

## 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 7 di mq 38,10 di sup. eq., si ottiene il Valore di Mercato di € 46.700,00

La superficie lorda effettiva dei depositi è di mq 46,50, portico mq 6, area esclusiva mq 14,5 (€/mq 950,00).

<b>Valore di mercato</b>	46.700,00
--------------------------	-----------

<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>		Note
- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	0,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	500,00	Rimozione arredi, materiale da cantiere, cavi elettrici compreso trasporto e oneri smaltimento.
- limitazioni all'uso del bene	5.000,00	ved. nota 1
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	12.000,00	necessario completamento, pavimentazione, porte interne, rivestimento bagno, impianti, finiture.
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

<b>Valore di mercato "corretto"</b>	29.200,00
-------------------------------------	-----------

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.

<b>Valore di mercato "corretto"</b>	29.200,00
-------------------------------------	-----------

**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 12 292,00

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) 292,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 2.920,00

<b>Valore di mercato con assunzioni</b>	25.696,00
<b>arrotondamento</b>	25.700,00

**RIEPILOGO VALORI LOTTO 7**

<b>Valore di Mercato</b>	<b>€ 46.700,00</b>
<b>Valore di Mercato corretto</b>	<b>€ 29.200,00</b>
<b>Valore di Mercato con assunzione (vendita forzata)</b>	<b>€ 25.700,00</b>



## 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 [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:

[REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243, riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 97 graffato 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 [REDACTED] 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 [REDACTED]

[REDACTED] 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 [REDACTED] del 24 luglio 2007 repertorio n. 10883 a favore di [REDACTED] non rilevato trascritto.

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 3 Particella 243, riportato in NCT a Foglio 3 Particella 97, riportato in NCT a Foglio 3 Particella 98, riportato in NCT a Foglio 3 Particella 99, riportato in NCT, a Foglio 3 Particella 934, riportato in NCT a Foglio 3 Particella 936, riportato in NCT a Foglio 3 Particella 835, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di compravendita del [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 fideiussoria 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" denominato [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 ■■■■■ 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 ■■■■■ ■■■■■, ■■■■■, ■■■■■ 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 ■■■■■ 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 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





## SCHEDA SINTETICA LOTTO 8

- 1) Ubicazione del bene: Comune di Chieve (CR), Piazza Don Lino Zambonelli, 14.
- 2) Si tratta di un appartamento ubicato al piano terra, con ingresso dal civico 14, dall'androne comune.

L'unità è composta da soggiorno-pranzo, con cottura, disimpegno, una camera, un bagno, un ripostiglio, una porzione di portico esterna e un'area esclusiva.

Al piano sottostrada è ubicato il box, raggiungibile dall'esterno tramite rampa comune.

Al piano terra è ubicato il posto auto scoperto, raggiungibile dall'esterno tramite la Piazza Don Lino Zambonelli.

Dati catastali: appartamento foglio 3 part. 243 sub. 511 - cat. A/2 - cl. 2 - vani 3,5 – sup. mq 64, escluso aree scoperte mq 58 – piano T.

Box foglio 3 part. 243 sub. 538 - cat. C/6 – cl. 3 – cons. mq 14, sup. mq 16, piano S1.

Posto auto scoperto foglio 3 part. 243 sub. 515 - cat. C/6 – cl. 1 – cons. mq 12, sup. mq 12, piano T.

- 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 (la zona cottura è segnata nella parte sinistra del soggiorno mentre gli attacchi sono a destra).
- 9) Regolarità Urbanistica: si
- 10) Regolarità Edilizia: no (è stato ricavato un ripostiglio nel sottoscala con accesso diretto dalla camera, necessaria pratica di sanatoria).  
L'abitazione, il box e il posto auto scoperto dispongono 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. € 277,67, box € 30,61, posto auto N.D.
- 14) Valore di Mercato: € 93.000,00
- 15) Valore in Vendita Forzata: € 64.700,00
- 16) Quote indivise: no.
- 17) APE: classe C fabbisogno termico per la climatizzazione invernale 151,79 kWh/mq



## IDENTIFICAZIONE

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

### Ubicazione

Comune di Chieve (CR) Piazza Don Lino Zambonelli, 14.

