

Frazione € 106.688,00 (€ 59.271,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 562

Frazione € 29.727,00 (€ 16.515,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 563

Frazione € 126.044,00 (€ 70.024,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 564

Frazione € 156.894,00 (€ 87.163,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 565

Frazione € 194.548,00 (€ 108.082,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 566

Frazione € 115.474,00 (€ 64.152,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 568

Frazione € 56.483,00 (€ 31.379,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 569

Frazione € 175.720,00 (€ 97.622,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 570

Annotazioni

- In data 5 luglio 2010 al n. 2199 di erogazione parziale
- In data 11 luglio 2011 al n. 2209 di annotazione ad iscrizione rinegoziazione di mutuo
- In data 13 settembre 2011 al n. 2747 di erogazione parziale
- In data 29 novembre 2011 al n. 3719 di erogazione parziale
- In data 11 gennaio 2012 al n. 60 di annotazione ad iscrizione rinegoziazione di mutuo
- In data 09 febbraio 2012 al n. 392 di erogazione parziale
- In data 30 maggio 2013 al n. 1195 di riduzione di somma
- In data 30 maggio 2013 ai nn. 7473/1197 di restrizione di beni

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 509

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 512

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 544

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 545

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 526

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 528

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 530

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 535

Foglio 3 Particella 1127



Foglio 3 Particella 1128

-In data 26 giugno 2013 ai nn. 8827/1370 di restrizione di beni

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 554

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 516

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 517

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 567

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 520

-In data 04 luglio 2013 ai nn. 9275/1468 di restrizione di beni

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 525

-In data 08 maggio 2014 ai nn. 5808/892 di restrizione di beni

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 574

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 536

-Comunicazione n° 1014 del 14 maggio 2014 di estinzione parziale avvenuta il 10 aprile 2014. Cancellazione parziale eseguita in data 15 maggio 2014

-Comunicazione n° 1015 del 14 maggio 2014 di estinzione parziale avvenuta il 10 aprile 2014. Cancellazione parziale eseguita in data 15 maggio 2014

-Comunicazione n° 1016 del 14 maggio 2014 di estinzione parziale avvenuta il 10 aprile 2014. Cancellazione parziale eseguita in data 15 maggio 2014

Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cremona del 20 novembre 2024 repertorio n. 3643 e trascritto presso gli Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 16 gennaio 2025 al numero generale 478 e al numero particolare 331 a favore [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 571 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 558 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 559 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 546 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 555 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 556 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 565 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 566 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 557 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 561 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 568 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 547 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 551 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243



Subalterno 562 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 550 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 511 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 548 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 560 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 570 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 543 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 515 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 542 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 541 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 537 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 539 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 538 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 540 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 523 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 524 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 518 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 529 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 519 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 514 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 521 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 522 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 527 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 513 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 534 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 533 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 532 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 531 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 552 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 573 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 569 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 549 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 553 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 572

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Trascrizione a favore del 04/09/2007 – Reg. Part. 10750 Reg. Gen. 21079

██████████ Rep. 12516/5468 del 31/08/2007

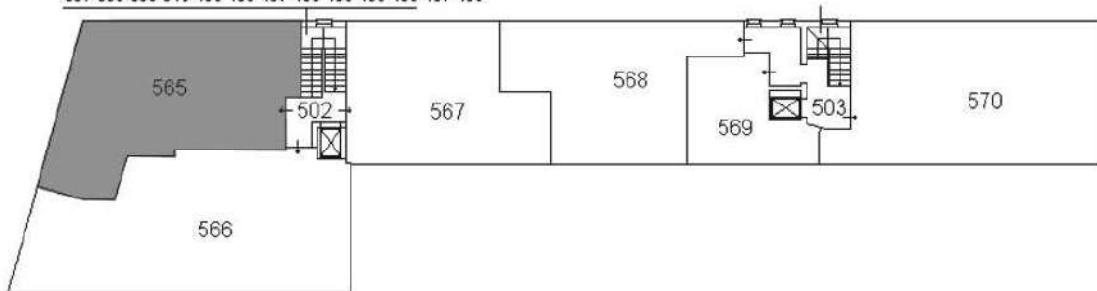
Atto tra vivi – compravendita.



LOTTO 17

SCALA E DIS. COMUNE AI SOLI SUB.
507-508-509-546-455-456-457-458-459-460-466-467-468

PIANO SECONDO

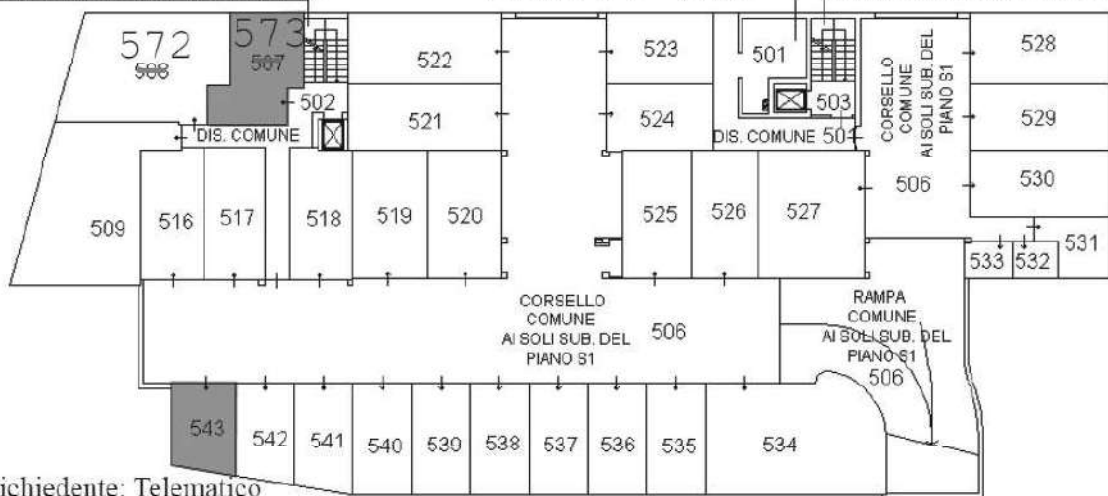


SCALA E DIS. COMUNE AI SOLI SUB.
507-508-509-546-455-456-457-458-459-460-466-467-468

PIANO S1

LOCALE CALDAIA
COMUNE

SCALA E DIS. COMUNE AI SOLI SUB.
531-532-531-532-533-534-535-539-570-571



i

23163 - Richiedente: Telematico

to di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Stralcio elaborato beni lotto 17

Elenco allegati.

Si rimanda alla pagina 443.



SCHEDA SINTETICA LOTTO 17

- 1) Ubicazione del bene: Comune di Chieve (CR), Piazza Don Lino Zambonelli, 3.
- 2) Si tratta di un appartamento ubicato al piano secondo, con ingresso dal civico 3 dal vano scala comune.
L'unità è composta da soggiorno-pranzo con cottura e con balconcino, un disimpegno, due bagni e due camere, quella più ad ovest con balcone.
Al piano sottostrada è ubicato il box e il deposito raggiungibili internamente all'edificio tramite vano scala o ascensore comuni o dall'esterno tramite rampa comune.
Dati catastali: appartamento foglio 3 part. 243 sub. 565 - cat. A/2 - cl. 2 - vani 4 – sup. mq 79, escluso aree scoperte mq 77 – piano 2.
Box foglio 3 part. 243 sub. 543 - cat. C/6 – cl. 3 – cons. mq 11, sup. mq 13, piano S1.
Deposito foglio 3 part. 243 sub. 573 - cat. C/2 – cl. 1 – cons. mq 16, sup. mq 20, piano S1.
- 3) Nessuna difformità sostanziale rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento.
- 4) Diritto di piena proprietà 1/1.
- 5) Stato di possesso: liberi, non utilizzati.
- 6) Presenza di rifiuti: si.
- 7) Diritti di Terzi: no.
- 8) Regolarità Catastale: si
- 9) Regolarità Urbanistica: si.
- 10) Regolarità Edilizia: si.
- 11) Opere abusive: no.
- 12) Censi/livelli/usi civici: non riscontrati nelle formalità.
- 13) Spese condominiali: (allo stato attuale non è funzionante l'impianto di riscaldamento centralizzato, pertanto le spese indicate potranno subire consistenti variazioni per le unità abitative). Da bilancio prev, 2024, app. € 283,83, box € 26,68, deposito ND.
- 14) Valore di Mercato: € 112.000,00
- 15) Valore in Vendita Forzata: € 82.300,00
- 16) Quote indivise: no.
- 17) APE: si, classe C fabbisogno termico per la climatizzazione invernale 122,33 kWh/mqa



IDENTIFICAZIONE

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Ubicazione

Comune di Chieve (CR) Piazza Don Lino Zambonelli, 3.

Dati Catastali

Comune di Chieve - C634.

Dest. Uso	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons. vani/mq	Sup (escl aree scoperte)	Indirizzo/Piano
Appartamento	3	243	565	A/2	2	4	79 (77)	Via S. Rocco 16 - 2
Box	3	243	543	C/6	3	11	13	Via Bacchetta, 9 - S1
Deposito	3	243	573	C/2	1	16	20	Via Bacchetta, 9 - S1

Identificazione catastale contenuta nell'Atto di Pignoramento.

Nessuna variazione rispetto a quanto riportato sopra.

Confini

Da nord in senso orario.

Appartamento: affaccio su mapp. 572, mapp. 243 sub. 502, mapp. 243 sub. 566, affaccio su Via San Rocco.

Box: mapp. 243 sub. 506, mapp. 243 sub. 542, mapp. 1127, terrapieno mapp. 243 sub. 501.

Deposito : terrapieno mapp. 572, mapp. 243 sub. 502, mapp. 243 sub. 502, mapp. 243 sub. 572.

Cronistoria catastale.

