

TRIBUNALE DI CREMONA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

GE: Dott Claudia Calubini

* * * * *

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 75/14

Promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

• • •

RELAZIONE DEL CTU

• • •

L'Ill.mo Dott. Claudia Calubini, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, nel corso dell'udienza del 22.12.2014, nominava quale perito estimatore, il sottoscritto Architetto Marco Dossena, con studio in Crema (Cr) Via Frà Luigi Cerioli 1/b, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cremona al n° 314, iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Cremona, libero professionista, indifferente; rinviando la procedura per il giuramento di rito al giorno 09.01.2015 ore 12.00. Il giorno 09.01.2015 il G.E. dopo che il C.T.U. prestava giuramento di rito, formulava il quesito al quale il consulente doveva rispondere e precisamente:

Prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; successivamente:

1. Provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali, a svolgere le attività previste dall'art. 173 bis disp. att. cpc, ed in particolare:

- descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;

- determinare il valore del compendio pignorato, avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito da vincolo (usufrutto, piene proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);

nel caso si tratti di quota indivisa, fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:

i -se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore, ii) se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in



termini di frazione dell'intero valore.

- Nel caso si tratti di bene in regime di Comunione Legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto.
- Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative, e provvedendo ove necessario alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.
- predisporre certificazione energetica se assente;
- verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile, in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie, indicare se esse siano sanabili o non sanabili, con stima predittiva dei costi (opere materiali e pratiche documentali amministrative); i costi andranno indicati separatamente e già decurtati dall'importo di stima finale;
- L'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
- verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 cc;
- fornire una breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati in sintesi i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali, i confini, il valore di stima, anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali, gravanti sul bene;
- indicare altre informazioni utili da acquisire per il futuro acquirente, concernenti:
 - i. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - ii. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - iii. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della



perizia;

iv. eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.)

v. eventuali cause in corso;

2. alleggi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonchè la planimetria del bene, la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;

3. depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto informatico;

4. invii, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e alleggi all'originale della perizia una attestazione di aver provveduto a tali invii;

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

6. formuli tempestivamente istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica delle parti.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, procedo come segue:

- Il giorno 10.01.2015, richiedo per via telematica, idonea documentazione catastale (visure storiche, planimetrie, estratto mappa) presso U.T.E. di Cremona.
- Il giorno 14.01.2015, mi recavo presso il Comune di Credera Rubbiano (Cr) e depositavo richiesta per rilascio CDU.
- Il giorno 14.01.2015, mi recavo presso il Comune di Casaleto Ceredano (Cr) e depositavo richiesta per rilascio copie conformi di quanto depositato agli Atti, inerente l'unità oggetto di esecuzione.
- Il giorno 21.01.2015, reperivo presso studio notarile, copie atti pubblici di compravendita, inerente le unità oggetto di esecuzione.
- Il giorno 26.01.2015, ritiravo presso l'ufficio tecnico del Comune di Credera Rubbiano (Cr) la documentazione richiesta.
- Il giorno 19.02.2015, sollecitavo l'ufficio tecnico del Comune di Casaleto Ceredano (Cr) al fine di reperire la documentazione richiesta.



- Il giorno 03.03.2015, spedito al debitore R.A.R. al fine di comunicare e concordare, il giorno e l'ora dell'ispezione, presso l'unità oggetto del procedimento.
 - Il giorno 10.03.2015, venivo contattato telefonicamente dal debitore, e concordavo la data del 16.03.2015 alle ore 14,30 per l'ispezione in loco.
 - Il giorno 16.03.2015, alle ore 14.30 mi recavo presso le unità immobiliari sita nel Comune di Casaletto Ceredano (Cr), Loc. Persia, Via Al Porto n.16 e successivamente nel Comune di Credera Rubbiano (Cr) ove ispezionavo i luoghi, effettuavo rilievi e misure, scattavo numerose fotografie tanto esterne che interne e verificavo nel contempo le condizioni generali delle unità.
 - Il giorno 19.03.2015, ritiravo presso l'ufficio tecnico del Comune di Casaletto Ceredano (Cr) la documentazione richiesta.
 - Il giorno 10.04.2015 depositavo presso Agenzia delle entrate di Crema, richiesta eventuali contratti d'affitto in essere.
 - Il giorno 12.04.2015 depositavo presso l'UTE di Cremona, pratica di variazione catastale (Docfa) inerente l'unità abitativa sita nel Comune di Casaletto Ceredano (Cr).
 - Il giorno 14.04.2015 ritiravo approvazione Docfa per via telematica.
 - Il giorno 28.04.2015 ritiravo presso Agenzia Entrate do Crema, verifica locazione immobili.
- Pertanto il sottoscritto, esperiti gli opportuni accertamenti, analizzata la documentazione contenuta nel fascicolo di causa e direttamente reperita, ispezionati i luoghi ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria - Rassegna - ad evasione dell'incarico ricevuto, il seguente elaborato peritale.

RELAZIONE TECNICA:

La prima operazione effettuata, è stata quella di individuare la natura e il tipo dei beni, in base a quanto risultante nell'atto di pignoramento contenuto nel fascicolo di causa, ed a tal fine si è accertato quanto segue: "In Comune di Casaletto Ceredano, via Al Porto n. 16. Casa di civile abitazione ai piani terra e primo, collegati da scala interna, composta al piano terra da androne d'ingresso, cucina, soggiorno, bagno, portico, area esclusiva; al piano primo due camere, bagno e piccolo locale; vano box ad uso autorimessa privata al piano terra. N.C.E.U.: Fg 7, mapp.90 sub.1-mapp.91 sub.3, via al Porto n.12, P.T.1., cat. A/3, cl.2, v.5 rendita catastale € 242.73 - Fg.7, mapp.91 sub. 4, via al Porto n.12, PT, cat. C/6, cl.2, mq. 32, rendita catastale € 49.58. Confini nel complesso ed all'ingiro da nord: mapp.79, strada vicinale della Persia, chiesa di Cavenago d'Adda, strada comunale. In Comune di Credera Rubbiano: appezzamenti di terreno agricolo: C.T.: fg.8, mapp. 98. ett. 0.02.00 R.D.L. 1,19, R.A.L. 0,31 - fg.8, mapp. 99. ett. 0.35.30, R.D.L. 20,97 R.A.L. 25,52 - fg.8, mapp. 100, ett. 0.00.98, R.D.L. 0,58, R.A.L. 0,71 - fg.8, mapp. 101, ett.



