

TRIBUNALE DI CREMONA

E.I. 05-2024 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: G.O.P. Avv. Claudia Calubini

PERIZIA DI STIMA

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

C.T.U. Ing. Renato Latella (nomina in data 23/02/2024)

INTEGRAZIONE

Avendo riscontrato refusi comportanti incongruenze in alcuni valori riportati alle pagine 3, 11 e 15 della relazione già depositata, in accordo con il Professionista Delegato e su indicazione del GE, trasmetto la presente corretta a sostituzione della precedente.

QUESITO

Il giudice dell'esecuzione dispone che l'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;

Successivamente, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti da Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173 bis, ultimo comma, disp. Att. C.p.c. (ovvero, se non ancora pubblicati, secondo il modello attualmente in uso); provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

1. A svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;
2. A tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
3. Nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - i. Se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - ii. Se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
4. Nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;



5. A formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
6. A predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
7. A verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
8. A verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

Alleggi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

Alleggi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

Depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

Provveda alle comunicazioni ex art. 173, comma 3 disp. att. c.p.c.;

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;

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

Contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura E.I. n. 5 / 2024 R.G.

Diritto (cfr. pag. 4): piena proprietà

Bene (cfr pag. 4): Un negozio, due appartamenti e tre autorimesse

Ubicazione (cfr pag. 4): Via Giuseppe Eugenio Conti n. 12 in Comune di Sregnano (CR)

Stato (cfr pag. 6): Discreto

Lotti (cfr pag. 15): Sì, in numero di 6

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 6):

NEGOZIO (Generi Alimentari) - F 12 Part 382 Sub 3

APPARTAMENTO Nord - F 12 Part 382 Sub 4

APPARTAMENTO Sud - F 12 Part 384 Sub 6

AUTORIMESSE - F 12 Part 384 Sub 3, 7, 8

Differenze rispetto al pignoramento (cfr. pag. 6 e successive): Nulla

Irregolarità/abusi (cfr pag. 10): Non rilevati

Valore di stima (cfr. pag. 11): 263.800,00 € (Duecentosessantatremilaottocento/00 euro)

Vendibilità (cfr pag. 11): discreta

Pubblicità: Web e agenzia immobiliari

Occupazione (cfr pag. 11): attualmente occupato dalla proprietà

APE (cfr. pag. 4): no.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data giuramento: 02/04/2024 (Telematico)

Ispezione: 28/03/2024 e 02/07/2024

Accessi ad uffici pubblici:

- 06/03/2024 Visure catastali
- 11/06/2024 Accesso atti c/o Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Sernano (CR)
- 15/06/2024 Richiesta indagine contratti locazione c/o Agenzia Entrate
- 15/06/2024 Richiesta proroga per deposito relazione

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto: Proprietà 1/1

Bene e ubicazione:

Oggetto della presente relazione sono i seguenti immobili:

- Un negozio
- Due appartamenti
- Tre autorimesse
- Un lastrico solare

Ubicazione: Via Giuseppe Eugenio Conti n. 12 in Comune di Sregnano (CR)

Certificazione energetica:

Le unità immobiliari riscaldate, le uniche oggetto di certificazione energetica, sono tre: il negozio e i due appartamenti. Queste unità sono dotate di impianto di climatizzazione invernale autonomo. Risulta però mancante la documentazione comprovante la regolarità della manutenzione prevista dalla normativa. In Regione Lombardia questa circostanza non permette la redazione della certificazione energetica. Per tener conto di questa circostanza, nella stima questi immobili sono stati considerati nella peggiore delle classi energetiche previste.

Descrizione:

NEGOZIO (Generi Alimentari) - F 12 Part 382 Sub 3

Il fabbricato, nel suo complesso, è arretrato rispetto il filo del ciglio stradale della via di circa cinque metri. Ciò realizza una piazzuola antistante il fabbricato ove trovano attualmente posto quattro parcheggi, di cui uno per diversamente abili.

Il negozio si trova al piano terra e prospetta a lato ovest sulla suddetta piazzuola (graffata allo stesso) ove è posizionato il portone d'ingresso e quattro finestre. L'unità comprende l'area accessibile al pubblico oltre un deposito, provvisto di spogliatoio, servizio igienico ed un'area destinata alla preparazione di alimenti sulla parte retrostante. La superficie caspestabile del negozio è di 106.60 mq (altezza 3.45 m), del deposito 27.65 mq (altezza 3.45 m) e dell'ultimo vano di 11.76 mq (altezza 2.80 m). Dal negozio si accede anche al vano scala che porta ai piani superiori e al cortile comune posto a lato est del fabbricato.