### 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	511	A/2	2	3,5	64 (58)	Via Bacchetta, 9 - T
Box	3	243	538	C/6	3	14	16	Via Bacchetta, 9 - S1
P. auto scop.	3	243	515	C/6	1	12	12	Via Bacchetta, 9 – T

Identificazione catastale contenuta nell'Atto di Pignoramento.

Nessuna variazione rispetto a quanto riportato sopra.

### Confini

Da nord in senso orario.

Appartamento: mapp. 572, mapp. 879, mapp. 243 sub. 501, mapp. 243 sub. 505.

Box: mapp. 243 sub. 506, mapp. 243 sub. 537, mapp. 1127, mapp. 243 sub. 539.

Posto auto scoperto: mapp. 243 sub. 506, mapp. 1127, mapp. 243 sub. 503.

### Cronistoria catastale.

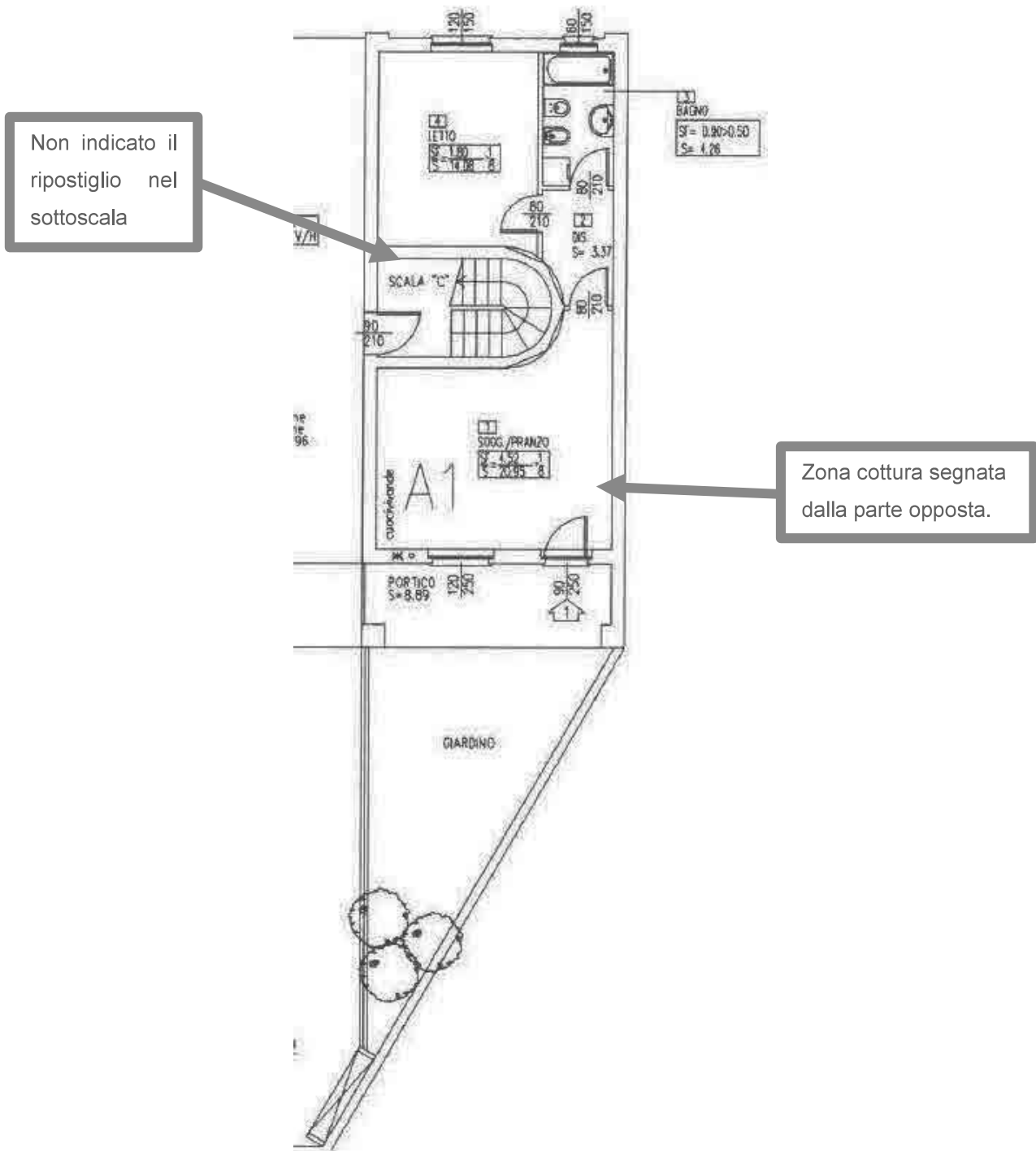
I mappali derivano dalla soppressione dei precedenti beni identificati al foglio 3 mapp. 243, mapp. 97 graffato 98, 99, 835, 934, 936 acquistati [REDACTED] del 31/8/2007 rep. n. 12513, racc. n. 5468.

