

PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

TRIBUNALE DI CREMONA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare : **R.G.E. 74/2023**

Giudice G.O.P. : avv. Claudia Calubini

Beni

Creditore procedente : **PENELOPE SPV srl**

Relativo ai beni immobili siti:

1- nel Comune di Pessina Cremonese via Monsignor Padovani n. 49

L'esperto estimatore :

geom. Tiziana Brocchieri

Via Boffalora 29 – Formigara (CR) 26020

Iscritto all'albo del Tribunale di Cremona al n° 1545

Formigara, li 16.04.2024



SCHEMA SINTETICA

- Diritto: piena proprietà esecutata
- Bene appartamento
- Ubicazione: Pessina Cremonese via Monsignor Padovani n. 49
- Dati catastali pignoramento fg. 04 mapp. 39
- Dati catastali attuali: fg. 04 mapp. 39
- Irregolarità /abusi nessuno
- valore di mercato € 31.466,49
- Valore vendita forzata € 26.000,00
- Vendibilità scarsa
- Ostacoli nessuno
- elementi favorevoli
- Occupazione immobile attualmente non occupato
- Locazione nessuna
- Varie nessuna



QUESITO

Il giudice dell'esecuzione,
vista l'istanza di vendita depositata nella procedura di cui in epigrafe;
preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2 c.p.c.;
visto l'art. 569 c.p.c.;
visti gli artt. 568 cpc e 173 bis bis disp. Att. Cpc,
dispone che l'esperto geom. Tiziana Brocchieri,

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;
successivamente:

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 tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. ed a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;
- a tenere 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 a verificare, nell'ordine:
 - a- se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - b- 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 l'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;
- a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

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 da 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;

alleghi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico; 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, comma 3, disp. att. c.p.c.;

riferisca immediatamente al giudice circa 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 dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli;



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

14.07.2023 Nomina
19.07.2023 Giuramento telematico
29.07.2023 Ricerca catastale -visure -planimetrie catastali -estratto di mappa
04.09.2023 Ricerca ipotecaria beni oggetto di pignoramento
04.09.2023 Richiesta accesso agli atti Comune di Pessina Cremonese
09.10.2023 Risposta da parte dell'Ufficio Tecnico di non presenza documentazione nei proprio archivi
03.01.2024 Sopralluogo immobile
10.01.2024 Ricerca Attestato di Prestazione Energetica_su sito Cened: esito negativo
02.04.2024 Ricerca comparabili
16.04.2024 Docfa per aggiornamento planimetria
17.04.2024 Deposito APE presso Catasto Energetico



COMUNE DI PESSINA CREMONESE

VIA MONSIGNOR PADOVANI N. 49

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto:

Piena Proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale, senza locali accessori con accesso pedonale direttamente sulla via principale.

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietà con atto notaio dott. Langella Antonio rep. 6944/5560 del 21.12.2007, trascritto presso la Conservatoria di Cremona ai nn. 276/163 del 09.01.2008

Bene e ubicazione:

immobile a destinazione residenziale, terra-cielo, edificato su 3 piani fuori terra, senza locali accessori con accesso pedonale direttamente dalla via principale denominata via Monsignor Padovani al civico 49.



Immagine tratta da google earth – ubicazione immobile



Descrizione:

PARTE GENERALE

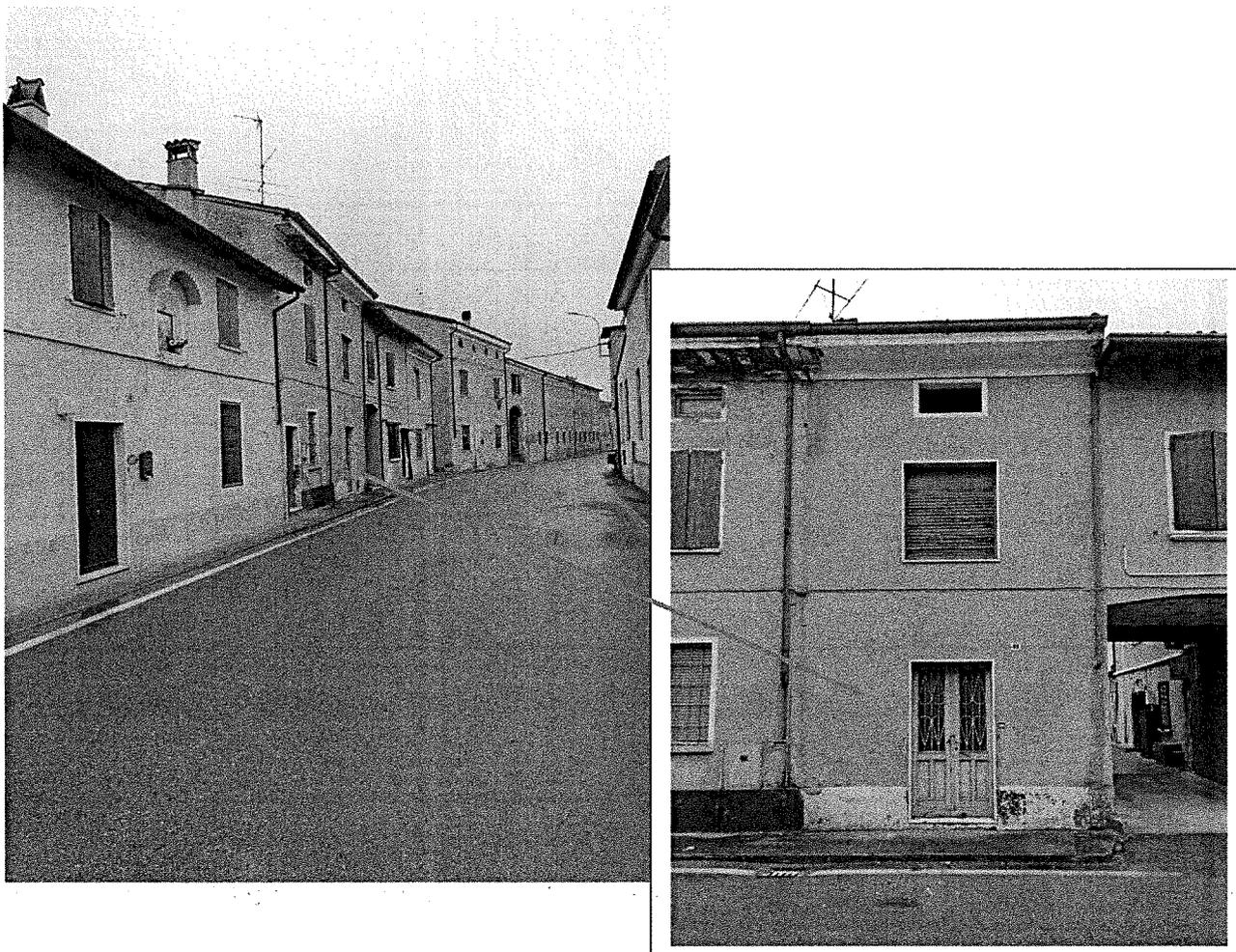
L'edificio, ubicato in via Monsignor Padovani, risulta identificato catastalmente dal fg. 4 mappale 39.



Estratto di mappa del fg. 04 del Comune di Pessina Cremonese



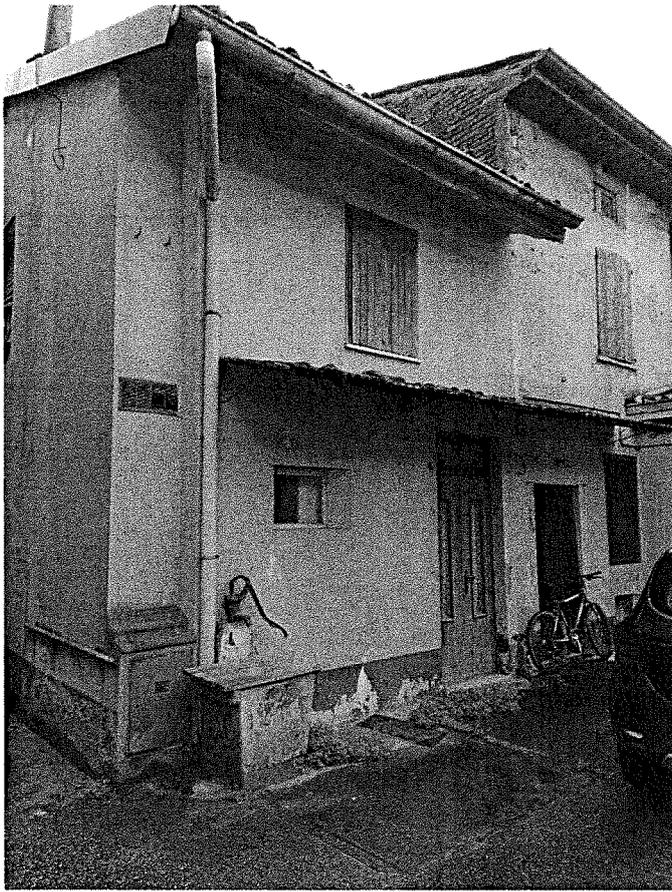
Il fabbricato si sostanzia in una costruzione realizzata su 3 piani fuori terra con accesso principale direttamente dalla via Monsignor Padovani e con accesso secondario dall'area cortilizia al mappale 37 transitando sotto androne carraio al mappale 40, tutti di terze proprietà



Al bene si accede in forma sia pedonale dalla via Monsignor Padovani al civico n. 49

L'immobile ha un accesso secondario sul retro del fabbricato transitando sotto l'androne carraio e sull'area cortilizia al mappale 37





accesso secondario

L'immobile, di impianto storico, risulta in pessimo stato di conservazione, con parziale cedimento di parte della copertura.

