

ROSSI GEOM. GIANMARIA
AUSILIARIO DEL G.E.
Studio tecnico in Ripalta Cremasca (CR), via America n.11
Cell. 347.3306193
E_Mail: gianmaria.rossi1961@libero.it

TRIBUNALE DI CREMONA

NEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO n. 88/2023 R.G.E.

Promosso da : ITACA SPV S.R.L. sede Conegliano Veneto (TV)
e per essa
doValue S.P.A. sede in Verona (VR)
rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Orizio di Brescia

Contro :

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

Ripalta Cremasca, li 14.12.2023



SCHEDA RIASSUNTIVA E INDICE

Diritto (pag.6): piena proprietà dell'esecutato Sig.ra I

Bene (pag.7): appartamento al piano terra con cantina al piano interrato.

Ubicazione (pag.7): Via Giacomo Puccini n.1, Sergnano (CR).

Stato (pag.8): buono.

Titolarità (pag.6):

I nata a) il C.F.:
proprietà per 1/1.

Lotti (pag.9): no (unico).

Dati catastali pignoramento (pag.4): foglio 11 – mapp. 481 – sub. 502 (A/2) graffato al foglio 11, mapp. 483, sub. 504 – Via Giacomo Puccini n.1 - In piena proprietà per la quota di 1/1.

Dati catastali attuali (pag.8):

foglio 11, mapp. 481, sub. 502, graffato al foglio 11, mapp. 483, sub. 504, piano T-S1, Via G. Puccini, categoria A/2, classe 5, vani 4,5, Sup. Cat. 74 mq escluse aree scoperte 68 mq R.C.: €. 336,99.

Confini (pag.9):

- appartamento al p. terra con annessi portico e giardino confinano in unico corpo con: ragioni al mapp. 482, sub. 501 e al mapp. 483, sub. 505, cortile al mapp. 118, sub. 501, vano scala e vano ascensore comuni, ragioni al mapp. 483, sub. 503 e mapp. 117, sub. 501, ragioni al mapp. 119;
- la cantina al p. interrato confina con:
corridoio, ragioni al mapp. 483, sub. 510, terrapieno, ragioni al mapp. 483, sub. 503.

Irregolarità/abusi (pag.9): **SI**, costo per regolarizzazione €. **2.500,00**.

Valore di mercato (pag.10): €. **65.000,00** (Valore di Vendita Forzata, proposto come prezzo base d'asta).

Valore mutuo (pag.6): €. 101.840,00 e complessivi €. 152.760,00 durata anni 24;

Vendibilità (pag.10): buono.

Motivo (pag.8):

immobile incluso in edificio condominiale ubicato nel centro abitato di Sergnano (CR).

Pubblicità: ordinaria.

Occupazione (pag.11):

Al momento del sopralluogo del sottoscritto in data 11.10.2023 **gli immobili pignorati sono risultati essere occupati dalla sig.ra** (vedi stato di famiglia e di residenza allegati).

Vincoli (pag.11): no.

Oneri (pag.11-12):

1 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio De Vivo Ciro di Milano (MI) rep. 13722/9679 del 03.03.2011.

2 - Pignoramento di Immobili atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cremona rep. 1362 in data 15.05.2023 trascritto a Lodi il 08.06.2023 nn. 6503/9758.



3 - Oneri condominiali : sì, dalla dichiarazione dell'amministratore di condominio in data 27.09.2023 si evince che l'importo preventivato per le spese ordinarie dell'anno in corso 2023 ammonta ad euro 333,99, a cui si somma il saldo dell'esercizio precedente di euro 281,79, per un totale di euro 615,78.

Varie (13): ---

ALLEGATI:

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



TRIBUNALE DI CREMONA

NEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO n. 88/2023 R.G.E.

