

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 126/2019  
Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa NUNZIA CORINI  
Beni [REDACTED]

## PERIZIA DI STIMA

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

**TRIBUNALE DI CREMONA**  
**UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare : R.G.E. 126/2019

Giudice G.O.P.: avv. Nunzia Corini

Beni [REDACTED]

Creditore procedente : Credit Agricole spa

Relativo ai beni immobili siti nel Comune di Motta Baluffi      via Argine Casalmaggiore 96

L'esperto estimatore :

geom. Tiziana Brocchieri

Via Boffalora n. 29 - Formigara

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

Formigara, li 09/12/2021



## SCHEDA SINTETICA

- Diritto: piena proprietà esegutata
- Bene n. 2 abitazioni – n 2 blocchi cantine – n 2 portici e n. 1 blocco locali deposito
- Ubicazione: Motta Baluffi (Cr) via Argine Cremona n. 96
- Dati catastali pignoramento Fg. 02 mapp. 81- mapp. 83 – mapp. 85 – mapp. 88- mapp. 90 – mapp. 91 – mapp. 253 – mapp. 254 – mapp. 255 – mapp. 256
- Dati catastali attuali: imm. 01 fg. 02 mapp. 88/502-256/501-85/501-254/501253/501-255/501  
imm. 02 fg.02 mapp 88/502  
imm. 03 fg. 02 mapp. 88/503-256/502  
imm. 04 fg. 02 mapp. 81/501  
imm. 05 fg. 02 mapp. 83/501  
imm. 06 fg. 02 mapp. 91/501  
imm. 07 fg. 02 mapp. 90/501
- Irregolarità /abusi imm. 01 SI  
imm. 02 SI  
imm. 03 SI  
imm. 04 NO  
imm. 05 NO  
imm. 06 NO  
imm. 07 NO  
PORTICATI EDIFICATI SU AREA COMUNE
- valore di mercato imm. 01 € 124.962,00  
imm. 02 € 23.135,00  
imm. 03 € 88.800,00  
imm. 04 € 20.860,00  
imm. 05 € 20.500,00  
imm. 06 € 15.300,00  
imm. 07 € 4.300,00
- Valore vendita forzata LOTTO 1 € 147.700,00  
LOTTO 2 € 104.000,00



- Vendibilità
- Ostacoli
- elementi favorevoli
- Occupazione
- Locazione
- 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.; rilevato che è decorso il termine di sospensione di cui all'art. 54 ter del D.L. n. 18/2020 introdotto con la legge di conversione n. 27/2020;  
visto l'art. 569 c.p.c.;  
visti gli artt. 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c.; 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;  
individuare 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:

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 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, 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;
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 certificazione 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**

19.07.2021 Nomina  
23.07.2021 Giuramento telematico  
16.08.2021 Ricerca catastale -visure, planimetria catastale, geoportale Lombardia  
16.08.2021 Richiesta accesso agli atti, Ufficio Tecnico ed Ufficio Anagrafe di Motta Baluffi  
01.09.2021 Risposta Ufficio Anagrafe e Ufficio Tecnico del Comune di Motta Baluffi  
12.11.2021 Rilievo completo immobile  
Dal 13.11 al 26.11 restituzione grafica del rilievo  
18.11.2021 Richiesta estratto wegis  
19.11.2021 Presentazione Pregeo per aggiornamento della mappa  
19.11.2021 Approvazione Pregeo  
26.11.2021 Ricerca Ape presso Cened: esito positivo  
26.11.2021 Docfa variazione planimetrie e identificativi  
01.12.2021 Approvazione Docfa  
02.12.2021 Ricerca comparabili per valutazione  
06.07.2021 Ricerca valori banche dati immobiliari per valutazione  
09.12.2021 Attestato Prestazione energetica appartamento piano terra  
23.09.2022 Udienza per modifica lotti  
30.09.2022 aggiornamento relazione



## COMUNE DI MOTTA BALUFFI

VIA ARGINE CASALMAGGIORE N. 96 – (di fatto via ARGINE CREMONA n. 96)

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

#### Diritto:

Piena Proprietà di unità immobiliare attualmente a destinazione residenziale, con area cortilizia e aree ortive ad uso esclusivo, pervenuto alle parti con atto notaio Dott. Paolo Salvelli rep. 67489/14238 del 25.02.2003, registrato a Cremona al n. 634 del 28.02.2003 e trascritto a Cremona al R.P. 1516 e R.G. 2244

#### Bene e ubicazione:

Complesso di vecchio impianto edificato lungo la via Argine Cremona (originariamente denominata via Casalmaggiore su identificativi catastali) nel comune di Motta Baluffi, frazione di Solarolo Rainero, composto da abitazione e vari rustici con area comune ad altre proprietà.

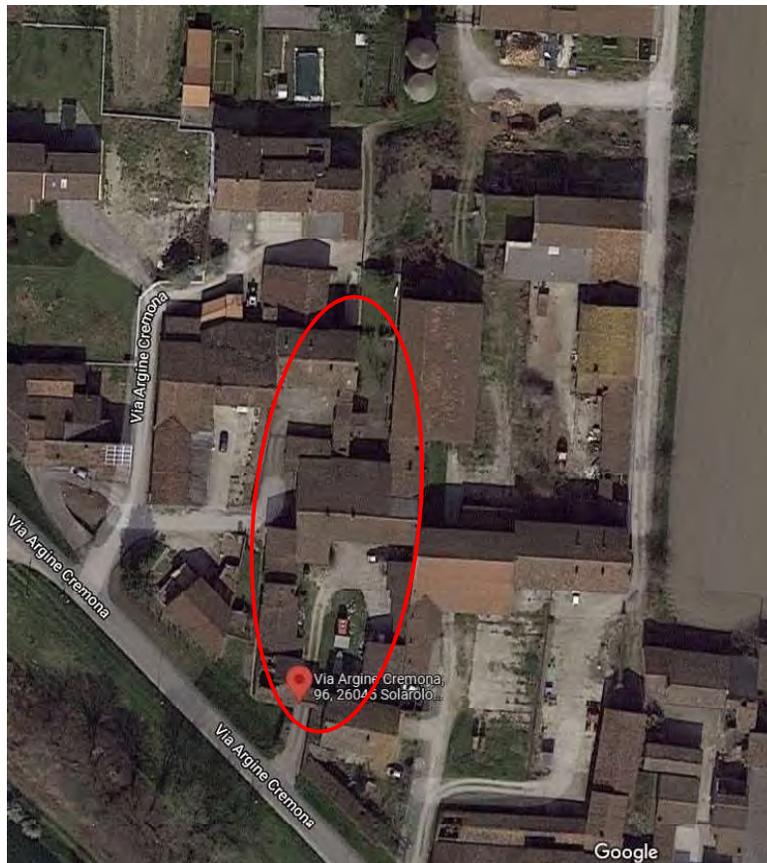


Immagine tratta da google earth – ubicazione immobile



Descrizione:

PARTE GENERALE

L'edificio, ubicato in via Argine Cremona al civico n° 96, risulta identificato catastalmente dal fg. 02 mapp. 81-83-85-88-90-91-253-254-255-256

Il fabbricato principale si sostanzia in una costruzione realizzata su più piani fuori terra con ripostigli, depositi, porticati ed area ortiva.



Immagine tratta da google earth – 3 D

Al bene si accede in sia pedonale che carraia dalla via Argine Cremona, transitando poi su area cortilizia comune identificata al mapp 89





Estratto di mappa

L'immobile, identificabile come una cascina di vecchio impianto con area cortilizia interna (aia) risulta edificata anteriormente al 1967, in parte risulta essere stata oggetto di ristrutturazione, in parte in condizioni fatiscenti ed in parte crollata. La porzione oggetto di valutazione risulta in discreto stato di conservazione per la porzione abitativa ed in stato sufficiente di conservazione per i porticati liberi e la cantina .



