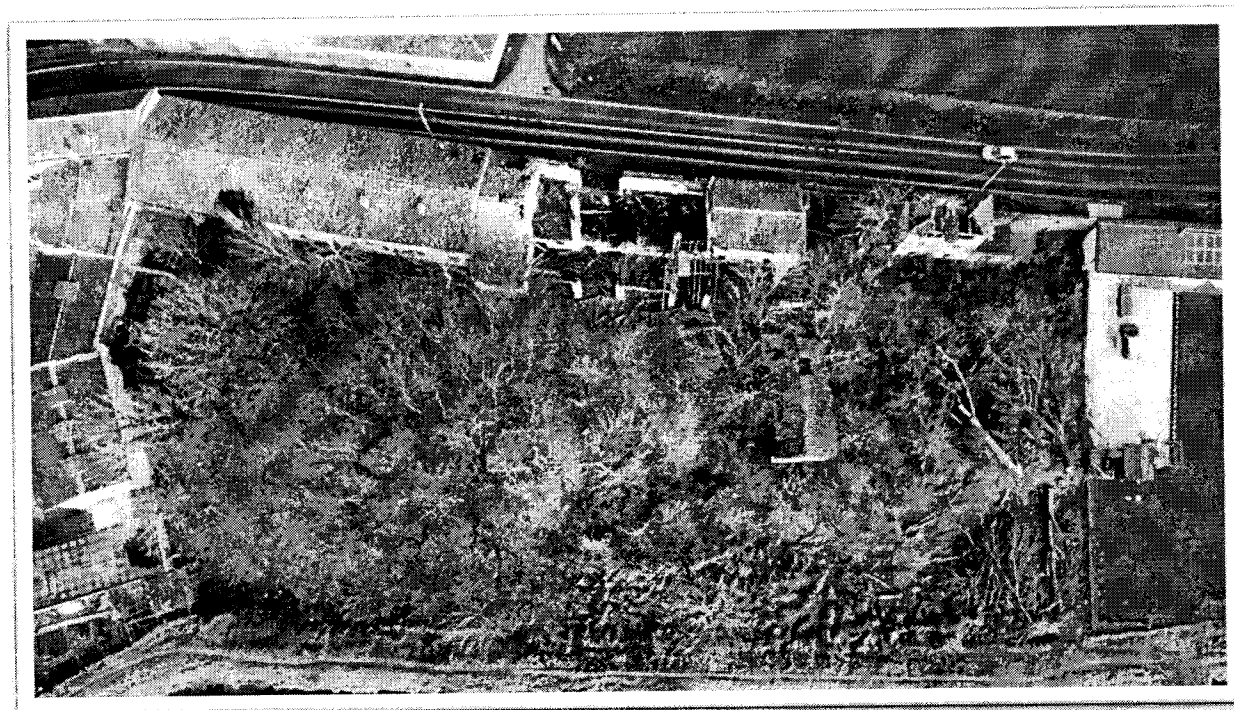


Tania Arch. Lena
Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA
ESECUZIONI CIVILI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Giudice G.O.P.: Avv. CLAUDIA CALUBINI

