

TRIBUNALE ORDINARIO di CREMONA

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

- Via Dei Tribunali 13

Tipo procedimento :*Esecuzione Immobiliare*

n. **R.G.E. 23 / 2023/EI**

Giudice dell'Esecuzione : G.O.P. Dott. Avv. Simona Fiori

RELAZIONE di STIMA

Creditore Procedente

nei confronti di

Firmato dall'esperto: Lucchi geom. Pierluigi

INDICE

ELENCO dei LOTTI FORMATI	pag.	04
SCHEDE SINTETICHE DEI VARI LOTTI	pag	05
<u>PARTE GENERALE</u>	pag.	31
- QUESITO e SVOLGIMENTO dell'INCARICO	pag	32
- GENERALITA'		
A1) Beni oggetto d'esecuzione	pag.	34
A2) Regolarità atti	pag	44
A3) Dati catastali	pag.	45
A4-A5) Condominio	pag.	51
A6) Locazioni	pag.	59
A7) Permessi edilizi	pag.	62
A8) Patti speciali e servitù	pag.	64
- PROPRIETARI nel VENTENNIO	pag	65
8.1. Formalità pregiudizievoli	pag	67
<u>COSTITUZIONE e DESCRIZIONE DEI LOTTI</u>	pag	70
- LOTTO 1 - Appartamento con box	pag	73
- LOTTO 2 – Villetta a schiera con box	pag	91
- LOTTO 3 – Villetta a schiera con box	pag	111
- LOTTO 4 – Villetta a schiera con box	pag	131
- LOTTO 5 – Villetta a schiera con box	pag	150
- LOTTO 6 – Villetta a schiera con box	pag	168
- LOTTO 7 – Villetta a schiera con box	pag	187
- LOTTO 8 – Villetta a schiera con box	pag	206
- LOTTO 9 – Villetta a schiera con box	pag	225
- LOTTO 10 – Villetta a schiera con box	pag	244
- LOTTO 11 - Villetta a schiera con box	pag	262
- LOTTO 12 – Villetta a schiera con box	pag	279
- LOTTO 13 – Villetta a schiera con box	pag	296
- LOTTO 14 – Villetta a schiera con box	pag	316
- LOTTO 15 – Villetta a schiera con box	pag	335
- LOTTO 16 – Villetta a schiera con box	pag	353
- LOTTO 17 – Appartamento con box	pag	371
- LOTTO 18 – Appartamento con box	pag	389
- LOTTO 19 – Villa a schiera con box	pag	407

- LOTTO 20 – Villa a schiera con box	pag	426
- LOTTO 21 – Villa a schiera con box	pag	446
- LOTTO 22 – Villa a schiera con box	pag	466
- LOTTO 23 – N. 7 Autorimesse	pag	485
- LOTTO 24 – Albergo al rustico con box	pag	502
CONCLUSIONI- RIEPILOGO DEI VALORI	pag	530

ALLEGATI :

1. Visure catastali ed ipotecarie
2. Atti di provenienza
3. Concessioni edilizie
4. Condominio con fotografie generali, regolamento, millesimi ecc
5. LOTTI dal n. 1 al n. 08 (schede ute-fotografie- ape- contratti locazione)
6. LOTTI dal n. 09 al n. 16 (schede ute-fotografie- ape- contratti locazione)
7. LOTTI dal n. 17 al n. 24 (schede ute-fotografie- ape- contratti locazione)

RIEPILOGO FORMAZIONE DEI LOTTI

FORMAZIONE LOTTI - RGE 23/2023		ABITAZIONE		Superficie		BOXX		Superficie		APE		Millesimi		box		stipula		scadenza		importo		registrazione		data pignoramento		NOTE		STIMA	
LOTTO	N.	Foglio mapp/sub	Superficie	Foglio mapp/sub	Superficie	Cl	Ep gl ren	app	box	stipula	scadenza	importo	registrazione	data pignoramento	NOTE	STIMA													
1	1-A	Fg 5 map 912-907/506	mq 119	Fg 5 map 900/543	mq 14	"C"	103,89	43,484	3,854	01/08/2020	31/07/2024	5400,00	TPH207002566000VG			96.000,00													
2	1-D	Fg 5 map 815-907/508	mq 114	Fg 5 map 900/512	mq 14	"B"	79,81	40,609	3,768	01/12/2023	30/11/2027	6000,00	TPH23700444 100EBB		non opponibile	100.000,00													
3	1-E	Fg 5 map 816-907/510	mq 112	Fg 5 map 900/514	mq 14	"B"	77,83	49,206	3,768	01/05/2021	30/04/2025	6000,00	TPH2100220 1000BB			98.000,00													
4	1-F	Fg 5 map 907/511	mq 108	Fg 5 map 900/539	mq 15	"B"	85,25	48,868	4,481	01/10/2022	30/09/2028	6000,00	TPH227003527000VD			95.000,00													
5	1-G	Fg 5 map 907/512	mq 70	Fg 5 map 900/500	mq 14	"B"	92,46	27,597	3,768	01/06/2022	31/08/2028	4200,00	TPH227003275000CC			80.000,00													
6	1-H	Fg 5 map 917-907/513	mq 114	Fg 5 map 900/542	mq 14	"B"	81,02	43,525	3,854	01/08/2020	31/07/2024	5780,00	TPH207002563300WE			98.000,00													
7	1-I	Fg 5 map 918-907/514	mq 113	Fg 5 map 900/544	mq 14	"B"	77,02	48,259	3,854	01/07/2020	30/08/2024	6000,00	TPH207002074000JK		non opponibile	100.000,00													
8	1-L	Fg 5 map 919-907/515	mq 113	Fg 5 map 900/516	mq 13	"B"	77,02	46,39	3,373	01/08/2023	31/05/2027	6000,00	TPH237002226000UC		non opponibile	102.000,00													
9	1-M	Fg 5 map 920-907/516	mq 112	Fg 5 map 900/520	mq 14	"B"	77,02	48,504	3,373	01/01/2024	31/12/2027	6000,00	TPH23700494400EE		non opponibile	100.000,00													
10	1-N	Fg 5 map 921-907/517	mq 120	Fg 5 map 900/515	mq 15	"C"	84,88	55,743	3,875	01/03/2023	29/02/2027	5640,00	TPH237000909000TK		non opponibile	95.000,00													
11	1-O	Fg 5 map 922-907/518	mq 80	Fg 5 map 900/517	mq 14	"B"	89,82	27,94	3,373	01/11/2023	31/10/2027	4200,00	TPH23700419 1000FF		non opponibile	61.000,00													
12	1-P	Fg 5 map 923-907/519	mq 84	Fg 5 map 900/518	mq 16	"C"	108,68	24,828	3,373	01/10/2018	30/09/2026	5400,00	TMC2187004266000FF			70.000,00													
13	1-Q	Fg 5 mapp 925-907/520	mq 113	Fg 5 map 900/528	mq 15	"B"	77,02	48,082	3,373	01/08/2020	31/07/2024	6000,00	TPH207002566000BB			100.000,00													
14	1-R	Fg 5 map 926-907/521	mq 164	Fg 5 map 900/531	mq 19	"B"	104,31	85,284	4,577	01/02/2017	31/01/2025	6000,00	prot 21020136231015100			137.000,00													
15	1-S	Fg 5 map 907/522	mq 83	Fg 5 map 900/511	mq 14	"C"	109,17	28,694	3,768	20/10/2021	19/10/2025	3000,00	TPH217004136000PG			55.000,00													
16	1-T	Fg 5 map 907/523	mq 74	Fg 5 map 900/530	mq 15	"C"	103,81	30,154	3,373	01/01/2024	31/12/2027	4200,00	TPH237004946000CG		non opponibile	94.000,00													
17	1-U	Fg 5 map 907/5024	mq 83	Fg 5 map 900/513	mq 14	"C"	121,07	36,297	3,768	01/03/2023	28/02/2027	5160,00	TPH237000910000JJ		non opponibile	75.000,00													
18	1-V	Fg 5 map 907/525	mq 84	Fg 5 map 900/519	mq 14	"C"	104,80	34,697	3,373	15/12/2023	14/12/2027	4800,00	TPH237004942000CC		non opponibile	72.000,00													
19	2-C	Fg 5 map 931	mq 101	Fg 5 map 900/530	mq 16	"C"	83,86	0	3,373	01/11/2018	31/10/2027	7800,00	TPH197004970000CG			155.000,00													
20	2-D	Fg 5 map 930	mq 183	Fg 5 map 900/535	mq 14	"D"	69,59	0	3,854	0	0	0,00	0	mancaano finiture	126.000,00														
21	2-E	Fg 5 map 929	mq 181	Fg 5 map 900/522	mq 16	"C"	83,86	0	3,373	01/04/2013	31/03/2025	7800,00	prot 21042334373823633			160.000,00													
22	2-F	Fg 5 map 928	mq 186	Fg 5 map 900/534	mq 16	"C"	103,18	0	3,854	01/04/2013	31/03/2025	7800,00	prot 21042334414125509			162.000,00													
23	Altri Box			Fg 5 map 900 / 507-521												62.000,00													
				523-525-533-540-541																									
24	Albergo	Fg 5 mapp 910/501-900/547		Fg 5 map 900/524-528											solo struttura	910.000,00													
				536-537-538											alm U.1.aa casere	162.000,00													
															TOTALE	3.152.000,00													