Nello stato dei luoghi il fabbricato non risulta idoneo all'utilizzo.



ABITAZIONE

Appartamento su tre piani fuori terra così composta:

piano terra:

- Soggiorno/ingresso
- Disimpegno
- Vano scala
- Sala da pranzo
- Cucinotto ricavato nel sottoscala
- Disimpegno
- bagno

piano primo :

- camera da letto L1
- ripostiglio con accesso dalla camera L1
- disimpegno
- camera da letto L2
- accesso al vano scale che conduce alla soffitta dalla camera L2

piano secondo :

- soffitta
- sottotetto

L'unità immobiliare risulta così realizzata:

-Struttura-

Struttura verticale portante in muratura intonacate al civile e tinteggiata,

Divisori interni in tavolati di muratura intonacati al civile e tinteggiati o parzialmente rivestiti in ceramica,

Solai intermedi in laterocemento intonacati e tinteggiati ,

Copertura in andamento di falda in legno e tavelloni , parzialmente crollata

-Pavimenti- Rivestimenti-

Pavimenti in ceramica smaltata

Rivestimenti in ceramica smaltata nel bagno e in cucina

Controdavanzali e soglia di ingresso in marmo,

Davanzali esterni in marmo,

Zoccolini battiscopa in legno



-Serramenti-

Serramenti in legno con vetro singolo, tende alla veneziana come oscuranti

Portoncino d'ingresso con rivestimento in legno, con parziali specchiature a vetro.

Porte interne tamburate con specchiature a vetro

-Impianti-

Impianto elettrico ed idraulico dell'epoca di costruzione dell'immobile;

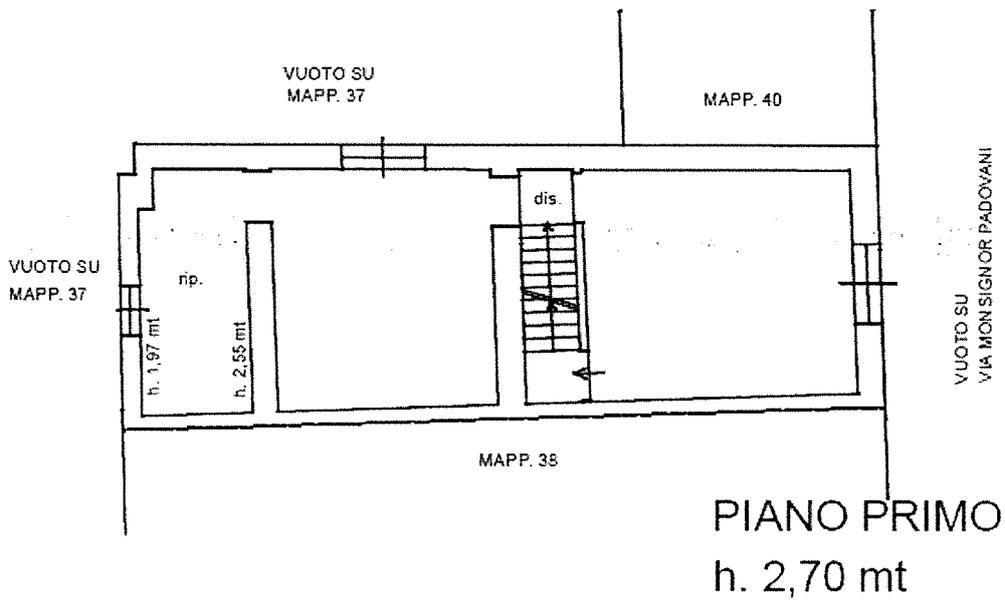
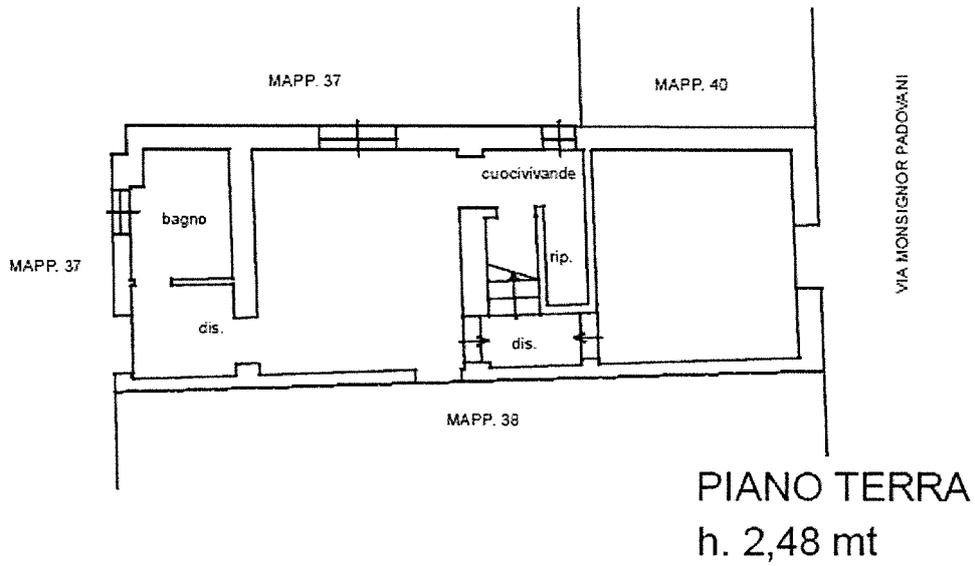
Il servizio igienico sanitario risulta dotato di vaso a sedere, lavamani, vasca da bagno con attacco lavatrice al piano terra;

