

TRIBUNALE DI CREMONA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata: RG 129/2024

Giudice G.O.P.: avv. Giorgio TROTTA

PERIZIA DI STIMA

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

(aggiornamento 10.01.2026)

a - Ragoni in Cremona, via San Felice n.19

a.1) - appartamento	- foglio 54	mapp. 85	sub. 528
a.2) - appartamento	- foglio 54	mapp. 85	sub. 532
a.3) - appartamento	- foglio 54	mapp. 85	sub. 537 (ex 533)
a.4) - deposito	- foglio 54	mapp. 85	sub. 542 (ex 530)
a.5) - autorimessa	- foglio 54	mapp. 85	sub. 506
a.6) - autorimessa	- foglio 54	mapp. 85	sub. 508
a.7) - autorimessa	- foglio 54	mapp. 85	sub. 511
a.8) - autorimessa	- foglio 54	mapp. 85	sub. 512
a.9) - autorimessa	- foglio 54	mapp. 85	sub. 513
a.10) - autorimessa	- foglio 54	mapp. 85	sub. 514
a.11) - autorimessa	- foglio 54	mapp. 85	sub. 519
a.12) - autorimessa	- foglio 54	mapp. 85	sub. 520
a.13) - autorimessa	- foglio 54	mapp. 85	sub. 521
a.14) - posto auto coperto	- foglio 54	mapp. 85	sub. 538 (ex 529/p)
a.15) - posto auto coperto	- foglio 54	mapp. 85	sub. 539 (ex 529/p)
a.16) - posto auto coperto	- foglio 54	mapp. 85	sub. 540 (ex 529/p)

a - Ragoni in Cremona, via San Savino, cm

a.17) - area urbana	- foglio 54	mapp. 456
a.18) - area urbana	- foglio 54	mapp. 470
a.19) - Seminativo Irriguo	- foglio 54	mapp. 449

b - Ragoni in Cremona, località San Felice

b.1) - Seminativo Irriguo	- foglio 54	mapp. 488
---------------------------	-------------	-----------

L'esperto estimatore: Arch. Andrea Giuseppe RINOLDI
Via Monte Grappa, 120 - Pizzighettone (CR) 26026
Iscritto all'Ordine degli Architetti di Cremona al n° 526
Iscritto all'Albo C.T.U. Tribunale di Cremona al n° 538

Pizzighettone, li 10-01-2026

SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.1 (Cremona, via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/528) – LOTTO 01

- Diritto:	Piena proprietà esecutata esecutato		
- Bene:	Appartamento con area pertinenziale		
- Ubicazione:	Cremona, via San Felice n.19		
- Stato di manutenz. generale:	Buono		
- Lotti:	Unico		
- Dati catastali pignoramento	Fg. 54	mapp. 85-528	Q.P. 1/1
- Dati catastali attuali:	Fg. 54	mapp. 85-528	Q.P. 1/1
- Irregolarità /abusi	Nessuno		
- Valore libero mercato	€ 156.000,00		
- Valore vendita forzata	€ 127.000,00		
- Vendibilità	Discreto, in unico lotto		
- Ostacoli	Difficoltà di accesso al credito da parte di possibili acquirenti		
- Elementi favorevoli	Consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti		
- Occupazione	Libero		
- Locazione	No		

SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.2 (Cremona, via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/532) – LOTTO 02

- Diritto:	Piena proprietà esecutata esecutato		
- Bene:	Appartamento disposto su due piani (1° e 2°)		
- Ubicazione:	Cremona, via San Felice n.19		
- Stato di manutenz. generale:	Buono		
- Lotti:	Unico		
- Dati catastali pignoramento	Fg. 54	mapp. 85-532	Q.P. 1/1
- Dati catastali attuali:	Fg. 54	mapp. 85-532	Q.P. 1/1
- Irregolarità /abusi	Diffformità ai titoli abilitativi sopra indicati riguardano la realizzazione al piano sottotetto di un secondo bagno		
- Valore libero mercato	€ 113.000,00		
- Valore vendita forzata	€ 95.000,00		
- Vendibilità	Discreto, in unico lotto		
- Ostacoli	Difficoltà di accesso al credito da parte di possibili acquirenti		
- Elementi favorevoli	Consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti		
- Occupazione	Libero		
- Locazione	No		

SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.3 (Cremona, via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/537) – LOTTO 03

- Diritto:	Piena proprietà esecutata esecutato		
- Bene:	Appartamento disposto su due piani (1° e 2°) con opere edili da completare		
- Ubicazione:	Cremona, via San Felice n.19		
- Stato di manutenz. generale:	Precario		
- Lotti:	Unico		
- Dati catastali pignoramento	Fg. 54	mapp. 85-533	Q.P. 1/1
- Dati catastali attuali:	Fg. 54	mapp. 85-537 (ex 85-533)	Q.P. 1/1
- Irregolarità /abusi	Nessuno		
- Valore libero mercato	€ 96.000,00		
- Valore vendita forzata	€ 85.000,00		
- Vendibilità	Scarso, in unico lotto		
- Ostacoli	Necessità di completamento delle opere interne		
- Elementi favorevoli	Consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti		
- Occupazione	Libero		
- Locazione	No		

SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.4 (Cremona, via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/542) ex mapp.
85/530 – LOTTO 04

- Diritto:	Piena proprietà eseguita		
- Bene:	Locale Deposito		
- Ubicazione:	Cremona, via San Felice n.19		
- Stato di manutenz. generale:	Discreto		
- Lotti:	Unico		
- Dati catastali pignoramento	Fg. 54	mapp. 85-530	Q.P. 1/1
- Dati catastali attuali:	Fg. 54	mapp. 85-542 (ex mapp. 85-530)	Q.P. 1/1
- Irregolarità /abusi	Nessuno		
- Valore libero mercato	€ 56.000,00		
- Valore vendita forzata	€ 47.000,00		
- Vendibilità	Discreto, in unico lotto		
- Ostacoli	Difficoltà di accesso al credito da parte di possibili acquirenti		
- Elementi favorevoli	Consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti		
- Occupazione	Libero		
- Locazione	No		

SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.5 (Cremona, via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/506) – LOTTO 05

- Diritto:	Piena proprietà esecutata esecutato		
- Bene:	Autorimessa con locale cantina		
- Ubicazione:	Cremona, via San Felice n.19		
- Stato di manutenz. generale:	Discreto		
- Lotti:	Unico		
- Dati catastali pignoramento	Fg. 54	mapp. 85-506	Q.P. 1/1
- Dati catastali attuali:	Fg. 54	mapp. 85-506	Q.P. 1/1
- Irregolarità /abusi	Nessuno		
- Valore libero mercato	€ 14.000,00		
- Valore vendita forzata	€ 12.000,00		
- Vendibilità	Discreto, in unico lotto		
- Ostacoli	Difficoltà di accesso al credito da parte di possibili acquirenti		
- Elementi favorevoli	Consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti		
- Occupazione	Libero		
- Locazione	No		

SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.6 (Cremona, via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/508) – LOTTO 06

- Diritto:	Piena proprietà esecutata esecutato		
- Bene:	Autorimessa con locale cantina		
- Ubicazione:	Cremona, via San Felice n.19		
- Stato di manutenz. generale:	Discreto		
- Lotti:	Unico		
- Dati catastali pignoramento	Fg. 54	mapp. 85-508	Q.P. 1/1
- Dati catastali attuali:	Fg. 54	mapp. 85-508	Q.P. 1/1
- Irregolarità /abusi	Nessuno		
- Valore libero mercato	€ 13.000,00		
- Valore vendita forzata	€ 11.000,00		
- Vendibilità	Discreto, in unico lotto		
- Ostacoli	Difficoltà di accesso al credito da parte di possibili acquirenti		
- Elementi favorevoli	Consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti		
- Occupazione	Libero		
- Locazione	No		

SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.7 (Cremona, via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/511) – LOTTO 07

- Diritto:	Piena proprietà eseguita		
- Bene:	Autorimessa con locale cantina		
- Ubicazione:	Cremona, via San Felice n.19		
- Stato di manutenz. generale:	Discreto		
- Lotti:	Unico		
- Dati catastali pignoramento	Fg. 54	mapp. 85-511	Q.P. 1/1
- Dati catastali attuali:	Fg. 54	mapp. 85-511	Q.P. 1/1
- Irregolarità /abusi	Nessuno		
- Valore libero mercato	€ 16.000,00		
- Valore vendita forzata	€ 14.000,00		
- Vendibilità	Discreto, in unico lotto		
- Ostacoli	Difficoltà di accesso al credito da parte di possibili acquirenti		
- Elementi favorevoli	Consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti		
- Occupazione	Libero		
- Locazione	No		

SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.8 (Cremona, via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/512) – LOTTO 08

- Diritto:	Piena proprietà esecutata esecutato		
- Bene:	Autorimessa con locale cantina		
- Ubicazione:	Cremona, via San Felice n.19		
- Stato di manutenz. generale:	Discreto		
- Lotti:	Unico		
- Dati catastali pignoramento	Fg. 54	mapp. 85-512	Q.P. 1/1
- Dati catastali attuali:	Fg. 54	mapp. 85-512	Q.P. 1/1
- Irregolarità /abusi	Nessuno		
- Valore libero mercato	€ 16.000,00		
- Valore vendita forzata	€ 14.000,00		
- Vendibilità	Discreto, in unico lotto		
- Ostacoli	Difficoltà di accesso al credito da parte di possibili acquirenti		
- Elementi favorevoli	Consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti		
- Occupazione	Libero		
- Locazione	No		

SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.9 (Cremona, via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/513) -- LOTTO 09

- Diritto:	Piena proprietà esecutata esecutato		
- Bene:	Autorimessa con locale cantina		
- Ubicazione:	Cremona, via San Felice n.19		
- Stato di manutenz. generale:	Discreto		
- Lotti:	Unico		
- Dati catastali pignoramento	Fg. 54	mapp. 85-513	Q.P. 1/1
- Dati catastali attuali:	Fg. 54	mapp. 85-513	Q.P. 1/1
- Irregolarità /abusi	Nessuno		
- Valore libero mercato	€ 18.000,00		
- Valore vendita forzata	€ 15.000,00		
- Vendibilità	Discreto, in unico lotto		
- Ostacoli	Difficoltà di accesso al credito da parte di possibili acquirenti		
- Elementi favorevoli	Consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti		
- Occupazione	Libero		
- Locazione	No		

SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.10 (Cremona via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/514) – LOTTO 10

- Diritto:	Piena proprietà esecutata esecutato		
- Bene:	Autorimessa con locale cantina		
- Ubicazione:	Cremona, via San Felice n.19		
- Stato di manutenz. generale:	Discreto		
- Lotti:	Unico		
- Dati catastali pignoramento	Fg. 54	mapp. 85-514	Q.P. 1/1
- Dati catastali attuali:	Fg. 54	mapp. 85-514	Q.P. 1/1
- Irregolarità /abusi	Nessuno		
- Valore libero mercato	€ 18.000,00		
- Valore vendita forzata	€ 15.000,00		
- Vendibilità	Discreto, in unico lotto		
- Ostacoli	Difficoltà di accesso al credito da parte di possibili acquirenti		
- Elementi favorevoli	Consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti		
- Occupazione	Libero		
- Locazione	No		

SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.11 (Cremona via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/519) – LOTTO 11

- Diritto:	Piena proprietà esecutata esecutato		
- Bene:	Autorimessa con locale cantina		
- Ubicazione:	Cremona, via San Felice n.19		
- Stato di manutenz. generale:	Discreto		
- Lotti:	Unico		
- Dati catastali pignoramento	Fg. 54	mapp. 85-519	Q.P. 1/1
- Dati catastali attuali:	Fg. 54	mapp. 85-519	Q.P. 1/1
- Irregolarità /abusi	Nessuno		
- Valore libero mercato	€ 22.000,00		
- Valore vendita forzata	€ 19.000,00		
- Vendibilità	Discreto , in unico lotto		
- Ostacoli	Difficoltà di accesso al credito da parte di possibili acquirenti		
- Elementi favorevoli	Consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti		
- Occupazione	Libero		
- Locazione	No		

SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.12 (Cremona via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/520) – LOTTO 12

- Diritto:	Piena proprietà esecutata esecutato		
- Bene:	Autorimessa con locale cantina		
- Ubicazione:	Cremona, via San Felice n.19		
- Stato di manutenz. generale:	Discreto		
- Lotti:	Unico		
- Dati catastali pignoramento	Fg. 54	mapp. 85-520	Q.P. 1/1
- Dati catastali attuali:	Fg. 54	mapp. 85-520	Q.P. 1/1
- Irregolarità /abusi	Nessuno		
- Valore libero mercato	€ 15.000,00		
- Valore vendita forzata	€ 13.000,00		
- Vendibilità	Discreto, in unico lotto		
- Ostacoli	Difficoltà di accesso al credito da parte di possibili acquirenti		
- Elementi favorevoli	Consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti		
- Occupazione	Libero		
- Locazione	No		



SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.13 (Cremona via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/521) – LOTTO 13

- Diritto:	Piena proprietà esecutata esecutato		
- Bene:	Autorimessa		
- Ubicazione:	Cremona, via San Felice n.19		
- Stato di manutenz. generale:	Discreto		
- Lotti:	Unico		
- Dati catastali pignoramento	Fg. 54	mapp. 85-521	Q.P. 1/1
- Dati catastali attuali:	Fg. 54	mapp. 85-521	Q.P. 1/1
- Irregolarità /abusi	Nessuno		
- Valore libero mercato	€ 10.000,00		
- Valore vendita forzata	€ 8.000,00		
- Vendibilità	Discreto, in unico lotto		
- Ostacoli	Difficoltà di accesso al credito da parte di possibili acquirenti		
- Elementi favorevoli	Consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti		
- Occupazione	Libero		
- Locazione	No		

SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.14 (Cremona via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/538) – LOTTO 14

- Diritto:	Piena proprietà esecutata esecutato		
- Bene:	Posto auto coperto		
- Ubicazione:	Cremona, via San Felice n.19		
- Stato di manutenz. generale:	Discreto		
- Lotti:	Unico		
- Dati catastali pignoramento	Fg. 54	mapp. 85-529	Q.P. 1/1
- Dati catastali attuali:	Fg. 54	mapp. 85-538 (ex 85-529)	Q.P. 1/1
- Irregolarità /abusi	Nessuno		
- Valore libero mercato	€ 25.000,00		
- Valore vendita forzata	€ 21.000,00		
- Vendibilità	Discreto, in unico lotto		
- Ostacoli	Difficoltà di accesso al credito da parte di possibili acquirenti		
- Elementi favorevoli	Consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti		
- Occupazione	Libero		
- Locazione	No		

SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.15 (Cremona via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/539) -- LOTTO 15

- Diritto:	Piena proprietà esecutata esecutato		
- Bene:	Posto auto coperto		
- Ubicazione:	Cremona, via San Felice n.19		
- Stato di manutenz. generale:	Discreto		
- Lotti:	Unico		
- Dati catastali pignoramento	Fg. 54	mapp. 85-529	Q.P. 1/1
- Dati catastali attuali:	Fg. 54	mapp. 85-539 (ex 85/529)	Q.P. 1/1
- Irregolarità /abusi	Nessuno		
- Valore libero mercato	€ 22.000,00		
- Valore vendita forzata	€ 19.000,00		
- Vendibilità	Discreto , in unico lotto		
- Ostacoli	Difficoltà di accesso al credito da parte di possibili acquirenti		
- Elementi favorevoli	Consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti		
- Occupazione	Libero		
- Locazione	No		

SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.16 (Cremona via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/540) – LOTTO 16

- Diritto:	Piena proprietà esecutata esecutato		
- Bene:	Posto auto coperto		
- Ubicazione:	Cremona, via San Felice n.19		
- Stato di manutenz. generale:	Discreto		
- Lotti:	Unico		
- Dati catastali pignoramento	Fg. 54	mapp. 85-529	Q.P. 1/1
- Dati catastali attuali:	Fg. 54	mapp. 85-539 (ex 85-529)	Q.P. 1/1
- Irregolarità /abusi	Nessuno		
- Valore libero mercato	€ 24.000,00		
- Valore vendita forzata	€ 20.000,00		
- Vendibilità	Discreto, in unico lotto		
- Ostacoli	Difficoltà di accesso al credito da parte di possibili acquirenti		
- Elementi favorevoli	Consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti		
- Occupazione	Libero		
- Locazione	No		

SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.17 (Cremona via San Savino - fg 54, mapp. 456) – LOTTO 17

- Diritto:	Piena proprietà esecutata esecutato		
- Bene:	Area Urbana di 2.150,00 mq		
- Ubicazione:	Cremona, via San Savino, c.m.		
- Stato di manutenz. generale:	Precario		
- Lotti:	Unico		
- Dati catastali pignoramento	Fg. 54	mapp. 456	Q.P. 1/1
- Dati catastali attuali:	Fg. 54	mapp. 456	Q.P. 1/1
- Irregolarità /abusi	Nessuno		
- Valore libero mercato	€ 270.200,00		
- Valore vendita forzata	€ 252.600,00		
- Vendibilità	Discreto , in unico lotto		
- Ostacoli	ubicazione in località periferica in prossimità dello svincolo autostradale		
- Elementi favorevoli	area urbanizzata prospiciente la pubblica via San Felice		
- Occupazione	Libero		
- Locazione	No		

SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.18 (Cremona via San Savino - fg 54, mapp. 470) – LOTTO 18

- Diritto:	Piena proprietà esecutata esecutato		
- Bene:	Area Urbana di 11,00 mq		
- Ubicazione:	Cremona, via San Savino, c.m.		
- Lotti:	Unico		
- Dati catastali pignoramento	Fg. 54	mapp. 470	Q.P. 1/1
- Dati catastali attuali:	Fg. 54	mapp. 470	Q.P. 1/1
- Irregolarità /abusi	Nessuno		
- Valore libero mercato	NON VALUTABILE		
- Valore vendita forzata	NON VALUTABILE		
- Vendibilità	Discreto, in unico lotto		
- Occupazione	Libero		
- Locazione	No		



SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.19 (Cremona via San Felice - fg 54, mapp. 449) – LOTTO 19

- Diritto:	Piena proprietà esecutata esecutato		
- Bene:	Area agricola di 3.631,00 mq		
- Ubicazione:	Cremona, via San Felice, c.m.		
- Stato di manutenz. generale:	Precario		
- Lotti:	Unico		
- Dati catastali pignoramento	Fg. 54	mapp. 449	Q.P. 1/1
- Dati catastali attuali:	Fg. 54	mapp. 449	Q.P. 1/1
- Irregolarità /abusi	Nessuno		
- Valore libero mercato	€ 20.400,00		
- Valore vendita forzata	€ 20.000,00		
- Vendibilità	Discreto, in unico lotto		
- Ostacoli	ubicazione area agricola delimitata dallo svincolo autostradale e da aree edificate		
- Elementi favorevoli	area agricola formalmente regolare		
- Occupazione	Libero		
- Locazione	No		

SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.20 (Cremona via San Felice - fg 54, mapp. 488) – LOTTO 20

- Diritto:	Piena proprietà esecutata esecutato		
- Bene:	Area agricola di 28.812,00 mq		
- Ubicazione:	Cremona, via San Felice, c.m.		
- Stato di manutenz. generale:	Buono		
- Lotti:	Unico		
- Dati catastali pignoramento	Fg. 54	mapp. 488	Q.P. 1/1
- Dati catastali attuali:	Fg. 54	mapp. 488	Q.P. 1/1
- Irregolarità /abusi	Nessuno		
- Valore libero mercato	€ 161.600,00		
- Valore vendita forzata	€ 158.700,00		
- Vendibilità	Discreto, in unico lotto		
- Ostacoli	ubicazione area agricola delimitata dalla linea ferroviaria lungo il confine sud e dalla via San Felice lungo il confine ovest		
- Elementi favorevoli	area agricola formalmente regolare		
- Occupazione	Libero		
- Locazione	No		

QUESITO

L'Illustrissimo G.O.T. Giudice dell'Esecuzione dott. Giorgio Trotta nominava in data 20.12.2024 il sottoscritto architetto quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare promosso da AMCO spa contro

Il sottoscritto, giurando, in data 14.01.2025, accettava l'incarico, impegnandosi a rispondere al quesito, ovvero:

visto l'art. 569 c.p.c.,

visti gli artt. 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c.,

NOMINA ESPERTO

nel presente procedimento l'arch. ANDREA GIUSEPPE RINOLDI, che presterà giuramento telematico mediante sottoscrizione digitale del modello scaricabile dal sito del tribunale nella sezione "Vendite Giudiziarie", da depositare telematicamente entro il termine di 15 giorni dal ricevimento del presente provvedimento:

invita l'esperto

- a non formulare istanze di proroga (che saranno prese in considerazione soltanto ove tempestivamente presentate ed in casi di particolare difficoltà di redazione della perizia in relazione alla necessità di sanare eventuali difformità catastali o per altre gravi ragioni che dovranno essere dettagliatamente motivate);
- a rispettare i termini per il deposito dell'elaborato, considerato che il Custode viene contestualmente nominato (v. sotto) e quindi non sussisterà più il problema di non riuscire ad accedere all'immobile;
- a comparire all'udienza ex art. 569 c.p.c. sottoindicata per rendere spiegazioni, pena la revoca del mandato, qualora non abbia depositato l'elaborato o nel caso in cui abbia presentato richiesta di proroga non evasa dal G.E. in quanto tardiva o non conforme ai criteri di cui sopra;

dispone che l'esperto

- prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;
- successivamente, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti da Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173-bis ultimo comma disp. att. c.p.c.
- provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;
 2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
 3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
 4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
 5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
 6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
 7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
 8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;
- alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;
- alleghi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;
- depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;
- provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.;
- riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

- *formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*
- *contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.*

DISPONE

che il creditore procedente versi in favore dell'esperto stimatore un acconto di euro 500,00 oltre accessori per consentirgli l'inizio delle operazioni di stima; 5

FISSA

l'udienza ex art. 569 c.p.c. del 5.5.2025 ad ore 10,30

per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti.

Dispone che il creditore fondiario o, in mancanza, il creditore procedente provveda a versare fondo spese di euro 4.500,00 su assegno circolare intestato alla procedura da esibire al giudice dell'esecuzione all'udienza ex art. 569 c.p.c., pena l'estinzione della stessa (cfr. Cass. 26373/2008, Cass. 1064/2005).

Rende noto che in tale udienza:

- *potrà essere concesso un termine non superiore a quarantacinque giorni per l'eventuale integrazione della documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2 c.p.c. che sia risultata lacunosa o incompleta, o su istanza dei creditori per giusti motivi;*
- *potranno essere fatte osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e potranno essere depositate note alla relazione dell'esperto nominato dal Tribunale nel rispetto di quanto previsto dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;*
- *avrà luogo l'eventuale riconoscimento e/o contestazione da parte del debitore dei crediti vantati dai creditori intervenuti senza titolo esecutivo ex art. 499 c.p.c.;*
- *ove non sia possibile la separazione della quota in natura del bene indiviso spettante al debitore, potrà essere disposta la sua divisione in base a quanto disposto dagli artt. 600 e 601 cpc nonché dall'art. 181 disp. att. c.p.c.;*

Evidenzia che:

- *in base a quanto disposto dall'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità e per una sola volta, di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese;*
- *in base a quanto disposto dall'art. 624-bis c.p.c., il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può, sentito il debitore, sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto;*

NOMINA CUSTODE

l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona.

L'Istituto Vendite incaricato è onerato di comunicare immediatamente al G.E. (e comunque non oltre cinque giorni dalla comunicazione del presente provvedimento) se l'incarico affidato attiene a beni non ricadenti nell'ambito territoriale di propria rispettiva pertinenza, come da elenco e mappa in uso all'Ufficio e noto ai custodi, così che, in caso di originaria assegnazione non rispettosa di tali criteri, il GE possa procedere alla nomina dell'IVG corretto.

Ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c. il Custode collabora con l'esperto nominato al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. redigendo apposita relazione informativa entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione dell'incarico.

Il Custode provvederà a relazionare sugli accessi effettuati segnalando al GE lo stato di fatto riscontrato nell'immobile, con particolare riguardo agli effettivi occupanti, nonché all'atteggiamento collaborativo degli stessi.

Se l'immobile è libero, il Custode provvederà a prenderne immediato possesso.

Se l'immobile è occupato da terzi titolati provvederà, tra l'altro, a richiedere formalmente e a riscuotere eventuali frutti civili, da riversare nel conto corrente della procedura che, se non in essere, a tale scopo è autorizzato ad aprire; in caso di morosità, ne darà comunicazione al G.E. affinché assuma le decisioni del caso.

Se l'immobile è occupato senza titolo, il Custode dovrà rappresentare la situazione al Giudice dell'esecuzione, affinché questi valuti (dopo aver sentito il creditore) se consentire, seppur temporaneamente ed in modo precario, l'occupazione, a fronte della corresponsione di un'indennità o disporre la liberazione del bene.

Se l'immobile è occupato dal debitore il Custode dovrà verificare periodicamente lo stato e la consistenza dell'immobile, vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità. Comunicherà al Giudice dell'esecuzione gli eventuali inadempimenti di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. per le necessarie determinazioni.

Al Custode, come al debitore, è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non autorizzato dal Giudice dell'esecuzione.

Il Custode verificherà periodicamente lo stato e la consistenza dell'immobile, segnalando eventuali anomalie o esigenze, quali interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione. Il Custode provvederà, inoltre, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato ed eserciterà le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità.

Il Custode dovrà far visionare l'immobile ad eventuali soggetti interessati all'acquisto, la cui richiesta di visita deve pervenire tramite portale delle vendite pubbliche, avvertirà il debitore e i familiari che gli stessi hanno il dovere di consentire e di non ostacolare il diritto di visita di potenziali acquirenti, di non impedire lo svolgimento delle attività degli ausiliari del Giudice dell'esecuzione, di tutelare adeguatamente e di mantenere in buono stato di conservazione

l'immobile e che, in caso di violazione dei suddetti obblighi e degli altri che la legge pone a loro carico, il Giudice dell'esecuzione, sentite le parti e il Custode, ordinerà la liberazione dell'immobile pignorato.

Il Custode dovrà rendere conto della sua attività a norma dell'art. 593 c.p.c., depositando nel fascicolo informatico una relazione e rendiconto periodici periodica con cadenza quadrimestrale, fornendo al G.E. ogni informazione ritenuta utile e avendo cura di ad aggiornare circa l'effettiva occupazione dell'immobile; esaurito l'incarico, dovrà depositare il rendiconto della gestione.

Invita, infine, il custode a depositare, al massimo entro 30 giorni dall'espletamento dell'ultimo degli adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento, l'istanza di liquidazione del proprio compenso.

Manda alla cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento all'esperto stimatore, al custode giudiziario, al creditore pignorante e ai debitori.

Controllo della documentazione agli atti – "...prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc. segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei";

Dall'esame della documentazione allegata alla procedura si constata la completezza della stessa come pure la correttezza delle date di trasmissione e deposito.

successivamente:

Svolgimento delle operazioni peritali – *"...nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti da Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173- bis ultimo comma disp. att. c.p.c."*

26

Elenco operazioni peritali:

Nomina esperto estimatore

Verifica con download documentazione inserita in fascicolo tramite portale telematico

Verifica di non incompatibilità con le parti coinvolte

Invio Accettazione dell'incarico e Giuramento telematico dell'esperto estimatore

Ricerca e verifica presso Finlombarda di Attestazione di Prestazione Energetica degli immobili oggetto di pignoramento: esito negativo;

Ricerca catastale, visura per immobile, visura storica, estratto di mappa e richiesta copia planimetrie catastali;

Acquisizione atti di provenienza dalla proprietà;

Sopralluoghi presso immobile in Cremona (CR), via San Felice n.19, rilievo fotografico dell'esterno e degli interni, misurazione dello stato di fatto degli immobili oggetto di pignoramento.

Richiesta proroga termini per il deposito dell'elaborato peritale

Attestato di Prestazione Energetica

Ricerca immobili comparabili per valutazione con metodo MCA;

Ispezione Ipotecaria

a) Beni di proprietà con sede in Cremona (C.F. : , ubicati in Cremona, via San Felice
19

Identificazione dei beni e sommaria descrizione del complesso immobiliare

Diritto

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento al piano terra (mapp. 85/528), n.9 autorimesse al piano S1 (mapp. 85/506, 508, 511, 512, 513, 514, 519, 520, 521), un locale deposito al primo piano (mapp. 85/530), due appartamenti al primo/secondo piano (mapp. 85/532, 533), un'autorimessa al piano terra (mapp. 85/529), due aree urbane (mapp. 456, 470) e un'area agricola (mapp. 449 - seminativo irriguo).

I cespiti di provenienza dei beni immobili, attualmente oggetto di pignoramento, sono pervenuti in piena proprietà alla in forza dell'atto avanti dott. Galli in data rep. , trascritto a Cremona in data ai nn ; registrato a Cremona il al n. serie T e successivo atto avanti dott. Guardamagna in data rep. , registrato a in data : n. Serie 1T.

I beni oggetto di pignoramento immobiliare fanno parte del "Condominio Maria Teresa 1" sito in Cremona, via San Felice n.19 con accesso pedonale/carrabile dalla via San Savino.

Bene e ubicazione

I beni oggetti di pignoramento sono ubicati nella zona periferica del Comune di Cremona, in località San Felice.

I lavori di costruzione/ristrutturazione dell'immobile in oggetto sono stati autorizzati come segue:

Piano di recupero convenzionato con Convenzione Urbanistica avanti notaio Galli Massimo in data 05 novembre 2009 – Rep. N. 20843 – R.C. n. 6097

D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611

D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641

P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382

Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484

D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537

D.I.A. in data 18-01-2010, prot. 2454 (ex Fienile)

D.I.A. in data 24-11-2011, prot. 58361 (ex Fienile)

D.I.A. in data 10-09-2012, prot. 41594 (U.I. esclusa dalla presente P.E.)

Comunicazione Inizio Attività Asseverata in data 14-10-2015 (U.I. esclusa dalla presente P.E.)

Il complesso residenziale è stato ultimato per stralci successivi a cui corrispondono le seguenti pratiche di agibilità:

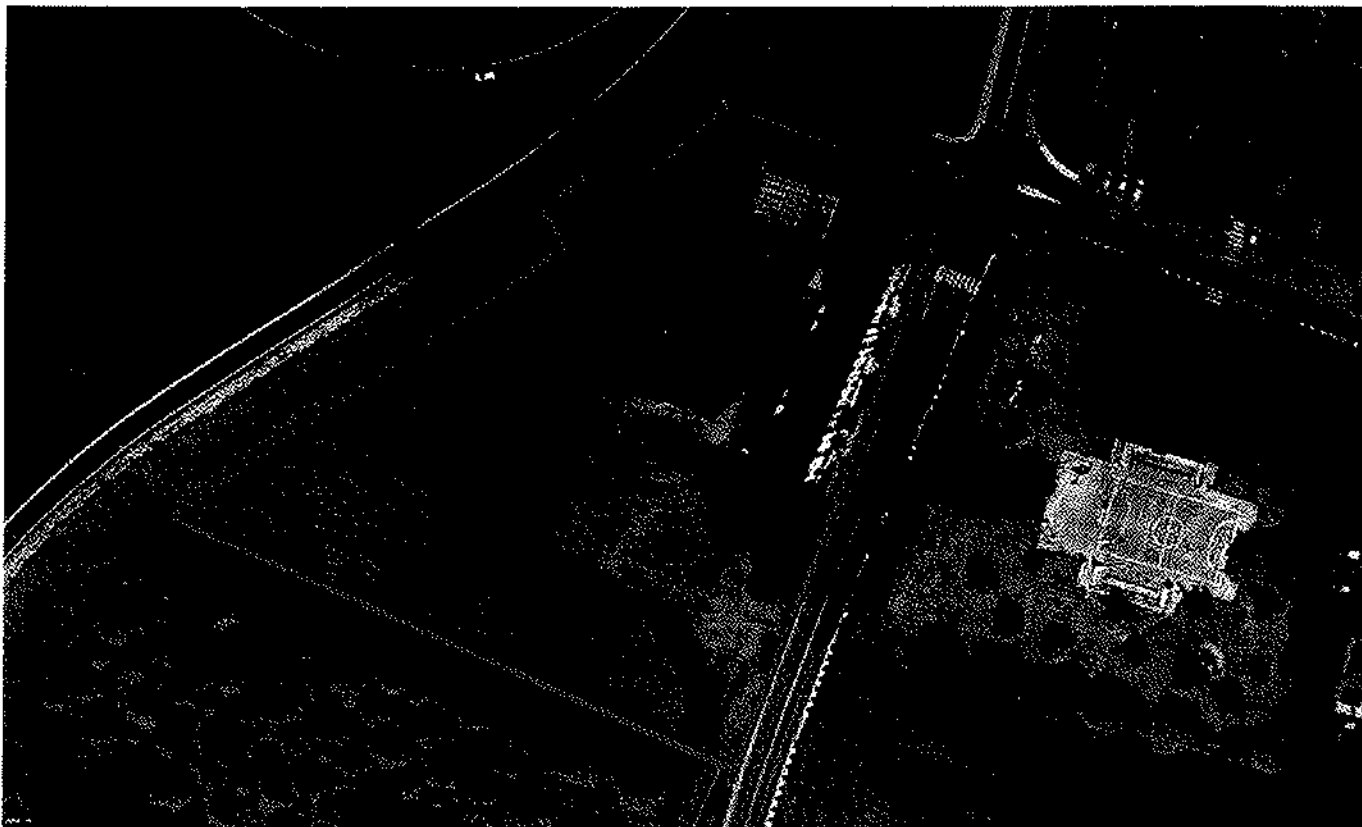
Pratica 2581/15 (sub. 530);

Pratica 3345/14 (sub. 526, 532, 506, 508, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 519, 520, 521);

Pratica 2579/15 (sub. 529);

Pratica 1202/14 (sub. 528);

Pratica 3907/15 (sub. 524, 533).



28

Immagine tratta da google earth -- ubicazione immobile

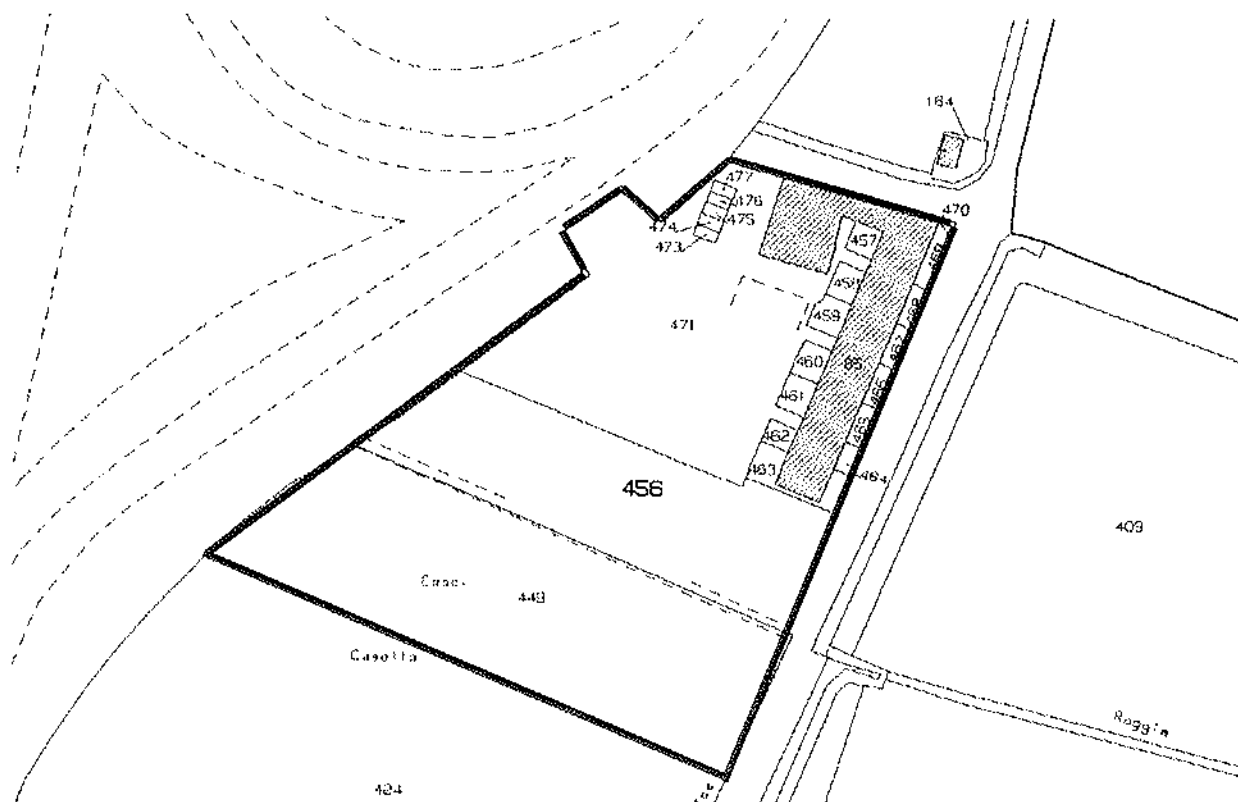
Descrizione del complesso residenziale

Il complesso residenziale denominato "condominio Maria Teresa 1" è disposto su tre piani fuori terra ed un piano interrato e risulta accessibile dalla via San Savino con ingresso pedonale e carrale attraverso area comune identificata al mapp. 471/502. Presenta una tipologia costruttiva tradizionale con facciate intonacate al civile e tinteggiate o con rivestimento in mattoni a vista, copertura con struttura in legno, a falde con manto di copertura in elementi discontinui (coppi) e lattonerie in rame.

