli per il quali è stato richiesto il C.D.U. in data 29/03/2022. Al ritiro dello stesso si evince quanto segue:

Il comune di Calvatone con protocollo n. 1922 in data 23/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Fg. 10 Map. 96 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'ambito Parco Regionale Oglio Sud, sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona.

- Fg. 15 Map. 23 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona.

- Fg. 15 Map. 24 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona.

- Fg. 15 Map. 109 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico.

- Fg. 15 Map. 112 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico.

Il comune di Tornata con protocollo n. 114 in data 16/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Fg. 11 Map. 31 Zona TI-BRE, fa parte del progetto autostradale TI-BRE e opere connesse.
- Fg. 11 Map. 71 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005).
- Fg. 11 Map. 81 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005).

Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta. Si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica precedentemente citati per ulteriori chiarimenti.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

Trattasi di terreni agricoli per i quali è stato richiesto il C.D.U. in data 29/03/2022. Al ritiro dello stesso si evince quanto segue:

Il comune di Calvatone con protocollo n. 1922 in data 23/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Fg. 10 Map. 96 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'ambito Parco Regionale Oglio Sud, sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona.
- Fg. 15 Map. 23 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona.
- Fg. 15 Map. 24 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona.
- Fg. 15 Map. 109 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico.
- Fg. 15 Map. 112 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico.

Il comune di Tornata con protocollo n. 114 in data 16/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Fg. 11 Map. 31 Zona TI-BRE, fa parte del progetto autostradale TI-BRE e opere connesse.
- Fg. 11 Map. 71 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005).
- Fg. 11 Map. 81 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005).

Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta. Si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica precedentemente citati per ulteriori chiarimenti.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

Dal sopralluogo effettuato in loco non sono stati rilevati manufatti edilizi sovrastanti i beni oggetto di stima.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CALVATONE (CR) - VICOLO GORGHI SNC

Dal sopralluogo effettuato in loco non sono stati rilevati manufatti edilizi sovrastanti i beni oggetto di stima.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Strada Postumia snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del terreno (Fig. 10 mapp. 96):

- nord Map. 80;
- est Map. 98,97;
- sud Map. 94;
- ovest Map. 95;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	2920,00 mq	1,00	2920,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2920,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2920,00 mq		

Trattasi di n. 1 terreni agricoli di complessivi mq 2.920 (superficie catastale).

Vista la natura del bene, la consistenza e la posizione, si ritiene possibile in via del tutto preliminare prevedere la divisione in lotti.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	96				Pioppeto	1	00.29.20 mq	12,86 €	6,79 €	

Si fa presente che al momento del sopralluogo, effettuato in data 05/04/2022, nonché a seguito di esame della documentazione catastale ed urbanistica reperita, è emerso quanto segue: L'immobile presentava una diversa coltura rispetto a quanto presente in banca dati. Per tali motivi si è reso necessario l'aggiornamento tramite pratica DOCTE per la variazione culturale, con conseguente variazione di dati catastali come da visure

aggiornate allegate. Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti dati catastali.

PRECISAZIONI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

PATTI

Come da certificato contestuale di residenza e stato civile, prodotto dal Comune di Bozzolo, prot. ANPR 1061546499 del 19/10/2022, l'esecutato **** Omissis ****, risulta residente in **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava coltivato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dallo studio degli atti forniti, lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di n. 1 terreno agricolo a giacitura pianeggiante attualmente coltivato a pioppeto. L'esposizione è buona, in quanto il lotto è prevalentemente soleggiato per la maggior parte della giornata e per tutte le stagioni, nella zona sono presenti sistemi di irrigazione consortile. Il terreno forma un lotto uniforme con forma rettangolare, di complessivi mq 2.920 ubicati nella zona agricola del Comune di Calvatone (CR). Il Comune è di circa 1.171 abitanti ed è ubicato a ovest della provincia di Cremona, ad un'altitudine di circa 29m s.l.m.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Al momento del sopralluogo la proprietà esecutata non era fisicamente presente e gli immobili facenti capo a

tale lotto si presentavano liberi da persone, ma coltivati. Come indicato nell'elaborato peritale, a seguito di interrogazione presso l'agenzia delle entrate di Cremona allo scrivente è stato fornito un contratto di locazione di fondo rustico (allegato all'elaborato peritale), tra l'esecutato (locatore) e **** Omissis **** (conduttore), il suddetto contratto ha validità dal 11/11/2021 al 10/11/2024, il canone annuo indicato nel contratto è di € 1.600,00, mentre per l'intera durata dell'affittanza l'importo è di € 4.800,00. Tale contratto risulta registrato il 26/11/2021 presso l'agenzia delle entrate, sede di Casalmaggiore, con codice identificativo Tutto ciò premesso, il sopracitato contratto risulta registrato antecedentemente la data di notifica del pignoramento 22/12/2021 e della successiva trascrizione R.G. n. 756, R.P. n. 541, Presentazione n. 11, del 02/02/2022. Per quanto sopra descritto si ritiene che i cespiti facenti capo a questo lotto siano occupati da terzi, con contratto di locazione opponibile.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dallo studio della relazione ventennale, redatta dal Notaio Rachele Campanini, notaio in Borgo Virgilio (MN) emerge quanto di seguito descritto.

Gli immobili pervennero all'esecutato in forza dei seguenti atti:

Per i mapp. 96 fg. 10, mapp.23-24-109 fg. 15 in Comune di Calvatone:

Cronistoria catastale: da impianto meccanografico del 15 aprile 1977.

-Atto di compravendita per Notaio Acquaroni Mauro di Bozzolo del 14 novembre 2006 rep. 36038/9029 trascritto a Cremona il 27 novembre 2006 ai nn.13182/7683, con il quale **** Omissis **** acquista da **** Omissis **** terreno in Comune di Calvatone fg. 10 mapp. 96 are 29.20 e fg. 15 mapp. 23 are 72.40, mapp. 24 are 16.90 e mapp. 109 are 43.20.

-A **** Omissis **** gli immobili erano pervenuti per successione in morte di **** Omissis **** apertasi il 9 giugno 2005, dichiarazione di successione presentata a Mantova il 11 novembre 2005 nr .37 vol. 1493 e trascritta a Cremona il 24 dicembre 2005 ai nn. 14287/7986. Non risulta trascritta accettazione eredità.

-A **** Omissis **** gli immobili erano pervenuti per successione in morte di **** Omissis **** apertasi il 25 maggio 2005, dichiarazione di successione presentata a Mantova il 20 luglio 2005 nr. 27 vol. 1484 e trascritta a Cremona il 10 settembre 2005 ai nn. 9759/5497. Non risulta trascritta accettazione eredità.

-A **** Omissis **** gli immobili erano pervenuti per successione in morte di **** Omissis **** apertasi il 20 agosto 1964, dichiarazione di successione presentata a Bozzolo il 16 marzo 1965 nr. 106/1 vol. 29 e trascritta a Cremona il 6 settembre 1966 ai nn. 5259/3279 in seguito a accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 7 novembre 1964 rep. 1. Pretura di Bozzolo trascritta il 9 novembre 1964 ai nn. 5746/3907, con la quale **** Omissis ****, nell'interesse della propria figlia minore **** Omissis ****, dichiara di accettare l'eredità abbandona di **** Omissis **** senza testamento.

Quanto sopra riportato fa riferimento alla Relazione Ventennale già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella relazione ventennale, redatta dalla Dott.ssa Rachele Campanini, Notaio in Borgo Virgilio (MN), iscritto al Collegio Notarile di Mantova, in base alle ricerche effettuate presso L'agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare gli accertamenti catastali e ipotecari nell'ultimo ventennio e presa visione delle note di trascrizione riferibili agli immobili indicati ed ai loro successivi proprietari.

La stessa certifica che a tutto il giorno 18 febbraio 2022 i beni predetti risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi di qualsiasi natura risultanti dai registri immobiliari, da vincoli regolarmente risultanti da pubblici registri fatta eccezione per le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per Tribunale di Brescia del 18 aprile 2017 rep. 5200 iscritta a Cremona il 10 dicembre 2021 ai nn. 11294/1743, a favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****. Iscrizione Euro 250.000,00 capitale Euro 305.000,00 con la precisazione che, al momento dell'iscrizione il credito è pari ad Euro 184.340,33 oltre interessi legali.

Grava immobili in Calvatone terreno fg.10 mapp. 96 fg. 15 mapp.23-24-109-112.

Grava immobili in Tornata fabbricati fg.6 mapp.88/1-90/1 A/4, mapp.25-88/3-89- 90/5 A/4, mapp.79/4 C/6 e mapp. 90/2 A/4 e terreni fg. 11 mapp.71-81-31.

- pignoramento immobiliare per Tribunale di Cremona del 22 dicembre 2021 rep. 2146 trascritto a Cremona il 2 febbraio 2022 ai nn. 756/541, a favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

Grava immobili in Calvatone terreno fg. 10 mapp. 96 fg. 15 mapp.23-24-109-112.