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

Si sollevano dubbi sull'efficacia dell'impianto di climatizzazione.



APPARTAMENTO Nord - F 12 Part 382 Sub 4

L'unità è al primo piano a lato nord dell'edificio. Si accede dal vano scala comune con ingresso dal cortile, anch'esso comune, posto a lato est. L'ingresso è dal soggiorno che, attraverso un disimpegno, si collega a due camere, una ad ovest l'altra a est, e al bagno in posizione centrale. Dallo stesso soggiorno si accede alla cucina collegata, da una porta, alla camera est. Soggiorno e una camera hanno finestra che si affaccia ad ovest sulla piazzuola antistante il fabbricato. L'altra camera ha una finestra e una porta finestra con balcone ad est. La cucina ha accesso a lato sud su un balcone confinante col vano scala comune. Un muro portante di spina, che si sviluppa in direzione nord-sud, divide il soggiorno dalla cucina e le due camere comportando una diversa altezza interna: 3.45 ad ovest e 2.90 metri ad est. I soffitti lato ovest, quelli più alti, sono di legno con travetti e tavolato a vista, quelli lato est, più bassi, sono cementizi. Il bagno, che interseca la direzione del suddetto muro, ha due altezze del soffitto. I pavimenti sono tipo gres nella zona giorno e di tipo laminato legno nella zona notte. Al piano superiore (sottotetto), accessibile dalla scala comune, si accede ad un ripostiglio di circa 3.5 mq. La restante parte del sottotetto, di superficie pari a quella dell'unità sottostante, è praticabile ma non abitabile.

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

Si sollevano dubbi sull'efficacia dell'impianto di climatizzazione.

APPARTAMENTO Sud - F 12 Part 384 Sub 6

L'unità è al primo piano a lato sud dell'edificio. Si accede dal vano scala comune con ingresso dal cortile, anch'esso comune, posto a lato est. L'unità comprende in posizione centrale il soggiorno collegato a nord con la cucina e a sud, attraverso un disimpegno, con una camera ed un bagno. Soggiorno, camera e cucina affacciano ad ovest sulla piazzuola antistante il fabbricato, il soggiorno ha anche una finestra ad est verso un balcone, anche il bagno affaccia ad est. I soffitti sono di legno con travetti e tavolato a vista, con altezza pari a 3.45 metri. I pavimenti sono tipo gres nella zona giorno e di tipo laminato legno nella zona notte. Al piano superiore (sottotetto), accessibile dalla scala comune, si accede ad un ripostiglio di circa 3.5 mq. La restante parte del sottotetto, di superficie pari a quella dell'unità sottostante, è praticabile ma non abitabile.

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

Si sollevano dubbi sull'efficacia dell'impianto di climatizzazione.

AUTORIMESSE - F 12 Part 384 Sub 3, 7, 8

Le tre autorimesse sono disposte l'una a fianco all'altra, in direzione est-ovest, ognuna con ingresso autonomo con basculante che apre sul cortile comune verso nord. I subaltermi 3 e 8 hanno consistenza pari a 14 metri quadrati, il subalterno 7 di 12 metri quadrati.

LASTRICO SOLARE - F 12 Part 384 Sub 5

Per "Lastrico Solare" s'intende il piano di copertura di un edificio, che può essere o meno transitabile. Di norma ha la sola funzione di copertura, a differenza della "terrazza a livello" che è la superficie transitabile che costituisce di fatto estensione e integrazione dell'appartamento cui è annessa.



Il suddetto immobile è classificato in catasto come F/5 con una consistenza di 33 metri quadrati ed è al primo piano a copertura delle autorimesse e del locale destinato alla preparazione di alimenti annesso al negozio del piano terra.

