

# PERIZIA DI STIMA

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

**Esecuzione Immobiliare n° 189/2023**

Promossa da

**BANCO DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA SOC. COOP.**

**con Avv.ti Roberto Gorio e Paolo Gianmaria Fornoni (dom.)**

Contro

████████████████████

**Beni in Cremona via Pampurino, 5A**

**Giudice dell'Esecuzione: d.ssa Claudia CALUBINI**



Geom. Maurizio Longari-26010 Montodine (Cr) p.zza XXV Aprile, 4

## QUESITO

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

successivamente, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti da Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173-bis ultimo comma disp. att. c.p.c. (ovvero, se non ancora pubblicati, secondo il modello attualmente in uso);

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 art. 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:
  - 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 tra 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 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;

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

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

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

provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.:

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

formuli tempestiva istanza di rinvio 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

Notifica incarico: pec del 01.03.2024

Giuramento telematico: pec del 06.03.2024

Operazioni svolte in data 06.03.2024:

- comunicazione alle parti dell'inizio operazioni peritali
- acquisizione documentazione catastale (estratto mappa, visura catastale, planimetria catastale
- acquisizione ispezione ipotecaria
- invio documentazione catastale al Custode IVG Cremona

Operazioni svolte in data 08.03.2024:

- richiesta al comune di Pontevecchio dello stato di famiglia storico e certificato di residenza

Operazioni svolte in data 11.03.2024:

- richiesta al comune di Cremona per accertamento urbanistico
- richiesta A.E. per verifica esistenza contratto di affitto
- richiesta all'archivio notarile per reperimento atto di provenienza

Operazioni svolte in data 19.03.2024:

- richiesta all'amministratore di condominio per informative varie

Operazioni svolte in data 21.03.2024:

- accesso ai luoghi per rilievo locali, riprese fotografiche e acquisizione copia APE

Operazioni svolte in data 28.03.2024:

-acquisizione dell'atto di provenienza 1984 dall'archivio notarile di Cremona

Operazioni svolte in data 29.03.2024:

-acquisizione documentazione amministrativa condominiale

Operazioni svolte in data 18.04.2024:

-acquisizione documentazione urbanistica dal comune di Cremona

Operazioni svolte in data 10.05.2024:

-invio perizia al tribunale con copia trasmessa alle parti.

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

**Diritto:**

Proprietà per 1/1 in capo a [REDACTED] nato a Pontevico (Bs) il 25.01.1966 ([REDACTED]).

**Bene e ubicazione:**

Il bene oggetto di perizia, costituito da tre locali ad uso negozio con servizio igienico e balcone al piano terreno oltre ad un locale cantina al piano interrato, costituisce parte del complesso condominiale "I MULINI" articolato su n° 5 piani fuori terra perlopiù a destinazione residenziale ed un piano interrato per box e cantine insistente sul mappale 288 fg.37 di Cremona.



ESTRATTO MAPPA FG. 37



FOTO PROSPETTO OVEST (SU VIA PAMPURINO)

Completano la proprietà la quota proporzionale degli enti comuni del condominio in ragione di 64,76/1000 per il negozio e 4,15/1000 per la cantina.

Il fabbricato del quale costituisce parte l'unità immobiliare esecutata si trova in via Pampurino n°5A (Quartiere Sant'Ambrogio) Cremona.

**Descrizione:**

L'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune censuario di Cremona, capoluogo di provincia di ca. 70.000 abitanti.

Ubicato in posizione periferica nord della città, dista ca. 2 chilometri dal centro (piazza Duomo) e ca. mt. 250 dalla statale n° 10 (tangenziale per Brescia e Mantova).

Risulta costituito da:

- a) negozio, con accesso esclusivamente pedonale dal portico condominiale, suddiviso in tre locali con servizio igienico e balcone al piano terreno;
- b) cantina con accesso dal vano scala-corridoi condominiali al piano interrato.

La struttura portante è composta da ossatura in cemento armato e muratura ordinaria.