Il complesso condominiale, totalmente delimitato da recinzioni e/o fabbricati, presenta un ampio giardino su area comune, con piantumazioni e percorsi geometrici a spirale realizzati con particolare cura e attenzione al dettaglio.

La porzione del vecchio cascinale, attualmente ristrutturato (85/529 e 530), presenta locali tecnici comuni accessibili dalla via pubblica (centrale termica e locale contatori elettrici), un locale deposito rifiuti, tre posti auto coperti e un locale magazzino al piano superiore. Sulla copertura in andamento è installati impianti fotovoltaici e solari di uso comune.

Il complesso residenziale è realizzato su area prospiciente lo svincolo autostradale di Cremona.



Stralcio di estratto di mappa

I beni oggetto di procedura esecutiva, in piena proprietà alla soc. riguardano:

a.1) - appartamento	- foglio 54	mapp. 85	sub. 528
a.2) - appartamento	- foglio 54	mapp. 85	sub. 532
a.3) - appartamento	- foglio 54	mapp. 85	sub. 537 (ex 533)
a.4) - deposito	- foglio 54	mapp. 85	sub. 542 (ex 530)
a.5) - autorimessa	- foglio 54	mapp. 85	sub. 506
a.6) - autorimessa	- foglio 54	mapp. 85	sub. 508
a.7) - autorimessa	- foglio 54	mapp. 85	sub. 511
a.8) - autorimessa	- foglio 54	mapp. 85	sub. 512
a.9) - autorimessa	- foglio 54	mapp. 85	sub. 513
a.10) - autorimessa	- foglio 54	mapp. 85	sub. 514
a.11) - autorimessa	- foglio 54	mapp. 85	sub. 519
a.12) - autorimessa	- foglio 54	mapp. 85	sub. 520
a.13) - autorimessa	- foglio 54	mapp. 85	sub. 521
a.14) - posto auto coperto	- foglio 54	mapp. 85	sub. 538 (ex 529/p)
a.15) - posto auto coperto	- foglio 54	mapp. 85	sub. 539 (ex 529/p)
a.16) - posto auto coperto	- foglio 54	mapp. 85	sub. 540 (ex 529/p)

a.1) Appartamento (mappale 85/528) – LOTTO n.01



Appartamento sub. 528 – Lotto 01

Trattasi di appartamento attualmente non abitato, ubicato al piano terra del condominio “Maria Teresa 1” sito in Comune di Cremona, via San Felice n.19.

La suddetta unità immobiliare risulta così composta:

- Area cortilizia esclusiva;
- Soggiorno;
- Cucina;
- N. 3 camere da letto;
- N. 2 bagni;
- Disimpegno zona notte;
- Porticato;
- Cantina;
- Area verde esclusiva.

30

Composizione e caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in **buono stato di manutenzione generale**, con finiture di buona qualità, ovvero: murature in laterizio intonacate e tinteggiate, paramento esterno in mattoni a vista, contropareti interne isolate, solaio d'interpiano in latero-cemento, serramenti in legno color noce chiaro con apertura ad anta, completi di vetro isolante, zanzariere, ante in legno, inferriate alle aperture del porticato e della cantina prospicienti la via San Savino, portoncino d'ingresso blindato, porte interne in legno laccato bianco, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, impianto di riscaldamento realizzato con pannelli radianti a pavimento con sistema di regolazione

ambiente, impianto di climatizzazione con unità esterna e split posizionato nel disimpegno zona notte, impianto elettrico in buone condizioni di manutenzione, ambienti interni tinteggiati con finiture personalizzate.

-Struttura-

- Strutture verticali portanti in muratura portante intonacate al civile e tinteggiate
- Pilastri centrali in c.a. in opera;
- Divisori interni laterizio forato intonacati al civile e tinteggiati o parzialmente rivestiti;
- Solai intermedi in latero-cemento intonacato e tinteggiati;

-Pavimenti e rivestimenti-

- Pavimenti in piastrelle di ceramica;
- Rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- Soglie e davanzali in pietra naturale tinta grigio chiara;
- Zoccolini battiscopa in legno laccato chiaro;

-Serramenti-

- Serramenti in legno color noce chiaro con apertura ad anta, completi di vetro isolante, zanzariere e ante;
- Inferriate di sicurezza alle aperture del porticato e della cantina prospicienti la via San Savino;
- Portoncino d'ingresso blindato;
- Porte interne in legno laccato bianco;

-Impianti-

- Impianto di riscaldamento con sistema di emissione a pannelli radianti e regolazione con termostato ambiente;
- Impianto di climatizzazione con unità esterna e split interno posizionato nel disimpegno zona notte;
- Imp. elettrico in buono stato di manutenzione con placchette complete dei vari interruttori;
- Servizi igienici completi di sanitari (vaso a sedere e bidet sospesi), doccia, vasca, rubinetterie in acciaio complete di miscelatore, attacco completo per lavatrice.

-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

- | | |
|-------------|----------|
| • Soggiorno | 35,40 mq |
| • Cucina | 12,80 mq |
| • Letto 1 | 17,00 mq |
| • Letto 2 | 12,30 mq |
| • Letto 3 | 14,20 mq |
| • Bagno 1 | 5,600 mq |

• Bagno 2	5,500 mq
• Disimpegno zona notte	4,600 mq
• Ripostiglio	1,400 mq
• Porticato	31,60 mq
• Cantina	15,80 mq

Totale sup. utile: 156,20 mq

Superficie Lorda Commerciale

• Appartamento P.T – SUB. 528	
• Abitazione	133,80 mq
• Cantina	19,90 mq
• Porticato	33,50 mq
• Area esclusiva	38,30 mq
• Area verde	44,50 mq

Totale sup. commerciale: 270,00 mq

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in buono stato di manutenzione generale e non necessita d'interventi manutentivi urgenti.

Certificazione energetica

Viene allegata copia di quanto depositato presso l'Organismo Regionale: Classe energetica "C" con un fabbisogno di energia primaria (EP_{gl, nren}) pari a 116,02 kWh/m² anno.

Confini

L'unità immobiliare in oggetto (mapp. 85/528), in un sol corpo, confina:

n/e: strada pubblica, via San Savino;

s/e: strada pubblica, via San Felice;

n/o: ragioni mapp. 471/502 e successivamente mapp. 85/529, 85/530;

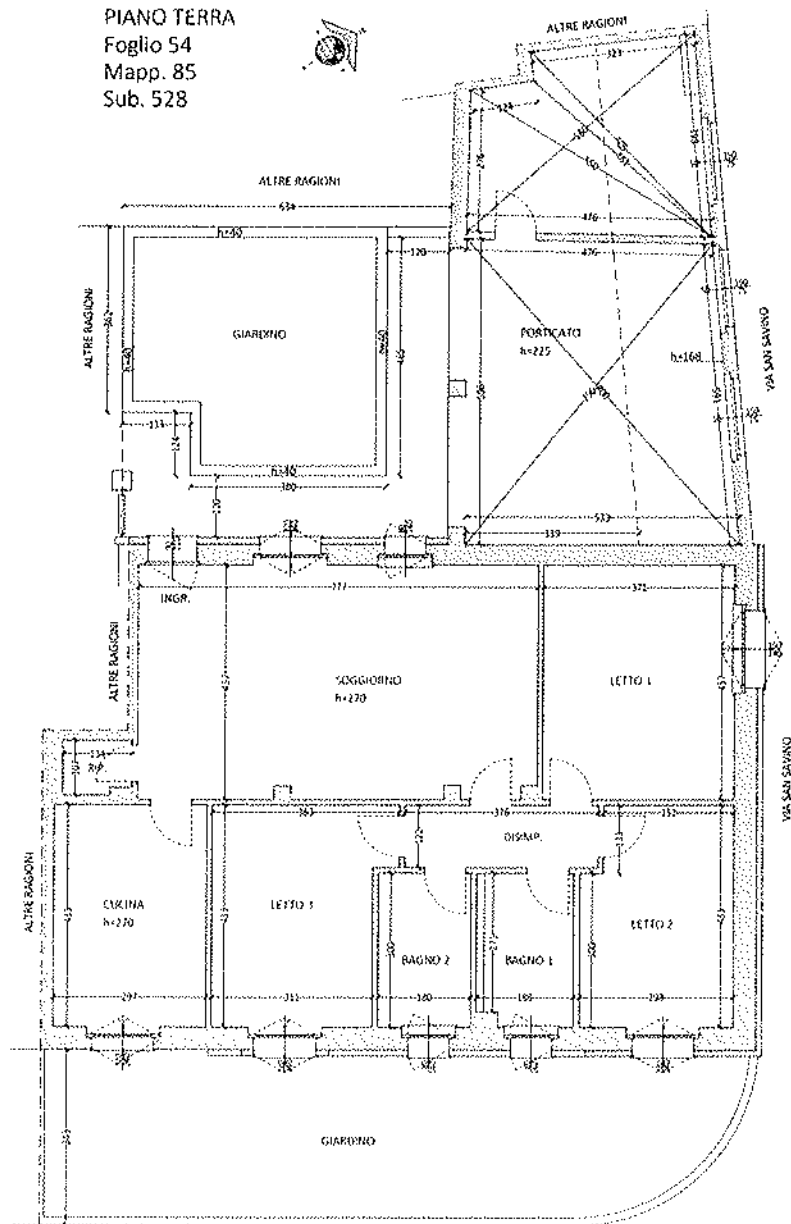
s/o: ragioni mapp. 468 e successivamente mapp. 85/527, 471/502.

Accessi

All'abitazione si accede dall'ingresso pedonale/carrabile dalla via San Savino e successivamente attraverso la corte comune condominiale identificata al mapp. 471/502.

Rilievo geometrico appartamento (mapp. 85/528)





STORIA CATASTALE (mapp. 85/528)

Dati catastali attuali

con sede a Cremona (P. IVA (

Quota di proprietà: 1 / 1

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Comune di Cremona, via San Felice n.19

Fg. 54 mapp. 85/528, graffato al mapp. 469 e al mapp. 457

z.c. 3 cat. A/2 cl. 4 7,5 vani rendita € 309,87 piano T

Variazioni storiche catastali

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 18/12/2009 Pratica n. CR0131405 in atti dal 18/12/2009 Bonifica Id. catastale (n.15904.1/2009)
- VARIAZIONE del 21/01/2010 Prat. n. CR0005743 in atti dal 21/01/2010 Divisione-Demoliz. Parziale (n. 729.1/2010)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/01/2011 Pratica n.CR0013162 in atti dal 21/01/2011 (n. 5944.1/2011)
- VARIAZIONE del 24/11/2011 Pratica n. CR0208226 in atti dal 24/11/2011 Divisione-Ampliamento-Ristrutturazione (n. 91516.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/11/2012 Pratica n. CR0151684 in atti dal 24/11/2012 (n. 24519.1/2012)
- Variazione del 09-11-2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/05/2022 Pratica n. CR0025443 in atti dal 11/05/2022 (n. 25443.1/2022)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Identificativi catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

Giudizio di regolarità/Docfa:

L'unità immobiliare in oggetto, inserita nella P.E. 129/2024, presenta alcune difformità rispetto alla scheda depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 24-11-2011 prot. CR0208226. Si è provveduto alla regolarizzazione catastale attraverso il deposito della pratica DOCFA di variazione in data 22-08-2025 prot. CR0062262.

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici: Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Cremona – sett. Edilizia Privata, risulta depositata la seguente documentazione inerente all'unità immobiliare oggetto di P.E. 129/2024:

D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611

D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641

P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382

Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484

D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537

Abitabilità e agibilità: Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona, si è riscontrato il deposito della richiesta di agibilità in data 07-05-2014, prot. 23382 del 08-05-2024 –Pratica Agibilità 1202/14 relativa al mapp. 85/528.

Abusi edilizi, Sanabilità e costi: Dopo sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, si riscontrano piccole difformità non sostanziali rispetto al progetto autorizzato, riconducibili a quanto indicato nell'art. 34-bis, comma 2 del D.P.R. 380/01 (Tolleranze costruttive).

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

La valutazione degli immobili oggetto è stata condotta osservando il metodo M.C.A., ovvero comparando i beni stimati con altri commercializzati nel recente periodo ed appartenenti allo stesso settore del mercato immobiliare.

Calcolo

Vagliato il movimento di mercato locale e più precisamente:

- zona in cui risulta ubicato l'immobile,
- caratteristiche costruttive ed epoca di costruzione dell'immobile,
- finiture, impianti, estetica e distribuzione degli spazi,
- immobili compravenduti simili in recente periodo

Valore di mercato attribuito

Come da tabella allegata, si deduce:

Valore Beni immobili in libero mercato: € 156.000,00

Valore Beni immobili in vendita forzata: € 127.000,00

Confronto con trasferimenti pregressi: NESSUNO

Giudizio di vendibilità: DISCRETO

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- difficoltà di accesso al credito da parte di possibili acquirenti
- ubicazione in località periferica prospiciente svincolo autostradale

elementi favorevoli alla vendita:

- consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti
- buona distribuzione spazi interni

Forme di pubblicità:

Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una DISCRETA possibilità di vendita.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (09-07-2025), l'immobile risulta essere libero.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Per le parti comuni si deve fare riferimento ai documenti catastali e agli atti di provenienza.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: Dalla verifica della documentazione ricevuta dall'attuale amministratore pro-tempore geom. Orlandoni dello studio Orlandoni Amministrazioni Immobiliari di Cremona, si è potuto accertare che la _____, relativamente all'unità immobiliare identificata al mapp. 85/528

(appartamento A6) risulta debitrice nei confronti del condominio "Maria Teresa 1I" per un importo pari a € 2.157,06 inerente al bilancio consuntivo 2024/25 (€ 1.070,44) e al bilancio di previsione 2025/26 (€ 1.086,62) - Vedi documentazione allegata.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): Nessuna segnalazione

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Comune di CREMONA - Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0054 Particella 00085 Subalterno 0528

Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale ()
 O Repertorio del ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. del :

2. ANNOTAZIONE del Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale GALLI
 MASSIMO Repertorio del : ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. del :

3. ANNOTAZIONE del Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO
 Repertorio del : ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. del :

4. ISCRIZIONE del Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE
 Repertorio : del IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

1. Annotazione n. del (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE
 ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio del IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

1. Annotazione n. del (RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE del Registro Particolare Registro Generale Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO
 TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio del : F ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

Ipoteca giudiziale al punto 4

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione al punto 5

Pignoramento al punto 6

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: **NESSUNA**

Considerata la tipologia dell'unità immobiliare oggetto di pignorato, si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

STIMA AL 30 agosto 2025 – P.E. 129/2024 – Unità Immobiliare a.1 – Lotto 01

Appartamento catastalmente identificato al mapp. 85/528 del fg 54 di Cremona:

Valore di stima finale in regime di libero mercato: € 156.000,00

Valore di stima finale in regime di vendita forzata: € 127.000,00

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano meglio vendibili in **UNICO LOTTO**.

Elenco allegati Unità immobiliare a.1 - Cremona, via San Felice n°19 - fg 54, mapp. 85/528

- a.1.1 Estratto di mappa
- a.1.2 Visura catastale storica mapp. 85-528
- a.1.3 Scheda catastale mapp. 85-528 attuale
- a.1.4 Scheda catastale mapp. 85-528 aggiornata
- a.1.5 Elaborato planimetrico mapp. 85
- a.1.6 Attestato di Prestazione Energetica mapp. 85-528
- a.1.7 D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611
- a.1.8 D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641
- a.1.9 P. di C. n. 20-A in data 04-03-2010, pratica n. 4382
- a.1.10 Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484
- a.1.11 D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537
- a.1.12 Richiesta di agibilità in data 07-05-14, prot. 23382 del 08-05-2024 –Pratica 1202-14
- a.1.13 Copia atto di provenienza avanti notaio Galli in data
- a.1.14 Copia atto di provenienza avanti notaio Guardamagna in data
- a.1.15 Bilancio consuntivo 2024-25 esercizio ordinario condominio Maria Teresa 1
- a.1.16 Bilancio previsione 2025-26 esercizio ordinario condominio Maria Teresa 1
- a.1.17 Rilievo fotografico mapp. 85-528
- a.1.18 Elenco formalità mapp. 85
- a.1.19 Copia Convenzione Urbanistica notaio Galli in data 05 novembre 2009
- a.1.20 Prospetto di Valutazione mappale 85-528
- a.1.21 Ricevuta Variazione catastale

a.2) Appartamento (mappale 85/532) – LOTTO n.02



Ballatoio d'ingresso appartamento sub. S32 – Lotto 02

Trattasi di appartamento attualmente non abitato, ubicato al primo piano del condominio "Maria Teresa 1" sito in Comune di Cremona, via San Felice n.19.

La suddetta unità immobiliare risulta così composta:

- Balcone
- Soggiorno/pranzo;
- N. 2 camere da letto;
- N. 1 bagno;
- Disimpegno zona notte;
- Loc. accessorio mansardato al 2° piano;
- N.2 Ripostiglio al 2° piano;
- N.2 Terrazze al 2° piano;

Composizione e caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in **buono stato di manutenzione generale**, con finiture di buona qualità, ovvero: murature in laterizio intonacate e tinteggiate, contropareti interne isolate, solaio d'interpiano in latero-cemento, copertura in legno con travi e travetti a vista, serramenti in legno color noce chiaro con apertura ad anta, completi di vetro isolante, zanzariere, ante in legno, portoncino d'ingresso blindato, porte interne in legno color noce, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, zoccolino in legno color noce, impianto di riscaldamento

realizzato con pannelli radianti a pavimento con sistema di regolazione ambiente, impianto elettrico in buone condizioni di manutenzione, ambienti interni tinteggiati.

-Struttura-

- Strutture verticali portanti in muratura portante intonacate al civile e tinteggiate
- Pilastri centrali in c.a. in opera;
- Copertura e gronde in legno
- Divisori interni laterizio forato intonacati al civile e tinteggiati o parzialmente rivestiti;
- Solaio intermedio in latero-cemento;

-Pavimenti e rivestimenti-

- Pavimenti in piastrelle di ceramica;
- Rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- Soglie e davanzali in pietra naturale tinta grigio chiara;
- Zoccolini battiscopa in legno color noce;

-Serramenti-

- Serramenti in legno color noce chiaro con apertura ad anta, completi di vetro isolante, zanzariere e ante;
- Portoncino d'ingresso blindato;
- Porte interne in legno color noce;

-Impianti-

- Impianto di riscaldamento con sistema di emissione a pannelli radianti e regolazione con termostato amb.;
- Solo predisposizione per impianto di climatizzazione con unità esterna e monosplit interno previsto nel disimpegno zona notte;
- Imp. elettrico in buono stato di manutenzione con placchette complete dei vari interruttori;
- Servizi igienici completi di sanitari (vaso a sedere e bidet sospesi), doccia, vasca, rubinetterie in acciaio complete di miscelatore, attacco completo per lavatrice.

-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

- | | |
|--------------------|----------|
| • Soggiorno/pranzo | 31,70 mq |
| • Balcone | 8,400 mq |
| • Ripost. 1° P. | 1,200 mq |
| • Letto 1 | 13,30 mq |
| • Letto 2 | 14,40 mq |
| • Bagno | 5,500 mq |

• Disimpegno zona notte	2,100 mq
• Loc. acces. 2° P.	38,20 mq
• Ripostiglio 1 al 2° P.	1,450 mq
• Ripostiglio 2 al 2° P.	6,750 mq
• Terrazza 1 al 2° P.	12,45 mq
• Terrazza 2 al 2° P	7,150 mq

Totale sup. utile: 142,60 mq

Superficie Lorda Commerciale

• Appartamento 1°e 2° P – SUB. 532	
• Abitazione 1° P.	83,15 mq
• Balcone	9,300 mq
• Terrazza 1	14,00 mq
• Terrazza 2	8,200 mq
• Sottotetto 2° P.	68,80 mq

Totale sup. commerciale: 183,45 mq

40

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in buono stato di manutenzione generale e non necessita d'interventi manutentivi urgenti.

Certificazione energetica

Viene allegata copia di quanto depositato presso l'Organismo Regionale: Classe energetica "D" con un fabbisogno di energia primaria (EP gl, nren) pari a 117,26 kwh/m2 anno.

Confini

L'unità immobiliare in oggetto (mapp. 85/532), in un sol corpo, confina:

n/e: ragioni mapp. 85 altro sub.;

s/e: vuoto su ragioni mapp. 464;

n/o: ragioni mapp. 85/503 disimpegno comune e successivamente vuoto su mapp. 462;

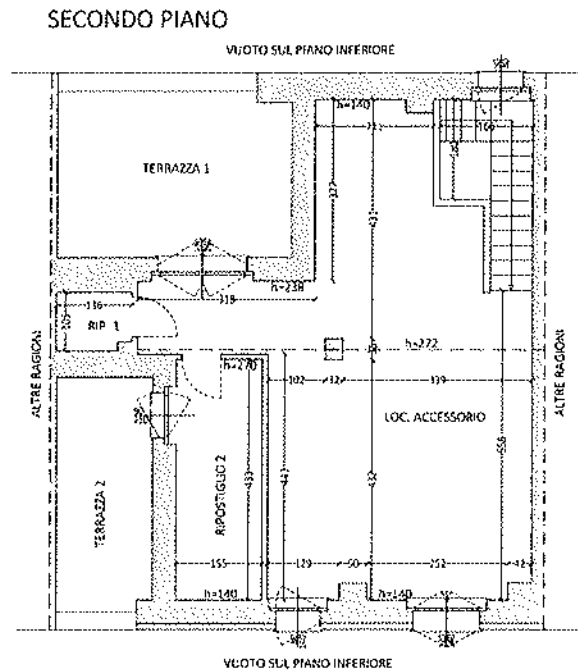
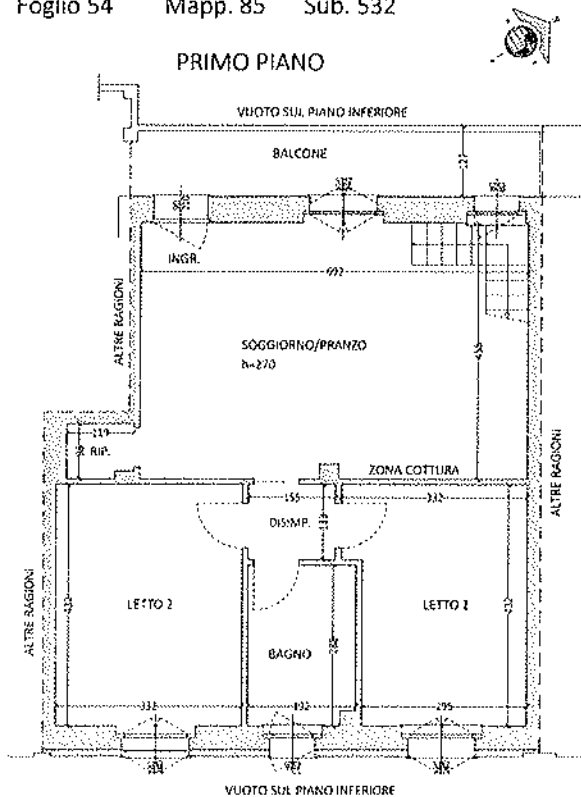
s/o: ragioni mapp. 85 altro sub. e successivamente mapp. 85/503 scala comune.

Accessi

All'abitazione si accede dall'ingresso pedonale/carrabile dalla via San Savino, attraverso la corte comune condominiale identificata al mapp. 471/502 e successivamente attraverso scala e ballatoio comuni identificati al mapp. 85/503.

Rilievo geometrico appartamento (mapp. 85/532)

Foglio 54 Mapp. 85 Sub. 532



STORIA CATASTALE (mapp. 85/532)

Dati catastali attuali

con sede a Cremona (P. IVA :)

Quota di proprietà: 1 / 1

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Comune di Cremona, via San Felice n.19

Fg. 54 mapp. 85/532

z.c. 3 cat. A/2 cl. 4 5,5 vani rendita € 227,24 piano 1, 2

Variazioni storiche catastali

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 18/12/2009 Pratica n. CR0131405 in atti dal 18/12/2009 Bonifica Id. catastale (n.15904.1/2009)
- VARIAZIONE del 21/01/2010 Prat. n. CR0005743 in atti dal 21/01/2010 Divisione-Demoliz. Parziale (n. 729.1/2010)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/01/2011 Pratica n.CR0013162 in atti dal 21/01/2011 (n. 5944.1/2011)
- VARIAZIONE del 24/11/2011 Pratica n. CR0208226 in atti dal 24/11/2011 Divisione-Ampliamento-Ristrutturazione (n. 91516.1/2011)

- VARIAZIONE del 27/02/2013 Pratica n. CR0016041 in atti dal 27/02/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 2860.1/2013);
- VARIAZIONE del 03/11/2014 Pratica n. CR0108108 in atti dal 03/11/2014 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 55648.1/2014)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/11/2015 Pratica n. CR0060602 in atti dal 03/11/2015 (n. 17991.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/05/2022 Pratica n. CR0025451 in atti dal 11/05/2022 (n. 25451.1/2022)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Identificativi catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Dalla verifica diretta allo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare identificata al mapp. 85/532, risulta conforme alla scheda depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 03/11/2014, CR0108108.

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici: Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Cremona – sett. Edilizia Privata, risulta depositata la seguente documentazione inerente all'unità immobiliare oggetto di P.E. 129/2024:

D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611

D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641

P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382

Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484

D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537

Abitabilità e agibilità: Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona, si è riscontrato il deposito della richiesta di agibilità in data 07-11-2014, prot. 56551 del 10-11-2014 –Pratica Agibilità 3345/14 relativa al mapp. 85/532.

Abusi edilizi, Sanabilità e costi: Le opere realizzate in difformità ai titoli abilitativi sopra indicati riguardano la realizzazione al piano sottotetto di un secondo bagno (non sanabile per mancanza di corrispondenza dell'altezza interna al R.L.I. vigente) riconvertibile in loc. accessorio e difformità dei tavolati lungo le pareti perimetrali

I costi per la regolarizzazione della suddetta sanatoria comprendono:

- Sanzione art. 6, comma 7 – DPR 380/01
- Diritti di segreteria comunali;
- spese tecniche per redazione pratica edilizia in sanatoria e variazione catastale;
- spese tecniche pratica di agibilità;

Totale spese inerente alla regolarizzazione abuso edilizio: € 3.000,00 incluse nel prospetto di valutazione allegato alla presente perizia di stima.

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

La valutazione degli immobili oggetto è stata condotta osservando il metodo M.C.A., ovvero comparando i beni stimati con altri commercializzati nel recente periodo ed appartenenti allo stesso settore del mercato immobiliare.

Calcolo

Vagliato il movimento di mercato locale e più precisamente:

- zona in cui risulta ubicato l'immobile,
- caratteristiche costruttive ed epoca di costruzione dell'immobile,
- finiture, impianti, estetica e distribuzione degli spazi,
- immobili compravenduti simili in recente periodo

Valore di mercato attribuito

Come da tabella allegata, si deduce:

Valore Beni immobili in libero mercato: € 113.000,00

Valore Beni immobili in vendita forzata: € 95.000,00

Confronto con trasferimenti pregressi: **NESSUNO**

Giudizio di vendibilità': **DISCRETO**

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- difficoltà di accesso al credito da parte di possibili acquirenti
- ubicazione in località periferica prospiciente svincolo autostradale

elementi favorevoli alla vendita:

- consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti
- buona distribuzione spazi interni

Forme di pubblicità:

Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una **DISCRETA** possibilità di vendita.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (09-07-2025), l'immobile risulta essere libero.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Per le parti comuni si deve fare riferimento ai documenti catastali e agli atti di provenienza.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: Dalla verifica della documentazione ricevuta dall'attuale amministratore pro-tempore geom. Orlandoni dello studio Orlandoni Amministrazioni Immobiliari di Cremona, si è potuto accertare che la [redacted] relativamente all'unità immobiliare identificata al mapp. 85/532 (appartamento A8) risulta debitrice nei confronti del condominio "Maria Teresa 1I" per un importo pari a € 1.905,27 inerente al bilancio consuntivo 2024/25 (€ 945,43) e al bilancio di previsione 2025/26 (€ 959,84) – Vedi documentazione allegata.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): Nessuna segnalazione

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Comune di CREMONA - Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0054 Particella 00085 Subalterno 0528

Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio [redacted] del [redacted] ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted] del [redacted]

2. ANNOTAZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio [redacted] del [redacted] 3 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted] del 2009

3. ANNOTAZIONE del [redacted] - Registro Particolare 55 Registro Generale 286 Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio [redacted] del [redacted] ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted] del [redacted]

4. ISCRIZIONE del [redacted] Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [redacted] del 17/11/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [redacted] del 10/04/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] E [redacted] Repertorio [redacted] del 06/10/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE del ' - Registro Particolare ' ; Registro Generale ' pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO
TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio del : ; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

- Ipoteca giudiziale al punto 4
- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione al punto 5
- Pignoramento al punto 6

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: **NESSUNA**

Considerata la tipologia dell'unità immobiliare oggetto di pignorato, si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

STIMA AL 30 agosto 2025 – P.E. 129/2024 – Unità Immobiliare **a.2 – Lotto 02**

Appartamento catastalmente identificato al mapp. 85/532 del fg 54 di Cremona:

Valore di stima finale in regime di libero mercato: € 113.000,00

Valore di stima finale in regime di vendita forzata: € 95.000,00

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano meglio vendibili in **UNICO LOTTO**.

Elenco allegati Unità immobiliare a.2 - Cremona, via San Felice n°19 - fg 54, mapp. 85/532

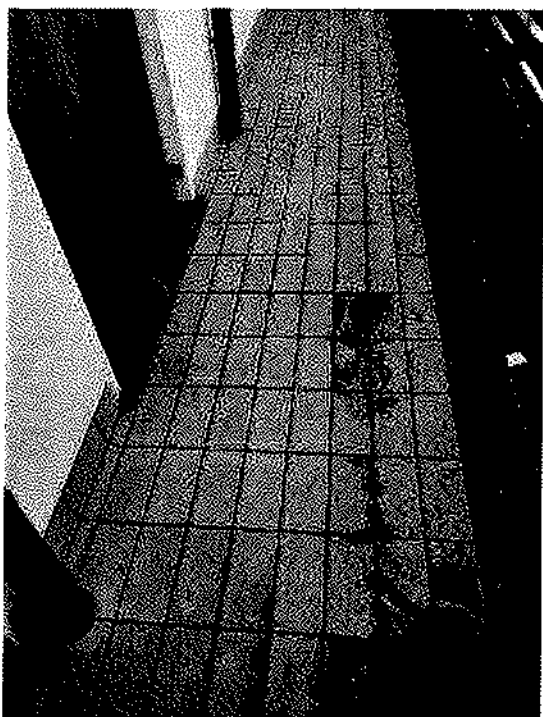
- a.2.1 Visura catastale storica mapp. 85-532
- a.2.2 Scheda catastale mapp. 85-532
- a.2.3 Attestato di Prestazione Energetica mapp. 85-532
- a.2.4 Richiesta di agibilità in data 07-11-2014, prot. 56551 del 10-11-2014 - Pratica 3345-14
- a.2.5 Rilievo fotografico
- a.2.6 Prospetto di Valutazione mappale 85-532

Allegati al Lotto 01

- a.1.1 Estratto di mappa
- a.1.7 D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611
- a.1.8 D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641
- a.1.9 P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382
- a.1.10 Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484
- a.1.11 D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537
- a.1.13 Copia atto di provenienza avanti notaio Galli Massimo in data

- a.1.14 Copia atto di provenienza avanti notaio Guardamagna in data
- a.1.15 Bilancio consuntivo 2024/25 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.16 Bilancio previsione 2025/26 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.18 Elenco formalità mapp. 85;
- a.1.19 Copia Convenzione Urbanistica notaio Galli Massimo in data 05 novembre 2009

a.3) Appartamento (mappale 85/537) ex mapp. 85/533 – LOTTO n.03



Ballatoio d'ingresso appartamento sub. 537 -- Lotto 03

Trattasi di appartamento realizzato al rustico avanzato, privo di finiture e dunque non abitabile, ubicato al primo piano del condominio "Maria Teresa 1" sito in Comune di Cremona, via San Felice n.19.

47

La suddetta unità immobiliare risulta così composta:

- Balcone
- Soggiorno/pranzo;
- N. 2 camere da letto;
- N. 1 bagno;
- Disimpegno zona notte;
- Loc. accessorio mansardato al 2° piano;
- N.2 Ripostiglio al 2° piano;
- N.2 Terrazze al 2° piano;

Composizione e caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in **precario stato di manutenzione generale**, privo di finiture, realizzato allo stato di rustico avanzato, ovvero: murature in laterizio intonacate, contropareti interne isolate, solaio d'interpiano in latero-cemento, copertura in legno con travi e travetti a vista, serramenti in legno color noce chiaro con apertura ad anta, completi di vetro isolante, zanzariere, ante in legno, portoncino d'ingresso blindato privo di pannellatura interna.

Le opere mancanti riguardano la posa delle porte interne, dei pavimenti/rivestimenti, degli zoccolini, dei sanitari, della scala interna di collegamento al piano superiore e la realizzazione delle tinteggiature interne.

L'impianto di riscaldamento, realizzato con sistema di emissione in pannelli radianti a pavimento, risulta privo del sistema di regolazione ambiente, con impianti interni ai satelliti da verificare.

L'impianto elettrico, realizzato in modo parziale, risulta privo degli interruttori, del quadro elettrico e delle prese.

-Struttura-

- Strutture verticali portanti in muratura portante intonacate al civile (non tinteggiate internamente)
- Pilastri centrali in c.a. in opera;
- Copertura e gronde in legno
- Divisori interni laterizio forato intonacati al civile;
- Solaio intermedio in latero-cemento;

-Pavimenti e rivestimenti-

- Pavimenti: Non posati;
- Rivestimenti: Non posati;
- Soglie e davanzali in pietra naturale tinta grigio chiara;
- Zoccolini battiscopa: Non posati;

-Serramenti-

- Serramenti esterni in legno color noce con apertura ad anta, completi di vetro isolante, zanzariere e ante;
- Portoncino d'ingresso blindato privo di pannellatura interna e pannello esterno in legno degradato;
- Porte interne: Non posate;

-Impianti-

- Impianto di riscaldamento con sistema di emissione in pannelli radianti, privo di regolazione con term. amb.;
- Solo predisposizione per impianto di climatizzazione con unità esterna e monosplit interno previsto nel disimpegno zona notte;
- Impianto Elettrico: Incompleto;
- Servizi igienici: Non posato ad eccezione del solo piatto doccia, vasca.

-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

- | | |
|--------------------|----------|
| • Soggiorno/pranzo | 31,65 mq |
| • Balcone | 8,500 mq |
| • Ripost. 1° P. | 1,200 mq |
| • Letto 1 | 13,20 mq |

• Letto 2	14,30 mq
• Bagno	5,350 mq
• Disimpegno zona notte	2,000 mq
• Loc. acces. 2° P.	37,80 mq
• Ripostiglio 1 al 2° P.	1,300 mq
• Ripostiglio 2 al 2° P.	6,900 mq
• Terrazza 1 al 2° P.	12,50 mq
• Terrazza 2 al 2° P	6,900 mq

Totale sup. utile: 141,60 mq

Superficie Lorda Commerciale

• Appartamento 1°e 2° P – SUB. 533	
• Abitazione 1° P.	83,15 mq
• Balcone	9,300 mq
• Terrazza 1	13,90 mq
• Terrazza 2	8,000 mq
• Sottotetto 2° P.	67,20 mq

Totale sup. commerciale: 181,55 mq

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in precario stato di manutenzione generale e necessita d'interventi delle opere di completamento indicate nel CME allegato alla presente relazione, di seguito sintetizzate:

- Posa di pavimenti, rivestimenti e zoccolini battiscopa;
- Posa di scala e porte interne;
- Completamento impianti (elettrico, idro-termosanitario);
- Esecuzione tinteggiature interne.

Certificazione energetica

Trattandosi di unità immobiliare realizzata al rustico avanzato, non è previsto l'attestato di prestazione energetica.