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 134/2021



01 – Inquadramento

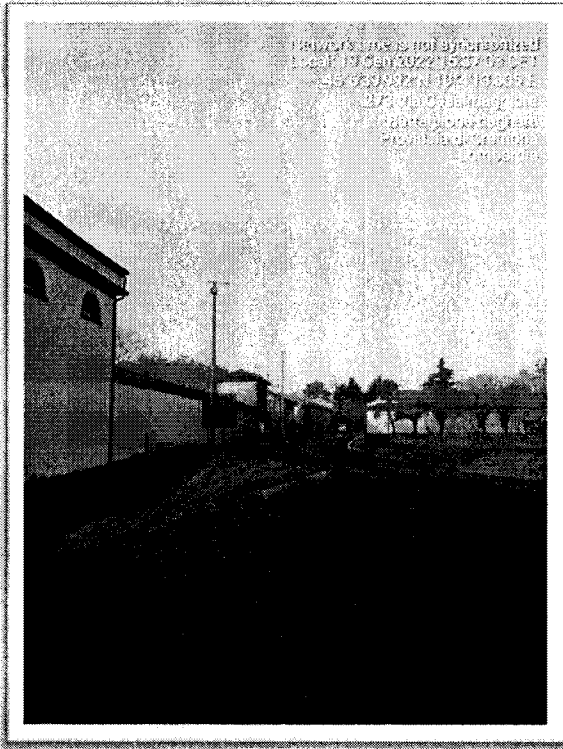


Tania Arch. Lena

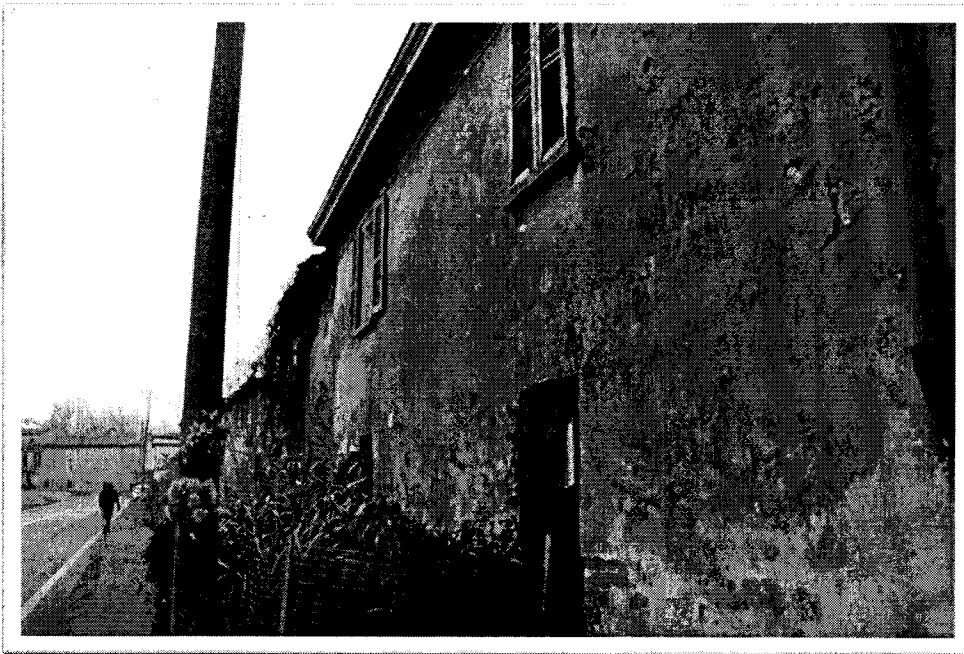
Lena & Lena studio di architettura

Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)

Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it



02 – Vista complesso immobiliare da Via Casalmaggiore



03 – Vista complesso immobiliare da Via Casalmaggiore



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

Relativo agli immobili in Cremona, Via Casalmaggiore n.271**PROMOSSA DA:**

INTESA SANPAOLO S.p.A. con sede legale in Torino, Piazza San Carlo n.156, codice fiscale e numero iscrizione al registro delle Imprese di Torino 00799960158 rappresentata da Intrum Italy S.p.A. (già Tersia S.p.A.), con sede in Milano, Bastioni di Porta Nuova n.19, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese presso la Camera di Commercio metropolitana di Milano- Monza- Brianza- Lodi 10311000961

CON:

l'Avv. Marco Severgnini del Foro di Cremona

CONTRO

L'esperto stimatore:

Arch. Tania Lena

Via Lungo Adda, 20

26026 - Pizzighettone (CR)

Albo Periti Tribunale n. 101



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA – CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'illustrissimo G.O.P. Giudice dell'Esecuzione Avv. Claudia Calubini ha nominato in data 03.11.2021 la sottoscritta Arch. Tania Lena quale esperto nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare promosso da INTESA SANPAOLO S.p.A. con sede legale in Torino, Piazza San Carlo n. 156, codice fiscale e numero iscrizione al registro delle Imprese di Torino 00799960158 rappresentata da Intrum Italy S.p.A. (già Tersia S.p.A.), con sede in Milano, bastioni di Porta Nuova n.19, codice fiscale al registro Imprese presso la Camera di Commercio metropolitana di Milano-Monza-Brianza-Lodi 10311000961.

Contro i debitori e riferita alla piena proprietà dei seguenti immobili

Riferimento: 1

Debitore: la piena proprietà

Ubicazione : in Comune di Cremona NEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIA CASALMAGGIORE,21, confinante nell'insieme all'intorno con Via Casalmaggiore n.21, confinante nell'insieme all'intorno con Via Casalmaggiore, mapp. 97/153 di nuovo 97-95 del Foglio 113, colatore Reale, mapp.268-188-63-60 del Foglio 113 e per chiudere di nuovo Via Casalmaggiore, la seguente porzione immobiliare:

magazzino su due piani (terra e primo), identificato catastalmente come segue:

DATI CATASTALI: Ufficio del Territorio di Cremona _ Catasto Fabbricati_ Comune di Cremona_ Foglio 113 Mappale 89 Subalterno 502, Via Casalmaggiore- P.T-1-ZC. 2 – Categ. C/2-CI.1-mq. 163- superficie catastale totale mq. 190- R.C. € 580,86.

Riferimento: 2

Debitore: la piena proprietà

Ubicazione : in Comune di Cremona NEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIA CASALMAGGIORE,21, confinante nell'insieme all'intorno con Via Casalmaggiore, mapp. 97/153 di nuovo 97-95 del Foglio 113, colatore Reale, mapp.268-188-63-60 del Foglio 113 e per chiudere di nuovo Via Casalmaggiore, la seguente porzione immobiliare:

abitazione su due piani (terra e primo), identificato catastalmente come segue:

DATI CATASTALI: Ufficio del Territorio di Cremona _ Catasto Fabbricati_ Comune di Cremona_ Foglio 113: Mappale 89/503 Via Casalmaggiore _ P.t-1 _ ZC. 2_ Categ. A/4 _ CL. 1_vani 7,5- superficie catastale totale mq.193, totale escluse aree scoperte mq.193 _ R.C. € 224,66.

Riferimento: 3

Debitori per la quota 1 / 2 (un mezzo) ciascuno patrimonio legale in separazione dei beni.



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura

Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)

Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

Ubicazione : in Comune di Cremona NEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIA CASALMAGGIORE,21, , confinante nell'insieme all'intorno con Via Casalmaggiore, mapp. 97/153 di nuovo 97-95 del Foglio 113, colatore Reale, mapp.268-188-63-60 del Foglio 113 e per chiudere di nuovo Via Casalmaggiore, la seguente porzione immobiliare: abitazione su due piani (terra e primo) con annesse pertinenze e cantina, portici, barchessali e locali di sgombero in corpo di fabbrica staccato, il tutto identificato catastalmente come segue:

DATI CATASTALI: Ufficio del territorio di Cremona _ Catasto Fabbricati _ Comune di Cremona_ Foglio 113: mappale 89 subalterno 506 Via Casalmaggiore _ P.T-1_ZC. 2_ Categ. A/4_CL.1-vani 13- superficie catastale totale mq.278, totale escluse aree scoperte mq. 278_R.C. € 389,41.

