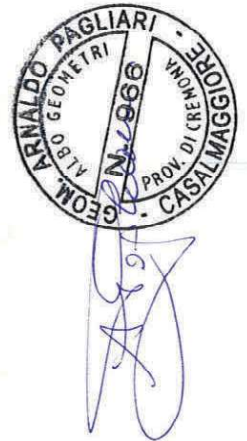




La stima riguarda un'abitazione unifamiliare con rimessa, ubicati in Comune di Casalmaggiore (CR), località Roncadello, via Don Mazzolari n. 67. L'edificio è disposto su due piani fuori terra. Esso si compone di una piccola tettoia di ingresso, corridoio, cucina, pranzo, soggiorno, ripostiglio, antibagno e bagno, lavanderia con portico, una seconda lavanderia esterna, locale caldaia, disimpegno, taverna e rimessa al piano terra. Al primo piano quattro camere, due bagni, disimpegno, una tettoia e una grande terrazza accessibile anche da scalinata esterna. L'abitazione è dotata di ampia area posta in lato di nord e di sud. Le strutture portanti verticali sono realizzate in cemento armato e muratura di laterizio intonacata, spessore circa 39 cm, comprensivi di coibentazione con cappotto isolante di cm 10 circa. I solai sono in laterocemento. Pareti divisorie in muratura di laterizio spessore cm 10. Il fabbricato è stato edificato nel 2009. L'impianto elettrico è sottotraccia dotato di differenziale magnetotermico certificato secondo le normative vigenti. L'impianto di riscaldamento è a pavimento in tutta la casa, sezionato con termostati, ad esclusione della taverna e dell'autorimessa servite da

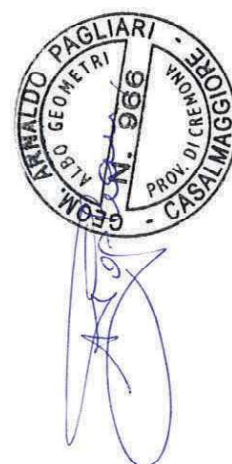


ventilconvettori. La caldaia posizionata in locale dedicato, nel quale sono ospitati anche il depuratore per l'acqua e l'impianto di aspirazione collegato in tutte le stanze. Impianto di condizionamento presente in tutta l'abitazione con uno split in tutte le camere da letto al piano primo. Impianto di allarme volumetrico. I serramenti per finestre e porte-finestre sono in legno con vetri termici e antoni oscuranti in legno. Porta di ingresso alla taverna di tipo blindata rivestita in legno. Porta di ingresso principale all'abitazione in legno a due battenti. Porta di ingresso sul retro di tipo blindata rivestita in legno. Porta dell'autorimessa di tipo sezionale elettrificata. Porte interne in legno tamburato a nido d'ape con specchiature cieche. L'abitazione è pavimentata con mattonelle in gres-porcellanato. I bagni sono dotati di accessori sospesi in vetrochina color avorio, completi di box doccia al piano terra e all'interno del bagno patronale, vasca idromassaggio nel servizio igienico al primo piano, anche quest'ultimo dotato di accessori sospesi in vetrochina color avorio. Le lavanderie al piano terreno sono dotate di un lavatoio, allacci per lavatrice e asciugatrice. Autorimessa al piano terra con accesso dall'area esclusiva; pavimentata e tinteggiata. L'abitazione è di recente costruzione e dotata di finiture superiori alla media. La frazione di Roncadello, in cui l'unità è ubicata, dista circa otto chilometri dal paese di Casalmaggiore (CR) e circa sei chilometri da Viadana (MN). E' una zona prevalentemente a destinazione residenziale.

La località di Roncadello è al confine del comune di Casalmaggiore, ben collegata ai comuni limitrofi in quanto è posizionata lungo la strada provinciale che collega il Comune di Viadana (MN), al Comune di Casalmaggiore (CR).

Confini dell'abitazione:

A Nord: area cortilizia graffata al mappale 915 e oltre il mappale 45;



A Ovest: proprietà del mappale 40;

A Sud: area cortilizia graffata al mappale 915 e oltre la via Don Mazzolari;

A Est: proprietà del mappale 49.