SCHEDA SINTETICA - LOTTO 1
Appartamento N.1°A) e box - locato

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Appartamento n. 1A p.1° di mq 120,65 - con box p. S1

Ubicazione: Spinadesco(CR) – p.za Soloyns 2 già v. Roma – zona residenziale centrale

Stato : Locato –

Titolarità : piena

Lotti : 1 di 24

Dati Catastali pignoramento : Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/506 e map 912 graffati p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 5 rendita 335,70

Fg 5 map 900/543 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup. mq 6 rendita 34,71

Dati Catastali Attuali: Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/506 e map 912 graffati p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 5 rendita 335,70

Fg 5 map 900/543 p. S1 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le attuali identificazioni catastali

Prestazione energetica : Classe “C” EP gl,nren 103,89 KWh/m2a

Irregolarità/abusi: NO – si rileva la posa di scala interna alla marinara al posto della chiocciola per l'accesso al sottotetto - (possibile rientro nelle tolleranze edilizie)

Valore di mercato : valore stimato immobile libero € 106.395,30

valore stimato immobile locato € 98.414,17

Valore netto finale : ridotto del 3,5% per mancanza garanzie = € **95.000,00**

Vendibilità : media

Motivo : L'immobile presenta una discreta rendita economica data dall'affitto .

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: contratto 4+4 stipulato in data 01/08/2020 ad euro 5.400,00 anno

Vincoli : Non risultanti dalle ricerche se non quelli propri della locazione

Servitù : Come in atti .

Oneri : Non emersi

Condominio: appartamento millesimi : proprietà 43,484- riscaldamento 43,365- ascensore 29,425 - Box millesimi proprietà 3,854 – ascensore 2,608

Quote preventivo 01/10/2023 al 30/05/2024 euro 5.249,48

SCHEDA SINTETICA - LOTTO 2
Villetta a schiera N.1-D) e box - locato

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Villetta n. 1-D p.T-1-2 di mq 117,91 - con box p. S1

Ubicazione: Spinadesco(CR) – p.za Soloyns 2 già v. Roma – zona residenziale centrale

Stato : Locato –

Titolarità : piena

Lotti : 1 di 24

Dati Catastali pignoramento : Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/509 e map 915 graffati p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 6 rendita 402,84

Fg 5 map 900/512 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 17 rendita 34,71

Dati Catastali Attuali: Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/509 e map 915 graffati p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 6 rendita 402,84

Fg 5 map 900/512 p. S1 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 17 rendita 34,71

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le attuali identificazioni catastali

Prestazione energetica : Classe “B” EP gl,nren 79,01 KWh/m2a

Irregolarità/abusi: NO –

Valore di mercato : valore stimato immobile libero € 111.918,24

valore stimato immobile locato € 103.628,03

Valore netto finale : ridotto per mancanza garanzie = € **100.000,00**

Vendibilità : media

Motivo : L'immobile presenta una discreta rendita economica data dall'affitto .

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: contratto 4+4 stipulato in data 01/12/2023 ad euro 6.000,00 anno

Vincoli : Non risultanti dalle ricerche se non quelli propri della locazione

Servitù : Come in atti .

Oneri : Non emersi

Condominio: appartamento millesimi : proprietà 48,606- riscaldamento 58,943-

ascensore 32,891 - Box millesimi proprietà 3,758 – ascensore 2,543

Quote preventivo 01/10/2023 al 30/05/2024 euro 4.965,89

SCHEDA SINTETICA - LOTTO 3
Villetta a schiera N.1-E) e box - locato

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Villetta n. 1-E p.T-1-2 di mq 117,27 - con box p. S1

Ubicazione: Spinadesco(CR) – p.za Soloyns 2 già v. Roma – zona residenziale centrale

Stato : Locato –

Titolarità : piena

Lotti : 1 di 24

Dati Catastali pignoramento : Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/510 e map 916 graffati p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 6 rendita 402,84

Fg 5 map 900/514 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 17 rendita 34,71

Dati Catastali Attuali: Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/510 e map 916 graffati p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 6 rendita 402,84

Fg 5 map 900/514 p. S1 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 17 rendita 34,71

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le attuali identificazioni catastali

Prestazione energetica : Classe “B” EP gl,nren 77,63 KWh/m2a

Irregolarità/abusi: NO –

Valore di mercato : valore stimato immobile libero € 111.918,24

valore stimato immobile locato € 103.628,03

Valore netto finale : ridotto per mancanza garanzie = € **100.000,00**

Vendibilità : media

Motivo : L'immobile presenta una discreta rendita economica data dall'affitto .

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: contratto 4+4 stipulato in data 01/05/2021 ad euro 6.000,00 anno

Vincoli : Non risultanti dalle ricerche se non quelli propri della locazione

Servitù : Come in atti .

Oneri : Non emersi

Condominio: appartamento millesimi : proprietà 49,206- riscaldamento 58,943-

ascensore 33,297 - Box millesimi proprietà 3,758 – ascensore 2,543

Quote preventivo 01/10/2023 al 30/05/2024 euro 4.687,03

SCHEDA SINTETICA - LOTTO 4
Villetta a schiera N.1-F) e box - locato

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Villetta n. 1-F p.T-1-2 di mq 114,12 - con box p. S1

Ubicazione: Spinadesco(CR) – p.za Soloyns 2 già v. Roma – zona residenziale centrale

Stato : Locato –

Titolarità : piena

Lotti : 1 di 24

Dati Catastali pignoramento : Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/511 p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 6 rendita 402,84

Fg 5 map 900/539 cat C/6 cl 4 cons. mq 15 sup mq 18 rendita 37,18

Dati Catastali Attuali: Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/511 p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 6 rendita 402,84

Fg 5 map 900/539 p. S1 cat C/6 cl 4 cons. mq 15 sup mq 18 rendita 37,18

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le attuali identificazioni catastali

Prestazione energetica : Classe “B” EP gl,nren 85,25 KWh/m2a

Irregolarità/abusi: NO –

Valore di mercato : valore stimato immobile libero € 109.713,70

valore stimato immobile locato € 97.958,66

Valore netto finale : ridotto per mancanza garanzie = € **95.000,00**

Vendibilità : media

Motivo : L'immobile presenta una discreta rendita economica data dall'affitto .

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: contratto 4+4 stipulato in data 01/10/2022 ad euro 6.000,00 anno

Vincoli : Non risultanti dalle ricerche se non quelli propri della locazione

Servitù : Come in atti .

