



dei Geom. Dellabona Enzo e Simone

TRIBUNALE DI CREMONA
Esecuzioni immobiliari

Giudice per l'esecuzione
dot. Simona Fiori

Perito: Geom. Dellabona Enzo

Oggetto: RGE 11/2020 riunita con la RGE 46/2024 **Esecuzione immobiliare promossa da**
Creditore: Prelios Credit Solutions SPA
Contro
Debitore:

RELAZIONE DI PERIZIA Revisionata - REV01

Relativa alle U.I. oggetto di esecuzione immobiliare site in
abitazioni ed autorimessa in Regona di Pizzighetone via San Francesco d'Assisi, 13



Figure 1-posizione immobile nell'abitato di Regona di Pizzighetone

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

- Con riferimento alla riunione della procedura disposta il 29/03/2024 e integrata con atto del 12/04/2024 con la quale il Giudice dispone che l'esperto stimatore aggiorni la relazione di stima quote immobiliari così come staggite nella PEI RGE 46/2024.
- Fissava nuova udienza il 05/07/2024 ore 9.45.

Preso atto del quesito e studiato il materiale depositato nel fascicolo telematico di codesto Tribunale, in data 11/01/2022 ho provveduto a spedire tramite raccomandata 1 ed e-mail pec, con la quale davo comunicazione di inizio della procedura e intenzione di effettuare il sopralluogo in data 03/02/2022 ore 9,00.

Tali e-mail sono state inviate all'avv. _____ per conto del creditore procedente e all'IVG di Cremona come custode nominato e che sono state prontamente consegnate nel loro server e ai sig.ri _____ ricevuta il 13/01/2022 e _____ ricevuta il 13/01/2022.

In data 22/12/2021 ho fatto richiesta di accesso agli atti presso il comune di Pizzighettone, mediante pec, per la verifica anagrafica ed urbanistica che è stata prontamente consegnate nel suo server.

In data 10/01/2022 presso l'agenzia del Territorio di Cremona ho richiesto le schede per la verifica delle planimetrie esistenti, visure storiche per verificare i ventenni di proprietà. A seguito di problematiche di salute legate al Covid-19 il Sig. _____ mi dava disponibilità all'accesso il giorno 10/02/2022

In data 10/02/2022 mi sono recato sul posto, ho provveduto ad eseguire il sopralluogo, a verificarne la consistenza e ad eseguire alcuni rilievi per verificare la corrispondenza della scheda catastale con lo stato dei luoghi, ho provveduto alla verifica degli immobili ed a prelevare materiale fotografico. In quella sede l'esecutato mi ha consegnato anche copia del titolo di acquisto.

I documenti anagrafici mi sono stati fatti pervenire telematicamente mentre in data 22/03/2022 sono potuto accedere all'Ufficio tecnico del comune per la verifica delle autorizzazioni edilizie.

La disposizione degli ambienti interni corrisponde alla situazione catastale (ai sensi dell'art. 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, come risultante dalla legge di conversione 30 luglio 2010, n. 122).

Da una verifica presso il DB di regione Lombardia effettuato il 22/12/2021 è emerso che l'abitazione di cui al mapp. 178 non è provvista di Certificato energetico mentre quella del mapp. 177 è provvista di attestato di certificazione energetica n 1907600009512 con scadenza 02/05/2022.

In sede di sopralluogo, parlando con i convenuti, ho notato che non veniva mai menzionato il papà usufruttuario. Confrontandomi con l'addetto IVG, a seguito di specifica richiesta presso l'anagrafe del comune di Pizzighettone è emerso che è deceduto il 24/11/2010.

Ai fini della riunione in data 24/04/2024 ho spedito una raccomandata ai sigg.

per informarli del provvedimento di riunione delle procedure e che non avrei rifatto il sopralluogo in quanto a seguito delle informazioni di sopralluogo di IVG i beni non risultavano mutati e pertanto avrei proceduto alla revisione di perizia ugualmente.

La stessa è stata inviata via Pec ad IVG come custode e all'avv. per il creditore precedente. Le tre raccomandate risultano consegnate il 02/05/2024 mentre le pec risultano consegnate il 24/05/2024.

Sulla base di quanto sopra posso esporre quanto segue:

2 – IMMOBILE PIGNORATO OGGETTO DELLA STIMA

- In relazione all'atto di pignoramento immobiliare a favore dell'attore, contro il convenuto, ed alle risultanze del certificato del notaio dott.

, l'immobile da valutare risulta il seguente:



a) abitazioni, autorimessa e area esclusiva, identificato al NCEU di Cremona:

n	Comune e sez	Fg	mapp.	sub.	ubicazione	piano	cat	cl	cons.	Sup. cat.	R (€.)
1	Pizzighettone	10	177		via S. Francesco d'Assisi, 11	T-1	A/7	5	8,00	172 e 154 esclusa aree scoperte	681,72
2	Pizzighettone	10	178	1	via S. Francesco d'Assisi, 13	T-1	A/4	1	4,50	102 mq	137,12
3	Pizzighettone	10	178	2	via S. Francesco d'Assisi, 11	T-1	C/2	1	78 mq	91 mq	40,28
4	Pizzighettone	10	178	3	via S. Francesco d'Assisi, 11	T-1	C/2	1	50 mq	62 mq	25,82
5	Pizzighettone	10	178	4	BCNC comune ai mapp. 177, 178/1, 178/2, 179						
6	Pizzighettone	10	179		via S. Francesco d'Assisi, 11	T-1	C/6	1	176 mq	176 mq	136,35

Proprietari:

Titolo di proprietà: compravendita del 25/07/2002 rep 99105/16921 not. Squintani Ambrogio in Cremona trascritto il 27/07/2002 n 8094/5494.

a. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile si trova nel comune di Pizzighettone frazione di Regona via San Francesco d'Assisi, 11/13. Località costituita da circa 675 abitanti. dista dal comune 2,84 km. Si trova sulla SP. 84 che collega Pizzighettone a Santa Maria dei Sabbioni, nella provincia di Cremona a circa 23 km dalla città, a 25 km da Crema, a 73 km da Milano, 33 km da Lodi, 25 km. Da Piacenza, 13 km da Soresina. I servizi principali sono nel comune capoluogo e sono: il Municipio, ufficio postale, la farmacia, la scuola per l'infanzia, la scuola primaria e la scuola secondaria di primo grado è sede di istituto comprensivo. Le altre scuole sono a Cremona o Lodi o Piacenza.

