

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. 45/2024 R.G.E.

Promosso da : BPER BANCA S.P.A. sede in Modena (MO)
rappresentata e difesa dall'Avv. Alfonso Pilato di Milano (MI)

Contro :

[REDACTED]

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

Ripalta Cremasca, li 01.08.2024

SCHEDA RIASSUNTIVA E INDICE

Diritto (pag.6): piena proprietà degli esecutati Sig.ri [REDACTED]

Bene (pag.8): casa singola al piano primo con cantina e box al piano terra.

Ubicazione (pag.8): Via Luigi Einaudi n. 35/37, Comune di Soncino (CR).

Stato (pag.8): non buone condizioni generali.

Titolarietà (pag.6): [REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

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

Dati catastali pignoramento (pag.4):

- foglio 27 – mapp. 272 – sub. 501 (A/7) – classe 3 – vani 9 - Via Luigi Einaudi n.35/37 – piano T.1 - In piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;
- foglio 27 – mapp. 272 – sub. 502 (C/6) – classe 2 – mq. 31 - Via Luigi Einaudi n.35 – piano T. - In piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Dati catastali attuali (pag.9):

- casa: foglio 27, mapp. 272, sub. 501, cat. A/7, classe 3, vani 9, Via Luigi Einaudi n. 35/37, piano T.-1°, R.C. €. 581,01, superficie catastale tot. mq. 204, escluso aree scoperte;
- box: foglio 27, mapp. 272, sub. 502, cat. C/6, classe 2, mq. 31, Via Luigi Einaudi n. 35, piano T., R.C. €. 32,02, superficie catastale tot. mq. 31.

Confini (pag.9): a Nord mapp. 271; ad Est la via Luigi Einaudi; a Sud mapp. 273; ad Ovest mapp. 676.

Irregolarità/abusi (pag.10): **SI**, costo per regolarizzazione €. €. **6.000,00**.

Valore di mercato (pag.10-11): €. **342.000,00** (Valore di Vendita Forzata, proposto come prezzo base d'asta).

Valore mutuo (pag.7):

- Mutuo €. 180.000,00 e complessivi €. 360.000,00
- Capitale €. 203.493,39 e complessivi €. 406.986,78.

Vendibilità (pag.11): **scarso, vista l'esistenza di una colonia felina certificata.**

Motivo (pag.13):

Nella proprietà risulta insediata una colonia felina certificata sia all'ATS Valpadana che al Comune di Soncino (CR).

Pubblicità: ordinaria.

Occupazione (pag.11):

Al momento del sopralluogo del sottoscritto in data 04.07.2024 **gli immobili pignorati sono risultati essere occupati dai sig.ri** [REDACTED] (vedi stato di famiglia e di residenza allegati), con mobilio all'interno della casa e con rilevanti quantità di rifiuti di vario genere situati in prevalenza all'interno della cantina al piano terra.

Vincoli (pag.12): no.

Oneri (pag.12):

1 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio [REDACTED]

(CR) rep. 39037/5141 del 18.10.2006.

2 - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Lodi (LO) il 26.02.2024 ai nn. 3090/530 gravante gli immobili pignorati, a favore di [REDACTED]

3 - Pignoramento di Immobili atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cremona rep. 406 in data 12.03.2024 trascritto a Lodi (LO) il 20.03.2024 nn. 4500/3184.

Varie (13): Nella proprietà risulta insediata una colonia felina certificata sia all'ATS Valpadana che al Comune di Soncino (CR).

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 – planimetrie catastali

allegato 6 – copia pratiche edilizie rintracciate in Comune, residenza 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

allegato 13 – attestazione ATS Valpadana per esistenza colonia felina

TRIBUNALE DI CREMONA

NEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO n. 45/2024 R.G.E.

Promosso da : BPER BANCA S.P.A. sede in Modena (MO)
rappresentata e difesa dall'Avv. Alfonso Pilato di Milano (MI)

Contro : [REDACTED]

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

PERIZIA DI STIMA

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

RELAZIONE

descrittiva ed estimativa dell'Ausiliario del G.E. Geom. Rossi Gianmaria, C.F. RSS GMR 61R29 I827Q con studio in Ripalta Cremasca via America n. 11, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1289 ed incaricato in data 23.04.2024, il tutto con riferimento all'Atto di Pignoramento Immobiliare in data 29.01.2024 promosso da BPER BANCA S.P.A. sede in Modena (MO) contro i Sig.ri [REDACTED] proprietari per l'intero, ed a carico dei seguenti beni immobiliari ed i relativi frutti civili, accessioni e pertinenze, siti: “in Comune di Soncino (CR):

foglio 27 – mapp. 272 – sub. 501 (A/7) – classe 3 – vani 9 - Via Luigi Einaudi n.35/37 – piano T.1 - In piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;
foglio 27 – mapp. 272 – sub. 502 (C/6) – classe 2 – mq. 31 - Via Luigi Einaudi n.35 – piano T. - In piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