Grava immobili in Tornata fabbricati fg. 6 mapp. 88/1-90/1 A/4, mapp.25-88/3-89- 90/5 A/4, mapp.79/4 C/6 e mapp.90/2 A/4 e terreni fg. 11 mapp.71-81-31;

- atto di costituzione di vincolo e costituzione di vincolo di destinazione scrittura privata autenticata per Notaio Acquaroni Mauro del 2 febbraio 2007 rep. 36645 trascritto a Cremona il 23 febbraio 2007 ai nn. 2337/1229 e nn.2338/1230, a favore del Comune di Bozzolo contro **** Omissis **** su terreni in Comune di Calvatone (CR) fg. 10 mapp. 96, fg. 15 mapp.23-24-109-112; terreno in Comune di Tornata (CR) fg. 11 mapp.31; terreno in comune di San Martino Dell'Argine (MN) al Fig. 11 Map. 80. Tale scrittura pone il vincolo di inedificabilità e di mantenimento a destinazione agricola.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione in allegato

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di terreni agricoli per il quali è stato richiesto il C.D.U. in data 29/03/2022. Al ritiro dello stesso si evince quanto segue:

Il comune di Calvatone con protocollo n. 1922 in data 23/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Fig. 10 Map. 96 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005),

all'interno dell'ambito Parco Regionale Oglio Sud, sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona.

- Fg. 15 Map. 23 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona.

- Fg. 15 Map. 24 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona.

- Fg. 15 Map. 109 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico.

- Fg. 15 Map. 112 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico.

Il comune di Tornata con protocollo n. 114 in data 16/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Fg. 11 Map. 31 Zona TI-BRE, fa parte del progetto autostradale TI-BRE e opere connesse.

- Fg. 11 Map. 71 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005).

- Fg. 11 Map. 81 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005).

Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta. Si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica precedentemente citati per ulteriori chiarimenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal sopralluogo effettuato in loco non sono stati rilevati manufatti edilizi sovrastanti i beni oggetto di stima.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Don Luigi Luchini snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del terreno (Fig. 11 mapp. 31):

- nord Map. 30;
- est margine di foglio;
- sud Map. 33;
- ovest Map. 29;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	1590,00 mq	1,00	1590,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1590,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1590,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di n. 1 terreni agricoli di complessivi mq 1.590 (superficie catastale).

Vista la natura del bene, la consistenza e la posizione, si ritiene possibile in via del tutto preliminare prevedere la divisione in lotti.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la

presente valutazione è da considerarsi a corpo.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
11	31				Pioppeto	2	00.15.90 mq	4,89 €	1,64 €	

Si fa presente che al momento del sopralluogo, effettuato in data 05/04/2022, nonché a seguito di esame della documentazione catastale ed urbanistica reperita, è emerso quanto segue: L'immobile presentava una diversa coltura rispetto a quanto presente in banca dati. Per tali motivi si è reso necessario l'aggiornamento tramite pratica DOCTE per la variazione colturale, con conseguente variazione di dati catastali come da visure aggiornate allegate. Si precisa che, a seguito dell'aggiornamento effettuato, l'atto di pignoramento reca i precedenti dati catastali.

PRECISAZIONI

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

PATTI

Come da certificato contestuale di residenza e stato civile, prodotto dal Comune di Bozzolo, prot. ANPR 1061546499 del 19/10/2022, l'esecutato **** Omissis ****, risulta residente in **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava coltivato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dallo studio degli atti forniti, lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello. Si porta all'evidenza che il suddetto cespite rientra nel progetto autostradale Ti-Bre e opere connesse, con l'avanzamento del progetto è possibile che il terreno sia oggetto di esproprio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di n. 1 terreno agricolo a giacitura pianeggiante attualmente coltivato a pioppeto. L'esposizione è buona, in quanto il lotto è prevalentemente soleggiato per la maggior parte della giornata e per tutte le stagioni, nella zona sono presenti sistemi di irrigazione consortile. Il terreno forma un lotto uniforme con forma poligonale, di complessivi mq 1.590 ubicati nella zona agricola del Comune di Tornata (CR). Il Comune è di circa 1.171 abitanti ed è ubicato a ovest della provincia di Cremona, ad un'altitudine di circa 29m s.l.m.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Al momento del sopralluogo la proprietà esecutata non era fisicamente presente e gli immobili facenti capo a tale lotto si presentavano liberi da persone, ma coltivati. Come indicato nell'elaborato peritale, a seguito di interrogazione presso l'agenzia delle entrate di Cremona allo scrivente è stato fornito un contratto di locazione di fondo rustico (allegato all'elaborato peritale), tra l'esecutato (locatore) e **** Omissis **** (conduttore), il suddetto contratto ha validità dal 11/11/2021 al 10/11/2024, il canone annuo indicato nel contratto è di € 1.600,00, mentre per l'intera durata dell'affittanza l'importo è di € 4.800,00. Tale contratto risulta registrato il 26/11/2021 presso l'agenzia delle entrate, sede di Casalmaggiore, con codice identificativo Tutto ciò premesso, il sopracitato contratto risulta registrato antecedentemente la data di notifica del pignoramento 22/12/2021 e della successiva trascrizione R.G. n. 756, R.P. n. 541, Presentazione n. 11, del 02/02/2022. Per quanto sopra descritto si ritiene che i cespiti facenti capo a questo lotto siano occupati da terzi, con contratto di locazione opponibile.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dallo studio della relazione ventennale, redatta dal Notaio Rachele Campanini, notaio in Borgo Virgilio (MN) emerge quanto di seguito descritto.

Gli immobili pervennero all'esecutato in forza dei seguenti atti:

Per il mapp. 31 fg. 11 in Comune di Tornata:

- atto di compravendita per Notaio Cavandoli Stanislao del 27 settembre 1991 rep. 41636, registrato a Mantova il 11 ottobre 1991 nr. 569 e trascritto a Cremona il 18 ottobre 1991 ai nn. 7334/4898, con il quale **** Omissis

****, coniugato in regime di separazione dei beni, acquista in Comune di Tornata terreno censito al fg. 11 mapp. 31 are 15.90

Quanto sopra riportato fa riferimento alla Relazione Ventennale già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore precedente nella relazione ventennale, redatta dalla Dott.ssa Rachele Campanini, Notaio in Borgo Virgilio (MN), iscritto al Collegio Notarile di Mantova, in base alle ricerche effettuate presso L'agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare gli accertamenti catastali e ipotecari nell'ultimo ventennio e presa visione delle note di trascrizione riferibili agli immobili indicati ed ai loro successivi proprietari.

La stessa certifica che a tutto il giorno 18 febbraio 2022 i beni predetti risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi di qualsiasi natura risultanti dai registri immobiliari, da vincoli regolarmente risultanti da pubblici registri fatta eccezione per le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per Tribunale di Brescia del 18 aprile 2017 rep. 5200 iscritta a Cremona il 10 dicembre 2021 ai nn. 11294/1743, a favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****. Iscrizione Euro 250.000,00 capitale Euro 305.000,00 con la precisazione che, al momento dell'iscrizione il credito è pari ad Euro 184.340,33 oltre interessi legali.

Grava immobili in Calvatone terreno fg.10 mapp. 96 fg. 15 mapp.23-24-109-112.

Grava immobili in Tornata fabbricati fg.6 mapp.88/1-90/1 A/4, mapp.25-88/3-89- 90/5 A/4, mapp.79/4 C/6 e mapp. 90/2 A/4 e terreni fg. 11 mapp.71-81-31.

- pignoramento immobiliare per Tribunale di Cremona del 22 dicembre 2021 rep. 2146 trascritto a Cremona il 2 febbraio 2022 ai nn. 756/541, a favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

Grava immobili in Calvatone terreno fg. 10 mapp. 96 fg. 15 mapp.23-24-109-112.

Grava immobili in Tornata fabbricati fg. 6 mapp. 88/1-90/1 A/4, mapp.25-88/3-89- 90/5 A/4, mapp.79/4 C/6 e mapp.90/2 A/4 e terreni fg. 11 mapp.71-81-31;

- atto di costituzione di vincolo e costituzione di vincolo di destinazione scrittura privata autenticata per Notaio Acquaroni Mauro del 2 febbraio 2007 rep. 36645 trascritto a Cremona il 23 febbraio 2007 ai nn. 2337/1229 e nn.2338/1230, a favore del Comune di Bozzolo contro **** Omissis **** su terreni in Comune di Calvatone (CR) fg. 10 mapp. 96, fg. 15 mapp.23-24-109-112; terreno in Comune di Tornata (CR) fg. 11 mapp.31; terreno in comune di San Martino Dell'Argine (MN) al Fg. 11 Map. 80. Tale scrittura pone il vincolo di inedificabilità e di mantenimento a destinazione agricola.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione in allegato

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di terreni agricoli per il quali è stato richiesto il C.D.U. in data 29/03/2022. Al ritiro dello stesso si evince quanto segue:

Il comune di Calvatone con protocollo n. 1922 in data 23/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Fg. 10 Map. 96 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'ambito Parco Regionale Oglio Sud, sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona.