I solai di interpiano sono in laterizio e cemento e, per la parte di interesse, parzialmente intonacati

in quanto i locali negozio sono per buona parte controsoffittati.

La suddivisione interna del negozio è realizzata con pareti in cartongesso.

I serramenti esterni sono parte in profilo di alluminio e vetro (prospetto ovest) e parte in legno con vetro isolante e tapparelle (prospetto est); la portina di accesso della cantina è in metallo.

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato; internamente il negozio ha pareti intonacate mentre la cantina ha le pareti in cemento a vista.

La pavimentazione del negozio e i rivestimenti del servizio igienico sono in ceramica mentre la pavimentazione della cantina è in cemento.

Le pavimentazioni esterne (balcone e portico condominiale) sono in clincher.

Le porte interne di accesso al servizio igienico sono in legno impiallacciate, manca la porta alla parete dividente i due locali all'accesso del negozio.

Il negozio è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia con frutti in plastica mentre quello della cantina è realizzato con canalina esterna.

L'impianto di riscaldamento del negozio è previsto autonomo con funzionamento a mezzo di caldaia murale (rimossa) e corpi radianti termoconvettori ad eccezione del servizio igienico che è dotato di calorifero in alluminio.

Esiste impianto di climatizzazione con macchina collocata sul balcone e split mancanti/rimossi.

Il servizio igienico del negozio è attrezzato con doccia, water e lavabo.

I sanitari sono in vetro china dotati di rubinetteria in acciaio.

Si fa presente che la zona soffitto della cantina è in parte attraversata dalle tubazioni di scarico fognario del condominio.

Essendo tutti gli impianti scollegati dai rispettivi contatori, non è stato possibile controllarne l'effettivo funzionamento.

Le superfici lorde rilevate sono:

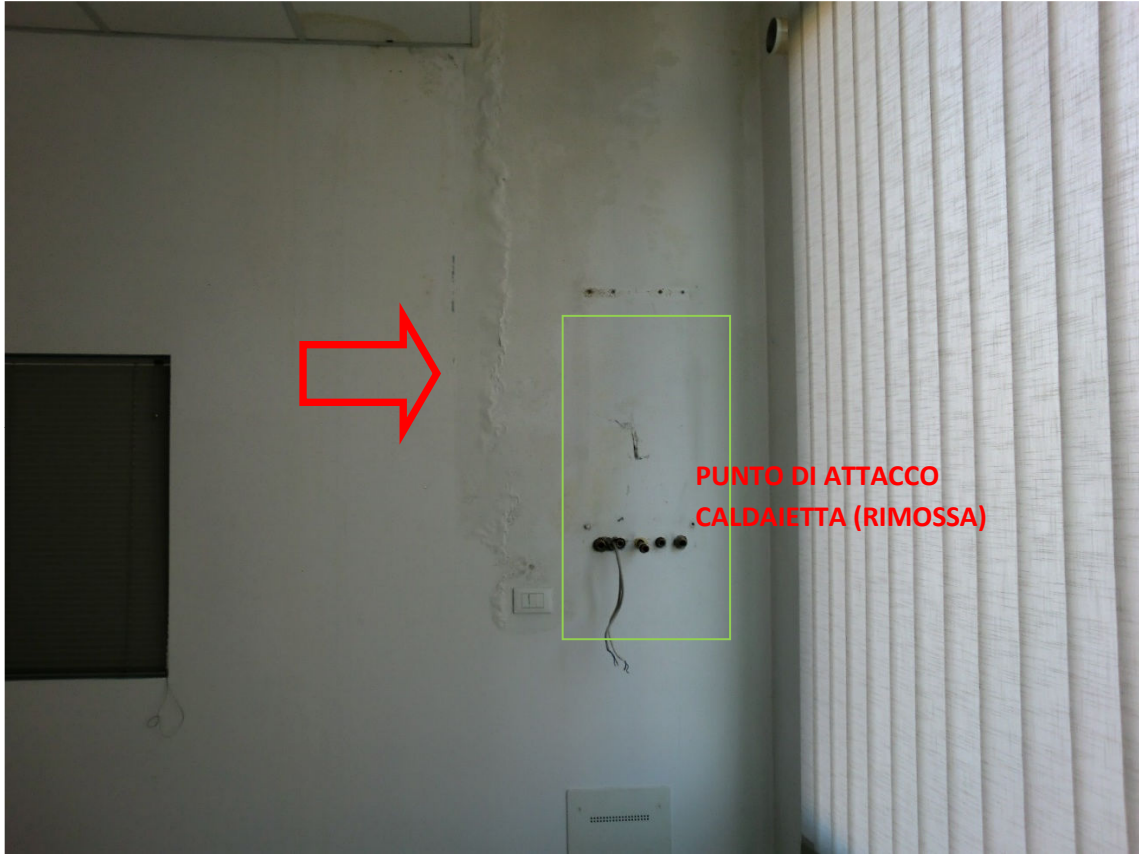
- negozio p. T. ca. mq. 150,30 (h. interna mt. 3,50-mt. 3,00 al controsoffitto)
- balcone p. T. ca. mq. 9,40
- cantina p.S1 ca. mq. 57,40 (h. interna mt. 2,16).

