

Fanno parte del complesso immobiliare tutte le parti comuni condominiali e la cabina ENEL sulla quale insiste la relativa servitù .

- Caratteristiche costruttive degli immobili

- La struttura portante dei fabbricati è formata da porzioni in cemento armato e murature, anche portanti in laterizio alveolato con intercapedine isolante interna , i solai di copertura, così come la maggior parte di quelli di sottotetto, sono in legno , gli altri orizzontamenti in laterocemento .

Al piano interrato, al di sotto del corpo principale e della corte interna, si trovano le autorimesse con strutture portanti in cemento armato e divisori interne in prismi di cls faccia a vista stilati



L'edificio principale, adibito a residenza, si erge su tre piani fuori terra ed assume la forma di "L", lo compongono una serie di villette a schiera che si sviluppano su tre livelli di cui al piano terra la zona giorno, al primo piano la zona notte ed al piano secondo un ampio vano sottotetto. Alcuni appartamenti completano l'edificio.

Si precisa che in lato sud est l'appartamento al piano terra ed una delle villette sono state oggetto di vendita precedentemente al pignoramento per cui sono escluse dal presente procedimento.

Tutte le unità abitative costituenti la porzione immobiliare sopradescritta hanno il riscaldamento a pavimento di tipo centralizzato il cui generatore di calore si trova nel locale centrale termica posto al piano interrato dove sono ubicati anche i serbatoi (boiler) di raccolta e produzione dell'acqua calda sanitaria anch'essa centralizzata



Si precisa che la centrale termica faceva parte originariamente del fg 5 mappale 910-900/545 graffati categoria F/3 per i quali , in corso di perizia, è stato fatto un frazionamento catastale attribuendo alla CT l'identificativo catastale 900/546 al fine di individuarla autonomamente rispetto al fabbricato F/3 in corso di costruzione in modo da inserirla fra i beni da cedersi e/o rendere comuni nell'ambito condominiale formanti LOTTO 24 di cui perizia . Per cui dovrà essere dagli assegnatari di questo ceduta al condominio .

Un piccolo impianto di pannelli solari termici contribuisce a tale riscaldamento e si trovano sul tetto delle prime due villette in lato nord ovest



- Le 6 ville in corpo esterno a differenza del resto dell'immobile sono asservite da singoli impianti autonomi di riscaldamento con distribuzione a pavimento e caldaia posta all'esterno di ogni unità. Una delle ville, per l'assenza delle finiture interne, è da ritenersi al rustico , in questa è presente il solo impianto a pavimento ma manca il generatore esterno di calore (caldaia)

- L'edificio ad uso ricettivo, essendo in costruzione, è privo d'impianti e di finiture .

**A2-) Regolarità atto di pignoramento e di vendita rispetto alle identificazioni catastali :**

Gli immobili staggiti sono correttamente individuati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita .

Nel dettaglio :

1) l'atto di precetto del 03/10/2022 precetta i beni originari e più precisamente : Comune di Spinadesco Catasto Terreni :

fg 5 map 130 fabb. rurale are 02.20 ; fg 5 map 131 fabb rurale are 20.20;

fg 5 map 133 fabb rurale are 00.63 ; fg 5 map 134 fabb rurale are 06.10 ;

fg 5 map 410 fabb rurale are 00.25 ; fg 5 map 411 fabb rurale are 00.25 ;

fg 5 map 714 sem irr cl I are 04.00 rd € 4,03 ra € 4,54 – Catasto

Fabbricati : fg 5 map 126 / 3 graffata col map 711/3 e map 712 via

Bredina 9 - via Roma n 66 piano T-1 categoria D/10 rendita € 554,67;

- bene comune ai fabbricati l'aia fg 5 map 132 di ettari 0.23.30 ente urbano .

2) l'atto di pignoramento immobiliare del 27/12/2022 trascritto a

Cremona in data 27/02/2023 ai nn 1780/1176 riporta in premessa i dati

dell'atto di precetto che a seguito degli interventi di trasformazione

edilizia e di costruzione hanno generato i nuovi dati catastali nello stesso indicati e successivamente trascritti ;

3) l'istanza di vendita riporta i dati catastali trascritti degli immobili di

cui all'atto di pignoramento dandone continuità storica catastale che poi

è continuata con la variazione effettuata in corso di perizia di cui  
protocollo CR0039650/2024 del 05/03/2024

**A3) Dati Catastali :** Gli immobili oggetto di procedura a seguito  
dell'ultima variazione catastale effettuata i fini peritali di formazione dei  
lotti di messa in vendita sono così censiti all'Agenzia delle Entrate di  
Cremona Servizi Catastali – Comune di Spinadesco (I906) in ditta :

A3.1) Autorimesse :

- foglio 5, particella 900 sub 507, categoria C/6 , classe 4 , consistenza  
11 mq , rendita € 27,27 , Via Roma n. CM , piano S1
- foglio 5, particella 900 sub 509, categoria C/6 , classe 4 , consistenza  
14 mq , rendita € 34,71 , Via Roma n. CM , piano S1
- foglio 5, particella 900 sub 511, categoria C/6 , classe 4 , consistenza  
14 mq , rendita € 34,71 , Via Roma n. CM , piano S1
- foglio 5, particella 900 sub 512, categoria C/6 , classe 4 , consistenza  
14 mq , rendita € 34,71 , Via Roma n. CM , piano S1
- foglio 5, particella 900 sub 513, categoria C/6 , classe 4 , consistenza  
14 mq , rendita € 34,71 , Via Roma n. CM , piano S1
- foglio 5, particella 900 sub 514, categoria C/6 , classe 4 , consistenza  
14 mq , rendita € 34,71 , Via Roma n. CM , piano S1
- foglio 5, particella 900 sub 515, categoria C/6 , classe 4 , consistenza  
15 mq , rendita € 37,18 , Via Roma n. CM , piano S1
- foglio 5, particella 900 sub 516, categoria C/6 , classe 4 , consistenza  
13 mq , rendita € 32,23 , Via Roma n. CM , piano S1

- foglio 5, particella 900 sub 517, categoria C/6 , classe 4 , consistenza 14 mq , rendita € 34,71 , Via Roma n. CM , piano S1*
- foglio 5, particella 900 sub 518, categoria C/6 , classe 4 , consistenza 14 mq , rendita € 34,71 , Via Roma n. CM , piano S1*
- foglio 5, particella 900 sub 519, categoria C/6 , classe 4 , consistenza 14 mq , rendita € 34,71 , Via Roma n. CM , piano S1*
- foglio 5, particella 900 sub 520, categoria C/6 , classe 4 , consistenza 14 mq , rendita € 34,71 , Via Roma n. CM , piano S1*
- foglio 5, particella 900 sub 521, categoria C/6 , classe 4 , consistenza 14 mq , rendita € 34,71 , Via Roma n. CM , piano S1*
- foglio 5, particella 900 sub 522, categoria C/6 , classe 4 , consistenza 14 mq , rendita € 34,71 , Via Roma n. CM , piano S1*
- foglio 5, particella 900 sub 523, categoria C/6 , classe 4 , consistenza 14 mq , rendita € 34,71 , Via Roma n. CM , piano S1*
- foglio 5, particella 900 sub 524, categoria C/6 , classe 4 , consistenza 13 mq , rendita € 32,23 , Via Roma n. CM , piano S1*
- foglio 5, particella 900 sub 525, categoria C/6 , classe 4 , consistenza 14 mq , rendita € 34,71 , Via Roma n. CM , piano S1*
- foglio 5, particella 900 sub 526, categoria C/6 , classe 4 , consistenza 16 mq , rendita € 39,66 , Via Roma n. CM , piano S1*
- foglio 5, particella 900 sub 528, categoria C/6 , classe 4 , consistenza 15 mq , rendita € 37,18 , Via Roma n. CM , piano S1*
- foglio 5, particella 900 sub 529, categoria C/6 , classe 4 , consistenza 15 mq , rendita € 37,18 , Via Roma n. CM , piano S1*

