

SCHEDE RIASSUNTIVE E INDICE

Diritto (pag.7): [REDACTED] proprietario per ½ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] e viceversa.

Bene (pag.9/10):

Lotto n. 1: casa principale al piano terra con cantina ed autorimessa al piano seminterrato.

Lotto n. 2: casa secondaria al piano terra e primo.

Lotto n. 3: area nuda urbana residenziale edificabile.

Ubicazione (pag.10): Via Giovanni Falcone n.1 e Via Alberto Crotti, Montodine (CR).

Stato (pag.10): In buone condizioni.

Titolarità (pag.7): [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED];
[REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED].

Lotti (pag.12): Sì, n. 3.

Dati catastali pignoramento (pag.5/6):

foglio 3 – mapp. 268 – sub. 502 (cat.A/7) – Via Giovanni Falcone n.1 – piano S1-T - Zc. U. - Cl. 1 – consistenza vani 8,5 – superficie catastale mq. 245 – R.C. euro 790,18 - In piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni fra i coniugi [REDACTED]
[REDACTED]

foglio 3 – mapp. 268 – sub. 503 (cat.A/7) – Via Giovanni Falcone n.1 – piano T-1 - Zc. U. - Cl. 1 – consistenza vani 6,5 – superficie catastale mq. 164 – R.C. euro 604,25 - In piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni fra i coniugi [REDACTED]
[REDACTED]

foglio 3 – mapp. 268 – sub. 504 (cat.C/6) – Via Alberto Crotti – piano S1 - Zc. U. - Cl. 1 – consistenza mq 104 – superficie catastale mq. 115 – R.C. euro 161,13 - In piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni fra i coniugi [REDACTED]
[REDACTED]

foglio 3 – mapp. 268 – sub. 506 (cat.F/1) – Via Giovanni Falcone n.1 – piano T – consistenza mq. 1.364 – In piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni fra i coniugi [REDACTED]
[REDACTED]

Dati catastali attuali (pag.11):

Casa principale:

foglio 3 – mapp. 268 – sub. 502 (cat.A/7) – Via Giovanni Falcone n.1 – piano S1-T - Zc. U. - Cl. 1 – consistenza vani 8,5 – superficie catastale mq. 245 – R.C. euro 790,18 - In piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni fra i [REDACTED]
[REDACTED]

Casa secondaria:

foglio 3 – mapp. 268 – sub. 503 (cat.A/7) – Via Giovanni Falcone n.1 – piano T-1 - Zc. U. - Cl. 1 – consistenza vani 6,5 – superficie catastale mq. 164 – R.C. euro 604,25 - In piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni fra i [REDACTED]
[REDACTED]

Autorimessa:

foglio 3 – mapp. 268 – sub. 504 (cat.C/6) – Via Alberto Crotti – piano S1 - Zc. U. - Cl. 1 – consistenza mq 104 – superficie catastale mq. 115 – R.C. euro 161,13 - In piena proprietà per la quota di ½

ciascuno in regime di comunione legale dei beni fra i [REDACTED]

Area nuda urbana:

foglio 3 – mapp. 268 – sub. 506 (cat.F/1) – Via Giovanni Falcone n.1 – piano T – consistenza mq. 1.364 – In piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni fra i [REDACTED].

Confini (pag.12):

Lotto n. 1: “casa principale al piano terra con cantina ed autorimessa al piano seminterrato”:

- la casa principale al piano T in senso orario confina con:

a Nord, ad Est, a Sud e ad Ovest ragioni al cortile e giardino comuni mapp. 268, sub. 505.

La cucina confina a Sud con ingresso e vano scala di altra unità mapp. 268, sub. 503;

- la cantina e l’autorimessa al piano seminterrato confinano con:

a Nord, ad Est, a Sud e ad Ovest ragioni al cortile e giardino comuni mapp. 268, sub. 505.

Lotto n. 2: “casa secondaria al piano terra e primo”:

la casa secondaria al piano T in senso orario confina con:

a Nord, ad Est, a Sud e ad Ovest ragioni ad altra unità mapp. 268, sub. 502.

Al piano 1° confina con:

a Nord, ad Est, a Sud e ad Ovest ragioni al cortile e giardino comuni mapp. 268, sub. 505.

Lotto n. 3: “area nuda urbana residenziale edificabile”:

a Nord con parcheggio pubblico sulla Via Alberto Crotti, ad Est mapp. 246 e mapp. 1.084, a Sud mapp. 354, mapp. 286 e mapp. 287, ad Ovest cortile e giardino comune mapp. 268, sub. 505.

Irregolarità/abusi (pag.13): SI ,

Lotto n. 1: costo per regolarizzazione €. **3.000,00**.

Lotto n. 2: costo per regolarizzazione €. **10.000,00**.

Lotto n. 3: costo per regolarizzazione €. **3.000,00**.

Valore di mercato (pag.13/14/15/16):

Lotto n. 1: €. **425.000,00** (Valore di Vendita Forzata, proposto come prezzo base d’asta).

Lotto n. 2: €. **276.000,00** (Valore di Vendita Forzata, proposto come prezzo base d’asta).

Lotto n. 3: €. **104.000,00** (Valore di Vendita Forzata, proposto come prezzo base d’asta).

Valore mutuo (pag.8): €. 500.000,00 e complessivi €. 1.000.000,00 durata anni 15.

€. 200.000,00 e complessivi €. 400.000,00 durata anni 8.

Vendibilità (pag.14/15/16): Buono.

Motivo (pag.9/10):

immobile ubicato nel centro abitato di Montodine (CR).

Pubblicità: ordinaria.

Occupazione (pag.17):

Al momento del sopralluogo del sottoscritto in data 15.03.2024 gli immobili pignorati sono risultati essere occupati dai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] (si confermano lo stato di famiglia e di residenza allegati).

Vincoli (pag.17): sì, per la costruzione sull’area edificabile lotto N.3 l’edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piano attuativo ed alla stipula di Convenzione Urbanistica con il Comune di Montodine (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato).