- Fg. 15 Map. 23 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona.

- Fg. 15 Map. 24 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona.

- Fg. 15 Map. 109 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico.

- Fg. 15 Map. 112 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico.

Il comune di Tornata con protocollo n. 114 in data 16/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Fg. 11 Map. 31 Zona TI-BRE, fa parte del progetto autostradale TI-BRE e opere connesse.

- Fg. 11 Map. 71 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005).

- Fg. 11 Map. 81 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005).

Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta. Si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica precedentemente citati per ulteriori chiarimenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal sopralluogo effettuato in loco non sono stati rilevati manufatti edilizi sovrastanti i beni oggetto di stima.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

Dall'esame della documentazione posta agli atti, non risultava del tutto completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile. La documentazione mancante è stata integrata dallo scrivente.

TITOLARITÀ

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del terreno (Fig. 11 mapp. 71):

- nord Map. 62;
- est Map. 72;
- sud Map. 81;
- ovest Map. 70;

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest) del terreno (Fig. 11 mapp. 81):

- nord Map. 71;
- est Map. 82;
- sud Map. 83;
- ovest Map. 79

CONSISTENZA

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	1170,00 mq	1,00	1170,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1170,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1170,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di n. 1 terreni agricoli di complessivi mq 1.170 (superficie catastale).

Vista la natura del bene, la consistenza e la posizione, si ritiene possibile in via del tutto preliminare prevedere la divisione in lotti.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	0,00 mq	3340,00 mq	1,00	3340,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3340,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	3340,00 mq	
--	-------------------	--

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di n. 1 terreni agricoli di complessivi mq 1.170 (superficie catastale).

Vista la natura del bene, la consistenza e la posizione, si ritiene possibile in via del tutto preliminare prevedere la divisione in lotti.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che nonostante si siano riportate le consistenze dei cespiti in esame, la presente valutazione è da considerarsi a corpo

DATI CATASTALI

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	71		AA		Seminativo	1	00.10.00 mq	6,17 €	5,16 €	
11	71		AB		Seminativo irriguo	3	00.01.70 mq	0,65 €	1,05 €	

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	81		AA		Seminativo	1	00.30.00 mq	18,5 €	15,49 €	
11	81		AB		Seminativo irriguo	3	00.03.40 mq	1,31 €	2,11 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella

desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La situazione descritta è quella desumibile dal sopralluogo di tipo visivo, senza lo svolgimento di indagini diagnostiche, pertanto allo stato attuale non è possibile rilevare eventuali materiali pericolosi, inquinanti, cancerogeni, ecc. Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione del repertorio fotografico.

PATTI

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

Come da certificato contestuale di residenza e stato civile, prodotto dal Comune di Bozzolo, prot. ANPR 1061546499 del 19/10/2022, l'esecutato **** Omissis ****, risulta residente in **** Omissis ****.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

Come da certificato contestuale di residenza e stato civile, prodotto dal Comune di Bozzolo, prot. ANPR 1061546499 del 19/10/2022, l'esecutato **** Omissis ****, risulta residente in **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava coltivato.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

Al momento del sopralluogo il terreno si presentava coltivato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

Dallo studio degli atti forniti, lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

Dallo studio degli atti forniti, lo scrivente ha rilevato che il presente bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, non risultano diritti di censo e/o livello.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

Trattasi di n. 1 terreno agricolo a giacitura pianeggiante attualmente coltivato a seminativo. L'esposizione è buona, in quanto il lotto è prevalentemente soleggiato per la maggior parte della giornata e per tutte le stagioni, nella zona sono presenti sistemi di irrigazione consortile. Il terreno forma un lotto uniforme con forma rettangolare, di complessivi mq 1.170 ubicati nella zona agricola del Comune di Tornata (CR). Il Comune è di circa 1.171 abitanti ed è ubicato a ovest della provincia di Cremona, ad un'altitudine di circa 29m s.l.m.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

Trattasi di n. 1 terreno agricolo a giacitura pianeggiante attualmente coltivato a seminativo. L'esposizione è buona, in quanto il lotto è prevalentemente soleggiato per la maggior parte della giornata e per tutte le stagioni, nella zona sono presenti sistemi di irrigazione consortile. Il terreno forma un lotto uniforme con forma rettangolare, di complessivi mq 3.340 ubicati nella zona agricola del Comune di Tornata (CR). Il Comune è di circa 1.171 abitanti ed è ubicato a ovest della provincia di Cremona, ad un'altitudine di circa 29m s.l.m.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Al momento del sopralluogo la proprietà esecutata non era fisicamente presente e gli immobili facenti capo a tale lotto si presentavano liberi da persone, ma coltivati. Come indicato nell'elaborato peritale, a seguito di interrogazione presso l'agenzia delle entrate di Cremona allo scrivente è stato fornito un contratto di locazione di fondo rustico (allegato all'elaborato peritale), tra l'esecutato (locatore) e **** Omissis **** (conduttore), il suddetto contratto ha validità dal 11/11/2021 al 10/11/2024, il canone annuo indicato nel contratto è di € 1.600,00, mentre per l'intera durata dell'affittanza l'importo è di € 4.800,00. Tale contratto risulta registrato il 26/11/2021 presso l'agenzia delle entrate, sede di Casalmaggiore, con codice identificativo Tutto ciò premesso, il sopracitato contratto risulta registrato antecedentemente la data di notifica del pignoramento 22/12/2021 e della successiva trascrizione R.G. n. 756, R.P. n. 541, Presentazione n. 11, del 02/02/2022. Per quanto sopra descritto si ritiene che i cespiti facenti capo a questo lotto siano occupati da terzi, con contratto di locazione opponibile.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Il sottoscritto sulla base delle informazioni assunte durante il sopralluogo effettuato, pur non avendo dati assoluti e/o certi, presume quanto di seguito relazionato.

Al momento del sopralluogo la proprietà esecutata non era fisicamente presente e gli immobili facenti capo a tale lotto si presentavano liberi da persone, ma coltivati. Come indicato nell'elaborato peritale, a seguito di interrogazione presso l'agenzia delle entrate di Cremona allo scrivente è stato fornito un contratto di locazione di fondo rustico (allegato all'elaborato peritale), tra l'esecutato (locatore) e **** Omissis **** (conduttore), il suddetto contratto ha validità dal 11/11/2021 al 10/11/2024, il canone annuo indicato nel contratto è di € 1.600,00, mentre per l'intera durata dell'affittanza l'importo è di € 4.800,00. Tale contratto risulta registrato il 26/11/2021 presso l'agenzia delle entrate, sede di Casalmaggiore, con codice identificativo TMP21T0023040000F. Tutto ciò premesso, il sopracitato contratto risulta registrato antecedentemente la data di notifica del pignoramento 22/12/2021 e della successiva trascrizione R.G. n. 756, R.P. n. 541, Presentazione n. 11, del 02/02/2022. Per quanto sopra descritto si ritiene che i cespiti facenti capo a questo lotto siano occupati da terzi, con contratto di locazione opponibile.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione depositata tra gli allegati della presente relazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dallo studio della relazione ventennale, redatta dal Notaio Rachele Campanini, notaio in Borgo Virgilio (MN) emerge quanto di seguito descritto.

Gli immobili pervennero all'esecutato in forza dei seguenti atti:

Per i mapp.71-81 fg.11 in Comune di Tornata:

Cronistoria catastale: da impianto meccanografico del 21 febbraio 1977. I mapp. 71 e 81 corrispondono nel Cessato Catasto agli ex mapp .168-466-545-565 Sezione Rompezzagno.

- atto di compravendita per Notaio Acquaroni Mauro di Piacenza del 25 gennaio 2018 rep. 12155 trascritto a Cremona il 29 gennaio 2018 ai nn.743/507, con il quale **** Omissis ****, di stato libero, acquista da **** Omissis **** terreno in Comune di Tornata fg. 11 mapp.71 are 10.00 e mapp. 81 are 18.50.

- A **** Omissis **** gli immobili erano pervenuti per successione legittima in morte di **** Omissis **** apertasi il 10 marzo 1996, dichiarazione di successione presentata a Casalmaggiore il 10 marzo 1996 nr. 37 vol. 115 e trascritta a Cremona il 5 luglio 1997 ai nn. 4376/2947.

- A **** Omissis **** gli immobili erano pervenuti per successione testamentaria in morte di **** Omissis **** apertasi il 10 febbraio 1947, dichiarazione di successione presentata a Casalmaggiore il 28 luglio 1947 nr. 14 vol. 219 e trascritta il 29 agosto 1947 ai nn. 2275/2050 devoluta per testamento olografo Notaio Antonioli registrato a Bozzolo il 11 giugno 1947 nr.356 vol.84.

Quanto sopra riportato fa riferimento alla Relazione Ventennale già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dallo studio della relazione ventennale, redatta dal Notaio Rachele Campanini, notaio in Borgo Virgilio (MN) emerge quanto di seguito descritto.