Oneri : Non emersi

Condominio: appartamento millesimi : proprietà 48,966- riscaldamento 58,943-

ascensore 33,135 - Box millesimi proprietà 4,481 – ascensore 3,032

Quote preventivo 01/10/2023 al 30/05/2024 euro 3.799,39

SCHEDA SINTETICA - LOTTO 5
Appartamento N.1-G) e box - locato

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Appartamento n. 1-G p.T di mq 71,28 - con box p. S1

Ubicazione: Spinadesco(CR) – p.za Soloyns 2 già v. Roma – zona residenziale centrale

Stato : Locato –

Titolarità : piena

Lotti : 1 di 24

Dati Catastali pignoramento : Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/512 p. T cat A/2 cl 4 vani 3,5 rendita 234,99

Fg 5 map 900/509 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 17 rendita 34,71

Dati Catastali Attuali: Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/512 p. T cat A/2 cl 4 vani 3,5 rendita 234,99

Fg 5 map 900/509 p. S1 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 17 rendita 34,71

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le attuali identificazioni catastali

Prestazione energetica : Classe “B” EP gl,nren 92,46 KWh/m2a

Irregolarità/abusi: NO –

Valore di mercato : valore stimato immobile libero € 69.400,00

valore stimato immobile locato € 61.964,28

Valore netto finale : ridotto per mancanza garanzie = € **60.000,00**

Vendibilità : media

Motivo : L'immobile presenta una discreta rendita economica data dall'affitto .

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: contratto 4+4 stipulato in data 01/09/2022 ad euro 4.200,00 anno

Vincoli : Non risultanti dalle ricerche se non quelli propri della locazione

Servitù : Come in atti .

Oneri : Non emersi

Condominio: appartamento millesimi : proprietà 27,507- riscaldamento 47,875-

ascensore 18,614 - Box millesimi proprietà 3,758 – ascensore 2,543

Quote preventivo 01/10/2023 al 30/05/2024 euro 1.062,02

SCHEDA SINTETICA - LOTTO 6
Villetta a schiera N.1-H) e box - locato

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Villetta n. 1-H p.T-1-2 di mq 116,92 - con box p. S1

Ubicazione: Spinadesco(CR) – p.za Soloyns 2 già v. Roma – zona residenziale centrale

Stato : Locato –

Titolarità : piena

Lotti : 1 di 24

Dati Catastali pignoramento : Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/513-917 graffati p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 6 rendita 402,84

Fg 5 map 900/542 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

Dati Catastali Attuali: Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/513-917 graffati p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 6 rendita 402,84

Fg 5 map 900/542 p. S1 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le attuali identificazioni catastali

Prestazione energetica : Classe “B” EP gl,nren 91,02 KWh/m2a

Irregolarità/abusi: NO –

Valore di mercato : valore stimato immobile libero € 109.742,38

valore stimato immobile locato € 101.613,32

Valore netto finale : ridotto per mancanza garanzie = € **98.000,00**

Vendibilità : media

Motivo : L'immobile presenta una discreta rendita economica data dall'affitto .

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: contratto 4+4 stipulato in data 01/08/2020 ad euro 5.760,00 anno

Vincoli : Non risultanti dalle ricerche se non quelli propri della locazione

Servitù : Come in atti .

Oneri : Non emersi

Condominio: appartamento millesimi : proprietà 43,525- riscaldamento 51,922-

ascensore 29,454 - Box millesimi proprietà 3,854 – ascensore 2,608

Quote preventivo 01/10/2023 al 30/05/2024 euro 2.572,81

SCHEDA SINTETICA - LOTTO 7
Villetta a schiera N.1-I) e box - locato

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Villetta n. 1-I p.T-1-2 di mq 118,12 - con box p. S1

Ubicazione: Spinadesco(CR) – p.za Soloyns 2 già v. Roma – zona residenziale centrale

Stato : Locato –

Titolarità : piena

Lotti : 1 di 24

Dati Catastali pignoramento : Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/514-918 graffati p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 6 rendita 402,84

Fg 5 map 900/544 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

Dati Catastali Attuali: Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/514-918 graffati p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 6 rendita 402,84

Fg 5 map 900/544 p. S1 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le attuali identificazioni catastali

Prestazione energetica : Classe “B” EP gl,nren 77,06 KWh/m2a

Irregolarità/abusi: NO –

Valore di mercato : valore stimato immobile libero € 112.039,88

valore stimato immobile locato € 103.740,63

Valore netto finale : ridotto per mancanza garanzie = € **100.000,00**

Vendibilità : media

Motivo : L'immobile presenta una discreta rendita economica data dall'affitto .

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: contratto 4+4 stipulato in data 01/07/2020 ad euro 6.000,00 anno

Vincoli : Non risultanti dalle ricerche se non quelli propri della locazione

Servitù : Come in atti .

Oneri : Non emersi

Condominio: appartamento millesimi : proprietà 48,259- riscaldamento 57,294-

ascensore 32,657 - Box millesimi proprietà 3,854 – ascensore 2,608

Quote preventivo 01/10/2023 al 30/05/2024 euro 4.133,38

SCHEDA SINTETICA - LOTTO 8
Villetta a schiera N.1-L) e box - locato

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Villetta n. 1-L p.T-1-2 di mq 118,12 - con box p. S1

Ubicazione: Spinadesco(CR) – p.za Soloyns 2 già v. Roma – zona residenziale centrale

Stato : Locato –

Titolarità : piena

Lotti : 1 di 24

Dati Catastali pignoramento : Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/515-919 graffati p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 6 rendita 402,84

Fg 5 map 900/516 cat C/6 cl 4 cons. mq 13 sup mq 16 rendita 32,23

Dati Catastali Attuali: Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/515-919 graffati p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 6 rendita 402,84

Fg 5 map 900/516 p. S1 cat C/6 cl 4 cons. mq 13 sup mq 16 rendita 32,23

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le attuali identificazioni catastali

Prestazione energetica : Classe “B” EP gl,nren 77,02 KWh/m2a

Irregolarità/abusi: NO –

Valore di mercato : valore stimato immobile libero € 112.039,88

valore stimato immobile locato € 105.698,00

Valore netto finale : ridotto per mancanza garanzie = € **102.000,00**

Vendibilità : media

Motivo : L'immobile presenta una discreta rendita economica data dall'affitto .

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: contratto 4+4 stipulato in data 01/06/2023 ad euro 6.000,00 anno

Vincoli : Non risultanti dalle ricerche se non quelli propri della locazione

Servitù : Come in atti .

Oneri : Non emersi

Condominio: appartamento millesimi : proprietà 46,390- riscaldamento 54,055-

ascensore 31,392 - Box millesimi proprietà 3,373 – ascensore 2,283

Quote preventivo 01/10/2023 al 30/05/2024 euro 5.249,48

SCHEDA SINTETICA - LOTTO 9
Villetta a schiera N.1-M) e box - locato

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Villetta n. 1-M p.T-1-2 di mq 118,12 - con box p. S1

Ubicazione: Spinadesco(CR) – p.za Soloyns 2 già v. Roma – zona residenziale centrale

Stato : Locato –

Titolarità : piena

Lotti : 1 di 24

Dati Catastali pignoramento : Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/516-920 graffati p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 6 rendita 402,84

Fg 5 map 900/520 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

Dati Catastali Attuali: Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/516-920 graffati p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 6 rendita 402,84

Fg 5 map 900/520 p. S1 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le attuali identificazioni catastali

Prestazione energetica : Classe “B” EP gl,nren 77,02 KWh/m2a

Irregolarità/abusi: NO –

Valore di mercato : valore stimato immobile libero € 112.039,88

valore stimato immobile locato € 103.740,63

Valore netto finale : ridotto per mancanza garanzie = € 100.000,00

Vendibilità : media

Motivo : L'immobile presen a discreta rendita economica data dall'affitto .

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: contratto 4+4 stipulato in data 01/01/2024 ad euro 6.000,00 anno

Vincoli : Non risultanti dalle ricerche se non quelli propri della locazione

Servitù : Come in atti .