Gli immobili si trovano in discreto stato di conservazione

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

NEGOZIO (Generi Alimentari) - F 12 Part 382 Sub 3

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/03/2024

Dati identificativi: Comune di SERGNANO (I627) (CR)

Classamento:

Rendita: euro 2.168,34

Categoria C/1 (Negozi e botteghe), Classe 2, Consistenza 135 m²

Indirizzo: VIA E. CONTI Piano T - Dati di superficie: Totale: 172 m²

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: F. 12 Part. 383 Sub. 1 (Bene comune non censibile)

Intestati catastali

nato a

Diritto di: Proprietà per 1/1

Variazioni storiche: Si allega visura storica

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

I dati reperiti dalle visure attuali corrispondono a quanto in atti.

Giudizio di regolarità/Docfa: Si conferma regolarità

Confini:

NORD: Particella 381 e cortile comune di cui alla particella 383

EST: Cortile comune di cui alla particella 383, vano scala comune, particella 384 Sub 3

SUD: Spazio graffiato alla particella 382

OVEST: Spazio graffiato alla particella 382

APPARTAMENTO Nord - F 12 Part 382 Sub 4

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/03/2024

Dati identificativi: Comune di SERGNANO (I627) (CR)

Classamento:

Rendita: euro 266,49

Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), Classe 2, Consistenza 6 vani

Indirizzo: VIA E. CONTI Piano 1 - 2

Dati di superficie: Totale: 102 m² Totale escluse aree scoperte: 98 m²

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Foglio 12 Particella 383 Subalterno 1 (Bene comune non censibile)

Intestati catastali

nato a

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni



Variazioni storiche: Si allega visura storica

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

I dati reperiti dalle visure attuali corrispondono a quanto in atti.

Giudizio di regolarità/Docfa: Si conferma regolarità

Confini:

NORD: Vuoto su Particella 381 e su cortile comune di cui alla particella 383

EST: Vuoto su Cortile comune di cui alla particella 383

SUD: Vano scala comune e particella 384 Sub 6

OVEST: Vuoto su spazio graffiato alla particella 382

Del ripostiglio al piano superiore (Sottotetto)

NORD: Sottotetto stessa unità

EST: Disimpegno comune

SUD: Particella 384 Sub 6 (Ripostiglio)

OVEST: Vuoto su spazio graffiato alla particella 382

APPARTAMENTO Sud - F 12 Part 384 Sub 6

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/03/2024

Dati identificativi: Comune di SERGNANO (I627) (CR)

Classamento:

Rendita: euro 177,66

Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), Classe 2, Consistenza 4 vani

Indirizzo: VIA E. CONTI Piano 1 - 2

Dati di superficie: Totale: 74 m² Totale escluse aree scoperte: 71 m²

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Foglio 12 Particella 383 Subalterno 1 (Bene comune non censibile)

Intestati catastali

Diritto di: Proprietà per 1/1

Variazioni storiche: Si allega visura storica

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

I dati reperiti dalle visure attuali corrispondono a quanto in atti.

Giudizio di regolarità/Docfa: Si conferma regolarità

Confini:

NORD: Particella 382 Sub 4 e vano scala comune

EST: Vano scala comune, vuoto su cortile comune di cui alla particella 383, lastrico solare di cui alla particella 384 Sub 5.

SUD: Vuoto su spazio graffiato alla particella 382 e particella 399.

OVEST: Vuoto su spazio graffiato alla particella 382



Del ripostiglio al piano superiore (Sottotetto)
NORD: Particella 382 Sub 4 (Ripostiglio)
EST: Disimpegno comune
SUD: Sottotetto stessa unità
OVEST: Vuoto su spazio graffato alla particella 382

AUTORIMESSE - F 12 Part 384 Sub 3, 7, 8

F 12 Part 384 Sub 3

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/03/2024

Dati identificativi: Comune di SERGNANO (I627) (CR)

Classamento:

Rendita: euro 18,08

Cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), Classe 2, Consistenza 14 m²

Indirizzo: VIA E. CONTI n. 18 Piano T

Dati di superficie: Totale: 14 m²

Intestati catastali

Diritto di: Proprietà per 1/1

Variazioni storiche: Si allega visura storica

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

I dati reperiti dalle visure attuali corrispondono a quanto in atti.

Giudizio di regolarità/Docfa: Si conferma regolarità

Confini:

NORD: Cortile comune di cui alla particella 383

EST: Particella 384 Sub 7.

SUD: Particella 399.

