

## 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" ██████████, rep. n. 665 del 31/01/2006 stipulata ██████████ che autorizza l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ██████████ rappresentata dai sigg. ██████████
- 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, ██████████ 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, ██████████ per "variante finale al piano di recupero denominato "██████████" 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, ██████████ per la "variante al piano di recupero denominato ██████████" 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 ██████████ che dichiara la data di fine lavori il 16/04/2013;
- Certificato di agibilità prot. n. 5870 del 08/09/2015 rilasciato ██████████ 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 allegata 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.

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 € 504,77 per l'abitazione ed € 63,57 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 123,32 kWh/mqa

APE registrato in data 31/8/2025

Codice identificativo: 1902900004125

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	89,00	1,00	89,00
S1	Box	32,00	0,50	16,00
totale				105,00
arrotondamento				105,00

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 19 di mq 105,00 di sup. eq., si ottiene il Valore di Mercato di € 128.600,00 (€/mq 1.225,00 di sup. eq.).

<b>Valore di mercato</b>	128.600,00
--------------------------	------------

<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	7.000,00	necessario completamento, porte interne, radiatori, sanitari.
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

<b>Valore di mercato "corretto"</b>	106.600,00
-------------------------------------	------------



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>	106.600,00
-------------------------------------	------------

**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 1.066,00

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) 1.066,00



livello di rischio assunto per assenza di  
garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti 10.660,00  
- 10%

<b>Valore di mercato con assunzioni</b>	93.808,00
<b>arrotondamento</b>	93.800,00

#### **RIEPILOGO VALORI LOTTO 19**

**Valore di Mercato** € 128.600,00  
**Valore di Mercato corretto** € 106.600,00  
**Valore di Mercato con assunzione (vendita forzata)** € 93.800,00

### **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:*

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





*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 [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 [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

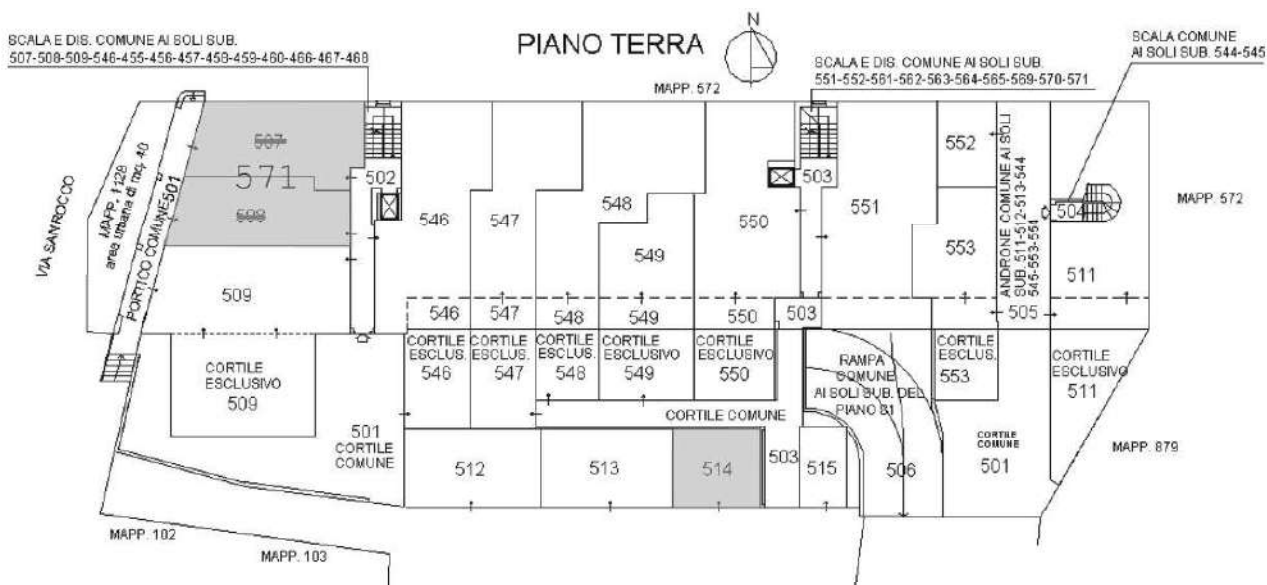
Trascrizione a favore del 04/09/2007 – Reg. Part. 10750 Reg. Gen. 21079

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

Atto tra vivi – compravendita.