Oneri : Ipoteca giudiziale per sentenza condanna del 18/11/2016 n.9383/1509

Condominio: appartamento millesimi : proprietà 49,504- riscaldamento 58,943-

ascensore 33,500 - Box millesimi proprietà 3,373 – ascensore 2,283

Quote preventivo 01/10/2023 al 30/05/2024 euro 2.804,98

SCHEDA SINTETICA - LOTTO 10
Appartamento n. 1-N) e box - locato

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Appartamento n. 1-N p.T-1-2 di mq 115,71 - con box p. S1

Ubicazione: Spinadesco(CR) – p.za Soloyns 2 già v. Roma – zona residenziale centrale

Stato : Locato –

Titolarità : piena

Lotti : 1 di 24

Dati Catastali pignoramento : Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/517-921 graffati p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 4,5 rendita 302,13

Fg 5 map 900/515 cat C/6 cl 4 cons. mq 15 sup mq 17 rendita 37,18

Dati Catastali Attuali: Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/517-921 graffati p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 4,5 rendita 302,13

Fg 5 map 900/515 p. S1 cat C/6 cl 4 cons. mq 15 sup mq 17 rendita 37,18

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le attuali identificazioni catastali

Prestazione energetica : Classe “C” EP gl,nren 84,88 KWh/m2a

Irregolarità/abusi: NO – la scala alla soffitta è alla marinara e non a chiocciola (si ritiene rientrante nelle tollerabilità edilizie)

Valore di mercato : valore stimato immobile libero € 105.249,77

valore stimato immobile locato € 99.292,23

Valore netto finale : ridotto per mancanza garanzie = € **95.000,00**

Vendibilità : media

Motivo : L'immobile presenta una discreta rendita economica data dall'affitto .

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: contratto 4+4 stipulato in data 01/03/2023 ad euro 5.640,00 anno

Vincoli : Non risultanti dalle ricerche se non quelli propri della locazione

Servitù : Come in atti .

Oneri : Non emersi

Condominio: appartamento millesimi : proprietà 55,743- riscaldamento 55,444- ascensore 37,722 - Box millesimi proprietà 3,975 – ascensore 2,69

Quote preventivo 01/10/2023 al 30/05/2024 euro 3.406,32

SCHEDA SINTETICA - LOTTO 11
Appartamento n. 1-O) e box - locato

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Appartamento n. 1-O p.T di mq 66,50 - con box p. S1

Ubicazione: Spinadesco(CR) – p.za Soloyns 2 già v. Roma – zona residenziale centrale

Stato : Locato –

Titolarità : piena

Lotti : 1 di 24

Dati Catastali pignoramento : Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/518-922 graffati p. T cat A/2 cl 4 vani 3,0 rendita 201,42

Fg 5 map 900/517 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

Dati Catastali Attuali: Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/518-922 graffati p. T cat A/2 cl 4 vani 3,0 rendita 201,42

Fg 5 map 900/517 p. S1 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le attuali identificazioni catastali

Prestazione energetica : Classe “B” EP gl,nren 89,92 KWh/m2a

Irregolarità/abusi: NO

Valore di mercato : valore stimato immobile libero € 68.296,81

valore stimato immobile locato € 63.237,78

Valore netto finale : ridotto per mancanza garanzie = € **61.000,00**

Vendibilità : media

Motivo : L'immobile presenta una discreta rendita economica data dall'affitto .

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: contratto 4+4 stipulato in data 01/11/2023 ad euro 4.200,00 anno

Vincoli : Non risultanti dalle ricerche se non quelli propri della locazione

Servitù : Come in atti .

Oneri : Non emersi

Condominio: appartamento millesimi : proprietà 27,940- riscaldamento 45,659-

ascensore 18,907 - Box millesimi proprietà 3,373 – ascensore 2,283

Quote preventivo 01/10/2023 al 30/05/2024 euro 2.077,70

SCHEDA SINTETICA - LOTTO 12
Appartamento n. 1-P) e box - locato

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Appartamento n. 1-P p.T di mq 67,80 - con box p. S1

Ubicazione: Spinadesco(CR) – p.za Soloyns 2 già v. Roma – zona residenziale centrale

Stato : Locato –

Titolarità : piena

Lotti : 1 di 24

Dati Catastali pignoramento : Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/519-923 graffati p. T cat A/2 cl 4 vani 3,0 rendita 201,42

Fg 5 map 900/518 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

Dati Catastali Attuali: Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/519-923 graffati p. T cat A/2 cl 4 vani 3,0 rendita 201,42

Fg 5 map 900/518 p. S1 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le attuali identificazioni catastali

Prestazione energetica : Classe “C” EP gl,nren 108,68 KWh/m2a

Irregolarità/abusi: NO

Valore di mercato : valore stimato immobile libero € 77.019,40

valore stimato immobile locato € 72.659,81

Valore netto finale : ridotto per mancanza garanzie = € **70.000,00**

Vendibilità : media

Motivo : L'immobile presenta una discreta rendita economica data dall'affitto .

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: contratto 4+4 stipulato in data 01/10/2018 ad euro 5.400,00 anno

Vincoli : Non risultanti dalle ricerche se non quelli propri della locazione

Servitù : Come in atti .

Oneri : Non emersi

Condominio: appartamento millesimi : proprietà 34,636- riscaldamento 39,542-

ascensore 16,671 - Box millesimi proprietà 3,373 – ascensore 2,283

Quote preventivo 01/10/2023 al 30/05/2024 euro 1.094,98

SCHEDA SINTETICA - LOTTO 13
Villetta a schiera N.1-Q) e box - locato

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Villetta n. 1-Q p.T-1-2 di mq 117,12 - con box p. S1

Ubicazione: Spinadesco(CR) – p.za Soloyns 2 già v. Roma – zona residenziale centrale

Stato : Locato –

Titolarità : piena

Lotti : 1 di 24

Dati Catastali pignoramento : Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/520-925 graffati p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 6 rendita 402,84

Fg 5 map 900/529 cat C/6 cl 4 cons. mq 15 sup mq 17 rendita 37,18

Dati Catastali Attuali: Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/520-925 graffati p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 6 rendita 402,84

Fg 5 map 900/529 p. S1 cat C/6 cl 4 cons. mq 15 sup mq 17 rendita 37,18

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le attuali identificazioni catastali

Prestazione energetica : Classe “B” EP gl,nren 77,02 KWh/m2a

Irregolarità/abusi: NO –

Valore di mercato : valore stimato immobile libero € 111.458,72

valore stimato immobile locato € 103.202,52

Valore netto finale : ridotto per mancanza garanzie = € 100.000,00

Vendibilità : media

Motivo : L'immobile presenta una discreta rendita economica data dall'affitto .

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: contratto 4+4 stipulato in data 01/08/2020 ad euro 6.000,00 anno

Vincoli : Non risultanti dalle ricerche se non quelli propri della locazione

Servitù : Come in atti .

Oneri : Non emersi

Condominio: appartamento millesimi : proprietà 48,082- riscaldamento 57,404-

ascensore 32,537 - Box millesimi proprietà 3,373 – ascensore 2,283

Quote preventivo 01/10/2023 al 30/05/2024 euro 5.097,84

SCHEDA SINTETICA - LOTTO 14
Villetta a schiera N.1-R) e box - locato

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Villetta n. 1-R p.T-1-2 di mq 166,79 - con box p. S1

Ubicazione: Spinadesco(CR) – p.za Soloyns 2 già v. Roma – zona residenziale centrale

Stato : Locato –

Titolarità : piena

Lotti : 1 di 24

Dati Catastali pignoramento : Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/521-926 graffati p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 7 rendita 469,98

Fg 5 map 900/531 cat C/6 cl 4 cons. mq 19 sup mq 22 rendita 47,10

Dati Catastali Attuali: Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/521-926 graffati p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 7 rendita 469,98

Fg 5 map 900/531 p. S1 cat C/6 cl 4 cons. mq 19 sup mq 22 rendita 47,10

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le attuali identificazioni catastali

Prestazione energetica : Classe “B” EP gl,nren 104,31 KWh/m2a

Irregolarità/abusi: NO –

Valore di mercato : valore stimato immobile libero € 144.350,35

valore stimato immobile locato € 141.519,95

Valore netto finale : ridotto per mancanza garanzie = € **137.000,00**

Vendibilità : media

Motivo : L'immobile presenta una discreta rendita economica data dall'affitto .