## DESCRIZIONE BENI

Complesso residenziale originariamente costituito da più porzioni di immobili edificato su due piani fuori terra con area cortilizia comune ad altre proprietà ed area ortiva esclusiva

Gli immobili oggetto d'intervento, sono stato necessariamente suddivisi catastalmente, avendo tutti accessi autonomi da area cortilizia comune.

Nello stato dei luoghi si evidenziano :

- 1 – ABITAZIONE al piano terra
- 2 – CANTINA con porticato
- 3 - ABITAZIONE IN CORSO DI ULTIMAZIONE piano primo
- 4 – CANTINA su due piani fuori terra
- 5 – PORTICO
- 6 – PORTICO doppio
- 7 – DEPOSITI a due vani

Per detti immobili si specifica l'origine catastale, oggetto di aggiornamento in seguito a sopralluogo dettagliato :

Dati catastali presenti nell'atto di pignoramento

- 1- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona:

Comune di Motta Baluffi

Fg. 02 mappale 81 Cat. A/4 cl.4 vani 11,5 rendita € 433,57  
mappale 83  
mappale 85  
mappale 88  
mappale 90  
mappale 91  
mappale 253  
mappale 254  
mappale 255  
mappale 256



Via Argine Casalmaggiore 96  
Piano T-1

Beni comuni non censibili:

- mapp. 89 area comune

da sopralluogo si è riscontrata la presenza di coperture su area comune, non oggetto di richiesta di permesso edilizio e non censite all'agenzia del territorio

tali immobili, edificati su area comune, per poter essere regolarizzati necessitano del benestare di tutti i soggetti intestatari.

All'oggi non risulta fattibile, in quanto parte dei soggetti non sono reperibili.



Si procede quindi con l'analisi di ogni singola unità immobiliare derivata:

### **IMMOBILE N° 1 – ABITAZIONE piano terra**

piano terra:

- cucina
- camera da letto
- cabina armadio/rispostiglio
- disimpegno
- bagno
- ripostiglio
- lavanderia
- cantina 1
- cantina 2
- ripostiglio/ex sottoscala
- ingresso ad area cortilizia
- area pertinenziale/ortiva
- portico (parzialmente demolito)

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 legno

**-Pavimenti- Rivestimenti- Pavimenti**

in ceramica smaltata

Rivestimenti in ceramica smaltata nel bagno fino ad un altezza di mt. 2,10

Zoccolini battiscopa in legno

**-Serramenti-**

Serramenti in legno senza oscuranti

Porta ingresso cieca, finestre a doppio battente, con aperture verso l'interno.

Porte interne tamburate cieche



**-Impianti-**

Impianto elettrico ed idraulico non databili, la proprietà ha apportato migliorie nel corso degli anni senza riuscire a dare una tempistica corretta degli interventi

Stufa a pellet posizionata in cucina e scaldia acqua elettrico posizionato nel disimpegno di accesso ai locali cantine

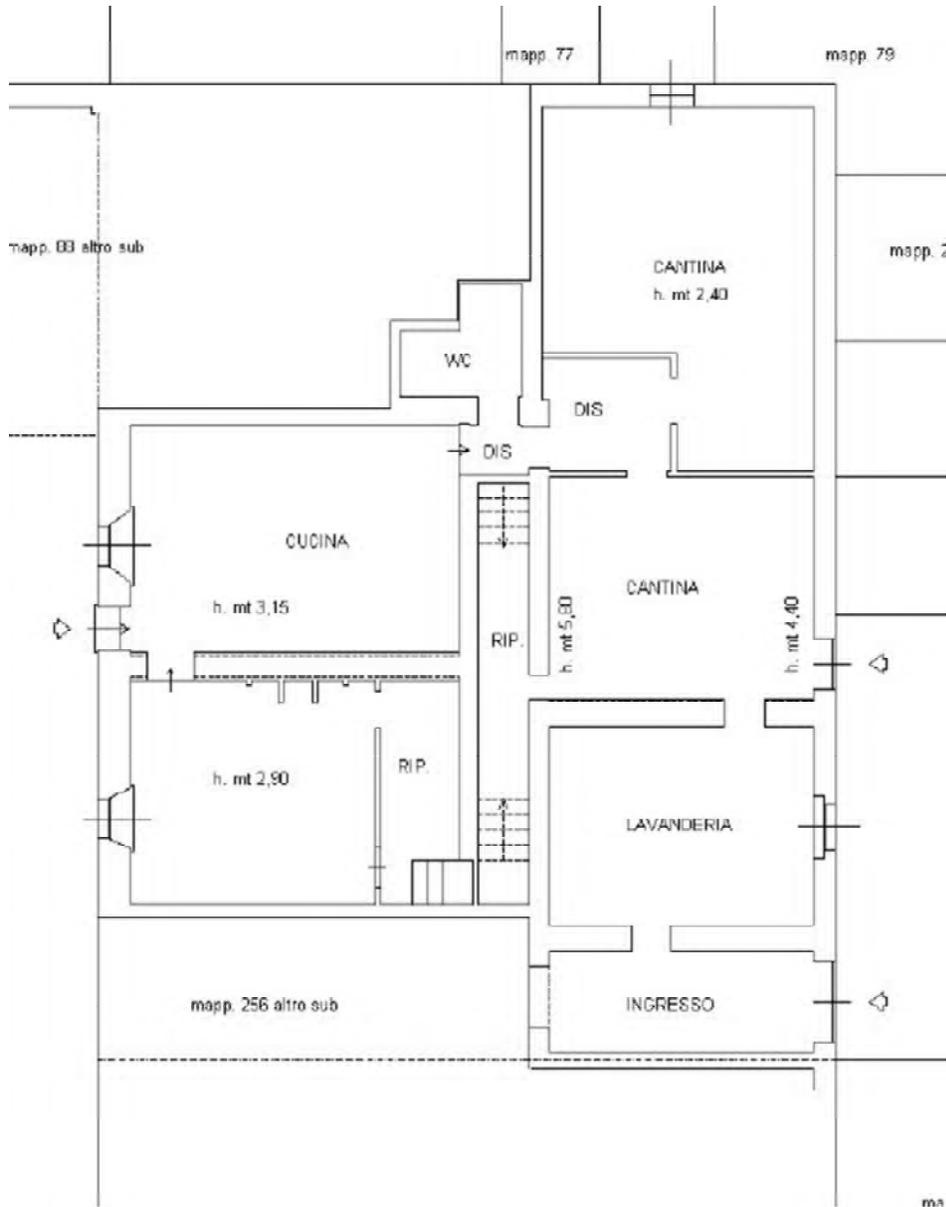
Il servizio igienico sanitario risulta dotato di vaso a sedere, bidet, lavamani e doccia, ricavato in ampliamento nel vano cantina.

**-Dimensioni-**

Superfici utili calpestabili

Unità	piano	Destinazione	Unità misura	Superficie utile calpestabile	Superficie Lorda
Abitazione	terra	Cucina	mq	29,50	
		Camera da letto	mq	21,60	
		Cabina armadio/rip	mq	7,14	
		Disimpegno	mq	1,30	
		Bagno	mq	4,30	
		Disimpegno	mq	5,50	
		lavanderia	mq	20,60	
		Ripostiglio/ex s.scale	mq	5,20	
		Ingresso ad area corti	mq	10,50	
		Sommano	mq	105,64	
<hr/>					
Locali accessori	terra	Cantina 1	mq	32,50	
		Cantina 2	mq	23,20	
		Sommano	mq	55,70	
<hr/>					
Area esclusiva	Terra	Mapp.254-85-253	mq	335,00	
		Sommano	mq	335,00	





Piano terra

**Necessità di interventi manutentivi urgenti:**

l'unità immobiliare risulta abitabile senza necessità di modifiche e/o adattamenti

**Certificazione energetica:**

Da verifica presso Catasto Energetico si evince che per l'immobile oggetto di pignoramento risultano depositati n. 2 ape: uno riferimento al mapp. 256 codice identificativo 19061-000014/15 ed uno riferito al mapp. 88 codice identificativo 19061-000013/15.