Oneri (pag.17/18):

- 1 - Convenzione edilizia Comune di Montodine CF.: 00304960198 a rogito dott. Giovanni Clemente – segretario comunale, via Aldo Moro n. 17, 26010 Montodine (CR) rep. 852 del 20.07.2002, trascritta a Lodi il 31.07.2002 ai nn. 8288/13988.
- 2 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) rep. 54846/10962 del 27.12.2005.
- 3 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) rep. 55313/11172 del 09.03.2006.
- 4 - Ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da avviso di accertamento esecutivo ed avviso di addebito esecutivo con atto Agenzia delle entrate - riscossione rep. 1227/3519 del 19.02.2019 ed iscritta a Lodi il 22.02.2019 al n. 496/3246
- 5 - Pignoramento di Immobili atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cremona rep. 1110 in data 05.06.2020 trascritto a Lodi il 17.07.2020 nn. 5820/9026.
- 6 - Pignoramento di Immobili atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cremona rep. 2330 in data 19.09.2023 trascritto a Lodi il 25.10.2023 nn. 11692/17398.

Varie (20): ---

ALLEGATI:

- allegato 1 – documentazione fotografica dei 3 lotti
- allegato 2 – estratto mappa attuale al Catasto Terreni
- allegato 3 – foto satellitare dell’immobile
- allegato 4 – visura attuale al Catasto Fabbricati
- allegato 5 – planimetrie catastali
- allegato 6 – copia pratiche edilizie rintracciate in Comune, stato di famiglia e C.D.U. del lotto n.3
- allegato 7 – visure alla Conservatoria Registri Immobiliari di Lodi
- allegato 8 – copia dell’atto di provenienza
- allegato 9 - planimetria degli immobili dei 3 lotti
- allegato 10 – Attestato di Prestazione Energetica (APE) dei lotti n. 1 e n. 2
- allegato 11 – copia di n.3 comparabili per determinazione del valore dei beni
- allegato 12 – attestazione di avvenuto invio copia della perizia alle parti

TRIBUNALE DI CREMONA

**NEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO n. 72/2020 R.G.E.
nonché procedura esecutiva n. 152/2023 riunita**

Promosso da : BCC NPLS 2021 SRL + 1 e per essa doValue S.p.a.
con sede in Conegliano (TV)
cessionario di BANCA CREMASCA E MANTOVANA
– Credito Cooperativo – Società Cooperativa sede in Crema (CR)
rappresentata e difesa dall'Avv. Filippo Carimati di Monza

Contro : [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione : G.O.P. avv. Simona Fiori

PERIZIA DI STIMA (art. 173 d.a. c.p.c.)

RELAZIONE

descrittiva ed estimativa dell'Ausiliario del G.E. Geom. Rossi Gianmaria, C.F. RSS GMR 61R29 I827Q con studio in Ripalta Cremasca via America n. 11, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1289 ed incaricato in data 03.12.2021, il tutto con riferimento all'Atto di Pignoramento Immobiliare in data 29.05.2020 promosso da BANCA CREMASCA E MANTOVANA sede in Crema (CR) contro i Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] proprietari per l'intero, ed a carico dei seguenti beni immobiliari ed i relativi frutti civili, accessioni e pertinenze, siti: “*in Comune di Montodine (CR), per la quota di 1/1*”:

foglio 3 – mapp. 268 – sub. 502 (cat.A/7) – Via Giovanni Falcone n.1 – piano S1-T - Zc. U. - Cl. 1 – consistenza vani 8,5 – superficie catastale mq. 245 – R.C. euro 790,18 - In piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni fra i [REDACTED] [REDACTED]

foglio 3 – mapp. 268 – sub. 503 (cat.A/7) – Via Giovanni Falcone n.1 – piano T-1 - Zc. U. - Cl. 1 – consistenza vani 6,5 – superficie catastale mq. 164 – R.C. euro 604,25 - In piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni fra i coniugi ----- [REDACTED]

foglio 3 – mapp. 268 – sub. 504 (cat.C/6) – Via Alberto Crotti – piano S1 - Zc. U. - Cl. 1 – consistenza mq 104 – superficie catastale mq. 115 – R.C. euro 161,13 - In piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni fra i coniugi [REDACTED]

Il tutto con riferimento all'Atto di Pignoramento Immobiliare in data 28.07.2023 promosso da BCC NPLS 2021 SRL sede in Conegliano (TV) contro i Sig.ri [REDACTED] [REDACTED]

proprietari per l'intero, ed a carico dei seguenti beni immobiliari ed i relativi frutti civili, accessioni e pertinenze, siti: "in Comune di Montodine (CR), per la quota di 1/1":

foglio 3 – mapp. 268 – sub. 506 (cat.F/1) – Via Giovanni Falcone n.1 – piano T – consistenza mq. 1.364 – In piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni fra i coniugi [REDACTED] [REDACTED].

QUESITO

"Il giudice dell'esecuzione, visti gli artt. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c., dispone che l'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;

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:

1. *a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;*
2. *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.);*
3. *nel caso si tratti di quota indivisa, fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e a 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;*
4. *nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
5. *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;*
6. *a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;*
7. *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;*
8. *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;*

alleggi 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;
alleggi 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, co. 3, disp. att. c.p.c.;
riferisca immediatamente al giudice 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”.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Giuramento:

il sottoscritto Rossi geom. Gianmaria prestava giuramento telematico entro il termine di 15 giorni come previsto dal G.E. Avv. Simona Fiori in qualità di “esperto estimatore degli immobili” con relativo quesito inerente alla procedura in corso riguardante le parti in epigrafe richiamate.

