

Studio di Ingegneria
Dott. Ing. GIORGIO VENTURELLI
Via Borgo S. Pietro n. 4
26013 Crema (CR)
Tel. 0373/250025

TRIBUNALE DI CREMONA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 28/2024 R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



RELAZIONE DI STIMA

SCHEMA SINTETICA

LOTTO 1 – DOVERA (CR)

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 28/2024 r.g.e .Tribunale di Cremona, promossa da:

- **Diritto:** proprietà 1/1
- **Bene:** fabbricato di abitazione unifamiliare (villa singola) di due piani fuori terra, con area di corte pertinenziale esclusiva su quattro lati, su porzione della quale insiste piscina interrata, e con autorimessa in corpo staccato
- **Ubicazione:** Dovera (CR), via Filippo Turati n.4
- **Stato del bene:** buono stato di manutenzione e conservazione
- **Lotto:** 1
- **Dati Catastali:**
 - Fg. 15 mapp. 247/1** via Filippo Turati n.4, piano T-S1, Cat. A/2, Cl.4, Cons.9 vani, superficie totale 204 mq – totale escluse aree scoperte 195 mq, rendita € 790,18
 - Fg. 15 mapp. 247/2** via Filippo Turati n.4, piano T, Cat. C/6, Cl.3, Cons.30 mq., superficie totale 37 mq, rendita € 24,79
- **Confini**
 - in unico corpo partendo da Nord:** mapp 905 e 80 beni di terzi, la Via Turati, mapp. 299 beni di terzi, corsello (attualmente tombinato) con al di là il mapp.78.
- **Differenze rispetto al pignoramento:** no
- **Irregolarità/abusi:** Sì
- **Valore di stima:** € 224.700,00 (duecentoventiquattromilasettecento/00)

- **Pubblicità:** giornali locali e siti internet
- **Occupazione:** occupato dalla società esecutata con presenza di materiale
- **APE:** in corso di predisposizione

TRIBUNALE DI CREMONA

Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare n. **28/2024 R.G.E.**

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione G.O.P.: Avv. Giorgio Trotta

RELAZIONE

Con decreto 17/05/2024, il Giudice dell'esecuzione G.O.P. Avv. Giorgio Trotta, ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Giorgio Venturelli, con studio in Crema - Via Borgo S. Pietro n. 4 -, quale esperto per la determinazione del valore dei beni pignorati nella procedura esecutiva in oggetto indicata, disponendo:

“ ... 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 sui 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, 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 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;

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.;

**** *** ****

Prestato, nel termine di cui al sopra menzionato decreto di nomina, giuramento telematico ad accettazione dell'incarico conferitomi, esaminato il fascicolo della procedura ed in particolare la certificazione notarile ex art. 567, 2° comma, c.p.c., ho acquisito, presso l'Archivio Notarile di Cremona, copia fotostatica conforme all'originale degli atti di provenienza (vedi all. A) e precisamente:

Unità immobiliari site in Comune di Dovera (CR)

- Compravendita 09/10/2008 n. 86741/15204 di rep. dott. Tommaso Gianì, Notaio in Crema, registrato a Crema il 17/10/2008 al n. 5679 serie 1T, trascritto a Lodi il 20/10/2008 ai nn. 20671/11778.

Unità immobiliare sita in Comune di Pandino (CR)

- Compravendita 14/10/2008 n. 86759/15218 di rep. dott. Tommaso Gianì, Notaio in Crema, registrato a Crema il 21/10/2008 al n. 5751 serie 1T, trascritto a Lodi il 22/10/2008 ai nn. 20866/11894 ed ai nn. 20867/11895 (costituzione di servitù attiva di transito pedonale e carraio).

Presso il menzionato Archivio Notarile è stata acquisita anche copia fotostatica conforme all'originale dell'atto 14/10/2008 n. 86757/15217 di rep. Notaio Tommaso Gianì di Crema, registrato a Crema in data 21/10/2008 al n. 5750 Serie 1T, trascritto a Lodi il 22/10/2008 ai nn. 20867/11892 ed ai nn. 20865/11893, atto costitutivo della suindicata servitù attiva a favore (anche) della porzione immobiliare al mapp.526 fg.22, oggetto di procedura, che più volte viene richiamato nella suindicata compravendita 14/10/2008 n.86759 di rep. Notaio Gianì.

Visto l'atto di pignoramento immobiliare ed il citato certificato notarile, al fine di verificare l'identificazione catastale dei beni pignorati ho estratto, in via telematica, dall'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Cremona Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali: le visure storiche

per immobile (A/2 e C/6) Catasto Fabbricati Comune di Dovera e le visure storiche per immobile (D/7) Catasto Fabbricati e Catasto Terreni Comune di Pandino (vedi all. C), nonché copia delle schede catastali e dell'estratto di mappa (vedi all. D).

Quindi, per appurare la regolarità degli immobili [abitazione (fg.15 mapp.247/1, cat. A/2), corpo di fabbrica ad uso autorimessa (fg.15 mapp. 247/2, cat. C/6) e capannone (Fg 22 mapp. 526, cat. D/7)] pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico e la loro conseguente agibilità, ho inoltrato, tramite il portale telematico dei Comuni di Dovera e Pandino, domanda di accesso documentale onde acquisire copia delle pratiche edilizie agli atti.

A seguito della suindicata richiesta i tecnici comunali dei citati Comuni mi hanno trasmesso le pratiche edilizie dai medesimi rinvenute presso i rispettivi uffici (vedi all. B).

Al fine di verificare eventuali trascrizioni e/o iscrizioni successive alla trascrizione del pignoramento immobiliare, ho eseguito ispezione ipotecaria, presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Lodi Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (vedi all. E).