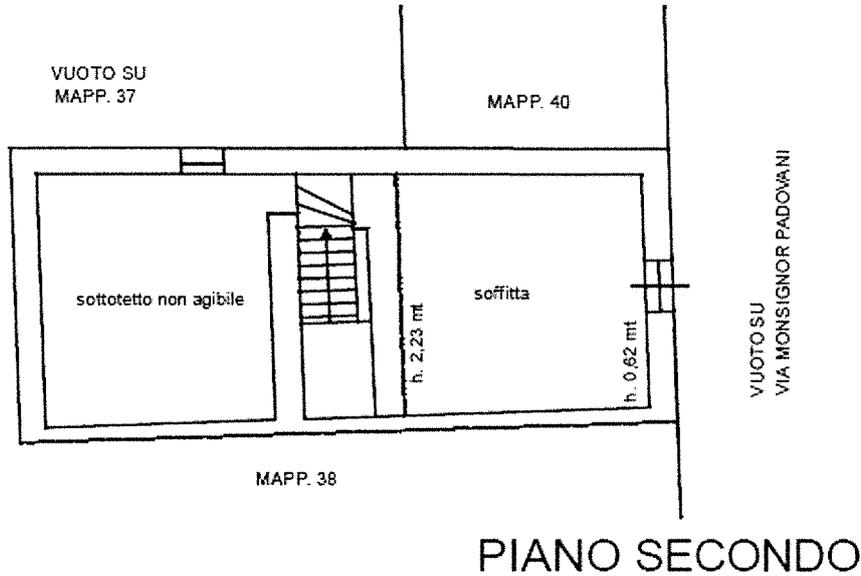
-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

| <i>Unità</i> | <i>piano</i> | <i>Destinazione</i> | <i>Unità misura</i> | <i>Superficie utile calpestabile</i> | <i>Superficie Lorda</i> |
|-------------------------|----------------|------------------------|---------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Abitazione | terra | Soggiorno | mq | 12,56 | |
| | | Disimpegno | mq | 2,00 | |
| | | Sala da pranzo | mq | 13,62 | |
| | | Cucina/ripostiglio | mq | 4,25 | |
| | | Disimpegno | mq | 3,17 | |
| | | Bagno | mq | 3,78 | |
| | primo | Disimpegno | mq | 0,78 | |
| | | Camera da letto L1 | mq | 15,86 | |
| | | Camera da letto L2 | mq | 14,00 | |
| | | ripostiglio | mq | 6,80 | |
| | Sommano | | | mq | |
| Locali accessori | Secondo | soffitta | mq | 15,70 | |
| | | Sottotetto non agibile | mq | 13,89 | |
| | | | | | |







Necessità di interventi manutentivi urgenti:

L'immobile, risulta in pessimo stato di manutenzione, parte della copertura risulta crollata con macerie all'interno della soffitta e del vano scala di accesso alla soffitta stessa.

Gli ambienti al piano terra risultano avere un'altezza inferiore rispetto al minimo previsto dal Regolamento Locale d'igiene per essere considerato abitabile.