OVEST: Cortile comune di cui alla particella 383 e Particella 382 Sub 3

F 12 Part 384 Sub 7

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/03/2024

Dati identificativi: Comune di SERGNANO (I627) (CR)

Classamento:

Rendita: euro 15,49

Cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), Classe 2, Consistenza 12 m²

Indirizzo: VIA E. CONTI Piano T

Dati di superficie: Totale: 14 m²

Intestati catastali

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni



Variazioni storiche: Si allega visura storica

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

I dati reperiti dalle visure attuali corrispondono a quanto in atti.

Giudizio di regolarità/Docfa: Si conferma regolarità

Confini:

NORD: Cortile comune di cui alla particella 383

EST: Particella 384 Sub 8.

SUD: Particella 399.

OVEST: Particella 384 Sub 3

F 12 Part 384 Sub 8

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/03/2024

Dati identificativi: Comune di SERGNANO (1627) (CR)

Classamento:

Rendita: euro 18,08

Cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)), Classe 2, Consistenza 14 m²

Indirizzo: VIA E. CONTI Piano T

Dati di superficie: Totale: 15 m²

Intestati catastali

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Variazioni storiche: Si allega visura storica

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

I dati reperiti dalle visure attuali corrispondono a quanto in atti.

Giudizio di regolarità/Docfa: Si conferma regolarità

Confini:

NORD: Cortile comune di cui alla particella 383

EST: Particella 387.

SUD: Particella 399.

OVEST: Particella 384 Sub 7

LASTRICO SOLARE - F 12 Part 384 Sub 5

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/03/2024

Dati identificativi: Comune di SERGNANO (1627) (CR)

Classamento:

Categoria F/5, Consistenza 33 m²

Indirizzo: VIA E. CONTI Piano 1

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Foglio 12 Particella 383 Subalterno 1 (Bene comune non censibile)



Intestati catastali

nato a

Diritto di: Proprietà per 1/1

Variazioni storiche: Si allega visura storica

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

I dati reperiti dalle visure attuali corrispondono a quanto in atti.

Giudizio di regolarità/Docfa: Si conferma regolarità

Confini:

NORD: Vuoto su cortile comune di cui alla particella 383

EST: Particella 384 Sub 6.

SUD: Particella 399.

OVEST: Particella 382 Sub 5

REGOLARITÀ URBANISTICA

Titoli urbanistici:

- Pratica di costruzione edile n. 44/74 a nome dei signori _____ del 15/10/1974 per la "*Ristrutturazione box esistenti*";
- Concessione gratuita per opere edilizie n. 53/89 a nome _____ per "*Modifiche copertura box esistenti*";
- Concessione gratuita per opere edilizie n. 20/90 presentata in data 14/03/1990 a nome di _____ per "*Intervento di risanamento conservativo*";
- Concessione edilizia con contributo n. 54/91 presentata in data 16/12/1991 a nome di _____ per "*Risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso a piano terra*";
- Concessione n. 36/93 del 16/01/1993 per "*Variante in corso d'opera alla Concessione n. 54/91*";

Abitabilità e agibilità:

Rilasciata in data 13/07/1993 in riferimento alle pratiche edilizie 54/91 e 36/93 per la "Costruzione commerciale e civile abitazione"; totale abitazioni n. 2, negozi n. 1.

Abusi: Nulla da segnalare per quanto rilevabile

Sanabilità e costi: Nulla da segnalare



VALORE E VENDIBILITÀ

Metodo di valutazione: Confronto diretto

Valore di mercato attribuito: 268.800,00 € (Duecentosessantottomilaottocento/00 euro)

A questa cifra occorre detrarre le spese necessarie e previste per rendere indipendenti le unità. Si tratta della sostituzione della porta d'ingresso del negozio al piano terra e ai due appartamenti al primo piano, attualmente normali porte interne, con portoncini blindati e della realizzazione di un piccolo parapetto a limitazione del balcone dell'appartamento nord verso l'appartamento sud. Il tutto si è rappresentato nella seguente tabella:

UNITA'	STIMA	SPESE	VALORE Fin.
Appartamento Nord - F 12 Particella 382 Sub 4:	72.300,00 €	2.000,00 €	70.300,00 €
Appartamento Sud - F 12 Particella 384 Sub 6:	58.100,00 €	1.500,00 €	56.600,00 €
Negozio - F 12 Particella 382 Sub 3:	118.100,00 €	1.500,00 €	116.600,00 €
Autorimessa - F 12 Particella 384 Sub 3:	7.100,00 €	- €	7.100,00 €
Autorimessa - F 12 Particella 384 Sub 7:	6.100,00 €	- €	6.100,00 €
Autorimessa - F 12 Particella 384 Sub 8:	7.100,00 €	- €	7.100,00 €
	268.800,00 €	5.000,00 €	263.800,00 €