0.17.10, R.D.L. 10,16, R.A.L. 12,36 - fg.8, mapp. **102**, ett. 0.46.10, R.A.L. 27,38, R.A.L. 33,33 - fg.8, mapp. **103**, ett. 0.52.60, R.D.L. 31,24, R.A.L.38,03 - fg.8, mapp. **104**, ett. 0.04.10, R.D.L. 2,44, R.A.L. 2,96 - fg.8, mapp. **105**, ett. 0.04.00, R.D.L. 2,38, R.A.L. 2,89 - fg.8, mapp. **106**, ett. 0.04.10, R.D.L. 2,44, R.A.L. 2,96 - fg.8, mapp. **107**, ett. 0.34.00, R.D.L. 20,19, R.A.L. 24,58 - fg.8, mapp. **108**, ett. 0.78.20, R.D.L. 46,44, R.A.L. 56,54 - fg.8, mapp. **183**, ett. 0.04.20, R.D.L. 2,49, R.A.L. 3,04 - fg.8, mapp. **184**, ett. 0.04.20, R.D.L. 2,49, R.A.L. 3,04 - fg.8, mapp. **185**, ett. 0.04.00, R.D.L. 2,38, R.A.L. 2,89 - fg.8, mapp. **186**, ett. 0.04.10, R.D.L. 2,44, R.A.L. 2,96 - fg.8, mapp. **187**, ett. 0.04.10, R.D.L. 2,44, R.A.L. 2,96 - fg.8, mapp. **188**, ett. 0.04.10, R.D.L. 2,44, R.A.L. 2,96 - fg.8, mapp. **189**, ett. 0.08.50, R.D.L. 5,05, R.A.L. 6,15. *Confini all'ingiro da nord con interposta roggia: mapp. 96, mapp. 97, strada vicinale del lago, mapp., 109, 127, 126, 125, 124, 123, 122, ramo di roggia. mapp. 121, strada vicinale."*

* * * * *

Lo scrivente, recepito quanto sopra, ritiene opportuno, in considerazione del tipo ed ubicazione dei beni, formare due Lotti, dei quali il primo in Comune di Casaletto Ceredano (Cr) ed il secondo in Comune di Credera Rubbiano (Cr) esponendo di seguito il risultato delle proprie determinazioni:

LOTTO 1:



UBICAZIONE DELL'INSIEME

Unità immobiliare a civile abitazione (porzione da cielo a terra di fabbricato cortilizio in linea) avente sviluppo verticale a due piani fuori terra (PT-1), con portico, bagno esterno, box ed area libera pertinenziale a giardino e camminamenti interni, in uso e proprietà esclusiva, recintata su tutti i lati. All'unità compete anche la proprietà dell'androne su strada comunale, gravato da servitù di passo. Si accede alla proprietà mediante n.2 ingressi carrali da strada comunale e strada vicinale della Persia, n.1 ingresso pedonale da strada comunale.



DESCIZIONE DEL COMUNE E DELLA ZONA

Comune : Casaletto Ceredano (Cr) Località: Persia.

Il Comune di Casaletto Ceredano fa parte di: Regione Agraria n. 3 - Pianura soresinese dell'Adda Parco dell'Adda Sud. Località e Frazioni di Casaletto Ceredano: Ca' de Vagni, Gerre, Passarera Corta, Persia. Comuni Confinanti: Abbazia Cerreto (LO), Capergnanica, Cavenago d'Adda (LO), Chieve, Credera Rubbiano.

Trasporti pubblici: Autobus di linea, scuolabus, stazioni ferroviarie: Crema e Lodi, aeroporti: Milano Linate, Bergamo Orio al Serio.

Principali servizi pubblici: Farmacia, scuola materna ed elementare, banca, centro sportivo, ambulatorio medico, Ospedali: Crema e Lodi, biblioteca e oratorio comunali.

Zona : Località Persia

Caratteristiche : Degradata

Area Urbanistica : Nuclei di matrice rurale con valori paesaggistici

Traffico : Locale

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE DEL FABBRICATO

Caratteristiche tecniche del fabbricato di appartenenza:	
Tipo di costruzione	Unità immobiliare a civile abitazione (porzione da cielo a terra di fabbricato cortilizio in linea) avente sviluppo verticale massimo a due piani fuori terra (PT-1), con portico, bagno esterno e box .
Fondazioni	Presumibilmente in calcestruzzo armato e/o muratura piena
Strutture e solai	Struttura di elevazione portante in muratura piena - Orizzontali in legno in parte con interposte tavelle.
Copertura	A falde inclinate del tipo a" capanna" in orditura lignea con sovrastante manto in tegole.
Prospetti esterni	Intonaco al rustico non tinteggiato con inserti in muratura a vista sotto portico.
Androni e scale	Scale interne in c.a. e muratura al rustico. Si rileva assenza di rivestimento e ringhiere.
Ascensori	Non presenti.
Sistemazioni esterne	Area libera pertinenziale in uso e proprietà esclusiva, a verde e camminamenti interni, recintata su tutti i lati.

FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Caratteristiche tecniche del cespite: ABITAZIONE	
Accessorio diretto	Portico con pavimentazione in piastrelle cotto, camino su una parete rivestito in muratura a vista, tetto a capanna con travi e assito in legno, copertura in tegole.
Tavolati interni	In muratura
Infissi	Interni: legno tamburato ove in essere – Esterni: legno e doppiovetro - vetro semplice, con ante in legno e parte con inferiate metalliche.



Intonaci interni	Parte al rustico e parte al civile, parzialmente tinteggiati.
Pavimenti	Pavimentazioni prevalenti in piastrelle di ceramica
Rivestimenti	Bagni e cucina parte dei verticali rivestiti con piastrelle in ceramica. Parte verticali stanza rivestiti con perline in legno.