Certificazione energetica:

Da verifica presso Catasto Energetico, si evince che per l'immobile oggetto di pignoramento non risulta depositato Attestato di Prestazione Energetica, si procede con la redazione ed il deposito del documento che viene approvato con prot. 1907000000424 del 17.04.2024, classe energetica G, Ep gl, nren 579,24 kWh/mq anno

STORIA CATASTALE

Dati catastali presenti nell'atto di pignoramento

- 1- [REDACTED]
Nato a [REDACTED]
Cod fis [REDACTED]
proprietà per I/I in regime di separazione dei beni



Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona:

Comune di Pessina Cremonese

Prima della variazione catastale

Fg. 4 mappale 39 Cat. A/3 cl.2 vani 7 rendita € 397,67

Via Mons. Padovani n. 49
Piano T-1-2

Dopo la variazione catastale

Fg. 4 mappale 39 Cat. A/2 cl.1 vani 7 rendita € 339,83

Via Mons. Padovani n. 49
Piano T-1-2

Beni comuni non censibili:

- mapp. 37, accessorio comune ai mapp. 33-36-38-39

Variazioni storiche:

Mapp. 39

- 16.04.2024 – variazione Pratica n. CR 0054460 -diversa distribuzione spazi interni
- 09.11.2015 – inserimento superficie di impianto , prot. N. CR0034214
- 21.12.2007 – variazione intestazione - compravendita
- 18.04.2006 – variazione intestazione - compravendita
- 22.11.2005 – variazione intestazione -denuncia nei passaggi per causa di morte
- 24.01.2011 – variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n.7468.1/2011)
- 30.05.2007 – variazione di classamento pratica n. CR0066444 (n. 3477.1/2007)
- 30.05.2006 – frazionamento per trasferimento di diritti (n. 3915.1/2006)
- 05.09.1992 – Variazione, fusione variazione toponomastica (n. 916.1/1992)

Mapp. 37

- 01.09.2014 – variazione per codifica piano incoerente , pratica n. CR0061948 (n. 20370.1/2014)
- 24.01.2011 – variazione toponomastica pratica n. CR0014885 (m.7418.1/2011)
- 17.12.1988 – variazione del 05.09.1992 (n. 916.2/1992)
- 28.08.1986 – variazione (n. 19.1/1986) in atti dal 26.10.1998
- 30.06.1987 – impianto meccanografico

Segnalazioni:

Nessuna segnalazione .

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

I dati inseriti nel pignoramento sono corretti.



Giudizio di regolarità/Docfa:

Dopo sopralluogo si riscontra la difformità con la planimetra catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio prot. 34214 del 30.05.2006

L'immobile presenta differenze nella sagoma, nella rappresentazione del bagno, nel disimpegno, della stanza al piano primo con accesso alla soffitta, oltre all'altezza del piano terra

Si procede con l'aggiornamento tramite Docfa approvato con protocollo CR 0054460 del 16.04.2024

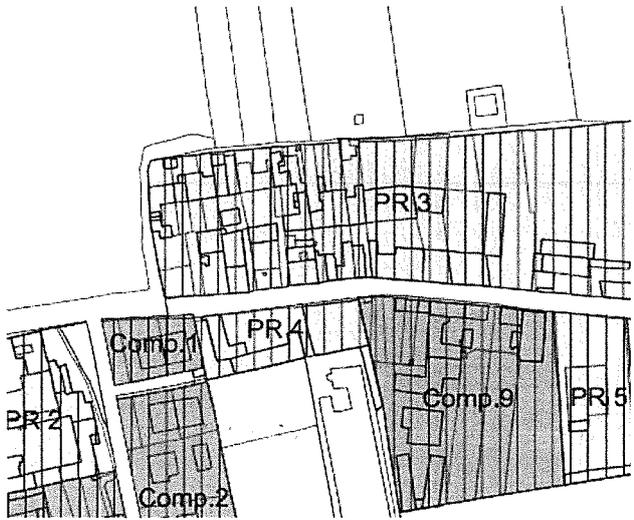
REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici:

Il fabbricato nella sua interezza risulta edificato lungo la via Mons. Padovani a civico 49, in impianto storico di edificazione.