Operazioni tecniche, ricerche ed ispezioni effettuate:

- visure catastali: eseguite in data 24.01.2022 – 04.02.2022 – 11.03.2024;
- ispezioni in Conservatoria dei Registri Immobiliari: eseguite in data 08.03.2022 – 22.03.2024;
- recupero atto notarile di provenienza: eseguito in data 14.01.2022;
- visioni pratiche edilizie in Comune di Montodine: eseguite in data 14.01.2022 - 05.03.2024;
- sopralluoghi di accesso agli immobili pignorati: eseguiti in data 14.03.2022 – 15.03.2024.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto:

██████████, proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni ██████████
██████████, proprietà
per ½ in regime di comunione legale dei beni con ██████████.
(atto di compravendita notaio dott. Giovanni Barbaglio di Crema (CR) rep. 42385/6871 del 24.05.2001, reg. a Crema il 08.06.2001 n. 1041 serie 1V e trascritto a Lodi il 01.06.2001 al n. 5591/9290).

Verifica presso l'Agenzia del Territorio di Lodi – Conservatoria dei Registri Immobiliari

(verifica trascrizioni ed iscrizioni)

Dall'ispezione effettuata presso il succitato ufficio a nome del pignorato ed inerente gli immobili in esame, è emerso quanto segue:

1 - Compravendita a rogito notaio dott. Giovanni Barbaglio di Crema (CR) rep. 42385/6871 del 24.05.2001, reg. a Crema il 08.06.2001 n. 1041 serie 1V e trascritto a Lodi il 01.06.2001 al n. 5591/9290), i sig.ri ██████████

con ██████████ e ██████████ proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni
██████████ ..:

, proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], compravano dal Sig. [REDACTED], l'unità immobiliare originaria censita nel Comune di Montodine (CR) al foglio 3, mapp. 165, Via Crotti, piano T, categoria C/2, classe 2, mq. 262, rendita catastale Lire 655.000.

2 – Convenzione edilizia Comune di Montodine CF.: 00304960198 a rogito dott. Giovanni Clemente – segretario comunale, via Aldo Moro n. 17, 26010 Montodine (CR) rep. 852 del 20.07.2002, trascritta a Lodi il 31.07.2002 ai nn. 8288/13988 inerente all'unità immobiliare originaria foglio 3, mapp. 165, Via Crotti, piano T, categoria C/2, classe 2, mq. 262, rendita catastale Lire 655.000.

3 – Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) rep. 54846/10962 del 27.12.2005 ed iscritta a Lodi il 04.01.2006 al n. 37/143 gravante gli immobili pignorati in data 29.05.2020, a favore di BANCA CREMASCA – Credito Cooperativo – Società Cooperativa sede in Crema (CR) e **contro** [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] e [REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], per Mutuo €. 500.000,00 e complessivi €. 1.000.000,00 durata anni 15.

4 – Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) rep. 55313/11172 del 09.03.2006 ed iscritta a Lodi il 14.03.2006 al n. 1312/5718 gravante gli immobili pignorati in data 29.05.2020, oltre ad altri immobili non oggetto della procedura, a favore di BANCA POPOLARE DI CREMONA SPA sede in Cremona (CR) e **contro** i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] e [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], oltre ad altri Sig.ri non oggetto della procedura, per Mutuo €. 200.000,00 e complessivi €. 400.000,00 durata anni 8.

Con relativa proroga durata ammortamento per rinegoziazione di mutuo del 02.11.2010 notaio dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) rep. 61467/14951, trascritta a Lodi il 09.11.2010 ai nn. 3554/19027.

5 – Ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da avviso di accertamento esecutivo ed avviso di addebito esecutivo con atto Agenzia delle entrate - riscossione rep. 1227/3519 del 19.02.2019 ed iscritta a Lodi il 22.02.2019 al n. 496/3246 gravante gli immobili pignorati in data 29.05.2020 ed in data 28.07.2023, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE sede a Roma (RM) e **contro** il Sig. [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], per Capitale €. 241.635,70 e complessivi €. 483.271,40.

6 – Pignoramento di Immobili atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cremona rep. 1110 in data 05.06.2020 trascritto a Lodi il 17.07.2020 nn. 5820/9026, gravante gli immobili in Montodine in Via Giovanni Falcone n. 1 identificati al foglio 3, mapp. 268, sub. 502, cat. A/7; al foglio 3, mapp. 268, sub. 503, cat. A/7; al foglio 3, mapp. 268, sub. 504, cat. C/6 Via Alberto Crotti, a **favore di** BANCA CREMASCA E MANTOVANA – Credito Cooperativo – Società Cooperativa sede in

Crema (CR) C.F.: 01230590190 per il diritto di proprietà della quota di 1/1 e **contro** i Sig.ri [REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] e [REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED].

7 – Pignoramento di Immobili atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cremona rep. 2330 in data 19.09.2023 trascritto a Lodi il 25.10.2023 nn. 11692/17398, gravante gli immobili in Montodine in Via Giovanni Falcone n. 1 identificati al foglio 3, mapp. 268, sub. 506 (cat.F/1), piano T, consistenza mq. 1.364, In piena proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni fra i coniugi [REDACTED] a **favore di** BCC NPLS 2021 SRL sede in Conegliano (TV) C.F.: 05249530261 per il diritto di proprietà della quota di 1/1 e **contro** i Sig.ri [REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] e [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED].

Individuazione precedenti proprietari nel ventennio e verifica della continuità nelle trascrizioni

1 – dal 24.05.2001 a tutt'oggi, gli immobili ora pignorati censiti al C.F. del Comune di Montodine (CR) identificati al:

foglio 3 – mapp. 268 – sub. 502 (cat.A/7) – Via Giovanni Falcone n.1;

foglio 3 – mapp. 268 – sub. 503 (cat.A/7) – Via Giovanni Falcone n.1;

foglio 3 – mapp. 268 – sub. 504 (cat.C/6) – Via Alberto Crotti;

foglio 3 – mapp. 268 – sub. 506 (cat.F/1) – Via Giovanni Falcone n.1;

venivano acquistati con atto di compravendita dai Sig.ri [REDACTED],

proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] e [REDACTED]

, proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], con atto notaio dott. Giovanni Barbaglio di Crema (CR) rep. 42385/6871 del 24.05.2001, reg. a Crema il 08.06.2001 n. 1041 serie 1V e trascritto a Lodi il 01.06.2001 al n. 5591/9290 contro il Sig. [REDACTED]

l'unità immobiliare originaria censita nel Comune di Montodine (CR) al foglio 3, mapp. 165, Via Crotti, piano T, categoria C/2, classe 2, mq. 262, rendita catastale Lire 655.000.