- foglio 5, particella 900 sub 530, categoria C/6 , classe 4 , consistenza 14 mq , rendita € 34,71 , Via Roma n. CM , piano S1
- foglio 5, particella 900 sub 531, categoria C/6 , classe 4 , consistenza 19 mq , rendita € 47,10 , Via Roma n. CM , piano S1
- foglio 5, particella 900 sub 533, categoria C/6 , classe 4 , consistenza 14 mq , rendita € 34,71 , Via Roma n. CM , piano S1
- foglio 5, particella 900 sub 534, categoria C/6 , classe 4 , consistenza 14 mq , rendita € 34,71 , Via Roma n. CM , piano S1
- foglio 5, particella 900 sub 535, categoria C/6 , classe 4 , consistenza 14 mq , rendita € 34,71 , Via Roma n. CM , piano S1
- foglio 5, particella 900 sub 536, categoria C/6 , classe 4 , consistenza 14 mq , rendita € 34,71 , Via Roma n. CM , piano S1
- foglio 5, particella 900 sub 537, categoria C/6 , classe 4 , consistenza 14 mq , rendita € 34,71 , Via Roma n. CM , piano S1
- foglio 5, particella 900 sub 538, categoria C/6 , classe 4 , consistenza 14 mq , rendita € 34,71 , Via Roma n. CM , piano S1
- foglio 5, particella 900 sub 539, categoria C/6 , classe 4 , consistenza 15 mq , rendita € 37,18 , Via Roma n. CM , piano S1
- foglio 5, particella 900 sub 540, categoria C/6 , classe 4 , consistenza 14 mq , rendita € 34,71 , Via Roma n. CM , piano S1
- foglio 5, particella 900 sub 541, categoria C/6 , classe 4 , consistenza 14 mq , rendita € 34,71 , Via Roma n. CM , piano S1
- foglio 5, particella 900 sub 542, categoria C/6 , classe 4 , consistenza 14 mq , rendita € 34,71 , Via Roma n. CM , piano S1

- foglio 5, particella 900 sub 543, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita € 34,71, Via Roma n. CM, piano S1

- foglio 5, particella 900 sub 544, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita € 34,71, Via Roma n. CM, piano S1

#### A3. 2) Abitazioni :

- foglio 5, particella 907 sub 506 graffata particella 912, categoria A/2, classe 4, vani 5, rendita € 335,70, Via Roma n. CM, piano T-1-2

- foglio 5, particella 907 sub 509 graffata particella 915, categoria A/2, classe 4, vani 6, rendita € 402,84, Via Roma n. CM, piano T-1-2

- foglio 5, particella 907 sub 510 graffata particella 916, categoria A/2, classe 4, vani 6, rendita € 402,84, Via Roma n. CM, piano T-1-2

- foglio 5, particella 907 sub 511, categoria A/2, classe 4, vani 6, rendita € 402,84, Via Roma n. CM, piano T-1-2

- foglio 5, particella 907 sub 512, categoria A/2, classe 4, vani 3,5, rendita € 234,99, Via Roma n. CM, piano T

- foglio 5, particella 907 sub 513 graffata particella 917, categoria A/2, classe 4, vani 6, rendita € 402,84, Via Roma n. CM, piano T-1-2

- foglio 5, particella 907 sub 514 graffata particella 918, categoria A/2, classe 4, vani 6, rendita € 402,84, Via Roma n. CM, piano T-1-2

- foglio 5, particella 907 sub 515 graffata particella 919, categoria A/2, classe 4, vani 6, rendita € 402,84, Via Roma n. CM, piano T-1-2

- foglio 5, particella 907 sub 516 graffata particella 920, categoria A/2, classe 4, vani 6, rendita € 402,84, Via Roma n. CM, piano T-1-2

- foglio 5, particella 907 sub 517 graffata particella 921, categoria A/2, classe 4, vani 4,5, rendita € 302,13, Via Roma n. CM, piano T-1-2

- foglio 5, particella 907 sub 518 graffata particella 922 , categoria A/2 ,  
classe 4 , vani 3 , rendita € 201,42 , Via Roma n. CM , piano T
- foglio 5, particella 907 sub 519 graffata particella 923 , categoria A/2 ,  
classe 4 , vani 3 , rendita € 201,42 , Via Roma n. CM , piano T
- foglio 5, particella 907 sub 520 graffata particella 925 , categoria A/2 ,  
classe 4 , vani 6 , rendita € 402,84 , Via Roma n. CM , piano T-1-2
- foglio 5, particella 907 sub 521 graffata particella 926 , categoria A/2 ,  
classe 4 , vani 7 , rendita € 469,98 , Via Roma n. CM , piano T-1-2
- foglio 5, particella 907 sub 522, categoria A/2 , classe 4 , vani 3 ,  
rendita € 201,42 , Via Roma n. CM , piano T-1-2
- foglio 5, particella 907 sub 523, categoria A/2 , classe 4 , vani 3 ,  
rendita € 201,42 , Via Roma n. CM , piano T-1-2
- foglio 5, particella 907 sub 524, categoria A/2 , classe 4 , vani 4,5 ,  
rendita € 302,13 , Via Roma n. CM , piano T-1-2
- foglio 5, particella 907 sub 525, categoria A/2 , classe 4 , vani 4,5 ,  
rendita € 302,13 , Via Roma n. CM , piano T-1-2
- foglio 5, particella 928 , categoria A/2 , classe 4 , vani 8,5 ,  
rendita € 570,68 , Via Della Bredina n. CM , piano T-1-2
- foglio 5, particella 929 , categoria A/2 , classe 4 , vani 8,5 ,  
rendita € 570,68 , Via Della Bredina n. CM , piano T-1-2
- foglio 5, particella 930 , categoria A/2 , classe 4 , vani 8,5 ,  
rendita € 570,68 , Via Della Bredina n. CM , piano T-1-2
- foglio 5, particella 931 , categoria A/2 , classe 4 , vani 8,5 ,  
rendita € 570,68 , Via Della Bredina n. CM , piano T-1-2

A3 .3) Aree scoperte :

- foglio 5, particella 906 e particella 908 , categoria F1 , consistenza 1653 mq Via Roma n. CM , piano T

A3 .4) Fabbricato in costruzione (albergo) con accessorio al p. S1:

- originariamente accatastato al foglio 5, particella 900 sub 545, graffata particella 910 , categoria F/3, Via Roma n. CM , piano S1-T-1  
- ora a seguito della variazione catastale effettuata i fini peritali è stato eseguito il frazionamento di dette unità immobiliari poiché la centrale termica (ex map 900/545 parte) è di fatto utilizzata come bene comune poiché a servizio di tutte le unità residenziali del fg 5 map 907 ; ne è conseguito pertanto che il fabbricato in corso di costruzione è così allibrato :

- Fg 5 particella 900/547e 901/501 graffate p.S1-T-1 , categoria F/3  
Via Soyons 2

A3 .5) CENTRALE TERMICA :

- in funzione del frazionamento di cui sopra la centrale termica è allibrata al : foglio 5, particella 900 sub 546, piano S1, categoria D/1, piazza Soyons 2 rendita euro 218,20

A3 .6) Cabina ENEL :

- foglio 5, particella 907 sub 526, categoria D/1, Via Roma n. CM , piano T

Il tutto come da visura dell'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati della Provincia di Cremona qui allegata .

