

**TRIBUNALE DI CREMONA**

**Esecuzione immobiliare N. 15/2023 R.G.E.**

**promossa da**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

**contro**

[REDACTED]

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA  
(art.173 bis d.a. c.p.c.)**

Appartamento con autorimessa in Cremona



## SCHEDA IDENTIFICATIVA

<b>DIRITTO</b>	PROPRIETA' [REDACTED]
<b>BENE</b>	Appartamento con autorimessa
<b>UBICAZIONE</b>	Cremona – via Maffino Maffi 15
<b>CONTESTO</b>	Prima periferia
<b>STATO</b>	Discreto stato di manutenzione
<b>LOTTI</b>	LOTTO UNICO



## INDICE

- 1) SCHEDA RIEPILOGATIVA\_DESCRIZIONE GENERALE
- 2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI
- 3) QUESITO
- 4) IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE
  - intestazione
  - regime patrimoniale
  - diritto
  - bene ed ubicazione
  - foto satellitare
  - planimetria
  - descrizione
- 5) STORIA CATASTALE
  - dati catastali attuali
  - variazioni storiche
  - osservazioni rispetto ai dati del pignoramento
  - giudizio di regolarita'/ docfa
  - confini
- 6) REGOLARITA' URBANISTICA
  - titoli urbanistici
  - abitabilita'
  - abusi
  - sanabilita' e costi
- 7) VALORE E VENDIBILITA'
  - metodo di valutazione
  - valore di mercato degli immobili
  - confronto con trasferimenti pregressi
  - giudizio vendibilita' degli immobili
  - forme di pubblicita'
- 8) STATO DI POSSESSO
- 9) ATTI DI PROVENIENZA
- 10) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
- 11) LOTTI
  - opportunità di divisione in lotti
  - composizione e valore
- 12) COMODA DIVISIBILITA'
- 13) OSSERVAZIONI FINALI



## 1) SCHEDA RIEPILOGATIVA \_ DESCRIZIONE GENERALE

<b>Comune</b>	CREMONA	<b>Ubicazione</b>	Via Maffino Maffi 15
<b>Tipologia</b>	Appartamento	<b>N° piani</b>	1
<b>N° vani</b>	5,5	<b>Camere da letto</b>	2
<b>Bagni</b>	1	<b>Terrazza</b>	1
<b>Sottotetto</b>	No	<b>Portici</b>	No
<b>Cortile</b>	comune	<b>Autorimesse</b>	SI

## DOTAZIONI, IMPIANTI, FINITURE

<b>Stato conservativo</b>	Discreto	<b>Serramenti</b>	In legno, vetro semplice, tapparelle
<b>Riscaldamento</b>	Autonomo	<b>Pavimenti</b>	Monocottura

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONFINI

<b>Dati catastali pignoramento</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Foglio 53, mapp.598 sub. 11 cat. A/2. Classe 3 cons 5,5 vani, piano 2 mq. 73</li><li>Foglio 53, mapp 609 sub. 47 cat. C/6 Classe 4 cons. 13 mq.</li></ul>
<b>Dati catastali attuali aggiornati</b>	Corrispondenti ai dati catastali pignoramento
<b>Confini UIU</b>	<b>Nord:</b> mapp.598/12
	<b>Est:</b> il vuoto sull' area comune



**CERTIFICAZIONI**

<b>Conformità catastale</b>	<b>Sì</b>	<b>Conformità urbanistica</b>	<b>No</b>
<b>Abitabilità/agibilità</b>	<b>Sì</b>	<b>Certificazione impianti</b>	<b>No</b>
<b>Mappa</b>			

**VENDITA**

<b>Superficie commerciale</b>	UIU=79 (66 + 13)	<b>Valore di mercato</b>	<b>€ 50.000</b>
<b>Occupazione/ Locazione</b>	Occupato dall'inquilino	<b>Vendibilità</b>	Media



## 2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data del giuramento: 25/05/2023

Il sottoscritto, FERRARI Geom. GIUSEPPE MARIO iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1321 con Studio Tecnico a Cremona in Via Galleria XXV Aprile n.7, in qualità di esperto, ha accettato l'incarico e sottoscritto giuramento telematico, in data 25/05/2023, del seguente quesito:

## 3) QUESITO

PROVVEDA l'esperto, 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 dagli artt. 568,co 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;
- a tener conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
- Nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
  - i) se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
  - ii) se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
- Nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
- A 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;
- A predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;



- A verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione

ALLEGHI alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili dal web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;

DEPOSITI la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati

PROVVEDA alle comunicazioni ex art. 173, co .3 disp. Att. c.p.c.;

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.

FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

INFORMI il giudice dell'esecuzione di eventuali impedimenti nell'accesso all'immobile, affinché il debitore sia eventualmente sostituito nella custodia

#### 4) IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

##### INTESTAZIONE

[REDACTED]

##### REGIME PATRIMONIALE

[REDACTED] /2  
[REDACTED] 1/2



## DIRITTO

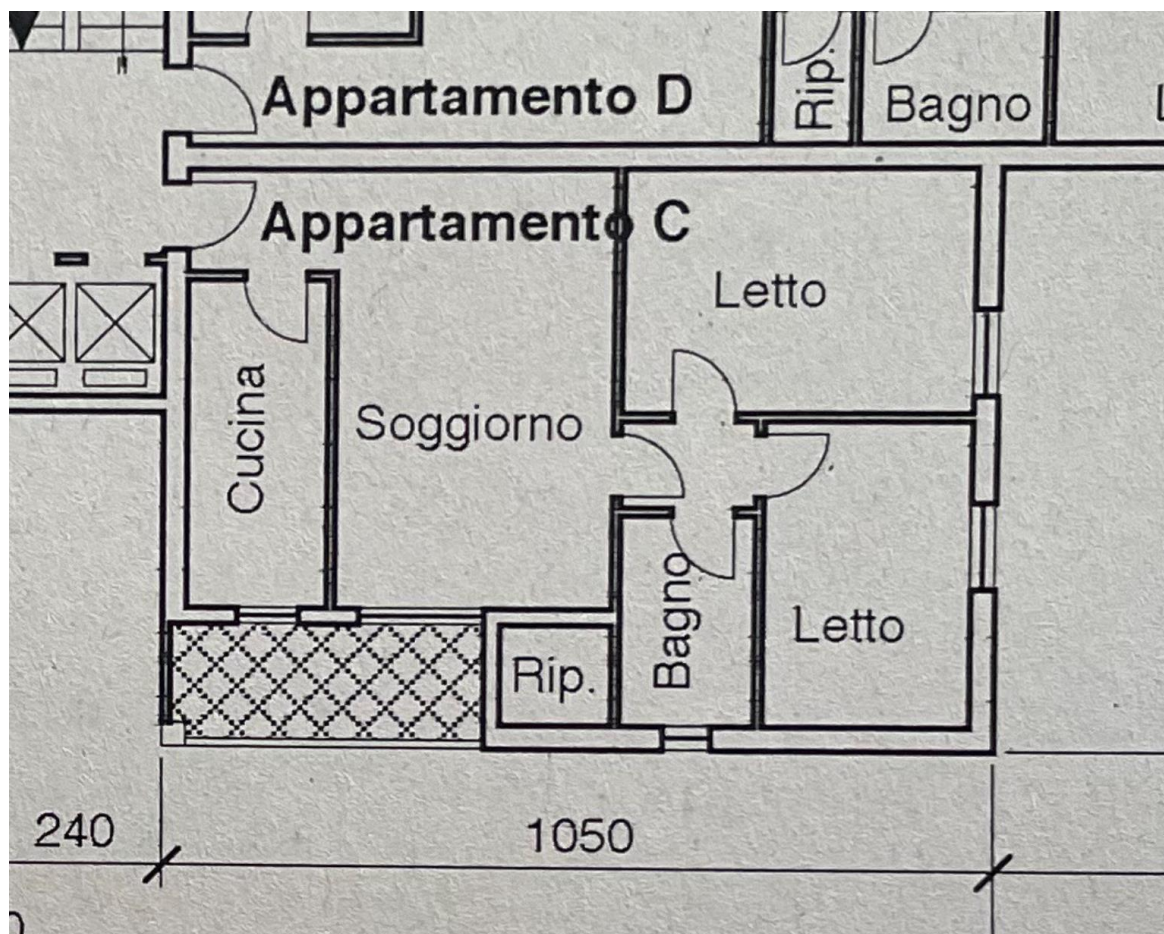
Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