Onde poter compiutamente riferire circa lo stato di possesso dei beni, ho inoltrato richiesta di verifica contratti di locazione all'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Territoriale di Crema (vedi all. F).

Ho acquisito: a) certificato cumulativo di residenza, stato di famiglia e stato civile del sig. [REDACTED] [REDACTED], che occupa, con la famiglia (cfr. relazione di primo accesso IVG del 20/06/2024 in atti della procedura) le porzioni immobiliari (A/2 e C/6) in Comune di Dovera- via Turati n.4 -; b) visura storica CCIAA Cremona della [REDACTED] [REDACTED] (vedi all. J).

Sentito il custode giudiziario IVG di Crema, in data 19/06/2024 mi sono recato, unitamente al menzionato custode, dapprima nel Comune di Pandino, via Marona, n.29/C, e poi nel Comune di Dovera (CR), via Turati n.4, per visionare gli immobili oggetto di pignoramento ed eseguirne rilievo, scattando, nel contempo, delle fotografie (vedi all. G ed H).

Successivamente, al fine di redazione dell'A.P.E., in data 10/07/2024 mi sono recato, con il termotecnico, presso gli immobili de quo.

PROVENIENZA

A - Immobili in Comune di Dovera (CR)

Con atto di compravendita 09/10/2008 n. 86741/15204 di rep. in dott. Tommaso Gianì, Notaio in Crema, registrato a Crema il 17/10/2008 al n. 5679 serie 1T, trascritto a Lodi il 20/10/2008 ai nn. 20671/4778, la [REDACTED]

[REDACTED] la piena ed esclusiva proprietà delle porzioni immobiliari (fabbricato di abitazione unifamiliare, con area di corte pertinenziale esclusiva annessa, e box ad uso autorimessa in corpo di fabbrica staccato nel cortile) censite al Catasto Fabbricati Comune di Dovera al fg.15 mapp.247 sub.1 (Cat. A/2) e mapp. 247 sub. 2 (Cat. C/6) – v. all. A -.

B - Immobile in Comune di Pandino (CR)

Con atto di compravendita 14/10/2008 n. 86759/15218 di rep. dott. Tommaso Gianì, Notaio in Crema, registrato a Crema il 21/10/2008 al n. 5751 serie 1T, trascritto a Lodi il 22/10/2008 ai nn. 20866/11894 ed ai nn. 20867/11895 (costituzione di servitù di transito pedonale e carraio per l'accesso al mapp.526 del fg.22 – anche - dalla via Bertolino attraverso i mapp.535 e 534 del fg.22) la [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà della porzione immobiliare, facente parte di uno dei tre blocchi di capannoni ad uso artigianale del tipo “prefabbricato in cemento armato”, sita in Comune di Pandino – Via Marona, 29/C -, costituita da capannone ad uso artigianale composto da laboratorio con ufficio e servizi al piano terra, un vano soppalco ad uso deposito ed area di corte pertinenziale esclusiva annessa antistante, completamente recintata, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg.22 mapp. 526 (Cat. D/7 – v. all. A -).

Nell'atto di provenienza viene richiamato quanto all'atto 14.10.2008 n.86757/15217 rep. Notaio Tommaso Gianì, pure all. sub. A, costitutivo della servitù attiva di transito pedonale e carraio per l'accesso (anche) al mapp.526 fg.22 dalla via Bertolino attraverso i mapp.535 e 534 medesimo fg., in merito ai PATTI SPECIALI da cui, tra l'altro, si rileva che:

- ... lungo il confine a tramontana della proprietà al mapp.526 fg.22 debba essere lasciata *libera ed ineditata una striscia continua di suolo della profondità mt.5* per consentire (sostanzialmente) l'accesso dalla/alla via Marona e, attraverso i mappali di cui sopra, dalla/alla via Bertolino...;
- *...il lotto di area sul quale insiste il capannone ha esaurito la superficie coperta spettante al lotto*

stesso. Pertanto l'acquirente non potrà realizzare alcun ampliamento salvo, aggetti di sporto della lunghezza massima di metri 1,20....;

- le spese di manutenzione dei dispositivi di sicurezza installati sul manto di copertura dei capannoni, così come le spese relative alla strada privata interna a servizio dell'intero complesso e le spese per la manutenzione delle condotte interrate per l'allaccio ai pubblici servizi, vanno ripartite tra i proprietari delle singole unità immobiliari, proporzionalmente alla superficie di ciascuna unità, secondo la tabella millesimale allegata sub."C" all'atto 14.10.2008 n.86757/15217 rep. Notaio Tommaso Gianì: l'immobile oggetto di procedura, in base alla *tavola raffigurante identificazione unità immobiliari e nicchie contatori*, allegata sub. "B" al citato atto, è identificata con il n.11 (millesimi 34,85) – cfr pag.6 atto di provenienza contrassegnata col n.144.

PROPRIETÀ' NEL VENTENNIO E GRAVAMI

Dall'esame del certificato notarile ex art. 567, 2° comma, c.p.c., rilasciato in data 01/03//2024 dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo (PA), nonché dalla disamina degli acquisiti atti di provenienza (v. all. A)) di cui al precedente paragrafo e delle risultanze dell' eseguita verifica ipocatastale (v. all. E e C) è dato rilevare che:

1) Immobili in Comune di Dovera (CR)

- le unità immobiliari pignorate, censite al Catasto Fabbricati Comune Dovera al fg.15 mapp.247/1 e mapp.247/2, sono pervenuti, in piena ed esclusiva proprietà alla [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con atto di compravendita 09/10/2008 n. 86741/15204 di rep. dott. Tommaso Gianì, Notaio in Crema, registrato a Crema il 17/10/2008 al n. 5679 serie 1T, trascritto a Lodi il 20/10/2008 ai nn. 20671/11778;
- [REDACTED] i beni ai mapp.247/1 e 247/2 del fg.15 Comune di Dovera sono pervenuti, per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni, per acquisto fattone dai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con scrittura privata con sottoscrizione autenticata 21/02/2002 n. 161344 di rep.

notaio dott. Fausto Biotti di Pandino (CR), trascritto presso la Cons. RR .II. di Lodi in data 13/03/2002 ai nn. 4512/2717.