Tenuto conto che in sede di sopralluogo l'immobile risulta totalmente differente da quello originariamente oggetto di redazione APE, si procede con la redazione ed invio a Fin Lombarda, approvazione prot. 1906100001121 del 09/12/2021, valido fino al 09.12.2021 salvo diverse modifiche con classe energetica D, Ep gl, nren 75,39 kWh/mqanno

## STORIA CATASTALE

Dati catastali dopo l'aggiornamento

1- [REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona:

### Comune di Motta Baluffi

Fg. 02 mappale 88 sub 502 Cat. A/2 cl.3 vani 5,5 rendita € 284,05  
mappale 256 sub 501  
mappale 85 sub 501  
mappale 254 sub 501  
mappale 253 sub 501  
mappale 255 sub 501

Via Argine Cremona n. 96  
Piano T

### **Beni comuni non censibili:**

- mapp. 89 area comune

### **Variazioni storiche:**

- 01.12.2021 – variazione prot. CR0043104
- 09.11.2015 – inserimento dati di superficie
- 16.10.2004 – variazione classamento prot. CR0073323 (n. 9831.1/2004)
- 16.10.2003 – variazione per fusione prot. 81488 (n. 7087.1/2003)

### **Segnalazioni:**

Nessuna segnalazione .



**Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:**

I dati inseriti nel pignoramento sono corretti.

**Giudizio di regolarità/Docfa:**

in seguito a sopralluogo si è riscontrata difformità con quanto presentato in banca dati, si provvede quindi all'aggiornamento della planimetria e della relativa rendita con Docfa prot. CR0043104 del 01.12.2021

Confini:

NORD	-	mapp. 79 e mapp. 27, mapp. 78, mapp. 53 e mapp. 421
EST	-	mapp. 421, mapp. 430, mapp. 256 sub 502
SUD	-	mapp. 88 sub 501, mapp. 89 area comune
OVEST	-	mapp. 88 sub 501- mapp. 77 – mapp. 78 – mapp. 76- mapp. 74

**REGOLARITA' URBANISTICA**

**Titoli urbanistici:**

Il fabbricato nella sua interezza risulta edificato ante 1967 e, come da dichiarazione ufficio tecnico del Comune di Motta Baluffi, non esistono titoli edilizi rilasciati

**Abitabilità e agibilità:**

Nessun agibilità

**Abusi:**

L'immobile risulta essere stato oggetto di intervento di ristrutturazione importante che ha portato di fatto allo stato dei luoghi, stralciando dall'unità originaria il piano primo, oltre ad ampliamento a discapito della zona cantine autonomamente accatastata.

**Sanabilità e costi:**

l'unità immobiliare, dopo verifica dovrà essere oggetto di richiesta di sanatoria unitamente ad altre unità (abitazione al piano primo e cantina)

- Permesso di costruire in sanatoria per ristrutturazione
- Oneri di costruzione per immobile a piano terra
- Oneri di costruzione per doppia unità (piano terra e piano primo)
- Oneri di sanatoria

Così quantificabili :

- Marca da bollo per domanda € 16,00
- Marca da bollo per ritiro domanda € 16,00
- Oneri di sanatoria per divisione immobile ed opere interne € 3.997,40



## 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 generici uffici compravenduti nel Comune di Motta Baluffi non rinvenendo recenti compravendite di immobili simili, si sono ricercati i valori medi di compravendita dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare e di varie agenzie immobiliari in base alla posizione dell'immobile e alla tipologia.

Si è parametrato il valore sulla base di tre valutazioni :

Agenzia delle Entrate da € 400,00 ad € 600,00 Borsino

Immobiliare da € 454,00 ad € 703,00

Re quot da € 450,00 ad € 650,00

Tenuto conto della conformazione dell'immobile, delle finiture e delle varie caratteristiche si opta per attribuire un valore al mq pari ad € 600,00

Abitazione		= mq 142,00
Locali accessori	mq 65,53 x 50%	= mq 32,77
Area pertinenziale	mq 335,00x 15%	= mq 33,50
	Sommano	= mq 208,27

### Valore di mercato attribuito:

Tenuto conto delle premesse si calcola un valore dell'immobile, pari ad :  
**superficie commerciale mq. 208,27 x € 600,00 = € 124.962,00**

### Confronto con trasferimenti pregressi:

nessuno



**IMMOBILE N. 2 – CANTINE CON PORTICO**

piano terra:

- Cantina
- Cantina
- Portico

L'unità immobiliare risulta così realizzata:

**-Struttura-**

Struttura verticale portante in muratura intonacate al civile e tinteggiata,

Divisori interni in tavolati di muratura

Solai intermedi in legno

**-Pavimenti- Rivestimenti- Pavimenti**

in battuto cemento .

**-Serramenti-**

Serramenti in legno senza oscuranti .

Porta ingresso cieca.

**-Impianti-**

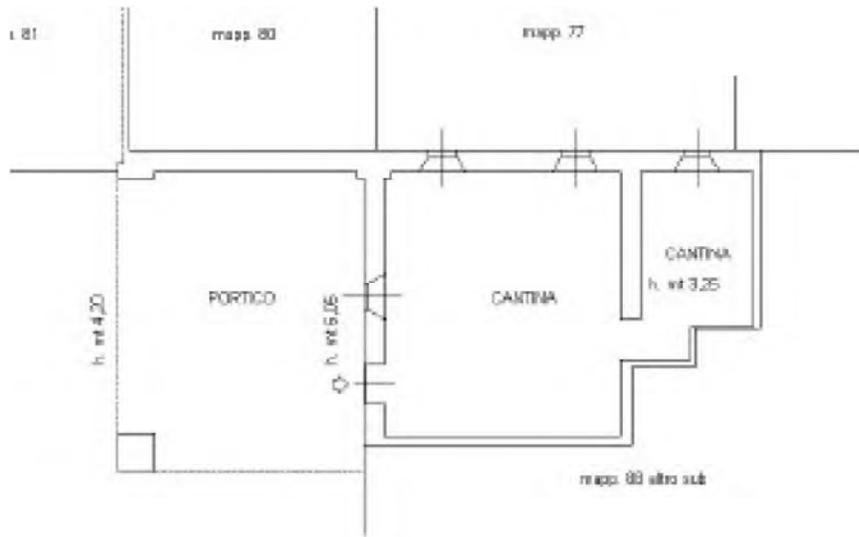
Impianto elettrico

**-Dimensioni-**

Superfici utili calpestabili

Unità	piano	Destinazione	Unità misura	Superficie utile calpestabile	Superficie Lorda
Locali accessori	terra	Cantina	mq	29,30	
		Cantina	mq	9,30	
		Sommano	mq	38,60	49,00
	terra	Portico	mq	33,70	
		Sommano	mq	33,70	34,20





Piano terra

**Necessità di interventi manutentivi urgenti:**

l'unità immobiliare risulta in precario stato di conservazione, necessità di un ripristino degli intonaci, della sostituzione parziale dei serramenti e della manutenzione della pavimentazione

Al suo interno risulta presente ancora l'alloggiamento per il fieno, trattandosi di porzione di ex stalla.