L'immobile è suddiviso in tre corpi di fabbrica ben distinti, Ogni corpo di fabbrica ha uno stato di conservazione ben distinto che vanno dallo scadente al mediocre.

A seguito di quanto sopra l'immobile è così identificato:

al NCEU di Cremona in comune di Pizzighettone:

- 1 Fg 10 mapp 177 via S. Francesco d'Assisi, 11 - piano T-1 cat. A/7 cl 5 v. 8
- 2 Fg 10 mapp 178 mapp. 180 via S. Francesco d'Assisi, 13 - piano T-1 cat. A/4 cl 1 v. 6
- 3 Fg 10 mapp 179 via S. Francesco d'Assisi, 11 - piano T-1 cat. C/6 cl 1 mq..176.35

Il compendio di partenza suddiviso in tre corpi di fabbrica ed un accessorio esterno ora demolito, viene diviso in due lotti.



Figure 4- vista est corpo A



Figure 3- interno sala piano terra



Figure 5- interno cucina piano terra



Figure 6- interno bagno piano terra



Figure 7- vista nord corpo B



Figure 8- vista interna ex stalla



Figure 9- vista interna ex stalla

In considerazione della demolizione fatta è stato presentato in catasto un apposito tipo mappale di demolizione e pratica docfa per la formazione delle UI consone all'identificazione dei due lotti, così come indicato nel quesito. Pertanto, ai fini della descrizione dei luoghi, che segue, si richiama a questa nuova situazione che meglio ne identifica il compendio.

Nuova identificazione catastale:

- 1 Fg 10 mapp 177 via S. Francesco d'Assisi, 11 - piano T-1 cat. A/7 cl 5 v. 8
- 2 Fg 10 mapp 178 sub 1 via S. Francesco d'Assisi, 13 - piano T-1 cat. A/4 cl 1 v. 4,5
- 3 Fg 10 mapp 178 sub 2 via S. Francesco d'Assisi, 13 - piano T-1 cat. C/2 cl 1 mq.78
- 4 Fg 10 mapp 178 sub 3 via S. Francesco d'Assisi, 13 - piano T-1 cat. C/2 cl 1 mq.750
- 5 Fg 10 mapp 179 via S. Francesco d'Assisi, 11 - piano T-1 cat. C/6 cl 1 mq..176.35
- 6 Fg 10 mapp 178 sub 4 via S. Francesco d'Assisi, 13 -bcnc ai mapp. 177, 178 sub 1, 178 sub 2, 178 sub 3 area comune.



Figure 10-vista ex fienile corpo B



Figure 11- vista sud corpo C abitazione



Figure 13-interno abitazione corpo C



Figure 12- interno abitazione corpo C

Il compendio immobiliare è diviso in tre corpi di fabbrica così costituiti:

corpo A) 1 Fg 10 mapp 177 via S. Francesco d'Assisi, 11 - piano T-1 cat. A/7 cl 5 v. 8

corpo B) 5 Fg 10 mapp 179 via S. Francesco d'Assisi, 11 - piano T-1 cat. C/6 cl 1 mq..176.35

corpo C) 2 Fg 10 mapp 178 sub 1 via S. Francesco d'Assisi, 13 - piano T-1 cat. A/4 cl 1 v. 4,5

3 Fg 10 mapp 178 sub 2 via S. Francesco d'Assisi, 13 - piano T-1 cat. C/2 cl 1 mq.78

4 Fg 10 mapp 178 sub 3 via S. Francesco d'Assisi, 13 - piano T-1 cat. C/2 cl 1 mq.750

a questi corpi si accede tramite l'area comune di cui al:

6 Fg 10 mapp 178 sub 4 via S. Francesco d'Assisi, 13 -bcnc ai mapp. 177, 178 sub 1, 178 sub 2, 178 sub 3 area comune.

tale area è quella che dà accesso



Figure 14-ingresso magazzino corpo C



Figure 15-interno magazzino corpo C



Figure 16- 1 piano magazzino corpo C



Figure 17-ingresso magazzino corpo C

L'abitazione è costituita al piano terra da due stanze collegate con il primo piano tramite una scala in parte in muratura ed in parte in legno. Al primo piano altre due stanze con le falde del tetto a vista.

Le strutture verticali sono in muratura con solaio e tetto in legno. Pavimento in mattoni. Dotato unicamente di impianto elettrico e privo di servizi igienici. Manto di copertura in coppi.

Vi si accede unicamente dall'area comune attraverso la porta pedonale

Il locale di deposito sub 2 è costituito da una stanza di grandi dimensioni posto al livello del cortile, al piano terra e da un ex fienile al primo piano.

Le strutture verticali sono in muratura portante e pilastri, il solaio di interpiano è in latero-cemento mentre il tetto è in legno con sovrastante manto di copertura in coppi. Il pavimento al piano terra è in ceramica ed al primo piano in battuto di cemento.