- I sig.ri [REDACTED] hanno acquisito la proprietà delle suindicate unità immobiliari per successione in morte di [REDACTED] deceduto in data 16/03/1998 – cfr visure storiche catastali ed ispezione ipotecaria -: risulta trascritto a Lodi in data 16/11/1998 ai nn. 15011/9806 Atto amministrativo - Certificato di denunciata successione 15/09/1998 n. rep. 471/1998 Ufficio Registro di Crema.

Le unità immobiliari ut supra risultano gravate da:

- **ipoteca volontaria**, concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto 21/02/2002 n.161345 di rep. Notaio Fausto Biotti di Pandino, **iscritta a Lodi in data 13/03/2002 ai nn.4513/970**, capitale € 181.000,00 – totale € 362.000,00 – importi variabili: SI – Durata 20 anni, a favore [REDACTED]

Detta ipoteca risulta annotata di “formalità successiva”: **ipoteca in rinnovazione** – Formalità di riferimento *Servizio di PI LODI* iscrizione *Numero di registro particolare 970 del 13/03/2002* - **presentata a Lodi in data 30/12/2021 R.G. n.23790 – R.P. n.4510;**

- **ipoteca volontaria**, concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto 09/10/2008 n.86742/15205 di rep. Notaio Tommaso Gianì di Crema, **iscritta a Lodi in data 20/10/2008 ai nn.20672/4790**, capitale € 150.000,00 – tasso interesse annuo 6% - totale € 300.000,00 – importi variabili: SI – Durata 10 anni, a favore [REDACTED]

- ipoteca in rinnovazione (sopra citata), derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale € 181.000,00 – totale € 362.000,00) – Formalità di riferimento Servizio PI Lodi, iscrizione R.P. n. 970 del 13/03/2002, iscritta a Lodi in data 30/12/2021 ai nn.23790/4510 a favore [REDACTED]

- **Verbale di pignoramento immobili** del 19/02/2024 numero rep.530 Ufficiale Giudiziario c/o

Tribunale di Cremona – Sede Cremona, **trascritto a Lodi in data 29/02/2024 ai nn.3317/2315**, a favore [REDACTED]

Altre formalità iscritte risultano annotate di cancellazione.

2) Immobile in Comune di Pandino (CR)

- la porzione immobiliare pignorata, censita al Catasto Fabbricati Comune Pandino al fg.22 mapp. 526, particella originata (come gli altri beni del “blocco di capannoni” di cui è parte, blocco individuato come Lotto B nella planimetria allegata sub “B” all’atto di compravendita n.86757/15217 di rep. Notaio Tommaso Gianì di Crema – v. all. A alla presente relazione -) a seguito di Variazione in soppressione della particella 372 fg.22 Catasto Terreni di Cremona (derivata dalla fusione delle originarie particelle 36,37,372,369) e Frazionamento del 30/07/2008, pratica n.CR0076423, *in atti dal 30/07/2008 (n.76423.1/2008) e di Costituzione del 05/09/2008, pratica n.CR0085826 in atti Catasto Fabbricati di Cremona dal 05/09/2008 Costituzione (n.928.1/2008) - cfr all. C -*, è pervenuta, in piena ed esclusiva proprietà alla [REDACTED] [REDACTED] per acquisto fattone dalla [REDACTED] [REDACTED] in forza di atto di compravendita 14/10/2008 n. 86759/15218 di rep. dott. Tommaso Gianì, Notaio in Crema, registrato a Crema il 21/10/2008 al n. 5751 serie 1T, trascritto a Lodi il 22/10/2008 ai nn. 20866/11894 e nn. 20867/11895 (costituzione diritti reali a titolo gratuito: costituzione servitù di transito pedonale e carraio per l’accesso al mapp.526 fg.22 dalla via Bertolino attraverso i mapp.534 e 535 fg.22 Catasto Terreni).
- alla [REDACTED] la piena proprietà dei terreni ai mappali 36,37,372,369 fg.22 Catasto Terreni Comune di Pandino, particelle dalla cui fusione è originato il mapp. 372 del fg.22, particella quest’ultima da cui, a seguito di tipo mappale, frazionamento, costituzione (v. precedente punto) è stato ricavata (anche) la particella 526, è pervenuta per acquisto fattone dalla [REDACTED] che, con atto 30.10.1997 n.18433/878 Notaio Manuela Agostini di Milano, trascritto a Lodi il 06/02/1998 ai nn.1413/936, ha mutato denominazione o ragione sociale), sede Pandino - CR - (a seguito atto di trasferimento di sede sociale 30/10/1997 n.18433/878 Notaio Manuela Agostini di Milano, trascritto a Lodi il 06/02/1998 ai nn. 1414/937), c.f.:11801210151, per atto di compravendita

19/06/2007 n. 192925/22509 di rep. notaio dott. Fausto Biotti di Pandino (CR), trascritto presso la Cons. RR .II. di Lodi in data 27/06/2007 ai nn. 15802/7805;

- alla [REDACTED] i terreni al Fg. 22 mappali 36,37,372,369 Catasto Terreni Comune di Pandino, sono pervenuti per atto di conferimento in società 30.06.1997 n.94750/7732 di rep. Notaio Franco Liguori di Milano, trascritto a Lodi il 06/02/1998 ai nn.1412/935, da potere di [REDACTED]

L' unità immobiliare ut supra risulta gravata da:

- **ipoteca volontaria**, concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto 14/10/2008 n.86760/15219 di rep. Notaio Tommaso Gianì di Crema, **iscritta a Lodi in data 22/10/2008 ai nn.20868/4835**, capitale € 214.000,00 – tasso interesse annuo 5,8% - totale € 428.000,00 – importi variabili: SI – Durata 20 anni, a favore [REDACTED]

- **Verbale di pignoramento immobili** del 19/02/2024 numero rep.530 Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Cremona – Sede Cremona, **trascritto a Lodi in data 29/02/2024 ai nn.3317/2315**, a favore [REDACTED]

L'ipoteca volontaria, iscritta a Lodi in data 27/06/2007 ai nn. 15803/4612, concessa a garanzia di apertura di credito, assentita di cancellazione (anche) dall'unità immobiliare al fg.22 mapp.526 Catasto Fabbricati Comune di Pandino con scrittura privata con sottoscrizione autenticata 13/10/2008 n.86750/15211 di rep. Notaio Gianì di Crema, risulta annotata di restrizione di beni 17/10/2008 nn.20604/4085 Cons. RR.II. Lodi.

Dalle eseguite ispezioni ipotecarie non risultano trascrizioni e/o iscrizioni successive alla trascrizione 29/02/2024 ai nn.3317/2315 del verbale di pignoramento immobili.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da unità immobiliari ubicate in Comuni diversi, e

precisamente:

1) Comune di Dovera (CR), via Turati civ. 4:

villa unifamiliare con annessa area di corte pertinenziale esclusiva insistente sui mapp. 247/1 e 247/2 del fg.15 consistente in:

-abitazione al piano T-1 della cons. cat. di 9 vani;

-autorimessa al piano T della cons. cat. di 37 mq.

Le unità immobiliari ut supra sono ubicate in zona residenziale del Comune di Dovera; la zona è dotata dei servizi urbanistici di base (acquedotto, fognature, illuminazione ecc.).

Il Comune di Dovera dista 15 km circa da Crema, 37 km circa da Milano e 55 km circa da Cremona.

2) Comune di Pandino (CR), via Marona, civ. 29/C:

porzione immobiliare insistente sul mapp. 526 del fg.22, costituita da:

-capannone ad uso artigianale con uffici e servizi igienici al piano terra e sovrastante soppalco, e con antistante area di corte pertinenziale esclusiva, completamente recintata

Il suindicato immobile è ubicato in zona dedicata alle attività produttive del Comune di Pandino; la zona è dotata dei servizi urbanistici di base (acquedotto, fognature, illuminazione ecc.).

Il Comune di Pandino dista 13 km circa da Crema, 27 km circa da Milano e 58 km circa da Cremona.

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano identificate all'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Cremona Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali come segue:

A) Comune di Dovera (CR)

Catasto Fabbricati (vedi all. C)

Intestati catastali:

Diritto di proprietà per 1/1

Fg. 15 mapp. 247 sub 1

Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 9 vani, Sup. Totale 204 mq. Sup. totale escluse aree scoperte 195 mq.,

Rendita € 790,18

Via Filippo Turati n. 4 - piano T-S1

Fg. 15 mapp. 247 sub 2

Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 30 mq, Sup. Totale 37 mq.

Rendita € 24,79

Via Filippo Turati n. 4 - piano T

Le suindicate unità immobiliari sono individuate dalle schede catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Cremona in data 16/04/2019 protocollo n. CR0014520 (abitazione) e in data 20/05/1974 protocollo n. 49.74 (autorimessa) -vedi all. D.

B) Comune di Pandino (CR)

Catasto Fabbricati (vedi all. C)

Intestati catastali:

Diritto di proprietà per 1/1

Fg. 22 mapp. 526

Cat. D/7, Rendita € 2.248,00

Via Marona n. 29/C - piano T

La suindicata unità immobiliare è individuata dalla scheda catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Cremona in data 05/09/2008 protocollo n. CR0085826 - vedi all. D -.

La porzione immobiliare, come sopra catastalmente censita, deriva per *COSTITUZIONE del 05/09/2008 Pratica n.CR0085826 in atti del Catasto Fabbricati Comune Pandino dal 05/09/2008 COSTITUZIONE (n.928.1/2008)* dal mapp.526 del fg.22 Catasto Terreni, attualmente classato: ENTE URBANO, Superficie: 452 mq., mappale costituito (con altri) per *VARIAZIONE IN SOPPRESSIONE* della particella 372 fg.22 Catasto Terreni (derivata dalla fusione delle originarie particelle 36,37,369 e 372) a seguito di *tipo mappale e di frazionamento del 30/07/2008 Pratica n.CR0076423 in atti dal 30/07/2008 (n.76423.1/2008)* – vedi all. C -.

L'atto di pignoramento immobiliare risulta correttamente trascritto – a Lodi in data 29/02/2024 ai nn.3317/2315 - sui suindicati beni in Comune di Dovera e di Pandino.

CONFINI

Confini:

- **del compendio immobiliare in Comune di Dovera – Via Turati, 4 - in unico corpo partendo da Nord:** mapp 905 e 80 beni di terzi, la Via Turati, mapp. 299 beni di terzi, corsello (attualmente tombinato) con al di là il mapp.78.

- **del capannone in Comune di Pandino – Via Marona, 29/c - In unico corpo partendo da Nord:** i mapp.519 e 520 a recinzione compresa, ad est il mapp.525 a recinzione ed a muro di metà, a sud il mapp.529 a muro di metà, ad ovest il mapp.527 a recinzione ed a muro di metà.