Gli immobili pervennero all'esecutato in forza dei seguenti atti:

Per i mapp.71-81 fg.11 in Comune di Tornata:

Cronistoria catastale: da impianto meccanografico del 21 febbraio 1977. I mapp. 71 e 81 corrispondono nel Cessato Catasto agli ex mapp .168-466-545-565 Sezione Rompezzagno.

- atto di compravendita per Notaio Acquaroni Mauro di Piadena del 25 gennaio 2018 rep. 12155 trascritto a Cremona il 29 gennaio 2018 ai nn.743/507, con il quale **** Omissis ****, di stato libero, acquista da **** Omissis **** terreno in Comune di Tornata fg. 11 mapp.71 are 10.00 e mapp. 81 are 18.50.

- A **** Omissis **** gli immobili erano pervenuti per successione legittima in morte di **** Omissis **** apertasi il 10 marzo 1996, dichiarazione di successione presentata a Casalmaggiore il 10 marzo 1996 nr. 37 vol. 115 e trascritta a Cremona il 5 luglio 1997 ai nn. 4376/2947.

- A **** Omissis **** gli immobili erano pervenuti per successione testamentaria in morte di **** Omissis **** apertasi il 10 febbraio 1947, dichiarazione di successione presentata a Casalmaggiore il 28 luglio 1947 nr. 14 vol. 219 e trascritta il 29 agosto 1947 ai nn. 2275/2050 devoluta per testamento olografo Notaio Antonioli registrato a Bozzolo il 11 giugno 1947 nr.356 vol.84.

Quanto sopra riportato fa riferimento alla Relazione Ventennale già in atti, alla quale si rimanda per eventuali ulteriori specifiche.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore procedente nella relazione ventennale, redatta dalla Dott.ssa Rachele Campanini, Notaio in Borgo Virgilio (MN), iscritto al Collegio Notarile di Mantova, in base alle ricerche effettuate presso L'agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare gli accertamenti catastali e ipotecari nell'ultimo ventennio e presa visione delle note di trascrizione riferibili agli immobili indicati ed ai loro successivi proprietari.

La stessa certifica che a tutto il giorno 18 febbraio 2022 i beni predetti risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi di qualsiasi natura risultanti dai registri immobiliari, da vincoli regolarmente risultanti da pubblici registri fatta eccezione per le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per Tribunale di Brescia del 18 aprile 2017 rep. 5200 iscritta a Cremona il 10 dicembre 2021 ai nn. 11294/1743, a favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****. Iscrizione Euro 250.000,00 capitale Euro 305.000,00 con la precisazione che, al momento dell'iscrizione il credito è pari ad Euro 184.340,33 oltre interessi legali.

Grava immobili in Calvatone terreno fg.10 mapp. 96 fg. 15 mapp.23-24-109-112.

Grava immobili in Tornata fabbricati fg.6 mapp.88/1-90/1 A/4, mapp.25-88/3-89- 90/5 A/4, mapp.79/4 C/6 e mapp. 90/2 A/4 e terreni fg. 11 mapp.71-81-31.

- pignoramento immobiliare per Tribunale di Cremona del 22 dicembre 2021 rep. 2146 trascritto a Cremona il 2 febbraio 2022 ai nn. 756/541, a favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

Grava immobili in Calvatone terreno fg. 10 mapp. 96 fg. 15 mapp.23-24-109-112.

Grava immobili in Tornata fabbricati fg. 6 mapp. 88/1-90/1 A/4, mapp.25-88/3-89- 90/5 A/4, mapp.79/4 C/6 e mapp.90/2 A/4 e terreni fg. 11 mapp.71-81-31;

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione in allegato

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

Per quanto concerne il presente paragrafo, si trascrive quanto depositato in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dal creditore precedente nella relazione ventennale, redatta dalla Dott.ssa Rachele Campanini, Notaio in Borgo Virgilio (MN), iscritto al Collegio Notarile di Mantova, in base alle ricerche effettuate presso L'agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare gli accertamenti catastali e ipotecari nell'ultimo ventennio e presa visione delle note di trascrizione riferibili agli immobili indicati ed ai loro successivi proprietari.

La stessa certifica che a tutto il giorno 18 febbraio 2022 i beni predetti risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi di qualsiasi natura risultanti dai registri immobiliari, da vincoli regolarmente risultanti da pubblici registri fatta eccezione per le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per Tribunale di Brescia del 18 aprile 2017 rep. 5200 iscritta a Cremona il 10 dicembre 2021 ai nn. 11294/1743, a favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****. Iscrizione Euro 250.000,00 capitale Euro 305.000,00 con la precisazione che, al momento dell'iscrizione il credito è pari ad Euro 184.340,33 oltre interessi legali.

Grava immobili in Calvatone terreno fg.10 mapp. 96 fg. 15 mapp.23-24-109-112.

Grava immobili in Tornata fabbricati fg.6 mapp.88/1-90/1 A/4, mapp.25-88/3-89- 90/5 A/4, mapp.79/4 C/6 e mapp. 90/2 A/4 e terreni fg. 11 mapp.71-81-31.

- pignoramento immobiliare per Tribunale di Cremona del 22 dicembre 2021 rep. 2146 trascritto a Cremona il 2 febbraio 2022 ai nn. 756/541, a favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

Grava immobili in Calvatone terreno fg. 10 mapp. 96 fg. 15 mapp.23-24-109-112.

Grava immobili in Tornata fabbricati fg. 6 mapp. 88/1-90/1 A/4, mapp.25-88/3-89- 90/5 A/4, mapp.79/4 C/6 e mapp.90/2 A/4 e terreni fg. 11 mapp.71-81-31;

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione in allegato

Si rimanda in sede di trasferimento dell'immobile alla redazione di nuovo ventennale.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

Trattasi di terreni agricoli per i quali è stato richiesto il C.D.U. in data 29/03/2022. Al ritiro dello stesso si evince quanto segue:

Il comune di Calvatone con protocollo n. 1922 in data 23/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Fg. 10 Map. 96 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'ambito Parco Regionale Oglio Sud, sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona.
- Fg. 15 Map. 23 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona.
- Fg. 15 Map. 24 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona.
- Fg. 15 Map. 109 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico.
- Fg. 15 Map. 112 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico.

Il comune di Tornata con protocollo n. 114 in data 16/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Fg. 11 Map. 31 Zona TI-BRE, fa parte del progetto autostradale TI-BRE e opere connesse.
- Fg. 11 Map. 71 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005).
- Fg. 11 Map. 81 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005).

Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta. Si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica precedentemente citati per ulteriori chiarimenti.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

Trattasi di terreni agricoli per i quali è stato richiesto il C.D.U. in data 29/03/2022. Al ritiro dello stesso si evince quanto segue:

Il comune di Calvatone con protocollo n. 1922 in data 23/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Fg. 10 Map. 96 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'ambito Parco Regionale Oglio Sud, sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona.

- Fg. 15 Map. 23 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona.
- Fg. 15 Map. 24 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona.
- Fg. 15 Map. 109 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico.
- Fg. 15 Map. 112 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico.

Il comune di Tornata con protocollo n. 114 in data 16/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Fg. 11 Map. 31 Zona TI-BRE, fa parte del progetto autostradale TI-BRE e opere connesse.
- Fg. 11 Map. 71 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005).
- Fg. 11 Map. 81 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005).

Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta. Si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica precedentemente citati per ulteriori chiarimenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

Dal sopralluogo effettuato in loco non sono stati rilevati manufatti edilizi sovrastanti i beni oggetto di stima.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A TORNATA (CR) - VIA CONFINE SNC

Dal sopralluogo effettuato in loco non sono stati rilevati manufatti edilizi sovrastanti i beni oggetto di stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 36, piano T-1
Oggetto dell'esecuzione è un appartamento dislocato su due livelli, piano terreno e primo, di un più ampio fabbricato distribuito su tre livelli fuori terra. Il cespite in oggetto si trova in Via Roma n. 36, nel comune di Tornata (CR). Il compendio in esame è posto in zona residenziale, posizione centrale rispetto a quello che potremmo definire centro cittadino del comune di Tornata, zona servita da urbanizzazioni e con infrastrutture a servizio della residenza collocate nelle immediate vicinanze. L'unità in esame è costituita come segue; al piano terreno: ingresso, cucina, bagno ed una stanza; al piano primo: disimpegno, tre camere da letto, bagno ed un balcone. Accesso e recesso dalla pubblica via avvengono mediante area comune con altre u.i.u. dello stesso fabbricato identificata al mapp. 87 sub. 1, oppure con accesso pedonale direttamente su Via Roma.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 90, Sub. 7, Categoria A3, Graffato Fg. 6 Map. 89 Sub. 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 58.000,00
Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T
Oggetto dell'esecuzione è una autorimessa pertinenziale al bene n. 1, dislocata su un unico piano, al piano terreno, di un più ampio fabbricato distribuito su tre livelli fuori terra. Il cespite in oggetto si trova in Via Roma n. 28, nel comune di Tornata (CR). Il compendio in esame è posto in zona residenziale, posizione centrale rispetto a quello che potremmo definire centro cittadino del comune di Tornata, zona servita da urbanizzazioni e con infrastrutture a servizio della residenza collocate nelle immediate vicinanze. L'unità in esame è costituita come segue; al piano terreno: autorimessa singola con accesso carrabile. Accesso e recesso dalla pubblica via avvengono mediante area comune con altre u.i.u. dello stesso fabbricato, identificata al mapp. 87 sub. 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 89, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.500,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tornata (CR) - Via Roma 36, piano T-1	165,50 mq	350,00 €/mq	€ 57.925,00	100,00%	€ 58.000,00
Bene N° 2 - Garage Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T	7,00 mq	350,00 €/mq	€ 2.450,00	100,00%	€ 2.500,00
				Valore di stima:	€ 60.500,00