IMPIANTI

Impianto Idrico	Da pozzo con autoclave
Impianto elettrico	Autonomo parte sottotraccia e parte esterno. Contatore staccato.
Impianto riscaldamento	Autonomo alla data dell'ispezione non si rileva caldaia.
Impianto Fognario	Inesistente non si rileva cameretta di scarico. Si può solo presumere che lo smaltimento avvenga per subirrigazione nel giardino interno.
Bagni e lavanderie	Bagno sotto portico PT: n.1 doccia, n.1 water, n.1 lavabo - Bagno interno P1: n.1 vasca, n.1 bidet, n.1 water, n.1 lavabo. Il tutto di tipo comune.

Caratteristiche tecniche del cespite: BOX

Struttura portante	In muratura e c.a. con tetto in legno e sovrastante manto in tegole.
Infissi	Portoncini in metallo
Intonaci interni	Intonaco al rustico sui verticali
Pavimenti	Pavimentazione in battuto di cemento
Impianti	Impianto elettrico con contatore staccato.

Qualità del cespite	Signorile - Civile - <u>Economico</u> - Popolare -
---------------------	---

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In base a quanto dichiarato in atto di compravendita del 14.12.2012, Rep. n. 95.563, Racc. n. 27.407, Dott. Giovanni Battista Donati, notaio in Crema (Cr), l'unità immobiliare è dotata di attestato di certificazione energetica, registrato il 11.05.2012 al n. 19018-000019-12, valido sino al 11.05.2022. Lo scrivente, esaminati i luoghi ed eseguiti gli opportuni accertamenti, dichiara che



l'unità oggetto di esecuzione, risulta sprovvista di caldaia. Allegata a tal fine dichiarazione per APE non dovuto.

CONSISTENZA

Composizione interna: n.1 soggiorno, n.1 cucina, n.2 camere, n.1 bagno interno, n.1 disimpegno, n.1 bagno esterno, n.1 portico, n.1 box. Completa il tutto rampe scale baipassanti interne, n.1 androne e area libera a giardino e camminamenti interni in uso e proprietà esclusiva.

Calcolo della Superficie Commerciale - CONSISTENZA SUPERFICI -			
Destinazione	Sup. Cop mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
Abitativa	138.24	1.00	138.24
Bagno esterno	9.28	0.70	6.50
Box	45.61	0.50	22.80
Portico	45.10	0.25	11.28
Area libera pertinenziale	640.00	0.05	32.00
Androne	31.96	0.00	00.00
TOTALI			210.82

APPREZZAMENTI GENERALI

Trattasi di unità immobiliare a Civile Abitazione, da cielo a terra, in fabbricato cortilizio di testata, avente sviluppo verticale massimo a due piani fuori terra (PT/1) con portico, bagno esterno e box al Piano Terra, oltre ampia area libera su un lato in uso e proprietà esclusiva a giardino e camminamenti interni, recintata su tutti i lati. All'unità compete androne al PT, sovrastante strada comunale. Si accede alla proprietà mediante n.2 ingressi carrali da strada comunale e strada vicinale della Persia, n.1 ingresso pedonale da strada comunale. L'intero fabbricato ristrutturato alla fine degli anni 1970 inizio anni 1980, presenta un lato in accosto con altra unità, un lato posto a linea di confine con altra unità e due lati liberi. L'unità Abitativa, composta al Piano Terra da n.1 soggiorno, n.1 cucina; al Piano Primo: n.2 camere, n.1 bagno, n.1 disimpegno; si presenta al suo interno in modesto stato di conservazione e manutenzione generale. Impianti non collegati, scale interne al rustico senza pavimentazioni e protezioni, presenza di condensa su parte verticali, serramenti parte con vetro semplice, parte intonaci deteriorati. Discreto lo stato del porticato e del box al piano terra, ottima l'ampia area libera a giardino e camminamenti esclusivi. Vendibilità dell'insieme normale.

DATI CATASTALI



Dopo ispezione presso l'U.T.E. di Cremona, si certifica:

DATI CATASTALI - Abitazione e accessori -			
Comune	Cod Catasto	Prov	Catasto
Casaleto Ceredano	B889	Cr	Fabbricati

Indirizzo	Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno
Via Al Porto	12			T-1	

N	Sezione Urbana	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Vani	Categoria	Classe	Rendita
		7	90	1		5	A/3	2	€ 242,73
			91	3					

Titolarità: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] proprietà: 1/1. Dati derivanti da: Istrumento(Atto pubblico) del 14.12.2012 Nota presentata con Modello Unico n. 11532.1/2012 in atti dal 18.12.2012, Rep. n. 95563, Rogante: Donati Giovanni Battista, Sede: Crema, Compravendita.

DATI CATASTALI - Box -			
Comune	Cod Catasto	Prov	Catasto
Casaleto Ceredano	B889	Cr	Fabbricati

Indirizzo	Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno
Via Al Porto	12			T	

N	Sezione Urbana	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Mq	Categoria	Classe	Rendita
		7	91	4		32	C/6	2	€ 49,58

Titolarità: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] CF: [redacted] proprietà: 1/1. Dati derivanti da: Istrumento(Atto pubblico) del 14.12.2012 Nota presentata con Modello Unico n. 11532.1/2012 in atti dal 18.12.2012, Rep. n. 95563, Rogante: Donati Giovanni Battista, Sede: Crema, Compravendita.

Si certifica corrispondenza dei dati catastali in essere, con quanto rilevato nell'Atto di pignoramento

Variazioni storiche:

- Anteriormente al ventennio gli immobili in oggetto, censiti al fg.7 con i mappali 90-91-92, in corso di accertamento al N.C.E.U. a seguito di denuncia di cui alla scheda n. 1020 del 06.09.1988, erano in proprietà : [redacted] nata a [redacted] e [redacted] nato a [redacted] in forza di Atto di Compravendita in data 28.11.1990, n. 67094/17697 di repertorio, notaio Luigi Ferrigno, registrato a Crema il 03.12.1990 al n. 1644, serie IV e trascritto a Lodi il 29.11.1990 ai n.ri 13569/8679.