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: contratto 4+4 stipulato in data 01/02/2017 ad euro 6.600,00 anno

Vincoli : Non risultanti dalle ricerche se non quelli propri della locazione

Servitù : Come in atti .

Oneri : Non emersi

Condominio: appartamento millesimi : proprietà 65,264- riscaldamento 77,317-

ascensore 44,165 - Box millesimi proprietà 4,577 – ascensore 3,097

Quote preventivo 01/10/2023 al 30/05/2024 euro 2.757,94

SCHEDA SINTETICA - LOTTO 15
Appartamento n. 1-S) e box - locato

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Appartamento n. 1-S p.1-2 di mq 69,04 - con box p. S1

Ubicazione: Spinadesco(CR) – p.za Soloyns 2 già v. Roma – zona residenziale centrale

Stato : Locato –

Titolarità : piena

Lotti : 1 di 24

Dati Catastali pignoramento : Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/522 p. 1-2 cat A/2 cl 4 vani 3,0 rendita 201,42

Fg 5 map 900/511 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 17 rendita 34,71

Dati Catastali Attuali: Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/522 p. 1-2 cat A/2 cl 4 vani 3,0 rendita 201,42

Fg 5 map 900/511 p. S1 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 17 rendita 34,71

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le attuali identificazioni catastali

Prestazione energetica : Classe “C” EP gl,nren 109,17 KWh/m2a

Irregolarità/abusi: NO – manca la posa della scala alla soffitta (si ritiene rientrante nelle tollerabilità edilizie poiché esiste il collegamento forometrico nel solaio)

Valore di mercato : valore stimato immobile libero € 65.815,90

valore stimato immobile locato € 59.832,30

Valore netto finale : ridotto per mancanza garanzie = € **55.000,00**

Vendibilità : media

Motivo : L'immobile presenta una discreta rendita economica data dall'affitto .

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: contratto 4+4 stipulato in data 20/10/2021 ad euro 3.600,00 anno

Vincoli : Non risultanti dalle ricerche se non quelli propri della locazione

Servitù : Come in atti .

Oneri : Non emersi

Condominio: appartamento millesimi : proprietà 28,684- riscaldamento 26,722- ascensore 19,411 - Box millesimi proprietà 3,758 – ascensore 2,543

Quote preventivo 01/10/2023 al 30/05/2024 euro 1.676,14

SCHEDA SINTETICA - LOTTO 16
Appartamento n. 1-T) e box - locato

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Appartamento n. 1-T p.1-2 di mq 78,0 - con box p. S1

Ubicazione: Spinadesco(CR) – p.za Soloyns 2 già v. Roma – zona residenziale centrale

Stato : Locato –

Titolarità : piena

Lotti : 1 di 24

Dati Catastali pignoramento : Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/523 p. 1-2 cat A/2 cl 4 vani 3,0 rendita 201,42

Fg 5 map 900/526 cat C/6 cl 4 cons. mq 16 sup mq 17 rendita 39,66

Dati Catastali Attuali: Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/523 p. 1-2 cat A/2 cl 4 vani 3,0 rendita 201,42

Fg 5 map 900/526 p. S1 cat C/6 cl 4 cons. mq 16 sup mq 17 rendita 39,66

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le attuali identificazioni catastali

Prestazione energetica : Classe “C” EP gl,nren 103,81 KWh/m2a

Irregolarità/abusi: NO – manca la posa della scala alla soffitta (si ritiene rientrante nelle tollerabilità edilizie poiché esiste il collegamento forometrico nel solaio)

Valore di mercato : valore stimato immobile libero € 74.688,98

valore stimato immobile locato € 69.156,46

Valore netto finale : ridotto per mancanza garanzie = € **64.000,00**

Vendibilità : media

Motivo : L'immobile presenta una discreta rendita economica data dall'affitto .

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: contratto 4+4 stipulato in data 20/10/2021 ad euro 3.600,00 anno

Vincoli : Non risultanti dalle ricerche se non quelli propri della locazione

Servitù : Come in atti .

Oneri : Non emersi

Condominio: appartamento millesimi : proprietà 30,154- riscaldamento 30,230- ascensore 20,405 - Box millesimi proprietà 3,373 – ascensore 2,283

Quote preventivo 01/10/2023 al 30/05/2024 euro NON definibile

SCHEDA SINTETICA - LOTTO 17
Appartamento n. 1-U) e box - locato

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Appartamento n. 1-S) p.1-2 di mq 85,24 - con box p. S1

Ubicazione: Spinadesco(CR) – p.za Soloyns 2 già v. Roma – zona residenziale centrale

Stato : Locato –

Titolarità : piena

Lotti : 1 di 24

Dati Catastali pignoramento : Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/524 p. 1-2 cat A/2 cl 4 vani 4,5 rendita 302,13

Fg 5 map 900/513 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 17 rendita 34,71

Dati Catastali Attuali: Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/524 p. 1-2 cat A/2 cl 4 vani 4,5 rendita 302,13

Fg 5 map 900/513 p. S1 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 17 rendita 34,71

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le attuali identificazioni catastali

Prestazione energetica : Classe “C” EP gl,nren 121,07 KWh/m2a

Irregolarità/abusi: NO – manca la posa della scala alla soffitta (si ritiene rientrante nelle tollerabilità edilizie poiché esiste il collegamento forometrico nel solaio)

Valore di mercato : valore stimato immobile libero € 85.113,28

valore stimato immobile locato € 80.295,55

Valore netto finale : ridotto per mancanza garanzie = € **75.000,00**

Vendibilità : media

Motivo : L'immobile presenta una discreta rendita economica data dall'affitto .

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: contratto 4+4 stipulato in data 01/03/2023 ad euro 5.160,00 anno

Vincoli : Non risultanti dalle ricerche se non quelli propri della locazione

Servitù : Come in atti .

Oneri : Non emersi

Condominio: appartamento millesimi : proprietà 35,297- riscaldamento 34,999- ascensore 186,222 - Box millesimi proprietà 3,758 – ascensore 2,543

Quote preventivo 01/10/2023 al 30/05/2024 euro 2.102,25

SCHEMA SINTETICA - LOTTO 18
Appartamento n. 1-V) e box - locato

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Appartamento n. 1-S) p.1-2 di mq 87,89 - con box p. S1

Ubicazione: Spinadesco(CR) – p.za Soloyns 2 già v. Roma – zona residenziale centrale

Stato : Locato –

Titolarità : piena

Lotti : 1 di 24

Dati Catastali pignoramento : Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/525 p. 1-2 cat A/2 cl 4 vani 4,5 rendita 302,13

Fg 5 map 900/519 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

Dati Catastali Attuali: Spinadesco (CR)

Fg 5 map 907/525 p. 1-2 cat A/2 cl 4 vani 4,5 rendita 302,13

Fg 5 map 900/519 p. S1 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le attuali identificazioni catastali

Prestazione energetica : Classe “C” EP gl,nren 104,90 KWh/m2a

Irregolarità/abusi: NO – manca la posa della scala alla soffitta (si ritiene rientrante nelle tollerabilità edilizie poiché esiste il collegamento forometrico nel solaio)

Valore di mercato : valore stimato immobile libero € 84.186,25

valore stimato immobile locato € 77.950,24

Valore netto finale : ridotto per mancanza garanzie = € **72.000,00**

Vendibilità : media

Motivo : L'immobile presenta una discreta rendita economica data dall'affitto .

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: contratto 4+4 stipulato in data 15/12/2023 ad euro 4.800,00 anno

Vincoli : Non risultanti dalle ricerche se non quelli propri della locazione

Servitù : Come in atti .