RISPONDENZA CON ATTI AMMINISTRATIVI E/O CONCESSORI E

ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' DELL'IMMOBILE

Ai fini della verifica richiestami, non potendo accedere personalmente agli uffici comunali per prassi instauratasi, ho inoltrato richiesta agli uffici Tecnici dei Comuni di Dovera e di Pandino, tramite il rispettivo portale telematico, di rilascio di copia delle pratiche edilizie relative agli immobili pignorati(vedi all. B). A seguito di detta richiesta i menzionati uffici tecnici mi hanno inviato quanto segue:

A) COMUNE DI DOVERA

- licenza di costruzione del 15/09/1972 n. 2815 di prot. - P.E. n. 399 – per “*costruire un nuovo fabbricato ad uso rimesse*”;
- licenza di costruzione del 28/02/1972 n. 687 di prot. - P.E. n. 399 per “*costruire un nuovo fabbricato ad uso abitazione con relativa recinzione dell’area*”;
- autorizzazione del 08/02/1972 n. 481 per “*recingere ... il terreno di sua proprietà, distinto in mappa col n. 247 fg. 15 ...*”;
- certificato di agibilità del 20/11/1972 n. 3591 – P.E. n. 399 – relativo alla “*costruzione di nuovo edificio civile abitazione con annesse rimesse*”;
- autorizzazione n. 266 del 18/09/1978 n. 2932 di prot. – per la “*trasformazione del*
pagina 15 di 29”

portichetto in veranda mediante la costruzione sui due lati, di un muretto di h = mt 0,9 e la posa del relativo davanzale in marmo. La superiore parte finestrata sarà costituita da telaio in legno ... ed in parte apribili.”;

- D.I.A del 17/03/2004 n. 1812 di prot. - P.E. n. 23/2004 per “nuova costruzione piscina pertinenziale al servizio di edificio esistente”

P.G.T.

Dall'estratto delle n.t.a. del P.G.T. del Comune di Dovera (vedi all. B), risulta che i beni oggetto di stima ricadono in “Ambiti Residenziali Intensivi” e sono regolamentati dalle prescrizioni di cui all'art. 68 delle predette norme.

- In particolare:
 - - $I_f \leq 1,40$ mc/mq
 - - $R_c \leq 50\%$
 - - $H \leq 8,00$ m.

DIFFORMITA'

Durante il sopralluogo sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto, le schede catastali e gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie trasmesse dall'ufficio tecnico del Comune di Dovera e precisamente:

Differenze fra lo stato di fatto e le pratiche edilizie:

Piano Terra

- l'autorimessa, che negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie risulta al PT del fabbricato residenziale, è attualmente locale lavanderia, dotato di servizio igienico, con una finestra in luogo del (rappresentato) portone di accesso;
- la porta di accesso al locale ripostiglio al PT rappresentata negli elaborati grafici è stata chiusa;
- il tavolato posto tra il locale cantina ed il ripostiglio al PT rappresentato negli elaborati grafici non è stato realizzato;
- negli elaborati grafici della pratica per trasformazione del portico in veranda, figurano n. 2 finestre in lato Est e n. 2 finestre in lato Nord: in lato Est sono state realizzate n. 3 (anziché 2)

finestre ;

- è stata realizzata una nuova tettoia adiacente all'autorimessa;
- è stato realizzato un piccolo servizio igienico in prossimità dell'angolo Sud-Est dell'area pertinenziale a confine con altra proprietà;
- lieve diversa conformazione della piscina rispetto a quanto raffigurato negli elaborati grafici della relativa pratica edilizia;
- diverso posizionamento ingresso carrale.

Piano primo

- realizzazione di ripostiglio nell'anticamera;
- traslazione del tavolato del ripostiglio concessionato posto a confine con la camera in lato Nord.

Visionate le N.t.a. del PGT del Comune di Dovera, (con particolare riferimento all'art. 68 comma 5), per le suindicate riscontrate difformità risulta:

Piano Terra

- l'autorimessa, che negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie risulta al PT del fabbricato residenziale, è attualmente locale lavanderia, dotato di servizio igienico, con una finestra in luogo del (rappresentato) portone di accesso; SANABILE
- la porta di accesso al locale ripostiglio al PT rappresentata negli elaborati grafici è stata chiusa; SANABILE
- il tavolato posto tra il locale cantina ed il ripostiglio al PT rappresentato negli elaborati grafici non è stato realizzato; SANABILE
- negli elaborati grafici della pratica per trasformazione del portico in veranda, figurano n. 2 finestre in lato Est e n. 2 finestre in lato Nord: in lato Est sono state realizzate n. 3 (anziché 2) finestre ; SANABILE
- è stata realizzata una nuova tettoia adiacente all'autorimessa; NON SANABILE
- è stato realizzato un piccolo servizio igienico in prossimità dell'angolo Sud-Est dell'area pertinenziale a confine con altra proprietà; NON SANABILE
- lieve diversa conformazione della piscina rispetto a quanto raffigurato negli elaborati grafici della relativa pratica edilizia; SANABILE

- diverso posizionamento ingresso carrale: SANABILE

Piano primo

- realizzazione di ripostiglio nell'anticamera; SANABILE
- realizzazione di balcone nel locale in angolo Sud Ovest:
- traslazione del tavolato del ripostiglio concessionato posto a confine con la camera in lato Nord: SANABILE.

Pertanto:

- il costo della pratica edilizia in sanatoria per le opere sanabili si può ragionevolmente stimare in circa € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00);
- il costo per la demolizione e successivo smaltimento del materiale delle opere non sanabili si può ragionevolmente stimare in € 5.000,00 (cinquemila/00).

Differenze fra lo stato di fatto e le schede catastali:

Piano Terra

- l'autorimessa non è stata inserita in mappa;
- la piscina non è stata inserita in mappa;
- la trasformazione del portico in veranda, non è stata riportata nella scheda catastale;
- la piscina non è stata riportata nella scheda catastale dell'abitazione;
- sulla scheda catastale è stato erroneamente riportato il numero del mappale 347 al posto del n. 247.