Confini

L'unità immobiliare in oggetto (mapp. 85/537), in un sol corpo, confina:

n/e: ragioni mapp. 85 altro sub.;

s/e: vuoto su ragioni mapp. 466;

Variazioni storiche catastali

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 18/12/2009 Pratica n. CR0131405 in atti dal 18/12/2009 Bonifica Id. catastale (n.15904.1/2009)
- Variazione del 21/01/2010 Pratica n. CR0005743 in atti dal 21/01/2010 Divisione-Demolizione Parz. (n.729.1/2010)
- Variazione nel Classamento del 21/01/2011 Prat. N. Cr0013162 In Atti Dal 21/01/2011 Var. di Class. (N.5944.1/2011)
- Variazione del 24/11/2011. Pratica N. Cr0208226 In atti dal 24/11/2011 Div.-Ampliam.-Ristrutt. (N. 91516.1/2011)
- Variazione del 27/02/2013 Pratica n. cr0016042 in atti dal 27/02/2013 verifica stato attuale u.i. (n. 2861.1/2013)
- Ultimazione di fabbricato urbano del 19/11/2015 Pratica n. cr0063068 in atti dal 19/11/2015 - (n. 18512.1/2015)
- Variazione nel classamento del 19/11/2016 pratica n. cr0056840 in atti dal 19/11/2016 - (n. 14976.1/2016)
- Variazione della Destinazione da A02 a F03 pratica n. cr0064905 in atti dal 11/09/2025

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Identificativi catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Dalla verifica diretta allo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare identificata al mapp. 85/533, NON risulta conforme alla scheda depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 19/11/2015 con pratica n.CR0063068 in quanto l'unità immobiliare in oggetto non risulta completata nelle parti impiantistiche e nelle finiture. Per tale ragione si è provveduto alla regolarizzazione catastale con denuncia di variazione in data 11-09-25 prot n. CR0064905, identificando il bene come unità in corso di costruzione (F03).

51

Aggiornamento catastale

con sede a Cremona (P. IVA

Quota di proprietà: 1 / 1

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Comune di Cremona, via San Felice n.19

z.c. 3 Fg. 54 mapp. 85/537 cat. F03

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici: Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Cremona – sett. Edilizia Privata, risulta depositata la seguente documentazione inerente all'unità immobiliare oggetto di P.E. 129/2024:

D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611

D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641

P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382

Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484

D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537

Abitabilità e agibilità: Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona, si è riscontrato il deposito della richiesta di agibilità in data 25-11-2015, prot. 68284 del 26-11-2015 – Pratica 3907/15 relativa al mapp. 85/533. Poiché l'unità immobiliare risulta non ultimata, al termine dei lavori di completamento, si dovrà provvedere al deposito di una nuova pratica di agibilità. Alla data attuale l'abitazione non risulta agibile.

Abusi edilizi, Sanabilità e costi: Poiché le opere edilizie risultano, attualmente, non completate, si dovrà procedere al deposito di una nuova pratica edilizia (C.I.L.A.) per l'ultimazione dei lavori, a cui seguirà denuncia di variazione catastale e relativo deposito di agibilità. Allo stato attuale non si rilevano opere difformi al progetto di completamento delle opere, tuttavia si evidenziano alcune opere, non completate, ma realizzate in difformità ai titoli abilitativi sopra indicati, riguardanti la realizzazione parziale, al piano sottotetto, di un secondo bagno (non sanabile per mancanza di corrispondenza dell'altezza interna al R.L.I. vigente) riconvertibile in loc. accessorio e difformità dei tavolati lungo le pareti perimetrali. Tali opere dovranno essere aggiornate/regolarizzate nel progetto di completamento lavori.

COMPLETAMENTO LAVORI

L'importo delle opere necessarie al completamento dei lavori interni all'unità immobiliare, indicate nel computo metrico estimativo allegato alla presente relazione, ammonta a € 18.000,00 incluse nel prospetto di valutazione allegato alla presente perizia di stima.

52

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

La valutazione degli immobili oggetto è stata condotta osservando il metodo M.C.A., ovvero comparando i beni stimati con altri commercializzati nel recente periodo ed appartenenti allo stesso settore del mercato immobiliare.

Calcolo

Vagliato il movimento di mercato locale e più precisamente:

- zona in cui risulta ubicato l'immobile,
- caratteristiche costruttive ed epoca di costruzione dell'immobile,
- finiture, impianti, estetica e distribuzione degli spazi,
- immobili compravenduti simili in recente periodo
- lo stato di ultimazione dell'opera

Valore di mercato attribuito

Come da tabella allegata, si deduce:

Valore Beni immobili in libero mercato: € 96.000,00

Valore Beni immobili in vendita forzata: € 85.000,00

Confronto con trasferimenti pregressi: **NESSUNO**

Giudizio di vendibilità: **SCARSO**

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- necessità di completamento delle opere interne
- ubicazione in località periferica prospiciente svincolo autostradale

elementi favorevoli alla vendita:

- consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti
- buona distribuzione spazi interni

Forme di pubblicità:

Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una **SCARSA** possibilità di vendita.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (09-07-2025), l'immobile risulta essere non ultimato e dunque libero.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Per le parti comuni si deve fare riferimento ai documenti catastali e agli atti di provenienza.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: Dalla verifica della documentazione ricevuta dall'attuale amministratore pro-tempore geom. Orlandoni dello studio Orlandoni Amministrazioni Immobiliari di Cremona, si è potuto accertare che la [redacted] relativamente all'unità immobiliare identificata al mapp. 85/533 (appartamento A9) risulta debitrice nei confronti del condominio "Maria Teresa 1" per un importo pari a € 1.907,78 inerente al bilancio consuntivo 2024/25 (€ 946,82) e al bilancio di previsione 2025/26 (€ 960,96) – Vedi documentazione allegata.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): Nessuna segnalazione

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Comune di CREMONA - Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0054 Particella 00085 Subalterno 0528

Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del [redacted] - Registro Particolare Registro Generale : Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio del [redacted] ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted] del [redacted]

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 129/2024
 Giudice dell'Esecuzione: G.O.P. Avv. Giorgio TROTTA
 Parti: AMCO spa -

2. ANNOTAZIONE del () - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio del () ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. () del 20()

3. ANNOTAZIONE del () - Registro Particolare Registro Generale () Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio () del () ; ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2 () del ()

4. ISCRIZIONE del () - Registro Particolare () Registro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio () del () IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. () del 10/04/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del () - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio () del () 3 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. () del () 25 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE del () - Registro Particolare () Registro Generale () Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio del () 4 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

54

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

Ipoteca giudiziale al punto 4

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione al punto 5

Pignoramento al punto 6

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: **NESSUNA**

Considerata la tipologia dell'unità immobiliare oggetto di pignorato, si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

STIMA AL 30 agosto 2025 – P.E. 129/2024 – Unità Immobiliare **a.3 – Lotto 03**

Appartamento in corso di costruzione catastalmente identificato al mapp. 85/533 del fg 54 di Cremona:

Valore di stima finale in regime di libero mercato: € 96.000,00

Valore di stima finale in regime di vendita forzata: € 85.000,00

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano meglio vendibili in **UNICO LOTTO**.

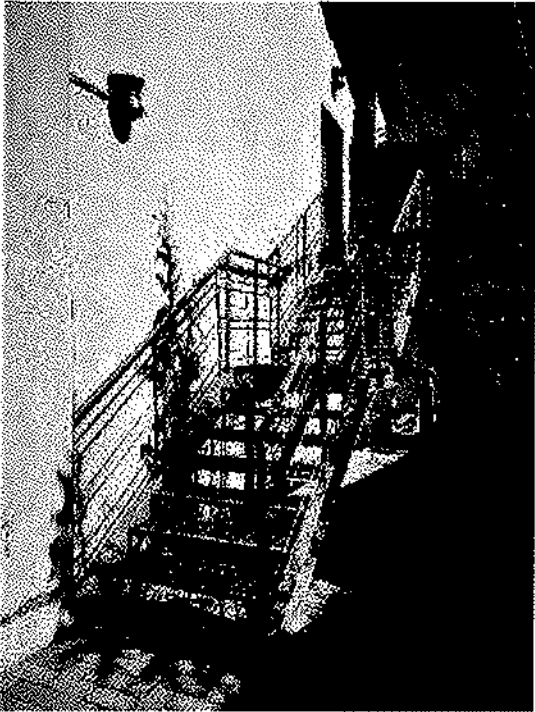
Elenco allegati Unità immobiliare a.3 - Cremona, via San Felice n°19 - fg 54, mapp. 85/533

- a.3.1 Visura catastale storica mapp. 85-533
- a.3.2 Scheda catastale attuale mapp. 85-533
- a.3.3 Denuncia di variazione catastale CR0064905
- a.3.4 Ricevuta Denuncia di Variazione
- a.3.5 Rilievo fotografico
- a.3.6 Richiesta di agibilità in data 25-11-2015, prot. 68284 del 26-11-2015 – Pratica 3907-15
- a.3.7 Prospetto di Valutazione mappale 85-533
- a.3.8 Computo Metrico estimativo ultimazione lavori

Allegati al Lotto 01

- a.1.1 Estratto di mappa
- a.1.7 D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611
- a.1.8 D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641
- a.1.9 P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382
- a.1.10 Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484
- a.1.11 D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537
- a.1.13 Copia atto di provenienza avanti notaio Galli Massimo in data
- a.1.14 Copia atto di provenienza avanti notaio Guardamagna in data
- a.1.15 Bilancio consuntivo 2024/25 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.16 Bilancio previsione 2025/26 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.18 Elenco formalità mapp. 85;
- a.1.19 Copia Convenzione Urbanistica notaio Galli Massimo in data 05 novembre 2009

a.4) Deposito (mappale 85/542) ex mapp. 530 – LOTTO n.04



Scala di accesso al deposito sub. 542 (ex sub. 530/p) – Lotto 04

Trattasi di locale deposito attualmente non utilizzato, ubicato al primo piano del condominio "Maria Teresa 1" sito in Comune di Cremona, via San Felice n.19.

L'unità immobiliare sub. 542 (ex sub. 530/p), interna al fabbricato originario "ex filenile", in aggiunta alle autorizzazioni edilizie indicate in precedenza, è stata autorizzata come segue:

- D.I.A. in data 18-10-2010, prot. 2454;
- D.I.A. in data 25-11-2012, prot. 58361.

La suddetta unità immobiliare risulta così composta:

- deposito open space

Composizione e caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in **discreto stato di manutenzione generale**, con finiture di buona qualità, ovvero: murature in laterizio intonacate e tinteggiate, solaio di copertura in legno con travi e travetti a vista, serramenti in alluminio completi di vetro isolante, pavimento in piastrelle di ceramica, zoccolino in legno color noce, impianto di riscaldamento realizzato con sistema a pompa di calore con unità esterne e n. tre split interni pannelli sistema di regolazione con termostato ambiente, impianto elettrico in buone condizioni di manutenzione, ambienti interni tinteggiati.

-Struttura-

- Strutture verticali portanti in muratura portante intonacate al civile e tinteggiate
- Pilastri centrali in c.a. in opera;

- Copertura e gronde in legno
- Solaio intermedio in latero-cemento;

-Pavimenti e rivestimenti-

- Pavimenti in piastrelle di ceramica;
- Soglie in pietra naturale tinta grigio chiara;
- Zoccolini battiscopa in legno color noce;

-Serramenti-

- Serramenti in alluminio con apertura ad anta, completi di vetro isolante;

-Impianti-

- impianto di riscaldamento realizzato con sistema a pompa di calore e regolazione con termostato ambiente;
- Imp. elettrico in buono stato di manutenzione con placchette complete dei vari interruttori;

-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

- Deposito 31,70 mq

Totale sup. utile: 142,60 mq

Superficie Lorda Commerciale

- Deposito – SUB. 542 115,40 mq

Totale sup. commerciale: 115,40 mq

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in buono stato di manutenzione generale e non necessita d'interventi manutentivi urgenti.

Certificazione energetica

Non è prevista la certificazione energetica dell'unità immobiliare in oggetto (deposito) ai sensi dell'art. 3.2 lett. D) dell'aggiornamento delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica, in sostituzione delle disposizioni approvate con i decreti n° 6480/2015 e n° 224/2016.

Confini

L'unità immobiliare in oggetto (mapp. 85/530), in un sol corpo, confina:

Piano terra

n/e: via San Savino;

s/e: ragioni mapp. 85 altro subalterno;
n/o: ragioni mapp. 471/502 area comune;
s/o: ragioni mapp. 85 altro subalterno;

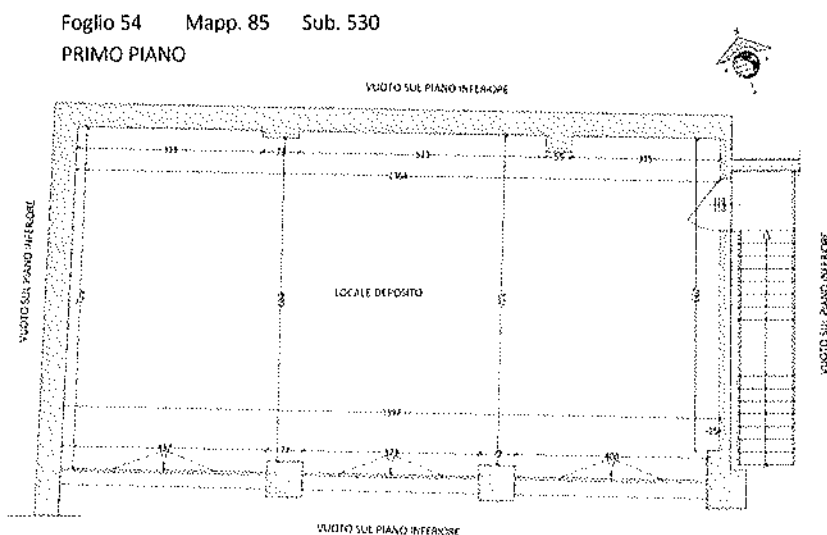
Primo Piano

n/e: vuoto su stessa U.I. e successivamente su via San Savino;
s/e: vuoto su ragioni mapp. 471/502 area comune;
n/o: vuoto su ragioni mapp. 471/502 area comune;
s/o: ragioni mapp. 85 altro subalterno;

Accessi

Al deposito si accede dall'ingresso pedonale/carrabile dalla via San Savino, attraverso la corte comune condominiale identificata al mapp. 471/502 e successivamente attraverso scala esterna esclusiva.

Rilievo geometrico deposito mapp. 85/542 (ex 85/530)



58

STORIA CATASTALE (mapp. 85/542) ex 85/530

Dati catastali attuali

con sede a Cremona (P. IVA

Quota di proprietà: 1 / 1

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Comune di Cremona, via San Felice n.19

Fg. 54 mapp. 85/542 (ex 85/530)

z.c. 3 cat. C/2 cl. 2 100 mq rendita € 129,11 piano T, 1

Mapp. 85/530: soppresso

Variazioni storiche catastali

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 18/12/2009 Pratica n. CR0131405 in atti dal 18/12/2009 Bonifica Id. catastale (n.15904.1/2009)
- Variazione del 21/01/2010 Pratica n. CR0005743 in atti dal 21/01/2010 Divisione-Demolizione Parz. (n.729.1/2010)
- Variazione nel Classamento del 21/01/2011 Prat. N. Cr0013162 In Atti Dal 21/01/2011 Var. di Class. (N.5944.1/2011)
- Variazione nel classamento del 24/11/2012 pratica n. cr0151684 in atti dal 24/11/2012 - (n. 24519.1/2012)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 11/05/2022 pratica n. cr0025447 in atti dal 11/05/2022 - (n. 25447.1/2022)
- DIVISIONE del 07/01/2026 Pratica n. CR0000414 in atti dal 07/01/2026 DIVISIONE (n. 414.1/2026)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Identificativi catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Dalla verifica diretta allo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare identificata al mapp. 85/530, risulta conforme alla scheda depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 24/11/2011 con pratica n.CR0208226.

Tuttavia, dall'osservazione diretta dello stato di fatto, si precisa quanto segue:

- a seguito di sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, si è accertato che alcuni locali, inseriti nel pignoramento, risultano avere destinazione tecnica comune alle U.I. componenti il "condominio Maria Teresa 1";
- nel caso specifico, i tre locali tecnici inclusi nella planimetria catastale al piano terra dell'unità immobiliare identificata al mapp. 85/530 del foglio 54 di Cremona sono destinati a centrale termica condominiale, locale rifiuti condominiale (ex deposito biciclette) e locale contatori e inverter impianto fotovoltaico condominiale;
- la destinazione comune dei suddetti ambienti è confermata dalla dichiarazione redatta dall'amministratore condominiale (vedi allegato).

In ragione di quanto accertato, in data 31-07-2025 è stata inviata al dott. Trotta la richiesta di poter procedere alla divisione dell'unità immobiliare identificata al mapp. 85/530 del foglio 54 di Cremona, escludendo le parti comuni che verranno identificate come BCNC priva di rendita catastale, a cui dovrebbe seguire stralcio del pignoramento.

Con ordinanza in data 07-11-2025 e successiva ordinanza del 03-12-2025, il GOT avv. Giorgio Trotta autorizzava il sottoscritto ausiliario alla modifica catastale del lotto 4a (fg. 54 mapp. 85 sub. 530), stralciando le parti comuni da identificare come BCNC.

In ragione di quanto sopra indicato, è stata depositata denuncia di variazione catastale prot. CR0000414 del 07-01-2026 come divisione del mappale 85/530, identificando l'unità oggetto di pignoramento immobiliare mapp. 85/542 distinta dal mapp. 85/541 BCNC, oggetto di successivo stralcio dalla procedura di pignoramento immobiliare.

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici: Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Cremona – sett. Edilizia Privata, risulta depositata la seguente documentazione inerente all'unità immobiliare oggetto di P.E. 129/2024:

D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611

D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641

P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382

Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484

D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537

Abitabilità e agibilità: Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona, si è riscontrato il deposito della dichiarazione di agibilità ai sensi dell'art. 5 della L.R. 1/2007, in data 05-08-2015, prot. 45795 Pratica 2581/15 relativa al mapp. 85/530.

Abusi edilizi, Sanabilità e costi: Dopo sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, si riscontrano piccole difformità non sostanziali rispetto al progetto autorizzato, riconducibili a quanto indicato nell'art. 34-bis, comma 2 del D.P.R. 380/01 (Tolleranze costruttive).

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

La valutazione degli immobili oggetto è stata condotta osservando il metodo M.C.A., ovvero comparando i beni stimati con altri commercializzati nel recente periodo ed appartenenti allo stesso settore del mercato immobiliare.

Calcolo

Vagliato il movimento di mercato locale e più precisamente:

- zona in cui risulta ubicato l'immobile,
- caratteristiche costruttive ed epoca di costruzione dell'immobile,
- finiture, impianti, estetica e distribuzione degli spazi,
- immobili compravenduti simili in recente periodo

Valore di mercato attribuito

Come da tabella allegata, si deduce:

Valore Beni immobili in libero mercato: € 56.000,00

Valore Beni immobili in vendita forzata: € 47.000,00

Confronto con trasferimenti pregressi: NESSUNO

Giudizio di vendibilità: **DISCRETO**

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- difficoltà di accesso al credito da parte di possibili acquirenti
- ubicazione in località periferica prospiciente svincolo autostradale

elementi favorevoli alla vendita:

- consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti
- ampia consistenza spazio interno

Forme di pubblicità:

Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una **DISCRETA** possibilità di vendita.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (09-07-2025), l'immobile risulta essere libero.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Per le parti comuni si deve fare riferimento ai documenti catastali e agli atti di provenienza.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: Dalla verifica della documentazione ricevuta dall'amministratore pro-tempore geom. Orlandoni dello studio Orlandoni Amministrazioni Immobiliari di Cremona, alla data della relazione peritale, **NON** è possibile accertare l'importo esatto della quota debitoria che la s relativamente all'unità immobiliare identificata al mapp. 85/530 ha nei confronti del condominio "Maria Teresa 1", in quanto, da interlucuzioni intercorse con il suddetto amministratore, si è potuto verificare che le spese relative all'unità immobiliare sub.542 (ex sub.530) risultano indivise con quelle a carico del sub. 529, entrambe incluse nell'indicazione codice unità "IMM" che prevede un importo pari a € 1.405,18 inerente al bilancio consuntivo 2024/25 (€ 694,15) e al bilancio di previsione 2025/26 (€ 711,03). Tale importo dovrà essere ripartito fra il mapp. 530 e il mapp. 529 a cura dell'amministrazione condominiale – Vedi documentazione allegata.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): Nessuna segnalazione

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Comune di CREMONA - Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0054 Particella 00085 Subalterno 0530

Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del (- Registro Particolare 236 Registro Generale 1661 Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio del ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. del

2. ANNOTAZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio del ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. del

3. ANNOTAZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio del ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. del

4. ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio del : IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. del , (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del - Registro Particolare - Registro Generale Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio del IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. del 10/04/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE del : - Registro Particolare Registro Generale Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio del ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

Ipoteca giudiziale al punto 4

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione al punto 5

Pignoramento al punto 6

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: **NESSUNA**

Considerata la tipologia dell'unità immobiliare oggetto di pignorato, si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

STIMA AL 30 agosto 2025 – P.E. 129/2024 – Unità Immobiliare **a.4 – Lotto 04**

Locale deposito catastalmente identificato al mapp. 85/542 (ex 85/530) del fg 54 di Cremona:

Valore di stima finale in regime di libero mercato: € 56.000,00

Valore di stima finale in regime di vendita forzata: € 47.000,00

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano meglio vendibili in UNICO LOTTO.

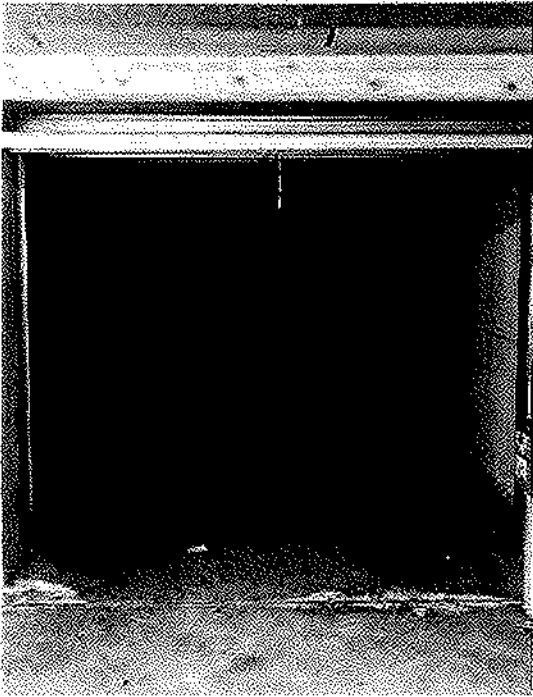
Elenco allegati Unità immobiliare a.4 - Cremona, via San Felice n°19 - fg 54, mapp. 85/542 (ex 85/530)

- a.4.1 Visura catastale storica mapp. 85-530
- a.4.2 Scheda catastale attuale mapp. 85-530
- a.4.3 Rilievo fotografico
- a.4.4 D.I.A. in data 18-10-2010, prot. 2454
- a.4.5 D.I.A. in data 25-11-2012, prot. 58361
- a.4.6 Dichiarazione di agibilità in data 05-08-2015, prot. 45795 Pratica 2581-15
- a.4.7 Dichiarazione studio Orlandoni
- a.4.8 ~~Prospetto di Valutazione mappale 85-530~~ (sostituito dall'allegato a.4.13)
- a.4.9 Richiesta divisione catastale per stralcio pignoramento mappale 85-530
- a.4.10 Visura catastale mapp. 85-542
- a.4.11 Scheda catastale mapp. 85-542
- a.4.12 Elaborato planimetrico mapp. 85 aggiornato
- a.4.13 Prospetto di Valutazione mappale 85-542 (dati catastali aggiornati)

Allegati al Lotto 01

- a.1.1 Estratto di mappa
- a.1.7 D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611
- a.1.8 D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641
- a.1.9 P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382
- a.1.10 Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484
- a.1.11 D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537
- a.1.13 Copia atto di provenienza avanti notaio Galli Massimo in data
- a.1.14 Copia atto di provenienza avanti notaio Guardamagna in data
- a.1.15 Bilancio consuntivo 2024/25 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.16 Bilancio previsione 2025/26 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.18 Elenco formalità mapp. 85;
- a.1.19 Copia Convenzione Urbanistica notaio Galli Massimo in data 05 novembre 2009

a.5) Autorimessa (mappale 85/506) – LOTTO n.05



Ingresso all'autorimessa sub. 506 -- Lotto 05

Trattasi di locale autorimessa con annessa cantina/ripostiglio, attualmente non utilizzati, ubicati al primo piano interrato del condominio "Maria Teresa 1" sito in Comune di Cremona, via San Felice n.19.

64

La suddetta unità immobiliare risulta così composta:

- autorimessa
- cantina/ripostiglio

Composizione e caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di manutenzione generale, con finiture di media qualità, ovvero: murature portanti in cemento armato, solaio d'interpiano in predalle, muri divisorii in blocchi di cemento, porta basculante in alluminio, porta interna tipo TF, pavimento in cemento, impianto elettrico in discrete condizioni di manutenzione.

-Struttura-

- Strutture verticali portanti (muri e pilastri) in cemento
- Solaio d'interpiano in predalle;
- Divisori interni in blocchi di calcestruzzo

-Pavimenti e rivestimenti-

- Pavimenti in cemento;

-Serramenti-

- Porta basculante in alluminio;
- Porta interna tipo taglia fuoco;

-Impianti-

- Imp. elettrico in discreto stato di manutenzione;

-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

- | | |
|----------------|----------|
| • Autorimessa | 17,00 mq |
| • Rip./cantina | 8,000 mq |

Totale sup. utile: 25,00 mq

Superficie Lorda Commerciale

- | | |
|--------------------------|----------|
| • Autorimessa – SUB. 506 | 31,10 mq |
|--------------------------|----------|

Totale sup. commerciale: 31,10 mq

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di manutenzione generale e non necessita d'interventi manutentivi urgenti.

Certificazione energetica

Non è prevista la certificazione energetica dell'unità immobiliare in oggetto (autorimessa) ai sensi dell'art. 3.2 lett. D) dell'aggiornamento delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica, in sostituzione delle disposizioni approvate con i decreti n° 6480/2015 e n° 224/2016.

Confini

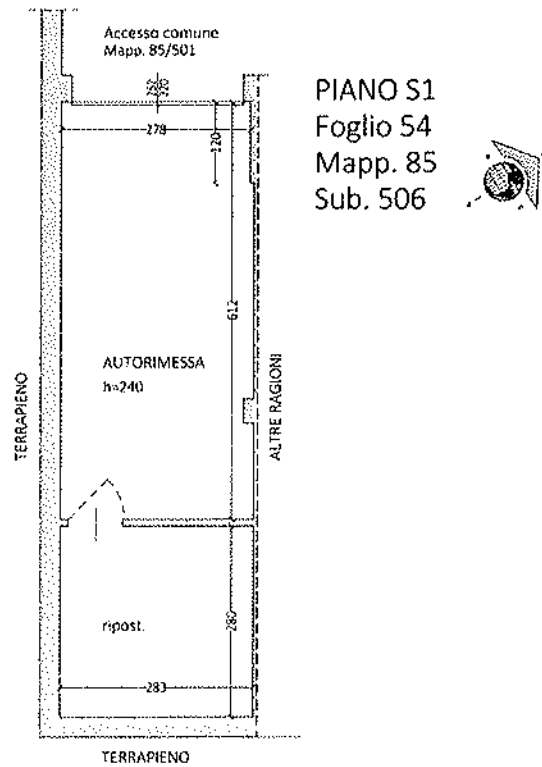
L'unità immobiliare in oggetto (mapp. 85/506), in un sol corpo, confina:

- n/e: ragioni mapp. 85 altro subalterno;
s/o: terrapieno;
n/o: ragioni mapp. 85/501 area di manovra comune;
s/e: terrapieno;

Accessi

All'autorimessa si accede dall'ingresso pedonale/carrabile dalla via San Savino, attraverso la corte comune condominiale identificata al mapp. 471/502 e successivamente attraverso rampa carrabile e area di manovra comune identificati al mapp. 85/501.

Rilievo geometrico autorimessa (mapp. 85/506)



PIANO S1
Foglio 54
Mapp. 85
Sub. 506

STORIA CATASTALE (mapp. 85/506)

Dati catastali attuali

con sede a Cremona (P. IVA

Quota di proprietà: 1 / 1

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Comune di Cremona, via San Felice n.19

Fg. 54 mapp. 85/506

z.c. 3 cat. C/6 cl. 4 25 mq rendita € 36,15 piano S1

Variazioni storiche catastali

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

- Variazione del 18/12/2009 Pratica n. CR0131405 in atti dal 18/12/2009 Bonifica Id. catastale (n.15904.1/2009)
- Variazione del 21/01/2010 Pratica n. CR0005743 in atti dal 21/01/2010 Divisione-Demolizione Parz. (n.729.1/2010)
- Variazione nel Classamento del 21/01/2011 Prat. N. Cr0013162 In Atti Dal 21/01/2011 Var. di Class. (N.5944.1/2011)
- Variazione del 24/11/2011 pratica n. cr0208226 in atti dal 24/11/2011 div.-ampl.-rist. (n. 91516.1/2011)
- Variazione nel classamento del 24/11/2012 pratica n. cr0151684 in atti dal 24/11/2012 - (n. 24519.1/2012)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 11/05/2022 pratica n. cr0025405 in atti dal 11/05/2022 - (n. 25405.1/2022)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Identificativi catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Dalla verifica diretta allo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare identificata al mapp. 85/506, risulta conforme alla scheda depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 24/11/2011 con pratica n.CR0208226.

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici: Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Cremona – sett. Edilizia Privata, risulta depositata la seguente documentazione inerente all'unità immobiliare oggetto di P.E. 129/2024:

D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611

D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641

P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382

Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484

D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537

Abitabilità e agibilità: Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona, si è riscontrato il deposito della richiesta di agibilità in data 07-11-2014, prot. 56551 del 10-11-2014 –Pratica Agibilità 3345/14 relativa al mapp. 85/506.

Abusi edilizi, Sanabilità e costi: Dopo sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, si riscontrano piccole difformità non sostanziali rispetto al progetto autorizzato, riconducibili a quanto indicato nell'art. 34-bis, comma 2 del D.P.R. 380/01 (Tolleranze costruttive).

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

La valutazione degli immobili oggetto è stata condotta osservando il metodo M.C.A., ovvero comparando i beni stimati con altri commercializzati nel recente periodo ed appartenenti allo stesso settore del mercato immobiliare.

Calcolo

Vagliato il movimento di mercato locale e più precisamente:

- zona in cui risulta ubicato l'immobile,
- caratteristiche costruttive ed epoca di costruzione dell'immobile,
- finiture, impianti, estetica e distribuzione degli spazi,
- immobili compravenduti simili in recente periodo

Valore di mercato attribuito

Come da tabella allegata, si deduce:

Valore Beni immobili in libero mercato: € 14.000,00

Valore Beni immobili in vendita forzata: € 12.000,00

Confronto con trasferimenti pregressi: **NESSUNO**

Giudizio di vendibilità: **DISCRETO**

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- ubicazione in località periferica prospiciente svincolo autostradale

elementi favorevoli alla vendita:

- consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti

Forme di pubblicità:

Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una DISCRETA possibilità di vendita.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (09-07-2025), l'unità immobiliare risulta essere libera.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Per le parti comuni si deve fare riferimento ai documenti catastali e agli atti di provenienza.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: Dalla verifica della documentazione ricevuta dall'attuale amministratore pro-tempore geom. Orlandoni dello studio Orlandoni Amministrazioni Immobiliari di Cremona, si è potuto accertare che _____, relativamente all'unità immobiliare identificata al mapp. 85/506 (autorimessa B.2, C.2) risulta debitrice nei confronti del condominio "Maria Teresa 11" per un importo pari a € 138,02 inerente al bilancio consuntivo 2024/25 (€ 68,40) e al bilancio di previsione 2025/26 (€ 69,62) – Vedi documentazione allegata.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): Nessuna segnalazione

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Comune di CREMONA - Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0054 Particella 00085 Subalterno 0506

Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio [redacted] del [redacted] ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted] del [redacted]

2. ANNOTAZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio 2 [redacted] del [redacted] ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2516 del 2009

3. ANNOTAZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio 27918/11634 del 27/12/2016 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted] del [redacted]

4. ISCRIZIONE del [redacted] Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [redacted] del 1 [redacted] 2 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [redacted] del 10/04/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del [redacted] Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted] IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

69

derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

Ipoteca giudiziale al punto 4

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione al punto 5

Pignoramento al punto 6

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: **NESSUNA**

Considerata la tipologia dell'unità immobiliare oggetto di pignorato, si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

STIMA AL 30 agosto 2025 – P.E. 129/2024 – Unità Immobiliare **a.5 – Lotto 05**

Autorimessa con cantina catastalmente identificata al mapp. 85/506 del fg 54 di Cremona:

Valore di stima finale in regime di libero mercato: € 14.000,00

Valore di stima finale in regime di vendita forzata: € 12.000,00

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano meglio vendibili in UNICO LOTTO.

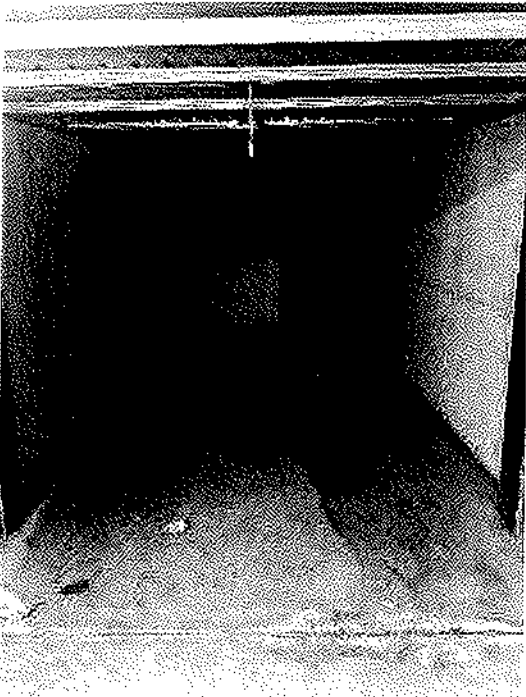
Elenco allegati Unità immobiliare a.5 - Cremona, via San Felice n°19 - fg 54, mapp. 85/506

- a.5.1 Visura catastale storica mapp. 85-506
- a.5.2 Scheda catastale attuale mapp. 85-506
- a.5.3 Rilievo fotografico
- a.5.4 Richiesta di agibilità in data 07-11-2014, prot. 56551 – Pratica Agibilità 3345-14
- a.5.5 Prospetto di Valutazione mappale 85-506

Allegati al Lotto 01

- a.1.1 Estratto di mappa
- a.1.7 D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611
- a.1.8 D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641
- a.1.9 P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382
- a.1.10 Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484
- a.1.11 D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537
- a.1.13 Copia atto di provenienza avanti notaio Galli Massimo in data
- a.1.14 Copia atto di provenienza avanti notaio Guardamagna in data
- a.1.15 Bilancio consuntivo 2024/25 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.16 Bilancio previsione 2025/26 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.18 Elenco formalità mapp. 85;
- a.1.19 Copia Convenzione Urbanistica notaio Galli Massimo in data 05 novembre 2009

a.6) Autorimessa (mappale 85/508) – LOTTO n.06



Ingresso all'autorimessa sub. 508 – Lotto 06

Trattasi di locale autorimessa con annessa cantina/ripostiglio, attualmente non utilizzati, ubicati al primo piano interrato del condominio "Maria Teresa 1" sito in Comune di Cremona, via San Felice n.19.

La suddetta unità immobiliare risulta così composta:

- autorimessa
- cantina/ripostiglio

Composizione e caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di manutenzione generale, con finiture di media qualità, ovvero: murature portanti in cemento armato, solaio d'interpiano in predalle, muri divisorii in blocchi di cemento, porta basculante in alluminio, porta interna tipo TF, pavimento in cemento, impianto elettrico in discrete condizioni di manutenzione.

-Struttura-

- Strutture verticali portanti (muri e pilastri) in cemento
- Solaio d'interpiano in predalle;
- Divisori interni in blocchi di calcestruzzo

-Pavimenti e rivestimenti-

- Pavimenti in cemento;

-Serramenti-

- Porta basculante in alluminio;

- Porta interna tipo taglia fuoco;

-Impianti-

- Imp. elettrico in discreto stato di manutenzione;

-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

- | | |
|----------------|----------|
| • Autorimessa | 17,30 mq |
| • Rip./cantina | 10,00 mq |

Totale sup. utile: 27,30 mq

Superficie Lorda Commerciale

- | | |
|--------------------------|----------|
| • Autorimessa – SUB. 508 | 31,10 mq |
|--------------------------|----------|

Totale sup. commerciale: 31,10 mq

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di manutenzione generale e non necessita d'interventi manutentivi urgenti.