### 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 terra, con ingresso dal civico 14, dall'androne comune.

L'unità è composta da soggiorno-pranzo, con cottura, disimpegno, una camera, un bagno, un ripostiglio, una porzione di portico esterna e un'area esclusiva.

Principali caratteristiche dell'appartamento: pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, rivestimento in piastrelle ceramiche solo sulle pareti del bagno, porta-finestra dotata di inferriata

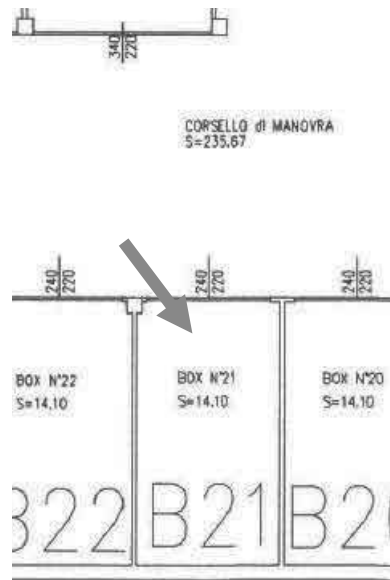


di chiusura in ingresso, serramenti esterni in legno con vetrocamera dotati di scuri interni, porte interne in legno tamburato, sanitari classici a basamento.

Dispone di cappottatura sulle pareti esterne, impianti elettrico, citofonico, TV, fognario, ventilazione; dispone di radiatori ma 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.

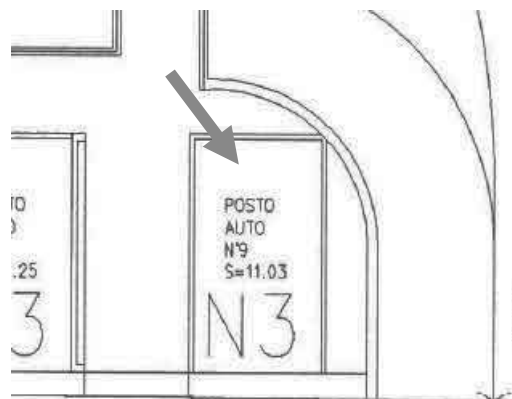
Le unità abitative utilizzate, di altre proprietà, hanno provveduto a realizzare impianti di riscaldamento autonomi.



Al piano sottostrada è ubicato il box, raggiungibile 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 240, altezza utile di passaggio cm 193.