Per tali motivi verrà redatto nuovo tipo mappale e verranno aggiornate le schede catastali; tale documentazione verrà depositata appena possibile.

** *** **

B) COMUNE DI PANDINO

- D.I.A. del 11/08/2007 n. 14860 di prot. - P-E. n. 136/2007 - per *“nuova costruzione capannoni ad uso artigianale;*
- denuncia dei cementi armati e fine lavori del 09/12/2010 n. 22390 di prot. - P.E. n. 136/2007;
- richiesta del Certificato di Agibilità del 13/010/2008 n. 18729 di prot. relativo alle U.I. nn. 2/10/11/12/13/14/18 – P.E. n. 136/2007;
- D.I.A. del 08/08/2008 n. 14579 di prot. - P-E. n. 142/2008 - per *“variante alla P.E. n.*

P.G.T.

Dall'estratto delle n.t.a. del P.G.T. del Comune di Pandino (vedi all. B), risulta che i beni oggetto di stima ricadono in “Ambiti Urbani prevalentemente produttivi” e sono regolamentati dalle prescrizioni di cui all'art. 22 delle predette norme.

In particolare:

- $Ut \leq 0,90$ mq/mq
- $Rc \leq 70\%$
- $H \leq 9,00$ m.

DIFFORMITA'

Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto, le schede catastali e gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie trasmesse dall'ufficio tecnico del Comune di Pandino.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (vedi rilievo fotografico allegato H)

Comune di Dovera (CR)

Il compendio immobiliare oggetto di stima, sito nel Comune di Dovera (CR) - Via Turati n. 4, è costituito da:

- Villa unifamiliare di due piani fuori terra con annessa area pertinenziale esclusiva su cui insiste una piscina;
- autorimessa in corpo staccato nel cortile.

In particolare:

Villa unifamiliare (Fg. 15 mapp. 247/1)

La villa è così composta:

- PT: veranda (attualmente utilizzato come soggiorno), locale caldaia, ripostiglio (attualmente utilizzato come cucina), ripostiglio (attualmente utilizzato come tinelli), lavanderia con servizio igienico, scala di accesso al P1;
- P1: scala di arrivo dal PT, disimpegno, n. 2 ripostigli, cucina con balcone (attualmente

utilizzata come camera), servizio igienico, n. 4 camere e balcone a servizio di n. 2 camere e di un ripostiglio.

La struttura portante del fabbricato è parte in muratura e parte in cemento armato, con solai in laterocemento e manto di copertura in coppi. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica al PT, ad esclusione del locale lavanderia che ha pavimentazione in piastrelle tipo mosaico, mentre al P1 sono in piastrelle di ceramica nel servizio igienico e nella cucina (ora camera), in marmo nel disimpegno, nella camera e nel ripostiglio, in parquet nelle restanti camere. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate: solo quelle dei servizi igienici, della lavanderia e della zona cucina sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro e tapparelle, con inferriate sui serramenti del PT; i serramenti interni sono in legno ciechi. I balconi hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica e ringhiera in struttura metallica. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia (posizionata nell'apposito locale) e radiatori; l'impianto elettrico è di tipo tradizionale con tubazioni sottotraccia, l'impianto idrico-sanitario è dotato degli elementi tipici di case di civile abitazione ed è collegato all'acquedotto comunale. Nella cucina (ora camera e nella camera adiacenti al P1 è installato impianto di raffrescamento con split. L'immobile è provvisto dell'impianto TV e dell'impianto telefonico.

Ingresso pedonale dalla Via Turati.

Autorimessa (Fig. 15 mapp. 247/2)

L'autorimessa in corpo staccato in angolo Nord Ovest dell'area pertinenziale, ha una superficie di circa 37 mq. Realizzata in muratura con solaio in laterocemento, ha pavimentazione in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i due portoni di ingresso sono in legno con apertura di tipo sezionale.

All'interno dell'autorimessa sono rinvenibili oggetti vari apparentemente dismessi..

Ingresso carrabile dalla Via Turati.

SUPERFICI COMMERCIALI

VILLA UNIFAMILIARE

Piano Terra

Residenziale = 119,65 mq c.a

Piano Primo

Residenziale = 119,65 mq c.a

Balcone = 8,70 mq c.a

AUTORIMESSA

Autorimessa

Autorimessa = 37,00 mq c.a

** *** **

Comune di Pandino (CR)

L'immobile oggetto di stima, sito nel Comune di Pandino (CR) - Via Marona n. 29/c, è costituito da:

- capannone prefabbricato facente parte di un fabbricato composto da più unità immobiliari simili, ed area pertinenziale esclusiva.

In particolare:

Capannone (Fg. 22 mapp. 526)

Il capannone è così composto:

- locale con altezza interna pari a 7,5 metri, all'interno del quale si trovano l'ufficio con antibagno ed i servizi igienici, la scala di accesso al P1 al sovrastante soppalco, con area cortilizia esclusiva recintata posta in lato Nord.

La struttura portante è costituita da travi e pilastri di tipo prefabbricato, con pareti di tamponamento in pannelli prefabbricati, pareti interne in blocchi di prismi e solaio di copertura in tegoloni prefabbricati. I locali interni sono in muratura con solaio di interpiano in laterocemento.

I pavimenti sono in piastrelle in ceramica negli uffici e nei servizi igienici, in battuto di cemento nel capannone e nell'area pertinenziale. Le pareti interne non sono intonacate ma solo tinteggiate; quelle dei servizi igienici sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica.

I serramenti esterni dei locali uffici sono in alluminio con doppio vetro, quelli interni sono in legno ciechi; il portone di ingresso e di collegamento con l'area pertinenziale è di tipo sezionale realizzato

con pannelli coibentati. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con stufa a pellets negli uffici ed ad aria nel capannone; l'impianto elettrico è di tipo tradizionale con tubazioni parte sottotraccia e parte a vista, come pure l'impianto idrico-sanitario, collegato all'acquedotto comunale.