Confini dell'autorimessa:

A Nord: area di corte graffata al mappale 915 e oltre il mappale 45;

A Ovest: area di corte di proprietà e mappale 915/501 (abitazione);

A Sud: proprietà del mappale 915/501 (abitazione);

A Est: proprietà del mappale 915/501 (abitazione).

2.1.1.3 Ispezione Ipotecaria (Allegato L.1/02):

Al ventennio l'immobile identificato al F. 71 Mappale 45 sub. 1 risultava di proprietà del Signor

per validi e legittimi titoli anteriori al ventennio.

Con variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e parziale demolizione in data 10.03.2009 n. CR0026483 il mappale 45/2 viene soppresso ed origina le particelle 915/1 – 915/2 – 915/3.

Con variazione per fusione e distribuzione spazi interni i mappali 915/1 – 915/3 vengono soppressi ed originano la particella 915/501 mentre il mappale 915/2 non subisce mutazioni.

Con atto di compravendita (Allegato L.1/03) notaio Augusto Chizzini in data 11/05/2015 al n. 33.109 di Repertorio e n. 20.261 di Raccolta, trascritto a Cremona il 22/05/2015 ai n.ri 3608 R.G. e 2574 R.P., le unità immobiliari 915/501 A/2 vani 12 e 915/2 C/6 mq 23, si trasferiscono in piena proprietà al Sig.

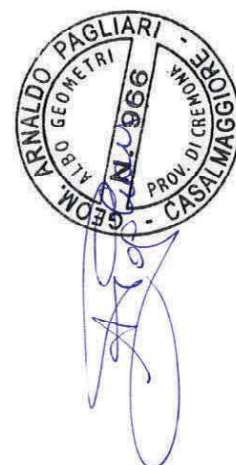


In atto si legge quanto segue: "quanto alienato è stato fatto costruire dal venditore su area di cui era già proprietario per titoli anteriori al ventennio". Dalla lettura del titolo e della nota di trascrizione si desume che, al momento dell'acquisto, il signor _____ ha dichiarato di

RISULTANO, A CARICO DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, ALLA DATA DEL 10 OTTOBRE 2016.

TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO LE SEGUENTI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- 1) Ipoteca giudiziale n.ri 5637/931 del 11/08/2015, derivante da decreto ingiuntivo, a favore di Cassa Rurale e Artigiana di Rivarolo Mantovano soc. coop., con sede a Rivarolo Mantovano (MN), cod. fisc. 00191230200, domicilio ipotecario eletto presso l'Avv.to Francesco Denti, via P. Amedeo 27 Mantova, per € 200.000,00, cap. € 159.893,19, scad, anni 15; a carico di _____ il 05/09/1969, cod. fisc. _____, per diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente agli immobili in oggetto;
- 2) Ipoteca Giudiziale n.ri 8052/1272 del 20/11/2015, derivante da decreto ingiuntivo, a favore di Credito Siciliano Spa, con sede a Palermo (PA), cod. fisc. 04226470823, per € 75.000,00, cap. € 51.829,19, a carico _____ per diritto di proprietà per la quota di 1/1 per gli immobili in oggetto;
- 3) Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare (art. 337-sexie c.c.) n.ri 6813/4562 del 03/08/2016; a favore _____ n.ri 03.11.1963 ed a carico _____ Con il decreto che si trascrive il tribunale ha statuito che la casa adibita ad abitazione familiare rimane assegnata, così



come arredata e corredata, alla

Si precisa che con decreto ex art. 287 c.p.c. in data 28/07/2016 e depositato il 29/07/2016 (in copia autentica unito al titolo) il tribunale di Cremona ha disposto la correzione del dato catastale contenuto nel decreto 3616/2016 come segue: "laddove a pag. 2 rigo 8 è scritto '502' leggasi '2'."