Dotato unicamente di impianto elettrico.

Vi si accede unicamente dall'area comune attraverso porta e al primo piano con scala a pioli da appoggiare all'occorrenza.

Il locale di deposito sub 3 è costituito da una stanzetta a cantina, posto più in basso rispetto al livello del cortile al piano terra e da un ex fienile al primo piano.

Le strutture verticali sono in muratura portante e pilastri, il solaio di interpiano è in latero-cemento mentre il tetto è in legno con sovrastante manto di copertura in coppi. Il pavimento al piano terra ed al primo piano sono in battuto di cemento.

Dotato unicamente di impianto elettrico.

Vi si accede unicamente dall'area comune attraverso porta e al primo piano con scala a pioli da appoggiare all'occorrenza.

Le condizioni di questo corpo complessivamente sono scadenti.

Area comune è costituita dall'area cortilizia fronte strada e collega i tre corpi di fabbrica, in parte è in terra battuta ed in parte un vecchio pavimento in battuto di cemento.

Confini del corpo A: a nord mappale 173, a est mapp. 178 sub 3 e mapp. 178 sub 4, a sud ed a ovest roggia morta di Regona;

Confini del corpo B: a nord mapp. 178 sub 4, a est via San Francesco d'Assisi, a sud e ovest mapp. 178 sub 4.

Confini del corpo C: a nord mapp. 175, a est via San Francesco d'Assisi, a sud mapp. 178 sub 4 a ovest mapp 177

Vuotano tutti sia pedonale che carraio su via San Francesco d'Assisi tramite l'area comune mapp. 178 sub 4.

Condizioni:

Dal punto vista delle finiture edilizie il corpo A e B (lotto 1) è in condizioni discrete

Mentre il corpo C (lotto 2) è in condizioni scadenti.

a) VALORE ATTUALE IMMOBILE

La stima è stata effettuata sul risultato di una ricerca del più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali MCA. Per tale valore si è fatto riferimento alle compravendite nella zona e per immobili analoghi. A questo si sono applicati gli adeguamenti per gli oneri accessori.

Essendo in regime di procedura esecutiva, per la formazione del prezzo a base d'asta, si sono considerate le specifiche dell'art. 13 DL 27/06/2015 n 83 che modifica l'art. 568 cpc. mediante gli adeguamenti previsti, considerando che la vendita avverrà in forma coatta e non sarà soggetta al libero mercato.

Sulla base di quanto sopra così si stima:

lotto 1) abitazione: Fg 10 mapp 177 via S. Francesco d'Assisi, 11 - piano T-1 cat. A/7 cl 5 v. 8 sup cat. mq. 172 sup cat escl

aree scoperte mq. 154 - R. €. 681,72

pertinenza: Fg 10 mapp 179 via S. Francesco d'Assisi, 11 - piano T-1 cat. C/6 cl 1 mq. 176,35 sup cat. mq. 176 - R. €. 136,35

- mq. 180,27 x valore medio a mq. €. 350,51 = €. 63 186,00

- mq. 218,25 x valore medio a mq. €. 204,16 = €. 44 559,00

- mq. 13,43 x valore medio a mq. €. 69,99 = €. 940,00 Parti comuni al 50% (area esterna) €. 470,00

Sommano €. 108.215,00 arrotondato a €. 108.200,00 (centottomiladuecento/00)

vendibilità: scadente. Sulla base delle condizioni di mercato locale.

lotto 2) abitazione: Fg 10 mapp 178 sub 1 via S. Francesco d'Assisi, 13 - piano T-1 cat. A/4 cl 1 v. 4,5 sup cat. mq. 105 R. €. 137,12

pertinenza: Fg 10 mapp 178 sub 2 via S. Francesco d'Assisi, 13 - piano T-1 cat. C/2 cl 1 mq. 78 sup cat. mq. 91 R. €. 40,28

pertinenza: Fg 10 mapp 178 sub 3 via S. Francesco d'Assisi, 13 - piano T-1 cat. C/2 cl 1 mq. 750 sup. cat. mq. 62 R. €. 25,82

- mq. 92,87 x valore medio a mq. €. 87,00 = €. 8 080,00

- mq. 12,36 x valore medio a mq. €. 413,74 = €. 5 114,00

- mq. 16,44 x valore medio a mq. €. 90,03 = €. 1 480,00

- mq. 13,43 x valore medio a mq. €. 69,99 = €. 940,00 Parti comuni al 50% (area esterna) €. 470,00

Sommano €. 15.144,00 arrotondato a €. 15.200,00 (quindicimiladuecento/00)

valore complessivo comparto immobiliare €. 123.359,00 arrotondato a 123.400,00

(centoventitremimilaquattrocento/00)

vendibilità: scadente. Sulla base delle condizioni dell'immobile, di quelle di mercato locale.

bi) separabilità quota

non ci sono quote separabili.

bii) valutazioni valori intero/frazione

I valori indicati non necessitano di valutazioni ulteriori in quanto nella stima sono state considerate tutte le variabili che insistono sul bene.

c. Situazione intestataria

I beni di cui all'immobile risultano così intestati:

nuda proprietà ½,

a

nuda proprietà ½,

usufrutto in comunione legale ½

Nel diritto, a seguito del decesso di
accrescimento i beni appartengono a:

il 24/11/2010 ed in assenza di diritto di

proprietà per ¼ e nuda proprietà ¼,

proprietà per ¼ e nuda proprietà ¼,

usufrutto ½.