L'immobile è provvisto dell'impianto telefonico.

Si accede all'immobile dalla Via Marona tramite area pertinenziale esclusiva (provvista di cancello elettrico scorrevole) e poi tramite accesso pedonale (direttamente in ufficio) e carrale (nel capannone).

SUPERFICI COMMERCIALI

AREA CORTILIZIA = **86,80** **mq c.a**

CAPANNONE

PIANO TERRA

Zona lavorativa = 547,60 mq c.a

Ufficio e servizi igienici = 60,00 mq c.a

PIANO PRIMO

Soppalco = 60,00 mq c.a

RIFIUTI

Durante il sopralluogo non è stata rilevata la presenza di rifiuti urbani/speciali sia nell'immobile sito in Comune di Pandino che nel compendio immobiliare sito nel Comune di Dovera.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli Attestati di Prestazione Energetica degli immobili pignorati sono in corso di predisposizione da parte del Tecnico Certificatore ed al loro rilascio saranno prontamente depositati nel fascicolo della procedura.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Vedasi paragrafo "PROPRIETA' NEL VENTENNIO E GRAVAMI" pagg. 9-12.

Dalle eseguite ispezioni ipotecarie Conservatoria RR II Lodi non risultano, successivamente alla data

del 29/02/2024 di trascrizione del verbale di pignoramento immobili, iscritte e/o trascritta formalità pregiudizievoli a carico della [REDACTED] (vedi all. E).

STATO DI POSSESSO, MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI

A. - L'Agenzia delle Entrate di Cremona – Ufficio Territoriale di Crema, a richiesta del sottoscritto perito estimatore di “Verifica locazione immobili” pignorati ha attestato, con comunicazione pec 28.06.2024, viste le risultanze dell’Anagrafe Tributaria, che *il contribuente* [REDACTED] è soggetto partecipante nei seguenti contratti, uniti in copia alla menzionata comunicazione (vedi all. F):

1) registrato telematicamente presso l’Ufficio di Milano 5 il 13/06/2018 al n. 5319 serie 3T, contratto 31/05/2018 da cui risulta concesso in locazione alla [REDACTED] – il fabbricato di abitazione unifamiliare, con area di corte pertinenziale esclusiva annessa, sito in Comune di Dovera – Via Turati, 4 –, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg.15 mapp.247/1 (A/2) e mapp.247/2 (C/6), per la durata di anni 4 (quattro), a decorrere dal 10/06/2018, al canone annuo di € 26.400,00, oltre iva, da corrisondersi in rate mensili anticipate di € 2.200,00 oltre iva ciascuna; 2) registrato telematicamente presso l’Ufficio di Cremona il 01/12/2020 al n.4751 serie 3T, contratto 15/10/2020 da cui risulta concesso in locazione alla [REDACTED] il capannone sito nel Comune di Pandino via Arona 29 distinto al Catasto Fabbricati al foglio 22 mappale 526 CAT D7 R.C. 2.248, per la durata di anni 6 (sei), a decorrere dalla data del 15.10.2020, al canone annuo convenuto, tenuto conto delle condizioni oggettive dell’immobile e ben note nonché la sua ubicazione, di € 18.000,00, oltre iva, da corrisondersi alla [REDACTED] in rate mensili anticipate, entro il giorno 15 di ogni mese a mezzo bonifico bancario.

B. - In ordine allo stato di possesso, dal sopralluogo eseguito in data 19/06/2024, unitamente ad incaricato (sig. Francesco Venturi) del nominato custode giudiziario IVG di Crema, è emerso che:

[REDACTED] fabbricato d’abitazione unifamiliare, con annessa area di corte esclusiva e con autorimessa in corpo di fabbrica staccato nel cortile, sito in Comune di Dovera – Via Turati, 4-, è occupato senza titolo dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] (come evincesi dall'eseguita visura storica CCIAA della citata società – v. all. K) -, unitamente alla [REDACTED] ha dichiarato essere separato consensualmente) ed ai figli maggiorenni [REDACTED]

L'immobile versa in buono stato di manutenzione e conservazione.

- **il capannone con annessa antistante area di corte pertinenziale esclusiva, sito nel Comune di Pandino – Via Marona, 2/C -**, risulta utilizzato dalla [REDACTED] ed al suo interno sono rinvenibili arredi, materiale e macchinari inerenti all'attività; la porzione immobiliare ut supra risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

CERTIFICATO CUMULATIVO RESIDENZA, STATO DI FAMIGLIA, STATO CIVILE

Dal Certificato Cumulativo di Residenza, Stato Famiglia e Stato Civile rilasciato in data 21/05/2024 dal Comune di Dovera risulta che il sig. [REDACTED]

[REDACTED] risiede nel citato Comune in Via Turati n. 4, e che la sua famiglia è composta da: [REDACTED]

[REDACTED] v. all. K.

VISURA CAMERALE

Dalla visura camerale (v. all. K) risulta che:

- la [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

1) Immobili in Comune di Dovera (CR)

La stima del compendio immobiliare viene effettuata con il metodo del confronto.

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova il bene oggetto di stima ha evidenziato

altri beni immobili simili (comparabili); il confronto delle caratteristiche tipologiche e dimensionali di detti immobili con quello oggetto della presente procedura ne consente la stima.