Bene ed ubicazione

Casa di abitazione composta da n. 2 abitazioni, la prima di 8 vani ed accessori e servizi, la seconda di 6 vani ed accessori e servizi, un ampio box autorimessa, area di pertinenza e cortile con giardino comuni, nonché area nuda urbana edificabile. L'abitazione al piano T e seminterrato è composta da 8,5 vani di cui un soggiorno, una cucina, due camere, un bagno, un guardaroba, un ingresso, due portici, un terrazzo coperto con cantina, due lavanderie ed ampia autorimessa al piano seminterrato, nonché cortile e giardino con piscina scoperta comuni nell'intorno. L'abitazione ubicata al piano 1° con ingresso al piano T di vani 6,5 si compone di un soggiorno, una cucina, tre camere, due bagni, due disimpegni ed un terrazzo coperto, nonché cortile e giardino con piscina scoperta comuni nell'intorno.

In lato Est del compendio pignorato esiste un'area nuda urbana edificabile di mq. 1.364 attualmente destinata a prato verde.

L'intera proprietà risulta ubicata in lottizzazione residenziale periferica del Comune di Montodine (CR – abitanti circa 3.000) con ingresso carrale e pedonale dalla via pubblica Alberto Crotti in lato Nord, ed altro ingresso pedonale dalla via pubblica Giovanni Falcone in lato Ovest.

Tutta la proprietà risulta chiusa sui 4 lati da recinzione in muratura, compresa l'area edificabile alla quale si accede attraverso il cancello carrale e pedonale comune sfociante sul parcheggio pubblico della via Alberto Crotti.

L'ambito urbanistico in cui si colloca la proprietà è immediatamente limitrofo alla strada comunale via Alberto Crotti angolo via Giovanni Falcone, caratterizzato dalla presenza di sole abitazioni in una zona dotata di tutte le normali infrastrutture e servizi necessari alla residenza (scuole, farmacia, banca, negozi vari).

La casa bifamiliare è stata costruita nel **2003** e successivamente ha subito interventi di ordinaria manutenzione nel tempo, pertanto le finiture di tipo signorile caratteristiche dell'epoca di costruzione, allo stato attuale versano **in buone condizioni**.

Descrizione: la casa principale è ubicata in Via Giovanni Falcone n.1, si sviluppa al piano T e seminterrato ed è composta da 8,5 vani come sopra descritti.

L'accesso avviene dalla pubblica via come sopra descritto, passando sul cortile e giardino comuni.

Finiture ed impianti tecnologici:

casa con pavimenti pregiati in marmo in tutti i locali, portoncino di ingresso in legno pregiato, finestre in legno con vetro-camera, ante con zanzariere ed inferriate, porte interne in legno, impianti: elettrico, TV, gas, idrico con allaccio all'acquedotto comunale, riscaldamento autonomo con caloriferi e caldaia murale in lavanderia e condizionamento.

L'immobile risulta tinteggiato internamente ed esternamente, il bagno e parte della cucina hanno pareti rivestite in piastrelle di ceramica.

La seconda casa è ubicata in Via Giovanni Falcone n.1, si sviluppa al piano 1° e T ed è composta da 6,5 vani come sopra descritti.

L'accesso avviene dalla pubblica via come sopra descritto, passando sul cortile e giardino comuni.

Finiture ed impianti tecnologici:

casa con pavimenti pregiati in marmo in tutti i locali, portoncino di ingresso in legno pregiato, finestre in legno con vetro-camera, ante con zanzariere ed inferriate, porte interne in legno, impianti: elettrico, TV, gas, idrico con allaccio all'acquedotto comunale, riscaldamento autonomo con caloriferi e caldaia murale in lavanderia al piano seminterrato e condizionamento.

L'immobile risulta tinteggiato internamente ed esternamente, il bagno e parte della cucina hanno pareti rivestite in piastrelle di ceramica.

L'autorimessa è ubicata al piano seminterrato ed ha accesso carrale dalla Via Alberto Crotti attraverso cortile di manovra comune. È costituita da un pavimento in ceramica e da due porte basculanti d'accesso. La dimensione risulta essere molto ampia, sufficiente a contenere anche 4 autovetture.

Parti comuni: costituiscono parti comuni alle unità immobiliari presenti nella proprietà, le entità comuni stabilite dall'art. 1117 C.C. , nonché il cortile ed il giardino con piscina scoperta comune al piano T, il cancello carrale e pedonale sulla Via Alberto Crotti ed il cancello pedonale sulla Via Giovanni Falcone.

L'area nuda urbana edificabile di mq. 1.364 risulta adibita a prato verde, recintata con muro di cinta su 3 lati e con accesso carrabile e pedonale sulla Via Alberto Crotti attraverso cancello in ferro comune con le altre unità immobiliari.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: NO.

Cerrtificazione energetica: APE registrato il 28.03.2024 codice identificativo 1905900001124 classe energetica **C** fabbisogno di **115,97** Kwh/mqa. Riferito al foglio 3, mapp. 268, sub. 503.
APE registrato il 28.03.2024 codice identificativo 1905900001024 classe energetica **D** fabbisogno di **158,75** Kwh/mqa. Riferito al foglio 3, mapp. 268, sub. 502.