Promosso da : ITACA SPV S.R.L. sede Conegliano Veneto (TV)
e per essa
doValue S.P.A. sede in Verona
rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Orizio di Brescia

Contro : I

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

PERIZIA DI STIMA

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

RELAZIONE

descrittiva ed estimativa dell'Ausiliario del G.E. Geom. Rossi Gianmaria, C.F. RSS GMR 61R29 I827Q con studio in Ripalta Cremasca via America n. 11, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1289 ed incaricato in data 11.07.2023, il tutto con riferimento all'Atto di Pignoramento Immobiliare in data 29.04.2023 promosso da ITACA SPV S.R.L. sede Conegliano Veneto (TV) e per essa doValue S.P.A. sede in Verona contro la Sig.ra I

proprietaria per l'intero, ed a carico dei seguenti beni immobiliari ed i relativi frutti civili, accessioni e pertinenze, siti: "in Comune di Sergnano (CR):

foglio 11 – mapp. 481 – sub. 502 (A/2) graffiato al foglio 11, mapp. 483, sub. 504 – Via Giacomo Puccini n.1 - In piena proprietà per la quota di 1/1.

QUESITO

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

successivamente:

provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

- 1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;*
- 2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*



3. nel caso si tratti di quota indivisa, fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e a verificare, nell'ordine:
 - i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
6. a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;
7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

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

alleggi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico; depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

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

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

formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti”.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Giuramento:

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

Operazioni tecniche, ricerche ed ispezioni effettuate:

- visura catastale: eseguita in data 25.07.2023;
- ispezione in Conservatoria dei Registri Immobiliari: eseguita in data 28.11.2023;
- recupero atto notarile di provenienza: eseguito in data 27.07.2023;
- visione pratiche edilizie in Comune di Sergnano: eseguita in data 28.08.2023, 27.10.2023;
- sopralluogo di accesso agli immobili pignorati: eseguito in data 11.10.2023;
- recupero dati dall'amministratore di condominio: eseguito in data 27.09.2023.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto:

..... nata a) il C.F.:
....., proprietà per 1/1;
(atto di compravendita notaio dott. De Vivo Ciro di Milano (MI) rep. 13721/9678 del 03.03.2011, reg. presso MI4 il 09.03.2011 n. 4802 serie 1T e trascritto a Lodi il 10.03.2011 al n. 2333).

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

(verifica trascrizioni ed iscrizioni)

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

1 - **Compravendita** a rogito notaio dott. De Vivo Ciro di Milano (MI) rep. 13721/9678 del 03.03.2011, reg. presso MI4 il 09.03.2011 n. 4802 serie 1T e trascritto a Lodi il 10.03.2011 al n. 2333, la sig.ra nata a il C.F.:
I per l'intera proprietà di 1/1, comprava dalla Sig.ra
..... l'unità immobiliare censita nel comune di Sergnano (CR) al foglio 11, mapp. 481, sub. 502, graffato al foglio 11, mapp. 483, sub. 504, Via Giacomo Puccini n.1, piano T-S1, categoria A/2, classe 5, vani 4,5, rendita catastale €. 336,99.

2 - **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio De Vivo Ciro di Milano (MI) rep. 13722/9679 del 03.03.2011 ed iscritta a Lodi il 10.03.2011 al n. 942 gravante gli immobili pignorati A. sede Roma (RM) e **contro** la Sig.ra
..... nata a (MI) il C.F.:
L..... per l'intera proprietà di 1/1 per Mutuo €. complessivi
€. 152.760,00 durata anni 24;

3 - **Pignoramento di Immobili** atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cremona rep. 1362 in data 15.05.2023 trascritto a Lodi il 08.06.2023 nn. 6503/9758, gravante gli immobili in Sergnano in Via Giacomo Puccini n.1 identificati al foglio 11, mapp. 481, sub. 502, graffato al foglio 11, mapp. 483, sub. 504, categoria A/2 a **favore di** ITACA SPV S.R.L. con sede a Conegliano Veneto



(TV) C.F.: 05310700264 per il diritto di proprietà della quota di 1/1 e *contro* la Sig.ra
_____ nata a _____ (MI) il _____ C.F.:
_____ per l'intera proprietà di 1/1.