## BENE ED UBICAZIONE

Trattasi di appartamento con autorimessa e cantina

## PLANIMETRIE

### ABITAZIONE

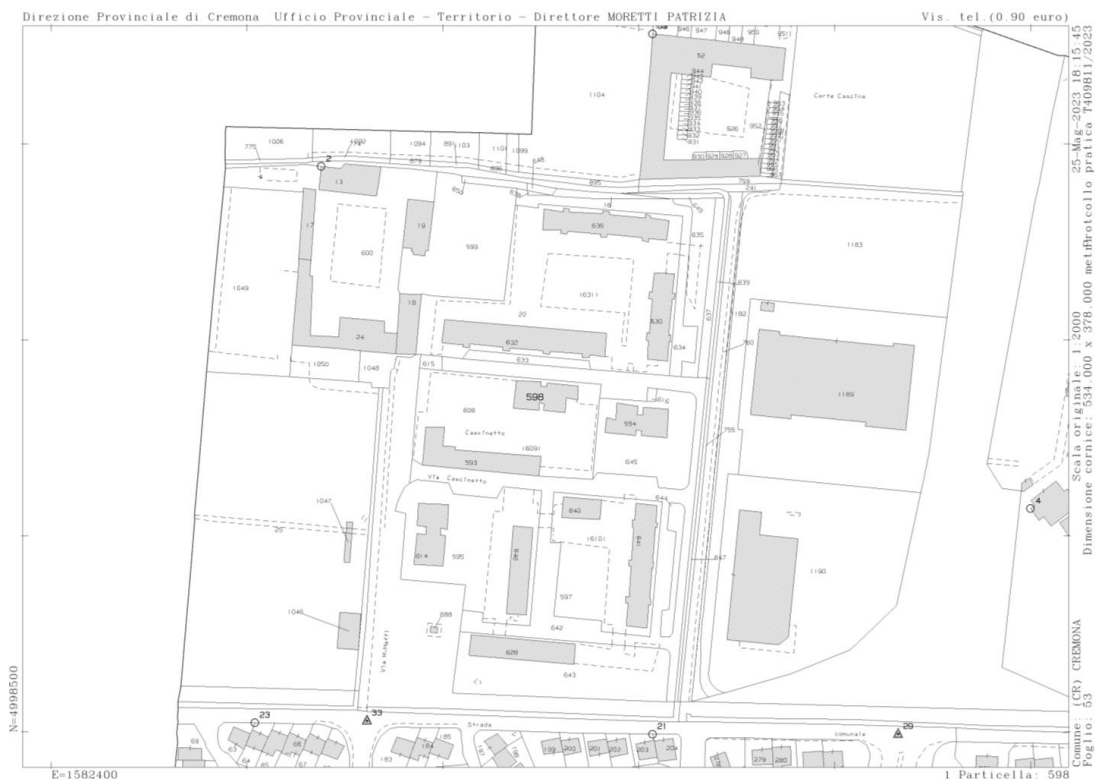


## PIANO SECONDO





## ESTRATTO DI MAPPA



## VISTA SATELLITARE



## **DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE**

L' appartamento posto al secondo piano di un condominio edificato in forza di licenza edilizia del 1976, l'immobile è inserito in un condominio di otto piani fuori terra dotato di ascensore

È composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, bagno e due camere da letto e balcone.

Le finiture sono discrete in linea con i capitolati dell'epoca.

Pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica, porte interne ad un battente, serramenti in legno con vetri semplici e tapparelle

L'unità è provvista di riscaldamento autonomo e di impianto di climatizzazione con split posizionato nel disimpegno della zona notte con unità esterna posizionata sul balcone

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti

Lo stato di manutenzione risulta discreto essendo la casa attualmente occupata,

alla data del sopralluogo non si sono evidenziati fenomeni di fessurazioni e infiltrazioni.

**La cantina** è posta al piano interrato, ha accesso dal corridoio di uso comune collegato al vano scale, il tutto come evidenziato nell' elaborato planimetrico allegato.

Si precisa che non è stato possibile visionare internamente il locale in quanto non erano disponibili le chiavi di accesso.