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali al Catasto Fabbricati del Comune di Montodine (CR):

Casa principale:

foglio 3 – mapp. 268 – sub. 502 (cat.A/7) – Via Giovanni Falcone n.1 – piano S1-T - Zc. U. - Cl. 1 – consistenza vani 8,5 – superficie catastale mq. 245 – R.C. euro 790,18 - In piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni fra i coniugi [REDACTED]

Casa secondaria:

foglio 3 – mapp. 268 – sub. 503 (cat.A/7) – Via Giovanni Falcone n.1 – piano T-1 - Zc. U. - Cl. 1 – consistenza vani 6,5 – superficie catastale mq. 164 – R.C. euro 604,25 - In piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni fra i coniugi [REDACTED]

Autorimessa:

foglio 3 – mapp. 268 – sub. 504 (cat.C/6) – Via Alberto Crotti – piano S1 - Zc. U. - Cl. 1 – consistenza mq 104 – superficie catastale mq. 115 – R.C. euro 161,13 - In piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni fra i coniugi [REDACTED]

Area nuda urbana:

foglio 3 – mapp. 268 – sub. 506 (cat.F/1) – Via Giovanni Falcone n.1 – piano T – consistenza mq. 1.364 – In piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni fra i coniugi [REDACTED].

Le unità hanno diritto ai seguenti beni comuni:
foglio 3, mapp. 268, sub. 505.

- intestazione al Catasto Fabbricati:

[REDACTED]
[REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED];
[REDACTED], proprietà
per ½ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED].

Variazioni storiche:

Dati identificativi:

Comune di Montodine (F681) (CR)

Le suddette unità sono censite con tali dati giusta variazione n. CR0051618 del 25.07.2005 unità afferenti edificate su area urbana (n. 9155.1/2005) in atti dal 25.07.2005 a seguito della soppressione del foglio 3, mapp. 165 originario (vedi certificato storico per immobile).

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Inerentemente ai dati del pignoramento, così come trascritti, si precisa quanto segue:

- a) i dati di identificazione catastale degli immobili sono corretti.

Giudizio di regolarità/Docfa: non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dare luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della normativa catastale vigente, in quanto la piscina parte comune di mq. 30 circa, essendo minore di mq. 80, non fa scattare l'obbligo di riaccatastamento delle due abitazioni attuali categoria A/7 per le quali il Docfa presentato agli atti risulta corretto, di conseguenza non vi è necessità di presentare Docfa di aggiornamento.

Confini del LOTTO N. 1

“casa principale al piano terra con cantina ed autorimessa al piano seminterrato”:

- la casa principale al piano T in senso orario confina con:

a Nord, ad Est, a Sud e ad Ovest ragioni al cortile e giardino comuni mapp. 268, sub. 505.

La cucina confina a Sud con ingresso e vano scala di altra unità mapp. 268, sub. 503;

- la cantina e l'autorimessa al piano seminterrato confinano con:

a Nord, ad Est, a Sud e ad Ovest ragioni al cortile e giardino comuni mapp. 268, sub. 505.

Confini del LOTTO N. 2

“casa secondaria al piano terra e primo”:

la casa secondaria al piano T in senso orario confina con:

a Nord, ad Est, a Sud e ad Ovest ragioni ad altra unità mapp. 268, sub. 502.

Al piano 1° confina con:

a Nord, ad Est, a Sud e ad Ovest ragioni al cortile e giardino comuni mapp. 268, sub. 505.

Confini del LOTTO N. 3

“area nuda urbana residenziale edificabile”:

a Nord con parcheggio pubblico sulla Via Alberto Crotti, ad Est mapp. 246 e mapp. 1.084, a Sud mapp. 354, mapp. 286 e mapp. 287, ad Ovest cortile e giardino comune mapp. 268, sub. 505.

REGOLARITA' URBANISTICA**Titoli urbanistici:**

- **Concessione edilizia** n. 18/2002 – n. 55/36 di prot. - n. 25/56 di pratica edilizia del 04.11.2002 rilasciata il 30.11.2002 (nuova costruzione di abitazione bifamiliare).

- **D.I.A.** presentata in data 13.02.2004 prot. n. 1081 – n. 2722 di pratica edilizia, per variante in corso d'opera.

Abitabilità e Agibilità:

Certificato di Agibilità prot. n. 8/2007 – n. 1631 di prot. del 05.03.2007.

Abusi: si rilevano le seguenti difformità rinvenute nel sopralluogo del 14.03.2022:

1. **LOTTO N. 1:** piscina scoperta comune ubicata nel giardino comune abusiva di 30 mq. circa, nonché lievi modifiche interne e di facciata.

Sanabilità e costi: le difformità rilevate sono sanabili con procedura prevista dalla L. 47/1985 (condono edilizio) al costo complessivo comprendente la oblazione e le spese tecniche, valutato in €. **3.000,00.**

2. **LOTTO N. 2:** piscina scoperta comune ubicata nel giardino comune abusiva di 30 mq. circa, nonché lavori di ripristino del controsoffitto per riportare l'altezza media del soggiorno cucina a m. 2,70 approvati e lavori per spostamento caldaia murale dalla lavanderia al piano seminterrato all'interno dell'unità immobiliare al piano primo.

Sanabilità e costi: le difformità rilevate sono sanabili con procedura prevista dalla L. 47/1985 (condono edilizio) al costo complessivo comprendente la oblazione, le spese tecniche, nonché le opere edili di ripristino del controsoffitto valutato in €. **10.000,00.**

3. **LOTTO N. 3:** piscina scoperta comune ubicata nel giardino comune abusiva di 30 mq. circa.

Sanabilità e costi: le difformità rilevate sono sanabili con procedura prevista dalla L. 47/1985 (condono edilizio) al costo complessivo comprendente la oblazione e le spese tecniche, valutato in €. **3.000,00.**

VALORE E VENDIBILITA'

LOTTO N. 1

Metodo di valutazione: metodo di confronto di mercato Market Comparison Approach (MCA)

Superficie commerciale del bene in perizia:

- Superficie lorda della casa principale al piano T	= mq. 156,04 x 1,00 = mq.	156,04 +
- Superficie lorda portici al piano T	= mq. 86,07 x 0,35 = mq.	30,12 +
- Superficie lorda cantina al piano S1	= mq. 143,01 x 0,50 = mq.	71,50 +
- Superficie lorda autorimessa al piano S1	= mq. 111,99 x 0,70 = mq.	<u>78,39 =</u>

Parziale = mq. 336,05 +

-Parti comuni : cortile con piscina comune mq.(1.654,75 x 10%) = = mq. 165,47 =

Totale superficie commerciale = mq. 501,52

N.B.: per i dati relativi ai conteggi, comprendenti anche i correttivi, il sottoscritto ha utilizzato valori di tre comparabili simili rintracciati ed evidenziati nell'allegato n.12, da cui si è dedotto che il valore medio di mercato riferibile all'immobile in questione nelle sue caratteristiche particolari sopra descritte è di €/mq. 950,00.