# LOTTO 20



Stralcio elaborato beni lotto 20

## Elenco allegati.

Si rimanda alla pagina 443.

## SCHEDA SINTETICA LOTTO 20

- 1) Ubicazione del bene: Comune di Chieve (CR), Via S. Rocco 32, 34.
- 2) Si tratta di un negozio ubicato al piano terra, con ingresso dal portico comune prospiciente la via S. Rocco, oppure dal vano scala comune di cui al civico 3 di Piazza Don Lino Zambonelli.  
L'unità attuale, che deriva dall'unione di due negozi progettati inizialmente separati, è composta da un ampio locale principale che è stato suddiviso internamente con pareti mobili che non arrivano al soffitto, due disimpegni e due bagni.  
Nella Piazza Don Lino Zambonelli, è ubicato il posto auto scoperto.  
Dati catastali: negozio foglio 3 part. 243 sub. 571 - cat. C/1 - cl. 2 - vani 70 – sup. mq 81 – piano T.  
Posto auto scoperto foglio 3 part. 243 sub. 514 - cat. C/6 – cl. 1 – cons. mq 22, sup. mq 22, 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: negozio locato fino al 14/01/2026 con tacito rinnovo di anni 6, posto auto libero disponibile.
- 6) Presenza di rifiuti: no.
- 7) Diritti di Terzi: no.
- 8) Regolarità Catastale: si.
- 9) Regolarità Urbanistica: si.
- 10) Regolarità Edilizia: si, le pareti mobili provvisorie saranno rimosse a fine locazione dall'inquilino.  
L'unità dispone del certificato di agibilità.
- 11) Opere abusive: no (le pareti mobili sono state eseguite senza titolo)
- 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, anche se il negozio dispone di proprio impianto termico e ACS). Da bilancio prev, 2024, negozio € 347,99
- 14) Valore di Mercato: € 118.600,00
- 15) Valore in Vendita Forzata: € 95.600,00
- 16) Quote indivise: no.
- 17) APE: classe A1 fabbisogno termico per la climatizzazione invernale 291,58 kWh/mqa.



# IDENTIFICAZIONE

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

## Ubicazione

Comune di Chieve (CR) Via S. Rocco 32, 34.

## Dati Catastali

Comune di Chieve - C634.

Dest. Uso	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons. vani/mq	Sup (escl aree scoperte)	Indirizzo/Piano
Negozio	3	243	571	C/1	2	70	81	Via S. Rocco, 16 – T
P. auto scop.	3	243	514	C/6	1	22	22	Via Bacchetta, 9 - T

Identificazione catastale contenuta nell'Atto di Pignoramento.

Nessuna variazione rispetto a quanto riportato sopra.

## Confini

Da nord in senso orario.

Negozio: mapp. 572, mapp. 243 sub. 502, mapp. 243 sub. 509, portico commune mapp. 243 sub. 501.

Posto auto scoperto: mapp. 243 sub. 503, mapp. 1127, mapp. 243 sub. 513.

## 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.

Il negozio è utilizzato [REDACTED] per effetto del contratto di locazione, opponibile alla procedura, stipulato in data 14/01/2020 [REDACTED] e registrato telematicamente presso l'Ufficio di Gorgonzola il 07/4/2020 al n. 1290 serie 3T.

Canone annuale: € 7.200,00 + IVA

Decorrenza: dal 15/01/2020 al 14/01/2026 con tacito rinnovo salvo disdetta da una delle parti tramite raccomandata a.r. con preavviso di almeno 6 mesi.

### VERIFICA CANONE VILE art. 2923 C.C.

Non essendo possibile reperire contratti di locazione certi, causa assenza di una banca dati, la ricerca, non essendo preclusi, si è riferita agli asking price.