Il fabbricato è stato costruito a partire dall'anno 1987 con C.E. 0006/A del 30.01.1987.

I locali, in stato di dismissione attività, si trovano nel complesso in normale stato d'uso e manutenzione.

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

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate lungo la parete interna di ovest alcune colature di acqua piovana, presumibilmente provenienti da falle alla soprastante copertura, che provocano rovina all'intonaco e agli impianti adiacenti.



**PUNTO DI ATTACCO  
CALDAIETTA (RIMOSSA)**

FOTO DELLA PARETE INTERNA DANNEGGIATA DALLE INFILTRAZIONI E POSIZIONE CALDAIETTA RIMOSSA



FOTO INTERNA DEL NEGOZIO



FOTO DEL SERVIZIO IGIENICO



FOTO DELLA CANTINA

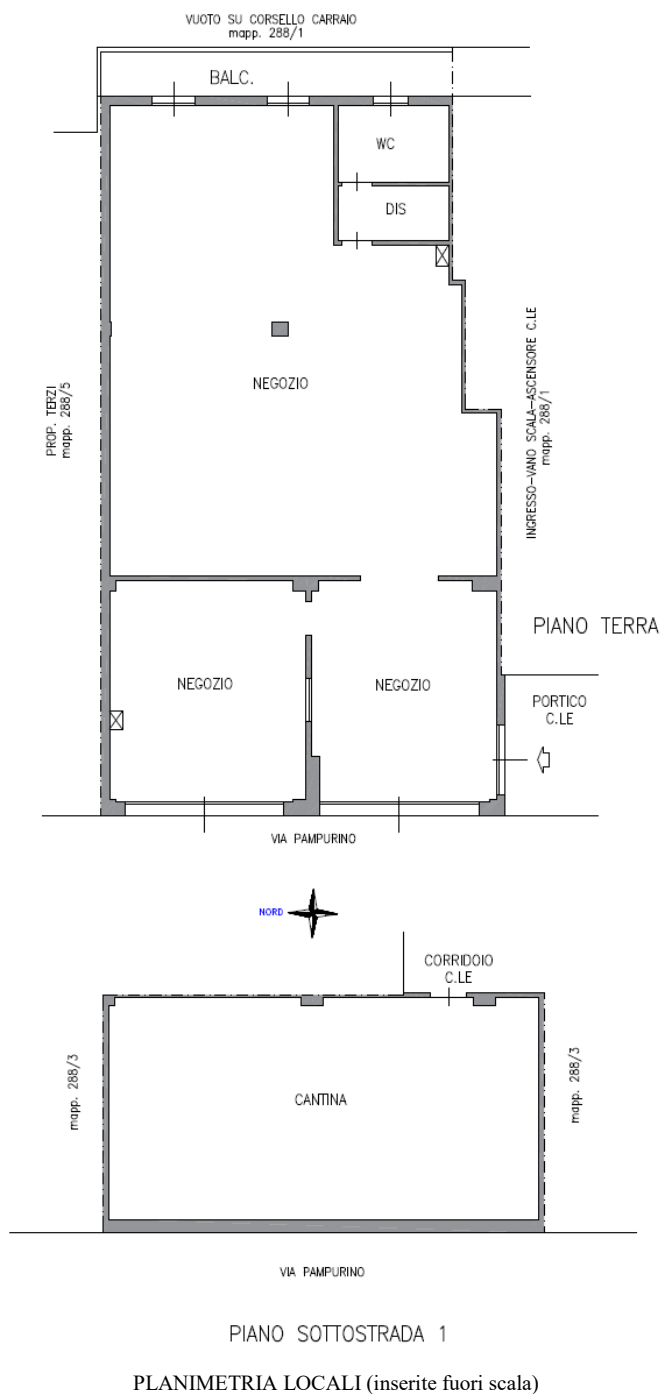


### Certificazione energetica:

La certificazione energetica, redatta dal geom. Alberto Raffi da Pontevico (Bs) in data 05.06.2017 e valida fino al 05.06.2027, attesta che l'immobile è in classe energetica E.

### Presenza rifiuti:

Al momento del sopralluogo non sono stati rilevati rifiuti pericolosi all'interno dei locali ma solamente parti di arredo (perlopiù tavoli di supporto) e profili in legno per lo sgombero dei quali si stima un costo omnnicomprensivo di € 1.000,00 (euro mille/00).



## STORIA CATASTALE

### **Dati catastali attuali:**

Foglio 37 – particella 288 sub. 2 – cat. C/1 di classe 1- consistenza mq. 167 – R.C. € 4.174,42, Via Alessandro Pampurino n° 9 – piano T-S1.

### **Variazioni storiche:**

Tralasciando gli aggiornamenti d'ufficio (classamento, toponomastica e quadro tariffario) l'immobile risulta essere stato oggetto delle seguenti variazioni catastali:

- 1) in data 02.12.2002 pratica n. 102967 per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni
- 2) in data 31.08.2007 pratica n. CR0102884 per diversa distribuzione degli spazi interni.