#### **A4 ) Condominio**

Il complesso immobiliare costituisce il condominio denominato

il cui Amministratore pro-tempore al momento della redazione della presente relazione risulta essere lo

E mail :

Sentita la quale in data 22/02/2024 mi ha comunicato di essere da poco subentrata alla precedente Amministrazione ed di avere difficoltà ad ottenere dalla stessa il corretto passaggio delle consegne in particolare modo della reale situazione contabile del condominio ; ciò nonostante ha redatto l'allegato Bilancio Preventivo per l'esercizio ordinario anni 2023-2024 periodo 01/10/2023 – 30/05/2024 che qui si allega unitamente al consuntivo redatto dal precedente studio d'amministrazione ed alle tabelle millesimali e regolamento di condominio nonché copia del verbale dell'assemblea condominiale del 09/01/2024 .

Al fine della ripartizione delle spese si annota :

- Riscaldamento : Il corpo principale costituito dalle villette e dagli appartamenti sono collegati all'impianto centralizzato di riscaldamento e le stesse unità immobiliari hanno il sistema di distribuzione a pavimento con display interno di regolazione delle temperature mentre il contattore di verifica dei singoli consumi si trova nella nicchia esterna alla casa . I costi di riscaldamento sono suddivisi fra i vari utenti in funzione dei loro

consumi ed agli stessi addebitati dall'Amministratore . Si rileva inoltre che la ripartizione dei costi andrà rivista ed approvata in assemblea sulla base dei disposti del D.lg 73/2020 che ha di fatto modificato e sostituito la normativa UNI 10200 .

- Acqua calda e fredda : anche in questo caso il consumo è suddiviso dall'Amministratore ed il contatore si trova nella nicchia all'esterno della casa in modo che ognuno possa verificare i propri consumi .

Risultano installati alcuni pannelli solari per la produzione dell'acqua calda – Si rimanda all'apposito capitolo relativo alla centrale termica .

Si ricorda che la centrale termica faceva parte originariamente del fg 5 mappale 910-900/545 graffati , categoria F/3 per i quali , in corso di perizia, è stato fatto un frazionamento catastale attribuendo alla CT l'identificativo catastale 900/546 al fine di individuarla autonomamente rispetto al fabbricato F/3 in corso di costruzione in modo da inserirla fra i beni da cedere e/o rendere comuni nell'ambito condominiale facenti parte del LOTTO 24 di cui perizia . Per cui dovrà essere dagli assegnatari di questo ceduta al condominio .

- Tutte le altre spese di carattere comune sono gestite dall'Amministratore ed addebitate ai condomini secondo le tabelle millesimali .

- Ascensore : NON in uso

- Restano a carico delle singole proprietà o inquilini le forniture della corrente elettrica privata e del gas ad uso privato (cucina)

A4.1) Situazione condominiale

Alla data del 22/02/2024 mi veniva comunicato dall'Amministratrice un residuo da pagare di euro 9.049,85 e l'assenza di delibere con oggetto spese straordinarie (si allega modulo)

Il preventivo per la gestione corrente è così composto :

Spese generali	€	1.400,00
Onorari Amministratore	€	3.100,00
Parti comuni	€	4.400,00
Spese generali riscaldamento	€	10.700,00
Spese consumi riscaldamento	€	13.000,00
Acqua calda	€	5.500,00
Acqua fredda	€	7.500,00
Spese box interrati	€	1.800,00
Spese pulizie a carico ville	€	360,00

-----  
TOTALE SPESE € 47.760,00

Saldi fine gestione precedente € 19.451,02

-----  
**Totale € 67.211,02**

Solo a consuntivo finale previsto dopo il 30/05/2024 con la chiusura della gestione sarà possibile indicare i debiti o crediti per ciascuna unità immobiliare .

I condomini con l'assemblea del 09 gennaio 2024 NON approvavano il consuntivo gestione 01/10/2022 – 30/09/2023 redatto dal precedente Amministratore . Sotto si riporta il PREVENTIVO 01/10/23 -30/05/24 Approvato in assemblea

Preventivo di gestione	Saldo fine es. prec.	Totale preventivo	Rata n. 1 15/12/2023	Rata n. 2 15/01/2024	Rata n. 3 15/02/2024	Rata n. 4 15/03/2024	Rata n. 5 15/04/2024	Quota a rimborso	Totale dovuto	Totale versament	Saldo
-2.431,38	-974,94	-3.406,32	1.461,21	486,27	486,27	486,27	486,30	0,00	3.406,32	0,00	-3.406,32
-124,49	-20,53	-145,02	45,43	24,90	24,90	24,90	24,89	0,00	145,02	20,53	-124,49
-148,63	166,72	18,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-18,09	-18,09	0,00	18,09
-2.662,53	-1.282,11	-3.944,64	1.814,62	532,51	532,51	532,51	532,49	0,00	3.944,64	600,00	-3.344,64
-116,44	-37,08	-153,52	60,37	23,29	23,29	23,29	23,28	0,00	153,52	0,00	-153,52
-2.408,74	-1.724,64	-4.133,38	2.206,39	481,75	481,75	481,75	481,74	0,00	4.133,38	600,00	-3.533,38
0,00	935,90	935,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-935,90	-935,90	0,00	935,90
-2.083,18	988,20	-1.094,98	11,29	11,29	239,14	416,64	416,62	0,00	1.094,98	0,00	-1.094,98
-2.186,64	0,00	-2.186,64	437,33	437,33	437,33	437,33	437,32	0,00	2.186,64	0,00	-2.186,64
-2.098,59	-3,66	-2.102,25	423,38	419,72	419,72	419,72	419,71	0,00	2.102,25	0,00	-2.102,25
-224,21	-2.555,04	-2.779,25	2.779,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.779,25	0,00	-2.779,25
-131,62	3,82	-127,80	22,50	26,32	26,32	26,32	26,34	0,00	127,80	0,00	-127,80
0,00	-850,72	-850,72	850,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	850,72	0,00	-850,72
-116,44	-37,08	-153,52	60,37	23,29	23,29	23,29	23,28	0,00	153,52	37,08	-116,44
-141,83	0,03	-141,80	28,34	28,37	28,37	28,37	28,35	0,00	141,80	0,00	-141,80
-5.916,15	-1.887,79	-7.803,94	1.091,98	1.100,38	1.100,38	1.124,90	1.139,34	0,00	5.556,98	10.032,00	4.475,02
-2.077,70	0,00	-2.077,70	415,54	415,54	415,54	415,54	415,54	0,00	2.077,70	0,00	-2.077,70
-2.429,90	-2.257,13	-4.687,03	2.743,11	485,98	485,98	485,98	485,98	0,00	4.687,03	600,00	-4.087,03
-2.519,07	960,46	-1.558,61	28,54	28,54	493,92	503,82	503,79	0,00	1.558,61	600,00	-958,61
-660,80	-401,22	-1.062,02	533,38	132,16	132,16	132,16	132,16	0,00	1.062,02	450,00	-612,02
-302,19	0,00	-302,19	0,00	75,55	75,55	75,55	75,54	0,00	302,19	0,00	-302,19
-64,49	0,00	-64,49	12,90	12,90	12,90	12,90	12,89	0,00	64,49	0,00	-64,49
-2.355,94	-2.893,54	-5.249,48	3.364,73	471,19	471,19	471,19	471,18	0,00	5.249,48	600,00	-4.649,48
-2.233,91	-588,78	-2.822,69	1.035,56	446,78	446,78	446,78	446,79	0,00	2.822,69	400,00	-2.422,69
-558,02	0,00	-558,02	0,00	139,50	139,50	139,50	139,52	0,00	558,02	0,00	-558,02
0,00	0,00	0,00	2.246,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.246,96	0,00	-2.246,96
-1.840,87	0,00	-1.840,87	368,17	368,17	368,17	368,17	368,19	0,00	1.840,87	0,00	-1.840,87
-2.440,69	-1.358,70	-3.799,39	1.846,84	488,14	488,14	488,14	488,13	0,00	3.799,39	300,00	-3.499,39
-2.457,34	-3.090,50	-5.547,84	3.581,97	491,47	491,47	491,47	491,46	0,00	5.547,84	450,00	-5.097,84
0,00	-216,38	-216,38	216,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	216,38	323,29	106,91
-2.325,70	-247,11	-2.572,81	712,25	465,14	465,14	465,14	465,14	0,00	2.572,81	0,00	-2.572,81