DIRITTI SUI BENI:

Riferimento: 1

_ 100% proprietà per Magazzini e locali di deposito, in capo a

Riferimento: 2

_ 100% proprietà per Abitazione di tipo popolare, in capo a

Riferimento: 3

_ 50% proprietà per 1 / 2 Abitazione di tipo popolare, in regime di separazione dei beni a

_ 50% di proprietà per 1 / 2 Abitazione di tipo popolare, in regime di separazione dei beni a

PARTI COMUNI:

E' compresa la porzione quota delle parti comuni ai sensi dell'art.1117 C.C. ed in particolare il cortile e le barchesse di cui al mapp. 89/501 del Foglio 113 e mapp. 121 del Foglio 112, comuni a tutti i subalterni del mapp.89.

La sottoscritta, giurando in data 11 novembre 2021, ha accettato l'incarico, impegnandosi a seguire le seguenti disposizioni assegnate dal Giudice:

Prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura

Via Lungo Adda, 20 - 26026 Pizzighettone (CR)

Tel. 0372 744318 - tania.lena@archiworldpec.it

nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi, 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 cause 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, 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, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
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



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura

Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)

Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

6. a predisporre la 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;

alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

alleghi la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

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

provveda alle comunicazioni ex. Art. 173, comma 3, disp. Att. C.p.c.;

riferisca immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura

Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)

Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

formuli tempestivamente 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 corso degli eventuali ostacoli.

Dispone che il creditore fondiario o, in mancanza, il creditore precedente provveda a versare fondo spese di euro 4.500,00 su assegno circolare intestato alla procedura da esibire al giudice dell'esecuzione all'udienza ex. Art. 569 c.p.c. pena l'estinzione della stessa (cfr. Cass. 26373/2008, Cass. 1064/2005)

CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE DEGLI ATTI

Prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;

La documentazione risulta completa e i dati negli atti di procedimento sono corretti.

Gli immobili risultano fatiscenti e pericolanti, si evidenziano parti crollate nel tempo: porticati, tetti, solai; in particolare si segale che nella planimetria catastale del magazzino cat. C/2 sono presenti n.2 piani (piano terra, piano primo) il solaio del piano primo in legno e tavole di cotto è crollato, non sono state redatte nuove planimetrie catastali in quanto l'immobile risulta fatiscente e pericolante.

INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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;



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura

Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)

Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

Esaminati gli Atti del procedimento e verificata la completezza della documentazione ex. art 567 cpc., si dava inizio alle operazioni di verifica, presso le amministrazioni pubbliche, della documentazione necessaria e preliminare al sopralluogo, per le rilevazioni dei beni pignorati.

Operazioni peritali:

- **Verifiche Edilizio/Urbanistiche**, effettuate con domanda di accesso agli atti (v. all. 07 – *Domanda diritto accesso agli atti*), inviata a mezzo PEC il 13 novembre 2021, al Comune di Cremona, con la specifica di avere visione e copia della cronistoria edilizia e strutturale degli Immobili in oggetto, ed altra documentazione utile, in data 19 novembre 2021 invio richiesta accesso agli atti tramite mail al comune di Cremona, richiesta sollecito a mezzo PEC il 20 dicembre 2021 al comune di Cremona, mail di sollecito al comune di Cremona per accesso agli atti con risposta in data 13 gennaio 2021 in cui viene specificato che essendoci molte richieste i tempi si sono allungati. In data 11 febbraio 2022 avvenne visione delle pratiche presso il Comune di Cremona, nella documentazione visionata in Comune risultano assenti le tavole grafiche.

Il complesso immobiliare è costituito da fabbricati fatiscenti e pericolanti con parti distrutte, anche l'accesso agli immobili si è rilevato pericoloso e difficoltoso a causa di numerose parti pericolanti e instabili. Trattasi di una cascina anno di costruzione risalente al 1900 circa. Il complesso è costituito da: fienili, abitazioni per lavoratori, deposito, silos, stalle, rustici e porticati. Si compone principalmente di due cortine di edifici separate da un cancello in ferro (unico accesso esistente, carraio e pedonale) che si affaccia su via Casalmaggiore. Nel giardino, area comune c'è la presenza di un rustico disposto perpendicolarmente rispetto a via Casalmaggiore, identificato come bene comune non censibile. Partendo dal lato ovest c'è la presenza di una barchessa chiusa su tra lati, edificio pericolante con parti crollate. Adiacente a questo volume si trovano quattro edifici in linea, case dei lavoratori anche questi sono edifici fatiscenti e pericolanti presentano parecchie demolizioni nei solai, nel tetto e nelle pareti divisorie. Le strutture portanti sono in terra e mattoni pieni, i solai sono in legno con soprastante tavole di cotto. Vi è poi un volume inagibile crollato del quale rimangono in vista solo i pilastri in mattoni. Conclude la prima sessione di edifici un'abitazione popolare a due piani. Il secondo gruppo di edifici crollati e pericolanti è costituito da due alti silos posti alle estremità di un porticato crollato del quale rimangono solo alcuni pilastri in mattoni.

Gli immobili sono stati acquistati tramite compravendita in data 06.09.2007 in Cremona presso lo studio del Notaio dottor. registrato il 12.09.2007 al N. 4380 Serie 1T.

_In primo luogo atto trascritto a Cremona il 12.09.2007 al N. 10932 R.G., N. 5674 R.P.,

_In secondo luogo atto trascritto a Cremona il 12.09.2007 al N.10933 R.G., N. 5675 R.P.,

_In terzo luogo atto trascritto a Cremona il 12.09.2007 al N. 10934 R.G., N. 5676 R.P.



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

Del complesso immobiliare sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

_ DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA protocollo generale 0035677 in data 29/06/2007,

progettista

richiedente:

intervento di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso e di risanamento conservativo del complesso immobiliare di cui all'art.10, comma 1, lettera c, del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni. Si segnala che della seguente D.I.A. il Comune di Cremona non ha fornito gli elaborati grafici allegati.