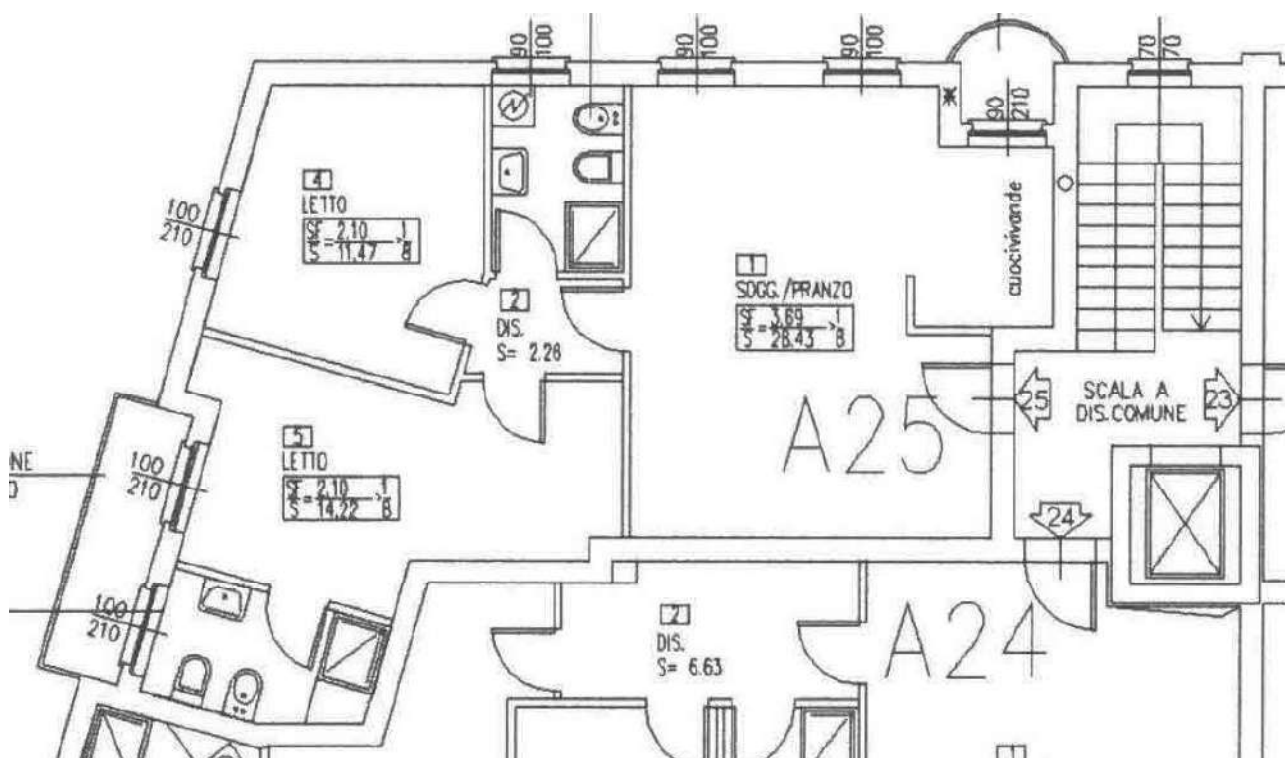
I mappali derivano dalla soppressione dei precedenti beni identificati al foglio 3 mapp. 243, mapp. 97 graffato 98, 99, 835, 934, 936 acquistati dalla [REDACTED] del 31/8/2007 rep. n. 12513, racc. n. 5468.

Stato di possesso.

I beni sono liberi e non utilizzati; a seguito di apposita istanza l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano in essere contratti di locazione.



Descrizione.



Si tratta di un appartamento ubicato al piano secondo, con ingresso dal civico 3 dal vano scala comune.

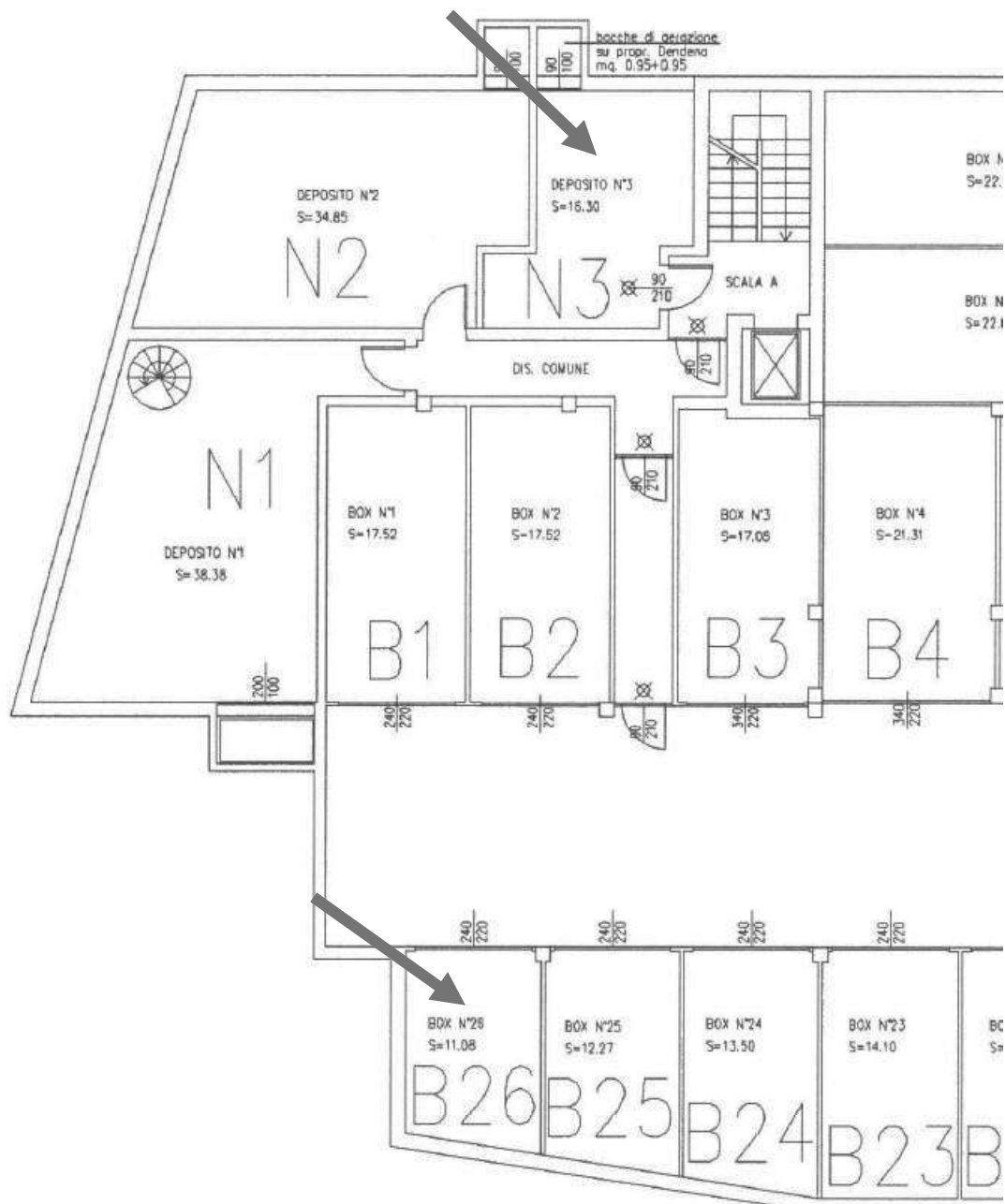
L'unità è composta da soggiorno-pranzo con cottura e balcone, un disimpegno, due bagni e due camere una con balcone.

Principali caratteristiche dell'appartamento: pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti con travi a vista, rivestimento in piastrelle ceramiche solo sulle pareti dei bagni, portoncino blindato di ingresso, serramenti interni in legno con vetrocamera dotati di scuri esterni, porte interne in legno tamburato, sanitari classici a basamento.

Dispone di cappottatura sulle pareti esterne, impianti elettrico, citofonico, TV, fognario, ventilazione; dalle informazioni ricevute l'impianto centrale di riscaldamento non è più funzionante.

I pannelli fotovoltaici comuni sulla copertura, a servizio dell'impianto, non sono più funzionanti.

Le unità abitative utilizzate, di altre proprietà, hanno provveduto a realizzare impianti di riscaldamento autonomi.



Al piano sottostada sono ubicati il box e il deposito, raggiungibili internamente all'edificio tramite vano scala o ascensore comuni o dall'esterno tramite rampa comune.

Principali caratteristiche del box: pavimentazione in battuto di cemento, parete di fondo in c.a., pareti divisorie in prismi di cemento, basculante in lamiera inox aggettante, dispone di punto luce interno con impianto a vista. Altezza interna cm 238, altezza utile di passaggio cm 204.

Principali caratteristiche del deposito: pavimentazione in battuto di cemento, parete di fondo in c.a., pareti divisorie in prismi di cemento, porta tagliafuoco, dispone di punto luce interno con impianto a vista, finestra senza infissi.



Dalla documentazione condominiale reperita si individuano 36,78 millesimi di proprietà per l'appartamento, 4,08 millesimi per il box. Per quanto riguarda il deposito i millesimi dovranno essere scorporati dall'Amministratore in quanto all'epoca della realizzazione della tabella millesimale il deposito era progettualmente collegato alla porzione del negozio soprastante; in realtà la scelta costruttiva è stata poi variata, tant'è che il deposito in oggetto dispone di autonoma identificazione catastale.

STATO MANUTENTIVO: buono con l'eccezione dell'imp. di riscaldamento come sopra descritto.

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: costruzione dall'anno 2007, fine lavori anno 2013.

CONTESTO URBANO: residenziale.

CONTESTO URBANISTICO: dal PGT Vigente: tutti i beni fanno parte del Tessuto Urbano Consolidato, nucleo di antica formazione di cui all'art. 30 delle norme tecniche.

UTILIZZO ATTUALE: immobili liberi, non utilizzati.

ACCESSO: dalla pubblica Piazza Don Lino Zambonelli, poi ragioni comuni.

CDU: no.

REGOLARITA' CATASTALE

Abitazione sostanzialmente conforme.

Box sostanzialmente conforme.

Deposito sostanzialmente conforme.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

A seguito di apposita istanza, il tecnico del Comune di Chieve a reperito le seguenti pratiche edilizie.