### **Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:**

L'atto di pignoramento e la conseguente nota di trascrizione omettono l'indicazione della classe (1) e della rendita catastale (€ 4.174,42).

Inoltre il numero civico riportato negli atti di procedimento (n° 5) non corrisponde a quello indicato in visura catastale (n° 9) e, pertanto, si renderà necessario presentare un foglio di osservazione all'UPT.

A tal proposito si fa nuovamente presente che il civico affisso all'ingresso del negozio al piano terreno reca la numerazione 5A.

### **Giudizio di regolarità/Docfa:**

La planimetria catastale del 31.08.2007 prot n. CR0102884 non è perfettamente aderente allo stato dei luoghi e pertanto se ne consiglia la rettifica.

Il costo stimato per l'operazione tecnica è di onnicomprensivi € 1.000,00 (euro mille/00).

### **Confini:**

del negozio da nord in senso orario con i mapp. 288 sub. 5, 288 sub. 1, via Pampurino

della cantina da nord in senso orario con i mapp. 288 sub. 3, 288 sub. 1, 288 sub. 3, via Pampurino

salvi più precisi confini e come in atti e fatto.

## REGOLARITA' URBANISTICA

### **Titoli urbanistici:**

In data 18.04.2024 il comune mi ha fornito la seguente documentazione di rilievo riguardante l'immobile staggito:

- 1) C.E. n. 0006/A prot. 06891 del 30.01.1987 rilasciata all'██████████ srl per la costruzione di palazzine in zona S. Ambrogio da adibirsi ad uso residenziale e terziario;
- 2) Concessione in sanatoria n. 139/A (pratica 1357-2002) del 23.09.2002 rilasciata al dott. Sergio

Margotti Curatore Fallimentare dell' [REDACTED] srl;

3) D.I.A. prot. 0031750 del 07.06.2007 rilasciata a [REDACTED] con allegati:

a) parere ASL in merito allo scarico dei fumi caldaia (oggi mancante) in parete;

b) elaborato di progetto (tav. 1);

c) dichiarazione ultimazione opere e collaudo finale del 01.10.2007.