Giudizio di vendibilità: Discreto

Forme di pubblicità: Web, agenzie

STATO DI POSSESSO

Debitore: Utilizzati dal debitore

Locazione: n.n. Vedi "Verifica locazioni immobili" in allegato

Comodato: n.n. Vedi "Verifica locazioni immobili" in allegato

Opponibilità (art. 2923 c.c.): //

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: //

Usufrutto, uso, abitazione: //

Servitù: //

Convenzioni edilizie: //

Vincoli storico-artistici: //



Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: //

Prelazione agraria: //

Altri vincoli o oneri: //

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: //

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): Vedi p.to successivo

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile in atti si rileva:

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 24/01/2024,
si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* A _____ la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Sergnano Foglio 12 Particella 382 Sub. 4 Particella 384 Sub. 7 Particella 384 Sub. 8 è pervenuta per atto di permuta del 09/01/2007 Numero di repertorio 6759/2128 Notaio ANTONELLA FERRIGNO Sede CREMA (CR) trascritto il 20/01/2007 nn. 1671/833 da potere di _____

* A _____ l'intera nuda proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Sergnano Foglio 12 Particella 382 Subalterno 5 graffate Foglio 12 Particella 384 Subalterno 6 è pervenuta per atto di permuta del 09/01/2007 Numero di repertorio 6759/2128 Notaio ANTONELLA FERRIGNO Sede CREMA (CR) trascritto il 20/01/2007 nn. 1671/833 da potere di _____ e _____

N.B. L'usufruttuaria _____ è deceduta

* A _____, la quota dell'intero in usufrutto dell'immobile Sergnano Foglio 12 Particella 382 Subalterno 5 graffate Foglio 12 Particella 384 Subalterno 6 è pervenuta per atto di donazione accettata del 09/01/2007 Numero di repertorio 6759/2128 Notaio ANTONELLA FERRIGNO Sede CREMA (CR) trascritto il 20/01/2007 nn. 1669/831 da potere di _____

* A _____ l'intera piena proprietà degli immobili Sergnano Foglio 12 Particella 382 Sub.4, Sergnano Foglio 12 Particella 382 Subalterno 5 graffate Foglio 12 Particella 384 Subalterno 6 è pervenuta:

- quanto alla quota di 1/2 per atto di compravendita del 03/04/1990 Numero di Repertorio 29131 Notaio VINCENZO SCALI trascritto il 23/04/1990 nn. 4770/3169 da potere di _____ a CREMA (CR) Codice fiscale _____

- quanto alla quota di 1/2 per atto di compravendita del 05/07/1990 Numero di repertorio 67867 Notaio PIERFELICE SARTA trascritto il 12/07/1990 nn. 8236/5324 da potere di _____

* A _____, l'intera piena proprietà degli immobili Sergnano Foglio 12 Particella 384 Sub.7 Particella 384 Sub.8 è pervenuta:

- quanto alla quota di 1/2 per atto di compravendita del 03/04/1990 Numero di Repertorio 29131 Notaio VINCENZO SCALI trascritto il 23/04/1990 nn. 4769/3168 da potere di _____



- quanto alla quota di 1/2 per atto di compravendita del 05/07/1990 Numero di repertorio 67867 Notaio PIERFELICE SARTA trascritto il 12/07/1990 nn. 8236/5324 da potere di

* A _____ l'intero diritto di nuda proprietà, _____ la quota pari a 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto degli immobili Sergnano Foglio 12 Particella 382 Subalterno 3 graffate Foglio 12 Particella 384 Subalterno 4, Particella 384 Sub. 3, Particella 384 Sub 5, diritti spettanti su ente comune p.lla 383 sub. 1 è pervenuta per atto di compravendita del 20/07/1982 Numero di repertorio 8544 Notaio VINCENZO SCALI trascritto il 19/08/1982 nn. 7138/5023 da potere di