Oneri : Non emersi

Condominio: appartamento millesimi : proprietà 34,997- riscaldamento 32,390- ascensore 184,639 - Box millesimi proprietà 3,373 – ascensore 2,283

Quote preventivo 01/10/2023 al 30/05/2024 euro 2.840,22

SCHEDA SINTETICA - LOTTO 19
Villa a schiera n. 2-C) e box - locato

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Villa in corpo esterno n. 2-C p.T-1-2 di mq 194,52 - con box p. S1

Ubicazione: Spinadesco(CR) – via Della Bredina – zona residenziale centrale

Stato : Locato –

Titolarità : piena

Lotti : 1 di 24

Dati Catastali pignoramento : Spinadesco (CR)

Fg 5 map 931 p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 8,5 rendita 570,68

Fg 5 map 900/530 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

Dati Catastali Attuali: Spinadesco (CR)

Fg 5 map 931 p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 8,5 rendita 570,68

Fg 5 map 900/530 p. S1 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le attuali identificazioni catastali

Prestazione energetica : Classe “C” EP gl,nren 83,88 KWh/m2a

Irregolarità/abusi: NO –

Valore di mercato : valore stimato immobile libero € 168.480,10

valore stimato immobile locato € 158.943,5

Valore netto finale : ridotto per mancanza garanzie = € **155.000,00**

Vendibilità : media

Motivo : L'immobile presenta una discreta rendita economica data dall'affitto .

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: contratto 4+4 stipulato in data 01/11/2019 ad euro 7.800,00 anno

Vincoli : Non risultanti dalle ricerche se non quelli propri della locazione

Servitù : Come in atti .

Oneri : Non emersi

Condominio: appartamento millesimi : proprietà 0,00- riscaldamento 0,00- ascensore

0,00 - Box millesimi proprietà 3,373 – ascensore 2,283

Quote preventivo 01/10/2023 al 30/05/2024 euro 153,52

SCHEDA SINTETICA - LOTTO 20
Villa da completare n. 2-D) e box - locato

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Villa da completare n. 2-D p.T-1-2 di mq 194,52 - con box p. S1

Ubicazione: Spinadesco(CR) – via Della Bredina – zona residenziale centrale

Stato : Libera ma priva delle finiture interne (pavimenti, accessori bagni, caldaia, ec.)

Titolarità : piena

Lotti : 1 di 24

Dati Catastali pignoramento : Spinadesco (CR)

Fg 5 map 930 p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 8,5 rendita 570,68

Fg 5 map 900/535 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

Dati Catastali Attuali: Spinadesco (CR)

Fg 5 map 930 p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 8,5 rendita 570,68

Fg 5 map 900/535 p. S1 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le attuali identificazioni catastali

Prestazione energetica : Classe “D” EP gl,nren 99,59 KWh/m2a

Irregolarità/abusi: NO – immobile non ultimato nelle finiture interne e caldaia

Costi per ultimazione dei lavori stimati in € 43.600,00

Valore di mercato : valore stimato immobile ultimato € 174.720,16

valore stimato immobile attuale € 131.120,16

Valore netto finale : ridotto per mancanza garanzie = € **126.000,00**

Vendibilità : media

Motivo : L'immobile lascia la scelta delle finiture interne

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: libero

Vincoli : Non risultanti se non quelli condominiali e di convenzione.

Servitù : Come in atti .

Oneri : Non emersi

Condominio: appartamento millesimi : proprietà 0,00- riscaldamento 0,00- ascensore

0,00 - Box millesimi proprietà 3,854 – ascensore 2,608

Quote preventivo 01/10/2023 al 30/05/2024 euro 184,08

SCHEDA SINTETICA - LOTTO 21
Villa a schiera n. 2-E) e box - locato

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Villa in corpo esterno n. 2-E p.T-1-2 di mq 194,52 - con box p. S1

Ubicazione: Spinadesco(CR) – via Della Bredina – zona residenziale centrale

Stato : Locato –

Titolarità : piena

Lotti : 1 di 24

Dati Catastali pignoramento : Spinadesco (CR)

Fg 5 map 929 p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 8,5 rendita 570,68

Fg 5 map 900/522 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

Dati Catastali Attuali: Spinadesco (CR)

Fg 5 map 929 p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 8,5 rendita 570,68

Fg 5 map 900/522 p. S1 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le attuali identificazioni catastali

Prestazione energetica : Classe “C” EP gl,nren 83,88 KWh/m2a

Irregolarità/abusi: NO – scala retrattile al posto della chiocciola

Valore di mercato : valore stimato immobile libero € 168.480,10

valore stimato immobile locato € 165.176,57

Valore netto finale : ridotto per mancanza garanzie = € **160.000,00**

Vendibilità : media

Motivo : L'immobile presenta una discreta rendita economica data dall'affitto .

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: contratto 4+4 stipulato in data 01/04/2013 ad euro 7.800,00 anno

Vincoli : Non risultanti dalle ricerche se non quelli propri della locazione

Servitù : Come in atti .

Oneri : Non emersi

Condominio: appartamento millesimi : proprietà 0,00- riscaldamento 0,00- ascensore

0,00 - Box millesimi proprietà 3,373 – ascensore 2,283

Quote preventivo 01/10/2023 al 30/05/2024 euro 116,44

SCHEDA SINTETICA - LOTTO 22
Villa a schiera n. 2-F) e box - locato

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Villa d'angolo n. 2-F p.T-1-2 di mq 198,53 - con box p. S1

Ubicazione: Spinadesco(CR) – via Della Bredina – zona residenziale centrale

Stato : Locato –

Titolarità : piena

Lotti : 1 di 24

Dati Catastali pignoramento : Spinadesco (CR)

Fg 5 map 928 p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 8,5 rendita 570,68

Fg 5 map 900/534 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

Dati Catastali Attuali: Spinadesco (CR)

Fg 5 map 928 p. T-1-2 cat A/2 cl 4 vani 8,5 rendita 570,68

Fg 5 map 900/534 p. S1 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le attuali identificazioni catastali

Prestazione energetica : Classe “C” EP gl,nren 103,18 KWh/m2a

Irregolarità/abusi: NO – scala retrattile al posto della chiocciola

Valore di mercato : valore stimato immobile libero € 170,814,27

valore stimato immobile locato € 167.465,00

Valore netto finale : ridotto per mancanza garanzie = € **162.000,00**

Vendibilità : media

Motivo : L'immobile presenta una discreta rendita economica data dall'affitto .

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: contratto 4+4 stipulato in data 01/04/2013 ad euro 7.800,00 anno

Vincoli : Non risultanti dalle ricerche se non quelli propri della locazione

Servitù : Come in atti .

Oneri : Non emersi

Condominio: appartamento millesimi : proprietà 0,00- riscaldamento 0,00- ascensore

0,00 - Box millesimi proprietà 3,854 – ascensore 2,608

Quote preventivo 01/10/2023 al 30/05/2024 euro 124,49

SCHEDA SINTETICA - LOTTO 23
N. 7 Autorimesse singole

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Gruppo di n. 7 box singoli al piano S1

Ubicazione: Spinadesco(CR) – Piazza Soyons 2 – zona residenziale centrale

Stato : Liberi –

Titolarità : piena

Lotti : 1 di 24

Dati Catastali pignoramento : Spinadesco (CR) – p. S1

Fg 5 map 900/507 cat C/6 cl 4 cons mq 11 rendita 27,27

Fg 5 map 900/521 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

Fg 5 map 900/523 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

Fg 5 map 900/525 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

Fg 5 map 900/533 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

Fg 5 map 900/540 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

Fg 5 map 900/541 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

Dati Catastali Attuali: Spinadesco (CR)

Fg 5 map 900/507 cat C/6 cl 4 cons mq 11 rendita 27,27

Fg 5 map 900/521 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

Fg 5 map 900/523 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

Fg 5 map 900/525 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

Fg 5 map 900/533 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

Fg 5 map 900/540 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

Fg 5 map 900/541 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le attuali identificazioni catastali

Prestazione energetica : Non necessaria

Irregolarità/abusi: NON rilevate

Valore di mercato : valore complessivo stimato= € 64.723,00

Valore netto finale : ridotto per mancanza garanzie = € **62.000,00**

Vendibilità : media

Motivo : L'immobile è inserito in un complesso con poca richiesta di box .

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: liberi

Vincoli : Non risultanti dalle ricerche se non quelli propri dell'immobile

Servitù : Come in atti .