**Abitabilità e agibilità:**

L'agibilità dei locali è stata auto-dichiarata con atto prot. 0052262 del 02.10.2007.

**Abusi:**

Il progetto di cui all'ultima pratica edilizia (D.I.A. prot. 0031750 del 07.06.2007) risulta essere sufficientemente aderente allo stato dei luoghi per quanto riguarda il perimetro del negozio eccezion fatta per la traslazione di alcuni tavolati interni e l'ampiezza delle aperture sul prospetto est (+/- cm. 10).

**Sanabilità e costi:**

Ai fini della perfetta regolarità urbanistica si consiglia la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001 i cui costi, compresa la sanzione amministrativa, diritti di segreteria e spese tecniche ecc. si stima in omnicomprensivi € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

**VALORE E VENDIBILITA'**

**Metodo di valutazione:**

Il rapporto di valutazione è volto a determinare:

- a) il più probabile valore in libero mercato;
- b) il più probabile valore di mercato in condizione di vendita forzata.

Considerata la tipologia dell'immobile, la sua posizione periferica nel contesto comunale, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si riporta di seguito il rapporto di valutazione sulla base dei comparabili acquisiti (non essendo stati reperiti atti notarili, riferiti ad immobili in zona appartenenti al medesimo segmento edilizio rispetto a quello esecutato, vengono utilizzati alcuni annunci di vendita).

Superficie commerciale lorda del bene esecutato

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	INDICE	SUP. COMM.
T	negozio	150,30	1,00	150,30
T	balcone	9,40	0,25	2,35
S1	cantina	57,40	0,40	22,96
TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE mq.				<b>175,61</b>

## Analisi per la determinazione del valore in condizioni di libero mercato

data Stima	10/05/2024	Esecuzione Immobiliare N. 189/2023
------------	------------	------------------------------------

Tabella Dati	Immobile A	Immobile B	Immobile C	Subject
Fonte	annuncio 1	annuncio 2		0
Prezzo di vendita €	88.000,00	150.000,00	0,00	0
Prezzo corretto (-10% se A.P.)	80.000,00	135.000,00	0,00	0
Superficie principale lorda mq.	110	150	0	150
Balconi mq.	0	0	0	10
Cantine/ Sgomberi mq.	0	0	0	58
Box 0 NO - 1 SI	0	0	0	0
Servizi n°	1	1	0	1
Livello piano	0	0	0	0
Ascensore 0 NO - 1 SI	0	0	0	1
Manutenzione 1 Scadente- 2 Normale- 3 Ottimo	2	2	0	2

INDICI MERCANTILI E INFORMAZIONI ASSUNTE DAL MERCATO	
Saggio di variazione del prezzo degli immobili (svalutazione)	0,02
Rapporto mercantile prezzo Balcone/prezzo Superficie principale BAL	0,3
Rapporto mercantile prezzo Cantina/prezzo Superficie principale CAN	0,5
Costo intervento di manutenzione STM 1 Scadente- 2 Norale- 3 Ottimo	€ 20.000,00
Saggio di variazione del livello di piano	0,002

ALTRE INFORMAZIONI DESUNTE DAL MERCATO	
Valore medio Box autorimessa (mq. 19,00) a corpo €	20.000,00
Costo servizio a nuovo SER	8.000,00
-vetustà media (anni)	11
-vita media (anni)	20