Preventivo di gestione	Saldi fine es. prec.	Totale preventivo	Rata n. 1. 15/12/2023	Rata n. 2. 15/01/2024	Rata n. 3. 15/02/2024	Rata n. 4. 15/03/2024	Rata n. 5. 15/04/2024	Quote a rimborso	Totale dovuto	Totale versamenti	Saldo
-64,49	0,00	-64,49	12,90	12,90	12,90	12,90	12,89	0,00	64,49	0,00	-64,49
-1.911,42	-2.048,16	-3.959,58	2.430,44	382,28	382,28	382,28	382,30	0,00	3.959,58	2.283,44	-1.676,14
-2.726,90	-31,04	-2.757,94	576,42	545,38	545,38	545,38	545,38	0,00	2.757,94	0,00	-2.757,94
<b>-47.760,30</b>	<b>-19.451,02</b>	<b>-67.211,32</b>	<b>31.419,27</b>	<b>8.557,04</b>	<b>9.250,27</b>	<b>9.462,19</b>	<b>9.476,54</b>	<b>-953,99</b>	<b>67.211,32</b>	<b>17.296,34</b>	<b>-49.914,98</b>

### PARTI COMUNI :

Dall'elenco dei subalterni depositato in " Catasto" risultano i seguenti beni comuni :

- a) Fg 5 map 900 / 501 Via Roma , piano S1 – Bene comune non censibile-corsia box-rampa scala comune alle U.I.U. di cui map 900 dal sub 507 al sub 547
- b) Fg 5 map 900 / 502 Via Roma, piani S1-T-1 – Bene comune non censibile vano scala comune alle U.I.U. di cui map 900 dal sub 507 al sub 544 ed alle U.I.U. di cui al mapp. 907 dal sub 506 al sub 525graffato col map 907/504
- c) Fg 5 map 900 / 503 Via Roma, piani S1– Bene comune non censibile Locale Tecnico comune alle U.I.U. di cui map 900 dal sub 507 al sub 544 ed alle U.I.U. di cui al mapp. 907 dal sub 506 al sub 525
- d) Fg 5 map 900 / 504 Via Roma, piani S1– Bene comune non censibile Deposito Spazzatura comune alle U.I.U. di cui map 900 dal sub 507 al sub 544 ed alle U.I.U. di cui al mapp. 907 dal sub 506 al sub 525
- e) Fg 5 map 900 / 505 Via Roma, piani S1– Bene comune non censibile Deposito comune alle U.I.U. di cui map 900 dal sub 507 al sub 544 ed alle U.I.U. di cui al mapp. 907 dal sub 506 al sub 525
- f) Fg 5 map 900 / 506 Via Roma, piani S1– Bene comune non censibile Scala accesso box comune alle U.I.U. di cui map 900 dal sub 507 al sub 546 ed alle U.I.U. di cui al mapp. 907 dal sub 506 al sub 525
- g) Fg 5 mapp. 905 Via Roma, piano T – Bene comune non censibile cortile e scala accesso comuni alle U.I.U. di cui map 900 dal sub 507 al

sub 544 ed alle U.I.U. di cui al mapp. 907 dal sub 506 al sub 525  
graffato coi mapp 911 e 907/501

h) Fg 5 mapp. 906 – 908 area urbana di mq 1653 (vedi LOTTO 24)

i) Fg 5 mapp. 907 / 501 Via Roma – piano T – Bene comune non  
censibile – Cortile e Scala di Accesso comuni alle U.I.U. di cui mapp  
900 dal sub 507 al sub 544 e alle U.I.U. mapp. 907 dal sub 506 al sub  
525 graffato coi mapp. 911 e 905

l) Fg 5 mapp. 907 / 502 Via Roma – piano T – Bene comune non  
censibile – Locale Contatori - comune alle U.I.U. di cui mapp 900 dal  
sub 507 al sub 544 e alle U.I.U. mapp. 907 dal sub 506 al sub 525

m) Fg 5 mapp. 907 / 504 Via Roma – piano S1-T-1 – Bene comune non  
censibile – Vano scale comune alle U.I.U. di cui mapp 900 dal sub 507  
al sub 544 e alle U.I.U. mapp. 907 dal sub 506 al sub 525 graffato coi  
mapp. 900/502

n) Fg 5 mapp. 907 / 505 Via Roma – piano T-1 – Bene comune non  
censibile – Scala e Cortile d'accesso - comuni alle U.I.U. di cui mapp.  
907 dal sub 522 e 523 graffato col map 924

o) Fg 5 mapp 907 / 526 Via Roma piano T CABINA ELETTRICA

p) Fg 5 mapp. 909 Via Roma – piano T – Bene comune non censibile –  
Cortile comune alle U.I.U. di cui mapp 907 dal sub 506 al sub 525 , ai  
mapp. 910-928-929-930-931-932-933

q) Fg 5 mapp. 911 Via Roma – piano T – Bene comune non censibile –  
Cortile e Scala di Accesso comuni alle U.I.U. di cui mapp 900 dal sub  
507 al sub 544 e alle U.I.U. mapp. 907 dal sub 506 al sub 525 graffato  
coi mapp. 907 /501 e 905

r) Fg 5 mapp. 927 Via Roma – piano T – Bene comune non censibile –  
Locale Contatori comune alle U.I.U. di cui mapp 928 – 929 – 930 -931-  
932-933

s) Sia la centrale termica che la cabina ENEL dovranno essere acquisite  
da parte del Condominio in modo da renderle comuni a tutti i condomini  
in quanto servizio comune . Vedi LOTTO 24

Si allega copia del DOCFA d’aggiornamento l’elencazione dei  
subalterni .

**A5 ) ESCLUSIONI :**

NON fanno parte dei beni oggetto di procedura e di proprietà della  
società quanto venduti a terzi i seguenti beni  
immobili :

A5.1) Corpo principale :

due unità immobiliari :

- 1) Alloggio 1B foglio 5 particella 907 sub 507 graffata particella 913  
categoria A/2 classe 4 , vani 4 rendita € 268,56 , via Roma piano T

-2) Villetta 1C foglio 5 particella 907 sub 508 graffata particella 914  
categoria A/2 classe 4 vani 6 , rendita € 402,84 Via Roma piano T-1-2

Quattro autorimesse :

-1) foglio 5 particella 900 sub 508 categoria C/6 classe 4 consistenza mq  
14 rendita € 34,71 via Roma , piano S1

-2) foglio 5 particella 900 sub 510 categoria C/6 classe 4 consistenza mq  
14 rendita € 34,71 via Roma , piano S1

-3) foglio 5 particella 900 sub 527 categoria C/6 classe 4 consistenza mq  
15 rendita € 37,18, via Roma , piano S1

-4) foglio 5 particella 900 sub 532 categoria C/6 classe 4 consistenza mq  
20 rendita € 49,58 via Roma , piano S1

-A5. 2) Corpo separato

Due ville :

-1) foglio 5 particella 932

-2) foglio 5 particella 933

#### **A6) LOCAZIONI**

Le porzioni immobiliari qui staggite sono tutte affittate tranne la villetta in corpo esterno di cui al foglio 5 particella 930 che risulta al momento con finiture al rustico e priva d'impianti .