Individuazione precedenti proprietari nel ventennio e verifica della continuità nelle trascrizioni

1 – Al ventennio e fino al 15.01.2008, gli immobili ora pignorati erano di proprietà del comune di Sergnano (CR) per compravendita con atto a rogito notaio dott. Barbaglio Giovanni di Sergnano del 29.05.1997 rep. 30825/3624 trascritto a Lodi il 31.05.1997 al n. 4596 contro _____ con sede in Cinisello Balsamo (MI) per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

2 – dal 15.01.2008 al 28.10.2010, gli immobili ora pignorati censiti al C.F. del Comune di Sergnano (CR) Via Giacomo Puccini n.1 identificati al foglio 11, mapp. 481, sub. 502, graffato al foglio 11, mapp. 483, sub. 504, categoria A/2, venivano acquistati dal Sig. _____ per l'intera proprietà di 1/1, con atto notaio dott. Confalonieri Andrea di Pandino (CR) rep. 13057/5926 del 15.01.2008 trascritto a Lodi il 24.01.2008 al n. 1003 contro il Comune di Sergnano (CR) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

3 – dal 28.10.2010 al 03.03.2011, gli immobili ora pignorati censiti al C.F. del Comune di Sergnano (CR) Via Giacomo Puccini n.1 identificati al foglio 11, mapp. 481, sub. 502, graffato al foglio 11, mapp. 483, sub. 504, categoria A/2, venivano acquistati con atto di permuta dalla Sig.ra _____ per l'intera proprietà di 1/1, con atto notaio dott.sa Tagliaferri Vera di Sergnano (CR) rep. 3790/2701 del 28.10.2010 trascritto a Lodi il 26.11.2010 al n. 11290 contro _____ nato a _____ per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

4 – dal 03.03.2011 a tutt'oggi, gli immobili ora pignorati censiti al C.F. del Comune di Sergnano (CR) Via Giacomo Puccini n.1 identificati al foglio 11, mapp. 481, sub. 502, graffato al foglio 11, mapp. 483, sub. 504, categoria A/2, venivano acquistati con atto di compravendita dalla Sig.ra _____ nata a _____ C.F.: _____ per l'intera proprietà di 1/1, con atto notaio dott. De Vivo Ciro di Milano (MI) rep. 13721/9678 del 03.03.2011 trascritto a Lodi il 10.03.2011 al n. 2333 contro _____ sa nata a Crema (CR) il _____ per l'intera proprietà di 1/1.

Bene ed ubicazione

Appartamento posto al piano terra con annessi portico in lato Est e giardino pertinenziale in lato Ovest, con cantina al piano interrato di un fabbricato condominiale in Via Giacomo Puccini n.1 denominato "Corte Aurora" in Comune di Sergnano (CR) della consistenza catastale complessiva di vani 4,5, di cui soggiorno, cucina, disimpegno, una camera, un bagno, un ripostiglio. La cantina al piano interrato si raggiunge mediante ascensore o eventualmente vano scale di servizio. Il condominio "Corte Aurora" consta di vari appartamenti disposti su due piani fuori terra, è situato nel centro abitato del Comune di Sergnano (CR – abitanti circa 4.000), in zona periferica.

L'ambito urbanistico in cui si colloca il condominio è immediatamente limitrofo alla strada



statale per Bergamo, caratterizzato dalla presenza di sole abitazioni in condominio in una zona dotata di tutte le normali infrastrutture e servizi necessari alla residenza (scuole, farmacia, banca, negozi vari).

Il condominio è stato costruito nel **1994** e successivamente ha subito interventi di ordinaria manutenzione nel tempo, pertanto le finiture di tipo economico caratteristiche dell'epoca di costruzione, allo stato attuale versano ***in buone condizioni***.