Valore di stima: € 60.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento percentuale trattandosi di esecuzione forzata	10,00	%
Costi imputabili agli abusi edilizi descritti nella sezione regolarità edilizia	15000,00	€

Valore finale di stima: € 39.450,00

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di una percentuale in base a quanto descritto nell'elaborato peritale. Le spese tecniche esposte sono chiaramente da considerarsi del tutto indicative, se pur basate su verifiche svolte presso l'ente comunale. L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto. Si ricorda che quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche, per quanto possibile, analoghe a quelli presi in esame considerando contestualmente che trattasi di vendita in

procedura esecutiva avendo per tanto già apportato una percentuale di deprezzamento. La stima è da considerarsi al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.). La valutazione esposta è da considerarsi a corpo nonostante l'indicazione delle superfici commerciali.

L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 30-32-34, piano T-1-2
Oggetto dell'esecuzione è un appartamento dislocato su tre livelli, piano terreno, primo e soffitta, di un più ampio fabbricato distribuito su tre livelli fuori terra. Il cespite in oggetto si trova in Via Roma n. 30-32-34, nel comune di Tornata (CR). Il compendio in esame è posto in zona residenziale, posizione centrale rispetto a quello che potremmo definire centro cittadino del comune di Tornata, zona servita da urbanizzazioni e con infrastrutture a servizio della residenza collocate nelle immediate vicinanze. L'unità in esame è costituita come segue; al piano terreno: ingresso, soggiorno, stanza, zona giorno, stanza, bagno, disimpegno, rustico e portico; al piano primo: disimpegno, bagno con antibagno, cucina e 5 stanze; piano secondo: soffitta (si precisa che non è stato possibile accedere alla soffitta vista la precarietà della scala d'accesso e dei solai). Accesso e recesso dalla pubblica via avvengono mediante area comune con altre u.i.u. dello stesso fabbricato identificata al mapp. 87 sub. 1, oppure con accesso pedonale direttamente su Via Roma.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 90, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 70.000,00
Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZATA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T-1
Oggetto dell'esecuzione è un rustico dislocato su due livelli, piano terreno e primo, di un più ampio fabbricato distribuito su più livelli fuori terra. Il cespite in oggetto si trova in Via Roma n. 28, nel comune di Tornata (CR). Il compendio in esame è posto in zona residenziale, posizione centrale rispetto a quello che potremmo definire centro cittadino del comune di Tornata, zona servita da urbanizzazioni e con infrastrutture a servizio della residenza collocate nelle immediate vicinanze. L'unità in esame è costituita come segue; al piano terreno: portico e zona rustico; al piano primo: soffitta (si precisa che non è stato possibile accedere alla soffitta vista la precarietà dei solai). Accesso e recesso dalla pubblica via avvengono mediante area comune con altre u.i.u. dello stesso fabbricato identificata al mapp. 87 sub. 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 79, Sub. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 13.000,00
Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE

DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZITA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Tornata (CR) - Via Roma 30-32-34, piano T-1-2	282,35 mq	250,00 €/mq	€ 70.587,50	100,00%	€ 70.000,00
Bene N° 4 - Magazzino Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T-1	54,10 mq	250,00 €/mq	€ 13.525,00	100,00%	€ 13.000,00
				Valore di stima:	€ 83.000,00

Valore di stima: € 83.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento percentuale trattandosi di esecuzione forzata	10,00	%
Costi imputabili agli abusi edilizi descritti nella sezione regolarità edilizia	30000,00	€

Valore finale di stima: € 44.700,00

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di una percentuale in base a quanto descritto nell'elaborato peritale. Le spese tecniche esposte sono chiaramente da considerarsi del tutto indicative, se pur basate su verifiche svolte presso l'ente comunale. L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto. Si ricorda che quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche, per quanto possibile, analoghe a quelli presi in esame considerando contestualmente che trattasi di vendita in procedura esecutiva avendo per tanto già apportato una percentuale di deprezzamento. La stima è da considerarsi al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o

adottato, ecc.). La valutazione esposta è da considerarsi a corpo nonostante l'indicazione delle superfici commerciali.

L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto.

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc

Trattasi di terreno agricolo di mq 3.620 situato nel Comune di Calvatone (CR), posto in in prossimità di vicolo Gorghi. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati. La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 112, Qualità Seminativo irriguo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 20.000,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZATA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc	3620,00 mq	5,50 €/mq	€ 19.910,00	100,00%	€ 20.000,00
				Valore di stima:	€ 20.000,00

Valore di stima: € 20.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento percentuale trattandosi di esecuzione forzata	10,00	%

Valore finale di stima: € 18.000,00

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di una percentuale in base a quanto descritto nell'elaborato peritale. Le spese tecniche esposte sono chiaramente da considerarsi del tutto indicative, se pur basate su verifiche svolte presso l'ente comunale. L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto. Si ricorda che quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche, per quanto possibile, analoghe a quelli presi in esame considerando contestualmente che trattasi di vendita in procedura esecutiva avendo per tanto già apportato una percentuale di deprezzamento. La stima è da considerarsi al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.). La valutazione esposta è da considerarsi a corpo nonostante l'indicazione delle superfici commerciali.

L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto.

LOTTO 4

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc
 Trattasi di terreno agricolo di mq 4.320 situato nel Comune di Calvatone (CR), posto in in prossimità di vicolo Gorghi. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati. La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 109, Qualità Seminativo irriguo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 24.000,00
 Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZATA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc	4320,00 mq	5,50 €/mq	€ 23.760,00	100,00%	€ 24.000,00
				Valore di stima:	€ 24.000,00

Valore di stima: € 24.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento percentuale trattandosi di esecuzione forzata	10,00	%

Valore finale di stima: € 21.600,00

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di una percentuale in base a quanto descritto nell'elaborato peritale. Le spese tecniche esposte sono chiaramente da considerarsi del tutto indicative, se pur basate su verifiche svolte presso l'ente comunale. L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto. Si ricorda che quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche, per quanto possibile, analoghe a quelli presi in esame considerando contestualmente che trattasi di vendita in procedura esecutiva avendo per tanto già apportato una percentuale di deprezzamento. La stima è da considerarsi al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.). La valutazione esposta è da considerarsi a corpo nonostante l'indicazione delle superfici commerciali.

L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto.

LOTTO 5

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc
Trattasi di terreno agricolo di mq 7.240 situato nel Comune di Calvatone (CR), posto in in prossimità di vicolo Gorghi. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati. La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 23, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 35.000,00
Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZATA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc
Trattasi di terreno agricolo di mq 1.690 situato nel Comune di Calvatone (CR), posto in in prossimità di vicolo Gorghi. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati. La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).

Identificato al catasto Terreni - Fig. 15, Part. 24, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 8.000,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc	7240,00 mq	4,90 €/mq	€ 35.476,00	100,00%	€ 35.000,00
Bene N° 8 - Terreno Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc	1690,00 mq	4,90 €/mq	€ 8.281,00	100,00%	€ 8.000,00
				Valore di stima:	€ 43.000,00

Valore di stima: € 43.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento percentuale trattandosi di esecuzione forzata	10,00	%

Valore finale di stima: € 38.700,00

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di una percentuale in base a quanto descritto nell'elaborato peritale. Le spese tecniche esposte sono chiaramente

da considerarsi del tutto indicative, se pur basate su verifiche svolte presso l'ente comunale. L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto. Si ricorda che quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche, per quanto possibile, analoghe a quelli presi in esame considerando contestualmente che trattasi di vendita in procedura esecutiva avendo per tanto già apportato una percentuale di deprezzamento. La stima è da considerarsi al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.). La valutazione esposta è da considerarsi a corpo nonostante l'indicazione delle superfici commerciali.

L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto.

LOTTO 6

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Strada Postumia snc

Trattasi di terreno agricolo di mq 2.920 situato nel Comune di Calvatone (CR), posto in in prossimità di strada Postumia. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 3 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati. La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 96, Qualità Pioppeto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.000,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZATA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Terreno Calvatone (CR) - Strada Postumia snc	2920,00 mq	3,80 €/mq	€ 11.096,00	100,00%	€ 11.000,00
				Valore di stima:	€ 11.000,00

Valore di stima: € 11.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento percentuale trattandosi di esecuzione forzata	10,00	%

Valore finale di stima: € 9.900,00

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di una percentuale in base a quanto descritto nell'elaborato peritale. Le spese tecniche esposte sono chiaramente da considerarsi del tutto indicative, se pur basate su verifiche svolte presso l'ente comunale. L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto. Si ricorda che quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche, per quanto possibile, analoghe a quelli presi in esame considerando contestualmente che trattasi di vendita in procedura esecutiva avendo per tanto già apportato una percentuale di deprezzamento. La stima è da considerarsi al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.). La valutazione esposta è da considerarsi a corpo nonostante l'indicazione delle superfici commerciali.