Dall'attuale proprietà ho ottenuto copia dei contratti di locazione e le relative ricevute di registrazione che qui in copia si allegano .

In data 16/02/2024 ho fatto istanza all'Agenzia delle Entrate di Bergamo Ufficio distaccato di Treviglio al fine di avere anche da loro copia dei predetti contratti . In data 19/02/2023 non avendo avuto notizie dalla AdE e non riuscendo ad avere contatti telefonici mi sono recato presso la loro unità distaccata dove ho sollecitato , senza risultato, l'ottenimento di un documento attestante le sotto riportate registrazioni poiché gli stessi Funzionari sostengono che la registrazione telematica non obbliga all'allegazione del contratto e che le ricevute in mio possesso sono già documento provante , ciò nonostante ne ho sollecitato il rilascio

depositando la mia nomina ad esperto del Tribunale di Cremona e

l'elenco di tutti i contratti e ricevute .

Al momento della stesura della presente relazione nulla mi è ancora

pervenuto per cui ritengo che quanto andrò ad allegare sia provante ai

fini contrattuali di locazione fra le parti .

Elenco Contratti (tutti al foglio 5 di Spinadesco)



5

N. UI	CONDUTTORE	Data Canone/an	Identificativo	RESIDENZA Fg 5 MAP	BOX Fg 5 MAP
1-A		01/08/2020 5.400,00€	TPH20T00256600YG	907/506	900/543
1-D		01/12/2023 6.000,00€	TPH23T00494100BB	907/509	900/512
1-E		01/05/2021 6.000,00	TPH21T00220100BB	907/510	900/514

1-F	PARISI CHRISTIAN	01/10/2022 6.000,00	TPH22T00352700VD	907/511	900/539
1-G	MAGNI MONICA	01/09/2022 4.200,00	TPH22T003275000CC	907/512	
1-H	SANCHEZ JUAN CARLOS	01/08/2020 5.760,00	TPH20T00266300WE	907/513	900/542
1-I	CRISTEA IULIAN	01/07/2020 6.000,00	TPH20T00207400TK	907/514	900/544
1-L	MARCHI MARIA EMILIA	01/06/2023 6.000,00	TPH23T00222900UC	907/515	900/516
1-N	ACQUAFERMATA SIMONE	01/03/2023 5.640,00	TPH23T00090900TK	907/517	900/515
1-O	LUCCHINI MARTINA CIMA ANTONELLA	01/11/2023 4.200,00	TPH23T00419100FF	907/518	900/517
1-P	DE NOBILE ANTONIO	01/10/2018 5.400,00	TM218T00428600FF	907/519	900/518
1-Q	RIGUCCI GIUSEPPE	01/08/2020 6.000,00	TPH20T00266800BB	907/520	900/529
1-R	ZIGLIOLI AMOS	01/02/2017 6.600,00	21020136231015159	907/521	900/531
1-S	ZECCHI VITTORIO LATTARINI MARIA E.	20/10/2021 3.600,00	TPH21T004136000PG	907/522	
1-U	ES SAKET MOHAMMED	01/03/2023 5.160,00	TPH23T000910000JJ	907/524	900/513
1-V	PAPETTI MATTEO	15/12/2023 4.800,00	TPH23T004942000CC	907/525	900/519
1-T	MAIOCCHI GIADA	01/01/2024 4.200,00	TPH23T00494600GG	907/523	900/526
1-M	MORETTI GIOVANNI CARMELO SALVINO	01/01/2024 6.000,00	TPH23T004944000EE	907/516	900/520
2-E	GAROLI MARIA LUISA	01/04/2013 7.800,00	21042934373823633	MAP 929	900/522

2-C	01/11/2019 7.800,00	TPH19T00499700GG	MAP 931	900/530
2-F	01/04/2013 7.800,00	21042934414125509	MAP 928	900/534

Maggiori dati e precisazioni sono indicati nei singoli LOTTI in cui i beni sono frazionati ai fini della vendita all'asta .

#### **A 7-) PERMESSI EDILIZI**

Il complesso immobiliare è stato edificato in parte per ristrutturazione di fabbricati ante 1 settembre 1967 , in parte su area risultante da demolizione di fabbricati ante 1 settembre 1967 ed in parte su altre aree il tutto in forza del piano attuativo atto alla trasformazione del vecchio cascinale denominato cascina “Podere Costiere”. Il piano era stato inoltrato dall'allora proprietario sig. - In data

14/giugno/2007 veniva stipulata la Convenzione di Piano di Recupero n. 24 fra il [ ] ed il Comune di Spinadeso con atto Notaio Laura Genio rep.6676/1647 , trascritto a Cremona in data 16/06/2007 nn 7613/3918 al quale si rimanda per gli obblighi che potrebbero ancora sussistere stante l'incompletezza di alcune porzioni immobiliari e la mancata cessione delle aree standard al comune di Spinadesco fra le quali il parcheggio foglio 5 particella 908 denominato piazza Soyons e Fg 5 map 906

Al piano di recupero n. 24 veniva data esecuzione tramite i seguenti provvedimenti edili :

1) Permesso di Costruire n. 66/2007 del 29/02/2007 prot 2788 (a nome

2) P.d.C n. 101/2008 prot 1217 del 29/04/2009 pratica n 5336/2008 in variante al PdC 66/2007 (a nome

3) P.d.C n. 109/2009 in variante al PdC 66/2007

4) P.d.C. n. 124/2012 prot 3731 del 25/09/2013 pratica n. 2826/2012 in variante al PdC 66/2007

5) P.d.C n. 125/2012 prot 2421 del 26/06/2013 pratica 2985/2012 sempre in variante con cambio destinazione d'uso per la realizzazione della nuova struttura alberghiera

6) In data 28/11/2011 è stata concessa con delibera di Giunta n. 97 la proroga di 8 mesi alla fine lavori

7) Era stata rilasciata fidejussione da parte di \_\_\_\_\_ e in data 10/05/2013 con scadenza 10/04/2015 per l'importo di euro 36.362,60 a seguito della rateizzazione in 18 rate da euro 2.020,14 ciascuna per il pagamento del costo di costruzione che parrebbe essere stato assolto

8) Dichiarazione di fine lavori presentata in data 09/02/2016 prot 510

9) Domanda di rilascio del certificato di agibilità presentata in data 09/02/2016 prot 511 – del quale non si è più avuto seguito da parte del Comune di Spinadesco .

10) Non è stato trovato il Certificato di Prevenzione Incendi relativo ai box ed alla centrale termica .

#### **A 8-) PATTI SPECIALI e SERVITU'**

Oltre agli obblighi derivanti dalla costituzione del condominio , il complesso immobiliare e di conseguenza le unità immobiliari costituenti lo stesso hanno diritti, servitù attive e passive , apparenti e non apparenti le azioni, le ragioni e gli oneri inerenti in particolare :

-) coi diritti ed obblighi recati dalla convenzione urbanistica per piano di recupero , stipulata col Comune di Spinadesco con atto 14 giugno 2007 rep nn 6676/1647 notaio Laura Genio, fra i quali si annoverano :

a) il divieto di trasformazione ai fini abitativi dei sottotetti

b) la cessione dell'area adibita a piazza anche oltre il termine di scadenza della convenzione (10anni) e l'obbligo di manutenzione sia ordinaria che straordinaria di tale area sino al momento dell'avvenuta intestazione della stessa in capo ai beni pubblici comunali

-) con la servitù a favore di ENEL Distribuzione S.p.a. costituita con atto in data 12 giugno 2014 , repertorio nn 8499/5446 notaio Marco Gianluppi , trascritta a Cremona il 27/06/2014 nn 4572/3378 e 4573/3379

-) con le servitù reciproche , con le altre unità immobiliari che compongono il complesso , di passaggio della rete fognaria e delle reti e

degli impianti tecnologici e di riscaldamento , ecc . La centrale termica pur servendo tutti gli alloggi non risulta essere un bene comune .