- Convenzione Piano di Recupero L. 457/78 a destinazione residenziale "██████████", rep. n. 537 del 19/10/2001 stipulata ██████████;
- Convenzione di variante Piano di Recupero U.M.I. "B" denominato "██████████", rep. n. 665 del 31/01/2006 stipulata ██████████ che autorizza l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ██████████
██████████;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 7926 del 15/11/2007, dichiarante ██████████ per la "ristrutturazione in piano di recupero";



- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3939 del 03/06/2011, [REDACTED] per “completamento lavori di cui alla D.I.A. n. 7926 del 15/11/2007 e variante piano terra per cambio parziale destinazione d’uso da abitazione a negozio/studio con reperimento standard di p.p. in loco”;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1112 del 24/02/2012, [REDACTED] per “variante finale al piano di recupero denominato “[REDACTED]” per modifiche generali non sostanziali e reperimento spazi di uso comune necessari per attività di affitto “alloggi protetti per anziani autosufficienti” DGR Lombardia n. 8/11497 del 17/03/2010”;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3062 del 22/04/2013, [REDACTED] per la “variante al piano di recupero denominato “[REDACTED]” per cambio d’uso funzionale senza opere edilizie locali ad uso comune che vengono trasformati in depositi accessori residenziali, modifiche interne per realizzazione scala interna di collegamento del negozio n. 1 con il deposito n. 1 al piano sottostante, rettifica delle superfici dei depositi n. 1 e 2 al piano interrato per mancata realizzazione di divisorio con conseguente recupero volume tecnico sottostante il porticato prospiciente la via San Rocco ... ”;
- Dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale prot. 3073 e 3072 del 24/04/2013 sottoscritto [REDACTED] che dichiara la data di fine lavori il 16/04/2013;
- Certificato di agibilità prot. n. 5870 del 08/09/2015 rilasciato alla [REDACTED], con elaborato planimetrico allegato alla richiesta di agibilità, prot. n. 5298 del 15/08/2015.

Relativamente alla verifica dello stato legittimo si utilizzano le planimetrie allegate alla richiesta di agibilità, sopra riportate in stralcio, in quanto rappresentano per le varie unità l’ultimo stato di progetto depositato.

Abitazione sostanzialmente conforme; dispone del certificato di agibilità.

Box sostanzialmente conforme; dispone del certificato di agibilità.

Il deposito sostanzialmente conforme; dispone del certificato di agibilità.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA’

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’articolo 46,



comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Al sopralluogo effettuato non si sono riscontrate opere abusive.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Nella relazione notarile non risultano vincoli relativi a censi, livelli e usi civici.

SPESE CONDOMINIALI

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

I beni fanno parte del [REDACTED] attualmente amministrato da [REDACTED].

L'amministratore pro-tempore ha fornito la seguente documentazione (allegata).

- Lettera risposta dalla quale si evince che non risultano ulteriori obblighi condominiali, non vi sono spese straordinarie in corso o deliberate, non vi sono altre cause in corso.
- Regolamento Condominiale e tabelle millesimali.
- Bilancio consuntivo ordinario 2023.
- Bilancio preventivo ordinario 2024.
- Situazione versamenti [REDACTED] dalla quale si rileva che alla data del 30/9/2024 non vi erano insoluti.

Dal bilancio preventivo 2024, le spese ordinarie previste ammontano ad € 283,83 per l'abitazione, € 26,68 per il box e per il deposito N.D. (in quanto dovranno essere scorporati dall'Amministratore come spiegato precedentemente).

PRESENZA DI RIFIUTI

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



Al sopralluogo effettuato non sono stati riscontrati rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi; nell'appartamento residuano una parte di arredi, un frigorifero, un televisore e nel box delle inferriate, che dovranno essere smaltite.

PRESTAZIONE ENERGETICA

a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

In conformità al quesito si è provveduto a redigere un nuovo Attestato di Prestazione Energetica, l'abitazione rientra nella classe C con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 122,33 kWh/mqa

APE registrato in data 31/8/2025

Codice identificativo: 1902900003825

Validità fino al 31/8/2035

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo "rapporto mercantile" che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
2	Abitazione	77,50	1,00	77,50
2	Balconi	5,50	0,30	1,65
S1	Box	13,00	0,50	6,50
S1	Deposito	20,00	0,30	6,00
totale				91,65
arrotondamento				92,00

Ai beni compete la quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato.



VALORE

determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

VALORE DI MERCATO

Si riporta di seguito la definizione di Valore di Mercato.

Valore di mercato (European Valuation Standards 2020)

“il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore ed un acquirente, che operano indipendentemente l'uno dall'altro dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizione”

VALORE IN VENDITA FORZATA

Si riporta di seguito la definizione di Valore di Mercato con assunzioni (vendita forzata).

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”

CRITERIO DI STIMA

Scelta del criterio di valutazione in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS).

Il criterio di stima per la determinazione del Valore di Mercato è quello del confronto (Market Approach - MA). Tale metodo rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il MA è un procedimento logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base di raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.



Il metodo si basa sull'assunto elementare che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Ai fini dell'applicazione del metodo di stima sopra enunciato, il sottoscritto ha effettuato un'ampia ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto appartenenti al medesimo segmento di mercato.

In riferimento al MCA riportato a pagina 23, considerando la consistenza dei beni del Lotto 17 di mq 91,60 di sup. eq., si ottiene il Valore di Mercato di € 112.000,00 (€/mq 1.225,00 di sup. eq.).

Valore di mercato	112.000,00
--------------------------	------------

Adeguaenti e correzioni della stima		Note
- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	0,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	1.000,00	Rimozione arredi, un televisore, un frigorifero, inferriate nel box, trasporto a discarica compreso oneri smaltimento.
- limitazioni all'uso del bene	15.000,00	ved. nota 1
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	2.500,00	Necessaria ultimazione del locale deposito con posa serramento e sistemazione pareti box.
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	93.500,00
-------------------------------------	-----------



Nota 1: attualmente l'impianto di riscaldamento e ACS centralizzato non funziona. Non viene eseguita alcuna manutenzione. Nel corso degli anni, i Condomini non hanno mai deliberato la spesa necessaria per i ripristini, anzi, gli attuali proprietari che risiedono o che hanno concesso in locazione i propri beni, hanno realizzato impianti autonomi. Si detrae pertanto una quota che potrà essere utilizzata per la realizzazione di un proprio impianto o come partecipazione alle spese straordinarie che, se deliberate, dovranno essere sostenute.

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto.

Valore di mercato "corretto"	93.500,00
-------------------------------------	-----------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12 935,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi). 0,00

Non viene eseguita alcuna detrazione in quanto prima dell'eventuale locazione è necessario ripristinare l'impianto di riscaldamento.

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua) 935,00



livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 9.350,00

Valore di mercato con assunzioni	82.280,00
arrotondamento	82.300,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 17

Valore di Mercato	€ 112.000,00
Valore di Mercato corretto	€ 93.500,00
Valore di Mercato con assunzione (vendita forzata)	€ 82.300,00

QUOTE INDIVISE

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:

- ix. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
- x. 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;*

Non si tratta di quote indivise.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

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

I beni sono tutti intestati [REDACTED] in diritto di proprietà 1/1.

FORMAZIONE DI LOTTI

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

Vedere pagina 10.



PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

Attuale Proprietario:

_____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

_____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 3 Particella 243, riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 97 graffiato con Foglio 3 Particella 835 con Foglio 3 Particella 934 con Foglio 3 Particella 936 con Foglio 3 Particella 98 con Foglio 3 Particella 99, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del _____ del 31 agosto 2007 repertorio n. 12516/5468 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 4 settembre 2007 al numero di registro generale 21079 e numero di registro particolare 10750 da _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Chieve (CR) di cui alla procedura.

Si rileva atto di trasformazione del _____ del 24 luglio 2007 repertorio n. 10883 a favore di _____
_____ non rilevato trascritto.

_____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 3 Particella 243, riportati in NCT a Foglio 3 Particella 97, riportati in NCT a Foglio 3 Particella 98, riportati in NCT a Foglio 3 Particella 99, riportati in NCT, a Foglio 3 Particella 934, riportati in NCT a Foglio 3 Particella 936, riportati in NCT a Foglio 3 Particella 835, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di compravendita del _____ del 4 dicembre 2002 repertorio n. 46566/8075 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 7 dicembre 2002 al numero di registro generale 21330 e numero di registro particolare 12506 da _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Chieve (CR) di cui alla procedura.

L'amministrazione comunale ha riferito che non è ancora stato eseguito il collaudo delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione.

Non sono noti i tempi per la formalizzazione del collaudo in quanto il Comune, a copertura delle eventuali spese, farà valere la garanzia fidejussoria in essere.

**FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE
RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**



l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Sussiste servitù di passaggio pedonale a carico della porzione di cortile comune di cui alla particella 243 sub. 501 e dell'androne contiguo di cui alla particella 243 sub. 505 a favore della particella 572 ed esiste a carico della particella 572 ed a favore del complesso condominiale di cui alla particella 243, servitù di mantenimento delle bocche di lupo realizzate su detta proprietà alla particella 572 e di mantenimento delle strutture e dei sottoservizi (fognatura e rete gas) sottostanti detta particella 572 a favore dell'intero complesso condominiale. Sussistono inoltre che esistono con le altre unità del complesso immobiliare, per effetto della strutturazione dei luoghi come realizzata dal costruttore, reciproche servitù di passaggio tubazioni per l'allaccio di luce, acqua, gas, telefono e fognatura.