CALCOLO DEI PREZZI MEDI DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE				
Unità A				
	superfici	Indici	Sup Commerciale	Prezzo medio
Negozi	110,00	1	110,00	€ 727,27
Balconi	0,00	0,3	0,00	
Cantina	0,00	0,5	0,00	
Unità B				
Negozi	150	1	150,00	€ 900,00
Balconi	0	0,3	0,00	
Cantina	0	0,5	0,00	
Unità C				
Negozi	0	1	0,00	#DIV/0!
Balconi	0	0,3	0,00	
Cantina	0	0,5	0,00	
Prezzo marginale della superficie principale				813,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI				
Prezzo marginale	Indice	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
della data (mese)	0	0,00	0,00	0,00
della superficie (mq.)	1	813,00	813,00	0
dei balconi (mq.)	0,3	243,90	243,90	0,00
delle cantine (mq.)	0,5	406,50	406,50	0,00
dei servizi igienici (€)	4400	3.600,00	3.600,00	0,00
del livello di piano (€)	0	0,00	0,00	0,00
della manutenzione (€)	20.000,00	20.000,00	20.000,00	0,00

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo totale parziale €	80.000,00	135.000,00	0,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie principale	€ 32.520,00	€ 0,00	€ 0,00
Balconi	€ 2.439,00	€ 2.439,00	€ 0,00
Cantine	€ 23.577,00	€ 23.577,00	€ 0,00
Garage	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Servizi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Livello	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Manutenzione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Prezzi corretti</b>	<b>138.536,00</b>	<b>161.016,00</b>	<b>0,00</b>

#### SINTESI CONCLUSIVA

Determinazione variazione % assoluta		d%= Vmax-Vmin/Vminx100 =
Vmax	Vmin	16,23
161.016,00	138.536,00	

Il dato percentuale ricavato, pur essendo superiore al 5%, si ritiene accettabile in quanto la rilevazione dei dati dei comparabili è basata su valori indicati in annunci, non sempre correttamente dettagliati.

VALORE DI MERCATO	
(A+B/2)=	€ 149.776,00
arrotondati a	<b>€ 150.000,00</b>

#### Valore di mercato attribuito:

Determinazione del valore di mercato al 10.05.2024

Valore di mercato al netto deduzioni	€ 150.000,00	MCA
Deduzioni:		
Oneri per sgombero locali	€ 1.000,00	stimati
Oneri catastali	€ 1.000,00	stimati
Verifica/integr./certif. impianti	€ 10.000,00	stimati
Oneri condominiali al 29.03.2024	€ 2.132,01	comunicati in parte
Oneri per sanatoria	€ 5.000,00	stimati
<b>Totale deduzioni arrotondate</b>	<b>€ 19.000,00</b>	stimati/comunicati

Valore di mercato arrotondato (150.000,00 – 19.000,00) = € 131.000,00.

## DAL VALORE DI MERCATO AL VALORE DI VENDITA FORZATA

Premesso che

- il lasso di tempo tra la data di aggiudicazione del bene staggito e la effettiva immissione nel possesso (mancato reddito) viene ipotizzato in mesi 3 (tre);
- potrebbero verificarsi differenze dovute sia alla svalutazione/rivalutazione del bene staggito che al deperimento/obsolescenze e/o mancata manutenzione;
- non esistono garanzie per eventuali vizi occulti.

Tutto quanto sopra premesso si stimano le seguenti riduzioni

- mancati redditi mesi 3 x 1.500,00 = € 4.500,00
- deterioramenti/obsolescenze/manutenzioni  
(2% base annua) per fabbricati € 131.000,00x2%x2 = € 5.300,00 arr.
- livello di rischio vizi occulti  
(10% stimato dall'esperto) € 131.000,00 x 10% = € 13.100,00

Totale arrotondato delle riduzioni = € 23.000,00 (4.500,00+5.300,00+13.100,00).

Il valore suggerito per la vendita forzata della proprietà staggita si può quindi riassumere in arrotondati **€ 108.000,00** ( euro centoottomila/00).