Al piano terra è ubicato il posto auto scoperto, denominato in pianta N3, raggiungibile dalla Piazza Don Lino Zambonelli. La pavimentazione è in autobloccanti e il posto auto è facilmente individuato in quanto contornato da mattonelle di colore più chiaro.



Dalla documentazione condominiale reperita si individuano 29,92 millesimi di proprietà per l'appartamento, 4,68 millesimi per il box e N.D. per il posto auto.

**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, è indicata la zona cottura nella parte sinistra del soggiorno mentre gli attacchi sono a destra, ininfluente ai fini della rendita.

Box sostanzialmente conforme.

Posto auto scoperto 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 [REDACTED] rep. n. 537 del 19/10/2001 stipulata [REDACTED];
- Convenzione di variante Piano di Recupero U.M.I. "B" denominato [REDACTED], rep. n. 665 del 31/01/2006 stipulata [REDACTED] che autorizza l'esecuzione delle opere di urbanizzazione alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED];
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 7926 del 15/11/2007, dichiarante [REDACTED] per la "ristrutturazione in piano di recupero";



- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3939 del 03/06/2011, dichiarante [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, dichiarante [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, dichiarante [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 non conforme, è stato ricavato un ripostiglio nel sottoscala con accesso diretto dalla camera, necessaria pratica di sanatoria; la zona cottura è segnata nella parte sinistra del soggiorno, mentre gli attacchi sono a destra. L’unità dispone del certificato di agibilità.

Box sostanzialmente conforme; dispone del certificato di agibilità.

Posto auto scoperto 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 € 277,67 per l'abitazione, € 30,61 per il box e ND per il posto auto scoperto.

## 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 e rifiuti ordinari, che dovranno essere smaltiti. Durante l'attività non sono stati eseguiti scavi, analisi chimiche e/o geologiche dei giardini.

## 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 151,79 kWh/mqa

APE registrato in data 31/8/2025

Codice identificativo: 1902900002525

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.
T	Abitazione	58,50	1,00	58,50
T	Portico	10,00	0,30	3,00
T	Area esclusiva	27,00	0,10	2,70
S1	Box	16,00	0,50	8,00
T	Posto auto scoperto	12,00	0,30	3,60
totale				75,80
arrotondamento				76,00

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 6 di mq 75,80 di sup. eq., si ottiene il Valore di Mercato di € 93.000,00 (€/mq 1.225,00 di sup. eq.).

<b>Valore di mercato</b>	93.000,00
--------------------------	-----------

<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>		<b>Note</b>
- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	2.500,00	pratica sanatoria per ripostiglio sottoscala.
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	1.000,00	Rimozione arredi, rifiuti ordinari, vestiti e trasporto a discarica compreso oneri di smaltimento.
- limitazioni all'uso del bene	15.000,00	ved. nota 1
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	1.000,00	Sistemazione parete di fondo del box.
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	
<b>Valore di mercato "corretto"</b>	<b>73.500,00</b>	



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.

<b>Valore di mercato "corretto"</b>	73.500,00
-------------------------------------	-----------

**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 12 735,00

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) 735,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 7.350,00



Valore di mercato con assunzioni	64.680,00
arrotondamento	64.700,00

#### RIEPILOGO VALORI LOTTO 8

Valore di Mercato	€ 93.000,00
Valore di Mercato corretto	€ 73.500,00
Valore di Mercato con assunzione (vendita forzata)	€ 64.700,00

### 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:*

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





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" denominato "██████████" 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 ██████████ 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 ██████████ ██████████ per capitale di € 2.000.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 3.600.000,00, durata dieci anni, ██████████ 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