L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto.

LOTTO 7

- Bene N° 10** - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Don Luigi Luchini snc

Trattasi di terreno agricolo di mq 1.590 situato nel Comune di Tornata (CR), posto in in prossimità di Via Don Luigi Luchini. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati (presenti nel comune di Bozzolo). La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 31, Qualità Pioppeto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 6.000,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico - comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZATA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 10 - Terreno Tornata (CR) - Via Don Luigi Luchini snc	1590,00 mq	3,80 €/mq	€ 6.042,00	100,00%	€ 6.000,00
				Valore di stima:	€ 6.000,00

Valore di stima: € 6.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento percentuale trattandosi di esecuzione forzata	10,00	%

Valore finale di stima: € 5.400,00

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di una percentuale in base a quanto descritto nell'elaborato peritale. Le spese tecniche esposte sono chiaramente da considerarsi del tutto indicative, se pur basate su verifiche svolte presso l'ente comunale. L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto. Si ricorda che quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche, per quanto possibile, analoghe a quelli presi in esame considerando contestualmente che trattasi di vendita in procedura esecutiva avendo per tanto già apportato una percentuale di deprezzamento. La stima è da considerarsi al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.). La valutazione esposta è da considerarsi a corpo nonostante l'indicazione delle superfici commerciali.

L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto.

LOTTO 8

- Bene N° 11** - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc
 Trattasi di terreno agricolo di mq 1.170 situato nel Comune di Tornata (CR), posto in in prossimità di Via Confine. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati (presenti nel comune di Bozzolo). La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti)
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 71, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 71, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 6.000,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico – comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc

Trattasi di terreno agricolo di mq 3.340 situato nel Comune di Tornata (CR), posto in in prossimità di Via Confine. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati (presenti nel comune di Bozzolo). La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 81, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 81, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 18.000,00

Il valore degli immobili sopra descritti (arrotondato alle migliaia di euro) è stato ricavato adottando, oltre al valore sintetico – comparativo, altri parametri così meglio riportati: - VETUSTA' - POSIZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO - COMMERCIALIZZABILITA' - STATO LOCATIVO. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame, al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.) Lo scrivente precisa che nonostante siano state indicate le superfici commerciali la presente valutazione è da ritenersi a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Terreno Tornata (CR) - Via Confine snc	1170,00 mq	5,50 €/mq	€ 6.435,00	100,00%	€ 6.000,00
Bene N° 12 - Terreno Tornata (CR) - Via Confine snc	3340,00 mq	5,50 €/mq	€ 18.370,00	100,00%	€ 18.000,00
				Valore di stima:	€ 24.000,00

Valore di stima: € 24.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento percentuale trattandosi di esecuzione forzata	10,00	%

Valore finale di stima: € 21.600,00

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di una percentuale in base a quanto descritto nell'elaborato peritale. Le spese tecniche esposte sono chiaramente da considerarsi del tutto indicative, se pur basate su verifiche svolte presso l'ente comunale. L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto. Si ricorda che quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche, per quanto possibile, analoghe a quelli presi in esame considerando contestualmente che trattasi di vendita in procedura esecutiva avendo per tanto già apportato una percentuale di deprezzamento. La stima è da considerarsi al netto di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo, materiali adottati e di qualsiasi natura (es. inquinamento elettromagnetico, da radioattività, materiale nocivo/tossico presente o adottato, ecc.). La valutazione esposta è da considerarsi a corpo nonostante l'indicazione delle superfici commerciali.

L'importo come sopra calcolato è stato arrotondato per difetto.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Malgrado la ferma volontà dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto del quesito posto, si rende noto:

Il contenuto della perizia risulta prodotto con carattere orientativo e prudenziale per il mero adempimento dello scopo di stima, in ragione della normativa vigente, risultando di conseguenza possibili modificazioni.

IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC:

che il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura. Non sono state effettuate verifiche sul buon funzionamento di impianti, scarichi ecc.. ed il loro corretto funzionamento limitandosi a chiedere ai soggetti presenti informazioni in merito. Inoltre, si puntualizza che non sono state effettuate indagini diagnostiche delle strutture e della copertura (indagini di stabilità statica, igrometriche, etc.) pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile in un sopralluogo di tipo "visivo" e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato.

IN MERITO ALLE VERIFICHE DI SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ ED AGLI IMPORTI DELLE SANZIONI:

l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, completo e definitivo a riguardo. Si sottolinea, considerata la natura ed i limiti del mandato rimesso all'esperto, che non risulta comunque possibile formulare una precisa e certa indicazione in merito alla sanabilità degli abusi circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti in quanto risultava manifestazione degli Uffici Tecnici non esporsi definitivamente, anche in virtù della complessità e specificità della materia legata alla sanabilità di opere difformi, rimandando all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici di dettaglio, calcoli parametrici e indagini di tipo urbanistico. Tutto ciò premesso, nel quadro

del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nella presente perizia di stima è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto concerne gli importi economici, in indirizzo prudenziale. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente, limitatamente a quanto riconoscibile attraverso un'analisi impossibilitata definitivamente, al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Si precisa che le licenze e/o sanatorie-condoni citate in ogni bene sono quelle consegnate al perito dal Comune di competenza; in virtù del fatto che lo stesso Comune, non rilasciando alcuna certificazione che quanto consegnato allo scrivente risulti il totale delle pratiche effettivamente presenti negli archivi, pertanto, si esonera il presente perito in caso vi sia ulteriore documentazione non consegnata.

IN MERITO ALLA PERCENTUALI DI DEPREZZAMENTO E DEL VALORE DI STIMA:

che il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte acquirente, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie. Si precisa che la presente perizia determina il valore dei soli fabbricati, non risulta compreso nella valutazione né considerato ai fini della stessa l'azienda, i beni all'interno dei fabbricati, quote, il bestiame, ecc. I valori che hanno determinato le percentuali esposte sono da intendersi formulati in termini orientativi e previsionali e non frutto di preventivi dettagliati formulati da operatori del settore per le opere di competenza. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mantova, li 20/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Veroni Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Relazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Atti di provenienza
- ✓ Concessione edilizia - Documentazione edilizia estratta
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Estratti di mappa

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Contratti di locazione
- ✓ Altri allegati - Certificato di residenza e stato civile dell'esecutato

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 36, piano T-1
Oggetto dell'esecuzione è un appartamento dislocato su due livelli, piano terreno e primo, di un più ampio fabbricato distribuito su tre livelli fuori terra. Il cespite in oggetto si trova in Via Roma n. 36, nel comune di Tornata (CR). Il compendio in esame è posto in zona residenziale, posizione centrale rispetto a quello che potremmo definire centro cittadino del comune di Tornata, zona servita da urbanizzazioni e con infrastrutture a servizio della residenza collocate nelle immediate vicinanze. L'unità in esame è costituita come segue; al piano terreno: ingresso, cucina, bagno ed una stanza; al piano primo: disimpegno, tre camere da letto, bagno ed un balcone. Accesso e recesso dalla pubblica via avvengono mediante area comune con altre u.i.u. dello stesso fabbricato identificata al mapp. 87 sub. 1, oppure con accesso pedonale direttamente su Via Roma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 90, Sub. 7, Categoria A3, Graffato Fg. 6 Map. 89 Sub. 1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T
Oggetto dell'esecuzione è una autorimessa pertinenziale al bene n. 1, dislocata su un unico piano, al piano terreno, di un più ampio fabbricato distribuito su tre livelli fuori terra. Il cespite in oggetto si trova in Via Roma n. 28, nel comune di Tornata (CR). Il compendio in esame è posto in zona residenziale, posizione centrale rispetto a quello che potremmo definire centro cittadino del comune di Tornata, zona servita da urbanizzazioni e con infrastrutture a servizio della residenza collocate nelle immediate vicinanze. L'unità in esame è costituita come segue; al piano terreno: autorimessa singola con accesso carrabile. Accesso e recesso dalla pubblica via avvengono mediante area comune con altre u.i.u. dello stesso fabbricato, identificata al mapp. 87 sub. 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 89, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.