Certificazione energetica

Non è prevista la certificazione energetica dell'unità immobiliare in oggetto (autorimessa) ai sensi dell'art. 3.2 lett. D) dell'aggiornamento delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica, in sostituzione delle disposizioni approvate con i decreti n° 6480/2015 e n° 224/2016.

Confini

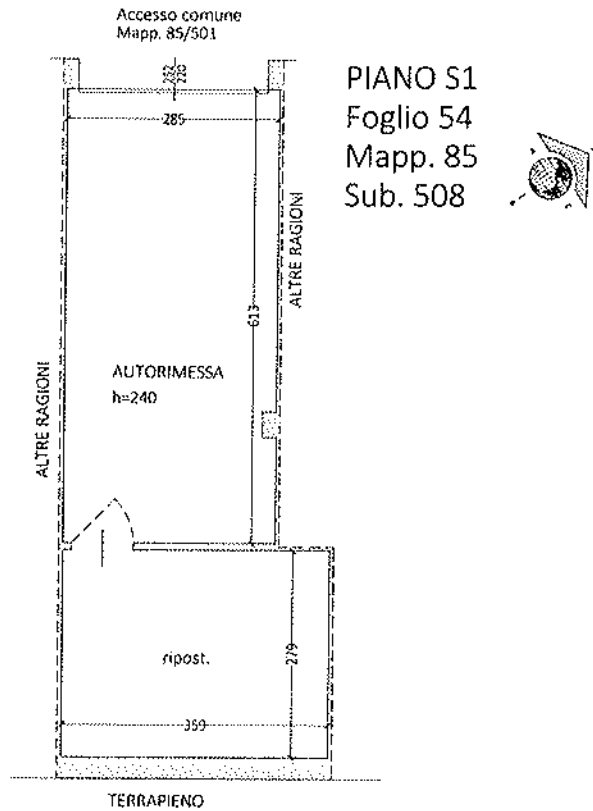
L'unità immobiliare in oggetto (mapp. 85/508), in un sol corpo, confina:

- n/e: ragioni mapp. 85 altro subalterno;
s/o: ragioni mapp. 85 altro subalterno;
n/o: ragioni mapp. 85/501 area di manovra comune;
s/e: terrapieno;

Accessi

All'autorimessa si accede dall'ingresso pedonale/carrale dalla via San Savino, attraverso la corte comune condominiale identificata al mapp. 471/502 e successivamente attraverso rampa carrale e area di manovra comune identificati al mapp. 85/501.

Rilievo geometrico autorimessa (mapp. 85/508)



STORIA CATASTALE (mapp. 85/508)

Dati catastali attuali

con sede a Cremona (P. IVA)

Quota di proprietà: 1 / 1

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Comune di Cremona, via San Felice n.19

Fg. 54 mapp. 85/508

z.c. 3 cat. C/6 cl. 4 27 mq rendita € 39,04 piano S1

Variazioni storiche catastali

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 18/12/2009 Pratica n. CR0131405 in atti dal 18/12/2009 Bonifica Id. catastale (n.15904.1/2009)
- Variazione del 21/01/2010 Pratica n. CR0005743 in atti dal 21/01/2010 Divisione-Demolizione Parz. (n.729.1/2010)
- Variazione nel Classamento del 21/01/2011 Prat. N. Cr0013162 In Atti Dal 21/01/2011 Var. di Class. (N.5944.1/2011)
- Variazione del 24/11/2011 pratica n. cr0208226 in atti dal 24/11/2011 div.-ampl.-rist. (n. 91516.1/2011)
- Variazione nel classamento del 24/11/2012 pratica n. cr0151684 in atti dal 24/11/2012 - (n. 24519.1/2012)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 11/05/2022 pratica n.cr0025409 in atti dal 11/05/2022 - (n. 25409.1/2022)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Identificativi catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Dalla verifica diretta allo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare identificata al mapp. 85/508, risulta conforme alla scheda depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 24/11/2011 con pratica n.CR0208226.

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici: Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Cremona – sett. Edilizia Privata, risulta depositata la seguente documentazione inerente all'unità immobiliare oggetto di P.E. 129/2024:

D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611

D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641

P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382

Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484

D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537

Abitabilità e agibilità: Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona, si è riscontrato il deposito della richiesta di agibilità in data 07-11-2014, prot. 56551 del 10-11-2014 –Pratica Agibilità 3345/14 relativa al mapp. 85/508.

Abusi edilizi, Sanabilità e costi: Dopo sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, si riscontrano piccole difformità non sostanziali rispetto al progetto autorizzato, riconducibili a quanto indicato nell'art. 34-bis, comma 2 del D.P.R. 380/01 (Tolleranze costruttive).

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

La valutazione degli immobili oggetto è stata condotta osservando il metodo M.C.A., ovvero comparando i beni stimati con altri commercializzati nel recente periodo ed appartenenti allo stesso settore del mercato immobiliare.

Calcolo

Vagliato il movimento di mercato locale e più precisamente:

- zona in cui risulta ubicato l'immobile,
- caratteristiche costruttive ed epoca di costruzione dell'immobile,
- finiture, impianti, estetica e distribuzione degli spazi,
- immobili compravenduti simili in recente periodo

Valore di mercato attribuito

Come da tabella allegata, si deduce:

Valore Beni immobili in libero mercato: € 13.000,00

Valore Beni immobili in vendita forzata: € 11.000,00

Confronto con trasferimenti pregressi: **NESSUNO**

Giudizio di vendibilità: **DISCRETO**

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- ubicazione in località periferica prospiciente svincolo autostradale

elementi favorevoli alla vendita:

- consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti

Forme di pubblicità:

Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una **DISCRETA** possibilità di vendita.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (09-07-2025), l'unità immobiliare risulta essere libera.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Per le parti comuni si deve fare riferimento ai documenti catastali e agli atti di provenienza.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: Dalla verifica della documentazione ricevuta dall'attuale amministratore pro-tempore geom. Orlandoni dello studio Orlandoni Amministrazioni Immobiliari di Cremona, si è potuto accertare che la [redacted] relativamente all'unità immobiliare identificata al mapp. 85/508 (autorimessa B.3, C.3) risulta debitrice nei confronti del condominio "Maria Teresa II" per un importo pari a € 147,92 inerente al bilancio consuntivo 2024/25 (€ 73,30) e al bilancio di previsione 2025/26 (€ 74,62) – Vedi documentazione allegata.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): Nessuna segnalazione

TRASCRIPTIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Comune di CREMONA - Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0054 Particella 00085 Subalterno 0508

Elenco sintetico delle formalità

1. **ANNOTAZIONE** del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio [redacted] del [redacted] **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted] del [redacted]

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 129/2024
 Giudice dell'Esecuzione: G.O.P. Avv. Giorgio TROTTA
 Parti: AMCO spa -

2. ANNOTAZIONE del [] - Registro Particolare [] Registro Generale [] Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio [] del [] 3 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. [] del 2

3. ANNOTAZIONE del [] - Registro Particolare [] Registro Generale [] Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio [] del [] ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. [] del 2

4. ISCRIZIONE del [] - Registro Particolare [] Registro Generale [] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [] el [] 2 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [] del 10/04/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del [] - Registro Particolare [] : Registro Generale [] Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio [] del [] IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [] del 10/04 [] (RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE del [] - Registro Particolare [] - Registro Generale [] Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio [] del [] : - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

Ipoteca giudiziale al punto 4

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione al punto 5

Pignoramento al punto 6

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: **NESSUNA**

Considerata la tipologia dell'unità immobiliare oggetto di pignorato, si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

STIMA AL 30 agosto 2025 - P.E. 129/2024 - Unità Immobiliare a.6 - Lotto 06

Autorimessa con cantina catastalmente identificata al mapp. 85/508 del fg 54 di Cremona:

Valore di stima finale in regime di libero mercato: € 13.000,00

Valore di stima finale in regime di vendita forzata: € 11.000,00

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano meglio vendibili in UNICO LOTTO.

Elenco allegati Unità immobiliare a.6 - Cremona, via San Felice n°19 - fg 54, mapp. 85/508

- a.6.1 Visura catastale storica mapp. 85-508
- a.6.2 Scheda catastale attuale mapp. 85-508
- a.6.3 Rilievo fotografico
- a.6.4 Prospetto di Valutazione mappale 85-508

Allegati al Lotto 01

- a.1.1 Estratto di mappa
- a.1.7 D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611
- a.1.8 D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641
- a.1.9 P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382
- a.1.10 Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484
- a.1.11 D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537
- a.1.13 Copia atto di provenienza avanti notaio Galli Massimo in data
- a.1.14 Copia atto di provenienza avanti notaio Guardamagna in data :
- a.1.15 Bilancio consuntivo 2024/25 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.16 Bilancio previsione 2025/26 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.18 Elenco formalità mapp. 85;
- a.1.19 Copia Convenzione Urbanistica notaio Galli Massimo in data 05 novembre 2009

Allegati al Lotto 05

- a.5.4 Richiesta di agibilità in data 07-11-2014, prot. 56551 – Pratica Agibilità 3345-14

a.7) Autorimessa (mappale 85/511) – LOTTO n.07



Ingresso all'autorimessa sub. 511 – Lotto 07

Trattasi di locale autorimessa con annessa cantina/ripostiglio, attualmente non utilizzati, ubicati al primo piano interrato del condominio "Maria Teresa 1" sito in Comune di Cremona, via San Felice n.19.

78

La suddetta unità immobiliare risulta così composta:

- autorimessa
- cantina/ripostiglio

Composizione e caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di manutenzione generale, con finiture di media qualità, ovvero: murature portanti in cemento armato, solaio d'interpiano in predalle, muri divisori in blocchi di cemento, porta basculante in alluminio, porta interna tipo TF, pavimento in cemento, impianto elettrico in discrete condizioni di manutenzione.

-Struttura-

- Strutture verticali portanti (muri e pilastri) in cemento
- Solaio d'interpiano in predalle;
- Divisori interni in blocchi di calcestruzzo

-Pavimenti e rivestimenti-

- Pavimenti in cemento;

-Serramenti-

- Porta basculante in alluminio; Porta interna tipo taglia fuoco;

-Impianti-

- Imp. elettrico in discreto stato di manutenzione;

-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

- | | |
|----------------|----------|
| • Autorimessa | 21,00 mq |
| • Rip./cantina | 11,90 mq |

Totale sup. utile: 32,90 mq

Superficie Lorda Commerciale

- | | |
|--------------------------|----------|
| • Autorimessa – SUB. 511 | 38,96 mq |
|--------------------------|----------|

Totale sup. commerciale: 38,96 mq

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di manutenzione generale e non necessita d'interventi manutentivi urgenti.

Certificazione energetica

Non è prevista la certificazione energetica dell'unità immobiliare in oggetto (autorimessa) ai sensi dell'art. 3.2 lett. D) dell'aggiornamento delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica, in sostituzione delle disposizioni approvate con i decreti n° 6480/2015 e n° 224/2016.

Confini

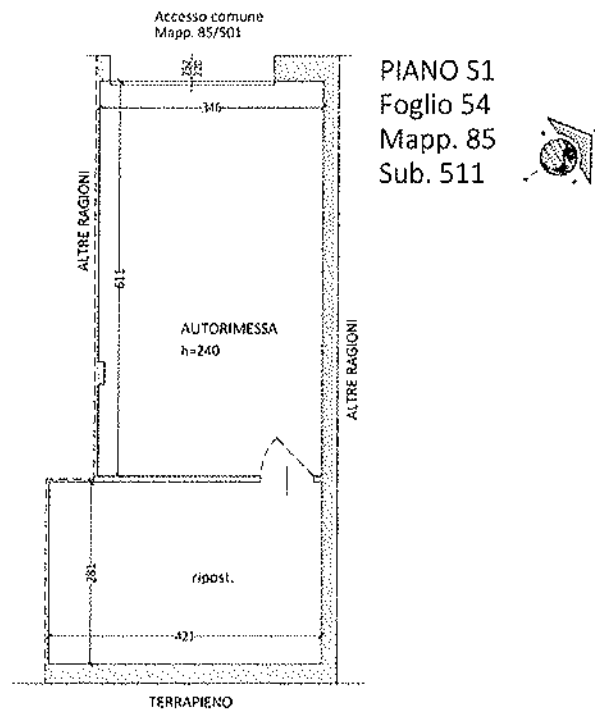
L'unità immobiliare in oggetto (mapp. 85/511), in un sol corpo, confina:

- n/e: ragioni mapp. 85 altro subalterno;
- s/o: ragioni mapp. 85 altro subalterno;
- n/o: ragioni mapp. 85/501 area di manovra comune;
- s/e: terrapieno;

Accessi

All'autorimessa si accede dall'ingresso pedonale/carrale dalla via San Savino, attraverso la corte comune condominiale identificata al mapp. 471/502 e successivamente attraverso rampa carrale e area di manovra comune identificati al mapp. 85/501.

Rilievo geometrico autorimessa (mapp. 85/511)



STORIA CATASTALE (mapp. 85/511)

Dati catastali attuali

con sede a Cremona (P. IVA

Quota di proprietà: 1 / 1

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Comune di Cremona, via San Felice n.19

Fg. 54 mapp. 85/511

z.c. 3 cat. C/6 cl. 4 33 mq rendita € 47,72 piano S1

Variazioni storiche catastali

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 18/12/2009 Pratica n. CR0131405 in atti dal 18/12/2009 Bonifica Id. catastale (n.15904.1/2009)
- Variazione del 21/01/2010 Pratica n. CR0005743 in atti dal 21/01/2010 Divisione-Demolizione Parz. (n.729.1/2010)
- Variazione nel Classamento del 21/01/2011 Prat. N. Cr0013162 In Atti Dal 21/01/2011 Var. di Class. (N.5944.1/2011)
- Variazione del 24/11/2011 pratica n. cr0208226 in atti dal 24/11/2011 div.-ampl.-rist. (n. 91516.1/2011)
- Variazione nel classamento del 24/11/2012 pratica n. cr0151684 in atti dal 24/11/2012 - (n. 24519.1/2012)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 11/05/2022 pratica n.cr0025415 in atti dal 11/05/2022 - (n. 25415.1/2022)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Identificativi catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Dalla verifica diretta allo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare identificata al mapp. 85/511, risulta conforme alla scheda depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 24/11/2011 con pratica n.CR0208226.

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici: Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Cremona – sett. Edilizia Privata, risulta depositata la seguente documentazione inerente all'unità immobiliare oggetto di P.E. 129/2024:

D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611

D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641

P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382

Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484

D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537

Abitabilità e agibilità: Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona, si è riscontrato il deposito della richiesta di agibilità in data 07-11-2014, prot. 56551 del 10-11-2014 –Pratica Agibilità 3345/14 relativa al mapp. 85/511.

Abusi edilizi, Sanabilità e costi: Dopo sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, si riscontrano piccole difformità non sostanziali rispetto al progetto autorizzato, riconducibili a quanto indicato nell'art. 34-bis, comma 2 del D.P.R. 380/01 (Tolleranze costruttive).

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

La valutazione degli immobili oggetto è stata condotta osservando il metodo M.C.A., ovvero comparando i beni stimati con altri commercializzati nel recente periodo ed appartenenti allo stesso settore del mercato immobiliare.

Calcolo

Vagliato il movimento di mercato locale e più precisamente:

- zona in cui risulta ubicato l'immobile,
- caratteristiche costruttive ed epoca di costruzione dell'immobile,
- finiture, impianti, estetica e distribuzione degli spazi,
- immobili compravenduti simili in recente periodo

Valore di mercato attribuito

Come da tabella allegata, si deduce:

Valore Beni immobili in libero mercato: € 16.000,00

Valore Beni immobili in vendita forzata: € 14.000,00

Confronto con trasferimenti pregressi: NESSUNO

Giudizio di vendibilità: DISCRETO

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- ubicazione in località periferica prospiciente svincolo autostradale

elementi favorevoli alla vendita:

- consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti

Forme di pubblicità:

Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una DISCRETA possibilità di vendita.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (09-07-2025), l'unità immobiliare risulta essere libera.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Per le parti comuni si deve fare riferimento ai documenti catastali e agli atti di provenienza.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: Dalla verifica della documentazione ricevuta dall'attuale amministratore pro-tempore geom. Orlandoni dello studio Orlandoni Amministrazioni Immobiliari di Cremona, si è potuto accertare che la _____ relativamente all'unità immobiliare identificata al mapp. 85/511 (autorimessa B.4.B, C.4.B) risulta debitrice nei confronti del condominio "Maria Teresa 11" per un importo pari a € 179,39 inerente al bilancio consuntivo 2024/25 (€ 88,90) e al bilancio di previsione 2025/26 (€ 90,49) – Vedi documentazione allegata.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): Nessuna segnalazione

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Comune di CREMONA - Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0054 Particella 00085 Subalterno 0511

Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE de. _____ - Registro Particolare _____ ; Registro Generale _____ Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio _____ ; del _____ ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. _____ del _____

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 129/2024
 Giudice dell'Esecuzione: G.O.P. Avv. Giorgio TROTTA
 Parti: AMCO spa -

2. ANNOTAZIONE del () - Registro Particolare Registro Generale 4 Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio 2) del () ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2) del ()

3. ANNOTAZIONE del () - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio :) del () 5 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. :) del ()

4. ISCRIZIONE del () - Registro Particolare Registro Generale . Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio :) del () : IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.) del () 5 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del () - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale .
 E) NE Repertorio) del () :3 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
 derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.) del 10/04 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE del 2) - Registro Particolare) Registro Generale Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio) del () : ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

83

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

Ipoteca giudiziale al punto 4

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione al punto 5

Pignoramento al punto 6

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: **NESSUNA**

Considerata la tipologia dell'unità immobiliare oggetto di pignorato, si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

STIMA AL 30 agosto 2025 – P.E. 129/2024 – Unità Immobiliare a.7 – Lotto 07

Autorimessa con cantina catastalmente identificata al mapp. 85/511 del fg 54 di Cremona:

Valore di stima finale in regime di libero mercato: € 16.000,00

Valore di stima finale in regime di vendita forzata: € 14.000,00

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano meglio vendibili in **UNICO LOTTO**.

Elenco allegati Unità immobiliare a.7 - Cremona, via San Felice n°19 - fg 54, mapp. 85/511

- a.7.1 Visura catastale storica mapp. 85-511
- a.7.2 Scheda catastale attuale mapp. 85-511
- a.7.3 Rilievo fotografico
- a.7.4 Prospetto di Valutazione mappale 85-511

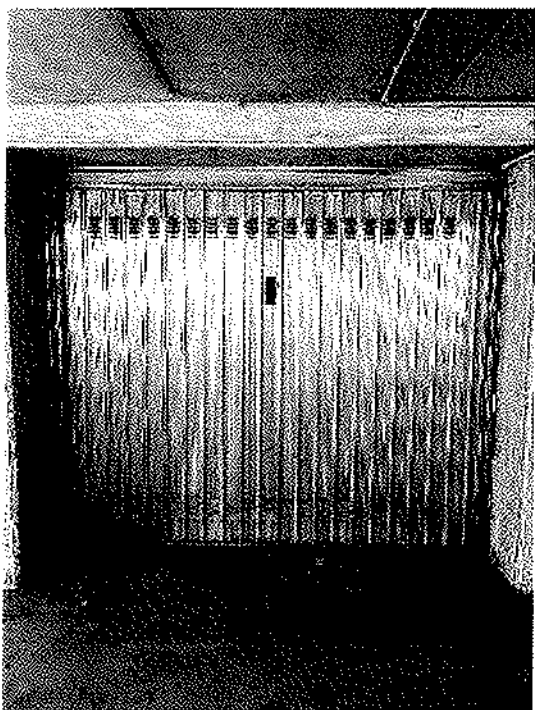
Allegati al Lotto 01

- a.1.1 Estratto di mappa
- a.1.7 D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611
- a.1.8 D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641
- a.1.9 P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382
- a.1.10 Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484
- a.1.11 D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537
- a.1.13 Copia atto di provenienza avanti notaio Galli Massimo in data
- a.1.14 Copia atto di provenienza avanti notaio Guardamagna in data
- a.1.15 Bilancio consuntivo 2024/25 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.16 Bilancio previsione 2025/26 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.18 Elenco formalità mapp. 85;
- a.1.19 Copia Convenzione Urbanistica notaio Galli Massimo in data 05 novembre 2009

Allegati al Lotto 05

- a.5.4 Richiesta di agibilità in data 07-11-2014, prot. 56551 – Pratica Agibilità 3345-14

a.8) Autorimessa (mappale 85/512) – LOTTO n.08



Ingresso all'autorimessa sub. 512 – Lotto 08

Trattasi di locale autorimessa con annessa cantina/ripostiglio, attualmente non utilizzati, ubicati al primo piano interrato del condominio "Maria Teresa 1" sito in Comune di Cremona, via San Felice n.19.

85

La suddetta unità immobiliare risulta così composta:

- autorimessa
- cantina/ripostiglio

Composizione e caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di manutenzione generale, con finiture di media qualità, ovvero: murature portanti in cemento armato, solaio d'interpiano in predalle, muri divisori in blocchi di cemento, porta basculante in alluminio, porta interna tipo TF, pavimento in cemento, impianto elettrico in discrete condizioni di manutenzione.

-Struttura-

- Strutture verticali portanti (muri e pilastri) in cemento
- Solaio d'interpiano in predalle;
- Divisori interni in blocchi di calcestruzzo

-Pavimenti e rivestimenti-

- Pavimenti in cemento;

-Serramenti-

- Porta basculante in alluminio;

- Porta interna tipo taglia fuoco;

-Impianti-

- Imp. elettrico in discreto stato di manutenzione;

-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

- | | |
|----------------|----------|
| • Autorimessa | 21,00 mq |
| • Rip./cantina | 12,05 mq |

Totale sup. utile: 32,05 mq

Superficie Lorda Commerciale

- | | |
|--------------------------|----------|
| • Autorimessa – SUB. 512 | 39,12 mq |
|--------------------------|----------|

Totale sup. commerciale: 39,12 mq

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di manutenzione generale e non necessita d'interventi manutentivi urgenti.

Certificazione energetica

Non è prevista la certificazione energetica dell'unità immobiliare in oggetto (autorimessa) ai sensi dell'art. 3.2 lett. D) dell'aggiornamento delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica, in sostituzione delle disposizioni approvate con i decreti n° 6480/2015 e n° 224/2016.

Confini

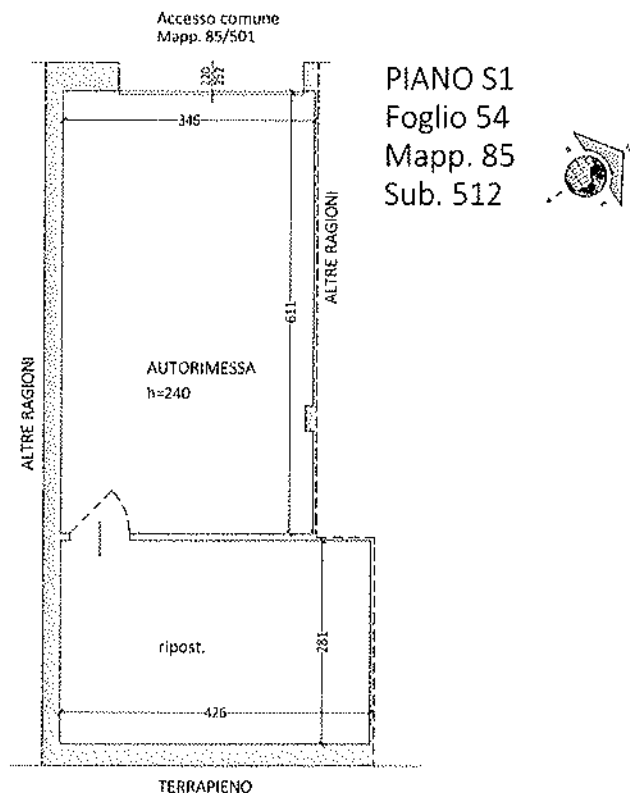
L'unità immobiliare in oggetto (mapp. 85/512), in un sol corpo, confina:

- n/e: ragioni mapp. 85 altro subalterno;
s/o: ragioni mapp. 85 altro subalterno;
n/o: ragioni mapp. 85/501 area di manovra comune;
s/e: terrapieno;

Accessi

All'autorimessa si accede dall'ingresso pedonale/carrale dalla via San Savino, attraverso la corte comune condominiale identificata al mapp. 471/502 e successivamente attraverso rampa carrale e area di manovra comune identificati al mapp. 85/501.

Rilievo geometrico autorimessa (mapp. 85/512)



STORIA CATASTALE (mapp. 85/512)

Dati catastali attuali

con sede a Cremona (P. IVA

Quota di proprietà: 1 / 1

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Comune di Cremona, via San Felice n.19

Fg. 54 mapp. 85/512

z.c. 3 cat. C/6 cl. 4 33 mq rendita € 47,72 piano S1

Variazioni storiche catastali

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 18/12/2009 Pratica n. CR0131405 in atti dal 18/12/2009 Bonifica Id. catastale (n.15904.1/2009)
- Variazione del 21/01/2010 Pratica n. CR0005743 in atti dal 21/01/2010 Divisione-Demolizione Parz. (n.729.1/2010)
- Variazione nel Classamento del 21/01/2011 Prat. N. Cr0013162 In Atti Dal 21/01/2011 Var. di Class. (N.5944.1/2011)
- Variazione del 24/11/2011 pratica n. cr0208226 in atti dal 24/11/2011 div.-ampl.-rist. (n. 91516.1/2011)
- Variazione nel classamento del 24/11/2012 pratica n. cr0151684 in atti dal 24/11/2012 - (n. 24519.1/2012)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 11/05/2022 pratica n.cr0025417 in atti dal 11/05/2022 - (n. 25417.1/2022)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Identificativi catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Dalla verifica diretta allo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare identificata al mapp. 85/512, risulta conforme alla scheda depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 24/11/2011 con pratica n.CR0208226.

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici: Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Cremona – sett. Edilizia Privata, risulta depositata la seguente documentazione inerente all'unità immobiliare oggetto di P.E. 129/2024:

D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611

D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641

P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382

Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484

D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537

Abitabilità e agibilità: Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona, si è riscontrato il deposito della richiesta di agibilità in data 07-11-2014, prot. 56551 del 10-11-2014 –Pratica Agibilità 3345/14 relativa al mapp. 85/512.

Abusi edilizi, Sanabilità e costi: Dopo sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, si riscontrano piccole difformità non sostanziali rispetto al progetto autorizzato, riconducibili a quanto indicato nell'art. 34-bis, comma 2 del D.P.R. 380/01 (Tolleranze costruttive).

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

La valutazione degli immobili oggetto è stata condotta osservando il metodo M.C.A., ovvero comparando i beni stimati con altri commercializzati nel recente periodo ed appartenenti allo stesso settore del mercato immobiliare.

Calcolo

Vagliato il movimento di mercato locale e più precisamente:

- zona in cui risulta ubicato l'immobile,
- caratteristiche costruttive ed epoca di costruzione dell'immobile,
- finiture, impianti, estetica e distribuzione degli spazi,
- immobili compravenduti simili in recente periodo

Valore di mercato attribuito

Come da tabella allegata, si deduce:

Valore Beni immobili in libero mercato: € 16.000,00

Valore Beni immobili in vendita forzata: € 14.000,00

Confronto con trasferimenti pregressi: **NESSUNO**

Giudizio di vendibilità: **DISCRETO**

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- ubicazione in località periferica prospiciente svincolo autostradale

elementi favorevoli alla vendita:

- consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti

Forme di pubblicità:

Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una **DISCRETA** possibilità di vendita.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (09-07-2025), l'unità immobiliare risulta essere libera.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Per le parti comuni si deve fare riferimento ai documenti catastali e agli atti di provenienza.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: Dalla verifica della documentazione ricevuta dall'attuale amministratore pro-tempore geom. Orlandoni dello studio Orlandoni Amministrazioni Immobiliari di Cremona, si è potuto accertare che la _____, relativamente all'unità immobiliare identificata al mapp. 85/512 (autorimessa B.5, C.5) risulta debitrice nei confronti del condominio "Maria Teresa 1l" per un importo pari a € 179,39 inerente al bilancio consuntivo 2024/25 (€ 88,90) e al bilancio di previsione 2025/26 (€ 90,49) – Vedi documentazione allegata.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): Nessuna segnalazione

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Comune di CREMONA - Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0054 Particella 00085 Subalterno 0512

Elenco sintetico delle formalità

1. **ANNOTAZIONE** del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale GALLI
 MASSIMO Repertorio _____ el _____ **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. _____ 5 del 2

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 129/2024
 Giudice dell'Esecuzione: G.O.P. Avv. Giorgio TROTTA
 Parti: AMCO spa -

2. ANNOTAZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale 4995 Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio [redacted] 0 del [redacted] ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted] del 21

3. ANNOTAZIONE de' [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio [redacted] [redacted] del [redacted] 6 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted] del 2

4. ISCRIZIONE del [redacted] 3 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio : [redacted] del 1 [redacted] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare : [redacted] 5 Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio : [redacted] del [redacted] : [redacted] IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [redacted] del [redacted] 25 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE del [redacted] 24 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio [redacted] del [redacted] 24 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

90

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

Ipoteca giudiziale al punto 4

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione al punto 5

Pignoramento al punto 6

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: **NESSUNA**

Considerata la tipologia dell'unità immobiliare oggetto di pignorato, si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

STIMA AL 30 agosto 2025 – P.E. 129/2024 – Unità Immobiliare **a.8 – Lotto 08**

Autorimessa con cantina catastalmente identificata al mapp. 85/512 del fg 54 di Cremona:

Valore di stima finale in regime di libero mercato: € 16.000,00

Valore di stima finale in regime di vendita forzata: € 14.000,00

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano meglio vendibili in **UNICO LOTTO**.

Elenco allegati Unità immobiliare a.8 - Cremona, via San Felice n°19 - fg 54, mapp. 85/512

- a.8.1 Visura catastale storica mapp. 85-512
- a.8.2 Scheda catastale attuale mapp. 85-512
- a.8.3 Rilievo fotografico
- a.8.4 Prospetto di Valutazione mappale 85-512

Allegati al Lotto 01

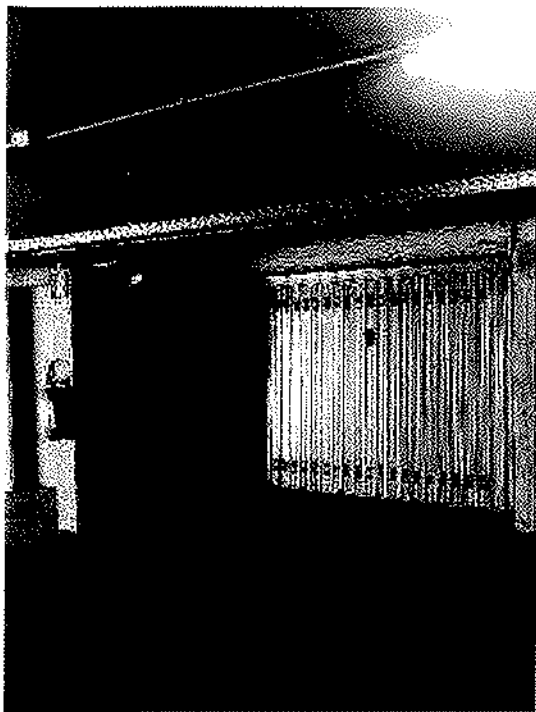
- a.1.1 Estratto di mappa
- a.1.7 D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611
- a.1.8 D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641
- a.1.9 P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382
- a.1.10 Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484
- a.1.11 D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537
- a.1.13 Copia atto di provenienza avanti notaio Galli Massimo in data
- a.1.14 Copia atto di provenienza avanti notaio Guardamagna in data
- a.1.15 Bilancio consuntivo 2024/25 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.16 Bilancio previsione 2025/26 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.18 Elenco formalità mapp. 85;
- a.1.19 Copia Convenzione Urbanistica notaio Galli Massimo in data 05 novembre 2009

Allegati al Lotto 05

- a.5.4 Richiesta di agibilità in data 07-11-2014, prot. 56551 – Pratica Agibilità 3345-14



a.9) Autorimessa (mappale 85/513) – LOTTO n.09



Ingresso all'autorimessa sub. 513 – Lotto 09

Trattasi di locale autorimessa con annessa cantina/ripostiglio, attualmente non utilizzati, ubicati al primo piano interrato del condominio "Maria Teresa 1" sito in Comune di Cremona, via San Felice n.19.

92

La suddetta unità immobiliare risulta così composta:

- autorimessa
- cantina/ripostiglio

Composizione e caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di manutenzione generale, con finiture di media qualità, ovvero: murature portanti in cemento armato, solaio d'interpiano in predalle, muri divisorii in blocchi di cemento, porta basculante in alluminio, porta interna tipo TF, pavimento in cemento, impianto elettrico in discrete condizioni di manutenzione.

-Struttura-

- Strutture verticali portanti (muri e pilastri) in cemento
- Solaio d'interpiano in predalle;
- Divisori interni in blocchi di calcestruzzo

-Pavimenti e rivestimenti-

- Pavimenti in cemento;

-Serramenti-

- Porta basculante in alluminio;
- Porta interna tipo taglia fuoco;

-Impianti-

- Imp. elettrico in discreto stato di manutenzione;

-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

- | | |
|----------------|----------|
| • Autorimessa | 24,50 mq |
| • Rip./cantina | 11,75 mq |

Totale sup. utile: 36,25 mq

Superficie Lorda Commerciale

- | | |
|--------------------------|----------|
| • Autorimessa – SUB. 513 | 42,00 mq |
|--------------------------|----------|

Totale sup. commerciale: 42,00 mq

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di manutenzione generale e non necessita d'interventi manutentivi urgenti.

Certificazione energetica

Non è prevista la certificazione energetica dell'unità immobiliare in oggetto (autorimessa) ai sensi dell'art. 3.2 lett. D) dell'aggiornamento delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica, in sostituzione delle disposizioni approvate con i decreti n° 6480/2015 e n° 224/2016.

Confini

L'unità immobiliare in oggetto (mapp. 85/513), in un sol corpo, confina:

n/e: ragioni mapp. 85/502 scala comune e successivamente ragioni mapp. 85 altro subalterno;

s/o: ragioni mapp. 85 altro subalterno;

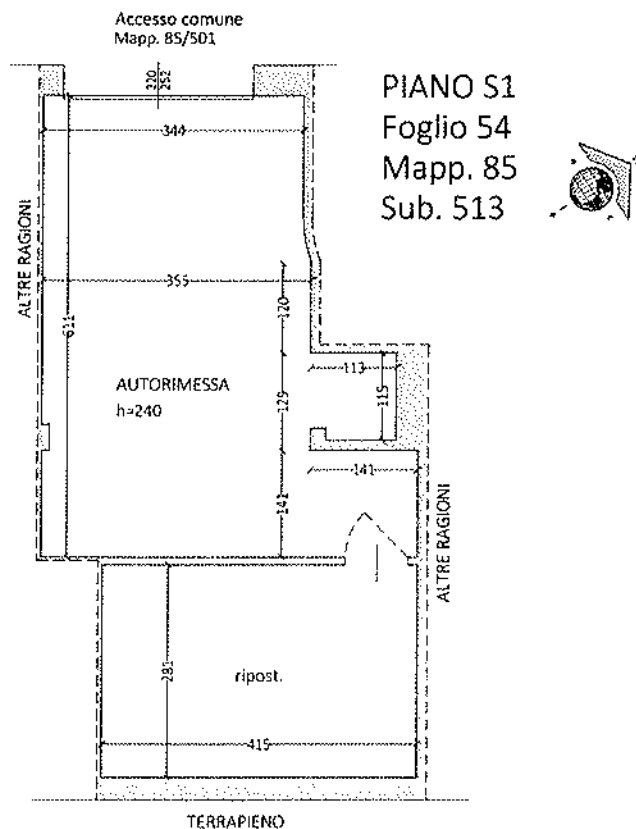
n/o: ragioni mapp. 85/501 area di manovra comune e successivamente ragioni mapp. 85/502 scala comune;

s/e: terrapieno;

Accessi

All'autorimessa si accede dall'ingresso pedonale/carrabile dalla via San Savino, attraverso la corte comune condominiale identificata al mapp. 471/502 e successivamente attraverso rampa carrabile e area di manovra comune identificati al mapp. 85/501.