I beni sono ricompresi nel Piano di Recupero di cui alla convenzione stipulata con il Comune di Chieve in data 19 ottobre 2001, repertorio n. 537 del segretario comunale di detto Comune, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Lodi il 5 novembre 2001 ai nn. 17945 di registro generale e 10869 di registro particolare e dalla convenzione edilizia di variante del piano di recupero U.M.I. "B" [REDACTED] [REDACTED]" ai sensi della L.R. 19/92, del D.P.R. 380/01 ed della L.R. 12/2001, stipulata con il medesimo Comune in data 31 gennaio 2006 repertorio n. 665 del segretario comunale, trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Lodi il 15 febbraio 2006 ai n. 3376 di registro generale e 1844 di registro particolare.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto [REDACTED] del 31 agosto 2007 repertorio numero 12517/5469 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 4 settembre 2007 al numero generale 21080 e al numero particolare 6209 a favore [REDACTED] [REDACTED] per capitale di € 2.000.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 3.600.000,00, durata dieci anni, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 3 particella 243 riportato in NCEU a foglio 3 particella 97, graffato con foglio 3 particella 835 Foglio 3 Particella 934 Foglio 3 Particella 936 Foglio 3 Particella 98 Foglio 3 Particella 99. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

-In data 30 maggio 2013 ai numeri 7472/1196 di frazionamento in quota

Frazione € 122.397,00 (€ 67.998,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 507
Foglio 3 particella 243 subalterno 514



Foglio 3 particella 243 subalterno 515

Foglio 3 particella 243 subalterno 508

Frazione € 128.817,00 (€ 71.565,00)

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 513

Frazione € 112.502,00 (€ 62.501,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 511

Foglio 3 particella 243 subalterno 567

Frazione € 145.332,00 (€ 80.740,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 520

Foglio 3 particella 243 subalterno 554

Foglio 3 particella 243 subalterno 516

Frazione € 143.813,00 (€ 79.896,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 517

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 525

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 518

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 519

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 521

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 522

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 523

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 524

Frazione € 29.067,00 (€ 16.148,00)

Foglio tre particella 243 subalterno 527



Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 529

Frazione € 7.928,00 (€ 4.404,00)
Foglio tre particella 243 subalterno 531

Frazione € 3.964,00 (€ 2.202,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 532

Frazione € 3.964,00 (€ 2.202,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 533

Frazione € 36.994,00 (€ 20.552,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 534

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 536

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 537

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 538

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 539

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 540

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 541

Frazione € 15.855,00 (€ 8.808,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 542

Frazione € 15.855,00 (€ 8.808,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 543

Frazione € 125.514,00 (€ 69.730,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 546



Frazione € 106.688,00 (€ 59.271,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 547

Frazione € 134.300,00 (€ 74.611,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 548

Frazione € 65.268,00 (€ 36.260,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 549

Frazione € 125.514,00 (€ 69.730,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 550

Frazione € 118.908,00 (€ 66.060,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 551

Frazione € 29.727,00 (€ 16.515,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 552

Frazione € 59.454,00 (€ 33.030,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 553

Frazione € 119.244,00 (€ 66.244,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 555

Frazione € 100.412,00 (€ 55.784,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 556

Frazione € 29.727,00 (€ 16.515,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 557

Frazione € 75.309,00 (€ 41.838,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 558

Frazione € 87.860,00 (€ 48.811,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 559

Frazione € 153.128,00 (€ 85.071,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 560

Frazione € 89.181,00 (€ 49.545,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 561



Frazione € 106.688,00 (€ 59.271,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 562

Frazione € 29.727,00 (€ 16.515,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 563

Frazione € 126.044,00 (€ 70.024,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 564

Frazione € 156.894,00 (€ 87.163,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 565

Frazione € 194.548,00 (€ 108.082,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 566

Frazione € 115.474,00 (€ 64.152,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 568

Frazione € 56.483,00 (€ 31.379,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 569

Frazione € 175.720,00 (€ 97.622,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 570

Annotazioni

- In data 5 luglio 2010 al n. 2199 di erogazione parziale
- In data 11 luglio 2011 al n. 2209 di annotazione ad iscrizione rinegoziazione di mutuo
- In data 13 settembre 2011 al n. 2747 di erogazione parziale
- In data 29 novembre 2011 al n. 3719 di erogazione parziale
- In data 11 gennaio 2012 al n. 60 di annotazione ad iscrizione rinegoziazione di mutuo
- In data 09 febbraio 2012 al n. 392 di erogazione parziale
- In data 30 maggio 2013 al n. 1195 di riduzione di somma
- In data 30 maggio 2013 ai nn. 7473/1197 di restrizione di beni

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 509

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 512

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 544

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 545

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 526

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 528

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 530

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 535

Foglio 3 Particella 1127



Foglio 3 Particella 1128

-In data 26 giugno 2013 ai nn. 8827/1370 di restrizione di beni

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 554

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 516

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 517

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 567

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 520

-In data 04 luglio 2013 ai nn. 9275/1468 di restrizione di beni

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 525

-In data 08 maggio 2014 ai nn. 5808/892 di restrizione di beni

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 574

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 536

-Comunicazione n° 1014 del 14 maggio 2014 di estinzione parziale avvenuta il 10 aprile 2014. Cancellazione parziale eseguita in data 15 maggio 2014

-Comunicazione n° 1015 del 14 maggio 2014 di estinzione parziale avvenuta il 10 aprile 2014. Cancellazione parziale eseguita in data 15 maggio 2014

-Comunicazione n° 1016 del 14 maggio 2014 di estinzione parziale avvenuta il 10 aprile 2014. Cancellazione parziale eseguita in data 15 maggio 2014

Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cremona del 20 novembre 2024 repertorio n. 3643 e trascritto presso gli Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 16 gennaio 2025 al numero generale 478 e al numero particolare 331 [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 571 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 558 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 559 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 546 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 555 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 556 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 565 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 566 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 557 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 561 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 568 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 547 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 551 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243



Subalterno 562 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 550 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 511 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 548 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 560 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 570 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 543 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 515 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 542 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 541 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 537 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 539 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 538 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 540 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 523 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 524 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 518 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 529 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 519 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 514 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 521 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 522 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 527 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 513 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 534 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 533 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 532 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 531 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 552 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 573 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 569 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 549 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 553 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 572

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Trascrizione a favore del 04/09/2007 – Reg. Part. 10750 Reg. Gen. 21079

██████████ Rep. 12516/5468 del 31/08/2007

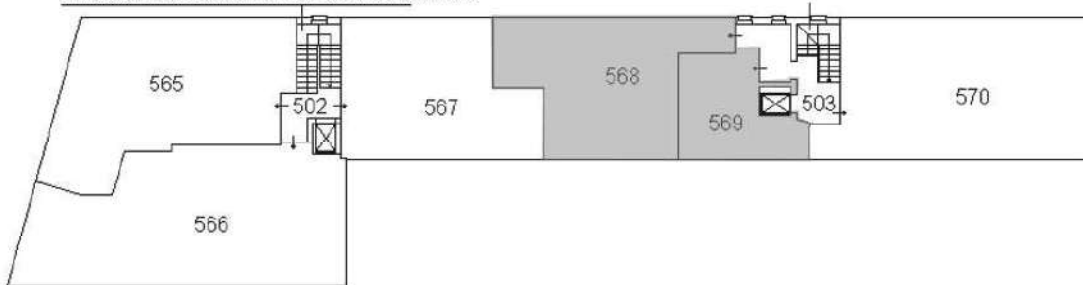
Atto tra vivi – compravendita



LOTTO 18

SCALA E DIS. COMUNE AI SOLI SUB.
507-508-509-546-455-456-457-458-459-460-466-467-468

PIANO SECONDO

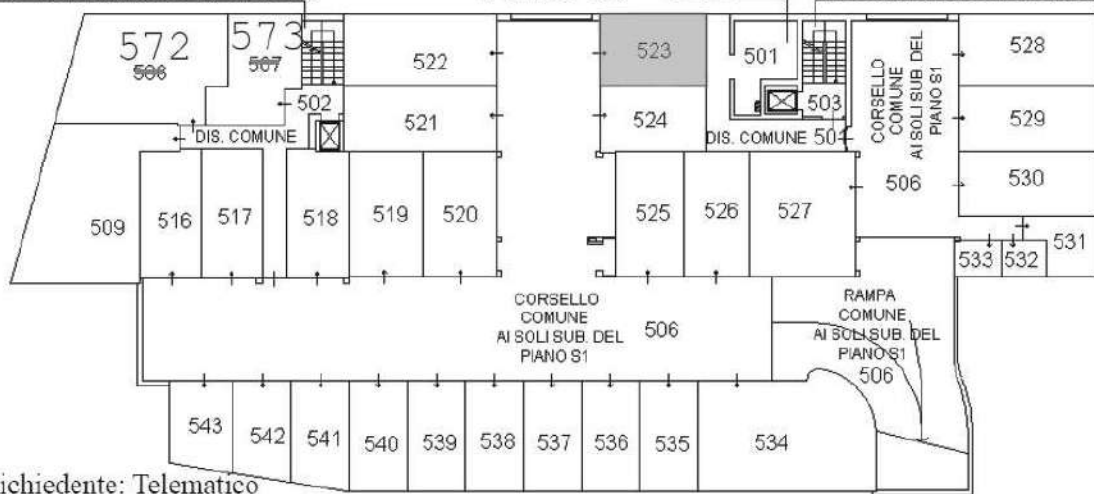


SCALA E DIS. COMUNE AI SOLI SUB.
507-508-509-546-455-456-457-458-459-460-466-467-468

PIANO S1

LOCALE CALDAIA
COMUNE

SCALA E DIS. COMUNE AI SOLI SUB.
551-552-581-562-563-564-565-569-570-571



i

23163 - Richiedente: Telematico

to di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Stralcio elaborato beni lotto 18

Elenco allegati.

Si rimanda alla pagina 443.