Da verifica presso gli archivi comunali l'immobile non risulta essere stato oggetto di richieste per modifiche o manutenzioni

L'immobile rientra nella zona : Area B1- zona di recupero PR3

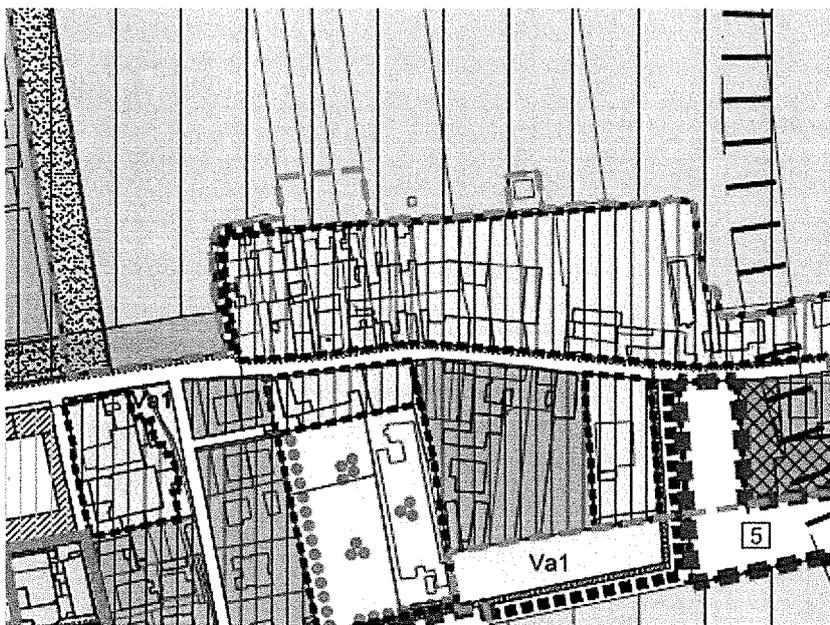


Legenda

- SISTEMA RESIDENZIALE**
- Area B1 - Zona di recupero
 - Area B2 - Tessuto residenziale recente e di completamento
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**
- Residenziale:
- Area di via G. di Vittorio (Capoluogo)
 - Area di via A. Baroli (Frazione Monticelli Ripa d'Oglio)

| RAPPORTO mc/abitanti ESISTENTI | |
|--------------------------------|---------|
| mc. 235.713 | mc. 333 |
| ab. 708 | ab. 1 |





Inserita nel perimetro abitato

In un tessuto di cortina edilizia come da tav. A2.8 – tipologia edilizia

Identificato come immobile a sola destinazione residenziale – tav A2.7-destinazione d'uso edifici

Abitabilità e agibilità:

- Nessuna rilevata in archivio comunale

Abusi:

Al momento del sopralluogo e della verifica documentale, non è possibile stabilire se l'immobile sia stato realmente autorizzato così come edificato.

Tenuto conto dei materiali, delle finiture e dello stato degli immobili, si considera l'unità costruita così come si presenta, senza rilevare quindi abusi.

Sanabilità e costi:

nessuno

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione:

Il criterio utilizzato per la determinazione del valore del compendio pignorato, si basa sull'applicazione al corrente prezzo di mercato del valore di immobili presenti nella stessa zona, Tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso e dopo aver effettuato indagini di mercato su simili immobili nel Comune di Pessina Cremonese, non si sono rilevate compravendite negli ultimi quattro anni.

Da ricerca presso agenzie immobiliari si è appurato che sono attualmente in vendita, :

- Bilocale in via Corte del Bis, per una superficie pari a mq. 145 con 1 bagno, il tutto sviluppato su di un piano, con autorimessa e superiore fienile, ad un prezzo di mercato pari



ad € 45.000,00. Dalle fotografie allegate l'immobile risulta in discrete condizioni di manutenzione. In base al prezzo di vendita e alla superficie di mercato si calcola un valore al mq pari ad € 310,00

- Unifamiliare cielo terra, in via Sigismondo Baroli, per una superficie pari a mq. 103 composto da ingresso, soggiorno, cuocivivande, camera singola, camera matrimoniale, soffitta non abitabile, giardino e legnaia; ad un prezzo di mercato pari ad € 19.000,00. Da specifica annuncio l'immobile risulta da ristrutturare, dalle fotografie allegate non risulta in pessimo stato di manutenzione. In base al prezzo di vendita e alla superficie di mercato si calcola un valore al mq pari ad € 184,00

Le quotazioni sopra esposte sono state oggetto di ribasso per mancate vendite, risultando di fatto più basse rispetto a quanto previsto dai vari borsini .

Gli ulteriori immobili risultano essere di notevoli dimensioni con finiture e con un grado di manutenzione non equiparabili allo stato dell'immobile oggetto di valutazione.