Rilievo geometrico autorimessa (mapp. 85/513)



STORIA CATASTALE (mapp. 85/513)

Dati catastali attuali

l con sede a Cremona (P. IVA c

Quota di proprietà: 1 / 1

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Comune di Cremona, via San Felice n.19

Fg. 54 mapp. 85/513

z.c. 3 cat. C/6 cl. 4 36 mq rendita € 52,06 piano S1

Variazioni storiche catastali

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

- Variazione del 18/12/2009 Pratica n. CR0131405 in atti dal 18/12/2009 Bonifica Id. catastale (n.15904.1/2009)
- Variazione del 21/01/2010 Pratica n. CR0005743 in atti dal 21/01/2010 Divisione-Demolizione Parz. (n.729.1/2010)
- Variazione nel Classamento del 21/01/2011 Prat. N. Cr0013162 In Atti Dal 21/01/2011 Var. di Class. (N.5944.1/2011)
- Variazione del 24/11/2011 pratica n. cr0208226 in atti dal 24/11/2011 div.-ampl.-rist. (n. 91516.1/2011)
- Variazione nel classamento del 24/11/2012 pratica n. cr0151684 in atti dal 24/11/2012 - (n. 24519.1/2012)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 11/05/2022 pratica n.cr0025419 in atti dal 11/05/2022 - (n. 25419.1/2022)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Identificativi catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Dalla verifica diretta allo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare identificata al mapp. 85/513, risulta conforme alla scheda depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 24/11/2011 con pratica n.CR0208226.

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici: Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Cremona – sett. Edilizia Privata, risulta depositata la seguente documentazione inerente all'unità immobiliare oggetto di P.E. 129/2024:

D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611

D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641

P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382

Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484

D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537

Abitabilità e agibilità: Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona, si è riscontrato il deposito della richiesta di agibilità in data 07-11-2014, prot. 56551 del 10-11-2014 –Pratica Agibilità 3345/14 relativa al mapp. 85/513.

Abusi edilizi, Sanabilità e costi: Dopo sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, si riscontrano piccole difformità non sostanziali rispetto al progetto autorizzato, riconducibili a quanto indicato nell'art. 34-bis, comma 2 del D.P.R. 380/01 (Tolleranze costruttive).

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

La valutazione degli immobili oggetto è stata condotta osservando il metodo M.C.A., ovvero comparando i beni stimati con altri commercializzati nel recente periodo ed appartenenti allo stesso settore del mercato immobiliare.

Calcolo

Vagliato il movimento di mercato locale e più precisamente:



- zona in cui risulta ubicato l'immobile,
- caratteristiche costruttive ed epoca di costruzione dell'immobile,
- finiture, impianti, estetica e distribuzione degli spazi,
- immobili compravenduti simili in recente periodo

Valore di mercato attribuito

Come da tabella allegata, si deduce:

Valore Beni immobili in libero mercato: € 18.000,00

Valore Beni immobili in vendita forzata: € 15.000,00

Confronto con trasferimenti pregressi: NESSUNO

Giudizio di vendibilità: DISCRETO

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- ubicazione in località periferica prospiciente svincolo autostradale

elementi favorevoli alla vendita:

- consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti

Forme di pubblicità:

Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una DISCRETA possibilità di vendita.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (09-07-2025), l'unità immobiliare risulta essere libera.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Per le parti comuni si deve fare riferimento ai documenti catastali e agli atti di provenienza.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: Dalla verifica della documentazione ricevuta dall'attuale amministratore pro-tempore geom. Orlandoni dello studio Orlandoni Amministrazioni Immobiliari di Cremona, si è potuto accertare che la _____ relativamente all'unità immobiliare identificata al mapp. 85/513 (autorimessa B.5.B, C.5.B) risulta debitrice nei confronti del condominio "Maria Teresa 11" per un importo pari a € 190,16 inerente al bilancio consuntivo 2024/25 (€ 94,24) e al bilancio di previsione 2025/26 (€ 95,92) – Vedi documentazione allegata.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): Nessuna segnalazione

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Comune di CREMONA - Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0054 Particella 00085 Subalterno 0513

Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del [redacted] - Registro Particolare Registro Generale : Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio 2 del 0 : ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2 del 20

2. ANNOTAZIONE del [redacted] - Registro Particolare Registro Generale - Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio 2 del [redacted] } ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted] del :

3. ANNOTAZIONE del [redacted] - Registro Particolare ! Registro Generale Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio 2 del [redacted] ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2 del

4. ISCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare 7 Registro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [redacted] del [redacted] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del [redacted] : 3 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio [redacted] del [redacted] } IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [redacted] del 10 [redacted] (RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare Registro Generali Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio [redacted] del [redacted] 4 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

Ipoteca giudiziale al punto 4

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione al punto 5

Pignoramento al punto 6

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: **NESSUNA**

Considerata la tipologia dell'unità immobiliare oggetto di pignorato, si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

STIMA AL 30 agosto 2025 – P.E. 129/2024 – Unità Immobiliare **a.9 – Lotto 09**

Autorimessa con cantina catastalmente identificata al mapp. 85/513 del fg 54 di Cremona:

Valore di stima finale in regime di libero mercato: € 18.000,00

Valore di stima finale in regime di vendita forzata: € 15.000,00

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano meglio vendibili in UNICO LOTTO.

Elenco allegati Unità immobiliare a.9 - Cremona, via San Felice n°19 - fg 54, mapp. 85/513

- a.9.1 Visura catastale storica mapp. 85-513
- a.9.2 Scheda catastale attuale mapp. 85-513
- a.9.3 Rilievo fotografico
- a.9.4 Prospetto di Valutazione mappale 85-513

Allegati al Lotto 01

- a.1.1 Estratto di mappa
- a.1.7 D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611
- a.1.8 D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641
- a.1.9 P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382
- a.1.10 Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484
- a.1.11 D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537
- a.1.13 Copia atto di provenienza avanti notaio Galli Massimo in data
- a.1.14 Copia atto di provenienza avanti notaio Guardamagna in data
- a.1.15 Bilancio consuntivo 2024/25 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.16 Bilancio previsione 2025/26 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.18 Elenco formalità mapp. 85;
- a.1.19 Copia Convenzione Urbanistica notaio Galli Massimo in data 05 novembre 2009

Allegati al Lotto 05

- a.5.4 Richiesta di agibilità in data 07-11-2014, prot. 56551 – Pratica Agibilità 3345-14



a.10) Autorimessa (mappale 85/514) – LOTTO n.10



Ingresso all'autorimessa sub. 514 – Lotto 10

Trattasi di locale autorimessa con annessa cantina/ripostiglio, attualmente non utilizzati, ubicati al primo piano interrato del condominio "Maria Teresa 1" sito in Comune di Cremona, via San Felice n.19.

99

La suddetta unità immobiliare risulta così composta:

- autorimessa
- cantina/ripostiglio

Composizione e caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di manutenzione generale, con finiture di media qualità, ovvero: murature portanti in cemento armato, solaio d'interpiano in predalle, muri divisori in blocchi di cemento, porta basculante in alluminio, porta interna tipo TF, pavimento in cemento, impianto elettrico in discrete condizioni di manutenzione.

-Struttura-

- Strutture verticali portanti (muri e pilastri) in cemento
- Solaio d'interpiano in predalle;
- Divisori interni in blocchi di calcestruzzo

-Pavimenti e rivestimenti-

- Pavimenti in cemento;

-Serramenti-

- Porta basculante in alluminio, Porta interna tipo taglia fuoco;

-Impianti-

- Imp. elettrico in discreto stato di manutenzione;

-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

- | | |
|----------------|----------|
| • Autorimessa | 24,50 mq |
| • Rip./cantina | 11,90 mq |

Totale sup. utile: 36,40 mq

Superficie Lorda Commerciale

- | | |
|--------------------------|----------|
| • Autorimessa – SUB. 514 | 42,00 mq |
|--------------------------|----------|

Totale sup. commerciale: 42,20 mq

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di manutenzione generale e non necessita d'interventi manutentivi urgenti.

Certificazione energetica

Non è prevista la certificazione energetica dell'unità immobiliare in oggetto (autorimessa) ai sensi dell'art. 3.2 lett. D) dell'aggiornamento delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica, in sostituzione delle disposizioni approvate con i decreti n° 6480/2015 e n° 224/2016.

Confini

L'unità immobiliare in oggetto (mapp. 85/514), in un sol corpo, confina:

n/e: ragioni mapp. 85 altro subalterno;

s/o: ragioni mapp. 85/502 scala comune e successivamente ragioni mapp. 85 altro subalterno;

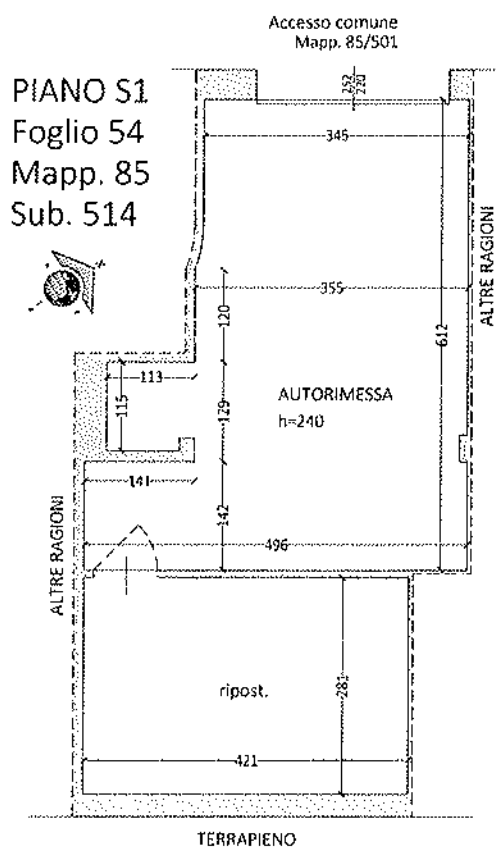
n/o: ragioni mapp. 85/501 area di manovra comune e successivamente ragioni mapp. 85/502 scala comune;

s/e: terrapieno;

Accessi

All'autorimessa si accede dall'ingresso pedonale/carrale dalla via San Savino, attraverso la corte comune condominiale identificata al mapp. 471/502 e successivamente attraverso rampa carrale e area di manovra comune identificati al mapp. 85/501.

Rilievo geometrico autorimessa (mapp. 85/514)



101

STORIA CATASTALE (mapp. 85/514)

Dati catastali attuali

con sede a Cremona (P. IVA)

Quota di proprietà: 1 / 1

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Comune di Cremona, via San Felice n.19

Fg. 54 mapp. 85/514

z.c. 3 cat. C/6 cl. 4 36 mq rendita € 52,06 piano S1

Variazioni storiche catastali

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 18/12/2009 Pratica n. CR0131405 in atti dal 18/12/2009 Bonifica Id. catastale (n.15904.1/2009)
- Variazione del 21/01/2010 Pratica n. CR0005743 in atti dal 21/01/2010 Divisione-Demolizione Parz. (n.729.1/2010)
- Variazione nel Classamento del 21/01/2011 Prat. N. Cr0013162 In Atti Dal 21/01/2011 Var. di Class. (N.5944.1/2011)
- Variazione del 24/11/2011 pratica n. cr0208226 in atti dal 24/11/2011 div.-ampl.-rist. (n. 91516.1/2011)

- Variazione nel classamento del 24/11/2012 pratica n. cr0151684 in atti dal 24/11/2012 - (n. 24519.1/2012)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 11/05/2022 pratica n.cr0025421 in atti dal 11/05/2022 - (n. 25421.1/2022)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Identificativi catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Dalla verifica diretta allo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare identificata al mapp. 85/514, risulta conforme alla scheda depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 24/11/2011 con pratica n.CRO208226.

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici: Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Cremona - sett. Edilizia Privata, risulta depositata la seguente documentazione inerente all'unità immobiliare oggetto di P.E. 129/2024:

D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611

D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641

P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382

Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484

D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537

Abitabilità e agibilità: Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona, si è riscontrato il deposito della richiesta di agibilità in data 07-11-2014, prot. 56551 del 10-11-2014 -Pratica Agibilità 3345/14 relativa al mapp. 85/514.

Abusi edilizi, Sanabilità e costi: Dopo sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, si riscontrano piccole difformità non sostanziali rispetto al progetto autorizzato, riconducibili a quanto indicato nell'art. 34-bis, comma 2 del D.P.R. 380/01 (Tolleranze costruttive).

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

La valutazione degli immobili oggetto è stata condotta osservando il metodo M.C.A., ovvero comparando i beni stimati con altri commercializzati nel recente periodo ed appartenenti allo stesso settore del mercato immobiliare.

Calcolo

Vagliato il movimento di mercato locale e più precisamente:

- zona in cui risulta ubicato l'immobile,
- caratteristiche costruttive ed epoca di costruzione dell'immobile,
- finiture, impianti, estetica e distribuzione degli spazi,
- immobili compravenduti simili in recente periodo

Valore di mercato attribuito

Come da tabella allegata, si deduce:

Valore Beni immobili in libero mercato: € 18.000,00

Valore Beni immobili in vendita forzata: € 15.000,00

Confronto con trasferimenti pregressi: NESSUNO

Giudizio di vendibilità: DISCRETO

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- ubicazione in località periferica prospiciente svincolo autostradale

elementi favorevoli alla vendita:

- consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti

Forme di pubblicità:

Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una DISCRETA possibilità di vendita.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (09-07-2025), l'unità immobiliare risulta essere libera.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Per le parti comuni si deve fare riferimento ai documenti catastali e agli atti di provenienza.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: Dalla verifica della documentazione ricevuta dall'attuale amministratore pro-tempore geom. Orlandoni dello studio Orlandoni Amministrazioni Immobiliari di Cremona, si è potuto accertare che la _____ relativamente all'unità immobiliare identificata al mapp. 85/514 (autorimessa B.6, C.6) risulta debitrice nei confronti del condominio "Maria Teresa 11" per un importo pari a € 190,16 inerente al bilancio consuntivo 2024/25 (€ 94,24) e al bilancio di previsione 2025/26 (€ 95,92) – Vedi documentazione allegata.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): Nessuna segnalazione

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Comune di CREMONA - Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0054 Particella 00085 Subalterno 0513

Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale 1 [redacted] Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio [redacted] del [redacted] ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted] del [redacted]

2. ANNOTAZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio [redacted] del [redacted] ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted] del [redacted]

3. ANNOTAZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio [redacted] del [redacted] ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted] del 2009

4. ISCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [redacted] del [redacted] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [redacted] del 10/04/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1757/3523 del 06/10/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

Ipoteca giudiziale al punto 4

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione al punto 5

Pignoramento al punto 6

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: **NESSUNA**

Considerata la tipologia dell'unità immobiliare oggetto di pignorato, si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

STIMA AL 30 agosto 2025 – P.E. 129/2024 – Unità Immobiliare a.10 – Lotto 10

Autorimessa con cantina catastalmente identificata al mapp. 85/514 del fg 54 di Cremona:

Valore di stima finale in regime di libero mercato: € 18.000,00

Valore di stima finale in regime di vendita forzata: € 15.000,00

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano meglio vendibili in UNICO LOTTO.

Elenco allegati Unità immobiliare a.10 - Cremona, via San Felice n°19 - fg 54, mapp. 85/514

- a.10.1 Visura catastale storica mapp. 85-514
- a.10.2 Scheda catastale attuale mapp. 85-514
- a.10.3 Rilievo fotografico
- a.10.4 Prospetto di Valutazione mappale 85-514

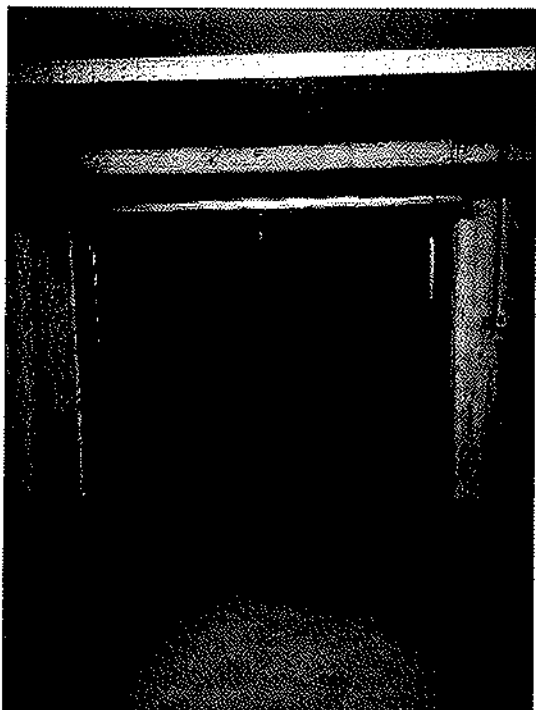
Allegati al Lotto 01

- a.1.1 Estratto di mappa
- a.1.7 D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611
- a.1.8 D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641
- a.1.9 P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382
- a.1.10 Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484
- a.1.11 D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537
- a.1.13 Copia atto di provenienza avanti notaio Galli Massimo in data
- a.1.14 Copia atto di provenienza avanti notaio Guardamagna in data
- a.1.15 Bilancio consuntivo 2024/25 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.16 Bilancio previsione 2025/26 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.18 Elenco formalità mapp. 85;
- a.1.19 Copia Convenzione Urbanistica notaio Galli Massimo in data 05 novembre 2009

Allegati al Lotto 05

- a.5.4 Richiesta di agibilità in data 07-11-2014, prot. 56551 – Pratica Agibilità 3345-14

a.11) Autorimessa (mappale 85/519) – LOTTO n.11



Ingresso all'autorimessa sub. 519 – Lotto 11

Trattasi di locale autorimessa con annessa cantina/ripostiglio, attualmente non utilizzati, ubicati al primo piano interrato del condominio "Maria Teresa 1" sito in Comune di Cremona, via San Felice n.19.

106

La suddetta unità immobiliare risulta così composta:

- autorimessa
- cantina/ripostiglio

Composizione e caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in **discreto stato di manutenzione generale**, con finiture di media qualità, ovvero: murature portanti in cemento armato, solaio d'interpiano in predalle, muri divisorii in blocchi di cemento, porta basculante in alluminio, porta interna tipo TF, pavimento in cemento, impianto elettrico in discrete condizioni di manutenzione.

-Struttura-

- Strutture verticali portanti (muri e pilastri) in cemento
- Solaio d'interpiano in predalle;
- Divisori interni in blocchi di calcestruzzo

-Pavimenti e rivestimenti-

- Pavimenti in cemento;

-Serramenti-

- Porta basculante in alluminio, Porta interna tipo taglia fuoco;

-Impianti-

- Imp. elettrico in discreto stato di manutenzione;

-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

- | | |
|----------------|----------|
| • Autorimessa | 28,00 mq |
| • Rip./cantina | 22,00 mq |

Totale sup. utile: 50,00 mq

Superficie Lorda Commerciale

- | | |
|--------------------------|----------|
| • Autorimessa – SUB. 519 | 56,20 mq |
|--------------------------|----------|

Totale sup. commerciale: 56,30 mq

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di manutenzione generale e non necessita d'interventi manutentivi urgenti.

Certificazione energetica

Non è prevista la certificazione energetica dell'unità immobiliare in oggetto (autorimessa) ai sensi dell'art. 3.2 lett. D) dell'aggiornamento delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica, in sostituzione delle disposizioni approvate con i decreti n° 6480/2015 e n° 224/2016.

Confini

L'unità immobiliare in oggetto (mapp. 85/519), in un sol corpo, confina:

n/e: ragioni mapp. 85 altro subalterno e successivamente terrapieno;

s/o: ragioni mapp. 85 altro subalterno;

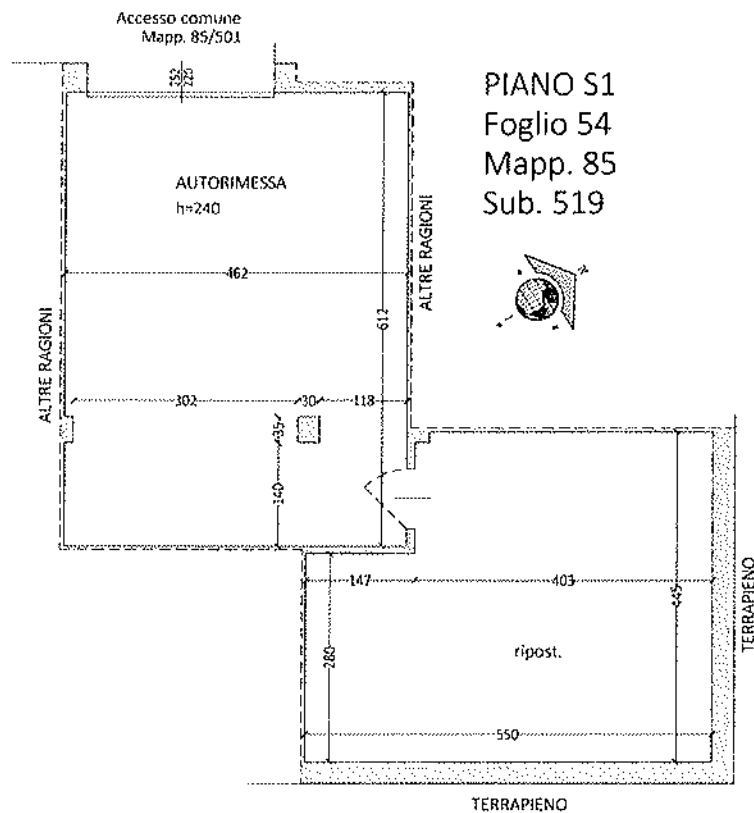
n/o: ragioni mapp. 85/501 area di manovra comune e successivamente ragioni mapp. 85 altro subalterno;

s/e: ragioni mapp. 85 altro subalterno e successivamente terrapieno;

Accessi

All'autorimessa si accede dall'ingresso pedonale/carrale dalla via San Savino, attraverso la corte comune condominiale identificata al mapp. 471/502 e successivamente attraverso rampa carrale e area di manovra comune identificati al mapp. 85/501.

Rilievo geometrico autorimessa (mapp. 85/519)



STORIA CATASTALE (mapp. 85/519)

Dati catastali attuali

con sede a Cremona (P. IVA)

Quota di proprietà: 1 / 1

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Comune di Cremona, via San Felice n.19

Fg. 54 mapp. 85/519

z.c. 3 cat. C/6 cl. 4 50 mq rendita € 72,30 piano S1

Variazioni storiche catastali

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 18/12/2009 Pratica n. CR0131405 in atti dal 18/12/2009 Bonifica Id. catastale (n.15904.1/2009)
- Variazione del 21/01/2010 Pratica n. CR0005743 in atti dal 21/01/2010 Divisione-Demolizione Parz. (n.729.1/2010)
- Variazione nel Classamento del 21/01/2011 Prat. N. Cr0013162 In Atti Dal 21/01/2011 Var. di Class. (N.5944.1/2011)
- Variazione del 24/11/2011 pratica n. cr0208226 in atti dal 24/11/2011 div.-ampl.-rist. (n. 91516.1/2011)
- Variazione nel classamento del 24/11/2012 pratica n. cr0151684 in atti dal 24/11/2012 - (n. 24519.1/2012)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 11/05/2022 pratica n.cr0025429 in atti dal 11/05/2022 - (n. 25429.1/2022)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Identificativi catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Dalla verifica diretta allo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare identificata al mapp. 85/519, risulta conforme alla scheda depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 24/11/2011 con pratica n.CR0208226.

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici: Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Cremona – sett. Edilizia Privata, risulta depositata la seguente documentazione inerente all'unità immobiliare oggetto di P.E. 129/2024:

D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611

D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641

P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382

Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484

D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537

Abitabilità e agibilità: Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona, si è riscontrato il deposito della richiesta di agibilità in data 07-11-2014, prot. 56551 del 10-11-2014 --Pratica Agibilità 3345/14 relativa al mapp. 85/519.

Abusi edilizi, Sanabilità e costi: Dopo sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, si riscontrano piccole difformità non sostanziali rispetto al progetto autorizzato, riconducibili a quanto indicato nell'art. 34-bis, comma 2 del D.P.R. 380/01 (Tolleranze costruttive).

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

La valutazione degli immobili oggetto è stata condotta osservando il metodo M.C.A., ovvero comparando i beni stimati con altri commercializzati nel recente periodo ed appartenenti allo stesso settore del mercato immobiliare.

Calcolo

Vagliato il movimento di mercato locale e più precisamente:

- zona in cui risulta ubicato l'immobile,
- caratteristiche costruttive ed epoca di costruzione dell'immobile,
- finiture, impianti, estetica e distribuzione degli spazi,
- immobili compravenduti simili in recente periodo

Valore di mercato attribuito

Come da tabella allegata, si deduce:

Valore Beni immobili in libero mercato: € 22.000,00

Valore Beni immobili in vendita forzata: € 19.000,00

Confronto con trasferimenti pregressi: **NESSUNO**

Giudizio di vendibilità: **DISCRETO**

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- ubicazione in località periferica prospiciente svincolo autostradale

elementi favorevoli alla vendita:

- consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti

Forme di pubblicità:

Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una **DISCRETA** possibilità di vendita.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (09-07-2025), l'unità immobiliare risulta essere libera.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Per le parti comuni si deve fare riferimento ai documenti catastali e agli atti di provenienza.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: Dalla verifica della documentazione ricevuta dall'attuale amministratore pro-tempore geom. Orlandoni dello studio Orlandoni Amministrazioni Immobiliari di Cremona, si è potuto accertare che la : , relativamente all'unità immobiliare identificata al mapp. 85/519 (autorimessa B.8.B, C.8.B) risulta debitrice nei confronti del condominio "Maria Teresa 11" per un importo pari a € 254,21 inerente al bilancio consuntivo 2024/25 (€ 125,98) e al bilancio di previsione 2025/26 (€ 128,23) – Vedi documentazione allegata.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): Nessuna segnalazione

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Comune di CREMONA - Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0054 Particella 00085 Subalterno 0519

Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale GALLI

MASSIMO Repertorio : del () ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: iscrizione n. : del 2

2. ANNOTAZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio : 0 del ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. del .

3. ANNOTAZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio : del ; ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. del 2

4. ISCRIZIONE del 21 Registro Particolare Registro Generale : Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio del : IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. del , (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del () - Registro Particolare 1 , Registro Generale E Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio } del () IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. : del : (RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE del : - Registro Particolare : Registro Generale Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio : del : ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

111

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

Ipoteca giudiziale al punto 4

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione al punto 5

Pignoramento al punto 6

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: **NESSUNA**

Considerata la tipologia dell'unità immobiliare oggetto di pignorato, si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

STIMA AL 30 agosto 2025 – P.E. 129/2024 – Unità Immobiliare **a.11 – Lotto 11**

Autorimessa con cantina catastalmente identificata al mapp. 85/519 del fg 54 di Cremona:

Valore di stima finale in regime di libero mercato: € 22.000,00

Valore di stima finale in regime di vendita forzata: € 19.000,00

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano meglio vendibili in **UNICO LOTTO**.

Elenco allegati Unità immobiliare a.11 - Cremona, via San Felice n°19 - fg 54, mapp. 85/519

- a.11.1 Visura catastale storica mapp. 85-519
- a.11.2 Scheda catastale attuale mapp. 85-519
- a.11.3 Rilievo fotografico
- a.11.4 Prospetto di Valutazione mappale 85-519

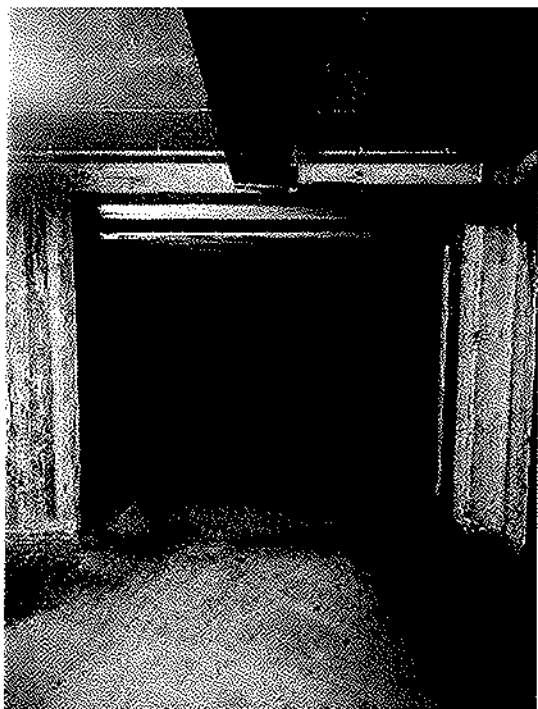
Allegati al Lotto 01

- a.1.1 Estratto di mappa
- a.1.7 D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611
- a.1.8 D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641
- a.1.9 P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382
- a.1.10 Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484
- a.1.11 D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537
- a.1.13 Copia atto di provenienza avanti notaio Galli Massimo in data
- a.1.14 Copia atto di provenienza avanti notaio Guardamagna in data
- a.1.15 Bilancio consuntivo 2024/25 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.16 Bilancio previsione 2025/26 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.18 Elenco formalità mapp. 85;
- a.1.19 Copia Convenzione Urbanistica notaio Galli Massimo in data 05 novembre 2009

Allegati al Lotto 05

- a.5.4 Richiesta di agibilità in data 07-11-2014, prot. 56551 – Pratica Agibilità 3345-14

a.12) Autorimessa (mappale 85/520) – LOTTO n.12



Ingresso all'autorimessa sub. 520 – Lotto 12

Trattasi di locale autorimessa con annessa cantina/ripostiglio, attualmente non utilizzati, ubicati al primo piano interrato del condominio "Maria Teresa 1" sito in Comune di Cremona, via San Felice n.19.

113

La suddetta unità immobiliare risulta così composta:

- autorimessa
- cantina/ripostiglio

Composizione e caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di manutenzione generale, con finiture di media qualità, ovvero: murature portanti in cemento armato, solaio d'interpiano in predalle, muri divisori in blocchi di cemento, porta basculante in alluminio, porta interna tipo TF, pavimento in cemento, impianto elettrico in discrete condizioni di manutenzione.

-Struttura-

- Strutture verticali portanti (muri e pilastri) in cemento
- Solaio d'interpiano in predalle;
- Divisori interni in blocchi di calcestruzzo

-Pavimenti e rivestimenti-

- Pavimenti in cemento;

-Serramenti-

- Porta basculante in alluminio, Porta interna tipo taglia fuoco;

-Impianti-

- Imp. elettrico in discreto stato di manutenzione;

-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

- | | |
|----------------|----------|
| • Autorimessa | 15,50 mq |
| • Rip./cantina | 18,25 mq |

Totale sup. utile: 33,75 mq

Superficie Lorda Commerciale

- | | |
|--------------------------|----------|
| • Autorimessa – SUB. 520 | 39,25 mq |
|--------------------------|----------|

Totale sup. commerciale: 39,25 mq

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di manutenzione generale e non necessita d'interventi manutentivi urgenti.

Certificazione energetica

Non è prevista la certificazione energetica dell'unità immobiliare in oggetto (autorimessa) ai sensi dell'art. 3.2 lett. D) dell'aggiornamento delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica, in sostituzione delle disposizioni approvate con i decreti n° 6480/2015 e n° 224/2016.

Confini

L'unità immobiliare in oggetto (mapp. 85/520), in un sol corpo, confina:

n/e: terrapieno;

s/o: ragioni mapp. 85/501 area di manovra comune e successivamente ragioni mapp. 85 altro subalterno;

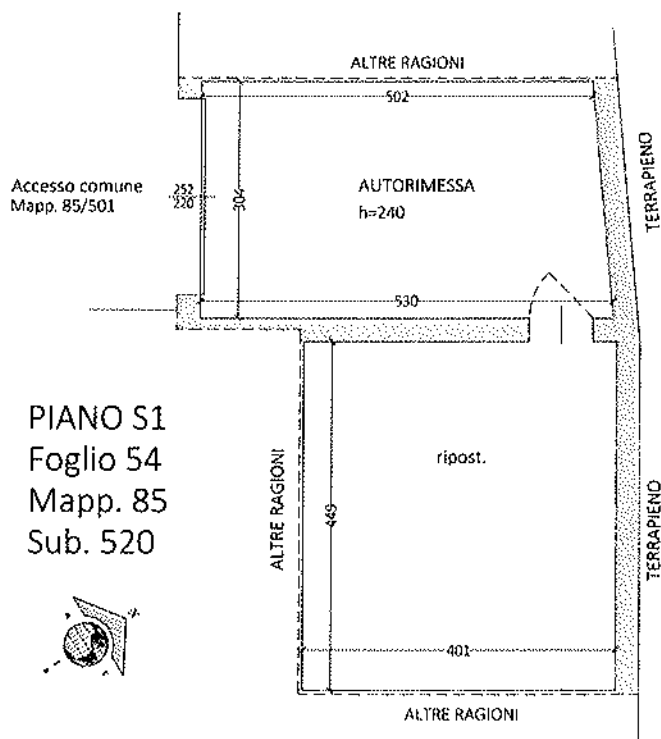
n/o: ragioni mapp. 85 altro subalterno;

s/e: ragioni mapp. 85 altro subalterno;

Accessi

All'autorimessa si accede dall'ingresso pedonale/carrale dalla via San Savino, attraverso la corte comune condominiale identificata al mapp. 471/502 e successivamente attraverso rampa carrale e area di manovra comune identificati al mapp. 85/501.

Rilievo geometrico autorimessa (mapp. 85/520)



STORIA CATASTALE (mapp. 85/520)

Dati catastali attuali

I con sede a Cremona (P. IVA)

Quota di proprietà: 1 / 1

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Comune di Cremona, via San Felice n.19

Fg. 54 mapp. 85/520

z.c. 3 cat. C/6 cl. 4 34 mq rendita € 49,17 piano S1

Variazioni storiche catastali

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 18/12/2009 Pratica n. CR0131405 in atti dal 18/12/2009 Bonifica Id. catastale (n.15904.1/2009)
- Variazione del 21/01/2010 Pratica n. CR0005743 in atti dal 21/01/2010 Divisione-Demolizione Parz. (n.729.1/2010)
- Variazione nel Classamento del 21/01/2011 Prat. N. Cr0013162 In Atti Dal 21/01/2011 Var. di Class. (N.5944.1/2011)
- Variazione del 24/11/2011 pratica n. cr0208226 in atti dal 24/11/2011 div.-ampl.-rist. (n. 91516.1/2011)
- Variazione nel classamento del 24/11/2012 pratica n. cr0151684 in atti dal 24/11/2012 - (n. 24519.1/2012)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 11/05/2022 pratica n.cr0025431 in atti dal 11/05/2022 - (n. 25431.1/2022)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Identificativi catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Dalla verifica diretta allo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare identificata al mapp. 85/520, risulta conforme alla scheda depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 24/11/2011 con pratica n.CRO208226.

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici: Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Cremona – sett. Edilizia Privata, risulta depositata la seguente documentazione inerente all'unità immobiliare oggetto di P.E. 129/2024:

D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611

D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641

P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382

Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484

D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537

Abitabilità e agibilità: Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona, si è riscontrato il deposito della richiesta di agibilità in data 07-11-2014, prot. 56551 del 10-11-2014 –Pratica Agibilità 3345/14 relativa al mapp. 85/520.

116

Abusi edilizi, Sanabilità e costi: Dopo sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, si riscontrano piccole difformità non sostanziali rispetto al progetto autorizzato, riconducibili a quanto indicato nell'art. 34-bis, comma 2 del D.P.R. 380/01 (Tolleranze costruttive).

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

La valutazione degli immobili oggetto è stata condotta osservando il metodo M.C.A., ovvero comparando i beni stimati con altri commercializzati nel recente periodo ed appartenenti allo stesso settore del mercato immobiliare.

Calcolo

Vagliato il movimento di mercato locale e più precisamente:

- zona in cui risulta ubicato l'immobile,
- caratteristiche costruttive ed epoca di costruzione dell'immobile,
- finiture, impianti, estetica e distribuzione degli spazi,
- immobili compravenduti simili in recente periodo

Valore di mercato attribuito

Come da tabella allegata, si deduce:

Valore Beni immobili in libero mercato: € 15.000,00

Valore Beni immobili in vendita forzata: € 13.000,00

Confronto con trasferimenti pregressi: **NESSUNO**

Giudizio di vendibilità: **DISCRETO**

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- ubicazione in località periferica prospiciente svincolo autostradale

elementi favorevoli alla vendita:

- consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti

Forme di pubblicità:

Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una **DISCRETA** possibilità di vendita.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (09-07-2025), l'unità immobiliare risulta essere libera.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Per le parti comuni si deve fare riferimento ai documenti catastali e agli atti di provenienza.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: Dalla verifica della documentazione ricevuta dall'attuale amministratore pro-tempore geom. Orlandoni dello studio Orlandoni Amministrazioni Immobiliari di Cremona, si è potuto accertare che la [redacted], relativamente all'unità immobiliare identificata al mapp. 85/520 (autorimessa C.9) risulta debitrice nei confronti del condominio "Maria Teresa 1I" per un importo pari a € 64,05 inerente al bilancio consuntivo 2024/25 (€ 31,74) e al bilancio di previsione 2025/26 (€ 32,31) – Vedi documentazione allegata (NB: Nei prospetti allegati sono indicate solo le quote relative alla cantina).