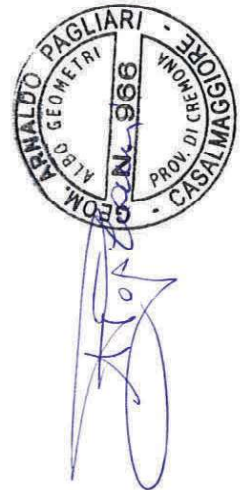
- 4) Ipoteca Giudiziale n.ri 7042/1116 del 10/08/2016 derivante da decreto ingiuntivo, a favore di Unicredit spa, con sede in via A, Specchi, 16 Roma, cod. fisc. 00348170101, domicilio ipotecario eletto presso l'Av.to Mauro Zanni, Sarnico (BG), per € 210.000,00, cap. € 185.561,77, a carico

[REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/1, per gli immobili in oggetto;

- 5) Pignoramento immobiliare trascritto il 10/10/2016 ai n.ri 8117/5403 a favore della CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI RIVAROLO MANTOVANO SOC. COOP, con sede a Rivarolo Mantovano (MN), codice fiscale 00191230200, contro i Signori a carico di

[REDACTED], per diritto di proprietà per la quota di 1/1, per gli immobili in oggetto.

Si precisa che, dalla data di trascrizione del pignoramento suddetto e fino al 22 Marzo 2017, data di aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, non risultano altre formalità pregiudizievoli.



2.1.1.4 Osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento relative alla procedura n.

320/2016 R.G.E.:











Dalla lettura dell'Atto di Pignoramento, e dalla verifica dello stesso con i dati reperiti presso l'Agenzia Entrate – Uffici Catastali – e dei dati anagrafici del proprietario, l'esperto incaricato non ha rilevato discrepanze.

2.1.1.5 Posizione Urbanistica:

Nel P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) in dotazione al Comune di Casalmaggiore l'immobile è inserito nell'ambito del Sistema Insediativo come "Residenziali di ristrutturazione e/o ricostruzione con vincolo tipologico".



Sistema insediativo

		Residenziali di ristrutturazione e/o ricostruzione con vincolo tipologico
		Residenziali di completamento di tipo A
		Residenziali di completamento di tipo B
		Residenziali di completamento di tipo C
		Residenziali di completamento di tipo D

2.1.1.6 Posizione ai sensi della Legge n°47 del 28/02/1985 e s.m.i.:

L'immobile in oggetto è stato costruito previa demolizione di fabbricati esistenti, in base a: Permesso di Costruire n. 101/2007 Reg. Prat. Edil. (n. 7957 prot.) rilasciato dal Comune di Casalmaggiore in data 06 settembre 2007, con successive opere in variante, in sintonia con gli strumenti urbanistici, eseguite in conformità alla D.I.A. inoltrata al citato Comune in data 12 settembre 2008 n. 101/2007/1 a prot. n. 14069. In data 19 marzo 2009 è stata presentata istanza per il rilascio dell'abitabilità a prot. 0004687/2009. Altro Permesso di Costruire (per locale accessorio) n. 140/2008 Reg. Prat. Edil. (n. 14106 prot.) rilasciato in data 20 novembre 2008 avente per oggetto "costruzione di nuovo locale accessorio da destinare a lavanderia in ampliamento all'abitazione unifamiliare". Non sono stati eseguiti successivamente interventi edilizi per i quali fossero necessari altri titoli abilitativi, nemmeno in sanatoria, che non sia il cambio di destinazione d'uso di un locale, eseguito in conformità alla DIA inoltrata al citato Comune in data 17 gennaio 2011 n. 3/2011 (n. 847/2011 prot.) e successiva SCIA in variante presentata in data 9 marzo 2012 n. 3/2011/1 (n. 4517/2012 prot.). Agibilità richiesta in data 18 maggio 2012 a prot. n. 0009196/2012. (Allegato L.1/04).



2.1.1.7 Locazione:

L'immobile risulta assegnato alla Sig. _____

in forza di "Provvedimento di Assegnazione in godimento della casa familiare (Art. 337-sexues c.c.)" Reg. Gen. N. 6813, Reg. Part. N. 4562, presentazione n. 14 del 03/08/2016. Tale decreto stabilisce che la casa adibita ad abitazione familiare rimane assegnata, così come arredata e corredata, all' _____ la quale vi abiterà con i figli.

2.1.1.8 Servitù:

L'immobile non è gravato da servitù attive e/o passive.

2.1.1.9 A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica):

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è stato redatto in data 06/05/2015, cod. identificativo n. 19021-000161/15, valevole fino al 06/05/2025. L'unità abitativa è classificata in classe "C" EP gl Kwh/mq.anno 80,82. (Allegato L.1/05)

2.1.1.10 Considerazioni per la stima:

L'immobile ad uso abitativo si ritiene indivisibile.