La voltura per la cancellazione dell'usufrutto di non è stata fatta.

d. Formabilità lotti

Il bene pignorato è diviso in due lotti:

lotto 1) [abitazione in villa e rustico accessorio]

abitazione: Fg 10 mapp 177 via S. Francesco d'Assisi, 11 - piano T-1 cat. A/7 cl 5 v. 8 sup cat. mq. 172 sup cat escl aree scoperte mq. 154 - R. €. 681.72

pertinenza: Fg 10 mapp 179 via S. Francesco d'Assisi, 11 - piano T-1 cat. C/6 cl 1 mq. 176.35 sup cat. mq. 176 - R. €. 136.35

lotto 2) [abitazione con accessori]

abitazione: Fg 10 mapp 178 sub 1 via S. Francesco d'Assisi, 13 - piano T-1 cat. A/4 cl 1 v. 4,5 sup cat. mq. 105 R. €. 137,12

pertinenza: Fg 10 mapp 178 sub 2 via S. Francesco d'Assisi, 13 - piano T-1 cat. C/2 cl 1 mq. 78 sup cat. mq. 91 R.€. 40,28

pertinenza: Fg 10 mapp 178 sub 3 via S. Francesco d'Assisi, 13 - piano T-1 cat. C/2 cl 1 mq. 750 sup. cat. mq. 62 R.€. 25.82

parti comuni ai lotti 1 e 2)

Fg 10 mapp 178 sub 4 via S. Francesco d'Assisi, 13 -bcnc ai mapp. 177, 178 sub 1, 178 sub 2, 178 sub 3 area comune.

e. Attestato prestazione energetica

lotto 1) L'abitazione era provvista di attestato di certificazione energetica n 1907600009512 con scadenza 02/05/2022 considerando la scadenza dell'attestato a breve termine ed i tempi normali della procedura ho ritenuto che per non rallentare i tempi su questo aspetto fosse più corretto presentare nuovo APE con una nuova scadenza al fine di averlo valido al momento della transazione pertanto l'APE ora ha i seguenti dati:

APE_1907600004722

Fg 10 mapp 177 via S. Francesco d'Assisi, 11 - classe G, EP_{gl,nren} 496,44 KWh/m²anno; scad 24/03/2032.

lotto 2) L'abitazione era sprovvista di attestato di certificazione energetica pertanto ho redatto nuovo APE ed ora ha i seguenti dati:

APE_1907600004822

Fg 10 mapp 178 sub 1 via S. Francesco d'Assisi, 13 - classe G, EP_{gl,nren} 428,16 KWh/m²anno; scad 24/03/2032

f. Regolarità edilizia

lotto 1) Il complesso di cui a questo lotto è costituito da due corpi di fabbrica con origini autorizzative diverse:

il corpo di pertinenza è anteriore al 01/09/1967;

il corpo abitazione è stato realizzato con i seguenti atti:

autorizzazione edilizia n. 1711 del 1/3/69 per realizzazione recinzione

licenza di costruzione n 1048 Reg Cert. N. 667 prot. 908 del 10/03/1969

certificato di agibilità n. 579 del 10/11/1969,

Sull'abitazione di cui al mapp. 177 si riscontrano i seguenti abusi edilizi:

al piano terra: tamponamento della porta d'ingresso nel disimpegno vano scala, apertura della porta d'ingresso nella finestra sotto il portico d'ingresso in lato est, apertura di una finestra nella cucina in lato Ovest e tamponamento di quella in lato sud, realizzazione tramezzatura per formazione disimpegno in cucina, spostamento tramezza con apertura porta verso la stanza in lato nord ovest (ex cottura) con realizzazione bagno nell'ex Tinello e dimensioni ridotte, conseguenti a questo spostamento, altezza piano terra difforme dal progetto (h. 3.00 in progetto h. 2.76 rilevata), stanza aggiunta (sala) in lato sud non autorizzata.

Al 1 piano: realizzazione di terrazza sopra la stanza aggiunta in lato sud e quindi non autorizzata.

Data presunta di realizzazione: fine anno 2006 inizio 2007 in seguito a variazione catastale in data 26/04/2007 che certifica il nuovo stato di consistenza.

Nell'atto di compravendita del 2002 quest'immobile è descritto come quello autorizzato per questo se ne stima la data di realizzazione sopra citata.

Nella perizia di stima sono indicati i costi indicativi della regolarizzazione delle opere abusive che da un punto di vista normativo è comunque ammessa salvo eventuale parere negativo della commissione paesaggio per l'ampliamento della stanza aggiunta essendo realizzata nel nucleo antico e soggetta a tale parere.

Dal punto di vista urbanistico l'UI non risulta conforme.



Figure 19-estratto PGT



Figure 20- scheda abitazione lotto 1

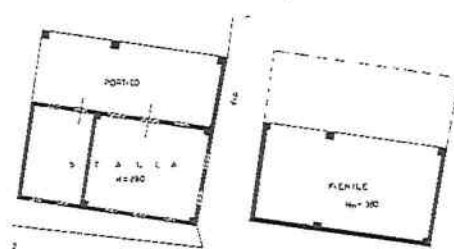


Figure 21- pertinenza abitazione lotto 1

3 Proprietari del ventennio

Lotto 1-2) Allo stato attuale sono intestati

proprietà ½,
nuda proprietà ½,
usufrutto in comunione legale ½ e
prop. usufrutto in comunione legale ½
questi ne pervennero in possesso tramite compravendita del 25/07/2002 rep 99105/16921
not. Squintani Ambrogio in Cremona registrato a Cremona il 30/07/2002 n 2007 Serie 1V,
trascritto il 27/07/2002 n 8094/5494 da
prop. 1/1
prop. 1/1
questi ne pervennero in possesso tramite: atto del 29/11/1981 n 40779 not Squintani Angelo in
Cremona trascritto il 11/12/1981 n 7624/5360

4) Gravami nel ventennio:

Lotto 1-2)

1) Iscrizione nn. 3305/12820 del 5 novembre 2007 – Ipoteca volontaria
Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio di Cremona in data 25
ottobre 2007, numero 684/611 di repertorio

Per complessivi euro 76.500,00 di cui euro 45.000,00 per capitale, durata 10 anni

A favore:

- BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
Sede SONDRIO (SO) Codice fiscale 00053810149 Domicilio ipotecario eletto
SONDRIO PIAZZA GARIBALDI 16

Contro:

per 1/2 di nuda proprietà

per 1/2 di nuda proprietà – terzo datore

per 1/2 di usufrutto – terzo datore

per 1/2 di usufrutto – terzo datore

Grava il complessivo diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di PIZZIGHETTONE (CR)

(stessa proprietà ma con identificativi in vigenza al momento dell'istituzione)

NCEU fg. 10 part. 177 nat. A/7 vani 8.0 piano T-1 Via San Francesco d'Assisi n. 13

NCEU fg. 10 part. 179 nat. C/6 mq. 176 piano T-1 Via San Francesco d'Assisi n. 3

NCEU fg. 10 part. 178 e part. 180 graffiati nat. A/4 vani 6.0 piano T-1 Via San Francesco
d'Assisi n. 13

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

2) Iscrizione nn. 52/377 del 19 gennaio 2016 – Ipoteca conc. amministrativa/riscossione

Ipoteca della riscossione in data 14 gennaio 2016, numero 626/3516 di repertorio

Per complessivi euro 129.201,94 di cui euro 64.600,97 per capitale

A favore:

- EQUITALIA NORD S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 07244730961
Domicilio ipotecario eletto VIA FABIO FILZI 40/F – CREMONA

Contro:

-

Grava la quota di 1/2 di nuda proprietà sui seguenti immobili:
(stessa proprietà ma con identificativi in vigenza al momento dell'istituzione)
in comune di PIZZIGHETTONE (CR)

NCEU fg. 10 part. 177 nat. A/7 vani 8.0

NCEU fg. 10 part. 179 nat. C/6 mq. 176

NCEU fg. 10 part. 178 e part. 180 graffiati nat. A/4 vani 6.0

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

3) Trascrizione nn. 6411/8797 del 29 settembre 2021 – Verbale di pignoramento immobili
Atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cremona in data 22 luglio 2021,
numero 1760 di repertorio

A favore:

- AQUI SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04954010262

Contro:

-

per 1/2 di piena proprietà

-

per 1/2 di piena proprietà

Grava il complessivo diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di PIZZIGHETTONE (CR)

NCEU fg. 10 part. 177 nat. X piano T-1 Via San Francesco d'Assisi

NCEU fg. 10 part. 179 nat. C/6 mq. 176 piano T-1 Via San Francesco d'Assisi n. 3

NCEU fg. 10 part. 178 e part. 180 graffiati nat. A/4 vani 6.0 piano T-1 Via San Francesco
d'Assisi n. 3

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4) Iscrizione nn. 1147/7191 del 22 luglio 2022 – Ipoteca in RINNOVAZIONE
dell'iscrizione nn. 1524 del 27 luglio 2002

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
fondiario rogito notaio Ambrogio Squintani di Cremona in data 25 luglio 2002, numero
99106/16922 di repertorio

Per complessivi euro 324.000,00 di cui euro 180.000,00 per capitale

A favore:

- BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. A R.L. Sede
MODENA (MO) Codice fiscale 01153230360

Contro:

-

per 1/2 di nuda proprietà

-

per 1/2 di nuda proprietà

-

per 1/2 di usufrutto – terzo datore

-

per 1/2 di usufrutto – terzo datore

Grava il complessivo diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di PIZZIGHETTONE (CR)

NCEU fg. 10 part. 177 nat. A/7 vani 8.0 piano T-1 Via San Francesco d'Assisi n. 13

NCEU fg. 10 part. 179 nat. C/6 mq. 176 piano T-1 Via San Francesco d'Assisi
NCEU fg. 10 part. 178 sub. 1 nat. A/4 vani 4,5 piano T-1 Via San Francesco d'Assisi n. 13
NCEU fg. 10 part. 178 sub. 2 nat. C/2 mq. 78 piano T-1 Via San Francesco d'Assisi n. 11
NCEU fg. 10 part. 178 sub. 3 nat. C/2 mq. 50 piano T-1 Via San Francesco d'Assisi n. 11
NCEU fg. 10 part. 178 sub. 4 nat. E (ente comune) Via San Francesco d'Assisi n. 11
(i beni NCEU fg. 10 part. 178 subb. 1-2-3-4, tutti ex NCEU fg. 10 part. 178 e part. 180 graffiati)
A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

5) Trascrizione nn. 6867/9857 del 21 ottobre 2022 – Verbale di pignoramento immobili
Atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cremona in data 10 agosto 2022,
numero 2421 di repertorio

A favore:

- AQUI SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04954010262

Contro:

- per 1/2 di nuda proprietà

- per 1/2 di nuda proprietà

- per 1/1 di usufrutto

Grava il complessivo diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di PIZZIGHETTONE (CR)

NCEU fg. 10 part. 177 nat. C/7 vani 7.0 piano T-1 Via San Francesco d'Assisi

NCEU fg. 10 part. 179 nat. C/6 mq. 176 piano T-1 Via San Francesco d'Assisi n. 3

NCEU fg. 10 part. 178 e part. 180 graffiati nat. A/4 vani 6.0 piano T-1 Via San Francesco
d'Assisi n. 3

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

NOTA BENE: nella presente formalità il mappale 177 è stato erroneamente indicato di natura
C/7 anziché A/7.