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; 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 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;

2 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio [redacted] rep. 39037/5141 del 18.10.2006 ed iscritta a Lodi (LO) il 23.10.2006 ai nn. 24647/6515 gravante gli immobili pignorati, a favore di [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] per Mutuo €. 180.000,00 e complessivi €. 360.000,00.

3 - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Lodi (LO) il 26.02.2024 ai nn. 3090/530 gravante gli immobili pignorati, a favore di [redacted] [redacted] [redacted] per Capitale €. 203.493,39 e complessivi €. 406.986,78.

4 – Pignoramento di Immobili atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cremona rep. 406 in data 12.03.2024 trascritto a Lodi (LO) il 20.03.2024 nn. 4500/3184, gravante gli immobili in Soncino (CR) in Via Luigi Einaudi n. 35/37 identificati al foglio 27, mapp. 272, sub. 501, categoria A/7, p.T-1, vani 9; ed al foglio 27, mapp. 272, sub. 502, categoria C/6, p.T, mq. 31 a ***favore di*** [redacted] [redacted] [redacted] proprietario per ½ in regime di comunione legale dei beni con [redacted] [redacted], proprietaria per ½ in regime di comunione legale dei beni con [redacted]

Individuazione precedenti proprietari nel ventennio e verifica della continuità nelle trascrizioni

1 – Al ventennio e fino al 18.10.2006, gli immobili ora pignorati censiti al C.F. del Comune di Soncino (CR) Via Luigi Einaudi n. 35/37 identificato al foglio 27, mapp. 272, sub. 501, categoria A/7, classe 3, vani 9, piano T-1, R.C. €. 581,01; ed al foglio 27, mapp. 272, sub. 502, categoria C/6, classe 2, mq. 31, via Luigi Einaudi n. 35, p.T, R.C. €. 32,02, venivano acquistati con atto di compravendita dalla Sig.ra [redacted] [redacted] rep. 22158 del 07.07.1976 depositato negli atti dello stesso notaio al rep. 22159/6753, registrato a Crema il 13.07.1976 al n. 1929 vol. 5 e trascritto a Lodi il 16.07.1976 ai nn. 4581/3519 contro [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

2 – dal 18.10.2006 a tutt'oggi, gli immobili ora pignorati censiti al C.F. del Comune di Soncino (CR) Via Luigi Einaudi n. 35/37 identificato al foglio 27, mapp. 272, sub. 501, categoria A/7, classe 3, vani 9, piano T-1, R.C. €. 581,01; ed al foglio 27, mapp. 272, sub. 502, categoria C/6, classe 2, mq. 31, via Luigi Einaudi n. 35, p.T, R.C. €. 32,02 venivano acquistati con atto di compravendita dai Sig.ri [redacted] [redacted] proprietario per ½ in regime di comunione legale dei beni con [redacted] [redacted] proprietaria per ½ in regime di comunione legale dei beni con [redacted] con atto notaio dott. [redacted] rep. 39036/5140 del 18.10.2006, reg. a Soresina (CR) il 19.10.2006 n. 2008 serie 1T e trascritto a Lodi (LO) il 23.10.2006 a nn. 24646/14075 contro [redacted] per l'intera proprietà di 1/1.

Bene ed ubicazione

Casa di civile abitazione composta al piano 1° da n. 6 vani oltre servizi e accessori, con annessi portico al piano 1° e con cantina, locale di sgombero, servizi, box doppio ed area esclusiva adibita a cortile e giardino al piano terra, in Via Luigi Einaudi n. 35/37 nel Comune di Soncino (CR) della consistenza catastale complessiva di vani 9, di cui soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, un portico ed un balcone al piano 1°. La cantina al piano terra è composta da 6 locali oltre che a lavanderia e stireria, box doppio e con cortile e giardino tutt'intorno ed è collegata al piano 1° mediante scala interna nel locale in lato nord-est che sale e sbarca all'interno della cucina al piano 1°.

La casa su due piani fuori terra, è situata nel quartiere residenziale abitato del Comune di Soncino (CR – abitanti circa 7.500), in zona limitrofa posta a Nord-Ovest.