Il condominio è provvisto di amministratore condominiale secondo la normativa vigente, dotato di regolamento di condominio e relativa tabella millesimale al quale tutti i condomini sono tenuti ad attenersi.

Descrizione: l'appartamento è ubicato in Via Giacomo Puccini n.1, si sviluppa al piano terra ed è composto da 4,5 vani, di cui soggiorno, cucina, disimpegno, una camera, un bagno, un ripostiglio. La cantina al piano interrato si raggiunge mediante ascensore o eventualmente vano scale di servizio.

L'accesso avviene dalla pubblica Via Giacomo Puccini al civ. 1, passando sotto un androne comune al piano terra e successivo cortile condominiale comune.

Finiture ed impianti tecnologici:

appartamento con pavimenti in ceramica con laminato nella cucina e nella camera da letto, portoncino di ingresso in legno, finestre in legno con vetro-camera, ante a pacchetto con zanzariere, porte interne in legno, impianti: elettrico, TV, gas, idrico con allaccio all'acquedotto comunale, riscaldamento autonomo con caloriferi e caldaia murale in cucina.

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

Parti comuni: costituiscono parti comuni alle unità immobiliari presenti nel condominio, le entità comuni stabilite dall'art. 1117 C.C. , nonché l'ingresso al piano terra ed il vano scala con ascensore ai vari piani.

Impianti tecnologici condominiali comuni: luce scale, ascensore.

L'ingresso ed il vano scala si presentano in condizioni dignitose.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: NO.

Cerrtificazione energetica: APE registrato il 07.11.2023 codice identificativo 1909400006623 classe energetica **F** fabbisogno di **257,59** KWh/mqa.

STORIA CATASTALE

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

- appartamento: foglio 11, mapp. 481, sub. 502, graffato al foglio 11, mapp. 483, sub. 504, piano T-S1, Via G. Puccini, categoria A/2, classe 5, vani 4,5, Sup. Cat. 74 mq escluse aree scoperte 68 mq R.C.: €. 336,99;

l'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:
foglio 11, mapp. 116, sub. 502.



VALORE E VENDIBILITA'

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

Superficie commerciale del bene in perizia:

- Superficie lorda dell'appartamento al piano T	= mq.	68,30 x 1,00	= mq.	68,30 +
- Superficie lorda portico al piano T	= mq.	8,10 x 0,35	= mq.	2,83 +
- Superficie lorda giardino al piano T	= mq.	43,66 x 0,15	= mq.	6,55 +
- Superficie lorda cantina al piano interrato	= mq.	5,88 x 0,50	= mq.	<u>2,94 =</u>

	Parziale	= mq.	80,62 +
-Parti comuni : mq.(80,62 x 10%) =		= mq.	<u>8,06 =</u>
Totale superficie commerciale		= mq.	88,68

N.B.: per i dati relativi ai conteggi, comprendenti anche i correttivi, il sottoscritto ha utilizzato valori di tre comparabili simili rintracciati ed evidenziati nell'allegato n.12, da cui si è dedotto che il valore medio di mercato riferibile all'immobile in questione nelle sue caratteristiche particolari sopra descritte è di €/mq. 850,00.

VALORE DI MERCATO (VM) DEL LOTTO UNICO

"appartamento al piano terra con cantina al piano interrato"

€ 850,00 x mq. 88,68 = € 75.378,00 che si arrotonda ad € 75.000,00

VALORE DI VENDITA FORZATA (VVF) DEL LOTTO UNICO

"appartamento al piano terra con cantina al piano interrato"

VM = € 75.000,00

Decurtazioni da considerarsi per:

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

Decurtazioni = € (75.000,00 x 10%) = € 7.500,00

Costi per regolarizzazione edilizia = € 2.500,00

Totale decurtazioni = € (7.500,00 + 2.500,00) = € 10.000,00

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

VVF = (VMM - Decurtazioni) = (75.000,00 - 10.000,00) = € 65.000,00

Pertanto il sottoscritto ritiene di proporre al G.E., per il Lotto Unico costituito da *"appartamento al piano terra con cantina al piano interrato"*, così come sopra descritto ed analizzato, un Valore di Vendita Forzata quale prezzo base d'asta pari ad € **65.000,00** (dicosieurosessantacinquemila/00centesimi).