#### **A 9-) Proprietari nel ventennio e formalità pregiudizievoli**

In ordine alla procedura esecutiva oggetto di stima di cui al verbale di pignoramento immobili 10/01/2023 Numero 5 di repertorio , notificato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cremona , trascritto il 27/02/2023 ai nn. 1780/1176 a favore di

i beni descritti nei capi precedenti risultano in ditta alla Società Esecutata

attualmente con sede in (

- Nel ventennio preso in esame e dalla relazione Notarile si rileva che gli immobili già tutti costruiti su enti urbani particelle 900-(ex part. 130-131-132-133-134-410-411-712 ex 126-714 ex 123—partt 906-907-908-910-912-915-916-917-918-919-920-921-922-923-925-926-928-929-930-931-già tutti particella 711 (ex 122 che accorpava particelle 130-712-132-134-133-131-410-411-714) .

-a) Alla società Esecutata (all'epoca con sede in Milano ) gli immobili sono pervenuti giusto atto di compravendita del 20/06/2007 numero di repertorio 6688/1654 Notaio Laura Genio sede Casalbuttano ed Uniti (CR) trascritto il 25/06/2007 nn 7939/4090 da potere di

-b) A gli immobili , quali beni personali, erano pervenuti giusto atto di compravendita del 29/12/1999 numero di repertorio 59232 Notaio Salvelli Paolo sede Cremona trascritto il 26/01/2000 nn 596/411 da potere di AZIENDA ISTITUTI OSPITALIERI DI CREMONA Sede



SPA sede Roma (cf 05779711000) per il diritto di SERVITU' di  
ELETTRODOTTO a carico di \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_

- e) Trascrizione nn 4573/3379 del 27/06/2014 Costituzione di diritti  
Reali a Titolo Oneroso del 12/06/2014 repertorio n 8499/5446 notaio  
Gianluppi Marco sede Cremona a favore di ENEL DISTRIBUZIONE  
SPA sede Roma (cf 05779711000) per il diritto di SERVITU' di  
PASSAGGIO a carico di \_\_\_\_\_

**Formalità pregiudizievoli nel ventennio :**

-) Iscrizione nn 10077/2585 del 02/08/2007 Ipoteca Volontaria  
a garanzia di mutuo fondiario del 31/07/2007 repertorio n 6832/1737  
notaio Genio Laura sede Casalbuttano ed Uniti a favore di INTESA  
SANPAOLO S.P.A. sede di Torino \_\_\_\_\_ domicilio  
ipotecario Torino p.za S. Carlo 156 . a carico di \_\_\_\_\_  
sede \_\_\_\_\_ ) – capitale euro 3.300.000,00 totale euro  
4.950.000,00 durata 10 anni a margine si segnala annotamento nn  
746/133 del 31/01/2017 derivante da riduzione di somma del 30/01/2017  
repertorio n 28006/11666 notaio Galli Massimo sede Cremona col quale  
veniva ridotta la somma di euro 2.975.000,00 a euro 2.830.000,00 .  
-) Iscrizione nn 9383/1509 del 18/11/2016 IPOTECA GIUDIZIALE  
derivante da SENTENZA di CONDANNA del 15/06/2016 repertorio n  
4156/2016 Tribunale di Bergamo a favore di \_\_\_\_\_

capitale euro 60.000,00 totale euro 90.000,00 – a margine si segnala annotamento nn 1139/212 del 13/02/2018 derivante da restrizione beni del 08/02/2018 numero di repertorio 29189/12153 notaio Galli Massimo sede Cremona sulle particelle 900/520 e le particelle graffate 907/516 e 920 . (Si allega l'ispezione ipotecaria relativa)

-) Trascrizione nn 1780/1176 del 27/02/2023 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 10/01/2023 numero 5 di repertorio emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cremona sede Cremona a favore di  
a carico di LA

sede di

- NB) Ai fini conoscitivi si cita che nel periodo compreso dall'anno 2016 ad oggi la ha compravenduto alcuni beni facente parte del complesso immobiliare qui oggetto di relazione le cui Trascrizioni ed annotazioni vengo qui sotto riportate :

-) Trascrizione contro del 15/04/2016 reg particolare 2239 reg generale 3288 notaio Galli Massimo rep 27017/11242 del 13/04/2016 – COMPRAVENDITA – successiva ANNOTAZIONE del 18/04/2016 reg part 575 reg gen 3306 notaio Galli Massimo rep 27016/1122 del 13/04/2016 Restrizione Beni – formalità di riferimento Iscrizione n 2585 del 2007

-) Trascrizione contro del 29/07/2016 reg particolare 4402 reg generale 6581 notaio Galli Massimo rep 27411/11402 del 26/07/2016 – COMPRAVENDITA

-) Trascrizione contro del 29/07/2016 reg particolare 4403 reg generale 6582 notaio Galli Massimo rep 27413/11404 del 26/07/2016 –

## COMPRAVENDITA

- ) Annotazione contro del 01/08/2016 reg part 1157 reg gen 6628 notaio Galli Massimo rep 27410/11401 del 26/07/2016 – RESTRIZIONE BENI formalità di riferimento iscrizione n 2585 del 2007
- ) Annotazione contro del 01/08/2016 reg part 1158 reg gen 6629 notaio galli Massimo rep 27410/11401 del 26/07/2016 – RESTRIZIONE BENI formalità di riferimento iscrizione n 2585 del 2007
- ) Annotazione contro del 01/08/2016 reg part 1159 reg gen 6630 notaio Galli Massimo rep 27412/11403 del 26/07/2016 – RESTRIZIONE BENI formalità di riferimento iscrizione n 2585 del 2007
- ) Annotazione contro del 01/08/2016 reg part 1160 reg gen 6631 notaio Galli Massimo rep 27412/11403 del 26/07/2016 – RESTRIZIONE BENI formalità di riferimento iscrizione n 2585 del 2007
- ) Trascrizione contro del 31/01/2017 reg particolare 511 reg generale 734 notaio Galli Massimo rep 28007/11667 del 30/01/2017 – COMPRAVENDITA – successiva ANNOTAZIONE del 31/01/2017 reg part 132 reg gen 745 notaio Galli Massimo rep 28006/11666 del 30/01/2017 Restrizione Beni – formalità di riferimento Iscrizione n 2585 del 2007
- ) Annotazione contro del 31/01/2017 reg part 133 reg gen 746 notaio Galli Massimo rep 28006/11666 del 30/01/2017 – RESTRIZIONE BENI formalità di riferimento iscrizione n 2585 del 2007

## FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerata la vastità del complesso immobiliare vista la composizione in esso delle varie unità immobiliari staggite e l'eterogeneità di alcune di esse il sottoscritto ha ritenuto conveniente, da un punto di vista commerciale, economico e di maggior velocità e redditualità di realizzo per la procedura, la suddivisione dei beni immobiliari in più lotti .

Precisamente in 22 LOTTI composti sulla base delle divisioni già poste in essere tramite i contratti di locazione ; per le unità abitative locate senza box a queste ne è stato abbinato uno .