Il 10 settembre 2007 è stato comunicato al comune di Cremona il cambio di proprietà e conseguente intestazione della D.I.A. ai _____ a seguito del

trasferimento di proprietà avvenuto con atto notarile (Notaio _____ rep. 70076, raccolta 9916) in data 06 settembre 2007, tutte le opere e oneri conseguenti vanno riferiti ai nuovi proprietari dell'immobile in oggetto:

_ Richiesta interruzione dei termini della Denuncia di Inizio attività protocollo 1781/67 in data 26 luglio 2007; presentata dall' _____ a motivata dalla necessità di approfondire rilievi sulle condizioni strutturali degli edifici oggetto di intervento.

Destinazione Urbanistica particelle**Il mappale 89 del Foglio 113**

DOCUMENTI DI PIANO " Sensibilità Paesaggistica media"

PIANO DELLE REGOLE " AC.2 Ambiti delle cascine di interesse ambientale e risultanti riorganizzazioni di matrici rurali"

" Corsi d'acqua classificati come pubblici e vincolati e relative fasce di rispetto. Vincolo art.142 D.lgs 42/2004"

"AC.2 Ambiti delle cascine di interesse ambientale e risultanti da riorganizzazioni di matrici rurali".

- **Verifica Contratti di Locazione**, durante il sopralluogo avvenuto in data 25/01/2022 unitamente ad un collaboratore del' IVG e _____, presso gli immobili oggetto di esecuzione ubicati nel comune di Cremona in Via Casalmaggiore, 271 si è verificato che gli immobili non sono attualmente abitabili perché in condizioni pericolanti e inagibili, sono edifici che abbisognano di ristrutturazione edilizia pesante, pertanto non sussiste nessun contratto di locazione in atto.

- **Verifiche catastali**, eseguite presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Cremona, con estrazione delle visure storiche, schede catastali ed estratto di mappa.



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

Dal confronto tra la documentazione agli atti comunali, la documentazione catastale ed i luoghi, avvenuto durante il sopralluogo del 25/01/2022 risultano parti crollate nel tempo, parte di tetto, divisori e solai. (v. all. 03,04,05)

- **Verifica dell'esistenza dell'APE** (attestati di prestazione energetica), non sono stati predisposti gli Attestati di prestazione Energetica degli immobili perché pericolanti e privi di impianti.

- **Verifiche Ipotecarie**, eseguite telematicamente il 20 aprile 2022 (v. all.12 – *Ispezione ipotecaria esecutato*).

- **Sopralluogo**, eseguito in data 25 gennaio 2022 con la presenza di un collaboratore dell'IVG e

L'acquisizione della documentazione necessaria, ha consentito la redazione della presente Stima; si evidenzia che è stata difficoltoso il rilievo dei seguenti immobili in quanto sono pericolanti e fatiscenti. E' risultato pericoloso e rischioso l'accesso agli stessi..

1. provveda a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;

IDENTIFICAZIONE DEL BENE**Riferimento:1**

Il bene oggetto di procedura esecutiva è sito in Cremona, Via Casalmaggiore, 271, censito al Catasto Fabbricati del Comune di CREMONA (Codice D150), Via Casalmaggiore, al Foglio 113:

- Mappale 89 Subalterno 502, Cat. C/2, classe 1, consistenza 163 mq, sup. cat. 190 mq., rendita € 580,86, Via Casalmaggiore;

Il bene in oggetto è intestato

proprietà per 1/1.

L' immobiliare confina:

- a Nord con ragioni di cui Foglio 113 mappale 60, mappale 63, mappale 269;
- a Est con Via Casalmaggiore;
- a Sud con ragioni di cui Foglio 113 mappale 89 subalterno 503;
- a Ovest con ragioni di cui al Foglio 112 mappale 121.



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il magazzino/barchessa è costituito da portico in pilastri in mattoni faccia a vista, il solaio è crollato, con copertura in coppi in cotto poggianti su travetti di legno in parte crollata. La lattoneria è pericolante e la copertura ammalorata e in parte distrutta. L'accesso all'immobile avviene tramite androne carraio e pedonale comune, da via Casalmaggiore.

La porzione immobiliare è priva di impianti e pericolante fatiscente.

La planimetria catastale viene allegata

IDENTIFICAZIONE DEL BENE**Riferimento:2**

Il bene oggetto di procedura esecutiva è sito in Cremona, Via Casalmaggiore, 271, censito al Catasto Fabbricati del Comune di CREMONA (Codice D150), Via Casalmaggiore, al Foglio 113:

- Mappale 89 Subalterno 503, Cat. A/4, classe 1, consistenza 7,5 vani, sup. cat. 193 mq., rendita € 224,66, Via Casalmaggiore;

Il bene in oggetto è intestato

proprietà per 1/1.

L' immobiliare confina:

- a Nord con ragioni di cui Foglio 113 mappale 89 subalterno 502;
- a Est con Via Casalmaggiore;
- a Sud con ragioni di cui Foglio 113 mappale 89 subalterno 506;
- a Ovest con ragioni di cui al Foglio 112 mappale 121.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La porzione immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra, l'edificio è fatiscente costituito da muratura portante in mattoni pieni rivestiti da intonaco ammalorato, i solai sono in tavelle di cotto e travatura in legno il tetto in legno con manto di copertura in mattoni vecchi in cotto, le gronde in latero cemento con frontalino in cotto, la lattoneria pericolante con serramenti in legno a vetro semplice assenti in alcune finestre. L'accesso all'immobile avviene tramite androne carraio e pedonale comune, da via Casalmaggiore. La porzione immobiliare è priva di impianti.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE**Riferimento:3**

Il bene oggetto di procedura esecutiva è sito in Cremona, Via Casalmaggiore, 271, censito al Catasto Fabbricati del Comune di CREMONA (Codice D150), Via Casalmaggiore, al Foglio 113:



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

- Mappale 89 Subalterno 506, Cat. A/4, classe 1, consistenza 13 vani, sup. cat. 278 mq., rendita € 389,41, Via Casalmaggiore;

Il bene in oggetto è intestato

, proprietà per 1/2.