**L'autorimessa** ha dimensione di circa 13 mq. è posta al piano interrato

## **5) STORIA CATASTALE**

### **DATI CATASTALI ATTUALI**

- Foglio 53 Particella 598 sub. 11 - cat. A/2 – cl.3 – 5,5 vani – Rendita: € 511,29  
Via Maffino Maffi, 15 – Cremona interno 7 Piano Secondo
- Foglio 53 Particella 609 sub. 47 – cat C/6 – cl. 4 - Consistenza 13 mq.  
Via Maffino Maffi, 5 – Cremona interno 44 Piano S1

Proprietà per ½ in regime di comunione

Proprietà per ½ in regime di comunione



## **VARIAZIONI STORICHE**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Variazione del 30/09/1991 in atti dal 05/05/1993 PROGETTO FINALIZZATO

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/07/1984 prot. n

## **OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO**

I dati del pignoramento risultano corrispondenti ai dati catastali attuali aggiornati.

## **GIUDIZIO DI REGOLARITA'/ DOCFA**

Dalla ricerca e verifica catastale svolta, si può confermare la regolarità delle planimetrie catastali

## **CONFINI UNITA' IMMOBILIARI**

### **Confini Appartamento**

**Nord:** il mappale 598 sub. 12

**Est:** il vuoto sul cortile comune

**Sud:** il vuoto sul cortile comune

**Ovest:** il vuoto sul cortile comune indi il vano scale comune

### **Confini Cantina**

**Nord:** cantina altre ragioni

**Est:** cantina altre ragioni

**Sud:** cantina altre ragioni

**Ovest:** corridoio cantine comune

### **Confini Autorimessa**

**Nord:** Corsia di manovra

**Est:** corridoio accesso pedonale

**Sud:** autorimessa altre ragioni

**Ovest:** autorimessa altre ragioni



## 6) REGOLARITA' URBANISTICA

### **TITOLI URBANISTICI**

A seguito di ricerca, effettuata presso il Comune di Cremona, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie depositate agli atti:

- Licenza Edilizia N 572/A/76.
- Concessione Edilizia N 256/B/77
- Concessione Edilizia N 364/B/79
- Sanatoria n 65/A del 2003
- Pratica 6/A del 2004

### **AGIBILITA'**

A seguito della ricerca, effettuata presso il Comune di Cremona è stato reperito il certificato di agibilità: N 23933/79 Segret.

### **ABUSI**

Dalle visioni degli elaborati grafici depositati in comune è stata riscontrata la difformità dell'immobile oggetto di stima agli elaborati di progetto, in particolare è stato rappresentato uno stato iniziale risultante come da licenza edilizia 572/A del 1976 che in realtà non è stato legittimato da nessun titolo, a fronte del quale si è evidenziata la creazione di un piccolo ripostiglio sul balcone avente accesso dalla terrazza posta in lato sud (negli elaborati allegati manca anche la porta di accesso al ripostiglio).

Diversa, è anche la distribuzione interna e la conseguente apertura di una finestra a servizio del bagno sempre in lato sud.



## **SANABILITA' E COSTI**

Riguardo i costi da sostenere per la difformità riscontrata, sarà necessario predisporre pratica in Sanatoria (Scia in sanatoria) con contestuale versamento della sanzione amministrativa di €. 1032,00 a questa andranno aggiunte le spese tecniche per la pratica stimate in circa € 1.500 (compreso iva e cassa)

## **INFORMAZIONI UTILI**

### **Condominio**

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) Le unità oggetto di stima fanno parte di un complesso immobiliare condominiale denominato Giuseppe e dotato di regolamento di condominio; l'amministratore di condominio in carica, a seguito di specifica richiesta, ha fornito le seguenti informazioni:

le spese annue di gestione ammontano ad euro 585,30

le spese condominiali scadute e aggiornate al 01/10/2022 ammontano a euro 3.074,65

### **Locazione**

L'appartamento risulta locato al signor ██████████ in forza di contratto di locazione scaduto nel mese di agosto u.s.