Altri due lotti sono formati : il primo da 7 autorimesse ed il secondo dal fabbricato a destinazione ricettiva in corso di costruzione con alcuni box. A quest'ultimo sono abbinate anche le porzioni immobiliari attualmente in uso come beni comuni ma non annoverati in questi , mi riferisco all'area scoperta di parcheggio, ora piazza Soyons (fg 5 map 908) ed all'area esterna su via Roma (fg 5 map 906) che andranno , per convenzione urbanistica , cedute al Comune di Spinadesco , mentre la centrale termica map 900/546 andrà anch'essa acquistata ed inserita fra i beni comuni insieme alla cabina ENEL fg 5 mapp 907/526 . Questa assegnazione dovrebbe permettere una più corretta ed efficace gestione delle porzioni immobiliari e facilitare il riuso del fabbricato in costruzione F/3 .

FORMAZIONE LOTTI - RGE 23 /2023													
LOTTO	nr.	ABITAZIONE	Superficie	BOX	APE	Millesimi	box	stipula	scadenza	importo	registrazione	NOTE	
	Abitazione	Foglio mapp/sub	Superficie	Foglio mapp/sub	Cl Ep gl:nren	app							
1	1-A	Fg 5 map 912-907/506	mq 119	Fg 5 map 900/543		43,484	3,854	01/08/2020	31/07/2024	5400,00	TPH2070029566000YG		
2	1-D	Fg5 map 915-907/509	mq 114	Fg 5 map 900/512		48,606	3,758	01/11/2023	30/11/2027	6000,00	TPH23T00494100BB	non opponibile	
3	1-E	Fg 5 map 916-907/510	mq 112	Fg 5 map 900/514		49,206	3,758	01/05/2021	30/04/2025	6000,00	TPH21T002201000B3		
4	1-F	Fg 5 map 937/511	mq 108	Fg5 map 900/539		48,966	4,481	01/11/02022	30/09/2026	6000,00	TPH22T00352700VC		
5	1-G	Fg 5 map 937/512	mq 70			27,507		01/09/2022	31/08/2026	4200,00	TPH22T00327500CC		
6	1-H	Fg 5 map 917-907/513	mq 114	Fg 5 map 900/542		43,525	3,854	01/08/2020	31/07/2024	5760,00	TPH207002663000VE		
7	1-I	Fg 5 map 918-907/514	mq 113	Fg 5 map 900/544		48,259	3,854	01/07/2020	30/06/2024	6000,00	TPH2070020274000TK		
8	1-L	Fg 5 map 919-907/515	mq 113	Fg 5 map 900/516		46,39	3,373	01/06/2023	31/05/2027	6000,00	TPH23T002229000JC	non opponibile	
9	1-M	Fg 5 map 920-907/516	mq 112	Fg5 map 900/520		49,504	3,373	01/01/2024	31/11/2027	6000,00	TPH23T00494400EE	non opponibile	
10	1-N	Fg 5 map 921-907/517	mq 120	Fg 5 map 900/515		55,743	3,975	01/03/2023	28/02/2027	5640,00	TPH23T000909000TK	non opponibile	
11	1-O	Fg 5 map 922-907/518	mq 80	Fg 5 map 900/517		27,94	3,373	01/11/2023	31/10/2027	4200,00	TPH23T004191000FF	non opponibile	
12	1-P	Fg 5 map 923-907/519	mq 64	Fg 5 map 900/518		24,636	3,373	01/10/2018	30/09/2026	5400,00	TM218T004286000FF		
13	1-Q	Fg 5 mapp 325-907/520	mq 113	Fg 5 map 900/529		48,062	3,373	01/08/2020	31/07/2024	6000,00	TPH207002666000B3		
14	1-R	Fg 5 map926-907/521	mq 164	Fg 5 map 900/531		65,264	4,577	01/02/2017	31/01/2025	6600,00	prot.21020136231015100		
15	1-S	Fg 5 map 937/522	mq 63			28,684		20/10/2021	19/10/2025	3600,00	TPH21T004136000P6	non opponibile	
16	1-T	Fg 5 map 937/523	mq 74	Fg 5 map 900/526		30,154	3,373	01/01/2024	31/11/2027	4200,00	TPH23T00494500GG	non opponibile	
17	1-U	Fg 5 map 937/5024	mq 83	Fg 5 map 900/513		35,297	3,758	01/03/2023	28/02/2027	5160,00	TPH23T000910000JJ	non opponibile	
18	1-V	Fg 5 map 937/525	mq 84	Fg 5 map 900/519		34,997	3,373	15/11/2023	14/11/2027	4800,00	TPH23T004942000CC	non opponibile	
19	2-C	Fg 5 map 931	mq 181	Fg 5 map 900/530		0	0	01/11/2019	31/10/2027	7800,00	TPH19T004997000GG	non opponibile	
20	2-D	Fg 5 map 930	mq 183			0	0	0	0	0,00		0 mancano finiture	
21	2-E	Fg 5 map 929	mq 181	Fg 5 map 900/522		0	3,373	01/04/2013	31/03/2025	7800,00	prot.21042934373623633		
22	2-F	Fg 5 map 928	mq 196	Fg 5 map 900/534		0	3,854	01/04/2013	31/03/2025	7800,00	prot.21042934414125509		
23	Altri Box												
24	Albergo												

Per consentire quanto sopra enunciato è stata aggiornata la situazione catastale tramite il frazionamento del fabbricato F/3(futuro albergo) in corso di costruzione poiché allo stesso era stata abbinata anche la centrale termica (ex map 900/545parte) che invece si ritiene debba essere considerato bene comune poiché di servizio a tutte le unità immobiliari di cui al foglio 5 particella 907 nei suoi subalterni . Sono stati quindi formati i seguenti lotti i cui beni saranno di seguito compiutamente descritti

**LOTTO 1**  
**Comune di Spinadesco (CR)**  
**Appartamento n. 1-A) p.1° con box – entrambi locati**

**CAPO 1°**

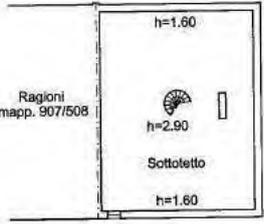
*Identificazione dei beni*

**1.1.) Beni oggetto d’ esecuzione :**

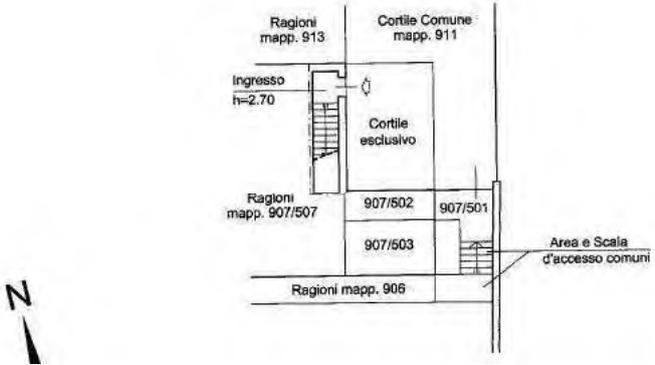
In zona centrale del Comune di Spinadesco in piazza Soyons 2 (già via Roma) , appartamento locato di recente costruzione di vani 5 e mq 120,65 (catastali 119) posto al piano 1° con sottotetto direttamente comunicante, area esterna esclusiva al piano terra ed autorimessa al piano interrato .



**PIANO PRIMO**



**PIANO SECONDO**



L’immobile, nel quale sono inseriti i beni, proviene dal recupero edilizio ed urbanistico di una vecchia cascina a corte chiusa composta da una

serie di unità abitative a schiera , autorimesse al piano interrato, un corpo staccato in costruzione adibito ad attività ricettiva (albergo e ristorante) ed una seconda porzione in corpo separato nella quale si trovano ulteriori 6 ville a schiera .



Posto in prossimità del Municipio e della via principale nonché della chiesa parrocchiale è comodamente accessibile e servito dalle normali infrastrutture e servizi . Sorge sulla via principale che attraversa l'intero comune e dista circa 1,5 km dall'acciaieria "Arvedi" e dalla zona industriale del paese ed è ben servito dalla rete viaria . Il comune di Spinadesco dista circa 8 km dalla città di Cremona ed è servito da sportelli bancari e postale oltre che da negozi di vicinato e farmacia .