Confronto con trasferimenti pregressi:

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

Giudizio di vendibilità': buono



Forme di pubblicità: ordinaria

STATO DI POSSESSO

Debitori:

_____ nata a _____ il _____ C.F.: _____
per l'intera proprietà di 1/1.

Al momento del sopralluogo del sottoscritto in data 11.10.2023 **gli immobili pignorati sono risultati essere occupati dalla sig.ra _____ (vedi stato di famiglia e di residenza allegati).**

Locazione: no

Comodato: no

Assegnazione al coniuge: no

Affitto azienda: no

Altro: -

Sine titolo: -

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: no

Usufrutto, uso, abitazione: no

Servitù: non esistono servitù a carico dei beni pignorati;

Convenzioni edilizie: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: nessuno

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

dalla dichiarazione dell'amministratore di condominio in data 27.09.2023 si evince che l'importo preventivato per le spese ordinarie dell'anno in corso 2023 ammonta ad euro 333,99, a cui si somma il saldo dell'esercizio precedente di euro 281,79, per un totale di euro 615,78.

Alla data odierna non vi sono spese condominiali straordinarie deliberate per l'anno corrente.

Sono in corso lavori sulla copertura dell'edificio danneggiato dal nubifragio del 25.07.2023 per il quale è stato aperto un sinistro con l'assicurazione condominiale ma ad oggi non si ha ancora un responso sull'indennizzo.

Alla data odierna non risultano cause in corso.

Sono in preventivo lavori per l'installazione della linea vita sul tetto e la tinteggiatura delle facciate del condominio.

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



TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio De Vivo Ciro di Milano (MI) rep. 13722/9679 del 03.03.2011 ed iscritta a Lodi il 10.03.2011 al n. 942 gravante gli immobili pignorati, a favore di UNICREDIT S.P.A. sede Roma (RM) e *contro* la Sig.ra _____ nata a _____ il _____ C.F.: _____ per l'intera proprietà di 1/1 per Mutuo €. _____ e complessivi €. 152.760,00 durata anni 24;

2 - Pignoramento di Immobili atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cremona rep. 1362 in data 15.05.2023 trascritto a Lodi il 08.06.2023 nn. 6503/9758, gravante gli immobili in Sergnano in Via Giacomo Puccini n.1 identificati al foglio 11, mapp. 481, sub. 502, graffato al foglio 11, mapp. 483, sub. 504, categoria A/2 a *favore di* ITACA SPV S.R.L. con sede a Conegliano Veneto (TV) C.F.: 05310700264 per il diritto di proprietà della quota di 1/1 e *contro* la Sig.ra _____ nata a _____ C.F.: _____ I _____ per l'intera proprietà di 1/1.

Elenco delle formalità che saranno cancellate: formalità sopra elencate ai precedenti punti n. 1 e 2 del presente paragrafo.

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: no

Composizione e valore:

LOTTO UNICO composto da : "*appartamento al piano terra con cantina al piano interrato*", identificato al Catasto Fabbricati come segue:

- appartamento: foglio 11, mapp. 481, sub. 502, graffato al foglio 11, mapp. 483, sub. 504, piano T-S1, Via G. Puccini, categoria A/2, classe 5, vani 4,5, Sup. Cat. 74 mq escluse aree scoperte 68 mq R.C.: €. 336,99;

Valore di vendita forzata (prezzo base d'asta): €. **65.000,00**

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: no

Separazione quota: no

Divisione totale: no

Valore quota: no



OSSERVAZIONI FINALI

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

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

Ripalta Cremasca, li 14.12.2023

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