**Certificazione energetica:**

tenuto conto della tipologia di immobile, lo stesso non necessita di APE (come da punto d- appendice A del DM 26/06/2015

**STORIA CATASTALE**

Dati catastali dopo l'aggiornamento

1- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona:



Comune di Motta Baluffi

Fg. 02 mappale 88 sub 501 Cat. C/2 cl.3 mq. 38,00 rendita € 41,21

Via Argine Cremona n. 96  
Piano T

Beni comuni non censibili:

- mapp. 89 area comune

**Variazioni storiche:**

- 01.12.2021 – variazione prot. CR0043104
- 09.11.2015 – inserimento dati di superficie
- 16.10.2004 – variazione classamento prot. CR0073323 (n. 9831.1/2004)
- 16.10.2003 – variazione per fusione prot. 81488 (n. 7087.1/2003)

**Segnalazioni:**

Nessuna segnalazione .

**Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:**

I dati inseriti nel pignoramento sono corretti.

**Giudizio di regolarità/Docfa:**

in seguito a sopralluogo si è riscontrata difformità con quanto presentato in banca dati, si provvede quindi all'aggiornamento della planimetria e della relativa rendita con Docfa prot. CR0043104 del 01.12.2021

**Confini:**

NORD	-	mapp. 88 sub 502
EST	-	mapp. 88 sub 502
SUD	-	mapp. 89 area comune
OVEST	-	mapp. 77

**REGOLARITA' URBANISTICA**

**Titoli urbanistici:**

Il fabbricato nella sua interezza risulta edificato ante 1967 e, come da dichiarazione ufficio tecnico del Comune di Motta Baluffi, non esistono titoli edilizi rilasciati

**Abitabilità e agibilità:**

Nessun agibilità



**Abusi:**

all'interno della zona cantina risulta essere stata realizzata una parete facente parte dell'unità abitativa al mapp. 88 sub 502

**Sanabilità e costi:**

l'unità immobiliare, sarà oggetto di sanatoria unitamente all'unità abitativa a cui si associa come lotto di vendita.

**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 generici uffici compravenduti nel Comune di Motta Baluffi non rinvenendo recenti compravendite di immobili simili.

Tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso e dopo aver effettuato indagini di mercato su generici uffici compravenduti nel Comune di Motta Baluffi non rinvenendo recenti compravendite di immobili simili, si sono ricercati i valori medi di compravendita dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare e di varie agenzie immobiliari in base alla posizione dell'immobile e alla tipologia.

Si è parametrato il valore sulla base delle seguenti valutazioni :

Agenzia delle Entrate da € 405,00 ad € 600,00 locali per autorimesse e similari  
Borsino Immobiliare da € 177,00 ad € 365,00 specifica per depositi

Tenuto conto della conformazione dell'immobile, delle finiture e delle varie caratteristiche si opta per attribuire un valore al mq pari ad € 350,00- visto che risulta in aderenza all'immobile principale e non essendo comunque un'autorimessa definita

Cantine		= mq	49,00
Portico	mq 34,20 x 50%	= mq	17,10
	Sommano	= mq	66,10

**Valore di mercato attribuito:**

Tenuto conto delle premesse si calcola un valore dell'immobile, pari ad :  
**superficie commerciale mq. 66,10 x € 350,00 = € 23.135,00**

**Confronto con trasferimenti pregressi:**

nessuno



**IMMOBILE N. 3 – ABITAZIONE IN CORSO DI DEFINIZIONE (piano primo)**

piano terra:

- ingresso
- vano scala

piano primo :

- ingresso
- openspace
- stanza 1
- bagno
- disimpegno
- camera
- cabina armadio
- bagno
- stanza 2

L'unità immobiliare risulta così realizzata:

**-Struttura-**

Struttura verticale portante in muratura intonacate al civile e tinteggiata,

Divisori interni in tavolati di muratura

Solai intermedi in legno

**-Pavimenti- Rivestimenti- Pavimentazione**

non realizzata

**-Serramenti-**

Serramenti non posizionati

**-Impianti-**

Predisposizione parziale impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento

**-Dimensioni-**

Superfici utili calpestabili

Unità	piano	Destinazione	Unità misura	Superficie utile calpestabile	Superficie Lorda
al	terra	Ingresso	mq	16,13	



Abitazione rustico	Primo	Vano scala	mq	3,20	
		Disimpegno ingresso	mq	13,60	
		Openspace	mq	76,10	
		Stanza 1	mq	20,60	
		Bagno	mq	10,50	
		Disimpegno	mq	9,46	
		Camera	mq	17,95	
		Cabina armadio	mq	7,10	
		Bagno	mq	9,40	
		Stanza 2	mq	36,80	
		<b>Sommano</b>	<b>mq</b>	<b>220,48</b>	<b>255,50</b>



Piano primo

**Necessità di interventi manutentivi urgenti:**



l'unità immobiliare, al rustico, per poter essere abitata necessita di opere di ultimazione fabbricato, consistenti in:

1. ultimazione impianti
2. ultimazione bagni
3. fornitura e posa serramenti
4. fornitura e posa pavimentazione e zoccolini battiscopa
5. fornitura e posa rivestimenti
6. fornitura e posa porte interne
7. tinteggiature

**Certificazione energetica:**

tenuto conto della tipologia di immobile, lo stesso non necessita di APE (come da punto g- appendice A del DM 26/06/2015)

**STORIA CATASTALE**

Dati catastali dopo l'aggiornamento

1- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona:

Comune di Motta Baluffi

Fg. 02 mappale 88 sub 503 Cat. F04  
mappale 256 sub 502

Via Argine Cremona n. 96  
Piano T-1

**Beni comuni non censibili:**

- mapp. 89 area comune

**Variazioni storiche:**

- 01.12.2021 – variazione prot. CR0043104
- 09.11.2015 – inserimento dati di superficie
- 16.10.2004 – variazione classamento prot. CR0073323 (n. 9831.1/2004)
- 16.10.2003 – variazione per fusione prot. 81488 (n. 7087.1/2003)



**Segnalazioni:**

Nessuna segnalazione .

**Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:**

I dati inseriti nel pignoramento sono corretti.

**Giudizio di regolarità/Docfa:**

in seguito a sopralluogo si è riscontrata difformità con quanto presentato in banca dati, si provvede quindi all'aggiornamento della planimetria e della relativa rendita con Docfa prot. CR0043104 del 01.12.2021

**Confini:**

NORD - vuoto su mapp. 79 – mapp. 27 – mapp. 78 – mapp. 254/85/253  
EST - mapp. 430  
SUD - vuoto su mapp. 89 area comune  
OVEST - vuoto su mapp. 77

**REGOLARITA' URBANISTICA**

**Titoli urbanistici:**

Il fabbricato nella sua interezza risulta edificato ante 1967 e, come da dichiarazione ufficio tecnico del Comune di Motta Baluffi, non esistono titoli edilizi rilasciati

**Abitabilità e agibilità:**

Nessun agibilità

**Abusi:**

l'intera unità immobiliare è oggetto di opere di ristrutturazione edilizia non ancora ultimate

**Sanabilità e costi:**

l'unità immobiliare , dopo verifica dovrà essere oggetto di richiesta di sanatoria unitamente ad altre unità (abitazione al piano primo e cantina)

- Permesso di costruire in sanatoria per ristrutturazione
- Oneri di costruzione per immobile a piano terra
- Oneri di costruzione per doppia unità (piano terra e piano primo)  Oneri di sanatoria

**Così quantificabili :**

- Marca da bollo per domanda € 16,00
- Marca da bollo per ritiro domanda € 16,00
- Oneri di sanatoria per divisione immobile ed opere interne € 12.392,14,00

**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 generici uffici compravenduti nel Comune di Motta Baluffi non rinvenendo recenti compravendite di immobili simili.

Tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso e dopo aver effettuato indagini di mercato su generici uffici compravenduti nel Comune di Motta Baluffi non rinvenendo recenti compravendite di immobili simili, si sono ricercati i valori medi di compravendita dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare e di varie agenzie immobiliari in base alla posizione dell'immobile e alla tipologia.

Si è parametrato il valore sulla base di tre valutazioni :

Agenzia delle Entrate da	€ 400,00 ad € 600,00
Borsino Immobiliare da	€ 454,00 ad € 703,00
Re quot da	€ 450,00 ad € 650,00

Tenuto conto della conformazione dell'immobile, delle finiture e delle varie caratteristiche si opta per attribuire un valore al mq pari ad € 600,00

Abitazione = mq 255,50  
Sommano = mq 255,50

Valore di mercato attribuito:

Tenuto conto delle premesse si calcola un valore dell'immobile, pari ad :  
***superficie commerciale mq. 255,50 x € 600,00 = € 153.300,00***

Tenuto conto che l'immobile risulta ancora in corso di definizione e tale condizione deprezza il costo definitivo dell'immobile per un importo pari :

1. Fornitura e posa di pavimenti e zoccolini battiscopa	€ 12.000,00
2. Fornitura e posa di rivestimenti per bagni e zona cucina	€ 3.500,00
3. Fornitura e posa di serramenti in legno con vetrocamera	€ 18.000,00
4. Ultimazione impianto elettrico	€ 4.000,00
5. Ultimazione impianto idraulico	€ 4.500,00
6. Completamento bagni	€ 12.000,00
7. Fornitura e posa porte interne	€ 2.500,00
8. Tinteggiatura	€ 8.000,00
Sommano	€ 64.500,00

**Valore mercato € 153.300,00 - € 64.500,00 (ultimazione immobile) =**

**€ 88.800,00 diconsi ottantottomilaottocento euro/00**

Confronto con trasferimenti pregressi:  
nessuno



**IMMOBILE N. 4 – CANTINA su due piani fuori terra**

piano terra:

- cantina

piano primo :

- cantina

L'unità immobiliare risulta così realizzata:

**-Struttura-**

Struttura verticale portante in muratura intonacate al civile e tinteggiata,

Solai intermedi in legno

**-Pavimenti- Rivestimenti- Pavimentazione**

in ceramica

Scala in ferro di accesso al piano primo

**-Serramenti-**

Serramenti in legno – finestra verso area esterna con vetro semplice, portone ingresso a due battenti cieco

**-Impianti-**

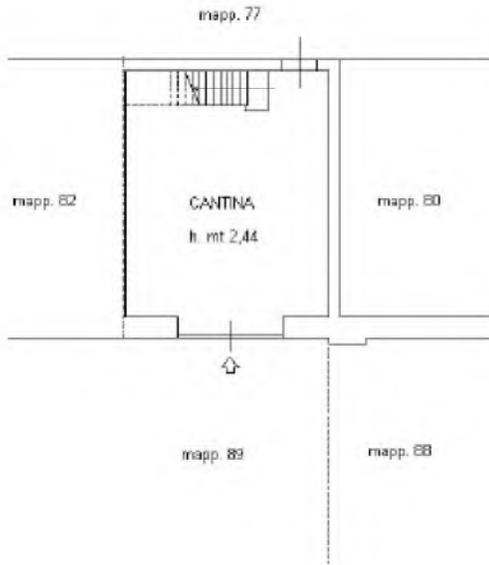
Impianto elettrico non databile

**-Dimensioni-**

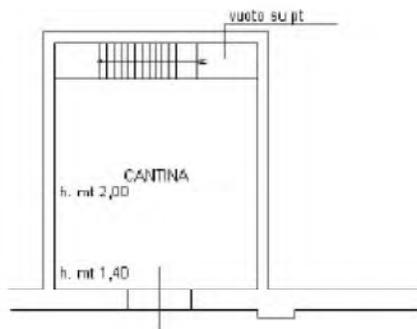
Superfici utili calpestabili

Unità	piano	Destinazione	Unità misura	Superficie utile calpestabile	Superficie Lorda
cantina	terra Primo	cantina	mq	25,60	
		cantina	mq	20,20	
			Sommano	mq	45,80





PIANO TERRA



PIANO PRIMO

**Necessità di interventi manutentivi urgenti:**

l'unità immobiliare non necessita di nessun intervento

**Certificazione energetica:**

tenuto conto della tipologia di immobile, lo stesso non necessita di APE (come da punto d- appendice A del DM 26/06/2015)

**STORIA CATASTALE**

Dati catastali dopo l'aggiornamento



1- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] separazione dei beni

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona:

Comune di Motta Baluffi

Fg. 02 mappale 81 sub 501 Cat. C02 cl. 1 mq. 44,00 rendita € 47,72

Via Argine Cremona n. 96  
Piano T-1

**Beni comuni non censibili:**

- mapp. 89 area comune

**Variazioni storiche:**

- 01.12.2021 – variazione prot. CR0043104
- 09.11.2015 – inserimento dati di superficie
- 16.10.2004 – variazione classamento prot. CR0073323 (n. 9831.1/2004)
- 16.10.2003 – variazione per fusione prot. 81488 (n. 7087.1/2003)

**Segnalazioni:**

Nessuna segnalazione .

**Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:**

I dati inseriti nel pignoramento sono corretti.

**Giudizio di regolarità/Docfa:**

in seguito a sopralluogo si è riscontrata difformità con quanto presentato in banca dati, si provvede quindi all'aggiornamento della planimetria e della relativa rendita con Docfa prot. CR0043104 del 01.12.2021

**Confini:**

NORD - mapp. 80  
EST - mapp. 89 area comune  
SUD - mapp. 82  
OVEST - mapp. 77

**REGOLARITA' URBANISTICA**



**Titoli urbanistici:**

Il fabbricato nella sua interezza risulta edificato ante 1967 e, come da dichiarazione ufficio tecnico del Comune di Motta Baluffi, non esistono titoli edilizi rilasciati

Abitabilità e agibilità:

Nessun agibilità

**Abusi:**

nessuno

**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 generici uffici compravenduti nel Comune di Motta Baluffi non rinvenendo recenti compravendite di immobili simili.

Tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso e dopo aver effettuato indagini di mercato su generici uffici compravenduti nel Comune di Motta Baluffi non rinvenendo recenti compravendite di immobili simili, si sono ricercati i valori medi di compravendita dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare e di varie agenzie immobiliari in base alla posizione dell'immobile e alla tipologia.