### **1.2.) Dati catastali :**

L' immobile risulta allibrato all' Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali come segue :

Comune Censuario di Spinadesco (I 906)

Via Roma n. CM

a-) Appartamento piano T-1°-2° : Foglio 5 particella 907 sub 506  
graffato particella 912 , categoria A/2 classe 4 consistenza vani 5  
superficie mq 119 escluse aree scoperte mq 117 , rendita euro 335,70

b-) Box piano S1 : Foglio 5 particella 900 sub 543 categoria C/6  
classe 4 consistenza mq 14 , superficie mq 16 , rendita euro 34,71

Si allegano schede catastali e visura

Detti beni sono attualmente intestati a :

Ditta :

Conformità dei dati con l'atto di pignoramento :

Si attesta la conformità catastale odierna dell'immobile con la  
situazione di fatto e con quelli riportati sia nell'atto di pignoramento che  
nell'istanza di vendita .

### **1.3.) CONFINI dell'immobile:**

-) Appartamento : a Nord prima a filo esterno dell'area scoperta  
esclusiva (map 912) qui compresa la corte comune mapp. 911 indi a  
comunione muro del vano scale esclusivo l'area di cui al map 913 di  
altre ragioni ed a filo esterno muro dell'alloggio col sottotetto il vuoto  
sull'area di terzi mapp 913 ; ad Est a filo esterno area esclusiva il cortile  
comune mapp 911 , indi al piano superiore prima il vuoto sulle stesse  
ragioni (map 912) poi ragioni comuni coi mapp. 907/502 e cabina ENEL  
map 907/526 (ex map 907/503) ; a Sud in linea retta ragioni con l'area  
urbana Fg 5 mapp 906 ; ad Ovest al piano terra a comunione di muro

comune e divisorio le altre ragioni di cui fg 5 mapp 907/507 indi al piano superiore il mapp. 907/508 fg 5 .

la pubblica via Della Libertà ; Ad Est altre ragioni col map 230 fg 6 e

-)Autorimesse in un sol corpo : A Nord l'interro con la corte comune mapp 911 fg 5 ;ad Est il box mapp 900/544 ; a Sud la corsia comune d'accesso ai box mapp 900/501 ; ad Ovest il box mapp 900/542

Salvi i più precisi confini come in fatto .

#### **1.4.)Accessi :**

- All'appartamento si accede dalla via Roma con andito comune (mapp 907/501) e corte comune mapp 911 indi attraverso il cortile in proprietà mapp 912 che porta alla scala privata conducente all'alloggio . Alla corte comune map 911 si giunge anche dalla piazza Soyons attraverso la scala ed andito comune di cui mapp 907/501.

- Al box si accede con passo carraio mapp 900/501 dalla piazza Soyons e relativo corsello vodagionale e di manovra nonché pedonalmente tramite i vani scale comuni di cui ai mapp 900/502 – 900/506

#### **1.5.) Parti Comuni e vincoli condominiali :**

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte del complesso immobiliare denominato \_\_\_\_\_ composto da 20 unità abitative , da 38 box ed un magazzino – ed hanno diritto alla corrispondente quota degli enti e spazi comuni così come indicati nel regolamento condominiale e negli atti catastali .

Tali beni ed aree sono descritti nella presente relazione A PAG 51

Per quanto concerne la ripartizione delle spese le unità immobiliari qui descritte hanno le seguenti quote millesimali :

<i>Tipologia</i>	<i>Proprietà</i>	<i>Riscaldamento</i>	<i>Ascensore</i>
Appartamento	43,484	43,365	29,425
Box	3,854		2,608

La gestione periodo 01/10/2023 – 30/05/2024 prevede un totale a preventivo di spesa per l'unità immobiliare di euro 5.249,48 di cui euro 2.893,54 quale debito a consuntivo periodo precedente e euro 2355.94 quale preventivo attuale . Essendo in corso l'annualità con le rate a scadenza 15/12/2023-15/01/2024-15/02/2024-15/03/2024 e 15/04/2024 non è possibile oggi sapere il reale ammontare degli importi ancora dovuti dalla presente U.I.

#### **1.6.) Patti speciali e Servitù :**

Oltre agli obblighi derivanti dalla costituzione del condominio , il complesso immobiliare e di conseguenza le unità immobiliari costituenti lo stesso hanno diritti, servitù attive e passive , apparenti e non apparenti, le azioni, le ragioni e gli oneri inerenti in particolare :

-) coi diritti ed obblighi recati dalla convenzione urbanistica per piano di recupero , stipulata col Comune di Spinadesco con atto 14 giugno 2007 rep nn 6676/1647 notaio Laura Genio, fra i quali si annoverano :

- a) il divieto di trasformazione ai fini abitativi dei sottotetti
- b) la cessione dell'area adibita a piazza anche oltre il termine di scadenza della convenzione (10anni) e l'obbligo di manutenzione sia ordinaria che straordinaria di tale area sino al momento dell'avvenuta intestazione della stessa in capo ai beni pubblici comunali

-) con la servitù a favore di ENEL Distribuzione S.p.a. costituita con atto in data 12 giugno 2014 , repertorio nn 8499/5446 notaio Marco Gianluppi , trascritta a Cremona il 27/06/2014 nn 4572/3378 e 4573/3379

-) con le servitù reciproche , con le altre unità immobiliari che compongono il complesso , di passaggio della rete fognaria e delle reti e degli impianti tecnologici e di riscaldamento , ecc . La centrale termica pur servendo tutti gli alloggi non risulta essere un bene comune .

## **CAPO 2 °**

### **Descrizione degli immobili**

**2.1.) GENERALITA'** : Nel comune di Spinadesco in zona centrale , in prossimità del Municipio , appartamento di recente costruzione posto al piano primo con annessa area scoperta esclusiva al piano terra individuato col numero 1-A e autorimessa al piano interrato (n. B44), entrambi locati con contratto scadente il 31/07/2024, facente parte del complesso residenziale in piazza Soyons, via Roma e via Bredina composto da un fabbricato comprendente appartamenti , un gruppo di sei ville a schiera, autorimesse al piano interrato ed un fabbricato in corso di costruzione destinato ad albergo ristorante .



L'edificio è di tipo tradizionale è stato ultimato nel 2016 mentre nel suo sedime originario risulta essere di vecchio impianto ; la struttura portante verticale è prevalentemente in muratura con orizzontamenti in laterocemento , solaio di sottotetto e tetto in legno a falde . I serramenti per finestre e porte finestre sono in legno con vetrocamera isolante ed ante esterne in legno . L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con diffusione a pavimento così come l'acqua calda sanitaria , il contabilizzatore dei consumi è situato in nicchia all'esterno dell'unità abitativa .

## **2.2) APPARTAMENTO ( fg 5 map. 907 / 506) -**

Trattasi di un appartamento locato ed abitato , posto al 1° piano e composto da 3 locali più servizi per complessivi mq 120,65 (catastali 119) . L'appartamento è posto nell'angolo sud est del fabbricato principale e si sviluppa su più livelli infatti al piano terra si ha una piccola area esclusiva di circa 35 mq dalla quale parte la scala privata che porta al piano primo dove si trova l'alloggio di circa 79,10 mq e formato da: un'ampio salone



Dal quale si accede alla cucina abitabile



Un piccolo disimpegno conduce alla camera da letto



Ed all'antibagno con gli attacchi per lavatrice ed asciugatrice ed infine al bagno



Attrezzato con lavandino , bidét, tazza wc e doccia