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): Nessuna segnalazione

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Comune di CREMONA - Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0054 Particella 00085 Subalterno 0520

Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale 1 [redacted] Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio 2 [redacted] del C [redacted] ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2 [redacted] del [redacted]

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 129/2024
 Giudice dell'Esecuzione: G.O.P. Avv. Giorgio TROTTA
 Parti: AMCO spa -

2. ANNOTAZIONE del [] - Registro Particolare [] Registro Generale [] Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio [] del [] ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. [] del []

3. ANNOTAZIONE del [] - Registro Particolare [] Registro Generale [] Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio [] del [] ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. [] del []

4. ISCRIZIONE del [] - Registro Particolare [] Registro Generale [] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [] del [] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [] del [] (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del [] - Registro Particolare [] Registro Generale [] Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio [] del [] IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [] del [] (RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE del [] - Registro Particolare [] Registro Generale [] Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio [] del [] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

118

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

Ipoteca giudiziale al punto 4

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione al punto 5

Pignoramento al punto 6

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: **NESSUNA**

Considerata la tipologia dell'unità immobiliare oggetto di pignorato, si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

STIMA AL 30 agosto 2025 – P.E. 129/2024 – Unità Immobiliare **a.12 – Lotto 12**

Autorimessa con cantina catastalmente identificata al mapp. 85/520 del fg 54 di Cremona:

Valore di stima finale in regime di libero mercato: € 15.000,00

Valore di stima finale in regime di vendita forzata: € 13.000,00

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano meglio vendibili in **UNICO LOTTO**.

Elenco allegati Unità immobiliare a.12 - Cremona, via San Felice n°19 - fg 54, mapp. 85/520

- a.12.1 Visura catastale storica mapp. 85-520
- a.12.2 Scheda catastale attuale mapp. 85-520
- a.12.3 Rilievo fotografico
- a.12.4 Prospetto di Valutazione mappale 85-520

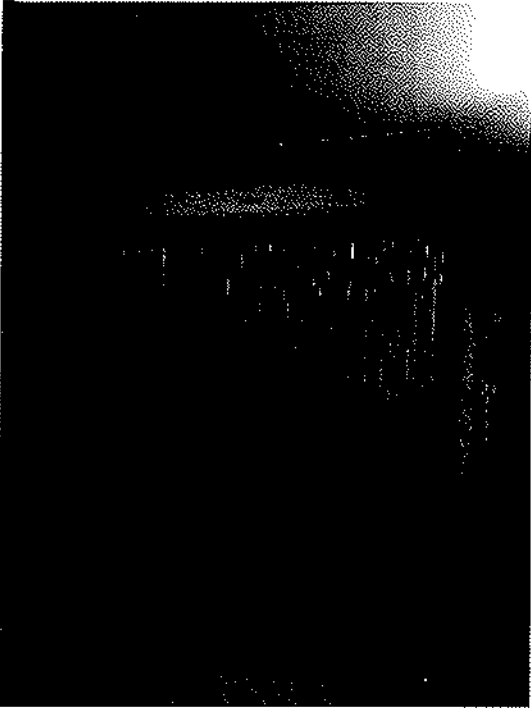
Allegati al Lotto 01

- a.1.1 Estratto di mappa
- a.1.7 D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611
- a.1.8 D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641
- a.1.9 P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382
- a.1.10 Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484
- a.1.11 D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537
- a.1.13 Copia atto di provenienza avanti notaio Galli Massimo in data
- a.1.14 Copia atto di provenienza avanti notaio Guardamagna in data
- a.1.15 Bilancio consuntivo 2024/25 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.16 Bilancio previsione 2025/26 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.18 Elenco formalità mapp. 85;
- a.1.19 Copia Convenzione Urbanistica notaio Galli Massimo in data 05 novembre 2009

Allegati al Lotto 05

- a.5.4 Richiesta di agibilità in data 07-11-2014, prot. 56551 -- Pratica Agibilità 3345-14

a.13) Autorimessa (mappale 85/521) – LOTTO n.13



Ingresso all'autorimessa sub. 521 – Lotto 13

Trattasi di locale autorimessa attualmente non utilizzata, ubicata al primo piano interrato del condominio "Maria Teresa 1" sito in Comune di Cremona, via San Felice n.19.

120

La suddetta unità immobiliare risulta così composta:

- autorimessa

Composizione e caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di manutenzione generale, con finiture di media qualità, ovvero: murature portanti in cemento armato, solaio d'interpiano in predalle, muri divisorii in blocchi di cemento, porta basculante in alluminio, pavimento in cemento, impianto elettrico in discrete condizioni di manutenzione.

-Struttura-

- Strutture verticali portanti (muri e pilastri) in cemento
- Solaio d'interpiano in predalle;
- Divisori interni in blocchi di calcestruzzo

-Pavimenti e rivestimenti-

- Pavimenti in cemento;

-Serramenti-

- Porta basculante in alluminio;

-Impianti-

- Imp. elettrico in discreto stato di manutenzione;

-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

- Autorimessa 13,70 mq

Totale sup. utile: 13,70 mq

Superficie Lorda Commerciale

- Autorimessa – SUB. 521 18,00 mq

Totale sup. commerciale: 18,00 mq

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di manutenzione generale e non necessita d'interventi manutentivi urgenti.

Certificazione energetica

Non è prevista la certificazione energetica dell'unità immobiliare in oggetto (autorimessa) ai sensi dell'art. 3.2 lett. D) dell'aggiornamento delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica, in sostituzione delle disposizioni approvate con i decreti n° 6480/2015 e n° 224/2016.

Confini

L'unità immobiliare in oggetto (mapp. 85/521), in un sol corpo, confina:

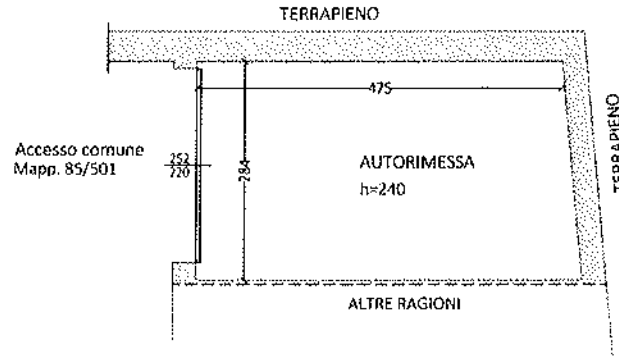
- n/e: terrapieno;
- s/o: ragioni mapp. 85/501 area di manovra comune;
- n/o: terrapieno;
- s/e: ragioni mapp. 85 altro subalterno;

Accessi

All'autorimessa si accede dall'ingresso pedonale/carrale dalla via San Savino, attraverso la corte comune condominiale identificata al mapp. 471/502 e successivamente attraverso rampa carrale e area di manovra comune identificati al mapp. 85/501.

Rilievo geometrico autorimessa (mapp. 85/521)

PIANO S1
Foglio 54
Mapp. 85
Sub. 521



STORIA CATASTALE (mapp. 85/521)

Dati catastali attuali

; I con sede a Cremona (P. IVA)

Quota di proprietà: 1 / 1

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Comune di Cremona, via San Felice n.19

Fg. 54 mapp. 85/521

z.c. 3 cat. C/6 cl. 4 14 mq rendita € 20,25 piano S1

Variazioni storiche catastali

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 18/12/2009 Pratica n. CR0131405 in atti dal 18/12/2009 Bonifica Id. catastale (n.15904.1/2009)
- Variazione del 21/01/2010 Pratica n. CR0005743 in atti dal 21/01/2010 Divisione-Demolizione Parz. (n.729.1/2010)
- Variazione nel Classamento del 21/01/2011 Prat. N. Cr0013162 In Atti Dal 21/01/2011 Var. di Class. (N.5944.1/2011)
- Variazione del 24/11/2011 pratica n. cr0208226 in atti dal 24/11/2011 div.-ampl.-rist. (n. 91516.1/2011)
- Variazione nel classamento del 24/11/2012 pratica n. cr0151684 in atti dal 24/11/2012 - (n. 24519.1/2012)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 11/05/2022 pratica n.cr0025433 in atti dal 11/05/2022 - (n. 25433.1/2022)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Identificativi catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Dalla verifica diretta allo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare identificata al mapp. 85/521, risulta conforme alla scheda depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 24/11/2011 con pratica n.CRO208226.

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici: Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Cremona – sett. Edilizia Privata, risulta depositata la seguente documentazione inerente all'unità immobiliare oggetto di P.E. 129/2024:

D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611

D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641

P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382

Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484

D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537

Abitabilità e agibilità: Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona, si è riscontrato il deposito della richiesta di agibilità in data 07-11-2014, prot. 56551 del 10-11-2014 –Pratica Agibilità 3345/14 relativa al mapp. 85/521.

Abusi edilizi, Sanabilità e costi: Dopo sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, si riscontrano piccole difformità non sostanziali rispetto al progetto autorizzato, riconducibili a quanto indicato nell'art. 34-bis, comma 2 del D.P.R. 380/01 (Tolleranze costruttive).

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

La valutazione degli immobili oggetto è stata condotta osservando il metodo M.C.A., ovvero comparando i beni stimati con altri commercializzati nel recente periodo ed appartenenti allo stesso settore del mercato immobiliare.

Calcolo

Vagliato il movimento di mercato locale e più precisamente:

- zona in cui risulta ubicato l'immobile,
- caratteristiche costruttive ed epoca di costruzione dell'immobile,
- finiture, impianti, estetica e distribuzione degli spazi,
- immobili compravenduti simili in recente periodo

Valore di mercato attribuito

Come da tabella allegata, si deduce:

Valore Beni immobili in libero mercato: € 10.000,00

Valore Beni immobili in vendita forzata: € 8.000,00

Confronto con trasferimenti pregressi: NESSUNO



Giudizio di vendibilità: DISCRETO

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- ubicazione in località periferica prospiciente svincolo autostradale

elementi favorevoli alla vendita:

- consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti

Forme di pubblicità:

Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una DISCRETA possibilità di vendita.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (09-07-2025), l'unità immobiliare risulta essere libera.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Per le parti comuni si deve fare riferimento ai documenti catastali e agli atti di provenienza.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: Dalla verifica della documentazione ricevuta dall'attuale amministratore pro-tempore geom. Orlandoni dello studio Orlandoni Amministrazioni Immobiliari di Cremona, si è potuto accertare che la [redacted] relativamente all'unità immobiliare identificata al mapp. 85/521 (autorimessa B.10) risulta debitrice nei confronti del condominio "Maria Teresa 11" per un importo pari a € 97,10 inerente al bilancio consuntivo 2024/25 (€ 48,12) e al bilancio di previsione 2025/26 (€ 48,98) – Vedi documentazione allegata.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): Nessuna segnalazione

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Comune di CREMONA - Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0054 Particella 00085 Subalterno 0521

Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale GALLI

MASSIMO Repertorio [redacted] del [redacted] ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1 del [redacted]

2. ANNOTAZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale GALLI

MASSIMO Repertorio [redacted] del [redacted] ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2 del 21

3. ANNOTAZIONE del Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO
 Repertorio del 27 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di
 riferimento: Iscrizione n. del 2

4. ISCRIZIONE del 2 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE
 Repertorio del IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. del (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del (Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE
 ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio del (IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
 derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. del 1 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE del ; 1 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO
 TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio del ; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
 PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

Ipoteca giudiziale al punto 4

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione al punto 5

Pignoramento al punto 6

125

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: **NESSUNA**

Considerata la tipologia dell'unità immobiliare oggetto di pignorato, si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

STIMA AL 30 agosto 2025 – P.E. 129/2024 – Unità Immobiliare **a.13 – Lotto 13**

Autorimessa catastalmente identificata identificato al mapp. 85/521 del fg 54 di Cremona:

Valore di stima finale in regime di libero mercato: € 10.000,00

Valore di stima finale in regime di vendita forzata: € 8.000,00

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano meglio vendibili in **UNICO LOTTO**.

Elenco allegati Unità immobiliare a.13 - Cremona, via San Felice n°19 - fg 54, mapp. 85/521

a.13.1 Visura catastale storica mapp. 85-521

a.13.2 Scheda catastale attuale mapp. 85-521

a.13.3 Rilievo fotografico

Allegati al Lotto 01

a.1.1 Estratto di mappa

a.1.7 D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611

a.1.8 D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641

a.1.9 P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382

a.1.10 Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484

a.1.11 D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537

a.1.13 Copia atto di provenienza avanti notaio Galli Massimo in data

a.1.14 Copia atto di provenienza avanti notaio Guardamagna in data :

a.1.15 Bilancio consuntivo 2024/25 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"

a.1.16 Bilancio previsione 2025/26 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"

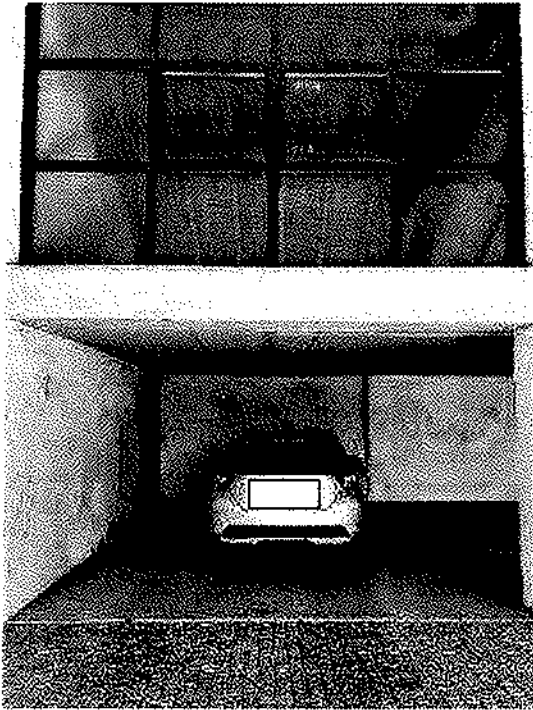
a.1.18 Elenco formalità mapp. 85;

a.1.19 Copia Convenzione Urbanistica notaio Galli Massimo in data 05 novembre 2009

Allegati al Lotto 05

a.5.4 Richiesta di agibilità in data 07-11-2014, prot. 56551 – Pratica Agibilità 3345-14

a.14) Posto auto coperto - mappale 85/538 (ex mapp. 529/p) – LOTTO n.14



Posto auto coperto sub. 538 – Lotto 14

Trattasi di posto auto coperto attualmente non utilizzato, ubicato al piano terra del condominio “Maria Teresa 1” sito in Comune di Cremona, via San Felice n.19.

L'unità immobiliare sub. 529, interna al fabbricato originario “ex fienile”, in aggiunta alle autorizzazioni edilizie indicate in precedenza, è stata autorizzata come segue:

- D.I.A. in data 18-10-2010, prot. 2454;
- D.I.A. in data 25-11-2012, prot. 58361.

L'unità immobiliare in oggetto deriva dalla divisione dell'ex mappale 85/529 (tripla autorimessa) in unità immobiliari separate al fine di agevolare l'alienazione del bene, in vendita forzata, rivolgendosi ad una più ampia schiera di possibili acquirenti.

La suddetta unità immobiliare risulta così composta:

- autorimessa

Composizione e caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in **discreto stato di manutenzione generale**, con finiture di media qualità, ovvero: murature portanti in laterizio intonacato al civile, solaio d'interpiano in predalle, pavimento in cemento, impianto elettrico in discrete condizioni di manutenzione.

-Struttura-

- Strutture verticali portanti laterizio;
- Solaio d'interpiano in predalle;

-Pavimenti e rivestimenti-

- Pavimenti in cemento;

-Impianti-

- Imp. elettrico in discreto stato di manutenzione;

-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

- Posto auto coperto 59,20 mq

Totale sup. utile: 59,20 mq

Superficie Lorda Commerciale

- Autorimessa – SUB. 538 69,15 mq

Totale sup. commerciale: 69,15 mq

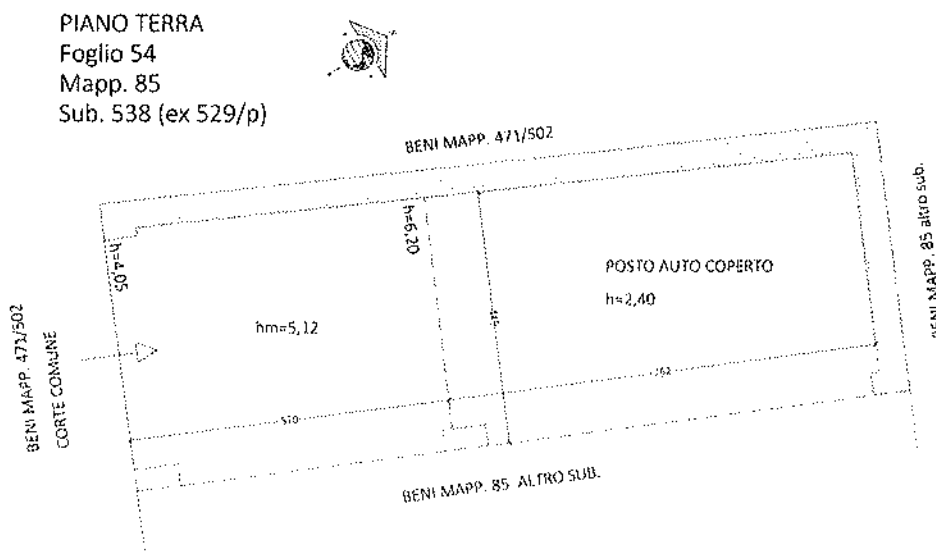
Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di manutenzione generale e non necessita d'interventi manutentivi urgenti.

Certificazione energetica

Non è prevista la certificazione energetica dell'unità immobiliare in oggetto (posto auto coperto) ai sensi dell'art. 3.2 lett. D) dell'aggiornamento in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica, in sostituzione delle disposizioni approvate con i decreti n° 6480/2015 e n° 224/2016.

Rilievo geometrico autorimessa (mapp. 85/538)



Confini

L'unità immobiliare in oggetto (mapp. 85/538), in un sol corpo, confina:

n/o: ragioni mapp. 471/502 area di manovra comune;

n/e: ragioni mapp. 85 altro subalterno;

s/o: ragioni mapp. 471/502 area di manovra comune;

s/e: ragioni mapp. 85 altro subalterno;

Accessi

Al posto auto coperto si accede dall'ingresso pedonale/carrale dalla via San Savino, attraverso la corte comune condominiale identificata al mapp. 471/502.

STORIA CATASTALE (mapp. 85/538) ex mapp. 85/529-parte

Dati catastali

l con sede a Cremona (P. IVA)

Quota di proprietà: 1 / 1

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Comune di Cremona, via San Felice n.19

Mapp. 85/529: soppresso

Dati catastali aggiornati

Fg. 54 mapp. 85/538

z.c. 3 cat. C/6 cl. 1 59,00 mq rendita € 51,80 piano T

Variazioni storiche catastali

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 18/12/2009 Pratica n. CR0131405 in atti dal 18/12/2009 Bonifica Id. catastale (n.15904.1/2009)
- Variazione del 21/01/2010 Pratica n. CR0005743 in atti dal 21/01/2010 Divisione-Demolizione Parz. (n.729.1/2010)
- Variazione nel Classamento del 21/01/2011 Prat. N. Cr0013162 In Atti Dal 21/01/2011 Var. di Class. (N.5944.1/2011)
- Variazione del 24/11/2011 pratica n. cr0208226 in atti dal 24/11/2011 div.-ampl.-rist. (n. 91516.1/2011)
- Variazione nel classamento del 24/11/2012 pratica n. cr0151684 in atti dal 24/11/2012 - (n. 24519.1/2012)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 11/05/2022 pratica n.cr0025445 in atti dal 11/05/2022 - (n. 25445.1/2022)
- DIVISIONE del 10/09/2025 Pratica n. CR0064820 in atti dal 10/09/2025 DIVISIONE (n. 64820.1/2025)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Identificativi catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Dalla verifica diretta allo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare identificata al mapp. 85/529, risulta conforme alla scheda depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 24/11/2011 con pratica n. CR0208226.

L'unità immobiliare identificata al mapp. 85/538 derivata dalla divisione dell'ex mappale 85/529 (triplice autorimessa) in unità immobiliari separate al fine di agevolare l'alienazione del bene, in vendita forzata, è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona Ufficio Provinciale - Territorio con denuncia di variazione n. CR0064820 in atti dal 10/09/2025.

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici: Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Cremona – sett. Edilizia Privata, risulta depositata la seguente documentazione inerente all'unità immobiliare oggetto di P.E. 129/2024:

D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611

D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641

P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382

Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484

D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537

Abitabilità e agibilità: Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona, si è riscontrato il deposito della richiesta di agibilità in data 03-08-2015, prot. 45796 del 05-08-2015 –Pratica Agibilità 2579/15 relativa al mapp. 85/529.

Abusi edilizi, Sanabilità e costi: Dopo sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, si riscontrano piccole difformità non sostanziali rispetto al progetto autorizzato, riconducibili a quanto indicato nell'art. 34-bis, comma 2 del D.P.R. 380/01 (Tolleranze costruttive).

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

La valutazione degli immobili oggetto è stata condotta osservando il metodo M.C.A., ovvero comparando i beni stimati con altri commercializzati nel recente periodo ed appartenenti allo stesso settore del mercato immobiliare.

Calcolo

Vagliato il movimento di mercato locale e più precisamente:

- zona in cui risulta ubicato l'immobile,
- caratteristiche costruttive ed epoca di costruzione dell'immobile,
- finiture, impianti, estetica e distribuzione degli spazi,
- immobili compravenduti simili in recente periodo

Valore di mercato attribuito

Come da tabella allegata, si deduce:

Valore Beni immobili in libero mercato: € 25.000,00

Valore Beni immobili in vendita forzata: € 21.000,00

Confronto con trasferimenti pregressi: NESSUNO

Giudizio di vendibilità: DISCRETO

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- ubicazione in località periferica prospiciente svincolo autostradale

elementi favorevoli alla vendita:

- consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti

Forme di pubblicità:

Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una DISCRETA possibilità di vendita.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (09-07-2025), l'unità immobiliare risulta essere libera.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Per le parti comuni si deve fare riferimento ai documenti catastali e agli atti di provenienza.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: Dalla verifica della documentazione ricevuta dall'amministratore pro-tempore geom. Orlandoni dello studio Orlandoni Amministrazioni Immobiliari di Cremona, alla data della relazione peritale, NON è possibile accertare l'importo esatto della quota debitoria che l.

relativamente all'unità immobiliare identificata al mapp. 85/538 (ex mapp. 529/P), ha nei confronti del condominio "Maria Teresa 1", in quanto, da interlucuzioni intercorse con il suddetto amministratore, si è verificato che le spese relative all'unità immobiliare ex sub.529 risultano indivise con quelle a carico del sub. 530, entrambe incluse nell'indicazione codice unità "IMM" che prevede un importo pari a € 1.405,18 inerente al bilancio consuntivo 2024/25 (€ 694,15) e al bilancio di previsione 2025/26 (€ 711,03). Tale importo dovrà essere ripartito fra il mapp. 530 e le unità derivate dal mapp. ex 529 a cura dell'amministrazione condominiale – Vedi documentazione allegata.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): Nessuna segnalazione

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Comune di CREMONA - Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0054 Particella 00085 Subalterno 0529

Elenco sintetico delle formalità



Esecuzione Immobiliare R.G.E. 129/2024
 Giudice dell'Esecuzione: G.O.P. Avv. Giorgio TROTTA
 Parti: AMCO spa -

1. ANNOTAZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio [redacted] del [redacted] 2 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted] 5 del 20

2. ANNOTAZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio [redacted] del [redacted] 3 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted] del [redacted]

3. ANNOTAZIONE del [redacted] - Registro Particolare 5 Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio [redacted] del [redacted] 4 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted] 5 del 2

4. ISCRIZIONE del [redacted] 3 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [redacted] del 1 [redacted] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [redacted] del [redacted] 3 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio [redacted] del [redacted] C [redacted] IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [redacted] del 1 [redacted] 3 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE del 25 [redacted] 1 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio [redacted] del 2 [redacted] 1 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

Ipoteca giudiziale al punto 4

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione al punto 5

Pignoramento al punto 6

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: **NESSUNA**

Considerata la tipologia dell'unità immobiliare oggetto di pignorato, si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

STIMA AL 11 settembre 2025 – P.E. 129/2024 – Unità Immobiliare **a.14 – Lotto 14**

Posto auto coperto, catastalmente identificato al mapp. 85/538 del fg 54 di Cremona:

Valore di stima finale in regime di libero mercato: € 25.000,00

Valore di stima finale in regime di vendita forzata: € 21.000,00

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano meglio vendibili in UNICO LOTTO.

Elenco allegati Unità immobiliare a.14 - Cremona, via San Felice n°19 - fg 54, mapp. 85/538

- a.14.1 Visura catastale storica mapp. 85-529
- a.14.2 Visura catastale storica mapp. 85-538
- a.14.3 Scheda catastale mapp. 85-529
- a.14.4 Scheda catastale mapp. 85-538
- a.14.5 Elaborato Planimetrico aggiornato
- a.14.6 Rilievo fotografico
- a.14.7 Richiesta di agibilità in data 03-08-2015, prot. 45796 – Pratica Agibilità 2579-15
- a.14.8 Prospetto di Valutazione mappale 85-538

Allegati al Lotto 01

- a.1.1 Estratto di mappa
- a.1.7 D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611
- a.1.8 D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641
- a.1.9 P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382
- a.1.10 Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484
- a.1.11 D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537
- a.1.13 Copia atto di provenienza avanti notaio Galli Massimo in data
- a.1.14 Copia atto di provenienza avanti notaio Guardamagna in data
- a.1.15 Bilancio consuntivo 2024/25 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.16 Bilancio previsione 2025/26 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.18 Elenco formalità mapp. 85;
- a.1.19 Copia Convenzione Urbanistica notaio Galli Massimo in data 05 novembre 2009

Allegati al Lotto 04

- a.4.4 D.I.A. in data 18-10-2010, prot. 2454
- a.4.5 D.I.A. in data 25-11-2012, prot. 58361

a.15) Posto auto coperto - mappale 85/539 (ex mapp. 529/p) – LOTTO n.15



Posto auto coperto sub. 539 – Lotto 15

Trattasi di posto auto coperto attualmente non utilizzato, ubicato al piano terra del condominio "Maria Teresa 1" sito in Comune di Cremona, via San Felice n.19.

L'unità immobiliare sub. 529, interna al fabbricato originario "ex fienile", in aggiunta alle autorizzazioni edilizie indicate in precedenza, è stata autorizzata come segue:

- D.I.A. in data 18-10-2010, prot. 2454;
- D.I.A. in data 25-11-2012, prot. 58361.

L'unità immobiliare in oggetto deriva dalla divisione dell'ex mappale 85/529 (triplice autorimessa) in unità immobiliari separate al fine di agevolare l'alienazione del bene, in vendita forzata, rivolgendosi ad una più ampia schiera di possibili acquirenti.

La suddetta unità immobiliare risulta così composta:

- autorimessa

Composizione e caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in **discreto stato di manutenzione generale**, con finiture di media qualità, ovvero: murature portanti in laterizio intonacato al civile, solaio d'interpiano in predalle, pavimento in cemento, impianto elettrico in discrete condizioni di manutenzione.

-Struttura-

- Strutture verticali portanti laterizio;
- Solaio d'interpiano in predalle;

-Pavimenti e rivestimenti-

- Pavimenti in cemento;

-Impianti-

- Imp. elettrico in discreto stato di manutenzione;

-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

- Posto auto coperto 61,50 mq

Totale sup. utile: 61,50 mq

Superficie Lorda Commerciale

- Autorimessa – SUB. 539 65,20 mq

Totale sup. commerciale: 65,20 mq

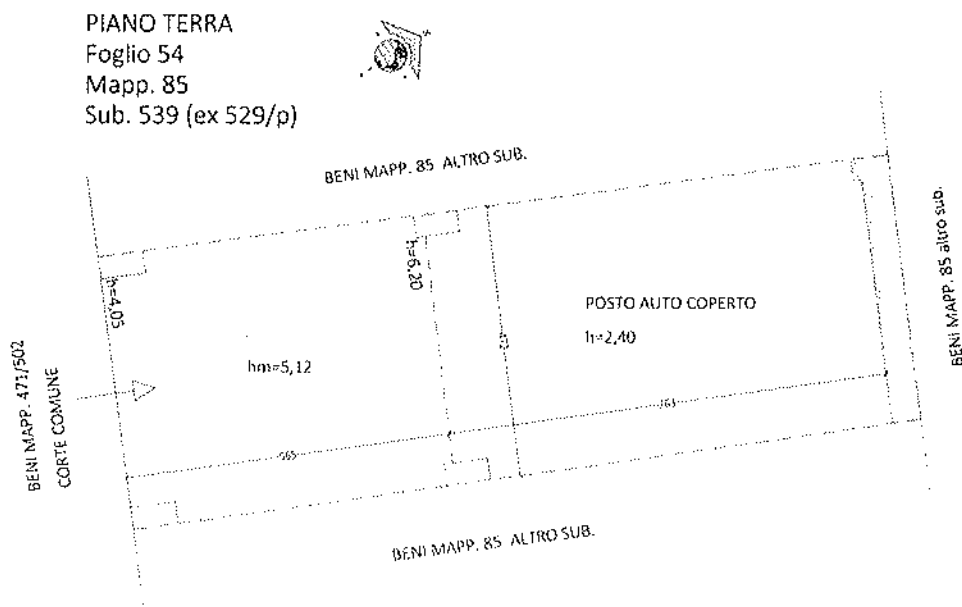
Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di manutenzione generale e non necessita d'interventi manutentivi urgenti.

Certificazione energetica

Non è prevista la certificazione energetica dell'unità immobiliare in oggetto (posto auto coperto) ai sensi dell'art. 3.2 lett. D) dell'aggiornamento in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica, in sostituzione delle disposizioni approvate con i decreti n° 6480/2015 e n° 224/2016.

Rilievo geometrico autorimessa (mapp. 85/539)



Confini

L'unità immobiliare in oggetto (mapp. 85/539), in un sol corpo, confina:

- n/o: ragioni mapp. 85 altro subalterno;
- n/e: ragioni mapp. 85 altro subalterno;
- s/o: ragioni mapp. 471/502 area di manovra comune;
- s/e: ragioni mapp. 85 altro subalterno;

Accessi

Al posto auto coperto si accede dall'ingresso pedonale/carrale dalla via San Savino, attraverso la corte comune condominiale identificata al mapp. 471/502.

STORIA CATASTALE (mapp. 85/539) ex mapp. 85/529-parte

Dati catastali

con sede a Cremona (P. IVA

Quota di proprietà: 1 / 1

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Comune di Cremona, via San Felice n.19

Mapp. 85/529: soppresso

Dati catastali aggiornati

Fg. 54	mapp. 85/538				
z.c. 3	cat. C/6	cl. 1	61,00 mq	rendita € 53,56	piano T

136

Variazioni storiche catastali

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 18/12/2009 Pratica n. CR0131405 in atti dal 18/12/2009 Bonifica Id. catastale (n.15904.1/2009)
- Variazione del 21/01/2010 Pratica n. CR0005743 in atti dal 21/01/2010 Divisione-Demolizione Parz. (n.729.1/2010)
- Variazione nel Classamento del 21/01/2011 Prat. N. Cr0013162 In Atti Dal 21/01/2011 Var. di Class. (N.5944.1/2011)
- Variazione del 24/11/2011 pratica n. cr0208226 in atti dal 24/11/2011 div.-ampl.-rist. (n. 91516.1/2011)
- Variazione nel classamento del 24/11/2012 pratica n. cr0151684 in atti dal 24/11/2012 - (n. 24519.1/2012)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 11/05/2022 pratica n.cr0025445 in atti dal 11/05/2022 - (n. 25445.1/2022)
- DIVISIONE del 10/09/2025 Pratica n. CR0064820 in atti dal 10/09/2025 DIVISIONE (n. 64820.1/2025)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Identificativi catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Dalla verifica diretta allo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare identificata al mapp. 85/529, risulta conforme alla scheda depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 24/11/2011 con pratica n.CR0208226.

L'unità immobiliare identificata al mapp. 85/538, derivata dalla divisione dell'ex mappale 85/529 (tripla autorimessa) in unità immobiliari separate al fine di agevolare l'alienazione del bene, in vendita forzata, è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona Ufficio Provinciale - Territorio con denuncia di variazione n. CR0064820 in atti dal 10/09/2025.

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici: Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Cremona – sett. Edilizia Privata, risulta depositata la seguente documentazione inerente all'unità immobiliare oggetto di P.E. 129/2024:

D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611

D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641

P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382

Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484

D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537

Abitabilità e agibilità: Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona, si è riscontrato il deposito della richiesta di agibilità in data 03-08-2015, prot. 45796 del 05-08-2015 –Pratica Agibilità 2579/15 relativa al mapp. 85/529.

Abusi edilizi, Sanabilità e costi: Dopo sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, si riscontrano piccole difformità non sostanziali rispetto al progetto autorizzato, riconducibili a quanto indicato nell'art. 34-bis, comma 2 del D.P.R. 380/01 (Tolleranze costruttive).

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

La valutazione degli immobili oggetto è stata condotta osservando il metodo M.C.A., ovvero comparando i beni stimati con altri commercializzati nel recente periodo ed appartenenti allo stesso settore del mercato immobiliare.

Calcolo

Vagliato il movimento di mercato locale e più precisamente:

- zona in cui risulta ubicato l'immobile,
- caratteristiche costruttive ed epoca di costruzione dell'immobile,
- finiture, impianti, estetica e distribuzione degli spazi,
- immobili compravenduti simili in recente periodo

Valore di mercato attribuito

Come da tabella allegata, si deduce:

Valore Beni immobili in libero mercato: € 22.000,00

Valore Beni immobili in vendita forzata: € 19.000,00

Confronto con trasferimenti pregressi: NESSUNO

Giudizio di vendibilità: DISCRETO

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- ubicazione in località periferica prospiciente svincolo autostradale

elementi favorevoli alla vendita:

- consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti

Forme di pubblicità:

Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una DISCRETA possibilità di vendita.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (09-07-2025), l'unità immobiliare risulta essere libera.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Per le parti comuni si deve fare riferimento ai documenti catastali e agli atti di provenienza.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: Dalla verifica della documentazione ricevuta dall'amministratore pro-tempore geom. Orlandoni dello studio Orlandoni Amministrazioni Immobiliari di Cremona, alla data della relazione peritale, NON è possibile accertare l'importo esatto della quota debitoria che la :
relativamente all'unità immobiliare identificata al mapp. 85/538 (ex mapp. 529/P), ha nei confronti del condominio "Maria Teresa 1.", in quanto, da interlucuzioni intercorse con il suddetto amministratore, si è verificato che le spese relative all'unità immobiliare ex sub.529 risultano indivise con quelle a carico del sub. 530, entrambe incluse nell'indicazione codice unità "IMM" che prevede un importo pari a € 1.405,18 inerente al bilancio consuntivo 2024/25 (€ 694,15) e al bilancio di previsione 2025/26 (€ 711,03). Tale importo dovrà essere ripartito fra il mapp. 530 e le unità derivate dal mapp. ex 529 a cura dell'amministrazione condominiale – Vedi documentazione allegata.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): Nessuna segnalazione

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Comune di CREMONA - Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0054 Particella 00085 Subalterno 0529

Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio [redacted] del [redacted] 2 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted] del [redacted]

2. ANNOTAZIONE del C [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio [redacted] del [redacted] ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted] del [redacted]

3. ANNOTAZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio [redacted] del [redacted] 1 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted] del [redacted]

4. ISCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [redacted] del [redacted] 1 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale A [redacted] E Repertorio [redacted] del [redacted] C IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [redacted] del [redacted] (RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio [redacted] del [redacted] FTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

Ipoteca giudiziale al punto 4

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione al punto 5

Pignoramento al punto 6

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: **NESSUNA**

Considerata la tipologia dell'unità immobiliare oggetto di pignorato, si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

STIMA AL 11 settembre 2025 – P.E. 129/2024 – Unità Immobiliare a.15 – Lotto 15

Posto auto coperto, catastalmente identificato al mapp. 85/539 del fg 54 di Cremona:

Valore di stima finale in regime di libero mercato: € 22.000,00

Valore di stima finale in regime di vendita forzata: € 19.000,00

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano meglio vendibili in UNICO LOTTO.