Si è parametrato il valore sulla base delle seguenti valutazioni :

Agenzia delle Entrate da € 405,00 ad € 600,00 locali per autorimesse e similari

Borsino Immobiliare da € 177,00 ad € 365,00 specifica per depositi

Tenuto conto della conformazione dell'immobile, delle finiture e delle varie caratteristiche si opta per attribuire un valore al mq pari ad € 350,00- visto che risulta in aderenza all'immobile principale e non essendo comunque un'autorimessa definita

Cantine = mq 59,60  
Sommano = mq 59,60

Valore di mercato attribuito:

Tenuto conto delle premesse si calcola un valore dell'immobile, pari ad :  
**superficie commerciale mq. 59,60 x € 350,00 = € 20.860,00**

Confronto con trasferimenti pregressi:

nessuno



**IMMOBILE N. 5 – PORTICO**

piano terra:

portico

L'unità immobiliare risulta così realizzata:

**-Struttura-**

Struttura verticale portante in muratura al rustico

**-Pavimenti- Rivestimenti-**

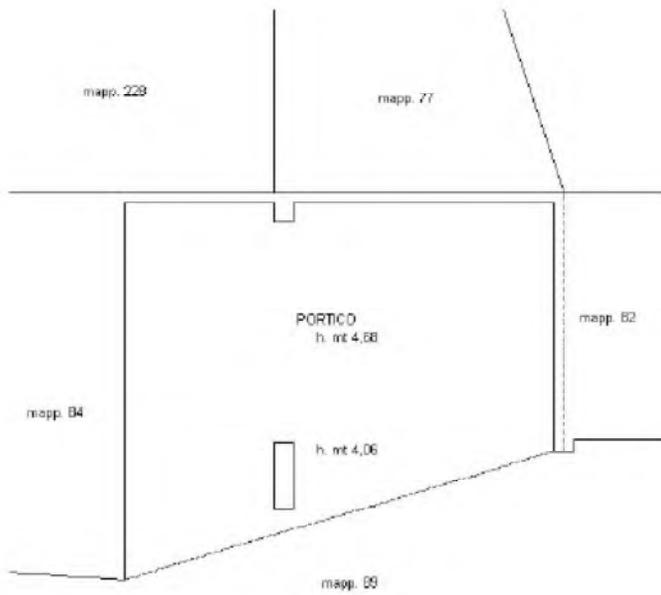
Battuto cemento

**-Dimensioni-**

Superfici utili calpestabili

Unità	piano	Destinazione	Unità misura	Superficie utile calpestabile	Superficie Lorda
portico	terra	portico	mq	68,00	
		Sommano	mq	68,00	82,00





PIANO TERRA

**Necessità di interventi manutentivi urgenti:**

l'unità immobiliare non necessita di nessun intervento

**Certificazione energetica:**

tenuto conto della tipologia di immobile, lo stesso non necessita di APE (come da punto d- appendice A del DM 26/06/2015)

**STORIA CATASTALE**

Dati catastali dopo l'aggiornamento

1- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona:



Comune di Motta Baluffi

Fg. 02 mappale 83 sub 501 Cat. C02 cl. 1 mq. 72,00 rendita € 78,09

Via Argine Cremona n. 96  
Piano T

**Beni comuni non censibili:**

- mapp. 89 area comune

**Variazioni storiche:**

- 01.12.2021 – variazione prot. CR0043104
- 09.11.2015 – inserimento dati di superficie
- 16.10.2004 – variazione classamento prot. CR0073323 (n. 9831.1/2004)
- 16.10.2003 – variazione per fusione prot. 81488 (n. 7087.1/2003)

**Segnalazioni:**

Nessuna segnalazione .

**Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:**

I dati inseriti nel pignoramento sono corretti.

**Giudizio di regolarità/Docfa:**

in seguito a sopralluogo si è riscontrata difformità con quanto presentato in banca dati, si provvede quindi all'aggiornamento della planimetria e della relativa rendita con Docfa prot. CR0043104 del 01.12.2021

**Confini:**

NORD	-	mapp. 82
EST	-	mapp. 89 area comune
SUD	-	mapp. 84
OVEST	-	mapp. 228 e mapp. 77

**REGOLARITA' URBANISTICA**

**Titoli urbanistici:**

Il fabbricato nella sua interezza risulta edificato ante 1967 e, come da dichiarazione ufficio tecnico del Comune di Motta Baluffi, non esistono titoli edilizi rilasciati

**Abitabilità e agibilità:**

Nessun agibilità Abusi:



nessuno

**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 generici uffici compravenduti nel Comune di Motta Baluffi non rinvenendo recenti compravendite di immobili simili.

Tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso e dopo aver effettuato indagini di mercato su generici uffici compravenduti nel Comune di Motta Baluffi non rinvenendo recenti compravendite di immobili simili, si sono ricercati i valori medi di compravendita dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare e di varie agenzie immobiliari in base alla posizione dell'immobile e alla tipologia.

Si è parametrato il valore sulla base delle seguenti valutazioni :

Agenzia delle Entrate da € 405,00 ad € 600,00 locali per autorimesse e similari

Borsino Immobiliare da € 177,00 ad € 365,00 specifica per depositi

Tenuto conto della conformazione dell'immobile, delle finiture e delle varie caratteristiche si opta per attribuire un valore al mq pari ad € 250,00- porticato minimo

Portico = mq 82,00  
Sommano = mq 82,00

Valore di mercato attribuito:

Tenuto conto delle premesse si calcola un valore dell'immobile, pari ad :  
**superficie commerciale mq. 82,00 x € 250,00 = € 20.500,00**

Confronto con trasferimenti pregressi:

nessuno



**IMMOBILE N. 6 – PORTICO doppio**

piano terra:

- Portico
- Portico
- Parte antistante portico coperta

L'unità immobiliare risulta così realizzata:

-Struttura-

Struttura verticale portante in muratura al rustico

-Pavimenti- Rivestimenti-

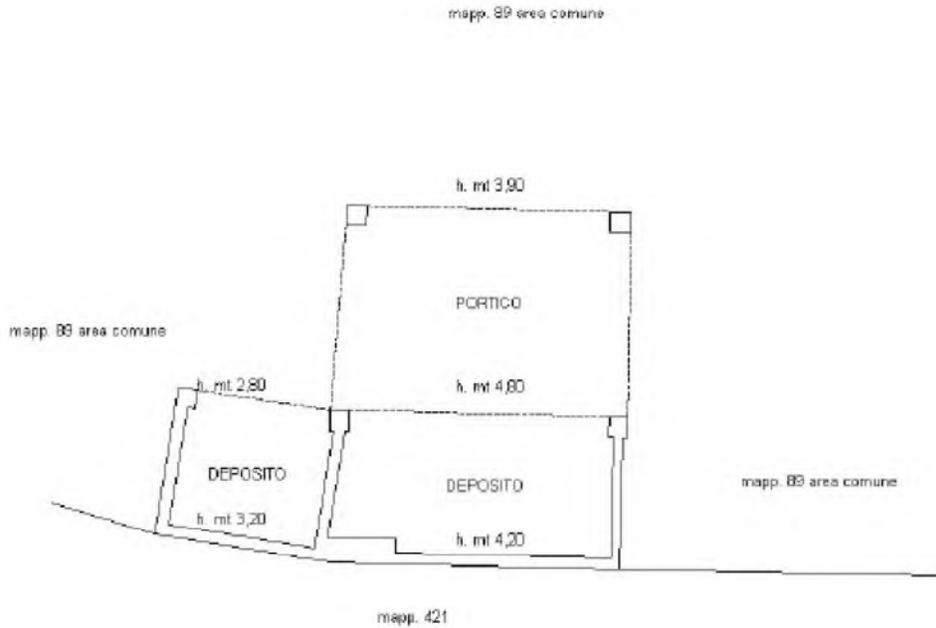
Battuto cemento

**-Dimensioni-**

Superfici utili calpestabili

Unità	piano	Destinazione	Unità misura	Superficie utile calpestabile	Superficie Lorda
portico	terra	Portico	mq	9,40	
		Portico	mq	17,70	
		Portico	mq	27,40	
		Sommano	mq	54,50	





## PIANO TERRA

### **Necessità di interventi manutentivi urgenti:**

l'unità immobiliare non necessita di nessun intervento

### **Certificazione energetica:**

tenuto conto della tipologia di immobile, lo stesso non necessita di APE (come da punto d- appendice A del DM 26/06/2015)

## **STORIA CATASTALE**

Dati catastali dopo l'aggiornamento

1- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni



Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona:  
Comune di Motta Baluffi

Fg. 02 mappale 91 sub 501 Cat. C02 cl. 1 mq. 27,00 rendita € 29,28

Via Argine Cremona n. 96  
Piano T

**Beni comuni non censibili:**

- mapp. 89 area comune

**Variazioni storiche:**

- 01.12.2021 – variazione prot. CR0043104
- 09.11.2015 – inserimento dati di superficie
- 16.10.2004 – variazione classamento prot. CR0073323 (n. 9831.1/2004)
- 16.10.2003 – variazione per fusione prot. 81488 (n. 7087.1/2003)

**Segnalazioni:**

Nessuna segnalazione .

**Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:**

I dati inseriti nel pignoramento sono corretti.

**Giudizio di regolarità/Docfa:**

in seguito a sopralluogo si è riscontrata difformità con quanto presentato in banca dati, si provvede quindi all'aggiornamento della planimetria e della relativa rendita con Docfa prot. CR0043104 del 01.12.2021

**Confini:**

NORD	-	mapp. 89 area comune
EST	-	mapp. 421
SUD	-	mapp. 89 area comune
OVEST	-	mapp. 89 area comune

**REGOLARITA' URBANISTICA**

**Titoli urbanistici:**

Il fabbricato nella sua interezza risulta edificato ante 1967 e, come da dichiarazione ufficio tecnico del Comune di Motta Baluffi, non esistono titoli edilizi rilasciati

**Abitabilità e agibilità:**



Nessun agibilità

**Abusi:** nessuno

**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 generici uffici compravenduti nel Comune di Motta Baluffi non rinvenendo recenti compravendite di immobili simili.

Tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso e dopo aver effettuato indagini di mercato su generici uffici compravenduti nel Comune di Motta Baluffi non rinvenendo recenti compravendite di immobili simili, si sono ricercati i valori medi di compravendita dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare e di varie agenzie immobiliari in base alla posizione dell'immobile e alla tipologia.

Si è parametrato il valore sulla base delle seguenti valutazioni :

Agenzia delle Entrate da € 405,00 ad € 600,00 locali per autorimesse e similari  
Borsino Immobiliare da € 177,00 ad € 365,00 specifica per depositi

Tenuto conto della conformazione dell'immobile, delle finiture e delle varie caratteristiche si opta per attribuire un valore al mq pari ad € 250,00

Portici = mq 61,20  
Sommano = mq 61,20

Valore di mercato attribuito:

Tenuto conto delle premesse si calcola un valore dell'immobile, pari ad :  
**superficie commerciale mq. 61,20 x € 250,00 = € 15.300,00**

Confronto con trasferimenti pregressi:  
nessuno



**IMMOBILE N. 7 – DEPOSITO a due vani**

piano terra:

- Depositi a due vani

L'unità immobiliare risulta così realizzata:

**-Struttura-**

Struttura verticale portante in muratura al rustico

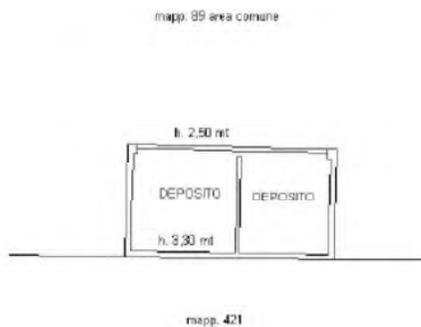
**-Pavimenti- Rivestimenti-**

Battuto cemento

**-Dimensioni-**

Superfici utili calpestabili

Unità	piano	Destinazione	Unità misura	Superficie utile calpestabile	Superficie Lorda
Deposito	terra	Deposito	mq	7,50	
		Deposito	mq	6,40	
		Sommano	mq	13,90	17,20



PIANO TERRA



**Necessità di interventi manutentivi urgenti:**

l'unità immobiliare non necessita di nessun intervento

**Certificazione energetica:**

tenuto conto della tipologia di immobile, lo stesso non necessita di APE (come da punto d- appendice A del DM 26/06/2015)

**STORIA CATASTALE**

Dati catastali dopo l'aggiornamento

1- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona:

Comune di Motta Baluffi

Fg. 02 mappale 90 sub 501 Cat. C02 cl. 1 mq. 15,00 rendita € 16,27

Via Argine Cremona n. 96  
Piano T

**Beni comuni non censibili:**

- mapp. 89 area comune

**Variazioni storiche:**

- 01.12.2021 – variazione prot. CR0043104
- 09.11.2015 – inserimento dati di superficie
- 16.10.2004 – variazione classamento prot. CR0073323 (n. 9831.1/2004)
- 16.10.2003 – variazione per fusione prot. 81488 (n. 7087.1/2003)

**Segnalazioni:**

Nessuna segnalazione .

**Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:**

I dati inseriti nel pignoramento sono corretti.



**Giudizio di regolarità/Docfa:**

in seguito a sopralluogo si è riscontrata difformità con quanto presentato in banca dati, si provvede quindi all'aggiornamento della planimetria e della relativa rendita con Docfa prot. CR0043104 del 01.12.2021

**Confini:**

NORD - mapp. 89 area comune  
EST - mapp. 421  
SUD - mapp. 89 area comune  
OVEST - mapp. 89 area comune

**REGOLARITA' URBANISTICA**

**Titoli urbanistici:**

Il fabbricato nella sua interezza risulta edificato ante 1967 e, come da dichiarazione ufficio tecnico del Comune di Motta Baluffi, non esistono titoli edilizi rilasciati

**Abitabilità e agibilità:**

Nessun agibilità

**Abusi:**

nessuno

**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 generici uffici compravenduti nel Comune di Motta Baluffi non rinvenendo recenti compravendite di immobili simili.

Tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso e dopo aver effettuato indagini di mercato su generici uffici compravenduti nel Comune di Motta Baluffi non rinvenendo recenti compravendite di immobili simili, si sono ricercati i valori medi di compravendita dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare e di varie agenzie immobiliari in base alla posizione dell'immobile e alla tipologia.

Si è parametrato il valore sulla base delle seguenti valutazioni :

Agenzia delle Entrate da € 405,00 ad € 600,00 locali per autorimesse e similari  
Borsino Immobiliare da € 177,00 ad € 365,00 specifica per depositi



Tenuto conto della conformazione dell'immobile, delle finiture e delle varie caratteristiche si opta per attribuire un valore al mq pari ad € 250,00

Portico = mq 17,20  
Sommano = mq 17,20

Valore di mercato attribuito:

Tenuto conto delle premesse si calcola un valore dell'immobile, pari ad :  
**superficie commerciale mq. 17,20 x € 250,00 = € 4.300,00**

Confronto con trasferimenti pregressi:  
nessuno



## PARTE GENERALE RIGUARDANTE TUTTI GLI IMMOBILI

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 una sufficiente possibilità di vendita.

Giudizio di vendibilità':

Da valutazione degli immobili si fa presente quanto segue: ostacoli

alla vendita:

- ubicazione in piccolo borgo
- area comune con altre proprietà
- beni confinanti in stato di degrado

elementi favorevoli alla vendita:

- immobili di discrete dimensioni
- contesto discreto
- ampi spazi
- facilmente raggiungibile dalla via principale

## STATO DI POSSESSO

**Abitazione /occupazione:**

Tutti i beni risultano all'oggi utilizzati dall'attuale proprietà

**Opponibilità (art. 2923 c.c.):**

Non si sono rilevati contratti di locazione o altri atti antecedenti la data del pignoramento e la sua trascrizione tali per cui si possano ritenere opponibili alla procedura.