2.1.1.11 RISPOSTA AL QUESITO:

La perizia assegnata all'esperto incaricato, riguarda la stima di un villa unifamiliare, con relativa autorimessa e area cortilizia, ubicata in Comune di Casalmaggiore (CR), località Roncadello, via Don Mazzolari n° 67. L'unità si sviluppa su due piani fuori terra. Esso si compone di una piccola tettoia di ingresso, corridoio, cucina, pranzo, soggiorno, ripostiglio, antibagno e bagno, lavanderia con portico, una seconda lavanderia esterna, locale caldaia, disimpegno, taverna e rimessa al piano terra. Al primo piano quattro camere, due bagni, disimpegno, una tettoia e una grande terrazza accessibile anche da scalinata esterna. In base a quanto specificato sopra, viene redatta la relazione estimativa, determinando il più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione, avvalendosi anche del metodo "M.C.A." (*Market Comparison Approach*), metodo del confronto di mercato. Il tecnico incaricato ha proceduto a stimare il bene mediante tre differenti metodi: stima per confronto di mercato, stima per coefficienti correttivi del valore a nuovo e stima per capitalizzazione del reddito. Dalla media dei tre valori è stata ottenuta la



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Arnaldo Pagliari", written below the circular stamp.

stima del bene. Al fine di procedere con la stima, occorre preliminarmente determinare la superficie dell'unità.

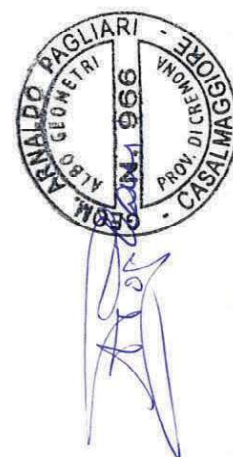
2.1.1.12 Calcolo della Superficie Raggiagliata:

Il bene oggetto di esecuzione è una villa unifamiliare disposta su due piani fuori terra, ubicata in via Don Mazzolari n. 67, in Comune di Casalmaggiore (CR), località Roncadello. L'unità è così composta: piccola tettoia di ingresso, corridoio, cucina, pranzo, soggiorno, ripostiglio, antibagno e bagno, lavanderia con portico, una seconda lavanderia esterna, locale caldaia, disimpegno, taverna e rimessa al piano terra. Al primo piano quattro camere, due bagni, disimpegno, una tettoia e una grande terrazza accessibile anche da scalinata esterna. Area esclusiva di pertinenza.

Il calcolo della superficie lorda (compreso muri interni ed esterni) raggiagliata viene di seguito esposto:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ	COEFF.	SUPERFICIE RAGGUGLIATA MQ
Abitazione	375,87	1,00	375,87
Balconi	5,31	0,50	2,66
Portico	14,34	0,60	8,60
Tettoia PT	6,19	0,35	2,17
Terrazza P1°	100,27	0,30	30,08
Tettoia P1°	13,97	0,35	4,98
Garage	25,96	0,60	15,58
			439,94
Area scoperta	275,33	0,08	22,03
Area scoperta superficie eccedente	$712,00 - 275,33 = 436,67$	0,03	13,10
			475,07

Le superfici sono state ricavate dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo, dai quali è stata elaborata una planimetria che viene allegata (Allegato L.1/06). La superficie raggiagliata del bene oggetto di esecuzione risulta pari a mq 475,07.



2.1.1.13 Stima per confronto di mercato:

La stima per comparazione con immobili simili prevede di effettuare una ricerca sul mercato immobiliare nel quale il bene oggetto di perizia è ubicato, al fine di raccogliere informazioni relative ai valori di unità con caratteristiche simili a quello in oggetto. Il bene in questione è ubicato in Casalmaggiore (CR), località Roncadello, Via Don Mazzolari n. 67, zona nella quale l'esperto incaricato ha effettuato la ricerca, ottenendo i seguenti dati (Allegato L.1/07):