Elenco allegati Unità immobiliare a.15 - Cremona, via San Felice n°19 - fg 54, mapp. 85/539

- a.15.1 Visura catastale storica mapp. 85-539
- a.15.2 Scheda catastale mapp. 85-539
- a.15.3 Rilievo fotografico
- a.15.4 Prospetto di Valutazione mappale 85-539

Allegati al Lotto 01

- a.1.1 Estratto di mappa
- a.1.7 D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611
- a.1.8 D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641
- a.1.9 P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382
- a.1.10 Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484
- a.1.11 D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537
- a.1.13 Copia atto di provenienza avanti notaio Galli Massimo in data
- a.1.14 Copia atto di provenienza avanti notaio Guardamagna in data
- a.1.15 Bilancio consuntivo 2024/25 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.16 Bilancio previsione 2025/26 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.18 Elenco formalità mapp. 85
- a.1.19 Copia Convenzione Urbanistica notaio Galli Massimo in data 05 novembre 2009

Allegati al Lotto 04

- a.4.4 D.I.A. in data 18-10-2010, prot. 2454
- a.4.5 D.I.A. in data 25-11-2012, prot. 58361

Allegati al Lotto 14

- a.14.1 Visura catastale storica mapp. 85-529
- a.14.3 Scheda catastale mapp. 85-529
- a.14.5 Elaborato Planimetrico aggiornato
- a.14.7 Richiesta di agibilità in data 03-08-2015, prot. 45796 – Pratica Agibilità 2579-15

a.16) Posto auto coperto - mappale 85/540 (ex mapp. 529/p) – LOTTO n.16



Posto auto coperto sub. 540 – Lotto 16

Trattasi di posto auto coperto attualmente non utilizzato, ubicato al piano terra del condominio "Maria Teresa 1" sito in Comune di Cremona, via San Felice n.19.

L'unità immobiliare sub. 529, interna al fabbricato originario "ex fienile", in aggiunta alle autorizzazioni edilizie indicate in precedenza, è stata autorizzata come segue:

- D.I.A. in data 18-10-2010, prot. 2454;
- D.I.A. in data 25-11-2012, prot. 58361.

L'unità immobiliare in oggetto deriva dalla divisione dell'ex mappale 85/529 (triplice autorimessa) in unità immobiliari separate al fine di agevolare l'alienazione del bene, in vendita forzata, rivolgendosi ad una più ampia schiera di possibili acquirenti.

La suddetta unità immobiliare risulta così composta:

- autorimessa

Composizione e caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di manutenzione generale, con finiture di media qualità, ovvero: murature portanti in laterizio intonacato al civile, solaio d'interpiano in predalle, pavimento in cemento, impianto elettrico in discrete condizioni di manutenzione.

-Struttura-

- Strutture verticali portanti laterizio;
- Solaio d'interpiano in predalle;

-Pavimenti e rivestimenti-

- Pavimenti in cemento;

-Impianti-

- Imp. elettrico in discreto stato di manutenzione;

-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

- Posto auto coperto 61,50 mq

Totale sup. utile: 61,50 mq

Superficie Lorda Commerciale

- Autorimessa – SUB. 540 69,60 mq

Totale sup. commerciale: 69,60 mq

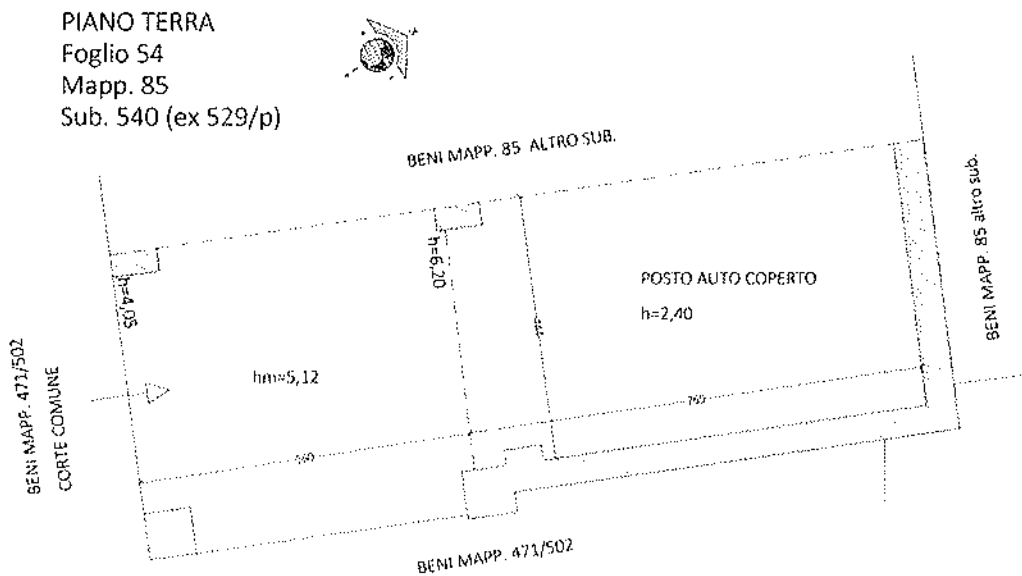
Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di manutenzione generale e non necessita d'interventi manutentivi urgenti.

Certificazione energetica

Non è prevista la certificazione energetica dell'unità immobiliare in oggetto (posto auto coperto) ai sensi dell'art. 3.2 lett. D) dell'aggiornamento in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica, in sostituzione delle disposizioni approvate con i decreti n° 6480/2015 e n° 224/2016.

Rilievo geometrico autorimessa (mapp. 85/540)



Confini

L'unità immobiliare in oggetto (mapp. 85/540), in un sol corpo, confina:

n/o: ragioni mapp. 85 altro subalterno;
n/e: ragioni mapp. 85 altro subalterno;
s/o: ragioni mapp. 471/502 area di manovra comune;
s/e: ragioni mapp. 471/502 area di manovra comune;

Accessi

Al posto auto coperto si accede dall'ingresso pedonale/carrabile dalla via San Savino, attraverso la corte comune condominiale identificata al mapp. 471/502.

STORIA CATASTALE (mapp. 85/540) ex mapp. 85/529-parte

Dati catastali

con sede a Cremona (P. IVA)

Quota di proprietà: 1 / 1

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Comune di Cremona, via San Felice n.19

Mapp. 85/529: soppresso

Dati catastali aggiornati

Fg. 54 mapp. 85/538

z.c. 3 cat. C/6 cl. 1 61,00 mq rendita € 53,56 piano T

143

Variazioni storiche catastali

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 18/12/2009 Pratica n. CR0131405 in atti dal 18/12/2009 Bonifica Id. catastale (n.15904.1/2009)
- Variazione del 21/01/2010 Pratica n. CR0005743 in atti dal 21/01/2010 Divisione-Demolizione Parz. (n.729.1/2010)
- Variazione nel Classamento del 21/01/2011 Prat. N. Cr0013162 In Atti Dal 21/01/2011 Var. di Class. (N.5944.1/2011)
- Variazione del 24/11/2011 pratica n. cr0208226 in atti dal 24/11/2011 div.-ampl.-rist. (n. 91516.1/2011)
- Variazione nel classamento del 24/11/2012 pratica n. cr0151684 in atti dal 24/11/2012 - (n. 24519.1/2012)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 11/05/2022 pratica n.cr0025445 in atti dal 11/05/2022 - (n. 25445.1/2022)
- DIVISIONE del 10/09/2025 Pratica n. CR0064820 in atti dal 10/09/2025 DIVISIONE (n. 64820.1/2025)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Identificativi catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Dalla verifica diretta allo stato dei luoghi, si rileva che l'unità immobiliare identificata al mapp. 85/529, risulta conforme alla scheda depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 24/11/2011 con pratica n.CR0208226.

L'unità immobiliare identificata al mapp. 85/538, derivata dalla divisione dell'ex mappale 85/529 (tripla autorimessa) in unità immobiliari separate al fine di agevolare l'alienazione del bene, in vendita forzata, è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona Ufficio Provinciale - Territorio con denuncia di variazione n. CR0064820 in atti dal 10/09/2025.

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici: Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Cremona - sett. Edilizia Privata, risulta depositata la seguente documentazione inerente all'unità immobiliare oggetto di P.E. 129/2024:

D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611

D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641

P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382

Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484

D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537

Abitabilità e agibilità: Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona, si è riscontrato il deposito della richiesta di agibilità in data 03-08-2015, prot. 45796 del 05-08-2015 --Pratica Agibilità 2579/15 relativa al mapp. 85/529.

144

Abusi edilizi, Sanabilità e costi: Dopo sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, si riscontrano piccole difformità non sostanziali rispetto al progetto autorizzato, riconducibili a quanto indicato nell'art. 34-bis, comma 2 del D.P.R. 380/01 (Tolleranze costruttive).

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

La valutazione degli immobili oggetto è stata condotta osservando il metodo M.C.A., ovvero comparando i beni stimati con altri commercializzati nel recente periodo ed appartenenti allo stesso settore del mercato immobiliare.

Calcolo

Vagliato il movimento di mercato locale e più precisamente:

- zona in cui risulta ubicato l'immobile,
- caratteristiche costruttive ed epoca di costruzione dell'immobile,
- finiture, impianti, estetica e distribuzione degli spazi,
- immobili compravenduti simili in recente periodo

Valore di mercato attribuito

Come da tabella allegata, si deduce:

Valore Beni immobili in libero mercato: € 24.000,00

Valore Beni immobili in vendita forzata: € 20.000,00

Confronto con trasferimenti pregressi: **NESSUNO**

Giudizio di vendibilità: **DISCRETO**

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- ubicazione in località periferica prospiciente svincolo autostradale

elementi favorevoli alla vendita:

- consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti

Forme di pubblicità:

Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una **DISCRETA** possibilità di vendita.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (09-07-2025), l'unità immobiliare risulta essere libera.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Per le parti comuni si deve fare riferimento ai documenti catastali e agli atti di provenienza.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: Dalla verifica della documentazione ricevuta dall'amministratore pro-tempore geom. Orlandoni dello studio Orlandoni Amministrazioni Immobiliari di Cremona, alla data della relazione peritale, **NON** è possibile accertare l'importo esatto della quota debitoria che la relativamente all'unità immobiliare identificata al mapp. 85/538 (ex mapp. 529/P), ha nei confronti del condominio "Maria Teresa 1", in quanto, da interlucuzioni intercorse con il suddetto amministratore, si è verificato che le spese relative all'unità immobiliare ex sub.529 risultano indivise con quelle a carico del sub. 530, entrambe incluse nell'indicazione codice unità "IMM" che prevede un importo pari a € 1.405,18 inerente al bilancio consuntivo 2024/25 (€ 694,15) e al bilancio di previsione 2025/26 (€ 711,03). Tale importo dovrà essere ripartito fra il mapp. 530 e le unità derivate dal mapp. ex 529 a cura dell'amministrazione condominiale – Vedi documentazione allegata.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): Nessuna segnalazione

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Comune di CREMONA - Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0054 Particella 00085 Subalterno 0529

Elenco sintetico delle formalità

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 129/2024
 Giudice dell'Esecuzione: G.O.P. Avv. Giorgio TROTTA
 Parti: AMCO spa -

1. ANNOTAZIONE del () - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio () del () ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. () del ()

2. ANNOTAZIONE del () - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio () del 05/06/2013 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. () del ()

3. ANNOTAZIONE del () - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio () del () ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. () del 20

4. ISCRIZIONE del () - Registro Particolare Registro Generale () Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio () del 1 () IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. () del 10 () (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del () - Registro Particolare () Registro Generale () Pubblico ufficiale A Repertorio () del () IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. () del () () 5 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE del () - Registro Particolare () Registro Generale () Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio () del () ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

Ipoteca giudiziale al punto 4

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione al punto 5

Pignoramento al punto 6

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: **NESSUNA**

Considerata la tipologia dell'unità immobiliare oggetto di pignorato, si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

STIMA AL 11 settembre 2025 – P.E. 129/2024 – Unità Immobiliare **a.16 – Lotto 16**

Posto auto coperto, catastalmente identificato al mapp. 85/540 del fg 54 di Cremona:

Valore di stima finale in regime di libero mercato: € 24.000,00

Valore di stima finale in regime di vendita forzata: € 20.000,00

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano meglio vendibili in UNICO LOTTO.

Elenco allegati Unità immobiliare a.16 - Cremona, via San Felice n°19 - fg 54, mapp. 85/540

a.16.1 Visura catastale storica mapp. 85-540

a.16.2 Scheda catastale mapp. 85-540

a.16.3 Rilievo fotografico

a.16.4 Prospetto di Valutazione mappale 85-540

Allegati al Lotto 01

a.1.1 Estratto di mappa

a.1.7 D.I.A. in data 03-08-2009, pratica n. 3063, prot. n. 39611

a.1.8 D.I.A. in data 16-02-2010, pratica n. 565, prot. n. 8641

a.1.9 P. di C. n. 20/A in data 04-03-2010, pratica n. 4382

a.1.10 Comunicazione inizio attività in data 13-06-2012, prot. 29484

a.1.11 D.I.A. in data 28-06-2013, pratica n. 34537

a.1.13 Copia atto di provenienza avanti notaio Galli Massimo in data 1

a.1.14 Copia atto di provenienza avanti notaio Guardamagna in data

a.1.15 Bilancio consuntivo 2024/25 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"

a.1.16 Bilancio previsione 2025/26 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"

a.1.18 Elenco formalità mapp. 85

a.1.19 Copia Convenzione Urbanistica notaio Galli Massimo in data 05 novembre 2009

Allegati al Lotto 04

a.4.4 D.I.A. in data 18-10-2010, prot. 2454

a.4.5 D.I.A. in data 25-11-2012, prot. 58361

Allegati al Lotto 14

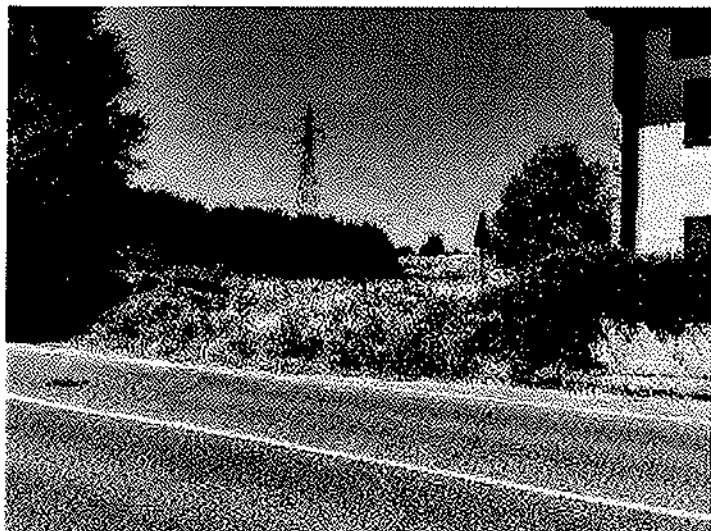
a.14.1 Visura catastale storica mapp. 85-529

a.14.3 Scheda catastale mapp. 85-529

a.14.5 Elaborato Planimetrico aggiornato

a.14.7 Richiesta di agibilità in data 03-08-2015, prot. 45796 -- Pratica Agibilità 2579-15

a.17) Area Urbana - mappale 456 – LOTTO n.17



Ingresso all'area urbana da via S. Felice – Lotto 17

Trattasi di area urbana ineditata, ubicata in Comune di Cremona, loc. San Felice, via San Felice n.19, via San Savino.

Descrizione generale

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in condizioni **PRECARIE** di abbandono, completamente invasa da vegetazione infestante.

Lungo la via pubblica presenta una recinzione da cantiere parzialmente abbattuta, mentre lungo il confine verso le ragioni del condominio "Maria Teresa 1" risulta delimitata da recinzione in paletto e rete metallica. Il confine verso il mapp. 449 e lo svincolo autostradale non risulta delimitato.

La verifica diretta della consistenza è impedita dalla presenza generale e abbondante di vegetazione infestante.

- Consistenza -

Sup. catastale: 2.150,00 mq

Confini

L'unità immobiliare identificata al mapp. 456 confina:

n/o: ragioni di cui al mapp. 240;

n/e: ragioni di cui al mapp. 471 e successivamente mapp. 463;

s/e: ragioni di cui al mapp. 451 già via San Felice;

s/o: ragioni mapp. 449.

Accessi

Pedonale e carrabile direttamente dalla via San Felice.

STORIA CATASTALE (mapp. 456)

Dati catastali attuali

on sede a Cremona (P. IVA 1

Quota di proprietà: 1 / 1

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Comune di Cremona, via San Savino c.m.

Fg. 54 mapp. 456

z.c. 3 cat. F/1 (area urbana) sup. catastale 2.150,00 mq

Variazioni storiche catastali

Area urbana (mapp. 456)

- Impianto meccanografico del 31/06/1987;
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 18/12/2009 pratica n. cr0131405 in atti dal 18/12/2009 bonifica identificativo cat. (n.15904.1/2009);
- Variazione del 21/01/2010 pratica n. cr0005743 in atti dal 21/01/2010 divisione-demoliz. parziale (n.729.1/2020);
- Variazione nel classamento del 21/01/2011 pratica n. cr0013162 in atti dal 21/01/2011 - (n. 5944.1/2011);
- Variazione del 24/11/2011 pratica n. cr0208226 in atti dal 24/11/2011 divisione-ampl-ristrutt. (n. 91516.1/2011);

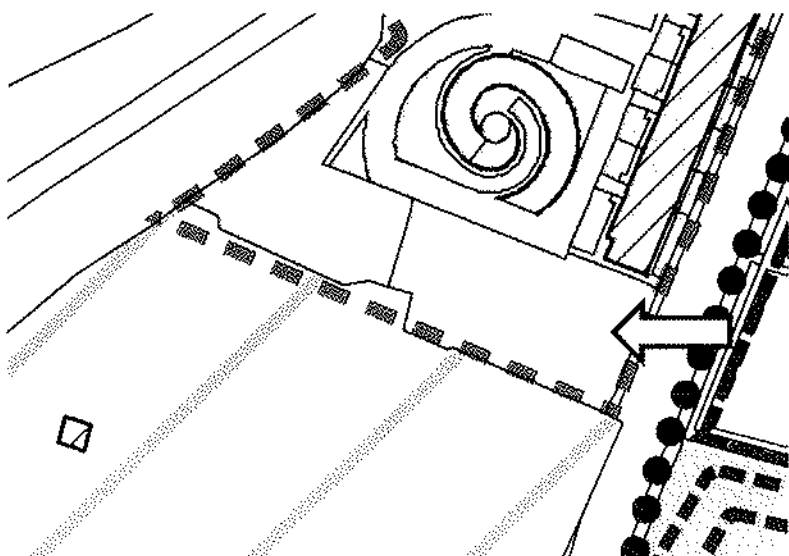
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Identificativi catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

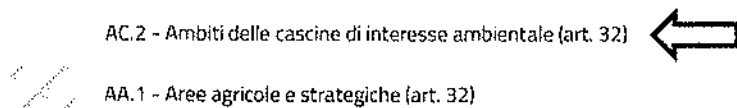
VERIFICA URBANISTICA

Destinazione urbanistica: Dalla verifica della documentazione acquisita dal Comune di Cremona (CR) – settore Edilizia Privata, si evidenzia che l'area urbana identificata al mappale 456 foglio 54 ricade in "Perimetri di pianificazione attuativa previgente" (art. 28 Disposizioni attuative) per il 99,75 % (Vedi destinazione urbanistica allegata).

Estratto PdR – 3.3.d Regime dei suoli



Estratto legenda (Carta 3.3.d Regime dei suoli)



Aree di trasformazione

Regime dei suoli

-Il mappale 456 foglio 54 ricade in "Perimetri di pianificazione attuativa previgente" (art. 28 Disposizioni attuative).

99,75 %

Estratto N.T.A. – Piano delle Regole

Art. 28. Pianificazione attuativa previgente

28.1.

All'interno dei "Perimetri di pianificazione attuativa previgente" localizzati nella tav. 3.3. (Regime dei suoli), sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi (piani e programmi), approvati o anche solo adottati alla data d'adozione del Piano di governo del territorio, ancorché le loro previsioni risultino contrastanti.

28.2.

Al momento della cessazione dell'efficacia di legge degli strumenti urbanistici attuativi l'Amministrazione Comunale procederà con apposito atto ricognitivo a verificarne lo stato di attuazione, sia con riguardo alle previsioni di trasformazione che nel merito degli accordi convenzionali sottoscritti.

L'atto ricognitivo sarà supporto indispensabile per determinare: i) la possibilità di sottoporre gli ambiti alla disciplina prevista dal Piano delle regole; ii) alla necessità di procedere ad una variante urbanistica, da assumere ai sensi della l.r. 12/2005, interessante il Piano delle regole per assegnare all'ambito una congruente disciplina urbanistica; iii) alla necessità di ricorrere alla formazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo ovvero di un PdC convenzionato nel caso in cui il completamento sia marginale.

È sempre fatta salva la possibilità, stante la potestà pianificatoria in capo all'Amministrazione comunale, di procedere ad una diversa programmazione urbanistica per gli ambiti o porzioni di ambiti inattuate, tramite apposita variante al Pgt da assumere ai sensi della Lr. 12/2005.

-Il mappale 456 foglio 54 ricade in "AC.2 - Ambiti delle cascine di interesse ambientale" (art. 31 Disposizioni attuative).

Art. 31. AC – Ambiti delle cascine

31.1.

Gli ambiti AC individuano le parti del territorio, localizzate nella tav. 3.3. (Regime dei suoli), relative al patrimonio edilizio rurale e alle sue pertinenze storicamente connesse, nella forma e nelle funzioni, all'attività agricola, ancorché oggi dismessa, sulla base degli edifici costitutivi della corte e caratterizzati: (i) nella più parte dei casi, dalla residenza padronale che, per forma architettonica e dimensioni, si distingue (ii) dalle residenze per i salariati (iii) e dal modulo

stalla/fienile/portico, disposto longitudinalmente sull'asse est/ovest coi porticati antistanti i corpi principali aperti verso sud, oltre agli edifici specialistici per l'attività agricola costituiti da (iv) barchessali, depositi, stalle, e agli elementi d'interesse architettonico all'interno delle corti come (v) chiese, cappelle, oratori e, in alcuni casi, agli elementi di pregio localizzati all'esterno delle cascine (vi) come giardini e parchi storici.

31.2.

In relazione ai valori storico – ambientali rivestiti, gli ambiti AC vengono classificati in:

AC.1 (omissis...)

AC.2 interesse ambientale, dove viene perseguita la valorizzazione nonché il recupero funzionale e strutturale degli edifici o risultanti dalla riorganizzazione di matrici rurali già assoggettate a trasformazioni edilizie e urbanistiche.

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

Il criterio di stima adottato è il valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione. Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Valore di mercato attribuito - Area urbana (mapp. 456)

Comune di Cremona – Foglio 54

Mapp. 456

Sup. catastale: 2.150,00 mq

Valore di mercato attribuito

Come da tabella allegata, si deduce:

Valore Beni immobili in libero mercato: € 270.200,00

Valore Beni immobili in vendita forzata: € 252.600,00

Confronto con trasferimenti pregressi: NESSUNO

Giudizio di vendibilità': DISCRETO

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- ubicazione in località periferica in prossimità dello svincolo autostradale

elementi favorevoli alla vendita:

- area urbanizzata prospiciente la pubblica via San Felice
- destinazione urbanistica edificabile

Forme di pubblicità:

Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una DISCRETA possibilità di vendita.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (09-07-2025), l'area urbana risulta libera da attività e/o strutture.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Si deve fare riferimento ai documenti catastali e agli atti di provenienza.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nessuna segnalazione

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Comune di CREMONA (CR) Catasto Fabbricati

Foglio 0054 Particella 00456

1. ANNOTAZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio [redacted] del [redacted] ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted] del 2

2. ANNOTAZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio [redacted] del [redacted] ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted] del 2

3. ANNOTAZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio [redacted] del [redacted] ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted] del 2

4. ISCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio [redacted] del [redacted] 7 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

5. ISCRIZIONE del 2 [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [redacted] del 1 [redacted] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6. ISCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio [redacted] del 0 [redacted] IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

7. TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale 7 [redacted] Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio [redacted] del 2 [redacted] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

ipoteca giudiziale al punto 4

Ipoteca giudiziale al punto 5

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione al punto 6

Pignoramento al punto 7

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: **NESSUNA**

Considerata la tipologia dell'unità immobiliare oggetto di pignorato, si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

STIMA AL 30 agosto 2025 – P.E. 129/2024 – Unità Immobiliare **a.17 – Lotto 17**

Area Urbana catastalmente identificata al mappale 456 del fg 54 di Cremona:

Valore di stima finale in regime di libero mercato: € 270.200,00

Valore di stima finale in regime di vendita forzata: € 252.600,00

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano meglio vendibili in **UNICO LOTTO**.

Elenco allegati Unità immobiliare a.17 - Cremona, via San Felice - fg 54, mapp. 456

- a.17.1 Visura catastale storica mapp. 456
- a.17.2 Destinazione urbanistica mapp. 456
- a.17.3 Prospetto di Valutazione mapp. 456
- a.17.4 Rilievo fotografico mapp. 456
- a.17.5 Elenco formalità mapp. 456

Allegati al Lotto 01

- a.1.1 Estratto di mappa
- a.1.13 Copia atto di provenienza avanti notaio Galli Massimo in data (
- a.1.14 Copia atto di provenienza avanti notaio Guardamagna in data ;
- a.1.15 Bilancio consuntivo 2024/25 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.16 Bilancio previsione 2025/26 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.19 Copia Convenzione Urbanistica notaio Galli Massimo in data 05 novembre 2009

a.18) Area Urbana - mappale 470 – LOTTO n.18



Area Urbana mapp. 470 – Via S. Felice angolo via S. Savino – Lotto 18

Trattasi di piccola area urbana ubicata in Comune di Cremona in via San Felice, angolo via San Savino attualmente utilizzata come marciapiede di uso pubblico fra le due strade comunali.

154

- Consistenza -

Sup. catastale: 11,00 mq

Confini

L'unità immobiliare identificata al mapp. 470 confina:

n/o: ragioni di cui al mapp. 469

n/e: via San Savino

s/e: ragioni di cui al mapp. 451 già via San Felice

s/o: ragioni mapp. 469

Accessi

Area libera su strada pubblica

STORIA CATASTALE (mapp. 470)

Dati catastali attuali

I con sede a Cremona (P. IVA

Quota di proprietà: 1 / 1

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Comune di Cremona, via San Savino c.m.

Fg. 54 mapp. 470
z.c. 3 cat. F/1 (area urbana) sup. catastale 11,00 mq

Variazioni storiche catastali

Area urbana (mapp. 470)

- Impianto meccanografico del 31/06/1987;
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 18/12/2009 pratica n. cr0131405 in atti dal 18/12/2009 bonifica identificativo cat. (n.15904.1/2009);
- Variazione del 21/01/2010 pratica n. cr0005743 in atti dal 21/01/2010 divisione-demoliz. parziale (n.729.1/2020);
- Variazione nel classamento del 21/01/2011 pratica n. cr0013162 in atti dal 21/01/2011 - (n. 5944.1/2011);
- Variazione del 24/11/2011 pratica n. cr0208226 in atti dal 24/11/2011 divisione-ampl-ristrutt. (n. 91516.1/2011);

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Identificativi catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

VERIFICA URBANISTICA

Destinazione urbanistica: Dalla verifica della documentazione acquisita dal Comune di Cremona (CR) – settore Edilizia Privata, si evidenzia che l'area urbana identificata al mappale 456 foglio 54 ricade in "Perimetri di pianificazione attuativa previgente" (art. 28 Disposizioni attuative) per il 99,75 % (Vedi destinazione urbanistica allegata).

Estratto PdR – 3.3.d Regime dei suoli



Estratto legenda (Carta 3.3.d Regime dei suoli)

AC.2 - Ambiti delle cascine di interesse ambientale (art. 32) ←

AA.1 - Aree agricole e strategiche (art. 32)

Area di trasformazione

Regime dei suoli

-Il mappale 456 foglio 54 ricade in "Perimetri di pianificazione attuativa previgente" (art. 28 Disposizioni attuative).
99,75 %

Estratto N.T.A. – Piano delle Regole

Art. 28. Pianificazione attuativa previgente

28.1.

All'interno dei "Perimetri di pianificazione attuativa previgente" localizzati nella tav. 3.3. (Regime dei suoli), sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi (piani e programmi), approvati o anche solo adottati alla data d'adozione del Piano di governo del territorio, ancorché le loro previsioni risultino contrastanti.

28.2.

Al momento della cessazione dell'efficacia di legge degli strumenti urbanistici attuativi l'Amministrazione Comunale procederà con apposito atto ricognitivo a verificarne lo stato di attuazione, sia con riguardo alle previsioni di trasformazione che nel merito degli accordi convenzionali sottoscritti.

L'atto ricognitivo sarà supporto indispensabile per determinare: i) la possibilità di sottoporre gli ambiti alla disciplina prevista dal Piano delle regole; ii) alla necessità di procedere ad una variante urbanistica, da assumere ai sensi della L.r. 12/2005, interessante il Piano delle regole per assegnare all'ambito una congruente disciplina urbanistica; iii) alla necessità di ricorrere alla formazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo ovvero di un PdC convenzionato nel caso in cui il completamento sia marginale.

È sempre fatta salva la possibilità, stante la potestà pianificatoria in capo all'Amministrazione comunale, di procedere ad una diversa programmazione urbanistica per gli ambiti o porzioni di ambiti inattuate, tramite apposita variante al Pgt da assumere ai sensi della Lr. 12/2005.

-Il mappale 456 foglio 54 ricade in "AC.2 - Ambiti delle cascine di interesse ambientale" (art. 31 Disposizioni attuative).

Art. 31. AC – Ambiti delle cascine

31.1.

Gli ambiti AC individuano le parti del territorio, localizzate nella tav. 3.3. (Regime dei suoli), relative al patrimonio edilizio rurale e alle sue pertinenze storicamente connesse, nella forma e nelle funzioni, all'attività agricola, ancorché oggi dismessa, sulla base degli edifici costitutivi della corte e caratterizzati: (i) nella più parte dei casi, dalla residenza padronale che, per forma architettonica e dimensioni, si distingue (ii) dalle residenze per i salariati (iii) e dal modulo stalla/fienile/portico, disposto longitudinalmente sull'asse est/ovest coi porticati antistanti i corpi principali aperti verso sud, oltre agli edifici specialistici per l'attività agricola costituiti da (iv) barchessali, depositi, stalle, e agli elementi d'interesse architettonico all'interno delle corti come (v) chiese, cappelle, oratori e, in alcuni casi, agli elementi di pregio localizzati all'esterno delle cascine (vi) come giardini e parchi storici.

31.2.

In relazione ai valori storico – ambientali rivestiti, gli ambiti AC vengono classificati in:

AC.1 (omissis...)

AC.2 interesse ambientale, dove viene perseguita la valorizzazione nonché il recupero funzionale e strutturale degli edifici o risultanti dalla riorganizzazione di matrici rurali già assoggettate a trasformazioni edilizie e urbanistiche.

VALORE E VENDIBILITA'

Trattandosi di piccola area urbana di soli 11,00 mq, attualmente occupata da marciapiede di uso pubblico all'angolo fra la via San Felice e la Via San Savino, risulta totalmente priva di mercato e dunque di valore. Essendo derivata dall'attuazione di un piano urbanistico convenzionato con il Comune di Cremona (Piano di Recupero), è ragionevole proporre la cessione, a titolo gratuito, del sedime stradale occupato dal mappale 470, all'Amministrazione pubblica.

Valore di mercato attribuito - Area urbana (mapp. 470)

Comune di Cremona – Foglio 54

Mapp. 470

Sup. catastale: 11,00 mq

Valore di mercato attribuito

Valore Beni immobili in libero mercato: **NON VALUTABILE**Valore Beni immobili in vendita forzata: **NON VALUTABILE**157**STATO DI POSSESSO**

Alla data del sopralluogo (09-07-2025), l'area urbana risulta destinata a marciapiede di uso pubblico.

TRASCRIPTIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Comune di CREMONA (CR) Catasto Fabbricati

Foglio 0054 Particella 00456

1. ANNOTAZIONE del () - Registro Particolare : Registro Generale : Pubblico ufficiale GALLI

MASSIMO Repertorio del ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2 del

2. ANNOTAZIONE del () - Registro Particolare : Registro Generale : Pubblico ufficiale GALLI

MASSIMO Repertorio del ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3 del

3. ANNOTAZIONE del 1 () - Registro Particolare : Registro Generale : Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO

Repertorio del ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4 del

4. ISCRIZIONE del ; Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE
 Repertorio del 2 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

1. Annotazione n. del ; (RESTRIZIONE DI BENI)

5. TRASCRIZIONE del ; -- Registro Particolare Registro Generale 'ubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO
 TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio : del 2 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
 PIGNORAMENTO IMMOBILI

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

Ipoteca giudiziale al punto 4

Pignoramento al punto 5

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: **NESSUNA**

STIMA AL 30 agosto 2025 – P.E. 129/2024 – Unità Immobiliare **a.18 – Lotto 18**

Area Urbana catastalmente identificata al mappale 470 del fg 54 di Cremona:

Valore di stima finale in regime di libero mercato: **NON VALUTABILE**

Valore di stima finale in regime di vendita forzata: **NON VALUTABILE**

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano meglio vendibili in **UNICO LOTTO**.

Elenco allegati Unità immobiliare a.18 - Cremona, via San Felice - fg 54, mapp. 470

a.18.1 Visura catastale storica mapp. 470

a.18.2 Destinazione urbanistica mapp. 470

a.18.3 Elenco formalità mapp. 470

Allegati al Lotto 01

a.1.1 Estratto di mappa

a.1.13 Copia atto di provenienza avanti notaio Galli Massimo in data

a.1.14 Copia atto di provenienza avanti notaio Guardamagna in data

a.1.19 Copia Convenzione Urbanistica notaio Galli Massimo in data 05 novembre 2009

a.19) Area agricola - mappale 449 – LOTTO n.19



Area agricola – mappale 449 – Lotto 19

Trattasi di area agricola, ubicata in Comune di Cremona, loc. San Felice, via San Felice

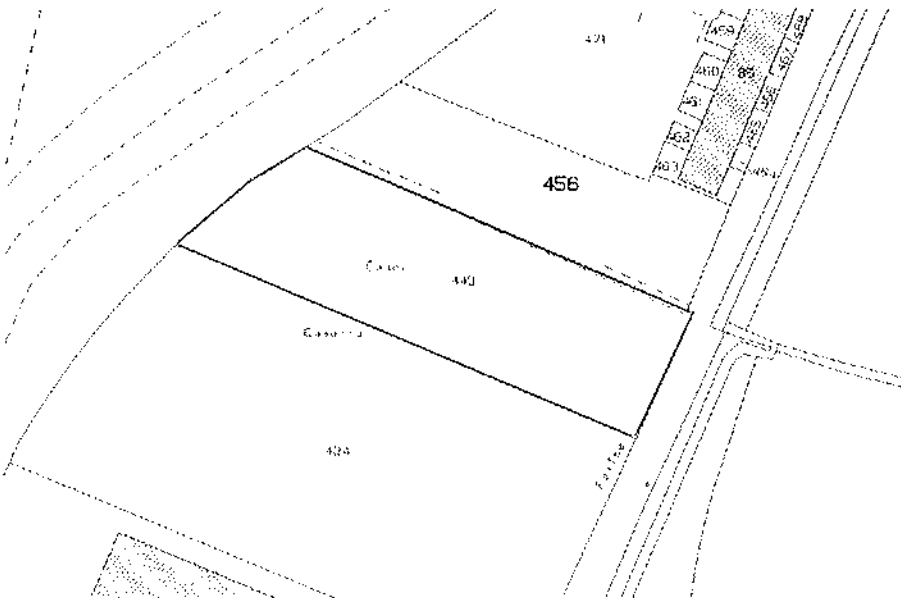
Descrizione generale

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in condizioni **PRECARIE** di abbandono, completamente invasa da vegetazione infestante, priva di conduzione agricola.

L'area è delimitata verso altre ragioni di cui al mapp. 424 da un fitto filare alberato, mentre i restanti confini non sono materializzati.

159

La verifica diretta della consistenza è impedita dalla presenza generale e abbondante di vegetazione infestante.



Estratto di mappa

- Consistenza -

Sup. catastale: Ha 00.36.31

Confini

L'area agricola identificata al mapp. 449 confina:

- n/e: ragioni di cui al mapp. 456;
- s/e: ragioni di cui al mapp. 451 già via San Felice;
- s/o: ragioni mapp. 424;
- n/o: ragioni mapp. 240.

Accessi

Pedonale e carrale direttamente dalla via San Felice.

STORIA CATASTALE (mapp. 449)

Dati catastali attuali

i con sede a Cremona (P. IVA

Quota di proprietà: 1 / 1

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Comune di Cremona, via San Savino c.m.