VALORE DI MERCATO (VM) DEL LOTTO N. 1

“casa principale al piano terra con cantina ed autorimessa al piano seminterrato”

€ 950,00 x mq. 501,52 = € 476.444,00 che si arrotonda ad € 476.000,00

VALORE DI VENDITA FORZATA (VVF) DEL LOTTO N. 1

“casa principale al piano terra con cantina ed autorimessa al piano seminterrato”

VM = €. 476.000,00

Decurtazioni da considerarsi per:

- annualità per assegnazione definitiva prevedibile in quattro anni, con conseguente mancata manutenzione nel periodo (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed esterne), vizi occulti;
- eventuale mancata immediata disponibilità degli immobili alla data della aggiudicazione.

Decurtazioni = €. (476.000,00 x 10%) = €. 47.600,00

Costi per regolarizzazione edilizia = €. 3.000,00

Totale decurtazioni = €. (47.600,00 + 3.000,00) = €. 50.600,00

Pertanto, il Valore di Vendita Forzata viene quantificato come segue:

VVF = (VMM – Decurtazioni) = (476.000,00 – 50.600,00) = €. 425.400,00

arrotondato ad €. 425.000,00

Pertanto il sottoscritto ritiene di proporre al G.E., per il Lotto N.1 costituito da *“casa principale al piano terra con cantina ed autorimessa al piano seminterrato”*, così come sopra descritto ed analizzato, un Valore di Vendita Forzata quale **prezzo base d’asta** pari ad €. **425.000,00** (dicosieuroquattrocentoventicinquemila/00centesimi).

Confronto con trasferimenti pregressi:

n.3 valori di raffronto individuati in tre atti di compravendita

Giudizio di vendibilità’: buono

Forme di pubblicità: ordinaria

LOTTO N. 2

Metodo di valutazione: metodo di confronto di mercato Market Comparison Approach (MCA)

Superficie commerciale del bene in perizia:

- Superficie lorda della casa secondaria al p. T-1 = mq. 163,35 x 1,00 = mq. 163,35 +

- Superficie lorda loggia al piano 1° = mq. 18,45 x 0,35 = mq. 6,46 =

Parziale = mq. 169,81 +

-Parti comuni : cortile con piscina comune mq.(1.654,75 x 10%) = = mq. 165,47 =

Totale superficie commerciale = mq. 335,28

N.B.: per i dati relativi ai conteggi, comprendenti anche i correttivi, il sottoscritto ha utilizzato valori di tre comparabili simili rintracciati ed evidenziati nell’allegato n.12, da cui si è dedotto che il valore medio di mercato riferibile all’immobile in questione nelle sue caratteristiche particolari sopra descritte è di €/mq. 950,00.

VALORE DI MERCATO (VM) DEL LOTTO N. 2

“casa secondaria al piano terra e primo”

€. 950,00 x mq. 335,28 = €. 318.516,00 che si arrotonda ad €. 318.000,00

VALORE DI VENDITA FORZATA (VVF) DEL LOTTO N. 2

“casa secondaria al piano terra e primo”

VM = €. 318.000,00

Decurtazioni da considerarsi per:

- annualità per assegnazione definitiva prevedibile in quattro anni, con conseguente mancata manutenzione nel periodo (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed esterne), vizi occulti;
- eventuale mancata immediata disponibilità degli immobili alla data della aggiudicazione.

Decurtazioni = €. (318.000,00 x 10%) = €. 31.800,00

Costi per regolarizzazione edilizia = €. 10.000,00

Totale decurtazioni = €. (31.800,00 + 10.000,00) = €. 41.800,00

Pertanto, il Valore di Vendita Forzata viene quantificato come segue:

VVF = (VMM – Decurtazioni) = (318.000,00 – 41.800,00) = €. 276.200,00

arrotondato ad €. 276.000,00

Pertanto il sottoscritto ritiene di proporre al G.E., per il Lotto N.2 costituito da *“casa secondaria al piano terra e primo”*, così come sopra descritto ed analizzato, un Valore di Vendita Forzata quale **prezzo base d’asta** pari ad €. **276.000,00** (dicosieuroduecentosettantaseimila/00centesimi).

Confronto con trasferimenti pregressi:

n.3 valori di raffronto individuati in tre atti di compravendita

Giudizio di vendibilità’: buono

Forme di pubblicità: ordinaria

LOTTO N. 3

Metodo di valutazione: metodo di confronto di mercato Market Comparison Approach (MCA)

Superficie commerciale del bene in perizia:

- Superficie lorda dell’area edificabile al p. T. = mq. 1.364,00 x 1,00 = mq. 1.364,00 =

Parziale = mq. 1.364,00 +

-Parti comuni : cortile con piscina comune mq.(1.654,75 x 2%) =..... = mq. 33,10 =

Totale superficie commerciale = mq. 1.397,10

N.B.: per i dati relativi ai conteggi, comprendenti anche i correttivi, il sottoscritto ha utilizzato valori di tre comparabili simili rintracciati ed evidenziati nell’allegato n.12, da cui si è dedotto che il valore medio di mercato riferibile all’immobile in questione nelle sue caratteristiche particolari sopra descritte è di €/mq. 85,00.

VALORE DI MERCATO (VM) DEL LOTTO N. 3

“area nuda urbana edificabile al piano terra”

€. 85,00 x mq. 1.397,10 = €. 118.753,60 che si arrotonda ad €. 119.000,00

VALORE DI VENDITA FORZATA (VVF) DEL LOTTO N. 3

“area nuda urbana edificabile al piano terra”

VM = €. 119.000,00

Decurtazioni da considerarsi per:

- annualità per assegnazione definitiva prevedibile in quattro anni, con conseguente mancata manutenzione nel periodo (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed esterne), vizi occulti;
- eventuale mancata immediata disponibilità degli immobili alla data della aggiudicazione.