6) Trascrizione nn. 1647/2169 del 19 marzo 2024 – Verbale di pignoramento immobili
Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Cremona in data 26 febbraio 2024, numero
528 di repertorio

A favore:

- AQUI SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04954010262

Contro:

- per 1/4 di piena proprietà e 1/4 di nuda proprietà

- per 1/4 di piena proprietà e 1/4 di nuda proprietà

- per 1/2 di usufrutto

Grava il complessivo diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di PIZZIGHETTONE (CR)

NCEU fg. 10 part. 177 nat. A/7 vani 8.0 piano T-1 Via San Francesco d'Assisi n. 13

NCT fg. 10 part. 177 nat. EU are 9.00

NCEU fg. 10 part. 179 nat. C/6 mq. 176 piano T-1 Via San Francesco d'Assisi n. 3

NCT fg. 10 part. 179 nat. EU are 1.70

NCEU fg. 10 part. 178 sub. 1 nat. A/4 vani 4,5 piano T-1 Via San Francesco d'Assisi n. 13

NCEU fg. 10 part. 178 sub. 2 nat. C/2 mq. 78 piano T-1 Via San Francesco d'Assisi n. 11

NCEU fg. 10 part. 178 sub. 3 nat. C/2 mq. 50 piano T-1 Via San Francesco d'Assisi n. 11

NCEU fg. 10 part. 178 sub. 4 nat. E (ente comune) Via San Francesco d'Assisi

NCT fg. 10 part. 178 nat. EU are 7.30

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4 Vincoli/Oneri

Non vi sono vincoli ne oneri sulle U.I.

5 Condominio

La U.I. non fa parte di un condominio

i) spese gestione

non ci sono spese di gestione.

ii) spese in itinere

Non ci sono spese in itinere.

iii) debito verso condominio

non ci sono debiti.

iv) parti comuni condominiali

vedi nota generale alla voce 5)

v) cause in corso

Non ci sono cause in corso.

Adempiuto a quanto richiesto colgo l'occasione per porgere Distinti Saluti.

Ostiano, 17/06/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Dellabona Enzo





dei Geom. Dellabona Enzo e Simone

Alla cortese attenzione del Giudice
del Tribunale di Cremona
"Sezione Esecuzioni Immobiliari"

rif.: RGE N. 163/2021/EI riunita con la RGE 46/2024

Oggetto: Stima abitazione e autorimessa in Regona di Pizzighettone via San Francesco d'Assisi, 11-13 – fg 10 mapp 177, mapp. 178 sub 1, mapp 178 sub 2, mapp 178 sub 4, mapp. 178 sub 4, mapp 179 suddiviso in 2 lotti

parti comuni:

area comune in via San Francesco d'Assisi, 11 mapp. 180 sub 4 fg 10

	vani	mq. Reali	mq. Commer	val(€./mq.	valore (€.)	sommatoria
1	superfici scoperte paramtrate area esterna	571,41	13,4282	100,00	1 342,82	
	superfici scoperte paramtrate mq.	571,4100	13,43			
		-	-			superficie commerciale
		-	-			area netta di pavimento mq.
		-	-			area lorda di pavimento mq.
		-	-			superfici scoperte paramtrate mq.
		-	-			superficie commerciale tot.mq.
1	valore commerciale lordo				1 342,82	
2	vetustà dell'immobile			-		
3	condizioni dell'immobile/ assenza garanzia vizi presenti			134,28		
4	costi di regolarizzazione urbanistica			-		
5	valorizzazione/stato di possesso			-		
6	valore commerciale			134,28		1 208,54
7	oneri e vincoli non eliminabili nel corso del procedimento			-		
8	spese condominiali insolute			-		
9	valorizzazione a seguito vendita coatta			268,56		
10	sommamo netto complessivo			268,56		939,97
	valore commerciale al mq.		90,00			
	valore medio a base d'asta al mq.		69,990		Valore arrotondato	900,00

via Garibaldi, 76 – 26032 Ostiano(Cr) P.I./C.F. 01287030199 tel/fax 0372 840518
e-mail: info@stadellabona.it - sito web www.stadellabona.it

Lotto 1

abitazione in via San Francesco d'Assisi, 11 mapp. 177 fg 10

	vani	mq. Reali	mq. Commer	val(€.) /mq.	valore (€.)	sommatoria
1	piano terra cucina	13,64	13,64	750,00	10 230,00	
2	piano terra ingresso	5,96	5,96	750,00	4 470,00	
3	piano terra portico	9,50	2,38	750,00	1 781,25	
4	piano terra disimp	8,61	8,61	750,00	6 457,50	
5	piano terra bagno	3,18	3,18	750,00	2 385,00	
6	piano terra stanza	9,53	9,53	750,00	7 147,50	
7	piano primo stanza	15,46	15,46	750,00	11 595,00	
8	piano primo stanza	13,56	13,56	750,00	10 170,00	
9	piano primo stanza	11,52	11,52	750,00	8 640,00	
10	piano primo disimp	5,51	5,51	750,00	4 132,50	
11	piano primo bagno	6,59	6,59	750,00	4 942,50	
12	piano primo balcone	2,64	0,66	750,00	495,00	
13	piano terra stanza agg	29,35	29,35	750,00	22 012,50	
14	piano primo terrazza agg	28,61	9,11	750,00	6 833,25	
15	superfici scoperte parametrate area escl.	810,00	18,20	750,00	13 650,00	
	superfici scoperte parametrate reale mq.	810,00	18,20			
	area netta al piano terra mq.	83,89	72,65			- 656,74
	area netta al piano primo mq.	83,89	62,41			162,07
	-	-	-			superfici scoperte parametrate mq. 18,20
	-	-	-			superficie commerciale tot.mq. 180,27
1	valore commerciale lordo				114 942,00	
2	vetustà dell'immobile			-		
3	condizioni dell'immobile/ assenza garanzia vizi presenti			11 494,20		
4	costi di regolarizzazione urbanistica			17 273,54		
5	valorizzazione/stato di possesso			-		
6	valore commerciale			28 767,74		86 174,26
7	oneri e vincoli non eliminabili nel corso del procedimento			-		
8	spese condominiali insolute			-		
9	valorizzazione a seguito vendita coatta			22 988,40		
10	sommano netto complessivo			22 988,40		63 185,86
	valore commerciale al mq.		478,00			
	valore medio a base d'asta al mq.		350,506		Valore arrotondato	63 200,00