Prezzo base d'asta: € 39.450,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 30-32-34, piano T-1-2
Oggetto dell'esecuzione è un appartamento dislocato su tre livelli, piano terreno, primo e soffitta, di un più ampio fabbricato distribuito su tre livelli fuori terra. Il cespite in oggetto si trova in Via Roma n. 30-32-34, nel comune di Tornata (CR). Il compendio in esame è posto in zona residenziale, posizione centrale rispetto a quello che potremmo definire centro cittadino del comune di Tornata, zona servita da urbanizzazioni e con infrastrutture a servizio della residenza collocate nelle immediate vicinanze. L'unità in esame è costituita come segue; al piano terreno: ingresso, soggiorno, stanza, zona giorno, stanza, bagno, disimpegno, rustico e portico; al piano primo: disimpegno, bagno con antibagno, cucina e 5 stanze; piano secondo: soffitta (si precisa che non è stato possibile accedere alla soffitta vista la precarietà della scala d'accesso e dei solai). Accesso e recesso dalla pubblica via avvengono mediante area comune con altre u.i.u. dello stesso fabbricato identificata al mapp. 87 sub. 1, oppure con accesso

pedonale direttamente su Via Roma.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 90, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T-1

Oggetto dell'esecuzione è un rustico dislocato su due livelli, piano terreno e primo, di un più ampio fabbricato distribuito su più livelli fuori terra. Il cespite in oggetto si trova in Via Roma n. 28, nel comune di Tornata (CR). Il compendio in esame è posto in zona residenziale, posizione centrale rispetto a quello che potremmo definire centro cittadino del comune di Tornata, zona servita da urbanizzazioni e con infrastrutture a servizio della residenza collocate nelle immediate vicinanze. L'unità in esame è costituita come segue; al piano terreno: portico e zona rustico; al piano primo: soffitta (si precisa che non è stato possibile accedere alla soffitta vista la precarietà dei solai). Accesso e recesso dalla pubblica via avvengono mediante area comune con altre u.i.u. dello stesso fabbricato identificata al mapp. 87 sub. 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 79, Sub. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere ed allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il bene in esame non contempla al suo interno alcun terreno e nemmeno aree pertinenziali con superficie superiore a 5.000 mq.

Prezzo base d'asta: € 44.700,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc

Trattasi di terreno agricolo di mq 3.620 situato nel Comune di Calvatone (CR), posto in in prossimità di vicolo Gorghi. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati. La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 112, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Trattasi di terreni agricoli per il quali è stato richiesto il C.D.U. in data 29/03/2022. Al ritiro dello stesso si evince quanto segue: Il comune di Calvatone con protocollo n. 1922 in data 23/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica: - Fg. 10 Map. 96 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'ambito Parco Regionale Oglio Sud, sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona. - Fg. 15 Map. 23 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona. - Fg. 15 Map. 24 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona. - Fg. 15 Map. 109 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico. - Fg. 15 Map. 112 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico. Il comune di Tornata con protocollo n. 114 in data 16/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente

destinazione urbanistica: - Fg. 11 Map. 31 Zona TI-BRE, fa parte del progetto autostradale TI-BRE e opere connesse. - Fg. 11 Map. 71 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005). - Fg. 11 Map. 81 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005). Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta. Si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica precedentemente citati per ulteriori chiarimenti.

Prezzo base d'asta: € 18.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghini snc
Trattasi di terreno agricolo di mq 4.320 situato nel Comune di Calvatone (CR), posto in in prossimità di vicolo Gorghini. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati. La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 109, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Trattasi di terreni agricoli per il quali è stato richiesto il C.D.U. in data 29/03/2022. Al ritiro dello stesso si evince quanto segue: Il comune di Calvatone con protocollo n. 1922 in data 23/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica: - Fg. 10 Map. 96 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'ambito Parco Regionale Oglio Sud, sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona. - Fg. 15 Map. 23 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona. - Fg. 15 Map. 24 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona. - Fg. 15 Map. 109 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico. - Fg. 15 Map. 112 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico. Il comune di Tornata con protocollo n. 114 in data 16/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica: - Fg. 11 Map. 31 Zona TI-BRE, fa parte del progetto autostradale TI-BRE e opere connesse. - Fg. 11 Map. 71 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005). - Fg. 11 Map. 81 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005). Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta. Si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica precedentemente citati per ulteriori chiarimenti.

Prezzo base d'asta: € 21.600,00

LOTTO 5

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorghini snc
Trattasi di terreno agricolo di mq 7.240 situato nel Comune di Calvatone (CR), posto in in prossimità di vicolo Gorghini. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati. La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento

tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 23, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Trattasi di terreni agricoli per il quali è stato richiesto il C.D.U. in data 29/03/2022. Al ritiro dello stesso si evince quanto segue: Il comune di Calvatone con protocollo n. 1922 in data 23/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica: - Fg. 10 Map. 96 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'ambito Parco Regionale Oglio Sud, sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona. - Fg. 15 Map. 23 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona. - Fg. 15 Map. 24 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona. - Fg. 15 Map. 109 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico. - Fg. 15 Map. 112 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico.

Il comune di Tornata con protocollo n. 114 in data 16/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica: - Fg. 11 Map. 31 Zona TI-BRE, fa parte del progetto autostradale TI-BRE e opere connesse. - Fg. 11 Map. 71 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005). - Fg. 11 Map. 81 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005). Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta. Si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica precedentemente citati per ulteriori chiarimenti.

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Vicolo Gorgi snc

Trattasi di terreno agricolo di mq 1.690 situato nel Comune di Calvatone (CR), posto in in prossimità di vicolo Gorgi. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati. La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 24, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Trattasi di terreni agricoli per il quali è stato richiesto il C.D.U. in data 29/03/2022. Al ritiro dello stesso si evince quanto segue: Il comune di Calvatone con protocollo n. 1922 in data 23/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica: - Fg. 10 Map. 96 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'ambito Parco Regionale Oglio Sud, sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona. - Fg. 15 Map. 23 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona. - Fg. 15 Map. 24 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona. - Fg. 15 Map. 109 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico. - Fg. 15 Map. 112 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico.

Il comune di Tornata con protocollo n. 114 in data 16/04/2022 rilascia il certificato di destinazione

urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica: - Fg. 11 Map. 31 Zona TI-BRE, fa parte del progetto autostradale TI-BRE e opere connesse. - Fg. 11 Map. 71 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005). - Fg. 11 Map. 81 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005). Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta. Si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica precedentemente citati per ulteriori chiarimenti.

Prezzo base d'asta: € 38.700,00

LOTTO 6

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Calvatone (CR) - Strada Postumia snc
Trattasi di terreno agricolo di mq 2.920 situato nel Comune di Calvatone (CR), posto in in prossimità di strada Postumia. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 3 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati. La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 96, Qualità Pioppeto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Trattasi di terreni agricoli per i quali è stato richiesto il C.D.U. in data 29/03/2022. Al ritiro dello stesso si evince quanto segue: Il comune di Calvatone con protocollo n. 1922 in data 23/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica: - Fg. 10 Map. 96 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'ambito Parco Regionale Oglio Sud, sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona. - Fg. 15 Map. 23 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona. - Fg. 15 Map. 24 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona. - Fg. 15 Map. 109 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico. - Fg. 15 Map. 112 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico. Il comune di Tornata con protocollo n. 114 in data 16/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica: - Fg. 11 Map. 31 Zona TI-BRE, fa parte del progetto autostradale TI-BRE e opere connesse. - Fg. 11 Map. 71 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005). - Fg. 11 Map. 81 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005). Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta. Si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica precedentemente citati per ulteriori chiarimenti.

Prezzo base d'asta: € 9.900,00

LOTTO 7

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Don Luigi Luchini snc
Trattasi di terreno agricolo di mq 1.590 situato nel Comune di Tornata (CR), posto in in prossimità di Via Don Luigi Luchini. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2 km di distanza

dai principali servizi pubblici e privati (presenti nel comune di Bozzolo). La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti) Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 31, Qualità Pioppeto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di terreni agricoli per il quali è stato richiesto il C.D.U. in data 29/03/2022. Al ritiro dello stesso si evince quanto segue: Il comune di Calvatone con protocollo n. 1922 in data 23/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica: - Fg. 10 Map. 96 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'ambito Parco Regionale Oglio Sud, sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona. - Fg. 15 Map. 23 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona. - Fg. 15 Map. 24 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona. - Fg. 15 Map. 109 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico. - Fg. 15 Map. 112 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico. Il comune di Tornata con protocollo n. 114 in data 16/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica: - Fg. 11 Map. 31 Zona TI-BRE, fa parte del progetto autostradale TI-BRE e opere connesse. - Fg. 11 Map. 71 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005). - Fg. 11 Map. 81 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005). Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta. Si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica precedentemente citati per ulteriori chiarimenti.

Prezzo base d'asta: € 5.400,00

LOTTO 8

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc
Trattasi di terreno agricolo di mq 1.170 situato nel Comune di Tornata (CR), posto in in prossimità di Via Confine. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati (presenti nel comune di Bozzolo). La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti) Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 71, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 71, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di terreni agricoli per il quali è stato richiesto il C.D.U. in data 29/03/2022. Al ritiro dello stesso si evince quanto segue: Il comune di Calvatone con protocollo n. 1922 in data 23/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica: - Fg. 10 Map. 96 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'ambito Parco Regionale Oglio Sud, sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona. - Fg. 15 Map. 23 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona. - Fg. 15 Map. 24 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n°

12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona. - Fig. 15 Map. 109 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico. - Fig. 15 Map. 112 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico. Il comune di Tornata con protocollo n. 114 in data 16/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica: - Fig. 11 Map. 31 Zona TI-BRE, fa parte del progetto autostradale TI-BRE e opere connesse. - Fig. 11 Map. 71 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005). - Fig. 11 Map. 81 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005). Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta. Si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica precedentemente citati per ulteriori chiarimenti.