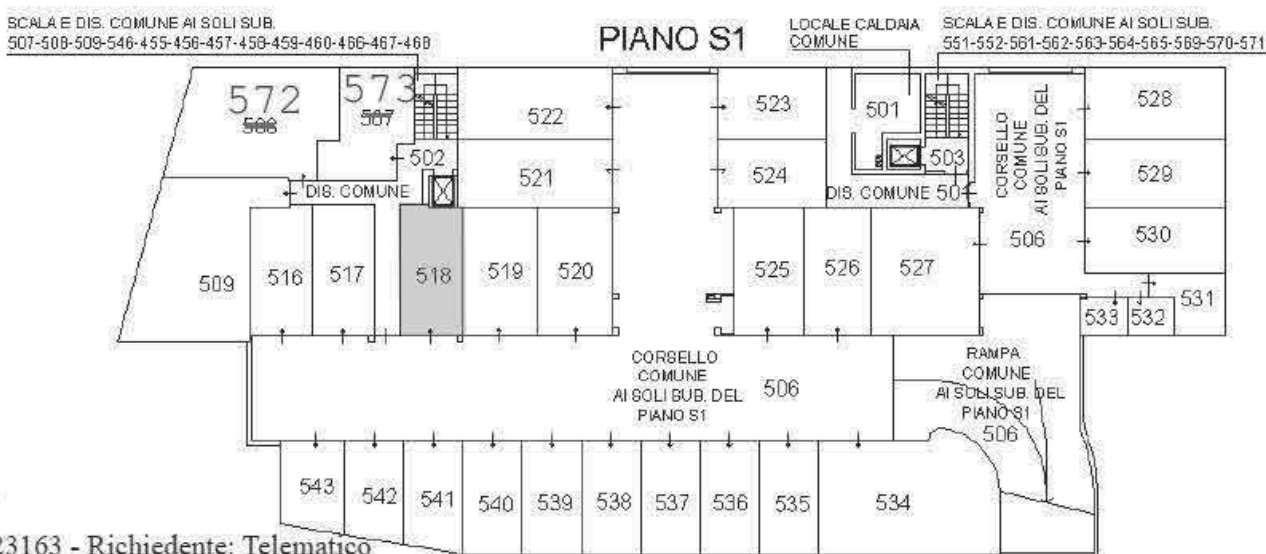
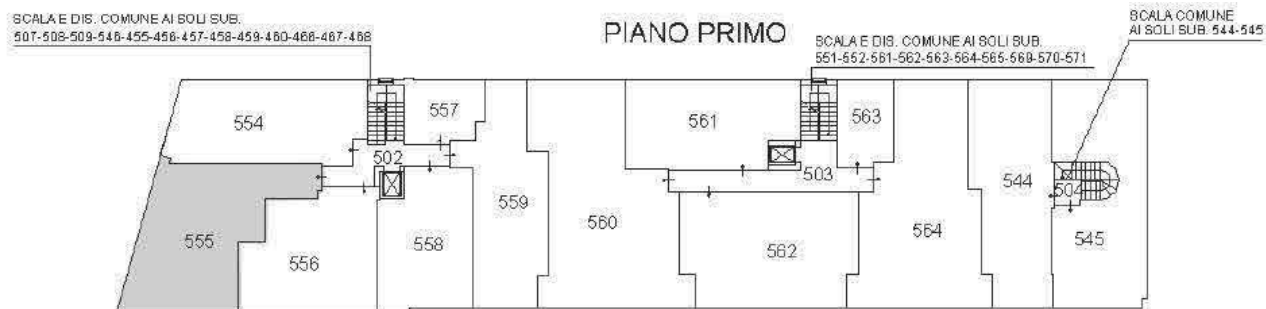
Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cremona del 20 novembre 2024 repertorio n. 3643 e trascritto presso gli Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Lodi in data 16 gennaio 2025 al numero generale 478 e al numero particolare 331 [REDACTED]

[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





# LOTTO 9



23163 - Richiedente: Telematico

Stralcio elaborato beni lotto 9

## Elenco allegati.

Si rimanda alla pagina 443.