Al fine di ottenere un numero congruo di locazioni la ricerca di mercato è stata ampliata anche nei Comuni vicini ritenuti omogenei.

### Tabella locazioni

n	sup	canone €/anno	correzioni			canone corretto €/anno	canone annuo €/mq
	mq		ubicazione	stato manutenzi one	appeal		
1	80	8.400,00	0,0%	0,0%	-5,0%	7.980,00	99,75
2	115	12.000,00	-5,0%	0,0%	-5,0%	10.800,00	93,91
3	150	14.400,00	0,0%	-5,0%	-5,0%	12.960,00	86,40
4	110	9.600,00	-5,0%	0,0%	0,0%	9.120,00	82,91
5	110	12.000,00	-10,0%	0,0%	-5,0%	10.200,00	92,73
565						51.060,00	90,37
				sconto	12,0%	44.932,80	79,53

Il canone annuo di locazione medio corrisponde a €/mq 79,53.

Il negozio oggetto di stima ha una SEL di mq 81.

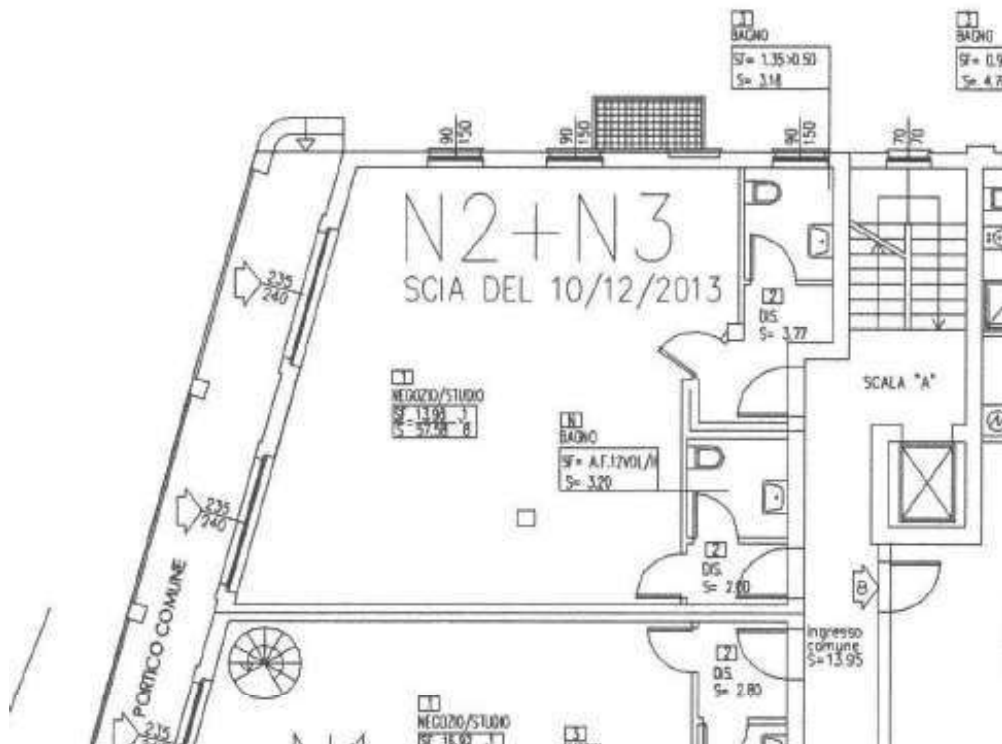
Il canone annuo di locazione attuale corrisponde a €/mq 88,89.

Non si configura alcun canone vile.

L'Osservatorio del mercato immobiliare, relativamente al semestre n. 2 del 2024 rileva una locazione massima a Chieve di €/mqmese 3,20 (€/mqa 38,40) riferita alla superficie lorda.



## Descrizione.



Si tratta di un negozio ubicato al piano terra, con ingresso dal portico comune prospiciente la via S. Rocco, oppure dal vano scala comune di cui al civico 3 di Piazza Don Lino Zambonelli.