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Tornata (CR) - Via Confine snc

Trattasi di terreno agricolo di mq 3.340 situato nel Comune di Tornata (CR), posto in in prossimità di Via Confine. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati (presenti nel comune di Bozzolo). La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti)

Identificato al catasto Terreni - Fig. 11, Part. 81, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 11, Part. 81, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Trattasi di terreni agricoli per il quali è stato richiesto il C.D.U. in data 29/03/2022. Al ritiro dello stesso si evince quanto segue: Il comune di Calvatone con protocollo n. 1922 in data 23/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica: - Fig. 10 Map. 96 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'ambito Parco Regionale Oglio Sud, sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona. - Fig. 15 Map. 23 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona. - Fig. 15 Map. 24 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico, in piccola parte sottoposto a vincolo ex Galasso (D.Lgs 42/2004 e smi) di rispetto del canale Delmona. - Fig. 15 Map. 109 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico. - Fig. 15 Map. 112 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005), all'interno dell'area sottoposta a vincolo archeologico. Il comune di Tornata con protocollo n. 114 in data 16/04/2022 rilascia il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, certifica che i mappali sottoelencati, hanno la seguente destinazione urbanistica: - Fig. 11 Map. 31 Zona TI-BRE, fa parte del progetto autostradale TI-BRE e opere connesse. - Fig. 11 Map. 71 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005). - Fig. 11 Map. 81 Zona SAA, fa parte dei sistemi ambiti agricoli strategici (ex art. 15, comma 4, L.R. n° 12/2005). Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta. Si rimanda ai certificati di destinazione urbanistica precedentemente citati per ulteriori chiarimenti.

Prezzo base d'asta: € 21.600,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.450,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tornata (CR) - Via Roma 36, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 90, Sub. 7, Categoria A3, Graffato Fg. 6 Map. 89 Sub. 1	Superficie	165,50 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità verteva in insufficiente stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.		
Descrizione:	Oggetto dell'esecuzione è un appartamento dislocato su due livelli, piano terreno e primo, di un più ampio fabbricato distribuito su tre livelli fuori terra. Il cespite in oggetto si trova in Via Roma n. 36, nel comune di Tornata (CR). Il compendio in esame è posto in zona residenziale, posizione centrale rispetto a quello che potremmo definire centro cittadino del comune di Tornata, zona servita da urbanizzazioni e con infrastrutture a servizio della residenza collocate nelle immediate vicinanze. L'unità in esame è costituita come segue; al piano terreno: ingresso, cucina, bagno ed una stanza; al piano primo: disimpegno, tre camere da letto, bagno ed un balcone. Accesso e recesso dalla pubblica via avvengono mediante area comune con altre u.i.u. dello stesso fabbricato identificata al mapp. 87 sub. 1, oppure con accesso pedonale direttamente su Via Roma.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 89, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	7,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità verteva in sufficiente stato manutentivo. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.		
Descrizione:	Oggetto dell'esecuzione è una autorimessa pertinenziale al bene n. 1, dislocata su un unico piano, al piano terreno, di un più ampio fabbricato distribuito su tre livelli fuori terra. Il cespite in oggetto si trova in Via Roma n. 28, nel comune di Tornata (CR). Il compendio in esame è posto in zona residenziale, posizione centrale rispetto a quello che potremmo definire centro cittadino del comune di Tornata, zona servita da urbanizzazioni e con infrastrutture a servizio della residenza collocate nelle immediate vicinanze. L'unità in esame è costituita come segue; al piano terreno: autorimessa singola con accesso carrabile. Accesso e recesso dalla pubblica via avvengono mediante area comune con altre u.i.u. dello stesso fabbricato, identificata al mapp. 87 sub. 1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.700,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Tornata (CR) - Via Roma 30-32-34, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 90, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	282,35 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità verteva in insufficiente stato manutentivo, con l'evidente necessità d'eseguire interventi di ripristino prima dell'uso. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.		
Descrizione:	<p>Oggetto dell'esecuzione è un appartamento dislocato su tre livelli, piano terreno, primo e soffitta, di un più ampio fabbricato distribuito su tre livelli fuori terra. Il cespite in oggetto si trova in Via Roma n. 30-32-34, nel comune di Tornata (CR). Il compendio in esame è posto in zona residenziale, posizione centrale rispetto a quello che potremmo definire centro cittadino del comune di Tornata, zona servita da urbanizzazioni e con infrastrutture a servizio della residenza collocate nelle immediate vicinanze. L'unità in esame è costituita come segue; al piano terreno: ingresso, soggiorno, stanza, zona giorno, stanza, bagno, disimpegno, rustico e portico; al piano primo: disimpegno, bagno con antibagno, cucina e 5 stanze; piano secondo: soffitta (si precisa che non è stato possibile accedere alla soffitta vista la precarietà della scala d'accesso e dei solai). Accesso e recesso dalla pubblica via avvengono mediante area comune con altre u.i.u. dello stesso fabbricato identificata al mapp. 87 sub. 1, oppure con accesso pedonale direttamente su Via Roma.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Tornata (CR) - Via Roma 28, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 79, Sub. 6, Categoria C2	Superficie	54,10 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'unità verteva in insufficiente stato manutentivo, con l'evidente necessità d'eseguire interventi di ripristino prima dell'uso. Si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" per ulteriori precisazioni.		
Descrizione:	<p>Oggetto dell'esecuzione è un rustico dislocato su due livelli, piano terreno e primo, di un più ampio fabbricato distribuito su più livelli fuori terra. Il cespite in oggetto si trova in Via Roma n. 28, nel comune di Tornata (CR). Il compendio in esame è posto in zona residenziale, posizione centrale rispetto a quello che potremmo definire centro cittadino del comune di Tornata, zona servita da urbanizzazioni e con infrastrutture a servizio della residenza collocate nelle immediate vicinanze. L'unità in esame è costituita come segue; al piano terreno: portico e zona rustico; al piano primo: soffitta (si precisa che non è stato</p>		

	possibile accedere alla soffitta vista la precarietà dei solai). Accesso e recesso dalla pubblica via avvengono mediante area comune con altre u.i.u. dello stesso fabbricato identificata al mapp. 87 sub. 1.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.000,00

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 15, Part. 112, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	3620,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno si presentava coltivato.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo di mq 3.620 situato nel Comune di Calvatone (CR), posto in in prossimità di vicolo Gorghi. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati. La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.600,00

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 15, Part. 109, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	4320,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno si presentava coltivato.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo di mq 4.320 situato nel Comune di Calvatone (CR), posto in in prossimità di vicolo Gorghi. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati. La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.700,00

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 15, Part. 23, Qualità Seminativo	Superficie	7240,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno si presentava coltivato.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo di mq 7.240 situato nel Comune di Calvatone (CR), posto in in prossimità di vicolo Gorghi. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati. La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Calvatone (CR) - Vicolo Gorghi snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 15, Part. 24, Qualità Seminativo	Superficie	1690,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno si presentava coltivato.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo di mq 1.690 situato nel Comune di Calvatone (CR), posto in in prossimità di vicolo Gorghi. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati. La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.900,00

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Calvatone (CR) - Strada Postumia snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 96, Qualità Pioppeto	Superficie	2920,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno si presentava coltivato.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo di mq 2.920 situato nel Comune di Calvatone (CR), posto in in prossimità di strada Postumia. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 3 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati. La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.400,00

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Tornata (CR) - Via Don Luigi Luchini snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 31, Qualità Pioppeto	Superficie	1590,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno si presentava coltivato.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo di mq 1.590 situato nel Comune di Tornata (CR), posto in in prossimità di Via Don Luigi Luchini. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati (presenti nel comune di Bozzolo). La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.600,00

Bene N° 11 - Terreno			
Ubicazione:	Tornata (CR) - Via Confine snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 71, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 71, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	1170,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno si presentava coltivato.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo di mq 1.170 situato nel Comune di Tornata (CR), posto in in prossimità di Via Confine. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati (presenti nel comune di Bozzolo). La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 12 - Terreno			
Ubicazione:	Tornata (CR) - Via Confine snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 81, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 81, Porz. AB, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	3340,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il terreno si presentava coltivato.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo di mq 3.340 situato nel Comune di Tornata (CR), posto in in prossimità di Via Confine. Il terreno è ubicato nella zona agricola del Comune, posto a circa 2 km di distanza dai principali servizi pubblici e privati (presenti nel comune di Bozzolo). La zona è servita dalle strade provinciali SP10, via di collegamento tra Mantova e Cremona. (Per una migliore descrizione si rimanda al paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		