SCHEDA SINTETICA LOTTO 18

- 1) Ubicazione del bene: Comune di Chieve (CR), Piazza Don Lino Zambonelli, 8.
- 2) Si tratta di un appartamento ubicato al piano secondo, con ingresso dal civico 8 dal vano scala comune.
L'unità è composta da soggiorno-pranzo con cottura, un disimpegno, un bagno e una camera. L'unità non è completamente ultimata in quanto manca la posa dei sanitari, delle porte interne e dei radiatori.
Al piano secondo è ubicato il deposito, con ingresso dal civico 8 dal vano scala comune.
L'unità è composta da una stanza, disimpegno e un bagno.
Il deposito non è completamente ultimato in quanto manca la posa delle porte interne e delle piastrelle (pavimento e bagno), il posizionamento dei sanitari, la posa dei radiatori e le tinteggiature.
Il fatto che un locale a destinazione deposito sia "allacciato" all'impianto centralizzato rappresenta un'anomalia, nella Regione Lombardia i depositi, cantine, etc. non possono essere riscaldati.
Al piano sottrada è ubicato il box, raggiungibile internamente all'edificio tramite vano scala o ascensore comuni o dall'esterno tramite rampa comune.
Dati catastali: appartamento foglio 3 part. 243 sub. 568 - cat. A/2 - cl. 2 - vani 2,5 – sup. mq 59, escluso aree scoperte mq 59 – piano 2.
Deposito foglio 3 part. 243 sub. 569 - cat. C/2 – cl. 2 – cons. mq 22, sup. mq 28, piano 2.
Box foglio 3 part. 243 sub. 523 - cat. C/6 – cl. 3 – cons. mq 16, sup. mq 18, piano S1.
- 3) Nessuna difformità sostanziale rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento.
- 4) Diritto di piena proprietà 1/1.
- 5) Stato di possesso: liberi, non utilizzati.
- 6) Presenza di rifiuti: no.
- 7) Diritti di Terzi: no.
- 8) Regolarità Catastale: no (la porta di ingresso del bagno e il locale deposito è traslata rispetto a come rappresentata).
- 9) Regolarità Urbanistica: si.
- 10) Regolarità Edilizia: non pienamente per il deposito (la porta di ingresso del bagno nel locale deposito è traslata rispetto a come rappresentato)
L'abitazione e il deposito non dispongono del certificato di agibilità. Il box dispone del certificato di agibilità.
- 11) Opere abusive: no.
- 12) Censi/livelli/usi civici: non riscontrati nelle formalità.
- 13) Spese condominiali: (allo stato attuale non è funzionante l'impianto di riscaldamento centralizzato, pertanto le spese indicate potranno subire consistenti variazioni per le unità abitative). Da bilancio prev, 2024, app. € 333,73, box € 35,58, deposito € 156,54.
- 14) Valore di Mercato: € 108.600,00
- 15) Valore in Vendita Forzata: € 64.300,00
- 16) Quote indivise: no.
- 17) APE: si, classe C fabbisogno termico per la climatizzazione invernale 135,79 kWh/mqa



IDENTIFICAZIONE

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Ubicazione

Comune di Chieve (CR) Piazza Don Lino Zambonelli, 8.

Dati Catastali

Comune di Chieve - C634.

Dest. Uso	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons. vani/mq	Sup (escl aree scoperte)	Indirizzo/Piano
Appartamento	3	243	568	A/2	2	2,5	59 (59)	Via Bacchetta, 9 - 2
Deposito	3	243	569	C/2	2	22	28	Via Bacchetta, 9 - 2
Box	3	243	523	C/6	3	16	18	Via Bacchetta, 9 - S1

Identificazione catastale contenuta nell'Atto di Pignoramento.

Nessuna variazione rispetto a quanto riportato sopra.

Confini

Da nord in senso orario.

Appartamento: affaccio su mapp. 572, mapp. 243 sub. 503 mapp. 243 sub. 569, affaccio su mapp. 243 sub. 548-549, mapp. 243 sub. 567.

Deposito : mapp. 243 sub. 68, mapp. 243 sub. 503, mapp. 243 sub. 503, affaccio su mapp. 243 sub. 550, mapp. 243 sub. 568.

Box: mapp. 572, mapp. 243 sub. 501, mapp. 243 sub. 524, terrapieno mapp. 243 sub. 506.

Cronistoria catastale.

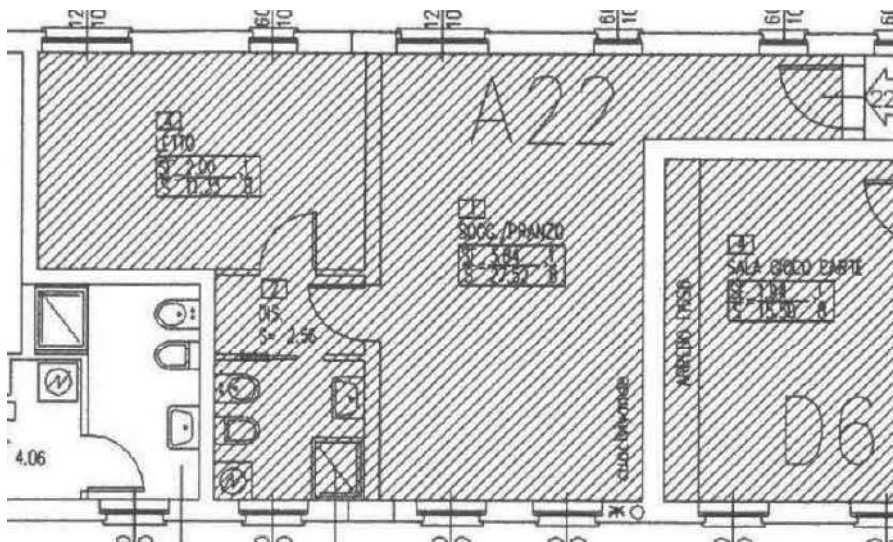
I mappali derivano dalla soppressione dei precedenti beni identificati al foglio 3 mapp. 243, mapp, 97 graffato 98, 99, 835, 934, 936 acquistati [REDACTED] del 31/8/2007 rep. n. 12513, racc. n. 5468.



Stato di possesso.

I beni sono liberi e non utilizzati; a seguito di apposita istanza l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano in essere contratti di locazione.

Descrizione.

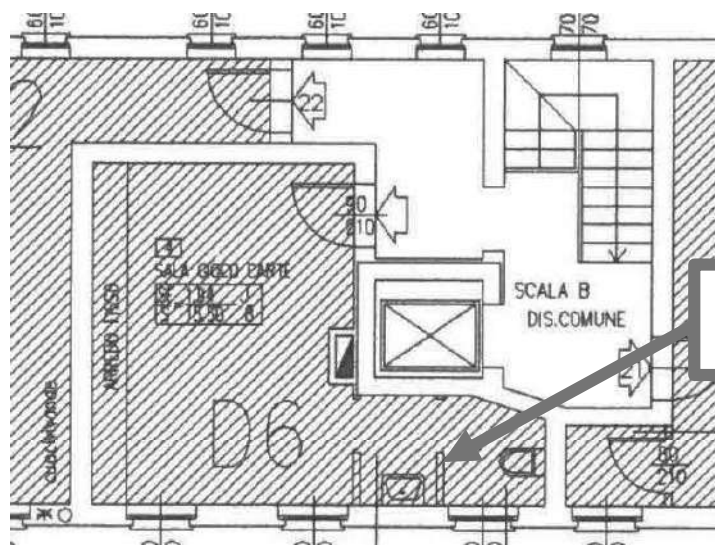


Si tratta di un appartamento ubicato al piano secondo, con ingresso dal civico 8 dal vano scala comune.

L'unità è composta da soggiorno-pranzo con cottura, un disimpegno, un bagno e una camera.

L'unità non è completamente ultimata in quanto manca la posa dei sanitari, delle porte interne e dei radiatori.

Principali caratteristiche dell'appartamento: pavimentazione in piastrelle ceramiche, alcune pareti intonacate e tinteggiate, altre ancora da ultimare, soffitti con travi a vista, rivestimento in piastrelle ceramiche solo sulle pareti del bagno, portoncino blindato di ingresso, serramenti interni in legno con vetrocamera dotati di scuri esterni.



Porta bagno spostata dalla parte opposta

Al piano secondo è ubicato il deposito, con ingresso dal civico 8 dal vano scala comune.

L'unità è composta da una stanza, disimpegno e un bagno.

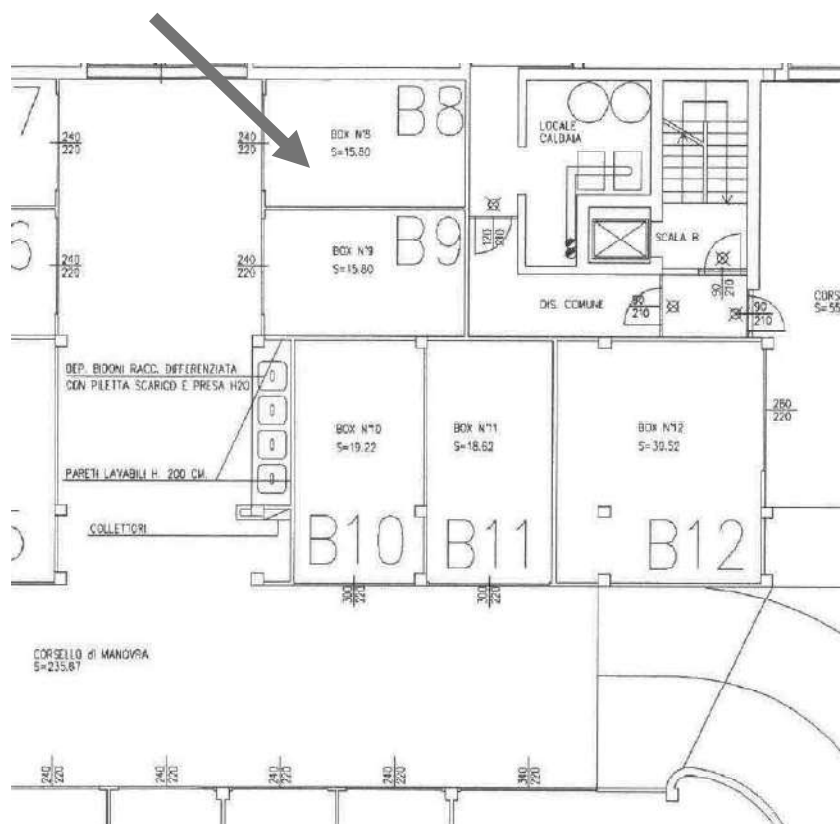
Il deposito non è completamente ultimato in quanto manca la posa delle porte interne e delle piastrelle (pavimento e bagno), il posizionamento dei sanitari, la posa dei radiatori e le tinteggiature.