## ANNUNCIO IMMOBILE 1

< Lista Annunci > < Precedente 3 di 20 Successivo >

22 Foto Planimetria FotoPlan Virtual Tour Video

**Locale commerciale in Vendita**  
Cremona • Sant'Ambrogio • VIA CASTELLEONE

€ 88.000 2 locali 110 m<sup>2</sup> superficie 1 bagno 1 piano

## ANNUNCIO IMMOBILE 2



29 Foto

2 Planimetrie

FotoPlan

Virtual Tour



**Locale commerciale in Vendita**  
Cremona • Sant'Ambrogio • Via Bergamo

€ 150.000  2 locali  150 m<sup>2</sup> superficie  1 bagno  1 piano

### Giudizio di vendibilità':

A parere dello scrivente, la collocazione nel territorio comunale dell'immobile staggito non attribuisce allo stesso una buona appetibilità sul mercato immobiliare come negozio ma, eventualmente, come laboratorio/deposito/magazzino.

Pertanto, allo stato delle cose, il giudizio di vendibilità è appena sufficiente.

## STATO DI POSSESSO

### Debitore:

██████████ nato a Pontevico (Bs) il 25.01.1966 (██████████).

### Provenienza:

Nel ventennio la proprietà dell'area, sulla quale venne edificato l'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare eseguita, apparteneva alla soc. ██████████ srl con sede in Cremona Galleria del Corso, 3 in forza dell'atto di acquisto a rogito notaio Giancarlo Quaini del 31.10.1984 n. 6359/784 registrato in Cremona il 15.11.1984 n. **3945** (la relazione notarile riporta il n. 2945) e ivi trascritto il successivo 22.11.1984 n. 7814/5413.

Con D.D.T. del Tribunale di Cremona del 27.03.2007 n. 282/07 di rep. Trascritto in Cremona il 28.05.2007 n. 6674/3409 la proprietà dell'immobile staggito, edificato sull'area di cui al suindicato rogito dell'anno 1984, veniva trasferita a [REDACTED].

**Locazione:**

Facendo seguito all'interrogazione del 11.03.2024, l'agenzia delle Entrate comunica che non risultano contratti di locazione in essere riguardanti l'unità immobiliare staggita.

**Sine titolo:**

L'immobile è risultato essere nella disponibilità dell'esecutato.

**Opponibilità (art. 2923 c.c.):**

Non sono stati rilevati titoli preordinati all'opponibilità nei confronti della procedura oltre a quelli già noti alla stessa.

## VINCOLI E ONERI

**Servitù:**

Le servitù apparenti e non apparenti sono quelle costituite in corso di costruzione del fabbricato del quale l'unità immobiliare eseguita costituisce parte.

**Convenzioni edilizie:**

Non risultano.

**Vincoli storico-artistici:**

Non risultano.

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:**

Non risultano.

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:**

Si allega il rapporto dell'amministratore condominiale con le risultanze richieste già considerate al momento della valutazione (arretrati comunicati € 2.132,01).

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

Non risultano diritti costituiti e trascritti sulla cosa ipotecata anteriormente all'atto di pignoramento.

## TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:**

1) iscrizione contro del 11.10.2007 R.P. n. 3029 R.G. 11917 (u.p.t Cremona) relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia finanziamento di repertorio del notaio Manuela



Mondello n. 170155/16438 del 26.09.2007;

2)iscrizione contro del 27.04.2009 R.P. n. 655 R.G. 3489 (u.p.t Cremona) relativa a ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario di repertorio del notaio Palma Maria Ilaria Salvalaggio n. 1715/571 del 24.09.2009;

3)iscrizione contro del 28.08.2012 R.P. n. 1063 R.G. 6958 (u.p.t Cremona) relativa a ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 DPR 602/1973) di repertorio EQUITALIA NORD SPA rep. n. 664/2212 del 22.08.2012;

4)iscrizione contro del 07.09.2018 R.P. n. 1083 R.G. 7610 (u.p.t Cremona) relativa a ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo di repertorio Agenzia delle Entrate-Riscossione rep. n. 3440/2218 del 05.09.2018;

5)trascrizione contro del 27.12.2023 R.P. n. 8259 R.G. 11651 (u.p.t Cremona) relativa a atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili di repertorio Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Cremona rep. n. 3081/2023 del 05.12.2023.