- Con Atto di Compravendita del 14.12.2012 n. 95563 di repertorio, raccolta n. 27.407, Notaio Giovanni Battista Donati, trascritto a Lodi il 18.12.2012 ai n. 17966/11532, i [redacted] [redacted] vendevano la piena proprietà 1/1, [redacted] nata a [redacted] Immobili ora identificati al fg. 7, mapp.li 90 sub.1, 91 sub.3 - mappale 91 sub.4.

REGOLARIZZAZIONE DOCFA



Verificata l'irregolarità catastale, per modifiche interne, inerenti l'unità abitativa, si è provveduto a regolarizzare il tutto con pratica di variazione Docfa, ritirata per via telematica in data 14.04.2015.

La variazione, non ha apportato modifiche al subalterno, categoria, classe, consistenza e rendita.

DATI CATASTALI - Abitazione e accessori -									
Comune					Cod Catasto	Prov	Catasto		
Casaletto Ceredano					B889	Cr	Fabbricati		
Indirizzo				Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno	
Via Al Porto				12			T-1		
N	Sezione Urbana	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Vani	Categoria	Classe	Rendita
		7	90	1		5	A/3	2	€ 242,73
			91	3					
Titolarità: [redacted] nata a [redacted] CF: [redacted] proprietà: 1/1. Dati derivanti da: Diversa distribuzione degli spazi interni, del 13.04.2015 n. 4349.1/2015 in atti dal 13.04.2015 (protocollo n. CR0018959) .									

SERVITU

Alla data dell'ispezione, considerato che nell'Atto pubblico di Compravendita viene acquistata tra l'altro la piena proprietà dell'Androne sito al Piano Terra sovrastante strada comunale; si ritiene di poter certificare servitu' di passo a favore di terzi sotto androne.

CONFINI

Nel complesso: **Nord:** mapp. 79 e mapp. 78 - **Sud:** Chiesa e per salto rientrante Strada Comunale- **Est:** Strada Vicinale Della Persia - **Ovest:** Strada Comunale, mappali 88 e 87. Quanto rilevato, risulta più corretto rispetto a quanto evidenziato nell'atto di pignoramento.

URBANISTICA

In base al PGT vigente nel Comune di Casaletto Ceredano (Cr) le unità oggetto di valutazione, ricadono in " Nuclei di matrice rurale con valori paesaggistici ".

REGOLARITA' EDILIZIA

Dopo ispezione effettuata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Casaletto Ceredano (Cr) si certifica:

DATI PRATICA EDILIZIA	
Oggetto	Intestataro
Recinzione proprietà	[redacted]
Tipo	Descrizione
Concessione gratuita per opere edilizie	Prot. 1663, Reg. Cost. n. 38 del 22.09.1979

DATI PRATICA EDILIZIA



Oggetto		Intestataro
Ristrutturazione Immobile		[REDACTED]
Tipo	Descrizione	
Concessione gratuita per opere edilizie	Prot. 1063, Reg, Cost. n. 33 del 13.10.1979	

DATI PRATICA EDILIZIA		
Oggetto		Intestataro
Ristrutturazione Cascinetta		[REDACTED]
Tipo	Descrizione	
Abitabilita	n.2 del 19.02.1989 con decorrenza 09.02.1989	

DATI PRATICA EDILIZIA		
Oggetto		Intestataro
Rifacimento tetto box in legno e coppi con ampliamento dello stesso - modifica apertura finestra e porta balcone		[REDACTED]
Tipo	Descrizione	
Concessione gratuita per opere edilizie	Prot. 199, Reg, Cost. n. 4/92 del 22.07.1992	

Quanto rilevato nel corso dell'ispezione, risulta in parte non conforme agli elaborati grafici allegati alle concessioni sopra richiamate. Modifiche interne e rampe scala interne, senza aumento di superficie coperta e di volumetria. Il tutto comodamente sanabile, da parte dell'aggiudicatario mediante sanatoria entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione dell'immobile.

TITOLARITA' E STATO DI POSSESSO

In base all'Atto pubblico di compravendita reperito dallo scrivente e qui interamente allegato, le unità immobiliari, risultano così intestate: [REDACTED] nata a [REDACTED] CF: [REDACTED] proprietà: 1/1. Alla data dell'ispezione entrambe le unità risultavano libere.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- Anteriormente al ventennio l'immobile in oggetto, allora censito al foglio 7 con le particelle 91 90-92 ed in corso di accertamento al N.C.E.U. a seguito di denuncia di cui alla scheda n.1020 del 06.settembre.1988, era di proprietà dei [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 28.novembre.1990, n. 67094/17697 di repertorio notaio dr. Luigi Ferrigno, registrato a Crema il 03.dicembre.1990 al n. 1644, serie IV, e trascritto a Lodi il 29.novembre.1990 ai n.ri 13569/8679.

- Con Atto di Compravendita del 14.12.2012 n. 95563 di repertorio, raccolta n. 27.407, Notaio Giovanni Battista Donati, trascritto a Lodi il 18.12.2012 ai n. 17966/11532, i [REDACTED] [REDACTED] vendevano la piena proprietà 1/1, [REDACTED] nata a [REDACTED] Immobili ora identificati al fg. 7, mapp.li 90 sub.1, 91 sub.3 - mappale 91 sub.4.

Elenco delle formalità pregiudizievoli: (Lotto 1 e 2)



- Ipoteca volontaria per euro 340.000,00, iscritta a Lodi il 18.dicembre.2012, ai n.ri 17967/3191 a favore della banca [REDACTED] con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]

- Pignoramento immobiliare trascritto a Lodi il 21.febbraio.2014, ai n.ri 2126 Reg. Gen,1489 Reg. Part. a favore della AZIENDA AGRICOLA [REDACTED] con sede in Carbonara al Ticino (PV) contro [REDACTED] atto di pignoramento notificato in data 04.febbraio.2014.

RISPOSTE AL QUESITO:

Quale quesito, l'Ill.mo G.E., chiede al C.T.U. di determinare il valore di mercato dei beni sopra elencati, previa verifica ed accertamento di quanto elencato nel Verbale di giuramento. Lo scrivente, ispezionati e rilevati i luoghi, esperiti gli opportuni accertamenti, analizzata la documentazione contenuta nel fascicolo di causa e direttamente reperita, richiamando quanto già sopra descritto ed evidenziato; espone di seguito il risultato finale delle proprie determinazioni.

DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO:

Il procedimento di stima adottato nella valutazione del Valore di Mercato degli immobili in oggetto è quello così detto "**Comparativo**", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di beni noti e le unità da periziare, al fine di ottenere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile al valore di mercato.

Premesso che, l'elemento di base per operazioni di compravendita e di stima (anche se l'immobile viene venduto o periziato a corpo, risulta essere Per i fabbricati la "**Superficie Commerciale**", misurando cioè l'unità al lordo dei muri interni ed esterni al 100%; al 50% quelli eventualmente in comunione, applicando ove ritenuti necessari, idonei coefficienti correttivi.

Facendo tra l'altro riferimento a tutte quelle caratteristiche che determinano le effettive condizioni delle unità all'interno della zona in cui sono ubicate, ed in particolar modo:

- alle caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione.
- alle caratteristiche dei fabbricati.
- alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare (livello di piano, esposizione, stato di manutenzione, finiture, impianti, ecc...).

STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	€/mq
Immobile 1	€	900,00
Immobile 2	€	1.000,00
Valore Medio	€	950,00



QUOTAZIONE OMI:

Provincia	Cremona
Comune	Casaletto Ceredano
Località, zona, quartiere	Località Persia
Piano	Terreno / Primo
Foglio	7
Particella	90 sub.1 - 91 sub.3
Categoria	A/3 (Abitazioni di tipo economico)
Superficie catastale	108,00 mq
Destinazione	Residenziale
QUOTAZIONI RILEVATE	
Valore OMI min	510,00 €/mq
Valore OMI max	730,00 €/mq
K1 (Taglio superficie)	0,50
K2 (Livello di piano)	0,20
$K = (0,50 + 3 \times 0,20) / 4 =$	0,28
Valore normale unitario	
= 510,00 + (730,00-510,00) x 0,28 =	570,50 €/mq
Coefficiente di conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI, di cui alla Tabella 1 del provvedimento.	1,00
Valore normale unitario corretto, per conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI.	570,50 €/mq
Coefficiente di conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante, di cui alla Tabella 2 del provvedimento.	1,00
Valore normale unitario corretto, per conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante.	570,50 €/mq
Coefficiente di conversione per eventuale quotazione assente dello stato conservativo OTTIMO, di cui al punto 1.4 del provvedimento.	1,00
	570,50 €/mq
Valore normale = 570,50 €/mq x 108,00 mq	61.614,00 €

STIMA IMMOBILE

Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, della situazione generale del mercato, delle caratteristiche costruttive del bene di cui si tratta, della posizione, dello stato di conservazione e manutenzione generale, della vetustà, degli impianti, delle finiture interne ed esterne, della consistenza; premesso e ribadito

- che: nelle operazioni di compravendita e di stima (anche se l'immobile viene venduto o periziato a corpo, elemento di base risulta essere la "*Superficie Commerciale*")
- che: lo scrivente non è in grado (ne gli viene richiesto) di verificare eventuali vizi occulti presenti nell'unità;
- che: il criterio di stima adottato è quello così detto "*Comparativo Monoparametrico*" consistente nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di beni noti e gli immobili da periziare, al fine di ottenere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile al valore di



mercato dell'unità.

- Che viene espressamente richiesto un valore di mercato a corpo e non a misura, considerato il bene libero da cose e persone.
- Che le forme e i canali di pubblicità che possono favorire la vendita, sono a giudizio dello scrivente: portali telematici, aste giudiziarie, pubblicità su organi di stampa.

Tutto ciò premesso e ribadito, si perviene al seguente più probabile valore di mercato:

RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI			
Superficie ragguagliata :	m ²		210.82
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m ²)		800,00
Coefficiente Correttivo Finale :			1
[800* 1] = Prezzo Stima :	(€ / m ²)		800,00
[800*210.82] = Valore Stima :	€		168.656,00

IN DETRAZIONE		
C.E. in Sanatoria inerente modificawe interne . Oblazione Comune,a titolo prudenziale si stima l'oblazione in euro 900,00.	€ 900,00	€ 900,00
Pratica edilizia in sanatoria , spese vive incluse : a corpo circa	€ 600,00	€ 600,00
TOTALE GENERALE IN DETRAZIONE a corpo		€ 1.500,00

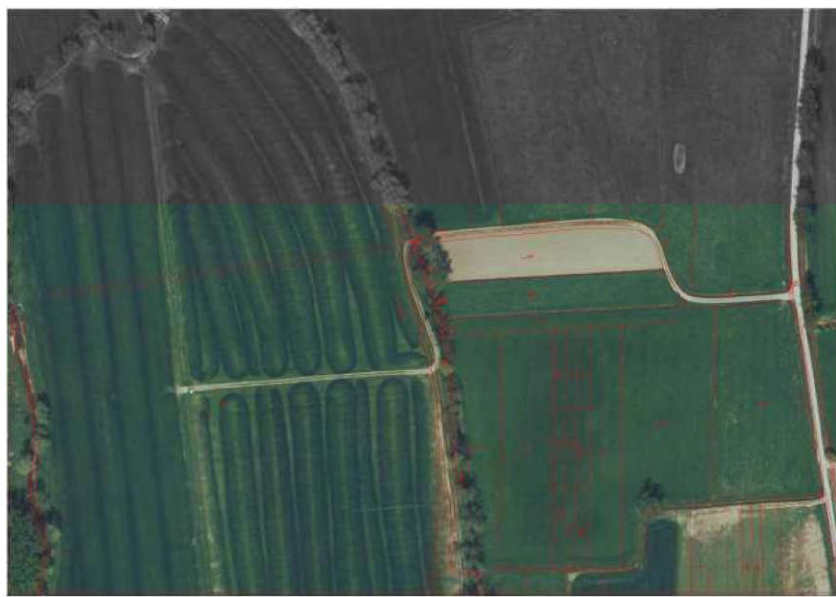
VALUTAZIONE LOTTO 1

Unità immobiliare a civile abitazione (porzione da cielo a terra di fabbricato cortilizio in linea) avente sviluppo verticale a due piani fuori terra (PT-1), con portico, bagno esterno, box ed area libera pertinenziale a giardino e camminamenti interni, in uso e proprietà esclusiva,. All'unità compete anche la proprietà dell'androne su strada comunale, gravato da servitù di passo. Comune di Casaletto Ceredano (Cr), Loc. Persia. Fg. 7, mapp. 90/1 e 91/3 cat. A/3 - mapp. 91/4 cat. C/6.			
+ Valore stima	a corpo	Euro	168.656,00
- Detrazioni	a corpo	Euro	1.500,00

Totale generale stimato, Euro 167.156,00 arrotondato a corpo **€ 167.000,00**
dicosi Euro Centosessantasettemila/00



LOTTO 2:



UBICAZIONE DELL'INSIEME

Appezamenti di terreni agricoli, ubicati nel Comune di Credera Rubbiano, Località Rubbiano, posti a sud/ovest dell'abitato, in Parco Adda Sud.