L'unità attuale, che deriva dall'unione di due negozi progettati inizialmente separati, è composta da un ampio locale principale con due vetrine che è stato suddiviso internamente con pareti mobili che non arrivano al soffitto, due disimpegni e due bagni.

Dispone anche di due portoncini blindati per l'eventuale accesso dal vano scala condominiale.

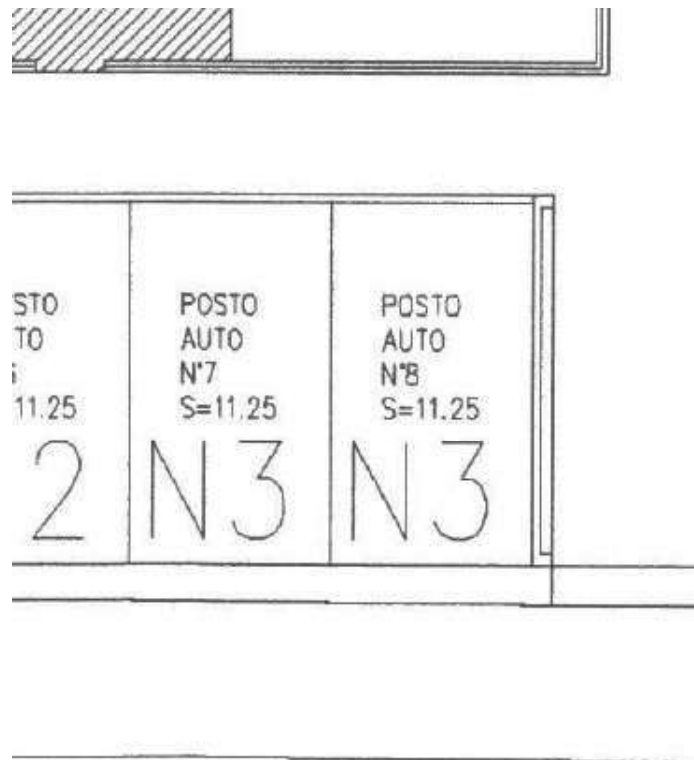
Nella Piazza Don Lino Zambonelli, è ubicato il posto auto scoperto.

Principali caratteristiche del: pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, rivestimento bagni in piastrelle ceramiche, portoncini blindati di ingresso dal vano scala comune, vetrine ed accesso dal portico comune in legno con vetrocamera.

Le pareti mobili divisorie interne sono state realizzate dall'inquilino, senza titolo, a fine locazione andranno rimosse.

Dispone di cappottatura sulle pareti esterne, impianti elettrico, citofonico, fognario, pompa di calore per il riscaldamento e boiler con accumulo per l'acqua calda.





Al piano terra è ubicato il posto auto scoperto, denominato in pianta N3, con la possibilità di parcheggiare due autovetture, è raggiungibile dalla Piazza Don Lino Zambonelli.

La pavimentazione è in autobloccanti, i posti auto vengono facilmente individuati in quanto contornati da mattonelle di colore chiaro.

Dalla documentazione condominiale reperita si individuano 38,29 millesimi di proprietà per il negozio, n.d. i millesimi per il posto auto scoperto.

N.B. Nelle tabelle millesimali si riscontra che i millesimi riferiti al negozio comprendono anche i depositi ai subb. 572 e 573 che andranno scorporati in quanto assegnati in lotti differenti.

**STATO MANUTENTIVO:** buono.

**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:** negozio, centro estetico.

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

**CDU:** no.



## REGOLARITA' CATASTALE

Negoziο sostanzialmente conforme (non indicate pareti mobili interne).

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 reposito 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 tra il [REDACTED] che autorizza l'esecuzione delle opere di urbanizzazione [REDACTED]  
[REDACTED]
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 7926 del 15/11/2007, [REDACTED] [REDACTED] 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 [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 allegare alla richiesta di agibilità, sopra riportate in stralcio, in quanto rappresentano per le varie unità l'ultimo stato di progetto depositato.