Oneri : Non emersi

Condominio: Millesimi per box e spesa presunta gestione corrente :

Quote preventivo 01/10/2023 al 30/05/2024

Particella	Mm proprietà	Mm Ascensore	Quota gestione euro
900/507	3,373	2,283	182,86
900/521	3,373	2,283	182,86
900/523	3,373	2,283	182,86
900/525	3,373	2,283	182,86
900/533	3,854	2,608	208,93
900/540	3,854	2,608	208,93
900/541	3,854	2,608	208,93

SCHEDA SINTETICA - LOTTO 24
Unità Turistico Ricettiva + box e altre porzioni

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Unità Turistico Ricettiva al RUSTICO con box e porzioni da cedere

Ubicazione: Spinadesco(CR) – p.za Soyons 2 – zona residenziale centrale

Stato : Libero – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE –

Titolarità : piena

Lotti : 1 di 24

Dati Catastali pignoramento : Spinadesco (CR)

Fg 5 map 900/545 e 910 graffati p. S1-T-1 cat F/3

Fg 5 map 900/524 cat C/6 cl 4 cons. mq 13 sup mq 15 rendita 32,23

Fg 5 map 900/528 cat C/6 cl 4 cons. mq 15 sup mq 17 rendita 37,18

Fg 5 map 900/536 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

Fg 5 map 900/537 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 15 rendita 34,71

Fg 5 map 900/538 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

Fg 5 map 907/526 p. T Cat D/1 rendita 162,00 (cabina ENEL)

Fg 5 map 906 e 907 Cat F/1 consistenza mq 1653 (parcheggi e piazza)

Dati Catastali Attuali: Spinadesco (CR)

Fg 5 map 900/547 e 910/501 graffati p. S1-T-1 cat F/3

Fg 5 map 907/546 p. S1 Cat D/1 rendita 218,20 (centrale termica condominiale)

Fg 5 map 900/524 cat C/6 cl 4 cons. mq 13 sup mq 15 rendita 32,23

Fg 5 map 900/528 cat C/6 cl 4 cons. mq 15 sup mq 17 rendita 37,18

Fg 5 map 900/536 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

Fg 5 map 900/537 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 15 rendita 34,71

Fg 5 map 900/538 cat C/6 cl 4 cons. mq 14 sup mq 16 rendita 34,71

Fg 5 map 907/526 p. T Cat D/1 rendita 162,00 (cabina ENEL)

Fg 5 map 906 e 907 Cat F/1 consistenza mq 1653 (parcheggi e piazza)

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le attuali identificazioni catastali

Prestazione energetica : NON necessaria

Irregolarità/abusi: NO –

Valore di mercato : valore stimato complessivo € 915.512,60

Valore netto finale : ridotto per mancanza garanzie = € **910.000,00**

Vendibilità : media

Motivo : L'immobile presenta una discreta potenzialità economica dovuta alla destinazione turistico ricettiva (albergo B&B con ristorante) anche se da completare

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: libero

Vincoli : Vedi relazione per cabina ENEL- Centrale Termica - parcheggi

Servitù : Come in atti .

Oneri : Non emersi

Condominio: millesimi e spese gestione 01/10/2023 al 30/05/2024

Particella	Mm Proprietà	Mm Ascensore	Quota gestione euro
900/524	3,373	2,283	182,86
900/528	3,373	2,283	182,86
900/536	3,854	2,608	208,93
900/537	3,854	2,608	208,93
900/538	3,854	2,608	208,93
900/547	19,272	13,042	1.044,76

TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 23 /2023/EI

Promossa da:

contro :

Il sottoscritto geometra Pierluigi Lucchi , nato a Cremona il 09/02/1958 ,
ivi residente , con studio in Via Dei Mille 1 , iscritto all'albo
professionale dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1019 ,
redige la presente relazione di consulenza estimativa in adempimento
all'incarico conferitogli dall'ill.mo Sig. Giudice – GOP avv. Simona
Fiori con l'udienza del 22/11/2023, relativamente alla **Esecuzione RGE**
N. 23/2023 .

promossa da :

in persona del proprio
Amministratore Unico e legale rappresentante pro-tempore e per essa ,
quale società mandataria per la gestione ed il recupero del credito, giusta
procura speciale in data 20/03/2020 a rogito avv Eugenia Caricato,
Notaio in Milano, in autentica rep 5257 e racc. 3542, con
sede in Milano via Agnello n. 1 , cf 10756420963, in persona del proprio
procuratore speciale Maria Pia Luisa Mazzucco, rappresentata e difesa
dall'Avv Lorenzo Camussi , con studio in Piacenza via Roma n. 48 ,
pec camussi.lorenzo@ordineavvocatipc.it

Nei confronti di :

..... (CF e numero iscrizione registro delle

....., in persona del proprio amministratore e legale
rappresentante pro tempore .

L'atto di pignoramento include anche - la Società]
..... (CF e numero iscrizione registro delle

.....) in persona del proprio
amministratore e legale rappresentante pro-tempore , con sede in
..... (cf
..... : residente a

....., entrambi soggetti fideiussori in solido della
predetta società]

Quesito e Oggetto della Consulenza

Con il decreto emesso il 22/11/2023 ,Ill.mo Sig Giudice – GOP avv.
Simona Fiori, nominava il sottoscritto Lucchi geom. Pierluigi quale
esperto per l'Ufficio nel procedimento esecutivo di cui menzione .

Successivamente in data 24/11/2023 il sottoscritto accettava l'incarico e
prestava il giuramento telematico assumendo l'incarico di rito :

“ L'esperto , prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione
ex art 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inadeguati ;

A) 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, a svolgere :

A.1) le attività previste dagli articoli 568 ,co 2 c.p.c. e 173 bis disp.att. cpc ;

A.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) ;

A.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 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 ;

A.4) nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra i coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;

A.5) 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 ;

A.6) predisporre certificazione energetica , se assente ;

A.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;

B .) Alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o satellitari (anche reperibili via 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; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione ;

C .) 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;

D .) Provveda alle comunicazioni ex art 173 co 3 disp.att.c.p.c.;

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

F .) formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservazione del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti . “

G.) informi il Giudice dell'esecuzione di eventuali impedimenti nell'accesso all'immobile, affinché il debitore sia eventualmente sostituito nella custodia

La data dell'udienza ex art 569 c.p.c. veniva fissata per il giorno 19 /Aprile/ 2024 ad ore 10,15 .

Dopo aver informato le parti sulla data d'inizio delle operazioni, aver esaminato e controllato gli atti allegati alla procedura (ex art 567 c.p.c), ispezionato gli immobili in oggetto , esperito le indagini ipocatastali , assunto tutte le informazioni necessarie , prodotto gli attestati APE mancanti e/o scaduti, acquisito gli atti di provenienza , contratti di locazione e la documentazione urbanistica, con successivo lavoro a tavolino è stata redatta la presente relazione .

GENERALITA'

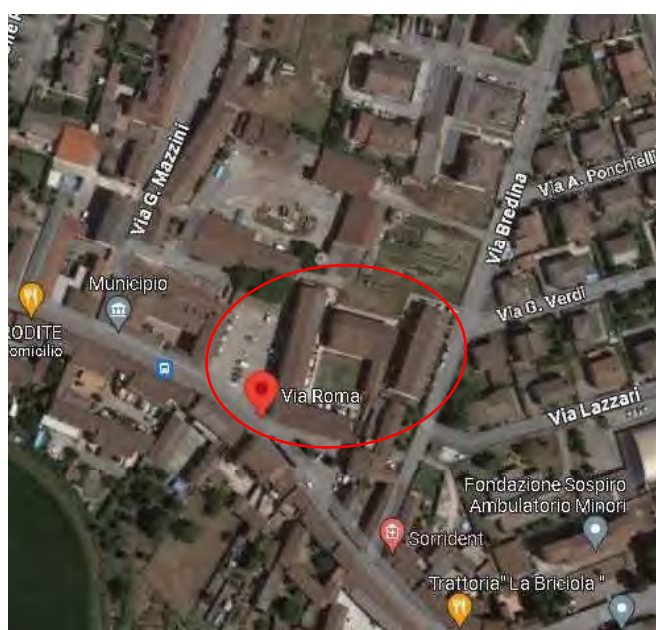
A1-) Beni oggetto d'esecuzione :