DESCIZIONE DEL COMUNE E DELLA ZONA

Il Comune di Credera Rubbiano fa parte di: Regione Agraria n. 3 - Pianura soresinese dell'Adda Parco dell'Adda Sud. Località e Frazioni di Credera Rubbiano Cascine San Carlo, Credera, Rovereto, Rubbiano. Comuni Confinanti: Capergnanica, Casaletto Ceredano, Cavenago d'Adda (LO), Moscazzano, Ripalta Cremasca, Turano Lodigiano (LO).

CARATTERISTICHE

Terreni agricoli, censiti presso UTE di Cremona, Catasto Terreni, come Seminativi Irrigui di classe seconda, tranne il mapp. 98 del fg.8, censito come Pioppeto di classe seconda.

CONSISTENZA

Calcolo della Superficie - Pioppeto -			
Descrizione	HA	mq	Pertiche Cremasche
Fg.8 mapp. 98	00.02.00	200,00	0.262
TOTALI			0.262

Calcolo della Superficie - Seminativo Irriguo -			
Descrizione	HA	mq	Pertiche Cremasche
Fg.8 mapp. 99,100,101,102,103,104,105,106,107,108,183,184,185,186,187,188,189.	03.09.68	30.968,00	40.60
TOTALI			40.60



APPREZZAMENTI GENERALI

Trattasi di aree agricole ubicate nel Comune di Credera Rubbiano (Cr) Parco Adda Sud, in Area Agricola di II Fascia, Regione Agraria n.3 della Provincia di Cremona. I mappali, tra di loro confinanti, formano un unico lotto con accessi dalla strada Comunale, poi strada Vicinale del Lago. L'irrigazione avviene da Roggia Melesa (fosso del Bodrio) e alla data dell'ispezione risultano coltivati a Prato, tranne i mappali. 98,100,189 che risultano ripe con alberi di medio fusto. La composizione risulta prevalentemente pianeggiante, l'accesso comodo, e una buona esposizione. Vendibilità dell'insieme; Normale.

DATI CATASTALI

Dopo ispezione presso l'U.T.E. di Cremona, si certifica:

DATI CATASTALI - Pioppeto classe seconda -								
Comune						Cod Catasto	Prov	Catasto
Credera Rubbiano						D141	Cr	Terreni
N	Sezione	Foglio	Numero	Qualita Classe	Ha. are. ca	Dominicale €	Agrario €	
1		8	98	Pioppeto 2	00.02.00	1.19	0.31	

Titolarità: [REDACTED] nata a [REDACTED] CF [REDACTED] proprietà: 1/1. Dati derivanti da: Istrumento (Atto pubblico) del 26.10.2012 nota con Modello unico, n. 9983.1/2012 in atti dal 30.10.2012, Rep. n. 95403, Rogante: Donati Giovanni Battista, sede: Crema, Compravendita

DATI CATASTALI - Seminato Irriguo classe seconda -								
Comune						Cod Catasto	Prov	Catasto
Credera Rubbiano						D141	Cr	Terreni
N	Sezione	Foglio	Numero	Qualita Classe	Ha. are. ca	Dominicale €	Agrario €	
1		8	99	Sem. Irrig. 2	00.35.30	20.97	25.52	
2		8	100	Sem. Irrig. 2	00.00.98	0.58	0.71	
3		8	101	Sem. Irrig. 2	00.17.10	10.16	12.36	
4		8	102	Sem. Irrig. 2	00.46.10	27.38	33.33	
5		8	103	Sem. Irrig. 2	00.52.60	31.24	38.03	
6		8	104	Sem. Irrig. 2	00.04.10	2.44	2.96	
7		8	105	Sem. Irrig. 2	00.04.00	2.38	2.89	
8		8	106	Sem. Irrig. 2	00.04.10	2.44	2.96	
9		8	107	Sem. Irrig. 2	00.34.00	20.19	24.58	
10		8	108	Sem. Irrig. 2	00.78.20	46.44	56.54	
11		8	183	Sem. Irrig. 2	00.04.20	2.49	3.04	
12		8	184	Sem. Irrig. 2	00.04.20	2.49	3.04	
13		8	185	Sem. Irrig. 2	00.04.00	2.38	2.89	



[REDACTED]

- con atto di compravendita in data 26 ottobre 2012 n.95403/27287 di repertorio notaio dr. Giovanni Battista Donati, trascritto a Lodi il 30 ottobre 2012 ai n.ri 15403/9983 il [REDACTED] ha venduto gli immobili in oggetto alla [REDACTED]

Elenco delle formalità pregiudizievoli: (Lotto 1 e 2)

- Ipoteca volontaria per euro 340.000,00 iscritta a Lodi il 18.dicembre.2012, ai n.ri 17967/3191 a favore della banca [REDACTED] con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]

- Pignoramento immobiliare trascritto a Lodi il 21.febbraio.2014, ai n.ri 2126 Reg. Gen,1489 Reg. Part. a favore della AZIENDA [REDACTED] con sede in Carbonara al Ticino (PV) contro [REDACTED] atto di pignoramento notificato in data 04.febbraio.2014.

RISPOSTE AL QUESITO:

Quale quesito, l'Ill.mo G.E., chiede al C.T.U. di determinare il valore di mercato dei beni sopra elencati, previa verifica ed accertamento di quanto elencato nel Verbale di giuramento. Lo scrivente, ispezionati e rilevati i luoghi, esperiti gli opportuni accertamenti, analizzata la documentazione contenuta nel fascicolo di causa e direttamente reperita, richiamando quanto già sopra descritto ed evidenziato; espone di seguito il risultato finale delle proprie determinazioni.

DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO:

Il procedimento di stima adottato nella valutazione del Valore di Mercato degli immobili in oggetto è quello così detto "**Comparativo**", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di beni noti e le unità da periziare, al fine di ottenere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile al valore di mercato.

Premesso che, l'elemento di base per operazioni di compravendita e di stima di aree agricole risulta essere la Pertica (Pertica Cremasca nel caso in esame). Facendo tra l'altro riferimento a tutte quelle caratteristiche che determinano le effettive condizioni delle unità all'interno della zona in cui sono ubicate, ed in particolar modo:

- alle caratteristiche tipologiche della zona di ubicazione.
- alle caratteristiche dei fondi
- alle qualificazioni, consistente nel distinguere i terreni secondo le loro diverse qualità.

STIME DI CONFRONTO



STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione - Seminativo Irriguo II -	€	Pertica Cremasca
Terreno 1	€	4000
Terreno 2	€	5500
Valore Medio	€	4750
Descrizione - Pioppeto II -	€	Pertica Cremasca
Terreno 1	€	2500
Terreno 2	€	3500
Valore Medio	€	3000

STIMA IMMOBILE

Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, della situazione generale del mercato, delle caratteristiche dei beni di cui si tratta, della posizione, dell'accessibilità, delle colture praticate. che: nelle operazioni di compravendita e di stima dei terreni agricoli, elemento di base risulta essere la "Pertica"

- che: il criterio di stima adottato è quello così detto " *Comparativo Monoparametrico* " consistente nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di beni noti e i terreni da periziare, al fine di ottenere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile al valore di mercato dell'unità.
- Che viene espressamente richiesto un valore di mercato a corpo e non a misura, considerato il bene libero da cose e persone.
- Che le forme e i canali di pubblicità che possono favorire la vendita, sono a giudizio dello scrivente: portali telematici, aste giudiziarie, pubblicità su organi di stampa.

Tutto ciò premesso e ribadito, si perviene al seguente più probabile valore di mercato:

RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI - Seminativo Irriguo II -		
Superficie :	Pertica Cremasca	40.60
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / Pertica)	3.400,00
Coefficiente Correttivo Finale :		1
[3.400,00* 1] = Prezzo Stima :	(€ / Perica)	3.400,00
[3400*40.60] = Valore Stima :	€	138.040,00
RIEPILOGO CALCOLI - Pioppeto II -		
Superficie :	Pertica Cremasca	0.26
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / Pertica)	2.000,00
Coefficiente Correttivo Finale :		1
[2000* 1] = Prezzo Stima :	(€ / Perica)	2.000,00
[2000*0.26] = Valore Stima :	€	520,00



VALUTAZIONE LOTTO 2

Terreni Agricoli: Fg.8 mapp.98, 99,100,101,102,103,104,105,106,107,108,183,184,185,186,187,188,189.			
Valore stima	a corpo	Euro	138.560,00

Totale generale stimato, Euro 138.560,00 arrotondato a corpo € **138.000,00** (**Euro Centotrentottomila/00.**)

* * * * *

TOTALE GENERALE : LOTTO 1- LOTTO 2

Lotto 1	€ 167.000,00
Lotto 2	€ 138.000,00
Totale	€ 305.000,00

Crema li 15 aprile 2015

IL CTU
Architetto Marco Dossena

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto, ringrazia e si pone a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.



SCHEDA SINTETICA E INDICE GENERALE LOTTI 1-2

Diritto (pag.11-18): ██████████ nata ██████████ CF: ██████████ nata a Lodi il ██████████, CF: ██████████ proprietà: 1/1. Lotto 1 e 2.

Bene (pag.5-15): Unità immobiliare a civile abitazione in Comune di Casaletto Ceredano (Cr) Lotto 1 - Terreni agricoli in Comune di Credera Rubbiano (Cr) Lotto 2.

Ubicazione (pag.6-15-16): Comune di Casaletto Ceredano (Cr) Loc. Persia Via Al Porto ora Strada Vicinale Della Persia e Strada Comunale. Lotto 1 - Comune di Credera Rubbiano (Cr) strada Comunale, poi strada Vicinale del Lago, Lotto 2.

Lotti (pag. 5): Si numero due.



SCHEMA SINTETICA LOTTO 1

Diritto (pag.11): [redacted] nata a [redacted] CF: [redacted] nata a [redacted] [redacted] CF: [redacted] proprietà: 1/1.

Bene (pag.5): Unità immobiliare a civile abitazione (porzione da cielo a terra di fabbricato cortilizio in linea) avente sviluppo verticale a due piani fuori terra (PT-1), con portico, bagno esterno, box ed area libera pertinenziale a giardino e camminamenti interni, in uso e proprietà esclusiva, recintata su tutti i lati. All'unità compete anche la proprietà dell'androne su strada comunale, gravato da servitù di passo, come da atto pubblico di compravendita.

Ubicazione (pag.6): Comune di Casaletto Ceredano (Cr) Loc. Persia Via Al Porto ora Strada Vicinale Della Persia e Strada Comunale.

Stato (pag.8): modesto stato di conservazione e manutenzione generale dell'unità abitativa,. Impianti non collegati, scale interne al rustico senza pavimentazioni e protezioni, presenza di condensa su parte verticali, serramenti parte con vetro semplice, parte intonaci deteriorati. Discreto lo stato del porticato e del box al piano terra, ottima l'ampia area libera a giardino e camminamenti esclusivi.

Dati catastali pignoramento (pag.4): N.C.E.U.: Fg 7, mapp.90 sub.1- mapp.91 sub.3, via al Porto n.12, P.T.1., cat. A/3, cl.2, v.5 rendita catastale € 242.73 - Fg.7, mapp.91 sub. 4, via al Porto n.12, PT, cat. C/6, cl.2, mq. 32, rendita catastale € 49.58

Dati Catastali attuali (pag.10): N.C.E.U.: Fg 7, mapp.90 sub.1- mapp.91 sub.3, via al Porto n.12, P.T.1., cat. A/3, cl.2, v.5 rendita catastale € 242.73 - Fg.7, mapp.91 sub. 4, via al Porto n.12, PT, cat. C/6, cl.2, mq. 32, rendita catastale € 49.58. La pratica Docfa predisposta per l'unità abitativa non ha apportato modifiche al subalterno, categoria, classe, consistenza e rendita. Si conferma corrispondenza con dati pignoramento.