L'ambito urbanistico in cui si colloca la casa è immediatamente limitrofo alla strada provinciale per Spino d'Adda denominata "Melotta", caratterizzato dalla presenza di abitazioni singole prevalenti, in una zona dotata di tutte le normali infrastrutture e servizi necessari alla residenza (scuole, farmacia, banca, negozi vari).

La casa è stata costruita nel **1976/1977** e successivamente non ha subito regolari interventi di ordinaria manutenzione nel tempo, pertanto le finiture di tipo civile caratteristiche dell'epoca di costruzione, allo stato attuale versano **in non buone condizioni generali**.

Descrizione: la casa è ubicata in via Luigi Einaudi n. 35/37, si sviluppa al piano terra e 1° ed è composta da 9 vani, di cui soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, un portico ed un balcone al piano 1°. La cantina al piano terra è composta da 6 locali oltre che a lavanderia e stireria, box doppio e con cortile e giardino tutt'intorno ed è collegata al piano 1° mediante scala interna nel locale in lato nord-est che sale e sbarca all'interno della cucina al piano 1°.

L'accesso carrabile avviene dalla pubblica via Luigi Einaudi al civ. 35, attraverso ad un cancello in ferro e successivo cortile pavimentato. L'accesso pedonale avviene dalla pubblica via Luigi Einaudi al civ. 37 attraverso un cancellino in ferro e successivo percorso pedonale pavimentato nel giardino.

Finiture ed impianti tecnologici:

casa con pavimenti in parquet in tutti i locali del piano 1° e con ceramica nei bagni sul portico e sul balcone, porta d'ingresso in legno, finestre in legno con vetro semplice, zanzariere e tapparelle in pvc, 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 sia internamente che esternamente, il bagno e parte della cucina hanno pareti rivestite in piastrelle di ceramica.

Tutto il cantinato al piano terra ha pavimenti in ceramica e pvc, i serramenti esterni sono in ferro con inferriate.

Il box presenta pavimento in piastrelle grezze e porte basculanti in legno e ferro piuttosto logorate dal tempo.

Parti comuni: costituiscono parti comuni alle unità immobiliari presenti, le entità comuni stabilite dall'art. 1117 C.C. , nonché il cortile ed il giardino al piano terra.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: NO, ma è da programmare un intervento di ordinaria manutenzione generale.

Certificazione energetica: APE registrato il 19.07.2024 codice identificativo 1909700013024 classe energetica **F** fabbisogno di **243,45** KWh/mqa.

Titoli urbanistici:

- **Nulla osta per esecuzione lavori edili** prot. n. 4476 pratica n. 89/76 del 07.09.1976 (nuova costruzione casa uso civile abitazione).
- **Concessione edilizia** n. C 1997 00004 prot. n. 1055 pratica n. D 1996 00132 del 31.01.1997 (costruzione del box auto).
- **Autorizzazione edilizia** n. A 1999/00047 prot. n. 10031 del 23.09.1999 (sistemazione interna locali al piano cantinato).

Abitabilità e agibilità:

Certificato di abitabilità pratica n. 89/76 del 24.09.1982.

Abusi: si rilevano le seguenti difformità rinvenute nel sopralluogo del 04.07.2024:

1. varianti interne al piano 1° ed al piano terra con modifica alle finestre e portefinestre, nonché spostamento della scala di collegamento interna fra i due piani;
2. variazioni altezze nella cantina e nel box al piano terra.

Sanabilità e costi: per le difformità rilevate si prevedono i seguenti costi:

- per lo sgombero e trasporto a discarica di tutti i rifiuti ingombranti e non rinvenuti nella proprietà si prevede un costo valutato in €. 2.500,00;
- per la sanatoria con procedura ordinaria delle opere in difformità sanabili e corrispondenti alle schede catastali in atti si prevede un costo complessivo comprendente la sanzione comunale e le spese tecniche valutato in €. 3.500,00.

Pertanto il totale dei costi di sgombero rifiuti e sanatoria ammonta ad €. **6.000,00**.