DESCRIZIONE	SUPERFICIE MQ	VALORE €	VALORE €/MQ
Bifamiliare nuova, in Casalmaggiore, disposta su due piani, composta da soggiorno, cucina abitabile, tre camere, bagno, bagno/lavanderia, due ripostigli, due disimpegni e due balconi, garage doppio, portico e giardino privato.	197,50	360.000,00	1.822,78
Villa in Casalmaggiore, nuova, tetto in legno, due soggiorni, cucina a vista, tre camere, tre bagni, cabina armadio, giardino pensile interno con doppio garage e posto auto interno. Ben rifinita.	200	320.000,00	1.600,00
Villa in Casalmaggiore, con ampia zona giorno, lavanderia e bagno, veranda coperta, box, giardino privato interno, al primo piano, cucina soggiorno, letto, bagno, soppalco con studio, piccola soffitta.	140	200.000,00	1.428,57

Dalla media dei valori sopra esposti, si ricava un valore medio a metro quadrato per abitazioni simili a quella oggetto di esecuzione, pari ad €/mq 1.617,12, approssimato ad €/mq 1.600,00.

Dal prodotto del valore medio a metro quadrato per immobili simili, con la superficie ragguagliata dell'unità, si ottiene la prima delle stime relative all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare:

VALORE €/MQ x SUPERFICIE RAGGUAGLIATA = € VALORE DI STIMA PER COMPARAZIONE

€/mq 1.600,00 x mq 475,07 = € 760.112,00 in arrotondamento € 760.100,00

Il metodo di stima per comparazione con immobili simili ha prodotto un valore pari ad € 760.100,00 per la proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.



2.1.1.14 Stima per valore a nuovo:

Il secondo metodo di stima prende in considerazione il valore a nuovo di una villa nella stessa zona e con caratteristiche simili a quella oggetto di stima, rettificandolo poi tramite coefficienti correttivi in modo da poter trovare un valore a metro quadrato adeguato alle caratteristiche del bene. I coefficienti che vengono presi in considerazione sono:

- Coefficiente di Vetustà;
- Coefficiente Manutentivo.

TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	COEFF.
Coefficiente di Vetustà	Vetustà = 8 anni	0,97
Coefficiente Manutentivo	Ottimo	0,95*

*: L'unità ha finiture di pregio e ottime dotazioni.

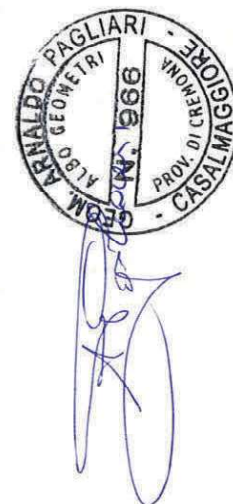
Il valore a nuovo per immobili simili a quello in oggetto è pari ad €/mq 1.800,00, valore ottenuto dalla ricerca di mercato eseguita dall'esperto incaricato, riferita alla zona in cui il bene oggetto di esecuzione è ubicato, qui esposta (Allegato L.1/07):

DESCRIZIONE	SUPERFICIE MQ	VALORE €	VALORE €/MQ
Villa di nuova costruzione in Casalmaggiore, disposta su due piani composta da cucina abitabile, soggiorno, tre camere, bagno, bagno/lavanderia, due ripostigli, due disimpegni, due balconi, garage doppio, portico e giardino privato.	197,50	360.000,00	1.822,78

Dal valore preso in considerazione si ottiene un dato pari ad €/mq 1.822,78, approssimato ad €/mq 1.800,00.

Vengono applicati i coefficienti correttivi:

€/mq 1.800,00 x 0,97 x 0,95 = €/mq 1.658,70 approssimato a 1.660,00



Dall'applicazione dei coefficienti correttivi al valore a nuovo, risulta che il valore a metro quadrato di un immobile con le caratteristiche simili al bene oggetto di esecuzione, è pari ad €/mq 1.660,00.

Dal prodotto del valore calcolato con la superficie ragguagliata si ottiene il valore del bene oggetto di esecuzione immobiliare:

$$\text{€/mq } 1.660,00 \times \text{mq } 475,07 = \text{€ } 788.616,20 \text{ approssimato a € } 788.600,00$$

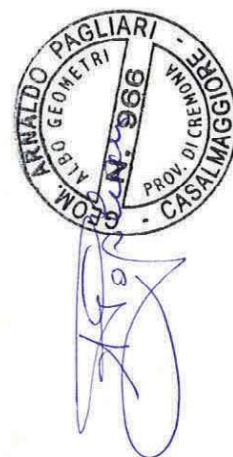
2.1.1.15 Stima per capitalizzazione del reddito:

Tale metodo di stima consiste nell'individuare il reddito annuo (annualità) della struttura, successivamente il valore ottenuto viene sommato dal momento attuale all'infinito. La formula che esprime il *Capitale Attuale* è data dalla seguente relazione: $C = a/r$ dove "C" è il capitale attuale, "a" il reddito annuo, "r" è il saggio di capitalizzazione.