Negoziò sostanzialmente conforme (le pareti mobili verranno rimosse al termine della locazione).

L'unità dispone del certificato di agibilità.

Posto auto scoperto sostanzialmente conforme.

## 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, come già specificato sono state realizzate le pareti divisorie in cartongesso senza titolo.

## 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 € 347,99 per l'abitazione; n.d. 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.

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 A1 con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 291,58 kWh/mqa

APE registrato in data 31/8/2025

Codice identificativo: 1902900004225

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	Negozio	81,00	1,25	101,25
T	Posto auto scoperto	22,50	0,30	6,75
totale				108,00
arrotondamento				108,00

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 preferenziale individuato dagli Standard di Valutazioni Immobiliari è sempre il metodo del confronto (Market Approach - MA).

Purtroppo, nonostante l'ampia ricerca di mercato effettuata, non è stato possibile individuare idonei comparabili.

Per ovviare a tale mancanza è possibile determinare il valore del bene commerciale mediante la capitalizzazione della rendita.





<b>Valore di mercato</b>	118.600,00
--------------------------	------------

<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>		<b>Note</b>
- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	0,00	La rimozione delle pareti mobili interne è a carico dell'inquilino attuale.
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	10.000,00	Ved. nota 1.
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	5.930,00	Immobile locato con rendita adeguata, si effettua una detrazione per la non immediata disponibilità del bene.
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

<b>Valore di mercato "corretto"</b>	102.670,00
-------------------------------------	------------

Nota 1: il negozio attualmente dispone di impianto di riscaldamento autonomo tramite pompa di calore. L'originario 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 ritiene congruo detrarre una quota al fine dell'eventuale partecipazione alle spese di ripristino dell'impianto condominiale.

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>	102.670,00
-------------------------------------	------------

**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 1.026,70

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) 1.026,70

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 10.267,00

<b>Valore di mercato con assunzioni</b>	90.349,60
<b>arrotondamento</b>	90.300,00



## 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:*

- xxi. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
- xxii. 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 [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 "██████████" 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 ██████████ 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 di [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



# RIEPILOGO VALUTAZIONI

Lotto	Dest. Uso	Fg.	Part.	Sub.	VM	VM corretto	VM assunzioni (vendita forzata)
1	Appartamento	3	243	546	€ 89.200,00	€ 72.200,00	€ 63.500,00
	Box	3	243	540			
2	Appartamento	3	243	547	€ 78.600,00	€ 56.600,00	€ 49.800,00
	Box	3	243	519			
3	Appartamento	3	243	548	€ 111.000,00	€ 72.170,00	€ 63.500,00
	Box	3	243	534			
4	Deposito	3	243	549	€ 29.800,00	€ 14.800,00	€ 13.000,00
5	Appartamento	3	243	550	€ 89.700,00	€ 64.200,00	€ 56.500,00
	Box	3	243	537			
6	Appartamento	3	243	551	€ 95.500,00	€ 60.000,00	€ 52.800,00
	Box	3	243	529			
	Cantina	3	243	532			
7	Deposito	3	243	553	€ 46.700,00	€ 29.200,00	€ 25.700,00
	Deposito	3	243	552			
8	Appartamento	3	243	511	€ 93.000,00	€ 73.500,00	€ 64.700,00
	Box	3	243	538			
	P. auto scop.	3	243	515			
9	Appartamento	3	243	555	€ 86.000,00	€ 71.000,00	€ 62.500,00
	Box	3	243	518			
10	Appartamento	3	243	556	€ 75.500,00	€ 59.500,00	€ 52.400,00
	Box	3	243	521			
11	Appartamento	3	243	558	€ 53.700,00	€ 38.200,00	€ 33.600,00
	Box	3	243	542			
12	Appartamento	3	243	559	€ 79.000,00	€ 60.500,00	€ 53.200,00
	Box	3	243	541			
	Deposito	3	243	557			
13	Appartamento	3	243	561	€ 69.000,00	€ 47.000,00	€ 41.400,00
	Box	3	243	539			
14	Appartamento	3	243	560	€ 110.000,00	€ 86.900,00	€ 76.500,00
	P. auto scop.	3	243	513			
	Cantina	3	243	531			
15	Appartamento	3	243	562	€ 77.600,00	€ 55.100,00	€ 48.500,00
	Box	3	243	524			
	Cantina	3	243	533			
16	Appartamento	3	243	566	€ 150.500,00	€ 129.500,00	€ 114.000,00
	Box	3	243	522			
	Deposito	3	243	572			
17	Appartamento	3	243	565	€ 112.000,00	€ 93.500,00	€ 82.300,00
	Box	3	243	543			
	Deposito	3	243	573			
18	Appartamento	3	243	568	€ 108.600,00	€ 73.100,00	€ 64.300,00
	Box	3	243	523			
	Deposito	3	243	569			
19	Appartamento	3	243	570	€ 128.600,00	€ 106.600,00	€ 93.800,00
	Box	3	243	527			
20	Negozi	3	243	571	€ 118.600,00	€ 102.670,00	€ 90.300,00
	P. auto scop.	3	243	514			



## CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI

L'autore di questo rapporto soddisfa i requisiti di indipendenza, obiettività e competenza e dispone di qualifica REV (Recognised European Valuer), certificazione UNI 11558 Inarcheck livello avanzato.

Lo scopo della perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni ed il valore di mercato con assunzione, alias vendita forzata.

La valutazione si intende sempre a corpo e non a misura.

Ai fini della valutazione si è considerato che indicazioni e documenti forniti dagli Enti interrogati, dall'amministratore condominiale, siano accurati e corretti in quanto i medesimi sono stati analizzati esclusivamente nei limiti dell'attività di valutazione.

La due diligence edilizia, che è circoscritta alle unità immobiliari in questione, è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune e dagli Enti di riferimento; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Durante l'attività non sono stati eseguiti particolari rilievi metrici, topografici, indagini strumentali, verifiche in genere (acustica, statica dell'edificio, analisi presenza amianto, ecc.) e particolari controlli.

Durante l'attività non sono state eseguite analisi chimiche e/o geologiche dei terreni.

Le conclusioni di questa perizia non devono essere usate per altri scopi al di fuori della procedura.



# CONCLUSIONI

Si allega la documentazione richiesta nell'ordine dell'Indice degli allegati.

Il sottoscritto, a conclusione del lavoro svolto in risposta ai quesiti posti, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento

Crema, 03 settembre 2025.

In fede



Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Cremona	
	Iscrizione Albo N. 1476
Geometra <b>Zambellini Bruno</b>	



# ALLEGATI E FILES

000 Relazione.

## ALLEGATI GENERALI COMUNI A TUTTE LE UNITA'

- 001 Attestazioni comunicazione alle parti inizio operazioni.
- 002 Doc. fotografica generale.
- 003 Visura camerale storica.
- 004 Ispezioni ipotecarie.
- 005 Atto di provenienza.
- 006 Doc. catastale: estratto mappa, elaborato planimetrico.
- 007 Estratto PGT e norme tecniche.
- 008 Pratiche Edilizie – parte a.
- 008 Pratiche Edilizie - parte b.
- 009 Attestazione Agenzia delle Entrate.
- 010 Documentazione condominiale.
- 011 Attestazioni invio relazione alle parti.

## ALLEGATI LOTTO 1

- 101 Documentazione fotografica.
- 102 Documentazione catastale: visure storiche, schede catastali.
- 103 Attestato di Prestazione Energetica.

## ALLEGATI LOTTO 2

- 201 Documentazione fotografica.
- 202 Documentazione catastale: visure storiche, schede catastali.
- 203 Attestato di Prestazione Energetica.

## ALLEGATI LOTTO 3

- 301 Documentazione fotografica.
- 302 Documentazione catastale: visure storiche, schede catastali.
- 303 Attestato di Prestazione Energetica.