, proprietà per 1/2.

L'immobile confina:

- a Nord con ragioni di cui Foglio 113 mappale 89 subalterno 504;
- a Est con Via Casalmaggiore;
- a Sud con ragioni di cui Foglio 113 mappale 89 subalterno 507;
- a Ovest con ragioni di cui al Foglio 112 mappale 121.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La porzione immobiliare si sviluppa nel modo seguente:

abitazione su due piani (terra e primo) con annesse pertinenze di cantina, portici, barchesse e locali di sgombero in corpo di fabbrica staccato. Le porzioni immobiliari risultano fatiscenti e pericolanti, con parti completamente distrutte. Le murature portanti sono in mattoni pieni rivestiti da intonaco ammalorato, i solai sono in travi e travetti di legno e tavole di cotto. La copertura in legno con manto di copertura in coppi di cotto, la lattoneria risulta pericolante. Gli immobili sono privi di impianti

L'accesso all'immobile avviene tramite androne carraio e pedonale comune, da via Casalmaggiore.

PARTI COMUNI GIARDINO CORTILE E BARCHESSE

Il giardino, il cortile e le barchesse sono parti comuni.

E' compresa la porzione quota delle parti comuni ai sensi dell'art.1117 C.C. ed in particolare il cortile e le barchesse di cui al mapp. 89/501 del Foglio 113 e mapp. 121 del Foglio 112, comuni a tutti i subalterni del mapp.89.

Conformazione:

Riferimento:1			
Superficie lorda immobile identificato al Foglio 113 Mappale 89 subalterno 502			
- Piano terra		Mq. 154,00	
		TOTALE	Mq. 154,00



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura

Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)

Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

Superficie netta immobile identificato al Foglio 113 Mappale 89 subalterno 502			
- Piano Terra			
Portico	Mq. 150,00		
		TOTALE	Mq. 150,00

Riferimento:2			
Superficie lorda immobile identificato al Foglio 113 Mappale 89 subalterno 503			
- Piano terra		Mq. 130,00	
- Piano primo		Mq. 127,00	
		TOTALE	Mq. 257,00
Superficie netta immobile identificato al Foglio 113 Mappale 89 subalterno 503			
- Piano terra			
Stanza 1	Mq. 23,92		
Stanza 2	Mq. 23,92		
Cucina	Mq. 26,00		
Stanza 3	Mq. 26,00		
		<u>Mq. 99,84</u>	
- Piano primo			
Stanza 1	Mq. 20,24		
Stanza 2	Mq. 20,16		
Stanza 3	Mq. 26,00		
Stanza 4	Mq. 25,00		
		<u>Mq. 91,40</u>	
		TOTALE	Mq. 191,24
Riferimento:3			



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura

Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)

Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

Superficie lorda immobile identificato al Foglio 113 Mappale 89 subalterno 506			
Casa popolare			
- Piano terra	Mq. 122,96		
- Piano primo	Mq. 122,96		
		TOTALE	Mq. 245,92
Stalla			
- Piano terra	Mq. 337,92		
- Piano primo	Mq. 221,20		
		TOTALE	Mq. 559,12
Deposito			
- Piano terra	Mq. 68,60		
- Piano primo	Mq. 65,00		
		TOTALE	Mq. 133,60
Locale Rifiuti-Silos			
- Piano terra	Mq. 114,40		
		TOTALE	Mq. 114,40
Superficie netta immobile identificato al Foglio 113 Mappale 89 subalterno 506			
Casa popolare Residenza Piano terra			
Stanza 1	Mq. 26,00		
Stanza 2	Mq. 23,26		
Stanza 3	Mq. 15,00		
Cucina	Mq. 24,99		
		<u>Mq. 89,25</u>	
Casa popolare Residenza Piano primo			
Stanza 5	Mq. 24,28		
Stanza 6	Mq. 21,33		
Stanza 7	Mq. 23,02		
Stanza 8	Mq. 27,12		
Stanza 9	Mq. 32,80		



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura

Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)

Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

		<u>Mq. 128,55</u>	
		TOTALE	Mq. 217,80
Stalla Piano terra			
Cantina	Mq. 58,87		
Stalletto	Mq. 28,45		
Stalla	Mq. 85,81		
Portico	Mq. 109,80		
		<u>Mq. 281,93</u>	
Stalla Piano primo			
Fienile	Mq. 123,00		
Soffitta aperta	Mq. 27,91		
		<u>Mq. 150,91</u>	
		TOTALE	Mq. 432,84
Deposito			
- Piano terra	Mq. 50,63		
- Piano primo	Mq. 48,63		
		TOTALE	Mq. 99,26
Locale Rifiuti-Silos			
Locale Rifiuti	Mq. 13,00		
Silos 1	Mq. 11,28		
Silos 2	Mq. 11,28		
Magazzino	Mq. 14,00		
Barchessetto	Mq. 33,00		
		TOTALE	Mq. 82,56
Area comune/ giardino e bene comune non censibile	Mq. 5.210,00		<u>Mq. 5.210,00</u>

Accessi:

pedonale e carraio da via Casalmaggiore.