Tenuto conto della dinamicità medio bassa del mercato immobiliare, con particolare riferimento alla zona ed alla potenziale richiesta di immobili con le caratteristiche simili a quello in esame (villa singola, di due piani fuori terra, autorimessa ed area pertinenziale con la piscina), si ritiene congruo attribuire un deprezzamento del 10% sul valore stimato. Il valore dell'intero compendio immobiliare in vendita forzata, tenuto conto anche dei quantificati costi di sanatoria delle difformità rilevate e come sopra individuate, è pari a (vedi all. I):

	Prezzo al mq			Valore stimato
Residenziale	€ 600,00			€ 260.196,00
Valore stimato	€ 260.196,00			
Deprezzamento 15%	€ 260.196,00	x	90%	€ 234.176,40
Demolizione	€ -5.000,00			€ -5.000,00
Pratica edilizia in sanatoria	€ -4.500,00			€ -4.500,00
Valore vendita forzata				€ 224.676,40

arrotondato ad € 224.700,00 (duecentoventiquattromilasettecento/00).

2) **Immobile in Comune di Pandino (CR)**

La stima dell'unità immobiliare viene effettuata con il metodo del confronto.

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova il bene oggetto di stima ha evidenziato altri beni immobili simili (comparabili); il confronto delle caratteristiche tipologiche e dimensionali di detti immobili con quello oggetto della presente procedura ne consente la stima.

Tenuto conto della dinamicità medio bassa del mercato immobiliare, con particolare riferimento alla zona ed alla potenziale richiesta di immobili con le caratteristiche simili a quello in esame (capannone con uffici, servizi igienico ed area pertinenziale), si ritiene congruo attribuire un deprezzamento del 15% sul valore stimato. Il valore dell'intero compendio immobiliare in vendita forzata, tenuto conto

anche dei quantificati costi di sanatoria delle difformità rilevate e come sopra individuate, è pari a (vedi all. I):

	Prezzo al mq			Valore stimato
Artigianale	€ 400,00		€	221.080,00
Valore stimato	€ 221.080,00			
Deprezzamento 15%	€ 221.080,00	x	85%	€ 187.918,00
Valore vendita forzata				€ 187.918,00

arrotondato ad € 188.000,00 (sessantasettemiladuecento/00).

DIVISIBILITA'

Il sottoscritto perito estimatore ritenere di poter rispondere al quesito posto dal Giudice dell'esecuzione affermando che le due unità immobiliari oggetto di stima (abitazione e capannone ad uso artigianale) site in Comuni diversi sono tra di loro indipendenti. Si procede pertanto alla formazione di n. 2 lotti.

LOTTO 1

Villa unifamiliare (Fg. 15 - mapp. 247/1) ed Autorimessa (Fg. 15 mapp. 247/2) Comune Dovera

Villa unifamiliare di due piani fuori terra, autorimessa ed area pertinenziale a verde con piscina

DATI CATASTALI

Comune di Dovera (CR)

Catasto Fabbricati (vedi all. C)

Intestati catastali:

██

██

Diritto di proprietà per 1/1

Fg. 15 mapp. 247 sub 1

Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 9 vani, Sup. Totale 204 mq. Sup. totale escluse aree scoperte 195 mq.,

Rendita € 790,18

Via Filippo Turati n. 4 - piano T-S1

Fg. 15 mapp. 247 sub 2

Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 30 mq, Sup. Totale 37 mq.

Rendita € 24,79

Via Filippo Turati n. 4 - piano T

CONFINI

In unico corpo partendo da Nord: mapp 905 e 80 beni di terzi, la Via Turati, mapp. 299 beni di terzi, corsello (attualmente tombinato) con al di là il mapp.78.

VALORE LOTTO 1

Fg	Mapp
15	247/1
	247/2
Totale	€ 224.700,00
	(duecentoventiquattromilasettecento/00)

LOTTO 2

Capannone artigianale (Fg. 22 - mapp. 526) Comune Pandino

Capannone artigianale di un piano fuori terra, con ufficio, servizi igienici, soppalco ed area pertinenziale.

DATI CATASTALI

Comune di Pandino (CR)

Catasto Fabbricati (vedi all. C)

Intestati catastali: XXXXXXXXXX

Diritto di proprietà per 1/1

Fg. 22 mapp. 526

Cat. D/7, Cl. 4, Cons. 9 vani, Sup. Totale 204 mq. Sup. totale escluse aree scoperte 195 mq.,

Rendita € 2.248,00

Via Marona n. 29/c - piano T

CONFINI

In unico corpo partendo da Nord: i mapp.519 e 520 a recinzione compresa, ad est il mapp.525 a recinzione ed a muro di metà, a sud il mapp.529 a muro di metà, ad ovest il mapp.527 a recinzione ed a muro di metà.

VALORE LOTTO 2

Fg	Mapp
22	526
Totale	€ 188.000,00 (centoottantottomila/00)

**** *** ****

Copia della presente relazione è stata trasmessa a mezzo pec alle parti del processo esecutivo (vedi all. L).

Crema, 11 ottobre 2024.

Il perito estimatore

Dott. Ing. Giorgio Venturelli

Allegati:

- A) copia atto di compravendita 28/03/2006 n.2526/2148 di rep. in autentica Notaio Dott. Antonio Magrì di San Colombano al Lambro;
- B) copia della documentazione agli atti Comune di Dovera e di Pandino e stralcio P.G.T.;
- C) visure storiche per immobile Catasto Fabbricati immobili in Dovera ed in Pandino;
- D) schede catastali immobili in Dovera e in Pandino ed estratti di mappa;

- E) ispezione ipotecaria Conservatoria RR II Lodi;
- F) verifica locazione immobili (Dovera e Pandino) all'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Territoriale di Crema e relativa attestazione;
- G) elaborati grafici dello stato di fatto e delle eventuali difformità;
- H) rilievi fotografici;
- I) Tabella comparabili;
- J) visura camerale [REDACTED] + certificato cumulativo residenza, stato di famiglia e stato civile dell'amministratore unico della società;
- L) documentazione comprovante la trasmissione della relazione alle parti.