Decurtazioni = €. (119.000,00 x 10%) = €. 11.900,00

Costi per regolarizzazione edilizia = €. 3.000,00

Totale decurtazioni = €. (11.900,00 + 3.000,00) = €. 14.900,00

Pertanto, il Valore di Vendita Forzata viene quantificato come segue:

VVF = (VMM – Decurtazioni) = (119.000,00 – 14.900,00) = €. 104.100,00

arrotondato ad €. 104.000,00

Pertanto il sottoscritto ritiene di proporre al G.E., per il Lotto N.3 costituito da *“area nuda urbana edificabile al piano terra”*, così come sopra descritto ed analizzato, un Valore di Vendita Forzata quale **prezzo base d’asta** pari ad €. **104.000,00** (dicosieurocentoquattromila/00centesimi).

Confronto con trasferimenti pregressi:

n.3 valori di raffronto individuati in tre atti di compravendita

Giudizio di vendibilità’: buono

Forme di pubblicità: ordinaria

STATO DI POSSESSO

Debitori:

██████████, proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con ██████████;
██████████, proprietà per
½ in regime di comunione legale dei beni con ██████████.

Al momento del sopralluogo del sottoscritto in data 15.03.2024 **gli immobili pignorati sono risultati essere occupati dai Sig.ri ██████████ ██████████** (si confermano lo stato di famiglia e di residenza allegati).

Locazione: no

Comodato: no

Assegnazione al coniuge: no

Affitto azienda: no

Altro: -

Sine titolo: -

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: no

Usufrutto, uso, abitazione: no

Servitù: non esistono servitù a carico dei beni pignorati

Convenzioni edilizie: sì, per la costruzione sull'area edificabile lotto N.3 l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piano attuativo ed alla stipula di Convenzione Urbanistica con il Comune di Montodine (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato)

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: nessuno

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: no

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): no.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1 - Convenzione edilizia Comune di Montodine CF.: 00304960198 a rogito dott. Giovanni Clemente – segretario comunale, via Aldo Moro n. 17, 26010 Montodine (CR) rep. 852 del 20.07.2002, trascritta a Lodi il 31.07.2002 ai nn. 8288/13988 inerente all'unità immobiliare originaria foglio 3, mapp. 165, Via Crotti, piano T, categoria C/2, classe 2, mq. 262, rendita catastale Lire 655.000.

2 – Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) rep. 54846/10962 del 27.12.2005 ed iscritta a Lodi il 04.01.2006 al n. 37/143 gravante gli immobili pignorati in data 29.05.2020, a favore di BANCA CREMASCA – Credito Cooperativo – Società Cooperativa sede in Crema (CR) e **contro** i Sig.ri ██████████

██████████, proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con ██████████, proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con ██████████, per Mutuo €. 500.000,00 e complessivi €. 1.000.000,00 durata anni 15.

3 – Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) rep. 55313/11172 del 09.03.2006 ed iscritta a Lodi il 14.03.2006 al n. 1312/5718 gravante gli immobili pignorati in data 29.05.2020, oltre ad altri immobili non oggetto della procedura, a favore di BANCA POPOLARE DI CREMONA SPA sede in Cremona (CR) e **contro** i Sig.ri ██████████

██████████, proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con ██████████ e ██████████, proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con ██████████, oltre ad altri Sig.ri non oggetto della procedura, per Mutuo €. 200.000,00 e complessivi €. 400.000,00 durata anni 8.

Con relativa proroga durata ammortamento per rinegoziazione di mutuo del 02.11.2010 notaio dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) rep. 61467/14951, trascritta a Lodi il 09.11.2010 ai nn. 3554/19027.

4 – Ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da avviso di accertamento esecutivo ed avviso di addebito esecutivo con atto Agenzia delle entrate - riscossione rep. 1227/3519 del 19.02.2019 ed iscritta a Lodi il 22.02.2019 al n. 496/3246 gravante gli immobili pignorati in data 29.05.2020 ed in data 28.07.2023, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE sede a Roma (RM) e **contro** il Sig. ██████████

, proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con ██████████, per Capitale €. 241.635,70 e complessivi €. 483.271,40.

5 – Pignoramento di Immobili atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cremona rep. 1110 in data 05.06.2020 trascritto a Lodi il 17.07.2020 nn. 5820/9026, gravante gli immobili in Montodine in Via Giovanni Falcone n. 1 identificati al foglio 3, mapp. 268, sub. 502, cat. A/7; al foglio 3, mapp. 268, sub. 503, cat. A/7; al foglio 3, mapp. 268, sub. 504, cat. C/6 Via Alberto Crotti, a **favore di** BANCA CREMASCA E MANTOVANA – Credito Cooperativo – Società Cooperativa sede in Crema (CR) C.F.: 01230590190 per il diritto di proprietà della quota di 1/1 e **contro** i Sig.ri ██████████

, proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con ██████████ e ██████████, proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con ██████████.

6 – Pignoramento di Immobili atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cremona rep. 2330 in data 19.09.2023 trascritto a Lodi il 25.10.2023 nn. 11692/17398, gravante gli immobili in Montodine in Via Giovanni Falcone n. 1 identificati al foglio 3, mapp. 268, sub. 506 (cat.F/1), piano T, consistenza mq. 1.364, In piena proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni fra i coniugi ██████████ a **favore di** BCC NPLS 2021 SRL sede in Conegliano (TV) C.F.: 05249530261 per il diritto di proprietà della quota di 1/1 e **contro** i Sig.ri ██████████

, proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con ██████████ e ██████████, proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con ██████████.

Elenco delle formalità che saranno cancellate: formalità sopra elencate ai precedenti punti dal n. 2 al n. 6 del presente paragrafo.