N.B. Gli usufruttuari _____ sono deceduti rispettivamente in data _____

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 18292/3278 del 12/11/2018 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 25/10/2018 Numero di repertorio 3402/2636 Notaio PIANTELLI ALBERTO Sede CREMA (CR) A favore di BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI Sede MILANO Codice fiscale 09722490969 (Domicilio ipotecario eletto LODI, VIA POLENGHI LOMBARDO N. 13), contro _____
(CR) Codice fiscale _____

_____ capitale € 266.415,97 Totale
€ 399.700,00 Durata 12 anni Grava su Sergnano Foglio 12 Particella 382 Subalterno 5 graffate Foglio 12 Particella 384 Subalterno 6, Sergnano Foglio 12 Particella 382 Subalterno 3 graffate Foglio 12 Particella 384 Subalterno 4, Sergnano Foglio 12 Particella 382 Sub. 4 Particella 384 Sub. 3 Particella 384 Sub. 5 Particella 384 Sub. 7 Particella 384 Sub. 8

TRASCRIZIONE NN. 1181/842 del 24/01/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/12/2023 Numero di repertorio 3422 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Sede CREMONA A favore di BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA Sede CREMA (CR) Codice fiscale 01230590190 (Richiedente: EUROPA CS SRL PER AVV. MARIO PALMIERI P.ZZA ALDO MORO 23 CREMA), contro _____

_____ Grava
su Sergnano Foglio 12 Particella 382 Subalterno 5 graffate Foglio 12 Particella 384 Subalterno 6, Sergnano Foglio 12 Particella 384 Subalterno 4 graffate Foglio 12 Particella 382 Subalterno 3, Sergnano Foglio 12 Particella 382 Sub. 4 Particella 384 Sub. 3 Particella 384 Sub. 5 Particella 384 Sub. 7 Particella 384 Sub. 8, Sergnano Foglio 12 Particella 383 Sub. 1

Viene altresì rilevato che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 24/01/2024, risulta essere censito

* Catasto fabbricati di SERGNANO (CR) Foglio 12 Particella 382 Subalterno 4 Natura A2 Classe 2 Consistenza 6 vani Totale: 102 mq Totale escluse aree scoperte 98 mq Rendita catastale Euro 266.49 Indirizzo VIA E. CONTI in ditta a: _____

_____ a piena proprietà 1/1 Dati derivanti da: VARIAZIONE del 30/06/1993 in atti dal 22/01/1999 (n.010064/1993) Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2011 in atti dal 16/02/2011 (n.036938/2011) Dati



derivanti da: VARIAZIONE del 30/06/1993 in atti dal 22/01/1999 FRAZ PER TRASF DIRITTI, FUSIONE, AMP., DIV DIST SPAZI INTERNI (n. 10064.1/1993) Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

* Catasto fabbricati di SERGNANO (CR) Foglio 12 Particella 382 Subalterno 5 graffate 384 Subalterno 6 Natura A2 Classe 2 Consistenza 4 vani Totale: 74 mq Totale escluse aree scoperte 71 mq Rendita catastale Euro 177.66 Indirizzo VIA E. CONTI in ditta a:

a
piena proprietà 1/1 Dati derivanti da: VARIAZIONE del 30/06/1993 in atti dal 22/01/1999 (n.010064/1993) Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2011 in atti dal 16/02/2011 (n.036941/2011) Dati derivanti da: VARIAZIONE del 30/06/1993 in atti dal 22/01/1999 FRAZ PER TRASF DIRITTI, FUSIONE, AMP., DIV DIST SPAZI INTERNI (n. 10064.1/1993) Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

* Catasto fabbricati di SERGNANO (CR) Foglio 12 Particella 383 Subalterno 1 Indirizzo VIA E. CONTI Piano T Dati derivanti da: VARIAZIONE del 30/06/1993 in atti dal 22/01/1999 ACCATASTAMENTO ACCESSORIO COMUNE (n. 100592/1993) - Annotazioni: a.c. ai mapp. 382, 384 Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2011 in atti dal 16/02/2011 (n.036951/2011) Dati derivanti da: VARIAZIONE del 04/04/2014 in atti dal 04/04/2014 (n.005761/2014)

* Catasto fabbricati di SERGNANO (CR) Foglio 12 Particella 384 Subalterno 3 Natura C6 Classe 2 Consistenza 14 mq Totale: 14 mq Totale escluse aree scoperte 14 mq Rendita catastale Euro 18,08 Indirizzo VIA E. CONTI n. 18 Piano T in ditta a:

piena proprietà 1/1 Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/02/1990 in atti dal 22/01/1999 (n. 000400/1990) Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2011 in atti dal 16/02/2011 (n.036952/2011) Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/02/1990 in atti dal 22/01/1999 FRAZIONAMENTO, AMPLIAMENTO (n. 400.1/1990) Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