Irregolarità/abusi (pag.11-14): Sì. Modifiche interne e rampe scala interne, il tutto senza aumento di superficie coperta e di volumetria. Il tutto comodamente sanabile, da parte dell'aggiudicatario mediante sanatoria entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. Costo stimato € 1.500,00.

Valore di mercato (pag.14): € 167.000,00 Euro Centosettantasettemila/00.

Vendibilità (pag.8): Vendibilità dell'insieme normale.

Occupazione (pag. 11): . Alla data dell'ispezione entrambe le unità risultavano libere.

Locazione (cfr pag.11): No



SCHEMA SINTETICA LOTTO 2

Diritto (pag.18): [redacted] nata a [redacted] CF: [redacted] nata a [redacted]
[redacted] CF [redacted] proprietà: 1/1.

Bene (pag.15): Terreni Agricoli

Ubicazione (pag.15-16): Comune di Credera Rubbiano (Cr) Accesso da strada Comunale, poi strada Vicinale del Lago

Stato (pag.16): Normale: Seminativi Irrigui di classe seconda, tranne il mapp. 98 del fg.8, censito come Pioppeto di classe seconda.

Dati catastali pignoramento (pag.4-5): C.T.: fg.8, mapp. **98**, ett. 0.02.00 R.D.L. 1,19, R.A.L. 0,31 - fg.8, mapp. **99**, ett. 0.35.30, R.D.L. 20,97 R.A.L. 25,52 - fg.8, mapp. **100**, ett. 0.00.98, R.D.L. 0,58, R.A.L. 0,71 - fg.8, mapp. **101**, ett.0.17.10, R.D.L. 10,16, R.A.L. 12,36 - fg.8, mapp. **102**, ett. 0.46.10, R.A.L. 27,38, R.A.L. 33,33 - fg.8, mapp. **103**, ett. 0.52.60, R.D.L. 31,24, R.A.L.38,03 - fg.8, mapp. **104**, ett. 0.04.10, R.D.L. 2,44,R.A.L. 2,96 - fg.8, mapp. **105**, ett. 0.04.00, R.D.L. 2,38, R.A.L. 2,89 - fg.8, mapp. **106**, ett. 0.04.10, R.D.L. 2,44, R.A.L. 2,96 - fg.8, mapp. **107**, ett. 0.34.00, R.D.L. 20,19, R.A.L. 24,58 - fg.8, mapp.**108**, ett. 0.78.20, R.D.L. 46,44, R.A.L. 56,54 - fg.8, mapp. **183**, ett. 0.04.20, R.D.L. 2,49,R.A.L. 3,04 - fg.8, mapp. **184**, ett. 0.04.20, R.D.L. 2,49, R.A.L. 3,04 - fg.8, mapp. **185**, ett. 0.04.00,R.D.L. 2,38, R.A.L. 2,89 - fg.8, mapp. **186**, ett. 0.04.10, R.D.L. 2,44, R.A.L. 2,96 - fg.8, mapp. **187**,ett. 0.04.10, R.D.L. 2,44, R.A.L. 2,96 - fg.8, mapp. **188**, ett. 0.04.10, R.D.L. 2,44, R.A.L. 2,96 - fg.8,mapp. **189**, ett. 0.08.50, R.D.L. 5,05, R.A.L. 6,15.

Dati Catastali attuali (pag.15): C.T.: fg.8, mapp. **98**, ett. 0.02.00 R.D.L. 1,19, R.A.L. 0,31 - fg.8, mapp. **99**, ett. 0.35.30, R.D.L. 20,97 R.A.L. 25,52 - fg.8, mapp. **100**, ett. 0.00.98, R.D.L. 0,58, R.A.L. 0,71 - fg.8, mapp. **101**, ett.0.17.10, R.D.L. 10,16, R.A.L. 12,36 - fg.8, mapp. **102**, ett. 0.46.10, R.A.L. 27,38, R.A.L. 33,33 - fg.8, mapp. **103**, ett. 0.52.60, R.D.L. 31,24, R.A.L.38,03 - fg.8, mapp. **104**, ett. 0.04.10, R.D.L. 2,44,R.A.L. 2,96 - fg.8, mapp. **105**, ett. 0.04.00, R.D.L. 2,38, R.A.L. 2,89 - fg.8, mapp. **106**, ett. 0.04.10, R.D.L. 2,44, R.A.L. 2,96 - fg.8, mapp. **107**, ett. 0.34.00, R.D.L. 20,19, R.A.L. 24,58 - fg.8, mapp.**108**, ett. 0.78.20, R.D.L. 46,44, R.A.L. 56,54 - fg.8, mapp. **183**, ett. 0.04.20, R.D.L. 2,49,R.A.L. 3,04 - fg.8, mapp. **184**, ett. 0.04.20, R.D.L. 2,49, R.A.L. 3,04 - fg.8, mapp. **185**, ett. 0.04.00,R.D.L. 2,38, R.A.L. 2,89 - fg.8, mapp. **186**, ett. 0.04.10, R.D.L. 2,44, R.A.L. 2,96 - fg.8, mapp. **187**,ett. 0.04.10, R.D.L. 2,44, R.A.L. 2,96 - fg.8, mapp. **188**, ett. 0.04.10, R.D.L. 2,44, R.A.L. 2,96 - fg.8,mapp. **189**, ett. 0.08.50, R.D.L. 5,05, R.A.L. 6,15.

Si certifica corrispondenza dei dati catastali in essere con dati di pignoramento.

Valore di mercato (pag.21): € 138.000,00 Euro Centotrentottomila/00.

Vendibilità (pag. 16): Vendibilità dell'insieme normale.

Occupazione (pag.18): . Alla data dell'ispezione entrambe le unità risultavano in uso all'esecutata.

Locazione (pag.18): No