## SCHEDA SINTETICA LOTTO 9

- 1) Ubicazione del bene: Comune di Chieve (CR), Piazza Don Lino Zambonelli, 3.
- 2) Si tratta di un appartamento ubicato al piano primo, con ingresso dal civico 3 dal vano scala comune. L'unità è composta da soggiorno-pranzo con balcone, zona cottura, disimpegno, una camera con balcone, un bagno.  
Al piano sottostrada 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. 555 - cat. A/2 - cl. 2 - vani 3 – sup. mq 61, escluso aree scoperte mq 59 – piano 1.  
Box foglio 3 part. 243 sub. 518 - cat. C/6 – cl. 3 – cons. mq 17, sup. mq 19, 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 (non indicata colonna nella zona cottura).
- 9) Regolarità Urbanistica: si
- 10) Regolarità Edilizia: si (non indicata colonna nella zona cottura).  
L'abitazione e il box dispongono 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. € 215,95, box € 37,67.
- 14) Valore di Mercato: € 86.000,00
- 15) Valore in Vendita Forzata: € 62.500,00
- 16) Quote indivise: no.
- 17) APE: si, classe C fabbisogno termico per la climatizzazione invernale 91,92 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	555	A/2	2	3	61 (59)	Via S. Rocco 16 - 1
Box	3	243	518	C/6	3	17	19	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: mapp. 243 sub. 554, mapp. 243 sub. 502, mapp. 243 sub. 556, mapp. 243 sub. 551-sub. 509, affaccio su Via San Rocco.

Box: mapp. 243 sub. 502, mapp. 243 sub. 519, mapp. 243 sub. 506, mapp. 243 sub. 502.

### Cronistoria catastale.

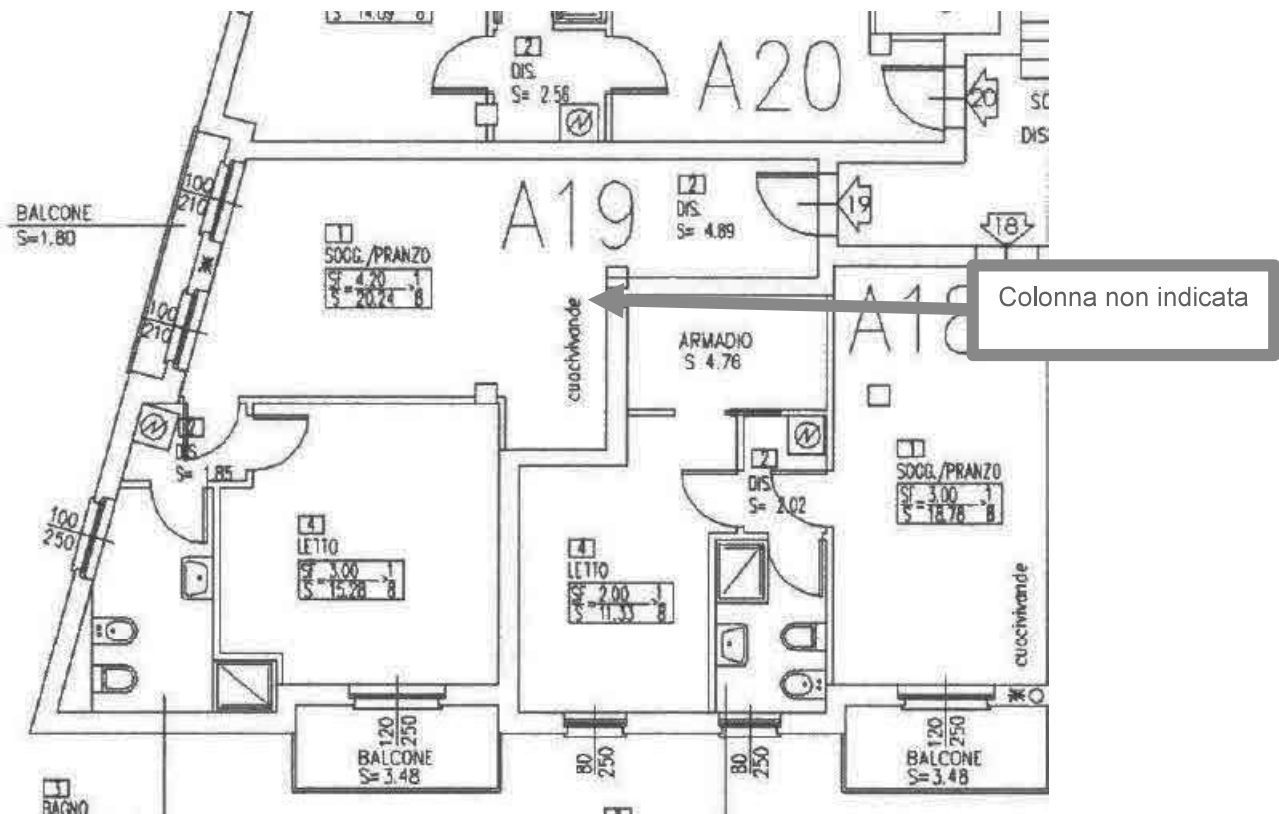
I mappali derivano dalla soppressione dei precedenti beni identificati al foglio 3 mapp. 243, mapp. 97 graffato 98, 99, 835, 934, 936 acquistati [REDACTED] del 31/8/2007 rep. n. 12513, racc. n. 5468.