autorimessa in via San Francesco d'Assisi, 11 mapp. 179 fg 10

	vani	mq. Reali	mq. Commer	val(€.)/mq.	valore (€.)	sommatoria
1	piano terra portico	76,32	11,38	350,00	3 983,70	
2	piano terra deposito	51,16	51,16	350,00	17 906,00	
3	piano terra deposito	31,96	31,96	350,00	11 186,00	
4	piano primo deposito	87,37	87,37	350,00	30 579,50	
		-	-	superficie commerciale		
	area netta al piano terra mq.	159,44	94,50	area netta di pavimento mq.		181,87
	area netta al piano primo mq.	87,37	87,37	area lorda di pavimento mq.		218,25
		-	-	superficie commerciale tot.mq.		218,25
1	valore commerciale lordo				63 655,20	
2	vetustà dell'immobile			-		
3	condizioni dell'immobile/ assenza garanzia vizi presenti			6 365,52		
4	costi di regolarizzazione urbanistica			-		
5	valorizzazione/stato di possesso			-		
6	valore commerciale			6 365,52	57 289,68	
7	oneri e vincoli non eliminabili nel corso del procedimento			-		
8	spese condominiali insolute			-		
9	valorizzazione a seguito vendita coatta			12 731,04		
10	sommano netto complessivo			12 731,04	44 558,64	
	valore commerciale al mq.		262,50			
	valore medio a base d'asta al mq.		204,163	Valore arrotondato		44 600,00

complesso abitazione in via San Francesco d'Assisi, 11 mapp. 177 fg 10	63 185,86	63 200,00
complesso autorimessa in via San Francesco d'Assisi, 11 mapp. 179 fg 10	44 558,64	44 600,00
complesso area comune in via San Francesco d'Assisi, 11 mapp. 180 sub 4 fg 10 - valore al 50% della stima	469,99	450,00
sommano lotto 1	108 214,49	108 250,00

Lotto 2

	vani	mq. Reali	mq. Commer	val(€.)/mq.	Valore (€.)	sommatoria
1	piano terra cucina	17,81	17,81	180,00	3 205,80	
2	piano terra stanza	20,11	20,11	180,00	3 619,80	
3	piano primo stanza	18,76	18,76	180,00	3 376,80	
4	piano primo stanza	20,71	20,71	180,00	3 727,80	
		-	-	superficie commerciale		
	area netta al piano terra mq.	37,92	37,92	area netta di pavimento mq.		77,39
	area netta al piano primo mq.	39,47	39,47	area lorda di pavimento mq.		92,87
		-	-	superficie commerciale tot.mq.		92,87
1	valore commerciale lordo				13 930,20	
2	vetustà dell'immobile			1 671,62		
3	condizioni dell'immobile/ assenza garanzia vizi presenti			1 393,02		
4	costi di regolarizzazione urbanistica			-		
5	valorizzazione/stato di possesso			-		
6	valore commerciale			3 064,64	10 865,56	
7	oneri e vincoli non eliminabili nel corso del procedimento			-		
8	spese condominiali insolite			-		
9	valorizzazione a seguito vendita coatta			2 786,04		
10	sommano netto complessivo			2 786,04	8 079,52	
	valore commerciale al mq.		117,00			
	valore medio a base d'asta al mq.		86,998	Valore arrotondato		8 100,00

deposito in via San Francesco d'Assisi, 11 mapp. 180 sub 2 fg 10

	vani	mq. Reali	mq. Commer	val(€.)/mq.	Valore (€.)	sommatoria
1		37,05	37,0500	180,00	6 669,00	
2	piano primo deposito	40,50	10,30	180,00	1 854,00	
		-	-	superficie commerciale		
		-	-	area netta di pavimento mq.		47,35
	area netta al piano primo mq.	40,5000	10,30	area lorda di pavimento mq.		12,36
		-	-	superficie commerciale tot.mq.		12,36
1	valore commerciale lordo				8 523,00	
2	vetustà dell'immobile			852,30		
3	condizioni dell'immobile/ assenza garanzia vizi presenti			852,30		
4	costi di regolarizzazione urbanistica			-		
5	valorizzazione/stato di possesso			-		
6	valore commerciale			1 704,60	6 818,40	
7	oneri e vincoli non eliminabili nel corso del procedimento			-		
8	spese condominiali insolite			-		
9	valorizzazione a seguito vendita coatta			1 704,60		
10	sommano netto complessivo			1 704,60	5 113,80	
	valore commerciale al mq.		551,70			
	valore medio a base d'asta al mq.		413,737	Valore arrotondato		5 100,00