Conformità edilizia ed urbanistica:

Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

L'accesso agli atti è avvenuta al Comune di Cremona in data 11 febbraio 2022, previa richiesta tramite PEC in data 13 novembre 2021, al Comune di Cremona, con la specifica di avere visione e copia della cronistoria edilizia e strutturale degli Immobili in oggetto, ed altra documentazione utile, in data 19 novembre 2021 invio richiesta accesso agli atti tramite mail al comune di Cremona, richiesta sollecito a mezzo PEC il 20 dicembre 2021 al comune di Cremona, mail di sollecito al comune di Cremona per accesso agli atti con risposta in data 13 gennaio 2021 in cui viene specificato che essendoci molte richieste i tempi si sono allungati. In data 11 febbraio 2022 visione delle pratiche presso il Comune di Cremona.

Gli immobili sono stati acquistati tramite compravendita in data 06.09.2007 in Cremona presso lo studio del Notaio dottor. _____ registrato il 12.09.2007 al N. 4380 Serie 1T.

_In primo luogo atto trascritto a Cremona il 12.09.2007 al N. 10932 R.G., N. 5674 R.P,

_In secondo luogo atto trascritto a Cremona il 12.09.2007 al N.10933 R.G., N. 5675 R.P.,

_In terzo luogo atto trascritto a Cremona il 12.09.2007 al N. 10934 R.G., N. 5676 R.P.

Del complesso immobiliare sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

_ DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA protocollo generale 0035677 in data 29/06/2007,

progettista

richiedente:

intervento di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso e di risanamento conservativo del complesso immobiliare di cui all'art.10, comma 1, lettera c, del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni. Si segnala che della seguente D.I.A. il Comune di Cremona non ha fornito gli elaborati grafici allegati.

Il 10 settembre 2007 è stato comunicato al comune di Cremona il cambio di proprietà e conseguente intestazione della D.I.A. ai _____

_____ a seguito del trasferimento di proprietà avvenuto con atto notarile (Notaio _____ rep. 70076, raccolta 9916) in data 06 settembre 2007, tutte le opere e oneri conseguenti vanno riferiti ai nuovi proprietari dell'immobile in oggetto:

_ Richiesta interruzione dei termini della Denuncia di Inizio attività protocollo 1781/67 in data 26 luglio 2007; presentata _____ e motivata dalla necessità di approfondire rilievi sulle condizioni strutturali degli edifici oggetto di intervento.

STIMA DEL BENE

Calcolo della superficie ragguagliata:

Riferimento:1				
----------------------	--	--	--	--



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura

Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)

Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

Superficie netta immobile identificato al Foglio 113 Mappale 89 subalterno 502				
Descrizione	Sup. effettiva	Incidenza	Sup. ragguagliata	Tot. Sup. ragguagliata
Portico	Mq. 25,00	35 %	Mq. 8,75	
	Mq. 125,00	10 %	Mq. 12,50	<u>Mq. 21,25</u>
Riferimento:2				
Superficie netta immobile identificato al Foglio 113 Mappale 89 subalterno 503				
Descrizione	Sup. effettiva	Incidenza	Sup. ragguagliata	Tot. Sup. ragguagliata
Residenza Piano Terra	Mq. 99,84	100 %	Mq. 99,84	
Residenza Piano Primo	Mq. 91,40	100 %	Mq. 91,40	<u>Mq. 191,34</u>
Riferimento:3				
Superficie netta immobile identificato al Foglio 113 Mappale 89 subalterno 506				
Descrizione	Sup. effettiva	Incidenza	Sup. ragguagliata	Tot. Sup. ragguagliata
Casa popolare Residenza Piano terra	Mq. 89,25	100 %	Mq. 89,25	
Casa popolare Residenza Piano primo	Mq. 128,55	100 %	Mq. 128,55	<u>Mq. 217,80</u>
Stalla Piano terra	Mq. 281,93	20 %	Mq. 56,39	
Stalla Piano primo	Mq. 150,91	20 %	Mq. 30,18	<u>Mq. 86,57</u>
Deposito Piano terra	Mq. 50,63	20 %	Mq. 10,12	



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura

Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)

Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

Deposito Piano primo	Mq. 48,63	20 %	Mq. 9,73	<u>Mq. 19,85</u>
Locale Rifiuti	Mq. 13,00	15 %	Mq. 1,95	
Silos 1	Mq. 11,28	15 %	Mq. 1,69	
Silos 2	Mq. 11,28	15 %	Mq. 1,69	
Magazzino	Mq. 14,00	15 %	Mq. 2,10	
Barchessetto	Mq. 33,00	15 %	Mq. 4,95	<u>Mq. 12,38</u>
Area comune/ giardino e bene comune non censibile	Mq. 5.210,00	877 10 % 4.333 5 %	Mq. 87,70 Mq. 216,65	<u>Mq. 304,35</u>
	TOTALE	SUPERFICIE	RAGGUAGLIATA	MQ. 853,54

La superficie ragguagliata dei beni oggetto di esecuzione, comprensivo di Immobili e area giardino comune e bene comune non censibile **risulta pari a mq. 853,54.**

Stima del confronto di mercato (v. all. 10 - Immobili in comparazione):

la stima del confronto di mercato prevede di effettuare una ricerca sul mercato immobiliare nel quale il bene oggetto di perizia è ubicato, al fine di raccogliere informazioni relative ai valori di unità con caratteristiche similari a quello in oggetto.