## **7) VALORE E VENDIBILITA'**

### **METODI DI VALUTAZIONE**

#### **- Market Comparison Approach (MCA)**

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il **Market Comparison Approach (MCA)**, che consente di affidarsi soltanto a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato. O in alternative, nel caso di mancato reperimento di dati certi, attraverso gli annunci immobiliari di immobili simili offerti su libero mercato. Sostanzialmente il MCA è una



procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

La presente valutazione tiene pertanto conto dei valori di trasferimento in libero mercato con rivalutazione dei prezzi di mercato tra la data di stima e la data di disponibilità, deprezzato del 10% in ragione della vendita forzata dell'immobile

IDENTIFICAZIONE DEI COMPARABILI			
Localizzazione	Zona semicentrale	Zona semicentrale	Zona semicentrale
Tipo di contratto	Asking prices	Asking prices	Asking prices
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Anno di costruzione	1970	1984	1984
Dimensione	65 mq.	94 mq	111 mq
Stato di manutenzione	Discreto	Discreto	Buono
Prezzo richiesto	€ 48.000	€ 67.000	€ 87.000
Prezzo ribassato (10%)	€ 43.200	€ 60.300	€ 78.300
Prezzo al mq	<b>665 €/mq</b>	<b>641 €/mq</b>	<b>705 €/mq</b>



Localizzazione	Zona Periferica
Destinazione	Civile Abitazione
Tipologia	Appartamento con autorimessa
Anno di costruzione	1976
Dimensione	79 MQ. (66 + 13)
Stato di manutenzione	Discreto
Stato locativo	Occupato
Prezzo	Incognito

Considerato quanto sopra esposto, considerata la localizzazione dell'immobile, le condizioni in cui si trova l'immobile pignorato, avuto notizie certe circa i valori immobiliari in attinenza con immobili consimili ed effettuate le necessarie operazioni di calcolo, si ritiene equo attribuire all' immobile in oggetto la valutazione di euro 670 mq.

Lo stesso valore è confermato dall' analisi del prezzario di Rilevazione prezzi Immobili 2022 per Cremona e Provincia che riporta come valore di riferimento

### **Consistenza**

Le superfici degli edifici sono da intendersi lorde, ovvero comprensive dei muri interni e della porzione di competenza dei muri perimetrali;

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Parametro</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Appartamento	64 mq.	100%	64,00 mq
Balcone	2.	25%	0,50 mq
Ripostiglio	1	50%	0,50 mq
cantina	4	25%	1 mq.
Autorimessa	13	1	13,00 mq.
			<b>TOTALE 79,00 mq</b>





### Valutazione

Unità immobiliari	79,00 mq x 670 €/mq	€ 52.930
	TOTALE	52.930

Valore € 52.930 diconsi *euro cinquantadue/930 al quale vanno tolte le spese per la regolarizzazione urbanistica pari a 2.532, pertanto il valore del bene risulta essere 50.398 arrotondato in **euro 50.000 diconsi euro cinquantamila/00***

### GIUDIZIO VENDIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Il giudizio di vendibilità si definisce medio in quanto i fattori positivi risultano essere:

- Vicinanza con i principali servizi primari;
- Ubicazione nella prima periferia di Cremona, immediate vicinanze con li Ospedale e principali vie di comunicazione
- Immobile che si presta ad interventi che attualmente beneficiano del recupero fiscale
- Immobile che si presta per essere messo a reddito

I fattori negativi sono:

- Situazione attuale del mercato immobiliare;
- Immobile attualmente locato

### FORME DI PUBBLICITA'

- Apposizione di cartello "VENDESI" in loco con indicato l'Indice di Prestazione energetica e la relativa Classe ed i riferimenti telefonici del soggetto da contattare;
- Inserzione pubblicitaria sui giornali quotidiani locali;
- Inserzione pubblicitaria sui giornali specializzati locali "Freepress";
- Inserzione pubblicitaria sui siti internet dedicati "CASA.IT" – "IMMOBILIARE.IT".