#### ALLEGATI LOTTO 4

- 401 Documentazione fotografica.
- 402 Documentazione catastale: visure storiche, schede catastali.

#### ALLEGATI LOTTO 5

- 501 Documentazione fotografica.
- 502 Documentazione catastale: visure storiche, schede catastali.
- 503 Attestato di Prestazione Energetica.

#### ALLEGATI LOTTO 6

- 601 Documentazione fotografica.
- 602 Documentazione catastale: visure storiche, schede catastali.
- 603 Attestato di Prestazione Energetica.

#### ALLEGATI LOTTO 7

- 701 Documentazione fotografica.
- 702 Documentazione catastale: visure storiche, schede catastali.

#### ALLEGATI LOTTO 8

- 801 Documentazione fotografica.
- 802 Documentazione catastale: visure storiche, schede catastali.
- 803 Attestato di Prestazione Energetica.

#### ALLEGATI LOTTO 9

- 901 Documentazione fotografica.
- 902 Documentazione catastale: visure storiche, schede catastali.
- 903 Attestato di Prestazione Energetica.



## ALLEGATI LOTTO 10

- 1001 Documentazione fotografica.
- 1002 Documentazione catastale: visure storiche, schede catastali.
- 1003 Attestato di Prestazione Energetica.

## ALLEGATI LOTTO 11

- 1101 Documentazione fotografica.
- 1102 Documentazione catastale: visure storiche, schede catastali.
- 1103 Attestato di Prestazione Energetica.

## ALLEGATI LOTTO 12

- 1201 Documentazione fotografica.
- 1202 Documentazione catastale: visure storiche, schede catastali.
- 1203 Attestato di Prestazione Energetica.

## ALLEGATI LOTTO 13

- 1301 Documentazione fotografica.
- 1302 Documentazione catastale: visure storiche, schede catastali.
- 1303 Attestato di Prestazione Energetica.

## ALLEGATI LOTTO 14

- 1401 Documentazione fotografica.
- 1402 Documentazione catastale: visure storiche, schede catastali.
- 1403 Attestato di Prestazione Energetica.

## ALLEGATI LOTTO 15

- 1501 Documentazione fotografica.
- 1502 Documentazione catastale: visure storiche, schede catastali.
- 1503 Attestato di Prestazione Energetica.



#### ALLEGATI LOTTO 16

- 1601 Documentazione fotografica.
- 1602 Documentazione catastale: visure storiche, schede catastali.
- 1603 Attestato di Prestazione Energetica.

#### ALLEGATI LOTTO 17

- 1701 Documentazione fotografica.
- 1702 Documentazione catastale: visure storiche, schede catastali.
- 1703 Attestato di Prestazione Energetica.

#### ALLEGATI LOTTO 18

- 1801 Documentazione fotografica.
- 1802 Documentazione catastale: visure storiche, schede catastali.
- 1803 Attestato di Prestazione Energetica.

#### ALLEGATI LOTTO 19

- 1901 Documentazione fotografica.
- 1902 Documentazione catastale: visure storiche, schede catastali.
- 1903 Attestato di Prestazione Energetica.

#### ALLEGATI LOTTO 20

- 2001 Documentazione fotografica.
- 2002 Documentazione catastale: visure storiche, schede catastali.
- 2003 Attestato di prestazione energetica.
- 2004 Contratto di locazione.



Geom. Bruno Zambellini

Albo Geometri Provincia di Cremona n. 1476

Albo Nazionale Consulente Tecnico d'Ufficio n. 32 Tribunale di Cremona

Valutatore immobiliare certificato livello avanzato UNI 11558 – Inarcheck VIPRO 0290/2018

Elenco Geometri Valutatori Esperti GEOVAL n. 1698

Elenco REV Recognised European Valuer n. REV-IT/CNGeGL/2021/22

Elenco Certificatori Regione Lombardia CENED n. 6152

Assicurazione professionale AIG n. IFL0004942.081933 massimale 1.000.000,00 euro

[www.geometrabraunozambellini.it](http://www.geometrabraunozambellini.it)