Il fatto che un locale a destinazione deposito sia "allacciato" all'impianto centralizzato rappresenta un'anomalia, nella Regione Lombardia i depositi, cantine, etc. non possono essere riscaldati.

Dispone di cappottatura sulle pareti esterne, travi a vista, impianti da ultimare elettrico, citofonico, fognario, ventilazione; dalle informazioni ricevute l'impianto centrale di riscaldamento non è più funzionante.

I pannelli fotovoltaici comuni sulla copertura, a servizio dell'impianto, non sono più funzionanti.

Le unità abitative utilizzate, di altre proprietà, hanno provveduto a realizzare impianti di riscaldamento autonomi.



Al piano sottostada è ubicato il box, raggiungibile internamente all'edificio tramite vano scala o ascensore comuni o dall'esterno tramite rampa comune.

Principali caratteristiche del box: pavimentazione in battuto di cemento, parete di fondo in c.a., pareti divisorie in prismi di cemento, basculante in lamiera inox aggettante, dispone di punto luce interno con impianto a vista. Altezza interna cm 238, altezza utile di passaggio cm 220.

Dalla documentazione condominiale reperita si individuano 27,16 millesimi di proprietà per l'appartamento, 12,74 millesimi per il deposito e 5,44 millesimi per il box.



STATO MANUTENTIVO: buono con l'eccezione dell'imp. di riscaldamento come sopra descritto.

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: costruzione dall'anno 2007, fine lavori anno 2013.

CONTESTO URBANO: residenziale.

CONTESTO URBANISTICO: dal PGT Vigente: tutti i beni fanno parte del Tessuto Urbano Consolidato, nucleo di antica formazione di cui all'art. 30 delle norme tecniche.

UTILIZZO ATTUALE: immobili liberi, non utilizzati.

ACCESSO: dalla pubblica Piazza Don Lino Zambonelli, poi ragioni comuni.

CDU: no.

REGOLARITA' CATASTALE

Abitazione sostanzialmente conforme.

Deposito non conforme: è stata rilevata la posizione della porta d'ingresso al bagno nella posizione opposta rispetto a come rappresentata nell'attuale scheda catastale che andrà sostituita ed aggiornata al termine dei lavori di completamento.

Box sostanzialmente conforme.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

A seguito di apposita istanza, il tecnico del Comune di Chieve a reperito le seguenti pratiche edilizie.

- Convenzione Piano di Recupero L. 457/78 a destinazione residenziale "██████████", rep. n. 537 del 19/10/2001 stipulata ██████████
- Convenzione di variante Piano di Recupero U.M.I. "B" denominato ██████████, rep. n. 665 del 31/01/2006 stipulata ██████████ che autorizza l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ██████████
██████████;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 7926 del 15/11/2007, ██████████ per la "ristrutturazione in piano di recupero";
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3939 del 03/06/2011, dichiarante ██████████ per "completamento lavori di cui alla D.I.A. n. 7926 del 15/11/2007 e variante piano terra per cambio parziale destinazione d'uso da abitazione a negozio/studio con reperimento standard di p.p. in loco";



- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1112 del 24/02/2012, [REDACTED] per “variante finale al piano di recupero denominato [REDACTED] per modifiche generali non sostanziali e reperimento spazi di uso comune necessari per attività di affitto “alloggi protetti per anziani autosufficienti” DGR Lombardia n. 8/11497 del 17/03/2010”;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3062 del 22/04/2013, [REDACTED] per la “variante al piano di recupero denominato [REDACTED]” per cambio d’uso funzionale senza opere edilizie locali ad uso comune che vengono trasformati in depositi accessori residenziali, modifiche interne per realizzazione scala interna di collegamento del negozio n. 1 con il deposito n. 1 al piano sottostante, rettifica delle superfici dei depositi n. 1 e 2 al piano interrato per mancata realizzazione di divisorio con conseguente recupero volume tecnico sottostante il porticato prospiciente la via San Rocco ... ”;
- Dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale prot. 3073 e 3072 del 24/04/2013 sottoscritto [REDACTED] che dichiara la data di fine lavori il 16/04/2013;
- Certificato di agibilità prot. n. 5870 del 08/09/2015 rilasciato alla [REDACTED] con elaborato planimetrico allegato alla richiesta di agibilità, prot. n. 5298 del 15/08/2015.

Relativamente alla verifica dello stato legittimo si utilizzano le planimetrie allegate alla richiesta di agibilità, sopra riportate in stralcio, in quanto rappresentano per le varie unità l’ultimo stato di progetto depositato.

Abitazione sostanzialmente conforme.

L’unità, non essendo ultimata, non dispone del certificato di agibilità.

Deposito non conforme: è stata rilevata la posizione della parete d’ingresso al bagno nella posizione opposta rispetto a come rappresentata. È necessaria una pratica di sanatoria per regolarizzare la situazione.

L’unità, non essendo ultimata, non dispone del certificato di agibilità.

Box sostanzialmente conforme; dispone del certificato di agibilità.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA’

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’articolo 46,



comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Al sopralluogo effettuato non si sono riscontrate opere abusive.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Nella relazione notarile non risultano vincoli relativi a censi, livelli e usi civici.

SPESE CONDOMINIALI

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

I beni fanno parte del [REDACTED] attualmente amministrato da [REDACTED]

L'amministratore pro-tempore ha fornito la seguente documentazione (allegata).

- Lettera risposta dalla quale si evince che non risultano ulteriori obblighi condominiali, non vi sono spese straordinarie in corso o deliberate, non vi sono altre cause in corso.
- Regolamento Condominiale e tabelle millesimali.
- Bilancio consuntivo ordinario 2023.
- Bilancio preventivo ordinario 2024.
- Situazione versamenti della [REDACTED] dalla quale si rileva che alla data del 30/9/2024 non vi erano insoluti.

Dal bilancio preventivo 2024, le spese ordinarie previste ammontano ad € 333,73 per l'abitazione, € 35,58 per il box e € 156,54 per il deposito.

PRESENZA DI RIFIUTI

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

Al sopralluogo effettuato non sono stati riscontrati rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi; nel deposito vi sono alcune piastrelle che potranno essere utilizzate per ultimare la pavimentazione.



PRESTAZIONE ENERGETICA

a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

In conformità al quesito si è provveduto a redigere un nuovo Attestato di Prestazione Energetica, l'abitazione rientra nella classe C con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 135,79 kWh/mqa

APE registrato in data 31/8/2025

Codice identificativo: 1902900004025

Validità fino al 31/8/2035

CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo "rapporto mercantile" che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
2	Abitazione	59,00	1,00	59,00
S1	Box	18,00	0,50	9,00
2	Deposito	27,50	0,75	20,63
totale				88,63
arrotondamento				89,00

Ai beni compete la quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato.



VALORE

determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

VALORE DI MERCATO

Si riporta di seguito la definizione di Valore di Mercato.

Valore di mercato (European Valuation Standards 2020)

“il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore ed un acquirente, che operano indipendentemente l'uno dall'altro dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizione”

VALORE IN VENDITA FORZATA

Si riporta di seguito la definizione di Valore di Mercato con assunzioni (vendita forzata).

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”

CRITERIO DI STIMA

Scelta del criterio di valutazione in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS).

Il criterio di stima per la determinazione del Valore di Mercato è quello del confronto (Market Approach - MA). Tale metodo rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il MA è un procedimento logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base di raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.



Il metodo si basa sull'assunto elementare che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Ai fini dell'applicazione del metodo di stima sopra enunciato, il sottoscritto ha effettuato un'ampia ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto appartenenti al medesimo segmento di mercato.

In riferimento al MCA riportato a pagina 23, considerando la consistenza dei beni del Lotto 18 di mq 88,60 di sup. eq., si ottiene il Valore di Mercato di € 108.600,00 (€/mq 1.225,00 di sup. eq.).

Valore di mercato	108.600,00
--------------------------	------------

Adeguamenti e correzioni della stima		Note
- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	2.500,00	Pratica sanatoria e rifacimento scheda per il deposito.
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	15.000,00	ved. nota 1
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	18.000,00	necessario completamento, sia dell'appartamento che del deposito. Porte interne, radiatori, sanitari, impianto el., verniciatura putrelle a vista, finiture.
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	
Valore di mercato "corretto"	73.100,00	



Nota 1: attualmente l'impianto di riscaldamento e ACS centralizzato non funziona. Non viene eseguita alcuna manutenzione. Nel corso degli anni, i Condomini non hanno mai deliberato la spesa necessaria per i ripristini, anzi, gli attuali proprietari che risiedono o che hanno concesso in locazione i propri beni, hanno realizzato impianti autonomi. Si detrae pertanto una quota che potrà essere utilizzata per la realizzazione di un proprio impianto o come partecipazione alle spese straordinarie che, se deliberate, dovranno essere sostenute.

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto.

Valore di mercato "corretto"	73.100,00
-------------------------------------	-----------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12 731,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi). 0,00

Non viene eseguita alcuna detrazione in quanto prima dell'eventuale locazione è necessario ultimare il bene.

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua) 731,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 7.310,00



Valore di mercato con assunzioni	64.328,00
arrotondamento	64.300,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 18

Valore di Mercato	€ 108.600,00
Valore di Mercato corretto	€ 73.100,00
Valore di Mercato con assunzione (vendita forzata)	€ 64.300,00

QUOTE INDIVISE

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:

- xi. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
- xii. 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;*

Non si tratta di quote indivise.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

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

I beni sono tutti intestati alla [REDACTED] in diritto di proprietà 1/1.

FORMAZIONE DI LOTTI

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

Vedere pagina 10.



l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Sussiste servitù di passaggio pedonale a carico della porzione di cortile comune di cui alla particella 243 sub. 501 e dell'androne contiguo di cui alla particella 243 sub. 505 a favore della particella 572 ed esiste a carico della particella 572 ed a favore del complesso condominiale di cui alla particella 243, servitù di mantenimento delle bocche di lupo realizzate su detta proprietà alla particella 572 e di mantenimento delle strutture e dei sottoservizi (fognatura e rete gas) sottostanti detta particella 572 a favore dell'intero complesso condominiale. Sussistono inoltre che esistono con le altre unità del complesso immobiliare, per effetto della strutturazione dei luoghi come realizzata dal costruttore, reciproche servitù di passaggio tubazioni per l'allaccio di luce, acqua, gas, telefono e fognatura.