L'esperto incaricato per determinare il reddito annuo (a) relativo all'immobile in categoria A/2, ha ritenuto di prendere in esame il più probabile costo di locazione relativo ad immobili simili. Al fine di determinare il saggio di capitalizzazione più affine alla zona in cui il bene è ubicato, si è proceduto ad effettuare una ricerca di mercato prendendo in esame i valori di locazione di immobili simili:

Saggio di Capitalizzazione "r" = a/C dove "a" = locazione annuale

DESCRIZIONE	VALORE €	LOCAZIONE €	r = a/C
Villa di nuova costruzione in Casalmaggiore, disposta su due piani composta da cucina abitabile, soggiorno, tre camere, bagno, bagno/lavanderia, due ripostigli, due disimpegni, due balconi, garage doppio, portico e giardino privato.	360.000,00	770	$(760 \times 12 \times 0,80) / 360.000 = 2,05\%$
Villa in Casalmaggiore, nuova, tetto in legno, due soggiorni, cucina a vista, tre camere, tre bagni, cabina armadio, giardino pensile	320.000,00	740	$(740 \times 12 \times 0,80) / 320.000 = 2,22\%$



interno con doppio garage e posto auto interno. Ben rifinita.

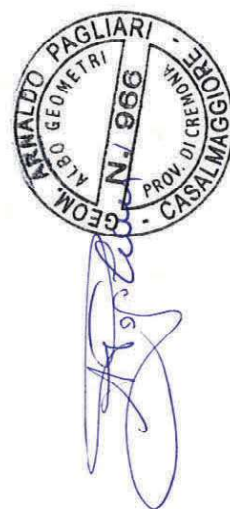
Appartamento in Vescovato, al secondo e ultimo piano, composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno con terrazza, cucina abitabile, bagno/lavanderia, tre camere da letto, bagno e autorimessa. In ottime condizioni. Riscaldamento autonomo.

200.000,00 470 $(470 \times 12 \times 0,80) / 200.000 = 2,26\%$

"r" medio = $(2,05\% + 2,22\% + 2,26\%) / 3 = 2,18\%$

Per la stima del reddito annuo vengono presi come riferimento i valori di locazione OMI, banca dati delle quotazioni immobiliari (Allegato L.1/08), del primo semestre dell'anno 2016, la destinazione residenziale, la fascia periferica/TERRITORIO COMUNALE ESTERNO ALLA ZONA B/1, per il Comune di Casalmaggiore. Dall'interrogazione della banca dati è emerso quanto segue:

TIPOLOGIA	STATO	VALORE MERCATO €/MQ		VALORI LOCAZIONE €/MQ x mese	
		Min.	Max.	Min.	Max.
Abitazioni civili	OTTIMO	1.200	1.500	-	-
Abitazioni civili	NORMALE	640	970	2,2	3,4
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	880	1,9	2,9
Box	NORMALE	610	850	2	2,9
Posti auto coperti	NORMALE	360	520	1,1	1,6
Posti auto scoperti	NORMALE	215	320	1	1,5
Ville e Villini	NORMALE	910	1.200	3,1	3,9



Viene preso in considerazione, per la stima del bene, il valore di locazione per ville e villini in stato conservativo normale, pari ad €/mq 3,9 x mese.

Ora, l'esperto incaricato è in grado di calcolare il valore del reddito annuo "a":

$$a = \text{€/mq } 3,90 \times \text{mq } 475,07 \times \text{mesi } 12 \times 0,80 = \text{€ } 17.786,62$$

VALORE DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO: $C = a/r$

$$C = a/r = \text{€ } 17.786,62 / 0,0218 = \text{€ } 815.900,00$$

Il valore del bene oggetto di esecuzione immobiliare, secondo il metodo di stima per capitalizzazione del reddito, è pari ad € 815.900,00.