**Elenco delle formalità che saranno cancellate:**

Le succitate formalità verranno cancellate dalla procedura in sede di aggiudicazione.

LOTTI

**Opportunità di divisione in lotti:**

Non si ritiene opportuna e praticabile la suddivisione in lotti del bene staggito.

COMODA DIVISIBILITA'

**Giudizio:**

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI FINALI

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

A proposito della valutazione immobiliare si fa presente che:

- a) nello stesso stabile risulta in vendita un negozio avente superficie doppia a quella stimata per il prezzo richiesto di € 270.000,00, importo considerato in linea con la valutazione, al netto delle deduzioni sopradescritte, di € 150.000,00;
- b) l'immobile staggito è attualmente posto in vendita dalla Immobiliare Fabio di Cremona per il prezzo richiesto di € 99.500,00.

## IMMOBILE IN VENDITA POSTO NELLO STESSO COMPLESSO



**ABITAT IMMOBILIARE**  
Corso Garibaldi 217  
Cremona (CR)

Tel. +390372461930  
Fax. 0372808945

### Negozi in Vendita

Via Alessandro Pampurino 26100, Cremona (CR)

Zone: Sant'Ambrogio, San Bernardo, Zaist  
Quartiere: Sant'Ambrogio

**€ 270.000**

Riferimento: 3069



Locali: >5  
Libero da: 1  
Piano: Piano terra  
Cablato: Sì

Posti Auto: 2  
Arredamento: Non Arredato

Bagni: 2  
Riscaldamento: Autonomo  
Allarme: Sì  
Totale piani: 4  
Giardino: Comune  
Spese condominiali: 100 € Mensili

Superficie: 320 m<sup>2</sup>  
Balcone: Sì  
Reception: Sì  
Ascensore: Sì  
Stato: Buono / Abitabile

**Classe energetica G** Indice prestazione energetica: 180,18 kWh/m<sup>2</sup> anno

## IMMOBILE STAGGITO COME ATTUALMENTE IN VENDITA



**Immobiliare Fabio**  
Viale Trento e Trieste 2/A  
Cremona (CR)

Tel. +393880950535

### Negozi in Vendita

Via Alessandro Pampurino 26100, Cremona (CR)

Zone: Sant'Ambrogio, San Bernardo, Zaist  
Quartiere: Sant'Ambrogio

**€ 99.500**

Codice Annuncio: EK-90752757



Locali: 2  
Libero da: 1  
Stato: Ottimo / Ristrutturato

**Classe energetica E** Indice prestazione energetica: 390,43 kWh/m<sup>2</sup> anno

Bagni: 1  
Riscaldamento: Autonomo  
Arredamento: Non Arredato

Superficie: 175 m<sup>2</sup>  
Totale piani: 2  
Spese condominiali: 40 € Mensili

La due diligence edilizia, riferita all' unità immobiliare in questione, è stata espletata in base alla documentazione fornita dagli altri enti di riferimento: pertanto l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legato alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni conseguenti alla documentazione messa a disposizione nel caso di errori ed incompletezze dovute anche a mancati aggiornamenti documentali.

Si resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

Montodine, 10.05.2024.

L'esperto



A handwritten signature in blue ink, written over the bottom part of the stamp and extending to the left.

ALLEGATI IN UNICO FASCICOLO:

- 01-Comunicazione di inizio operazioni
- 02-Ispezione ipotecaria
- 03-Estratto mappa catastale
- 04-Visure catastali
- 05-Planimetria catastale
- 06-Atto di provenienza originario
- 07-Ricerca Agenzia Entrate
- 08-APE
- 09-Rilievo di massima dell'immobile
- 10-Ricerca documentazione urbanistica
- 11-Documentazione amministrativa condominiale
- 12-Certificato di residenza e storico di famiglia
- 13-Documentazione fotografica esterna e interna
- 14-Invio perizia alle parti.