Si è proceduto quindi alla verifica delle quotazioni immobiliari su base OMI e su base del Borsino Immobiliare, da tale ricerca si estrapola quanto segue:

OMI-AGENZIE DELLE ENTRATE

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CREMONA

Comune: PESSINA CREMONESE

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 500 | 700 | L | 1,8 | 2,6 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 400 | 600 | L | 1,6 | 2,3 | L |
| Box | NORMALE | 400 | 600 | L | 1,6 | 2,3 | L |
| Posti auto coperti | NORMALE | 250 | 350 | L | 1 | 1,4 | L |
| Posti auto scoperti | NORMALE | 200 | 250 | L | 0,7 | 1 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 650 | 900 | L | 2,3 | 3,3 | L |

In base alla verifica dello stato dell'immobile e dell'ubicazione si prende come riferimento base il range di prezzi per le abitazioni di tipo economico con un prezzo minimo al mq. pari ad € 400,00 ed un prezzo massimo pari ad € 600,00



BORSINO IMMOBILIARE

| | Quotazioni di Vendita | Quotazioni di Affitto | |
|---|--|-----------------------------------|-------------------------------|
|  | Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona | | |
| Valore minimo Euro 624 | Valore medio Euro 792 | Valore massimo Euro 959 | Valuta subito questo immobile |
|  | Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona | | |
| Valore minimo Euro 481 | Valore medio Euro 612 | Valore massimo Euro 744 | Valuta subito questo immobile |
|  | Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona | | |
| Valore minimo Euro 399 | Valore medio Euro 499 | Valore massimo Euro 598 | Valuta subito questo immobile |
|  | Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa | | |
| Valore minimo Euro 526 | Valore medio Euro 681 | Valore massimo Euro 836 | Valuta subito questo immobile |

In base alla verifica dello stato dell'immobile e dell'ubicazione si prende come riferimento base il range di prezzi per le abitazioni in stabili di 2° fascia con un prezzo minimo al mq. pari ad € 399,00 ed un prezzo massimo pari ad € 598,00

Comparando i vari prezzi rilevati si calcola un prezzo base di riferimento

Immobile vendita 1 € 310,00

Immobile vendita 2 € 184,00

OMI- prezzo base € 400,00

Borsino immobiliare- prezzo base € 399,00

Da una media delle quattro valutazioni si estrapola un prezzo al mq. pari ad € 323,25



Utilizzando tale quotazione si calcola un prezzo di mercato pari:

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------|
| superficie complessiva | | mq. 100,34 |
| superficie accessoria | mq. 19,05 * 0,50 | mq 9,52 |
| superficie accessoria | mq. 18,55 * 0,10 | mq 1,86 |
| per un totale complessivo pari a | | mq 111,72 |

si deduce quindi un prezzo di mercato pari a $mq. 111,72 * € 323,25 = € 36.113,49$

dall'attuale valore si deve necessariamente decurtare la spesa riferita al rifacimento della porzione di copertura crollata che si quantifica come segue :

| | | |
|---|---------------------|------------|
| 1. montaggio castello di risalita | | € 324,74 |
| 2. montaggio parapetti su falda a nord e fronte area ingresso | | € 1.250,00 |
| 3. rimozione orditura secondaria parzialmente ceduta | € 134,52 x mc 1 = | € 134,52 |
| 4. tiro in basso del materiale di risulta | € 35,74 x mc 1 = | € 35,74 |
| 5. pulitura piano di posa orditura secondaria | | € 500,00 |
| 6. posizionamento orditura secondaria | € 2.210,27 x mc. 1= | € 2.210,27 |
| 7. posizionamento manto di copertura in coppi | € 45,65 x mq 4,20= | € 191,73 |
| | sommano | € 4.647,00 |

cila per straordinaria manutenzione € 1.000,00 (comprensivo di cassa e iva) e diritti di segreteria

si preventiva una cifra comprensiva pari ad € 5.647,00

in base a quanto sopra esposto si calcola un valore di mercato come segue:

| | |
|-----------------|-------------|
| valore immobile | € 36.113,49 |
| importo lavori | € 4.647,00 |

si ragguaglia un valore di mercato pari ad € 31.466,49



Confronto con trasferimenti pregressi:

nessuna comparazione con recenti compravendite. Nel Comune di Pessina Cremonese non risultano compravenduti immobili simili negli ultimi 4 anni

Giudizio di vendibilità':

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- immobile totalmente da ristrutturare
- assenza locale da adibire ad autorimessa o posto auto

elementi favorevoli alla vendita:

- accesso autonomo

Forme di pubblicità:

- Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile, tenuto conto dell'attuale destinazione possa avere scarse possibilità di vendita

STATO DI POSSESSO

Abitazione /occupazione:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta non essere abitato, si segnala la presenza di arredi nelle varie stanze, oltre alla presenza di oggettistica e complementi arredo.

Nel locale soffitta si segnala la presenza di macerie per il crollo parziale della copertura, oltre a materassi totalmente pregni d'acqua con vegetazione coprente.