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: sì

Composizione e valore:

LOTTO N. 1

composto da : “*casa principale al piano terra con cantina ed autorimessa al piano seminterrato*”, identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Casa principale: foglio 3 – mapp. 268 – sub. 502 (cat.A/7) – Via Giovanni Falcone n.1 – piano S1-T - Zc. U. - Cl. 1 – consistenza vani 8,5 – superficie catastale mq. 245 – R.C. euro 790,18 - In piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni fra i coniugi [REDACTED].

Autorimessa: foglio 3 – mapp. 268 – sub. 504 (cat.C/6) – Via Alberto Crotti – piano S1 - Zc. U. - Cl. 1 – consistenza mq 104 – superficie catastale mq. 115 – R.C. euro 161,13 - In piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni fra i coniugi [REDACTED].

Valore di vendita forzata (prezzo base d'asta): €. **425.000,00**

LOTTO N. 2

composto da : *“casa secondaria al piano terra e primo”*, identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Casa secondaria: foglio 3 – mapp. 268 – sub. 503 (cat.A/7) – Via Giovanni Falcone n.1 – piano T-1 - Zc. U. - Cl. 1 – consistenza vani 6,5 – superficie catastale mq. 164 – R.C. euro 604,25 - In piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni fra i coniugi [REDACTED].

Valore di vendita forzata (prezzo base d'asta): €. **276.000,00**

LOTTO N. 3

composto da : *“area nuda urbana edificabile al piano terra”* , identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Area edificabile: foglio 3 – mapp. 268 – sub. 506 (cat.F/1) – Via Giovanni Falcone n.1 – piano T – consistenza mq. 1.364 – In piena proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni fra i coniugi [REDACTED].

Valore di vendita forzata (prezzo base d'asta): €. **104.000,00**

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: sì
Separazione quota: no
Divisione totale: sì
Valore quota: no

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: ---

L'esperto sotto vincolo del giuramento prestato si ritiene a disposizione del G.E. per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento in merito necessario alla definizione della pratica assegnatagli.

Ripalta Cremasca, li 04.04.2024

L'Ausiliario del G.E. : Rossi geom. Gianmaria

ROSSI GEOM. GIANMARIA
AUSILIARIO DEL G.E.
VIA AMERICA,11 - 26010 RIPALTA CREMASCA (CR)
Tel 347.3306193
E_mail: gianmaria.rossi1961@libero.it

Tribunale di Cremona – G.E. Dott. GOP Avv. Simona Fiori
E.I. 72/2020 promossa da BCC NPLS 2021 SRL +1
contro

Immobili pignorati siti in Montodine via Giovanni Falcone n. 1.
INTEGRAZIONE alla RELAZIONE del 04.04.2024 depositata.

Vista l'Ordinanza del G.E. in data 27.06.2024 che dispone che l'esperto stimatore, presa visione della memoria in data 15.06.2024 della professionista delegata alla vendita avv. Edoarda Benelli, integri la relazione di stima specificando il godimento da parte di ogni lotto delle parti comuni, rispetto alla loro titolarità e allo stato dei luoghi, e specificatamente del cancello carrale, del cortile di ingresso del giardino e della piscina, si precisa quanto segue;

A – parti comuni del LOTTO n. 1.

Il LOTTO n. 1 costituito da *"casa principale al piano terra con cantina ed autorimessa al piano seminterrato"* ha diritto alle entità comuni stabilite dall'art. 1117 C.C. oltre che al bene comune di cui al foglio n. 3 mappale n. 268 subalterno n. 505 costituito da cortile con giardino e piscina scoperta al piano terra.

Si specifica che sulla recinzione comune di detto mapp. 268 sub. 505 del Fg. 3 sono presenti a nord sulla via Alberto Crotti il cancello carrale e pedonale in ferro comuni e di accesso a tutti i tre lotti, mentre sul lato ovest verso la via Giovanni Falcone è presente un ulteriore cancello pedonale in ferro comune a tutti e tre i lotti.

B – parti comuni del LOTTO n. 2.

Il LOTTO n. 2 costituito da *"casa secondaria al piano terra e primo"* ha diritto alle entità comuni stabilite dall'art. 1117 C.C. oltre che al bene comune di cui al foglio n. 3 mappale n. 268 subalterno n. 505 costituito da cortile con giardino e piscina scoperta al piano terra.

Si specifica che sulla recinzione comune di detto mapp. 268 sub. 505 del Fg. 3 sono presenti a nord sulla via Alberto Crotti il cancello carrale e pedonale in ferro comuni e di accesso a tutti i tre lotti, mentre sul lato ovest verso la via Giovanni Falcone è presente un ulteriore cancello pedonale in ferro comune a tutti e tre i lotti.



C – parti comuni del LOTTO n. 3.

Il LOTTO n. 3 costituito da "area nuda urbana edificabile al piano terra" ha diritto alle entità comuni stabilite dall'art. 1117 C.C. oltre che al bene comune di cui al foglio n. 3 mappale n. 268 subalterno n. 505 costituito da cortile con giardino e piscina scoperta al piano terra.

Si specifica che sulla recinzione comune di detto mapp. 268 sub. 505 del Fg. 3 sono presenti a nord sulla via Alberto Crotti il cancello carrabile e pedonale in ferro comuni e di accesso a tutti i tre lotti, mentre sul lato ovest verso la via Giovanni Falcone è presente un ulteriore cancello pedonale in ferro comune a tutti e tre i lotti.

N.B. - si precisa che tutti e tre i Lotti hanno, pertanto, pari possibilità di godimento dell'area comune INDIVISA di cui al mapp. 268 sub. 505 del foglio 3, indipendentemente dal calcolo del valore dei singoli Lotti così come determinato a pag. 13 e seguenti della Relazione peritale, trattandosi di diverse tipologie di immobili, da una parte case già edificate e dall'altra area nuda urbana edificabile, per le quali la normativa tecnica vigente prevede specifiche modalità di trattamento nel calcolo del più probabile Valore di Mercato.

Ripalta Cremasca, li 15.07.2024.

L'Ausiliario del G.E.: Rossi geom. Gianmaria