Il bene in questione è ubicato in Cremona, Via Casalmaggiore, 271; zona nella quale l'esperto incaricato ha effettuato la ricerca, ottenendo i seguenti dati:

DESCRIZIONE:	SUPERFICIE	VALORE €	VALORE €/MQ
Casa in Cremona, San Bernardo - Zaist; Porzione di cascina con area di proprietà da ristrutturare, Ape in attesa di certificazione.	Mq. 350,-	170.000,-	486
Cascina in Cremona, Via Collegio, Da ristrutturare, con area verde Ape esente.	Mq. 510,-	110.000,-	216
Cascina in Cremona, Via Gerre Borghi Da ristrutturare, con area verde Ape esente.	Mq. 1000,-	97.000,-	97



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura

Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)

Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

Dalla media dei valori ottenuti si ricava un valore medio a metro quadrato per abitazioni simili a quella in oggetto di esecuzione pari ad $(486 + 216 + 97)/3 = \text{€}/\text{mq } 267$

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

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

€/Mq. 267,- X Mq. 853,54 = € 227.895,18.

IL METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE CON IMMOBILI SIMILARI HA PRODOTTO UN VALORE PARI AD € 227.895,18.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CREMONA

Comune: CREMONA

Fascia/zona: Suburbana/ FRAZIONI E RESTANTE TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: 11

Microzona catastale n.:

Tipologia prevalente: Abitazioni civi

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civi	DEGRADATE	1200	1850	1			
Abitazioni civi	REGOLARE	850	1100	1	3,9	4,8	10
Abitazioni di tipo economico	REGOLARE	640	900	1	3,2	4,4	10
Biv.	REGOLARE	580	970	1	3,1	4,7	10
Prati auto scapri	REGOLARE	410	600	1	2	2,9	10
Prati auto scapri	REGOLARE	295	440	1	1,8	2,2	10
Villa civi	REGOLARE	900	1300	1	3,7	5,9	10

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAJUSCOLE si riferisce a quello più frequente di zona.
- Il Valore di Mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie biest. (ivi ovvero locata (L)).
- Il Valore di Locazione è espresso in €/mq per mese riferito alla superficie biest. (ivi ovvero locata (L)).
- La presenza nel campo e presenza "1" accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di verifica.

Stima per banche dati quotazioni immobiliari "Valori OMI" (11 - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari):

il secondo metodo di stima preso in considerazione si basa sull'utilizzo della banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI).

In questo caso viene preso come riferimento il secondo semestre dell'anno 2021, la destinazione residenziale e la zona Suburbana/ FRAZIONI E RESTANTE TERRITORIO COMUNALE DI CREMONA

Dall'interrogazione è emerso quanto segue:

Nella tabella dei valori OMI non risulta il valore al mq relativo alle ristrutturazioni immobiliari (edifici fatiscenti), pertanto il sottoscritto perito estimatore ha deciso di mantenere il valore per comparazione pari a €/mq 267.



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura

Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)

Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

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.);

I beni pignorati sono di proprietà dei Sigg.i.:

Riferimento 1:

Riferimento 2:

Riferimento 3:

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 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;

Trattasi di quota unica per quanto riguarda il Riferimento:1 e Riferimento:2

si tratta di quota indivisa per quanto riguarda il Riferimento:3

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;



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

Si farà una valutazione unica, in quanto i debitori sono

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;

Trattasi di n. 3 immobili con giardino in comune e beni comuni non censibili. il sottoscritto perito considera difficoltoso e sconveniente frazionare e dividere il compendio immobiliare oggetto di stima, in quanto esiste un unico accesso pedonale e carraio, pertanto il compendio sarà venduto in un unico lotto.

L'intero complesso immobiliare confina in un sol corpo:

- a Nord con ragioni di cui Foglio 113 mappale 268, mappale 188, mappale 63, mappale 60;
- a Est con con Via Casalmaggiore;
- a Sud con ragioni di cui Foglio 113 mappale 481;
- a Ovest con ragioni di cui al Foglio 112 mappale 121;

6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;

Le unità immobiliari oggetto di stima non sono dotate di Attestato di Prestazione Energetica, gli immobili risultano fatiscenti, in parte crollati e pericolanti con assenza di impianti; pertanto risultano esenti dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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;

Gli immobili risultano così identificati al Catasto:



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

Riferimento :1

Unità immobiliari site nel Comune di Cremona (Codice D150)_ Catasto Fabbricati, Foglio 113:

- Mappale 89 Subalterno 502, Cat. C/2, piano T-1, classe 1, consistenza 163 mq., sup. cat. 190 mq., rendita € 580,86, Via Casalmaggiore;

N.B.: Nella planimetria catastale è indicato anche il piano primo, il solaio in legno e tavelle di cotto è crollato l'immobile risulta pericolante e fatiscente.

Riferimento :2

Unità immobiliari site nel Comune di Cremona (Codice D150)_ Catasto Fabbricati, Foglio 113:

- Mappale 89 Subalterno 503, Cat. A/4, piano T-1, classe 1, consistenza 7,5 vani,, sup. cat. 193 mq., rendita € 224,66, Via Casalmaggiore;

Riferimento :3

- Mappale 89 Subalterno 506, Cat. A/4, piano T-1, classe 1, consistenza 13 vani,, sup. cat. 278 mq., rendita € 389,41, Via Casalmaggiore;

Parti comuni:

il cortile e le barchesse Foglio 113 mappale 89 subalterno 501 e

Foglio 112 mappale 121 (comuni a tutti i subalterni del mappale 89).

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;

Per quanto riscontrato durante il sopralluogo, non si segnala la presenza di rifiuti, sia urbani, sia speciali, sia urbani pericolosi che speciali pericolosi.