### 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.



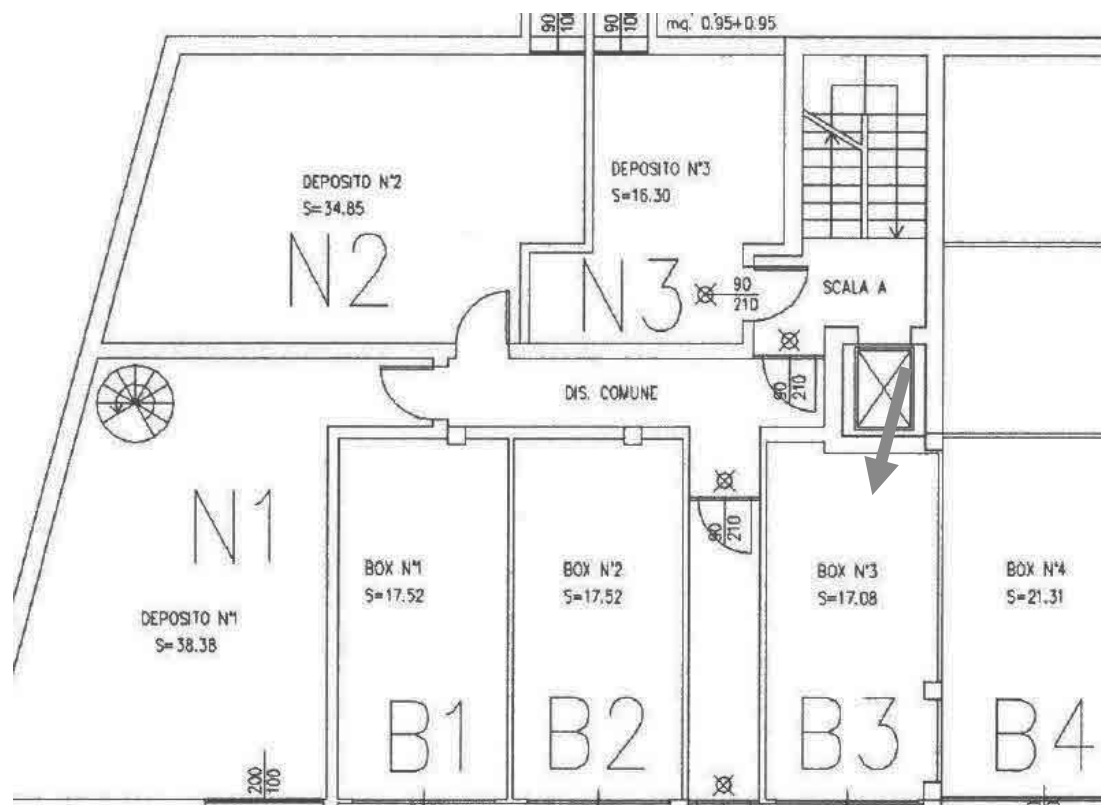
Si tratta di un appartamento ubicato al piano primo, con ingresso dal civico 3 vano scala comune.