Opponibilità (art. 2923 c.c.):

Non si sono rilevati contratti di locazione o altri atti antecedenti la data del pignoramento.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: nessuna

Usufrutto, uso, abitazione: nessuno

Servitù:

di passaggio pedonale sotto androne carraio identificato al mapp. 40

Convenzioni edilizie: nessuna

Vincoli storico-artistici: nessuno

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno



Prelazione agraria: nessuno

Altri vincoli o oneri: nessuno

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:
non esistono spese condominiali

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.):
nessuno

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. Atto di pignoramento
Tribunale di Pavia rep. [REDACTED]
Trascritto a Cremona ai nn. [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
2. Iscrizione
Ipoteca con amministrativa Agenzia delle Entrate rep. [REDACTED]
Iscritto a Cremona ai nn. [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
3. Atto di pignoramento
Tribunale di Cremona rep. [REDACTED]
Trascritto a Cremona ai nn. [REDACTED]
4. Atto di compravendita
Notaio dott. Langella Antonio rep. [REDACTED]
Trascritto a Cremona ai nn. [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
5. Iscrizione ipoteca volontaria
Notaio dott. Langella Antonio rep. [REDACTED]
Iscritto a Cremona ai nn. [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
6. Atto di compravendita
Notaio dott. Esposito Paola rep. [REDACTED]
Trascritto a Cremona ai nn. [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



7. Accettazione eredità
Notaio dott. Esposito Paola rep. [REDACTED]
Trascritto a Cremona ai nn. [REDACTED]
8. Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED]
Ufficio del registro di Cremona rep. [REDACTED]
Trascritto a Cremona ai nn. [REDACTED]
9. Atto di compravendita
Notaio dott. Marchesi Giancarlo rep. [REDACTED]
Trascritto a Cremona ai nn. [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Elenco delle formalità che saranno cancellate:
ipoteche e pignoramenti

LOTTE

Opportunità di divisione in lotti:
Trattasi di unità immobiliare unica, senza possibilità di divisione

Composizione e valore:
Unico lotto del valore complessivo di € 31.466,49
diconsi trentunomilaquattrocentosessantasei/49

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: nessuna possibilità di divisibilità

Separazione quota: nessuna quota divisibile

Divisione totale: nessuna divisione

Valore quota: **

STIMA AL 12 aprile 2024

| | Favore | Contro |
|--------------------------------|-------------|---------------------------|
| Stima | € 36.113,49 | |
| Ripristino copertura | | € 4.647,00 |
| % decurtazione vendita forzata | | € 5.417,02 (pari al 15 %) |

22

Geom. Brocchieri Tiziana
Via Boffalora n° 29 – 26020 Formigara Cr



sommano € 36.113,49 € 10.064,02

€ 36.113,49 - € 10.064,02 = arrotondati ad € 26.049,47

Il valore dell'immobile pignorato è stato valutato complessivamente in € 26.049,47 arrotondati ad € 26.000,00

Diconsi euro VENTISEMILA/00

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:

L'immobile risulta occupato da arredi ed oggetti della proprietà, la copertura risulta in parte crollata, l'altezza al piano terra non risulta consentire il rilascio o la conferma dell'abitabilità dell'unità.

Il presente documento, comprensivo di tutti gli allegati viene inviato alle parti.

Perizia fascicolo di pagine 24
Allegati per complessive pagine 69
Per un totale complessivo di pag. 93

Formigara 16 Aprile 2024

Geom. Brocchieri Tiziana

Documento firmato digitalmente



ALLEGATI:

- 1 Visura immobile 29.07.2023
- 2 Visura storica nominale 29.07.2023
- 3 Estratto di mappa 29.07.2023
- 4 Planimetria catastale prima dell'aggiornamento 29.07.2023
- 5 Visura BCNC mapp. 37
- 6 Visura storica BCNC mapp. 37
- 7 Attestazione non reperimento pratiche – Comune di Pessina Cremonese
- 8 Nota trascrizione atto di compravendita del 21.12.2007
- 9 Nota trascrizione ipoteca volontaria del 21.12.2007
- 10 Nota di trascrizione atto di pignoramento del 24.09.2009
- 11 Nota di trascrizione ruolo ipotecario del 31.01.2018
- 12 Nota trascrizione atto di pignoramento del 21.04.2023
- 13 Docfa aggiornamento 16.04.2024
- 14 Attestazione Prestazione Energetica 17.04.2024
- 15 Ricerca immobili simili per valutazione comparabile-listini omi, borsini
- 16 Visura immobile dopo aggiornamento 17.04.2024
- 17 Planimetria catastale dopo aggiornamento 17.04.2024