## VINCOLI E ONERI

**Pertinenze:** nessuna

**Usufrutto, uso, abitazione:** nessuno



**Servitù:** nessuna

**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:**

L'immobile risulta inserito in contesto immobiliare di più unità ma non costituito in condominio, quindi non risultano spese comuni in sospeso

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

nessuno

## **SEGNALAZIONI :**

L'area comune risulta essere in parte occupata da porticati o costruzioni a completamento dei rustici edificati sulla proprietà esclusiva dell'esecutato

Detti immobili, essendo edificati su porzioni comuni non possono essere oggetto di sanatoria se non con il benessere delle rimanenti proprietà, che all'oggi risultano irreperibili.

Stante la situazione. Le porzioni oggetto di edificazione senza permesso da parte delle rimanenti quote di proprietà e senza i titoli edilizi necessari dovranno essere oggetto di demolizione.

## **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. Denuncia di successione in morte [REDACTED]  
Deceduto il 03.08.1995  
Denuncia di successione registrata a Cremona il 25.01.1996 al n. 24, vol 1160  
Trascritta a Cremona il 29.06.2002 ai nn. 6750/4599  
Per i mappali 81-83-88-253  
A favore di [REDACTED]
2. Atto compravendita



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



Notaio Salvelli Paolo rep. 20897/4443 del 08.03.1984  
Registrato a Cremona il 22.03.1984 n. 11132  
Trascritto a Cremona il 04.04.1984 ai nn. 2560/1818  
Per i mappali 85-90-91-255-256  
A favore di [REDACTED]

3. Atto di compravendita

Notaio Salvelli Paolo rep. 67489/14238 del 25.02.2003  
Registrato a Cremona il 28.02.2003 al n. 634  
Trascritto a Cremona il 28.02.2003 RP1516 RG 2244  
a favore di [REDACTED]

4. Iscrizione ipoteca volontaria

Notaio Salvelli Paolo rep. 67490 del 25.02.2003  
Iscritto a Cremona il 25.02.2003 RP 488 RG 2246  
\* comunicazione n. 18 del 08.01.2009 per estinzione totale avvenuta in data 29.12.2008  
Cancellazione totale eseguita in data 29.01.2009

5. Iscrizione ipoteca volontaria

Notaio Rizzi Virgilio rep. 172879/21205 del 29.12.2008  
Iscritto a Cremona il 27.01.2009 RP 108 RG 675

6. Atto di pignoramento

Tribunale di Cremona rep. 1357 del 03.05.2019  
Trascritto a Cremona il 03.05.2019 RP 3160 RG 4802

7. Accettazione eredità

Notaio Salvelli Paolo rep. 67489 del 25/02/2003  
Trascritto a Cremona il 24.09.2020 RP 4407 RG 6471

Elenco delle formalità che saranno cancellate: ipoteche al  
punto 3 -4-5

## LOTTI

Opportunità di divisione in lotti:

Tenuto conto della destinazione degli immobili, del loro possibile utilizzo vista la posizione e le aree comuni, per una maggiore possibilità di vendita, si opta per la seguente divisione:

IMMOBILE N. 1 – ABITAZIONE	€ 124.962,00
IMMOBILE N. 2 – CANTINA	€ 23.135,00
IMMOBILE N. 3 – ABITAZIONE	€ 88.800,00
IMMOBILE N. 4 – CANTINA	€ 20.860,00



IMMOBILE N. 5 – PORTICO	€ 20.500,00
IMMOBILE N. 6 – PORTICO	€ 15.300,00
IMMOBILE N. 7 – DEPOSITO	€ 4.300,00

Composizione e valore: i lotti vengono abbinati in base alla destinazione e all'ubicazione degli stessi, viene applicata una decurtazione per vendita forzata pari al 10% in forza della posizione, della tipologia degli immobili, dello stato di manutenzione.

## FORMAZIONE LOTTI

### LOTTO N° 1:

il presente lotto per ubicazione, conformazione immobili e destinazioni viene così definito

immobile n. 1 – ABITAZIONE  
immobile n. 2 – CANTINA  
immobile n. 5 – PORTICO

	Favore	Contro
ABITAZIONE	€ 124.962,00	
CANTINA	€ 23.135,00	
PORTICO	€ 20.500,00	
Spese sanatoria		€ 4.029,40
	-----	-----
sommano	€ 168.597,00	€ 4.029,40
% decurtazione vendita forzata		€ 16.859,70 (pari al 10%)
	-----	-----
sommano	€ 168.597,00	€ 20.889,10
Sommano :	€ 168.597,00 - € 20.889,10 =	€ 147.707,90

Il valore dell'immobile pignorato è stato valutato complessivamente in € 147.707,90 arrotondati ad € 147.700,00

Diconsi euro CENTOQUARANTASETTEMILASETTECENTO/00

### LOTTO N° 2:

il presente lotto per ubicazione, conformazione immobili e destinazioni viene così definito

immobile n. 3 – ABITAZIONE in corso di definizione



immobile n. 4 – CANTINA  
immobile n. 6 – PORTICO

	Favore	Contro
ABITAZIONE	€ 88.800,00	
CANTINA	€ 20.860,00	
PORTICO	€ 15.300,00	
DEPOSITI	€ 4.300,00	
Spese sanatoria		€ 12.424,14
	-----	-----
sommano	€ 129.260,00	€ 12.424,14
% decurtazione vendita forzata		€ 12.926,00 (pari al 10%)
	-----	-----
sommano	€ 129.260,00	€ 25.350,14

€ 129.260,00 - € 25.350,14 = arrotondati ad **€ 103.909,86**

Il valore dell'immobile pignorato è stato valutato complessivamente in € 103.909,86 arrotondati ad € 104.000,00

Diconsi euro CENTOQUATTROMILA/00

### COMODA DIVISIBILITA'

**Giudizio:** nessuna possibilità di divisibilità

**Separazione quota:** nessuna quota divisibile

**Divisione totale:** nessuna divisione

Valore quota: \*\*

### OSSERVAZIONI FINALI

RIEPILOGO:

Lotto n.1

Abitazione al piano terra (mapp. 88 sub 502 e graffati)

Cantina con portico (mapp. 88 sub 501)

Portico (mapp. 83 sub 501)



€ 147.700,00

Lotto n. 2  
Abitazione al piano primo (mapp. 88 sub 503 e graffati)  
Portico (mapp. 83 sub 501)  
Portico (mapp. 91 sub 501)  
Deposito (mapp. 90 sub 501)  
Cantina (mapp. 81 sub 501)

€ 104.000,00

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:

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

Formigara 30 settembre 2022

Geom. Brocchieri Tiziana

Documento firmato digitalmente



ALLEGATI:

- 1 Estratto di mappa
- 2 Visura catastale nominale
- 3 Visura catastale storica
- 4 Planimetria catastale originaria
- 5 Dichiarazione Ufficio Tecnico Comune di Motta Baluffi
- 6 Certificati Ufficio Anagrafe Comune di Motta Baluffi
- 7 APE 1906100001315
- 8 APE 1906100001415
- 9 Atto provenienza
- 10 Tipo mappale con ricevuta approvazione
- 11 Docfa con ricevuta approvazione
- 12 Visura nominale dopo aggiornamento
- 13 Elaborato planimetrico
- 14 Elenco subalterni
- 15 Planimetria catastale mapp. 81 sub 501
- 16 Planimetria catastale mapp. 83 sub 501
- 17 Planimetria catastale mapp. 88 sub 502
- 18 Planimetria catastale mapp. 88 sub 501
- 19 Planimetria catastale mapp. 90 sub 501
- 20 Planimetria catastale mapp. 91 sub 501
- 21 Elenco formalità ipotecarie
- 22 Attestato Prestazione Energetica 1906100001121 del 09.12.2021
- 23 Rilievo fotografico