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

Principali caratteristiche dell'appartamento: pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, rivestimento in piastrelle ceramiche solo sulle pareti del bagno, 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; dispone di radiatori ma 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 204.

Dalla documentazione condominiale reperita si individuano 28,31 millesimi di proprietà per l'appartamento e 5,76 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, non è indicata nella scheda catastale una colonna nella zona cottura, ininfluyente ai fini della rendita.

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 reperimento le seguenti pratiche edilizie.

- Convenzione Piano di Recupero L. 457/78 a destinazione residenziale [REDACTED], rep. n. 537 del 19/10/2001 stipulata [REDACTED];
- Convenzione di variante Piano di Recupero U.M.I. "B" denominato [REDACTED], rep. n. 665 del 31/01/2006 stipulata [REDACTED] che autorizza l'esecuzione delle opere di urbanizzazione alla [REDACTED]. [REDACTED]  
[REDACTED]
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 7926 del 15/11/2007, dichiarante [REDACTED] per la "ristrutturazione in piano di recupero";
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3939 del 03/06/2011, dichiarante [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, dichiarante [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, dichiarante [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, non è indicata una colonna nella zona cottura.

L'unità 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 € 215,95 per l'abitazione ed € 37,67 per il box.

## 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.

## 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 91,92 kWh/mq  
APE registrato in data 31/8/2025

Codice identificativo: 1902900003125

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.
1	Abitazione	59,00	1,00	59,00
1	Balconi	5,50	0,30	1,65
S1	Box	19,00	0,50	9,50
totale				70,15
arrotondamento				70,00

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 9 di mq 70,10 di sup. eq., si ottiene il Valore di Mercato di € 86.000,00 (€/mq 1.225,00 di sup. eq.).

<b>Valore di mercato</b>	86.000,00
--------------------------	-----------

<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>		Note
- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	0,00	
- 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	0,00	
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

<b>Valore di mercato "corretto"</b>	71.000,00
-------------------------------------	-----------

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.

<b>Valore di mercato "corretto"</b>	71.000,00
-------------------------------------	-----------

**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 12 710,00

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) 710,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 7.100,00

<b>Valore di mercato con assunzioni</b>	62.480,00
<b>arrotondamento</b>	62.500,00

**RIEPILOGO VALORI LOTTO 9**

<b>Valore di Mercato</b>	<b>€ 86.000,00</b>
<b>Valore di Mercato corretto</b>	<b>€ 71.000,00</b>
<b>Valore di Mercato con assunzione (vendita forzata)</b>	<b>€ 62.500,00</b>



## 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:*

- 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;*

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.

## PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

Attuale Proprietario:

[REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 243, riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 97 graffato 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 [REDACTED] a 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 [REDACTED]

[REDACTED] 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 [REDACTED] del 24 luglio 2007 repertorio n. 10883 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] non rilevato trascritto.

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 3 Particella 243, riportato in NCT a Foglio 3 Particella 97, riportato in NCT a Foglio 3 Particella 98, riportato in NCT a Foglio 3 Particella 99, riportato in NCT, a Foglio 3 Particella 934, riportato in NCT a Foglio 3 Particella 936, riportato in NCT a Foglio 3 Particella 835, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di compravendita del [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 fideiussoria 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" denominato "[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 ■■■■■ 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 ■■■■■ 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 ■■■■■ 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