## 8) STATO DI POSSESSO

Le UIU oggetto della presente perizia, all'atto del sopralluogo risultano occupate

## 9) ATTI DI PROVENIENZA

Al ventennio, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risultano di proprietà dei coniugi [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale a loro pervenuti per acquisto da [REDACTED], in virtù di atto di compravendita in data 30/12/2012 dott. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Cremona in data 4/12/2012 ai numeri 9204/6393 e rettificato per atto notaio dott. [REDACTED], trascritto presso la conservatoria di Cremona addi 24/09/2015 ai n. 6482/4496;

Nella nota di Rettfica al quadro D è riportato quanto segue:” *In detto atto a mio rogito in data 30.11.2012 rep. 53765/16075 veniva omessa la dichiarazione, richiesta a pena di nullità da parte dell'intestatario ai sensi dell'art. 29 comma 1bis della legge n. 52 del 27.02.1985 come aggiunto dalla legge n. 122 del 2010, circa la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie; E' intenzione comune delle parti porre rimedio a tale vizio. Ciò premesso hanno convenuto di stipulare il presente atto al fine di sanare la predetta causa di nullità contenuta nel citato atto a mio rogito in data 30/11/2012 rep. 53765/16075”*

Al suindicato SARTORI IVAN quanto sopra è pervenuto per successione da [REDACTED] giusta denuncia num. 12 vol. 1387 del 25/02/2008, trascritta presso la conservatoria di Cremona in data 19/09/2008 ai nn. 9020/5564 e relativo atto di accettazione tacita di eredità notaio dott. [REDACTED], trascritto presso la conservatoria di Cremona addi 04/12/2012 ai nn. 9203/6392 con cui il suindicato [REDACTED] riceve la piena proprietà del cespite in oggetto;

Alla suindicata FORNARI ENRICA quanto sopra è pervenuto per l'acquisto dalla AZIENDA LOMBARDA PER L' EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI CREMONA (A.L.E.R.) con sede in Cremona, in virtù di scrittura privata autenticata per notar CARLO GUARDAMAGNA del 11/01/2001 rep. 49808/7284, trascritta presso la Conservatoria di Cremona addi 23.01.2001 ai nn. 796/355.



## 10)TRASCRIZIONE E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

### Ispezione telematica

n. T1 395087 del 27/01/2023

Inizio ispezione 27/01/2023 17:34:08

Richiedente TDSNDR Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

*Registro generale n. 785*

*Registro particolare n. 513 Presentazione n. 9 del 27/01/2023*

Sezione A - Generalità

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 02/01/2023 Numero di repertorio 1525

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CREMONA - UNEP Codice fiscale 800 057 20190

Sede CREMONA (CR)

*Dati relativi alla convenzione*

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

*Altri dati*

*Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A*

Richiedente SEBI SRL PER CONTO CRIF

Codice fiscale 107 208 31006

Indirizzo VIA ACCADEMIA DEI VIRTUOSI N.39 - ROMA

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D150 - CREMONA (CR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 53 Particella 598 Subalterno 11

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Consistenza 5,5 vani

Indirizzo CREMONA(CR) VIA MAFFINO MAFFI N. civico 15

Piano 2

Immobile n. 2

Comune D150 - CREMONA (CR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 53 Particella 609 Subalterno 47

Pag. 1 - segue

### Ispezione ipotecaria

Ufficio Provinciale di CREMONA - Territorio Data 27/01/2023 Ora 17:34:11

Servizio di Pubblicità Immobiliare

### Ispezione telematica

n. T1 395087 del 27/01/2023

Inizio ispezione 27/01/2023 17:34:08

Richiedente TDSNDR Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

*Registro generale n. 785*

*Registro particolare n. 513 Presentazione n. 9 del 27/01/2023*

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 13 metri quadri

Indirizzo CREMONA(CR) VIA MAFFINO MAFFI N. civico 5



Piano S1  
Sezione C - Soggetti  
A favore  
Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA  
Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale 09339391006  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1  
Contro  
Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2  
Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA

17.11.2022, CON

L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 101.730,47 OLTRE SPESE LEGALI ED

OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO

L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

## 11) LOTTI

### OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Pur essendo divisibile trattandosi di due distinte unità immobiliari, non si ritiene conveniente procedere con una vendita frazionata

## 12) COMODA DIVISIBILITA'

Non sussistono i presupposti economici per valutare la possibilità di effettuare la vendita frazionata.

## 13) OSSERVAZIONI FINALI

Nessun' altra osservazione.



Tanto il Sottoscritto doveva relazionare in assolvimento all'incarico ricevuto.

Si allegano:

- ALLEGATO A Documentazione fotografica
- ALLEGATO B Documentazione catastale
- ALLEGATO C Attestato di Prestazione Energetica
- ALLEGATO D Ispezione ipotecaria
- ALLEGATO E Elaborati Grafico

Cremona lì 18/10/2023

Il Perito