L'esecuzione colpisce un complesso immobiliare, di recente costruzione, posto in zona centrale a Spinadesco (CR) e sorto dal recupero edilizio di una vecchia cascina con annessi rustici e fabbricati, il cui piano attuativo ne ha permesso la trasformazione, in un più ampio complesso residenziale a corte chiusa composto da 26 unità abitative di cui 10 villette a schiera e 6 ville in corpo separato, di cui una al rustico, 10 appartamenti e 38 autorimessa al piano interrato oltre alle parti comuni. Si precisa che di tutte queste unità immobiliari alcune NON rientrano nella presente procedura poiché da tempo vendute a terzi tramite regolare atto di compravendita, si tratta di un appartamento e una villetta poste nel corpo principale del complesso immobiliare e due villette in corpo separato e quattro autorimesse al piano interrato del fabbricato principale. Oltre alla porzione abitativa costituente l'intero immobile fa parte del complesso edilizio anche un fabbricato pluripiano attualmente al rustico con funzionalità ricettive di albergo e ristorante.



Il tutto verrà meglio e compiutamente descritto nei vari LOTTI in cui sono stati suddivisi i beni staggiti .

In via generale l'intero complesso immobiliare si trova in centro paese in prossimità del Municipio di Spinadesco ed a poche centinaia di metri dalla via e piazza principale del paese



Il comune in cui è inserito il complesso immobiliare dista circa 8 km dal capoluogo Cremona ed è prossimo alla strada per Codogno ed alla bretella viaria che collega la vicina Acciaieria "Arvedi" con la strada statale Paullese . In prossimità del paese corre il canale navigabile di Cremona che è spesso sede di importanti manifestazioni di pesca sportiva . La vicinanza dell' Acciaieria, così come può porre problematiche di tipo ambientali e di traffico, può anche essere fonte d'interesse nel mercato immobiliare ai fini sia della compravendita delle unità immobiliari da parte dei molteplici suoi dipendenti che d'interesse economico per le locazioni . L'acciaieria e il canale navigabile con le sue

manifestazioni sportive oltre che l'inserimento del comune in un più ampio percorso ciclabile interprovinciale possono essere d'interesse alla destinazione ricettiva turistico alberghiera .

Dalle indagini svolte si rileva che attualmente gli abitanti del Comune sono 1456 in continuo leggero calo rispetto all'anno 2001 dove si contavano 1600 abitanti . I prezzi medi di compravendita degli immobili residenziali a gennaio 2024 si attestano a 795,00 euro/mq in calo del 23% rispetto all'attuale periodo del 2023 mentre le domande di acquisto parrebbero in crescita . Si è rilevato che nell'anno 2022 le compravendite sono state 19 . Anche l'andamento delle locazioni risulta stabile con un prezzo medio per l'affitto residenziale di 5,26 euro/mq .

- Il complesso immobiliare è di recente costruzione essendo stato edificato a partire dall'anno 2008 e terminato nell'anno 2012 .

Lo stesso è posto d'angolo fra le vie Roma e Bredina



L'area scoperta in lato ovest, e confinante col retro del Municipio, è denominata piazza Soyons e sarà da cedersi in ottemperanza della convenzione urbanistica relativa al piano di recupero della cascina quale

standard a parcheggio



Sulla via Bredina prospettano le ville costruite in corpo separato di cui le prime due in lato sud risultano qui escluse

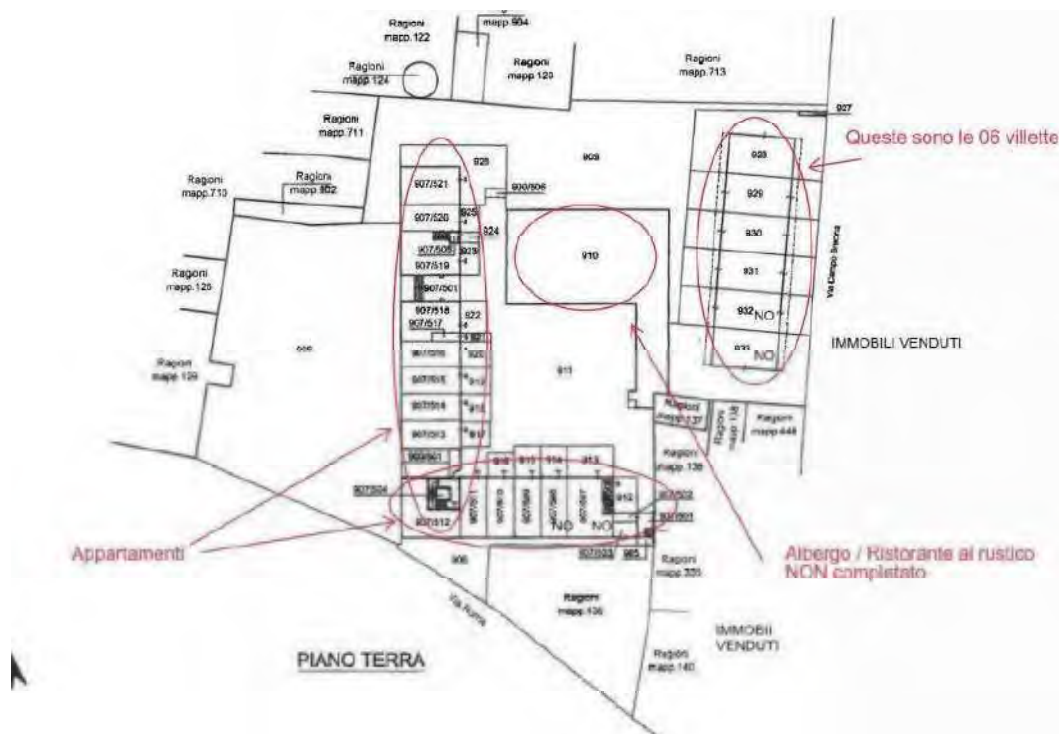


Albergo in costruzione

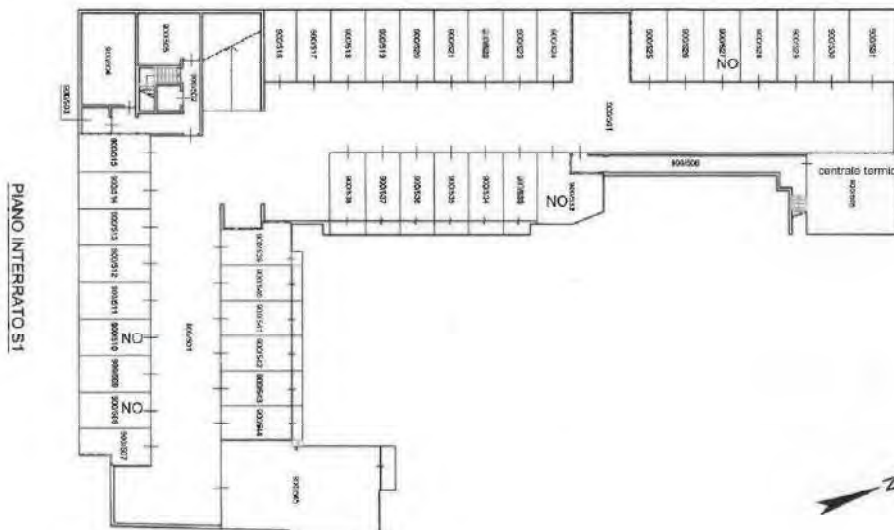


Le unità immobiliari costituenti il complesso immobiliare sono poste a cortina e formano una sorte di edificio a corte chiusa





Che si sviluppa su più livelli in particolare : - al piano interrato le autorimesse con accesso carraio dalla piazza Soyons



- al piano terra le unità abitative che a loro volta si elevano prevalentemente su tre livelli fuori terra ossia piano terra , primo e secondo (sottotetto)