* Catasto fabbricati di SERGNANO (CR) Foglio 12 Particella 384 Subalterno 5 Natura F5 Consistenza 33 mq Indirizzo VIA E. CONTI Piano 1 in ditta a: l

piena proprietà 1/1 Dati derivanti da: VARIAZIONE del 30/06/1993 in atti dal 22/01/1999 (n.010059/1993) - BENE NON CENSIBILE Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2011 in atti dal 16/02/2011 (n.036956/2011) Dati derivanti da: VARIAZIONE del 30/06/1993 in atti dal 22/01/1999 FRAZ PER TRASF DIRITTI, AMPL, FUSIONE, DIV DIST SPAZI INTERNI, COLLEGAMENTO UNITA' AFFERENTE (n. 10059.1/1993) - Annotazioni: bene non censibile Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/03/2008 Pratica n. CR0028297 in atti dal 18/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1938.1/2008) * Catasto fabbricati di SERGNANO (CR) Foglio 12 Particella 384 Subalterno 7 Natura C6 Classe 2 Consistenza 12 mq Totale: 14 mq Totale escluse aree scoperte 14 mq Rendita catastale Euro 15,49 Indirizzo VIA E. CONTI Piano T in ditta a: .

piena proprietà 1/1 Dati derivanti da: (ALTRE) del 06/10/2006 Pratica n. CR000508 in atti dal 06/10/2006 RIPRIST. U.I. ERRON. SOPPR. (n. 799.1/2006) - Annotazione di immobile: b.698 Dati derivanti da: (ALTRE) del 06/10/2006 in atti dal 06/10/2006 (n.000799/2006) - 1~B.698 Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2011 in atti dal 16/02/2011 (n.037050/2011) - 1~Bi698 Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

* Catasto fabbricati di SERGNANO (CR) Foglio 12 Particella 384 Subalterno 8 Natura C6 Classe 2 Consistenza 14 mq Totale: 15 mq Totale escluse aree scoperte 15 mq Rendita catastale Euro 18,08 Indirizzo VIA E. CONTI Piano T in ditta a:

piena proprietà 1/1 Dati derivanti da:

(ALTRE) del 06/10/2006 Pratica n. CR0060388 in atti dal 06/10/2006 RIPRIST. U.I. ERRON. SOPPR. (n. 799.1/2006) - Annotazione di immobile: b.697 Dati derivanti da: (ALTRE) del 06/10/2006 in atti dal 06/10/2006 (n.000799/2006) - 1~B.697 Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2011 in atti dal 16/02/2011 (n.037053/2011) ~ 1~B.697 Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

LOTTE

Opportunità di divisione in lotti:

I lotti sono già costituiti dai cespiti oggetto del procedimento: due appartamenti, un negozio, tre autorimesse ed un lastrico solare, oltre le aree comuni.

Unica variazione che si propone riguarda il lastrico solare. Questo è a sé stante e a confine col terrazzo dell'appartamento sud e da solo non evidenzia appetibilità di mercato. Di fatto, è una porzione del terrazzo non distinguibile sul posto essendo pavimentato e rifinito allo stesso modo. Pertanto si ritiene utile accorparlo alla suddetta unità aumentandone così la consistenza. In questo modo si evitano anche servitù di passaggio che inciderebbero sul valore e sull'appetibilità degli immobili in questione.

Composizione e valore:

Vedasi punto "Valore e vendibilità" precedente

LOTTE	VALORE
1 - Appartamento Nord - F 12 Particella 382 Sub 4:	70.300,00 €
2 - Appartamento Sud - F 12 Particella 384 Sub 6:	56.600,00 €
3 - Negozio - F 12 Particella 382 Sub 3:	116.600,00 €
4 - Autorimessa - F 12 Particella 384 Sub 3:	7.100,00 €
5 - Autorimessa - F 12 Particella 384 Sub 7:	6.100,00 €
6 - Autorimessa - F 12 Particella 384 Sub 8:	7.100,00 €
	263.800,00 €

COMODA DIVISIBILITÀ

Giudizio: Vedi punto precedente

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: //