I beni sono ricompresi nel Piano di Recupero di cui alla convenzione stipulata con il Comune di Chieve in data 19 ottobre 2001, repertorio n. 537 del segretario comunale di detto Comune, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Lodi il 5 novembre 2001 ai nn. 17945 di registro generale e 10869 di registro particolare e dalla convenzione edilizia di variante del piano di recupero U.M.I. "B" [REDACTED] ai sensi della L.R. 19/92, del D.P.R. 380/01 ed della L.R. 12/2001, stipulata con il medesimo Comune in data 31 gennaio 2006 repertorio n. 665 del segretario comunale, trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Lodi il 15 febbraio 2006 ai n. 3376 di registro generale e 1844 di registro particolare.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto [REDACTED] del 31 agosto 2007 repertorio numero 12517/5469 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 4 settembre 2007 al numero generale 21080 e al numero particolare 6209 a [REDACTED] per capitale di € 2.000.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 3.600.000,00, durata dieci anni, a carico [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 3 particella 243 riportato in NCEU a foglio 3 particella 97, graffato con foglio 3 particella 835 Foglio 3 Particella 934 Foglio 3 Particella 936 Foglio 3 Particella 98 Foglio 3 Particella 99. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

-In data 30 maggio 2013 ai numeri 7472/1196 di frazionamento in quota

Frazione € 122.397,00 (€ 67.998,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 507
Foglio 3 particella 243 subalterno 514



Foglio 3 particella 243 subalterno 515

Foglio 3 particella 243 subalterno 508

Frazione € 128.817,00 (€ 71.565,00)

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 513

Frazione € 112.502,00 (€ 62.501,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 511

Foglio 3 particella 243 subalterno 567

Frazione € 145.332,00 (€ 80.740,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 520

Foglio 3 particella 243 subalterno 554

Foglio 3 particella 243 subalterno 516

Frazione € 143.813,00 (€ 79.896,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 517

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 525

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 518

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 519

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 521

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 522

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 523

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 524

Frazione € 29.067,00 (€ 16.148,00)

Foglio tre particella 243 subalterno 527



Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 529

Frazione € 7.928,00 (€ 4.404,00)
Foglio tre particella 243 subalterno 531

Frazione € 3.964,00 (€ 2.202,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 532

Frazione € 3.964,00 (€ 2.202,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 533

Frazione € 36.994,00 (€ 20.552,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 534

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 536

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 537

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 538

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 539

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 540

Frazione € 19.818,00 (€ 11.010,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 541

Frazione € 15.855,00 (€ 8.808,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 542

Frazione € 15.855,00 (€ 8.808,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 543

Frazione € 125.514,00 (€ 69.730,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 546



Frazione € 106.688,00 (€ 59.271,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 547

Frazione € 134.300,00 (€ 74.611,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 548

Frazione € 65.268,00 (€ 36.260,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 549

Frazione € 125.514,00 (€ 69.730,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 550

Frazione € 118.908,00 (€ 66.060,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 551

Frazione € 29.727,00 (€ 16.515,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 552

Frazione € 59.454,00 (€ 33.030,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 553

Frazione € 119.244,00 (€ 66.244,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 555

Frazione € 100.412,00 (€ 55.784,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 556

Frazione € 29.727,00 (€ 16.515,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 557

Frazione € 75.309,00 (€ 41.838,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 558

Frazione € 87.860,00 (€ 48.811,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 559

Frazione € 153.128,00 (€ 85.071,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 560

Frazione € 89.181,00 (€ 49.545,00)

Foglio 3 particella 243 subalterno 561



Frazione € 106.688,00 (€ 59.271,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 562

Frazione € 29.727,00 (€ 16.515,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 563

Frazione € 126.044,00 (€ 70.024,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 564

Frazione € 156.894,00 (€ 87.163,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 565

Frazione € 194.548,00 (€ 108.082,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 566

Frazione € 115.474,00 (€ 64.152,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 568

Frazione € 56.483,00 (€ 31.379,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 569

Frazione € 175.720,00 (€ 97.622,00)
Foglio 3 particella 243 subalterno 570

Annotazioni

- In data 5 luglio 2010 al n. 2199 di erogazione parziale
- In data 11 luglio 2011 al n. 2209 di annotazione ad iscrizione rinegoziazione di mutuo
- In data 13 settembre 2011 al n. 2747 di erogazione parziale
- In data 29 novembre 2011 al n. 3719 di erogazione parziale
- In data 11 gennaio 2012 al n. 60 di annotazione ad iscrizione rinegoziazione di mutuo
- In data 09 febbraio 2012 al n. 392 di erogazione parziale
- In data 30 maggio 2013 al n. 1195 di riduzione di somma
- In data 30 maggio 2013 ai nn. 7473/1197 di restrizione di beni

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 509

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 512

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 544

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 545

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 526

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 528

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 530

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 535

Foglio 3 Particella 1127



Foglio 3 Particella 1128

-In data 26 giugno 2013 ai nn. 8827/1370 di restrizione di beni

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 554

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 516

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 517

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 567

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 520

-In data 04 luglio 2013 ai nn. 9275/1468 di restrizione di beni

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 525

-In data 08 maggio 2014 ai nn. 5808/892 di restrizione di beni

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 574

Foglio 3 Particella 243 Subalterno 536

-Comunicazione n° 1014 del 14 maggio 2014 di estinzione parziale avvenuta il 10 aprile 2014. Cancellazione parziale eseguita in data 15 maggio 2014

-Comunicazione n° 1015 del 14 maggio 2014 di estinzione parziale avvenuta il 10 aprile 2014. Cancellazione parziale eseguita in data 15 maggio 2014

-Comunicazione n° 1016 del 14 maggio 2014 di estinzione parziale avvenuta il 10 aprile 2014. Cancellazione parziale eseguita in data 15 maggio 2014

Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cremona del 20 novembre 2024 repertorio n. 3643 e trascritto presso gli Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 16 gennaio 2025 al numero generale 478 e al numero particolare 331 a [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 571 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 558 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 559 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 546 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 555 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 556 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 565 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 566 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 557 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 561 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 568 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 547 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243 Subalterno 551 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243



Subalterno 562 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 550 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 511 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 548 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 560 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 570 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 543 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 515 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 542 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 541 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 537 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 539 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 538 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 540 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 523 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 524 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 518 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 529 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 519 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 514 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 521 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 522 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 527 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 513 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 534 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 533 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 532 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 531 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 552 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 573 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 569 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 549 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 553 riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243
Subalterno 572

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

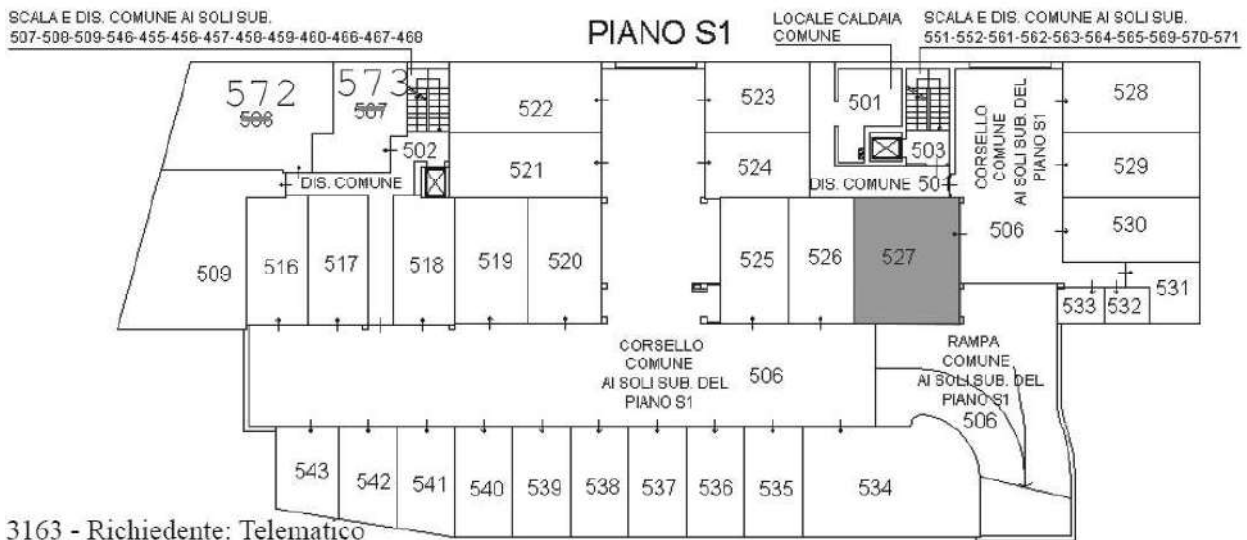
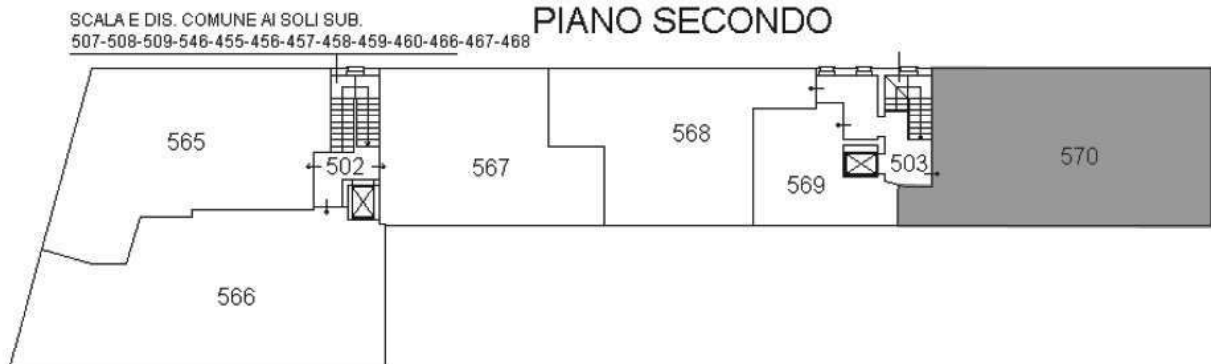
Trascrizione a favore del 04/09/2007 – Reg. Part. 10750 Reg. Gen. 21079

Rep. 12516/5468 del 31/08/2007

Atto tra vivi – compravendita



LOTTO 19



3163 - Richiedente: Telematico

Stralcio elaborato beni lotto 19

Elenco allegati.