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione: metodo di confronto di mercato Market Comparison Approach (MCA)Superficie commerciale del bene in perizia:

- Superficie lorda della casa al piano 1°	= mq. 134,70 x 1,00 = mq. 134,70 +
- Superficie lorda portico al piano 1°	= mq. 36,94 x 0,35 = mq. 12,93 +
- Superficie lorda balcone coperto al piano 1°	= mq. 5,04 x 0,35 = mq. 1,76 +
- Superficie lorda cantina al piano T	= mq. 171,64 x 0,50 = mq. 85,82 +
- Superficie lorda box al piano T	= mq. 34,97 x 0,70 = mq. 24,48 =

Parziale = mq. 259,69 +

-Parti comuni : cortile e giardino al p.T mq.(499,38 x 10%) = mq. 49,94 =

Totale superficie commerciale = mq. 309,63

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.11, 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. 1.250,00.

VALORE DI MERCATO (VM) DEL LOTTO UNICO

"casa singola al piano primo con cantina e box al piano terra"

€. 1.250,00 x mq. 309,63 = €. 387.037,50 che si arrotonda ad €. 387.000,00

VALORE DI VENDITA FORZATA (VVF) DEL LOTTO UNICO

“casa singola al piano primo con cantina e box al piano terra”

VM = €. 387.000,00

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, **stante l'esistenza di una colonia felina certificata sia all'ATS Valpadana che al Comune di Soncino (CR).**

Decurtazioni = €. (387.000,00 x 10%) = €. 38.700,00

Costi per regolarizzazione edilizia e sgombero rifiuti = €. 6.000,00

Totale decurtazioni = €. (38.700,00 + 6.000,00) = €. 44.700,00

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

VVF = (VMM – Decurtazioni) = (387.000,00 – 44.700,00) = €. 342.300,00 arr. €. 342.000,00

Pertanto il sottoscritto ritiene di proporre al G.E., per il Lotto Unico costituito da *“casa singola al piano primo con cantina e box al piano terra”*, così come sopra descritto ed analizzato, un Valore di Vendita Forzata quale **prezzo base d'asta** pari ad €. **342.000,00** (dicosieurotrecentoquarantaduemila/00centesimi).

Confronto con trasferimenti pregressi:

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

Giudizio di vendibilità': scarso, vista l'esistenza di una colonia felina certificata

Forme di pubblicità: ordinaria

STATO DI POSSESSO

Debitori:

_____ proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con _____
_____ proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni con _____.

Al momento del sopralluogo del sottoscritto in data 04.07.2024 **gli immobili pignorati sono risultati essere occupati dai sig.ri _____** (vedi stato di famiglia e di residenza allegati), con mobilio all'interno della casa e con rilevanti quantità di rifiuti di vario genere situati in prevalenza all'interno della cantina al piano terra.

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: no
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 nota [redacted] rep. 39037/5141 del 18.10.2006 ed iscritta a Lodi (LO) il 23.10.2006 ai nn. 24647/6515 gravante gli immobili pignorati, a favore di [redacted]

[redacted] per Mutuo €. 180.000,00 e complessivi €. 360.000,00.

2 - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Lodi (LO) il 26.02.2024 ai nn. 3090/530 gravante gli immobili pignorati, a favore di [redacted]

[redacted] per Capitale €. 203.493,39 e complessivi €. 406.986,78.

3 - Pignoramento di Immobili atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cremona rep. 406 in data 12.03.2024 trascritto a Lodi (LO) il 20.03.2024 nn. 4500/3184, gravante gli immobili in Soncino (CR) in Via Luigi Einaudi n. 35/37 identificati al foglio 27, mapp. 272, sub. 501, categoria A/7, p.T-1, vani 9; ed al foglio 27, mapp. 272, sub. 502, categoria C/6, p.T, mq. 31 a *favore di* [redacted]

Elenco delle formalità che saranno cancellate: formalità sopra elencate ai precedenti punti n. 1, 2 e 3 del presente paragrafo.

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: no

Composizione e valore:

LOTTO UNICO composto da : *“casa singola al piano primo con cantina e box al piano terra”* identificato al Catasto Fabbricati come segue:

- casa: foglio 27, mapp. 272, sub. 501, cat. A/7, classe 3, vani 9, Via Luigi Einaudi n. 35/37, piano T.-1°, R.C. €. 581,01, superficie catastale tot. mq. 204, escluso aree scoperte;

- box: foglio 27, mapp. 272, sub. 502, cat. C/6, classe 2, mq. 31, Via Luigi Einaudi n. 35, piano T., R.C. €. 32,02, superficie catastale tot. mq. 31.

Valore di vendita forzata (prezzo base d'asta): €. **342.000,00**

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: no

Separazione quota: no

Divisione totale: no

Valore quota: no

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:

Nella proprietà risulta insediata una colonia felina certificata sia all'ATS Valpadana che al Comune di Soncino (CR).

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 01.08.2024

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