Fg. 54 mapp. 449

Qualità: Semin. Irriguo Classe: 1 Sup. 3.631,00 mq R.D. 36,35 R.A. 41,26

Variazioni storiche catastali

Area urbana (mapp. 449)

- Impianto meccanografico del 17/02/1976;
- FRAZIONAMENTO del 31/10/2006 Pratica n. CR0055727 in atti dal 31/10/2006 (n. 55727.1/2006)
- FRAZIONAMENTO del 24/09/1991 in atti dal 26/09/1991 (n. 2358.1/1991)
- FRAZIONAMENTO del 12/10/2009 Pratica n. CR0102439 in atti dal 12/10/2009 - (n. 102439.1/2009)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

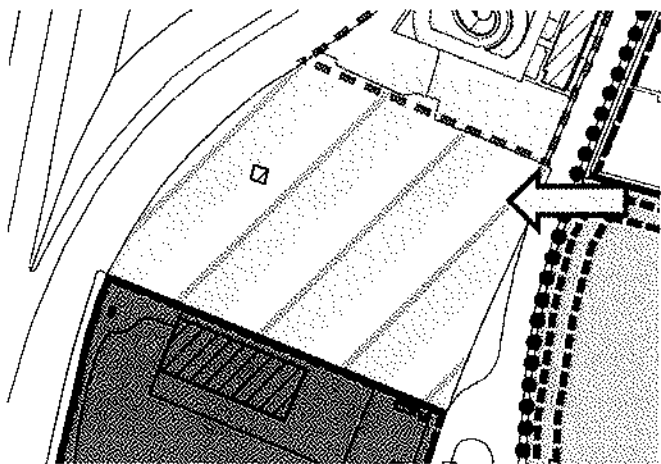
Identificativi catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

VERIFICA URBANISTICA

Destinazione urbanistica: Dalla verifica della documentazione acquisita dal Comune di Cremona (CR) – settore Edilizia Privata, si evidenzia che l'area agricola identificata al mappale 449 foglio 54 ricade in "Perimetri di pianificazione attuativa previgente" (art. 28 Disposizioni attuative) per lo 0,11 % e in "AA.1 - Ambiti agricoli: aree agricole strategiche" (art. 32 Disposizioni attuative) per il restante 97,82 % (Vedi destinazione urbanistica allegata).

Estratto PdR – 3.3.d Regime dei suoli





Estratto legenda (Carta 3.3.d Regime dei suoli)

- AC.2 - Ambiti delle cascate di interesse ambientale (art. 32)
- AA.1 - Aree agricole e strategiche (art. 32) ←

Aree di trasformazione

Regime dei suoli

-Il mappale 449 foglio 54 ricade in "Perimetri di pianificazione attuativa previgente" (art. 28 Disposizioni attuative)

Estratto N.T.A. – Piano delle Regole

Art. 28. Pianificazione attuativa previgente

28.1.

All'interno dei "Perimetri di pianificazione attuativa previgente" localizzati nella tav. 3.3. (Regime dei suoli), sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi (piani e programmi), approvati o anche solo adottati alla data d'adozione del Piano di governo del territorio, ancorché le loro previsioni risultino contrastanti.

28.2.

Al momento della cessazione dell'efficacia di legge degli strumenti urbanistici attuativi l'Amministrazione Comunale procederà con apposito atto ricognitivo a verificarne lo stato di attuazione, sia con riguardo alle previsioni di trasformazione che nel merito degli accordi convenzionali sottoscritti.

L'atto ricognitivo sarà supporto indispensabile per determinare: i) la possibilità di sottoporre gli ambiti alla disciplina prevista dal Piano delle regole; ii) alla necessità di procedere ad una variante urbanistica, da assumere ai sensi della l.r. 12/2005, interessante il Piano delle regole per assegnare all'ambito una congruente disciplina urbanistica; iii) alla necessità di ricorrere alla formazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo ovvero di un PdC convenzionato nel caso in cui il completamento sia marginale.

È sempre fatta salva la possibilità, stante la potestà pianificatoria in capo all'Amministrazione comunale, di procedere ad una diversa programmazione urbanistica per gli ambiti o porzioni di ambiti inattuati, tramite apposita variante al Pgt da assumere ai sensi della Lr. 12/2005.

Il mappale 449 foglio 54 ricade in "AA.1 - Ambiti agricoli: aree agricole strategiche" (art. 32 Disposizioni attuative)

Art. 32. AA – Ambiti agricoli

32.1.

Gli ambiti agricoli AA individuano le parti del territorio, localizzate nella tav. 3.3. (Regime dei suoli) e destinate, conformemente alla disciplina del Piano territoriale di coordinamento provinciale (in particolare all'articolo 19 bis del PTCP relativo alla salvaguardia territoriale degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico), al mantenimento, valorizzazione e promozione dell'agricoltura e delle attività direttamente o indirettamente connesse, sulla base dell'elevato valore agronomico dei suoli e degli spiccati caratteri paesaggistici e ambientali della dimensione agraria cremonese.

32.2.

In considerazione degli esiti analitici della dimensione agraria cremonese, gli ambiti agricoli

AA vengono disaggregati in:

AA.1 aree agricole strategiche: vi appartengono gli insediamenti agricoli e i terreni annessi dove prevale la valutazione dell'aspetto economico – produttivo del contesto agrario;

AA.2 omissis...

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

Il criterio di stima adottato è il MCA per terreni agricoli.

Criteri metodologici

- Unità di confronto: il mercato dei terreni agricoli ragiona in termini di €/ha. Per rendere comparabili lotti con qualità differenti, si calcola una superficie equivalente (Sup_eq) applicando moltiplicatori per tipologia (seminativo irriguo, orto, vigneto, ecc.) derivanti dai rapporti delle ultime tabelle VAM Provinciali (VAM = Valori Agricoli Medi).
- Normalizzazioni: ai comparabili sono rimossi gli effetti specifici (premium per blocco unico, livellamento, fertilità) per ottenere un valore unitario normalizzato €/ha_eq_norm.
- Regressione logaritmica: si stima €/ha_eq_norm in funzione di log(Sup_eq) per attenuare gli effetti scala e ridurre la distorsione tra piccoli e grandi appezzamenti.
- Stima del soggetto: dal modello si ricava €/ha_eq_stimato; il prezzo base è ottenuto moltiplicando per Sup_eq del soggetto. Infine si riapplicano premium/aggiustamenti pertinenti al soggetto per ottenere il valore finale.

- Bande di confidenza operative: nel grafico sono tracciate due curve tratteggiate a $\pm 10\%$ dalla curva stimata, che delimitano un intervallo operativo di coerenza dei comparabili.

Valore di mercato attribuito - Area agricola (mapp. 449)

Comune di Cremona – Foglio 54

Mapp. 449

Sup. catastale: Ha 00.36.31

Valore di mercato attribuito

Come da tabella allegata, si deduce:

Valore Beni immobili in libero mercato: € 20.400,00

Valore Beni immobili in vendita forzata: € 20.000,00

Confronto con trasferimenti pregressi: NESSUNO

Giudizio di vendibilità: DISCRETO

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- ubicazione area agricola delimitata dallo svincolo autostradale e da aree edificate

elementi favorevoli alla vendita:

- area agricola formalmente regolare

163

Forme di pubblicità:

Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una DISCRETA possibilità di vendita.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (09-07-2025), l'area urbana risulta libera da attività e/o strutture.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Si deve fare riferimento ai documenti catastali e agli atti di provenienza.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nessuna segnalazione

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Comune di CREMONA (CR) Catasto Fabbricati

Foglio 0054 Particella 00449

1. TRASCRIZIONE del 1 - Registro Particolare 3 Registro Generale 2 Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio del 1 - Registro Particolare 1 TO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
2. ISCRIZIONE del 19 - Registro Particolare 6 Registro Generale 2 Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio 2 del 1 - Registro Particolare 1 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. ANNOTAZIONE del C - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale GALLI
 MASSIMO Repertorio del ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2 del

4. ANNOTAZIONE del - Registro Particolare Registro Generale , Pubblico ufficiale GALLI
 MASSIMO Repertorio :) del 3 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. : del

5. ANNOTAZIONE del : - Registro Particolare Registro Generale 2 Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO
 Repertorio 2 de : IONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. del

6. ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO
 Repertorio : del IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

7. ISCRIZIONE del Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE
 Repertorio del IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

8. ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE
 ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio del IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
 derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

9. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale ublico ufficiale UFFICIALE
 GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio del . L ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE
 DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

164

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

Ipoteca volontaria al punto 2

Ipoteca giudiziale al punto 6

Ipoteca giudiziale al punto 7

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione al punto 8

Pignoramento al punto 9

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: **NESSUNA**

Considerata la tipologia dell'area agricola oggetto di pignoramento, si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

STIMA AL 30 agosto 2025 – P.E. 129/2024 – Unità Immobiliare **a.19 – Lotto 19**

Area agricola catastalmente identificata al mappale 449 del fg 54 di Cremona:

Valore di stima finale in regime di libero mercato: € 20.400,00

Valore di stima finale in regime di vendita forzata: € 20.000,00

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano meglio vendibili in UNICO LOTTO.

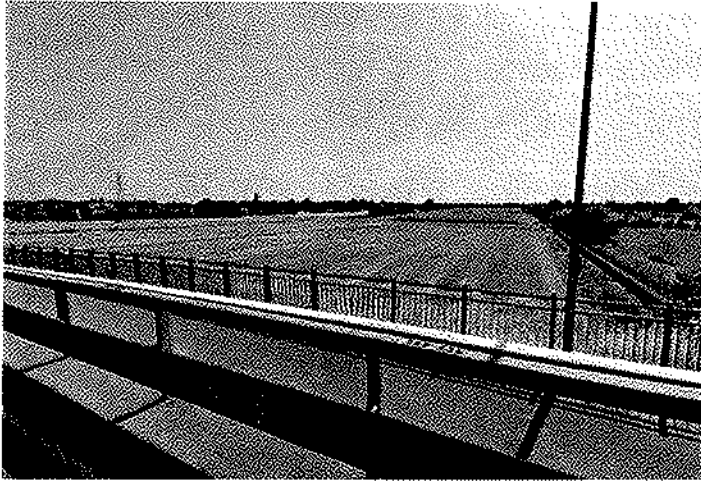
Elenco allegati Unità immobiliare a.19 - Cremona, via San Felice - fg 54, mapp. 449

- a.19.1 Visura catastale storica mapp. 449
- a.19.2 Destinazione urbanistica mapp. 449
- a.19.3 Prospetto di Valutazione mapp. 449
- a.19.4 Elenco formalità mapp. 449
- a.19.5 Rilievo fotografico

Allegati al Lotto 01

- a.1.1 Estratto di mappa
- a.1.13 Copia atto di provenienza avanti notaio Galli Massimo in data 1
- a.1.14 Copia atto di provenienza avanti notaio Guardamagna in data 2
- a.1.15 Bilancio consuntivo 2024/25 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.16 Bilancio previsione 2025/26 esercizio ordinario condominio "Maria Teresa 1"
- a.1.19 Copia Convenzione Urbanistica notaio Galli Massimo in data 05 novembre 2009

a.20) Area agricola - mappale 488 – LOTTO n.20



Area agricola – mappale 488 – Lotto 20

Trattasi di area agricola, ubicata in Comune di Cremona, via San Felice, in buono stato di conduzione generale.

Descrizione generale

L'area agricola, oggetto di pignoramento, è pervenuta in piena proprietà ai _____ (c.f. _____
e alla _____ (c.f. _____) in forza dell'atto di compravendita avanti
dott. Galli in data _____, e successiva donazione avanti dott. Galli in data
rep. _____

L'area agricola è attualmente condotta dalla società _____ con sede in _____,
in forza del contratto d'affitto sottoscritto con la proprietà esecutata in data 20 gennaio 2025, ovvero in data
successiva alla notifica dell'atto di pignoramento avvenuta in data 28/06/2024.

Per tale ragione il contratto è nullo e risulta inopponibile alla procedura esecutiva e all'aggiudicatario, non avendo, il
proprietario, la legittimazione a disporre del bene e a locarlo senza l'autorizzazione del giudice.

In mancanza di tale provvedimento autorizzativo, il terreno agricolo è libero da opposizioni alla vendita forzata.

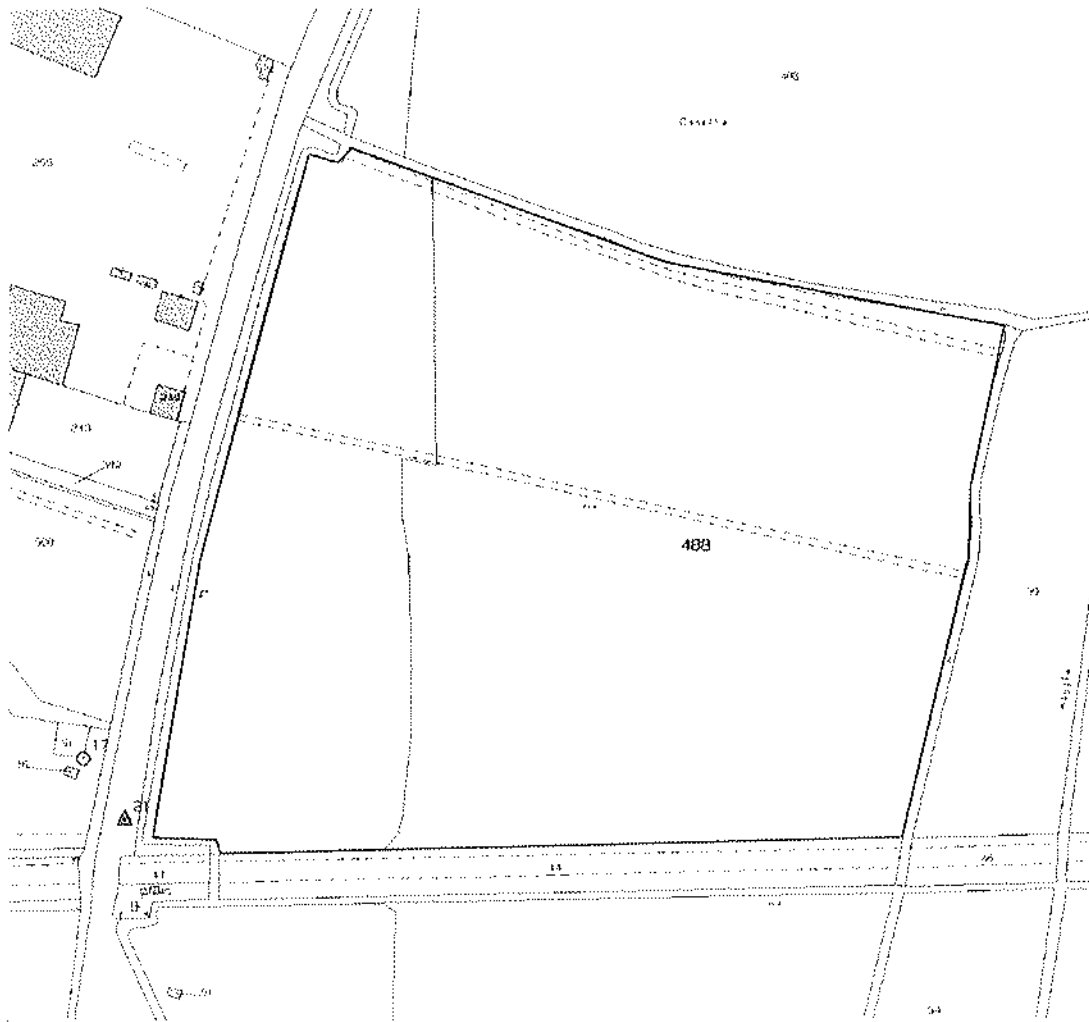
Consistenza

Sup. catastale: Ha 02.88.12

Confini

L'area agricola identificata al mapp. 488 confina:

- n: _____ ragioni di cui al mapp. 486;
- e: _____ ragioni di cui al mapp. 39;
- s: _____ ragioni mapp. 44;
- o: _____ ragioni mapp. 240.



Estratto di mappa

Accessi

Direttamente dalla via San Felice.

STORIA CATASTALE (mapp. 488)

Dati catastali attuali

nata a () il (c.f.) - Q.P. 500/1000 in regime di separazione dei beni

nato a () il (c.f.) - Q.P. 500/1000 in regime di separazione dei beni

Censito presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Fig. 54 mapp. 488

Qualità: Semin. Irriguo Classe: 1 Ha 02.88.12 R.D. 413,48 R.A. 469,25

Variazioni storiche catastali

Area urbana (mapp. 488)

- Impianto meccanografico del 17/02/1976;

- FRAZIONAMENTO del 28/10/2015 Pratica n. CR0058989 in atti dal 28/10/2015 presentato il 27/10/2015 (n. 58989.1/2015)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

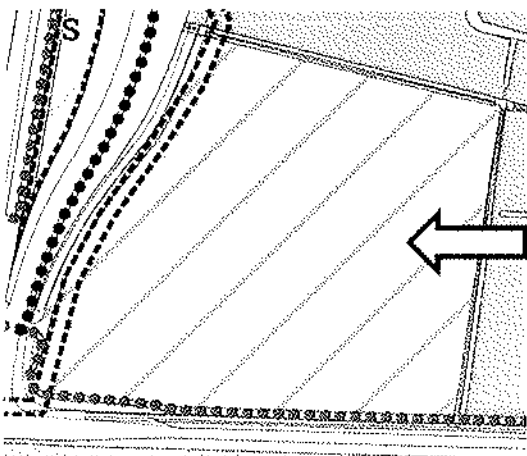
Identificativi catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

Area agricola condotta dalla società _____ con sede in _____, in forza di un contratto d'affitto sottoscritto in data successiva alla notifica dell'atto di pignoramento, dunque non opponibile.

VERIFICA URBANISTICA

Destinazione urbanistica: Dalla verifica della documentazione acquisita dal Comune di Cremona (CR) – settore Edilizia Privata, si evidenzia che l'area agricola identificata al mappale 449 foglio 54 ricade in "Perimetri di pianificazione attuativa previgente" (art. 28 Disposizioni attuative) per lo 0,11 % e in "AA.1 - Ambiti agricoli: aree agricole strategiche" (art. 32 Disposizioni attuative) per il restante 97,82 % (Vedi destinazione urbanistica allegata).

Estratto PdR – 3.3.d Regime dei suoli



168

Estratto legenda (Carta 3.3.d Regime dei suoli)

AC.2 - Ambiti delle cascine di interesse ambientale (art. 32)

AA.1 - Aree agricole e strategiche (art. 32) ←

Aree di trasformazione

Regime dei suoli

-Il mappale 449 foglio 54 ricade in "Perimetri di pianificazione attuativa previgente" (art. 28 Disposizioni attuative)

Estratto N.T.A. – Piano delle Regole

Art. 28. Pianificazione attuativa previgente

28.1.

All'interno dei "Perimetri di pianificazione attuativa previgente" localizzati nella tav. 3.3. (Regime dei suoli), sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi (piani e programmi), approvati o anche solo adottati alla data d'adozione del Piano di governo del territorio, ancorché le loro previsioni risultino contrastanti.

28.2.

Al momento della cessazione dell'efficacia di legge degli strumenti urbanistici attuativi l'Amministrazione Comunale procederà con apposito atto ricognitivo a verificarne lo stato di attuazione, sia con riguardo alle previsioni di trasformazione che nel merito degli accordi convenzionali sottoscritti.

L'atto ricognitivo sarà supporto indispensabile per determinare: i) la possibilità di sottoporre gli ambiti alla disciplina prevista dal Piano delle regole; ii) alla necessità di procedere ad una variante urbanistica, da assumere ai sensi della L.r. 12/2005, interessante il Piano delle regole per assegnare all'ambito una congruente disciplina urbanistica; iii) alla necessità di ricorrere alla formazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo ovvero di un PdC convenzionato nel caso in cui il completamento sia marginale.

È sempre fatta salva la possibilità, stante la potestà pianificatoria in capo all'Amministrazione comunale, di procedere ad una diversa programmazione urbanistica per gli ambiti o porzioni di ambiti inattuate, tramite apposita variante al Pgt da assumere ai sensi della Lr. 12/2005.

Il mappale 449 foglio 54 ricade in "AA.1 - Ambiti agricoli: aree agricole strategiche" (art. 32 Disposizioni attuative)

Art. 32. AA – Ambiti agricoli

32.1.

Gli ambiti agricoli AA individuano le parti del territorio, localizzate nella tav. 3.3. (Regime dei suoli) e destinate, conformemente alla disciplina del Piano territoriale di coordinamento provinciale (in particolare all'articolo 19 bis del PTCP relativo alla salvaguardia territoriale degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico), al mantenimento, valorizzazione e promozione dell'agricoltura e delle attività direttamente o indirettamente connesse, sulla base dell'elevato valore agronomico dei suoli e degli spiccati caratteri paesaggistici e ambientali della dimensione agraria cremonese.

32.2.

In considerazione degli esiti analitici della dimensione agraria cremonese, gli ambiti agricoli

AA vengono disaggregati in:

AA.1 aree agricole strategiche: vi appartengono gli insediamenti agricoli e i terreni annessi dove prevale la valutazione dell'aspetto economico – produttivo del contesto agrario;

AA.2 omissis...

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

Il criterio di stima adottato è il MCA per terreni agricoli.

Criteri metodologici

- Unità di confronto: il mercato dei terreni agricoli ragiona in termini di €/ha. Per rendere comparabili lotti con qualità differenti, si calcola una superficie equivalente (Sup_eq) applicando moltiplicatori per tipologia (seminativo irriguo, orto, vigneto, ecc.) derivanti dai rapporti delle ultime tabelle VAM Provinciali (VAM = Valori Agricoli Medi).
- Normalizzazioni: ai comparabili sono rimossi gli effetti specifici (premium per blocco unico, livellamento, fertilità) per ottenere un valore unitario normalizzato €/ha_eq_norm.
- Regressione logaritmica: si stima €/ha_eq_norm in funzione di log(Sup_eq) per attenuare gli effetti scala e ridurre la distorsione tra piccoli e grandi appezzamenti.
- Stima del soggetto: dal modello si ricava €/ha_eq_stimato; il prezzo base è ottenuto moltiplicando per Sup_eq del soggetto. Infine si riapplicano premium/aggiustamenti pertinenti al soggetto per ottenere il valore finale.
- Bande di confidenza operative: nel grafico sono tracciate due curve tratteggiate a $\pm 10\%$ dalla curva stimata, che delimitano un intervallo operativo di coerenza dei comparabili.

Valore di mercato attribuito - Area agricola (mapp. 488)

Comune di Cremona – Foglio 54

Mapp. 488

Sup. catastale: Ha 02.88.12

Valore di mercato attribuito

Come da tabella allegata, si deduce:

Valore Beni immobili in libero mercato: € 161.600,00

Valore Beni immobili in vendita forzata: € 158.700,00

Confronto con trasferimenti pregressi: NESSUNO

Giudizio di vendibilità': DISCRETO

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- ubicazione area agricola delimitata dalla linea ferroviaria lungo il confine sud e dalla via San Felice lungo il confine ovest

elementi favorevoli alla vendita:

- area agricola formalmente regolare

Forme di pubblicità:

Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una DISCRETA possibilità di vendita.

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (09-07-2025), l'area agricola è affittata e coltivata dalla

con sede in ().

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Si deve fare riferimento ai documenti catastali e agli atti di provenienza.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nessuna segnalazione

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Comune di CREMONA (CR) Catasto Fabbricati

Foglio 0054 Particella 00488

1. ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO

Repertorio : del IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

2. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale . Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio del ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

Ipoteca volontaria al punto 1

Pignoramento al punto 2

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: **NESSUNA**

Considerata la tipologia dell'area agricola oggetto di pignoramento, si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

STIMA AL 30 agosto 2025 – P.E. 129/2024 – Unità Immobiliare **a.20 – Lotto 20**

Area agricola catastalmente identificata al mappale 488 del fg 54 di Cremona:

Valore di stima finale in regime di libero mercato: € 161.600,00

Valore di stima finale in regime di vendita forzata: € 158.700,00

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano meglio vendibili in **UNICO LOTTO**.

Elenco allegati Unità immobiliare a.20 - Cremona, via San Felice - fg 54, mapp. 488

a.20.1 Estratto di mappa

Sommario

SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.1 (Cremona, via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/528) – LOTTO 01.....	2
SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.2 (Cremona, via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/532) – LOTTO 02.....	3
SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.3 (Cremona, via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/537) – LOTTO 03.....	4
SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.4 (Cremona, via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/542) ex mapp. 85/530 – LOTTO 04.....	5
SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.5 (Cremona, via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/506) – LOTTO 05.....	6
SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.6 (Cremona, via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/508) – LOTTO 06.....	7
SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.7 (Cremona, via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/511) – LOTTO 07.....	8
SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.8 (Cremona, via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/512) – LOTTO 08.....	9
SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.9 (Cremona, via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/513) – LOTTO 09.....	10
SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.10 (Cremona via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/514) – LOTTO 10.....	11
SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.11 (Cremona via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/519) – LOTTO 11.....	12
SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.12 (Cremona via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/520) – LOTTO 12.....	13
SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.13 (Cremona via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/521) – LOTTO 13.....	14
SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.14 (Cremona via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/538) – LOTTO 14.....	15
SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.15 (Cremona via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/539) – LOTTO 15.....	16
SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.16 (Cremona via San Felice, 19 - fg 54, mapp. 85/540) – LOTTO 16.....	17
SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.17 (Cremona via San Savino - fg 54, mapp. 456) – LOTTO 17.....	18
SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.18 (Cremona via San Savino - fg 54, mapp. 470) – LOTTO 18.....	19
SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.19 (Cremona via San Felice - fg 54, mapp. 449) – LOTTO 19.....	20
SCHEDA SINTETICA Unità Immobiliare a.20 (Cremona via San Felice - fg 54, mapp. 488) – LOTTO 20.....	21
QUESITO.....	22
Controllo della documentazione agli atti.....	26
Svolgimento delle operazioni peritali.....	26
a) Beni di proprietà l con sede in Cremona (C.F. ubicati in Cremona, via San Felice 19.....	27
Identificazione dei beni e sommaria descrizione del complesso immobiliare.....	27
Diritto.....	27
Bene e ubicazione.....	27
Descrizione del complesso residenziale.....	28
a.1) Appartamento (mappale 85/528) – LOTTO n.01.....	30
Composizione e caratteristiche costruttive.....	30

-Struttura-	31
-Pavimenti e rivestimenti-	31
-Serramenti-	31
-Impianti-	31
Confini	32
Accessi	32
STORIA CATASTALE (mapp. 85/528).....	33
Variazioni storiche catastali.....	34
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:	34
Giudizio di regolarità/Docfa:	34
REGOLARITA' URBANISTICA	34
VALORE E VENDIBILITA'	34
STATO DI POSSESSO	35
VINCOLI E ONERI	35
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	36
LOTTI	37
STIMA AL 30 agosto 2025 – P.E. 129/2024 – Unità Immobiliare a.1 – Lotto 01	37
COMODA DIVISIBILITA'	37
Elenco allegati Unità immobiliare a.1 - Cremona, via San Felice n°19 - fg 54, mapp. 85/528.....	37
a.2) Appartamento (mappale 85/532) – LOTTO n.02	38
Composizione e caratteristiche costruttive.....	38
-Struttura-	39
-Pavimenti e rivestimenti-	39
-Serramenti-	39
-Impianti-	39
Confini	40
Accessi	40
Variazioni storiche catastali.....	41
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:	42
Giudizio di regolarità/Docfa:	42
REGOLARITA' URBANISTICA	42
VALORE E VENDIBILITA'	43

STATO DI POSSESSO	43
VINCOLI E ONERI	43
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	44
LOTTE	45
STIMA AL 30 agosto 2025 – P.E. 129/2024 – Unità Immobiliare a.2 – Lotto 02	45
COMODA DIVISIBILITA'	45
Elenco allegati Unità immobiliare a.2 - Cremona, via San Felice n°19 - fg 54, mapp. 85/532	45
a.3) Appartamento (mappale 85/537) ex mapp. 85/533 – LOTTO n.03.....	47
Composizione e caratteristiche costruttive.....	47
-Struttura-	48
-Pavimenti e rivestimenti-	48
-Serramenti-	48
-Impianti-.....	48
Confini	49
Accessi.....	50
Variazioni storiche catastali.....	51
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:	51
Giudizio di regolarità/Docfa:	51
Aggiornamento catastale	51
a.4) Deposito (mappale 85/542) ex mapp. 530 – LOTTO n.04.....	56
Composizione e caratteristiche costruttive.....	56
-Struttura-	56
-Pavimenti e rivestimenti-	57
-Serramenti-	57
-Impianti-.....	57
Confini	57
Accessi.....	58
Variazioni storiche catastali.....	59
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.....	59
- Variazione toponomastica del 11/05/2022 pratica n. cr0025447 in atti dal 11/05/2022 - (n. 25447.1/2022)	59
- DIVISIONE del 07/01/2026 Pratica n. CR0000414 in atti dal 07/01/2026 DIVISIONE (n. 414.1/2026).....	59
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:	59



Giudizio di regolarità/Docfa:	59
a.5) Autorimessa (mappale 85/506) – LOTTO n.05.....	64
Composizione e caratteristiche costruttive.....	64
-Struttura-	64
-Pavimenti e rivestimenti-	64
-Serramenti-	65
-Impianti-.....	65
Confini	65
Accessi.....	66
Variazioni storiche catastali.....	66
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.....	67
- Variazione toponomastica del 11/05/2022 pratica n. cr0025405 in atti dal 11/05/2022 - (n. 25405.1/2022).....	67
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:	67
Giudizio di regolarità/Docfa:	67
a.6) Autorimessa (mappale 85/508) – LOTTO n.06.....	71
Composizione e caratteristiche costruttive.....	71
-Struttura-	71
-Pavimenti e rivestimenti-	71
-Serramenti-	71
-Impianti-.....	72
Confini	72
Accessi.....	72
Variazioni storiche catastali.....	73
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.....	74
- Variazione toponomastica del 11/05/2022 pratica n.cr0025409 in atti dal 11/05/2022 - (n. 25409.1/2022).....	74
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:	74
Giudizio di regolarità/Docfa:	74
a.7) Autorimessa (mappale 85/511) – LOTTO n.07.....	78
Composizione e caratteristiche costruttive.....	78
-Struttura-	78
-Pavimenti e rivestimenti-	78
-Serramenti-	79



-Impianti-.....	79
Confini.....	79
Accessi.....	79
Variazioni storiche catastali.....	80
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.....	81
- Variazione toponomastica del 11/05/2022 pratica n.cr0025415 in atti dal 11/05/2022 - (n. 25415.1/2022). ..	81
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:	81
Giudizio di regolarità/Docfa:	81
a.8) Autorimessa (mappale 85/512) – LOTTO n.08.....	85
Composizione e caratteristiche costruttive.....	85
-Struttura-	85
-Pavimenti e rivestimenti-	85
-Serramenti-	85
-Impianti-.....	86
Confini.....	86
Accessi.....	86
Variazioni storiche catastali.....	87
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.....	88
- Variazione toponomastica del 11/05/2022 pratica n.cr0025417 in atti dal 11/05/2022 - (n. 25417.1/2022). ..	88
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:	88
Giudizio di regolarità/Docfa:	88
a.9) Autorimessa (mappale 85/513) – LOTTO n.09.....	92
Composizione e caratteristiche costruttive.....	92
-Struttura-	92
-Pavimenti e rivestimenti-	92
-Serramenti-	93
-Impianti-.....	93
Confini.....	93
Accessi.....	94
Variazioni storiche catastali.....	94
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.....	95
- Variazione toponomastica del 11/05/2022 pratica n.cr0025419 in atti dal 11/05/2022 - (n. 25419.1/2022). ..	95

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:	95
Giudizio di regolarità/Docfa:	95
a.10) Autorimessa (mappale 85/514) – LOTTO n.10.....	99
Composizione e caratteristiche costruttive.....	99
-Struttura-	99
-Pavimenti e rivestimenti-	99
-Serramenti-	100
-Impianti-	100
Confini	100
Accessi.....	100
Variazioni storiche catastali.....	101
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.....	102
- Variazione toponomastica del 11/05/2022 pratica n.cr0025421 in atti dal 11/05/2022 - (n. 25421.1/2022).....	102
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:	102
Giudizio di regolarità/Docfa:	102
a.11) Autorimessa (mappale 85/519) – LOTTO n.11.....	106
Composizione e caratteristiche costruttive.....	106
-Struttura-	106
-Pavimenti e rivestimenti-	106
-Serramenti-	107
-Impianti-	107
Confini	107
Accessi.....	107
Variazioni storiche catastali.....	108
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.....	109
- Variazione toponomastica del 11/05/2022 pratica n.cr0025429 in atti dal 11/05/2022 - (n. 25429.1/2022).....	109
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:	109
Giudizio di regolarità/Docfa:	109
a.12) Autorimessa (mappale 85/520) – LOTTO n.12.....	113
Composizione e caratteristiche costruttive.....	113
-Struttura-	113
-Pavimenti e rivestimenti-	113

-Serramenti-	114
-Impianti-.....	114
Confini	114
Accessi.....	114
Variazioni storiche catastali.....	115
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.....	116
- Variazione toponomastica del 11/05/2022 pratica n.cr0025431 in atti dal 11/05/2022 - (n. 25431.1/2022).....	116
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:	116
Giudizio di regolarità/Docfa:	116
a.13) Autorimessa (mappale 85/521) – LOTTO n.13.....	120
Composizione e caratteristiche costruttive.....	120
-Struttura-	120
-Pavimenti e rivestimenti-	120
-Serramenti-	120
-Impianti-.....	121
Confini	121
Accessi.....	121
Variazioni storiche catastali.....	122
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.....	122
- Variazione toponomastica del 11/05/2022 pratica n.cr0025433 in atti dal 11/05/2022 - (n. 25433.1/2022).....	122
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:	122
Giudizio di regolarità/Docfa:	123
a.14) Posto auto coperto - mappale 85/538 (ex mapp. 529/p) – LOTTO n.14	127
Composizione e caratteristiche costruttive.....	127
-Struttura-	127
-Pavimenti e rivestimenti-	128
-Impianti-.....	128
Confini	129
Accessi.....	129
Variazioni storiche catastali.....	129
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.....	129
- Variazione toponomastica del 11/05/2022 pratica n.cr0025445 in atti dal 11/05/2022 - (n. 25445.1/2022).....	129

- DIVISIONE del 10/09/2025 Pratica n. CR0064820 in atti dal 10/09/2025 DIVISIONE (n. 64820.1/2025).....	129
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:	129
Giudizio di regolarità/Docfa:	130
a.15) Posto auto coperto - mappale 85/539 (ex mapp. 529/p) – LOTTO n.15	134
Composizione e caratteristiche costruttive.....	134
-Struttura-	134
-Pavimenti e rivestimenti-	135
-Impianti-.....	135
Confini.....	136
Accessi.....	136
Variazioni storiche catastali.....	136
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.....	136
- Variazione toponomastica del 11/05/2022 pratica n.cr0025445 in atti dal 11/05/2022 - (n. 25445.1/2022).....	136
- DIVISIONE del 10/09/2025 Pratica n. CR0064820 in atti dal 10/09/2025 DIVISIONE (n. 64820.1/2025).....	136
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:	136
Giudizio di regolarità/Docfa:	137
a.16) Posto auto coperto - mappale 85/540 (ex mapp. 529/p) – LOTTO n.16	141
Composizione e caratteristiche costruttive.....	141
-Struttura-	141
-Pavimenti e rivestimenti-	141
-Impianti-.....	142
Confini.....	142
Accessi.....	143
Variazioni storiche catastali.....	143
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.....	143
- Variazione toponomastica del 11/05/2022 pratica n.cr0025445 in atti dal 11/05/2022 - (n. 25445.1/2022).....	143
- DIVISIONE del 10/09/2025 Pratica n. CR0064820 in atti dal 10/09/2025 DIVISIONE (n. 64820.1/2025).....	143
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:	143
Giudizio di regolarità/Docfa:	144
a.17) Area Urbana - mappale 456 – LOTTO n.17	148
Descrizione generale.....	148
- Consistenza -	148



Confini.....	148
Accessi.....	148
Variazioni storiche catastali.....	149
Area urbana (mapp. 456).....	149
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:	149
a.18) Area Urbana - mappale 470 – LOTTO n.18.....	154
- Consistenza -	154
Confini.....	154
Accessi.....	154
Variazioni storiche catastali.....	155
Area urbana (mapp. 470).....	155
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:	155
a.19) Area agricola - mappale 449 – LOTTO n.19.....	159
Descrizione generale.....	159
- Consistenza -	159
Confini.....	160
Accessi.....	160
Variazioni storiche catastali.....	160
Area urbana (mapp. 449).....	160
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:	160
a.20) Area agricola - mappale 488 – LOTTO n.20.....	166
Descrizione generale.....	166
Consistenza.....	166
Confini.....	166
Accessi.....	167
Variazioni storiche catastali.....	168
Area urbana (mapp. 488).....	168
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:	168