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 la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2014 - Registro Particolare 3923 Registro Generale 5353
Pubblico ufficiale Repertorio 73382/11645 del 22/07/2014
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/09/2021 - Registro Particolare 5971 Registro Generale 8163
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 1650/2021 del 03/08/2021.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/09/2007 - Registro Particolare 5675 Registro Generale 10933
Pubblico ufficiale Repertorio 70076/9916 del 06/09/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 12/09/2007 - Registro Particolare 2794 Registro Generale 10935
Pubblico Ufficiale Repertorio 70077/9917 del 06/09/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
SOGGETTO DEBITORE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2014 - Registro Particolare 3923 Registro Generale 5353
Pubblico ufficiale Repertorio 73382/11645 del 22/07/2014
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/09/2021 - Registro Particolare 5971 Registro Generale 8163
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 1650/2021 del 03/08/2021.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/09/2007 - Registro Particolare 5676 Registro Generale 10934
Pubblico ufficiale Repertorio 70076/9916 del 06/09/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 12/09/2007 - Registro Particolare 2794 Registro Generale 10935
Pubblico Ufficiale Repertorio 70077/9917 del 06/09/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 620 del 29/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n.621 del 29/07/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 30/03/2010 - Registro Particolare 646 Registro Generale 2932



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

Repertorio 71306/10633 del 26/03/2010
Pubblico Ufficiale
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1463 del 07/09/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/02/2012 - Registro Particolare 528 Registro Generale 746
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CREMONA Repertorio 2932 del 23/12/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1464 del 07/09/2018 (INEFFICACIA TOTALE)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2014 - Registro Particolare 3922 Registro Generale 5352
Pubblico ufficiale Repertorio 73382/11645 del 22/07/2014
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2014 - Registro Particolare 3923 Registro Generale 5353
Pubblico ufficiale Repertorio 73382/11645 del 22/07/2014
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE

7. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/05/2018 - Registro Particolare 2952 Registro Generale 4360
Pubblico ufficiale NOTAIO Repertorio 84950 del 20/09/1999
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/07/2018 - Registro Particolare 4251 Registro Generale 6441
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 721 del 12/07/2018
ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

9. ISCRIZIONE CONTRO del 27/05/2021 - Registro Particolare 702 Registro Generale 5093
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 231 del 21/01/2021.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
SOGGETTO DEBITORE.

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/09/2021 - Registro Particolare 5971 Registro Generale 8163
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 1650/2021 del 03/08/2021.
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/09/1999 - Registro Particolare 4506 Registro Generale 7179



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

- Repertorio 84950 del 20/09/1999
Pubblico ufficiale
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n.2952 del 22/05/2018
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/09/1999 - Registro Particolare 1743 Registro Generale 7180
Repertorio 84951 del 20/09/1999
Pubblico ufficiale
SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1461 del 07/09/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2006 - Registro Particolare 3196 Registro Generale 13169
Repertorio 113120/20878 del 24/11/2006.
Pubblico ufficiale
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
SOGGETTO DEBITORE.
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1462 del 07/09/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/09/2007 - Registro Particolare 5676 Registro Generale 10934
Repertorio 70076/9916 del 06/09/2007
Pubblico ufficiale
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n.2952 del 22/05/2018
5. ISCRIZIONE CONTRO del 12/09/2007 - Registro Particolare 2794 Registro Generale 10935
Repertorio 70077/9917 del 06/09/2007.
Pubblico ufficiale
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
SOGGETTO DEBITORE.
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 620 del 29/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 621 del 29/07/2014 (RESTRIZIONE DI SOMMA)
6. ISCRIZIONE CONTRO del 30/03/2010 - Registro Particolare 646 Registro Generale 2932
Repertorio 71306/10633 del 26/03/2010.
Pubblico ufficiale
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
SOGGETTO DEBITORE.
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1463 del 07/09/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/02/2012 - Registro Particolare 528 Registro Generale 746
Repertorio 2932 del 23/12/2011
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CREMONA
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

1. Annotazione n. 1464 del 07/09/2018 (INEFFICACIA TOTALE)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2014 - Registro Particolare 3922 Registro Generale 5352
Pubblico ufficiale Repertorio 73382/11645 del 22/07/2014
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2014 - Registro Particolare 3923 Registro Generale 5353
Pubblico ufficiale Repertorio 73382/11645 del 22/07/2014
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE

10. Rettifica TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/05/2018 - Registro Particolare 2952 Registro Generale 4360
Pubblico ufficiale NOTAIO Repertorio 84950 del 20/09/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/07/2018 - Registro Particolare 4251 Registro Generale 6441
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 721 del 12/07/2018
ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

12. ISCRIZIONE CONTRO del 27/05/2021 - Registro Particolare 702 Registro Generale 5093
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 231 del 21/01/2021.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/09/2021 - Registro Particolare 5971 Registro Generale 8163
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CREMONA Repertorio 1650/2021 del 03/08/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'esperto incaricato ha stimato il bene oggetto di esecuzione immobiliare mediante i due metodi sopra descritti.

Dopo una attenta ricerca, dopo aver comparato con immobili simili

il sottoscritto perito ritiene che il valore attribuito all'intero bene è di € 227.895,18
(diconsi euro duecentomiladuecentoventisetteottocentonovantacinque/18).

Pur trattandosi di complesso immobiliare indipendente, posto nel Comune di Cremona si giudica la commerciabilità dell'immobile MODESTA.



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

ELENCO ALLEGATI:

- 01_Inquadramento territoriale e rilievo fotografico.
- 02_Visura Catastale Soggetto
- 03_Visura Storica per immobile.
 - 03 A Foglio 113 mappale 89 subalterno 502
 - 03 B Foglio 113 mappale 89 subalterno 503
 - 03 C Foglio 113 mappale 89 subalterno 506
- 04_Planimetrie Catastali
- 05_Elaborato Planimetrico
- 06_Estratto di mappa.
- 07 – Domanda diritto di accesso agli atti e ricevuta copie.
- 08 – Atto di Provenienza
- 09_Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia
- 10_Immobili in comparazione.
- 11_Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.
- 12_Ispezione Ipotecaria esecutato
- 13_Spese Ispezione Ipotecaria



Tania Arch. Lena
Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

Pizzighettone, il 26 aprile 2022