2.1.1.16 Valore del bene oggetto di pignoramento:

L'esperto incaricato, ha stimato il bene oggetto di esecuzione immobiliare, mediante i tre metodi sopra descritti. Il più probabile valore di mercato per l'immobile in oggetto è il risultato della media dei tre valori, quindi:

$$(\text{€ } 760.100 + \text{€ } 788.600 + \text{€ } 815.900) / 3 = \text{€ } 788.200,00$$

Il valore del bene oggetto di pignoramento, stimato dall'esperto incaricato, risulta pari ad € 788.200,00 (euro settecentottantottomiladuecento/00)

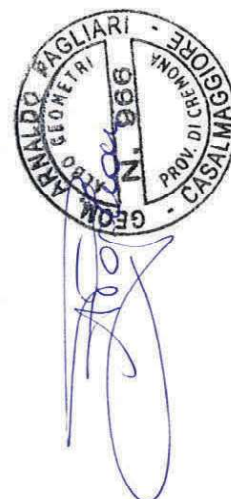
Secondo il metodo "M.C.A." i valori ottenuti dalle stime effettuate, per essere attendibili, non devono scostarsi l'uno dall'altro per un valore superiore al 10% (0,10). Di seguito si effettua il calcolo:

$$(\text{€ } 815.900 - \text{€ } 760.100) / \text{€ } 760.100 = 0,07 < 0,10$$

La percentuale che separa i valori risultati dalle stime eseguite è pari circa al 7%, percentuale inferiore al 10%. Questo dato conferma l'attendibilità del valore stimato per il bene oggetto di esecuzione immobiliare.

2.1.1.17 DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile è un una villa unifamiliare ubicata in Comune di Casalmaggiore (CR), località Roncadello, via Don Mazzolari n. 67. L'immobile è disposto su due piani fuori terra ed è composto da piccola tettoia di ingresso, corridoio, cucina, pranzo, soggiorno, ripostiglio, antibagno e bagno, lavanderia con portico, una seconda lavanderia esterna, locale caldaia, disimpegno, taverna e rimessa al piano terra. Al primo piano quattro camere, due bagni,



disimpegno, una tettoia e una grande terrazza accessibile anche da scalinata esterna. Area esclusiva di pertinenza. Identificazione catastale: F. 71 Mapp. 915/501 – Z.C. 2 - A/2 – cl. 5 – vani 12 – sup. cat. mq 354, tot. escluse aree scoperte mq 308 – rendita € 991,60 - P.T-1, e Mapp. 915/2 – Z.C. 2 - C/6 – cl. 3 – cons. mq 23 – sup. cat. mq 26 – rendita € 21,38 - P.T. Confini in unico corpo: a NORD proprietà del mappale 45 del F. 71, a OVEST proprietà del mappale 40 del F. 71, a SUD la via Comunale Don Mazzolari, a EST proprietà del mappale 49 del F. 71.

Valore stimato per il bene oggetto di esecuzione € 788.200,00 (euro settecentottantottomiladucento/00).

2.1.1.18 Allegati:

Allegato 01: Nomina;

Allegato 02: Quesito;

Allegato L.1/01: Documenti catastali;

Allegato L.1/02: Ispezione ipotecaria;

Allegato L.1/03: Atto di Compravendita;

Allegato L.1/04: Atti abilitativi comunali;

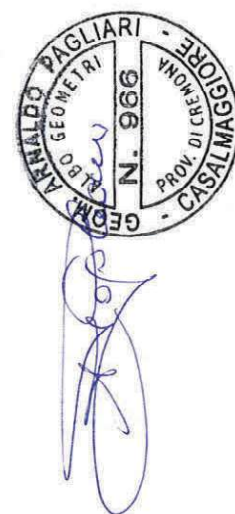
Allegato L.1/05: A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica);

Allegato L.1/06: Planimetria stato rilevato;

Allegato L.1/07: Estratti di vendita di immobili comparabili al bene oggetto di esecuzione;

Allegato L.1/08: Ispezione banca dati immobiliare (OMI);

Allegato L.1/09: Documentazione Fotografica.



Casalmaggiore, 24 Marzo 2017

L'esperto incaricato

Geom. Pagliari Arnaldo