Si rimanda alla pagina 443.



SCHEDA SINTETICA LOTTO 19

- 1) Ubicazione del bene: Comune di Chieve (CR), Piazza Don Lino Zambonelli, 8.
- 2) Si tratta di un appartamento ubicato al piano secondo, con ingresso dal civico 8 dal vano scala comune.

L'unità è composta da soggiorno-pranzo, con cottura, ripostiglio, due disimpegni, due bagni, due camere. L'abitazione non è completamente ultimata in quanto manca della posa dei sanitari, dei radiatori e delle porte interne.

Al piano sottostrada è ubicato il box raggiungibile dal vano scala comune o dall'esterno tramite rampa comune.

Dati catastali: appartamento foglio 3 part. 243 sub. 570 - cat. A/2 - cl. 2 - vani 4,5 – sup. mq 89, escluso aree scoperte mq 89 – piano 2.

Box foglio 3 part. 243 sub. 527 - cat. C/6 – cl. 2 – cons. mq 30, sup. mq 32, piano S1.

- 3) Nessuna difformità sostanziale rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento.
- 4) Diritto di piena proprietà 1/1.
- 5) Stato di possesso: liberi, non utilizzati.
- 6) Presenza di rifiuti: no.
- 7) Diritti di Terzi: no.
- 8) Regolarità Catastale: si.
- 9) Regolarità Urbanistica: si.
- 10) Regolarità Edilizia: si.
L'abitazione non dispone del certificato di agibilità. Il box dispone del certificato di agibilità.
- 11) Opere abusive: no.
- 12) Censi/livelli/usi civici: non riscontrati nelle formalità.
- 13) Spese condominiali: (allo stato attuale non è funzionante l'impianto di riscaldamento centralizzato, pertanto le spese indicate potranno subire consistenti variazioni per le unità abitative). Da bilancio prev, 2024, app. € 504,77, box € 63,57.
- 14) Valore di Mercato: € 128.600,00
- 15) Valore in Vendita Forzata: € 93.800,00
- 16) Quote indivise: no.
- 17) APE: classe C fabbisogno termico per la climatizzazione invernale 123,32 kWh/mq



IDENTIFICAZIONE

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Ubicazione

Comune di Chieve (CR) Piazza Don Lino Zambonelli, 8.

Dati Catastali

Comune di Chieve - C634.

Dest. Uso	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons. vani/mq	Sup (escl aree scoperte)	Indirizzo/Piano
Appartamento	3	243	570	A/2	2	4,5	89 (89)	Via Bacchetta, 9 - 2
Box	3	243	527	C/6	2	30	32	Via Bacchetta, 9 - S1

Identificazione catastale contenuta nell'Atto di Pignoramento.

Nessuna variazione rispetto a quanto riportato sopra.

Confini

Da nord in senso orario.

Appartamento: vuoto su mapp. 572, vuoto su mapp. 544, vuoto su mapp. 243 sub. 562, vuoto su mapp. 243 sub. 564, vuoto su mapp. 243 sub. 544, mapp. 243 sub. 569, mapp. 243 sub. 503.

Box: mapp. 243 sub. 501, mapp. 243 sub. 506, mapp. 243 sub. 526.

Cronistoria catastale.

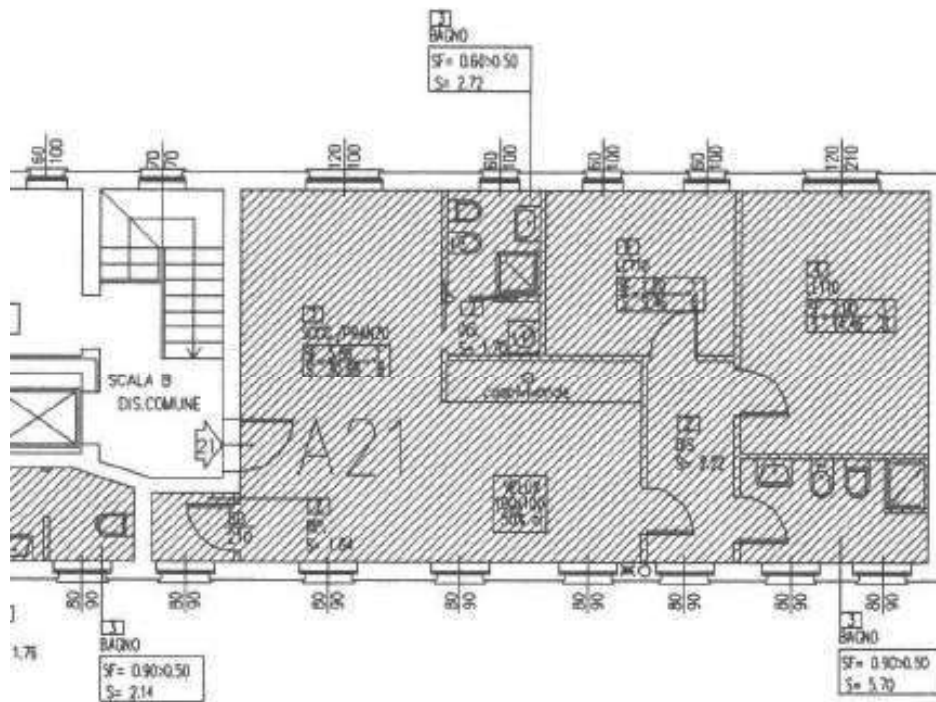
I mappali derivano dalla soppressione dei precedenti beni identificati al foglio 3 mapp. 243, mapp. 97 graffato 98, 99, 835, 934, 936 acquistati [REDACTED] del 31/8/2007 rep. n. 12513, racc. n. 5468.

Stato di possesso.

I beni sono liberi e non utilizzati; a seguito di apposita istanza l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano in essere contratti di locazione.



Descrizione.



Si tratta di un appartamento ubicato al piano secondo, con ingresso dal civico 8 dal vano scala comune.

L'unità è composta da soggiorno-pranzo, con cottura, ripostiglio, due disimpegni, due bagni, due camere. L'abitazione non è completamente ultimata in quanto manca della posa dei sanitari, dei radiatori e delle porte interne.

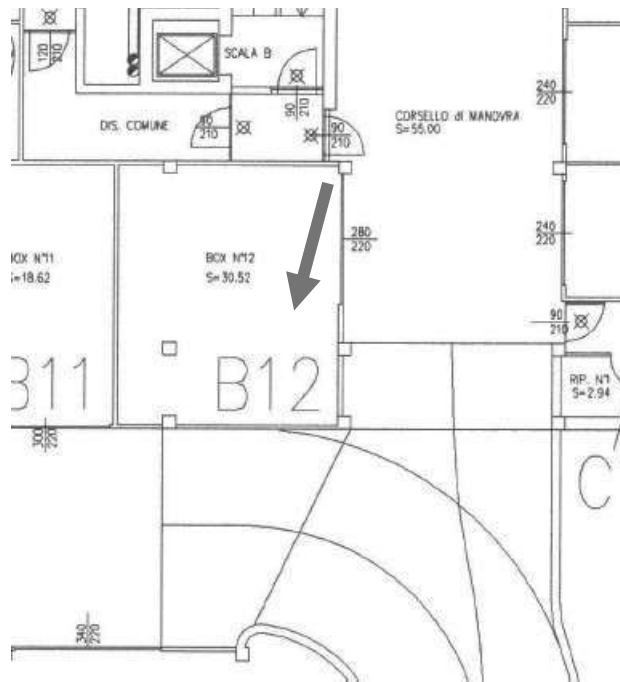
Principali caratteristiche dell'appartamento: pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti con travi a vista, rivestimento in piastrelle ceramiche solo sulle pareti dei bagni, portoncino blindato di ingresso, serramenti interni in legno con vetrocamera dotati di scuri esterni.

Dispone di cappottatura sulle pareti esterne, impianti elettrico, citofonico, TV, fognario, ventilazione.

I pannelli fotovoltaici comuni sulla copertura, a servizio dell'impianto, non sono più funzionanti.

Le unità abitative utilizzate, di altre proprietà, hanno provveduto a realizzare impianti di riscaldamento autonomi.





Al piano sottostrada è ubicato il box raggiungibile dal vano scala comune o dall'esterno tramite rampa comune. Principali caratteristiche del box: pavimentazione in battuto di cemento, parete di fondo in c.a., pareti divisorie in prismi di cemento, presenza di tre pilastri come indicato nell'immagine soprastante, basculante in lamiera inox aggettante, dispone di punto luce interno con impianto a vista. Altezza interna cm 238, altezza utile di passaggio cm 204.

Dalla documentazione condominiale reperita si individuano 41,08 millesimi di proprietà per l'appartamento e 9,72 millesimi per il box.

STATO MANUTENTIVO: buono con l'eccezione dell'imp. di riscaldamento come sopra descritto.

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: costruzione dall'anno 2007, fine lavori anno 2013.

CONTESTO URBANO: residenziale.

CONTESTO URBANISTICO: dal PGT Vigente: tutti i beni fanno parte del Tessuto Urbano Consolidato, nucleo di antica formazione di cui all'art. 30 delle norme tecniche.

UTILIZZO ATTUALE: immobili liberi, non utilizzati.

ACCESSO: dalla pubblica Piazza Don Lino Zambonelli, poi ragioni comuni.

CDU: no.

REGOLARITA' CATASTALE

Abitazione sostanzialmente conforme.

Box sostanzialmente conforme.