deposito in via San Francesco d'Assisi, 11 mapp. 180 sub 3 fg 10

	vani	mq. Reali	mq. Commer	val(€.)mq.	Valore (€.)	sommatoria
1	piano terra deposito	23,68	4,7360	180,00	852,48	
2	piano primo deposito	27,18	8,97	180,00	1 614,24	
		-	-	superficie commerciale		
	area netta al piano terra mq.	23,6800	4,74	area netta di pavimento mq.		13,70
	area netta al piano primo mq.	27,1800	8,97	area lorda di pavimento mq.		16,44
		-	-	superficie commerciale tot.mq.		16,44
1	valore commerciale lordo				2 466,72	
2	vetustà dell'immobile			246,67		
3	condizioni dell'immobile/ assenza garanzia vizi presenti			246,67		
4	costi di regolarizzazione urbanistica			-		
5	valorizzazione/stato di possesso			-		
6	valore commerciale			493,34	1 973,38	
7	oneri e vincoli non eliminabili nel corso del procedimento			-		
8	spese condominiali insolute			-		
9	valorizzazione a seguito vendita coatta			493,34		
10	sommano netto complessivo			493,34	1 480,03	
	valore commerciale al mq.		120,00			
	valore medio a base d'asta al mq.		90,026	Valore arrotondato		1 500,00

complesso abitazione in via San Francesco d'Assisi, 13 mapp. 178 sub 1 fg 10	8 079,52	8 100,00
complesso deposito in via San Francesco d'Assisi, 11 mapp. 180 sub 2 fg 10	5 113,80	5 100,00
complesso deposito in via San Francesco d'Assisi, 11 mapp. 180 sub 3 fg 10	1 480,03	1 500,00
complesso area comune in via San Francesco d'Assisi, 11 mapp. 180 sub 4 fg 10 – valore al 50% della stima	469,99	450,00
sommano lotto 2	15 143,34	15 150,00

valore complessivo comparto immobiliare	123 357,82	123 400,00
---	------------	------------

Comparabili di Riferimento

n	Comune e sez	Fg	mapp.	sub.	ubicazione	piano	cat	cl	cons.	Sup. cat.	R (€.)	rendita adeguata al Subject	calcolo coeffic. Adeguamento classe al Subject
1	Pizzighettone	10	66	2	via S. Francesco d'Assisi, 34	T-1	A/4	2	6,5	154	231,63	424,66	0,55
2	Pizzighettone	10	66	3	via S. Francesco d'Assisi, 34	T-1	C/2	2	55	55	47,72	39,77	1,20
			438										
3	Pizzighettone	10	66	2	via S. Francesco d'Assisi, 34	T-1	A/4	2	6,5	154	231,63	424,66	0,55
4	Pizzighettone	10	66	3	via S. Francesco d'Assisi, 34	T-1	C/2	2	55	55	47,72	39,77	1,20

cat	atto n	notaio	data	valore di vendita €.	valore rapportato alla rendita €.	valore a €/mq.	(A) valore con adeguamento classe x superf. lorda €/mq.
1	A/4	858/808	23/11/2020	8 000,00	6 633,40	43,07	23,49
2	C/2				1 366,60	24,85	29,82
					-	-	
3	A/4	1622/1513	15/04/2021	10 000,00	8 291,75	53,84	29,37
4	C/2				1 708,25	31,06	37,27
					-	-	

cat	atto n	notaio	data	(A) valore con adeguamento classe x superf. Netta €/mq.	categoria A/7 (A)	categoria A/4 (B)	categoria C/6 (C)
1	A/4	858/808	23/11/2020	28,19	28,19		
2				35,78		35,78	
3	A/4	1622/1513	15/04/2021	35,24	35,24		
4				44,72		44,72	

Oggetto di stima da comparare

soggetto	Pizzighettone	10	177		via S. Francesco d'Assisi, 13	T-1	A/7	5	8	172	681,72
soggetto	Pizzighettone	10	178	1	via S. Francesco d'Assisi, 13	T-1	A/4	1	4,5	102	137,12
soggetto	Pizzighettone	10	178	2	via S. Francesco d'Assisi, 14	T-1	C/2	1	128	153	66,11
soggetto	Pizzighettone	10	179		via S. Francesco d'Assisi, 13	T-1	C/6	1	176	176	136,35

verifica su valori OMI	Ville e Villini	min	750,00
		max	1 050,00
	NORMALE	min	400,00
		max	600,00
	Magazzini	min	350,00
		max	500,00

verifica su borsino immobiliare	And. Quotazioni Resid.	-6.46% annuo	591 €/M²
	And. Vendite Resid.	-12.05% annuo	50 unità
	And. Vendite Non Resid	-32,92% annuo	9 unità
	Dinamicità Mercato		Medio Bassa
	Numero Edifici	1508	90.45% ad uso resid.
	Numero Abitazioni	3312	77.51% di proprietà
	Numero Abitanti		6432
Livello Redditi		Medio Alto	

Calcolo oneri sanatoria comunale:

Costo di costruzione dell'edificio (Sc+St)*B situazione opera rilevata	€.	68 080,32
Costo di costruzione dell'edificio (Sc+St)*B situazione opera autorizzata	€.	42 354,48
differenza	€.	25 725,84
valore costo di costruzione	€.	1 543,55
calcolo costo di costruzione per opera in presenza di abuso	€.	3 087,10
calcolo oneri di urbanizzazione		
superficie (sc) rilevata	mq.	147,36
superficie (sc) autorizzata	mq.	100,84
maggiore superficie (sc)	mq.	46,52
maggior volume virtuale	mc.	139,55
valore oneri di urbanizzazione	€.	2 093,22
valore oneri di urbanizzazione in sanatoria	€.	4 186,44
costo di per sanatoria		
costo di per sanatoria	€.	7 273,54
spese tecniche per pratica di sanatoria	€.	10 000,00
valore complessivo regolarizzazione edilizia	€.	17 273,54

Ostiano, 03/05/2024

Il perito

Geom. Dellabona Enzo