
TRIBUNALE DI CREMONA

Procedura Esecutiva Immobiliare

Ill.mo GOP Avv.to Giorgio Trotta



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Pagliari Arnaldo', written over the stamp.

Esperto del seguente procedimento:

Pagliari Geom. Arnaldo

R.G.E. n° 120/2024

Promosso da

[REDACTED]

in persona dell'Amministratore pro tempor

[REDACTED]

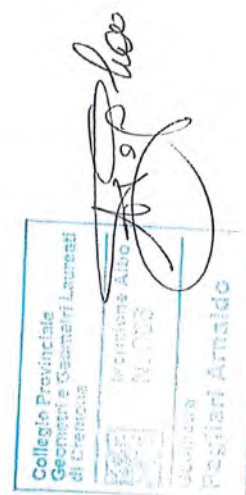
contro

[REDACTED]



Sommario

1	PREMESSE:	3
1.1	Beni oggetto di pignoramento:	4
1.2	Ordinanza di Nomina:	4
1.3	Decreto di nomina dell'esperto e di fissazione di udienza ex art. 569 cpc:	5
1.4	Operazioni preliminari:	7
2	DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE:	8
2.1	Identificazione:	8
2.2	Descrizione:	9
2.3	Storia Ipotecaria:	11
2.4	Osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento relative alla procedura n. 157/2022 R.G.:	13
2.5	Posizione Urbanistica:	13
2.6	Posizione ai sensi della Legge n°47 del 28/02/1985 e succ. mod. e int.:	14
2.7	Locazione:	14
2.8	Servitù:	15
2.9	Situazione relativa alle spese condominiali:	16
2.10	A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica):	17
2.11	Stato dei luoghi:	17
2.12	Considerazioni per la stima:	17
3	RISPOSTA AL QUESITO:	17
3.1	Calcolo della Superficie Raggiungibile:	18
3.2	M.C.A.:	18
3.2.1	Analisi di mercato e reperimento comparabili:	19
3.2.2	Scelta delle caratteristiche e analisi dei prezzi marginali:	20
3.2.3	Tabelle di valutazione:	20
3.3	Valore del bene oggetto di pignoramento:	20
4	DESCRIZIONE SOMMARIA:	20
4.1	Allegati:	21



1 PREMESSE:

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

in persona dell'Amministratore pro tempor

Con sede a Soresina (CR)

[REDACTED]

Rappresentato e difeso dall'Aw.to

del foro di

[REDACTED]

E-mail:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



[Handwritten signature]



Con atto di pignoramento immobili Tribunale di Cremona del 11/06/2024
rep. 1978 a favore [REDACTED] – Soresina; trascritto presso
l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data
12/07/2024 ai nn. 6156/4514 [REDACTED]

1.1 Beni oggetto di pignoramento:

F. 18 Mapp. 801 Sub. 176
Ctg A/2 – cl. 3 – vani 4 – Sup. Cat. mq 79 – Escluse aree scoperte mq. 77 - R. € 247,90 – P. S1-
1
Comune di Soresina (CR) via IV Novembre



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pagliari Arnaldo', written over the professional stamp.

1.2 Ordinanza di Nomina:

Nella Procedura Esecutiva Immobiliare, R.G. n° 120/2024, promossa da Condominio [REDACTED]

[REDACTED] contro

[REDACTED] è stato nominato (Allegato 01) esperto, in
data 20 Dicembre 2024, il Sottoscritto Geometra Pagliari Arnaldo, con studio in Casalmaggiore
(CR) via Romani 45, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di
Cremona al n° 966 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cremona,
categoria Geometri, al n° 227, il quale ha prestato Giuramento telematico il giorno 24
Dicembre 2024 alle ore 10:56, mediante sottoscrizione telematica del verbale di accettazione,
con formulazione del quesito con separato provvedimento del Giudice.



1.3 Decreto di nomina dell'esperto e di fissazione di udienza ex art. 569

cpc:

Nell'udienza di conferimento incarico, avvenuta il 20 Dicembre 2024, il Giudice dell'esecuzione dispone che l'esperto (Allegato 01) 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 individuazione 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 il pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi; successivamente, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti, da Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173-bis ultimo comma disp. att. C.p.c. (ovvero, se non ancora pubblicati, secondo il modello attualmente in uso) provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

1. A svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc;
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:
- Se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - Se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
4. Nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
5. A formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
6. A predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
7. A verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
8. A verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali urbani, pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento.



alleggi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; alleggi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico (Allegato 07);

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 bis, co. 3 disp.att. cpc;

referisca 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.

1.4 Operazioni preliminari:

Esaminati gli atti e i documenti del procedimento, il C.T.U. ha esperito ispezione catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Uffici Catastali di Cremona. In data 29.03.2025 ha eseguito sopralluogo dell'immobile alla presenza del conduttore [REDACTED] per



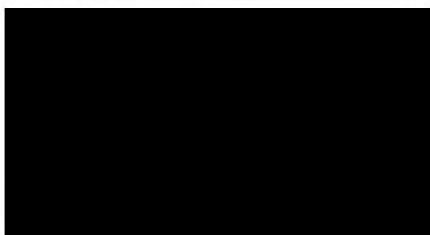
verificarne la consistenza, lo stato manutentivo, la vetustà, la disposizione interna e la corrispondenza con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, uffici Catastali di Cremona, scattando numerose fotografie a miglior individuazione dello stesso. Successivamente ha proceduto alla valutazione dell'immobile, dandone conto con la presente relazione completa di allegati.

2 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE:

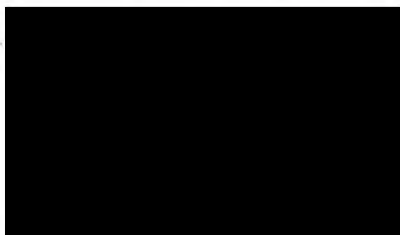
2.1 Identificazione (Allegato 02):

F. 18 Mapp. 801 Sub. 176
Clg. A/2 – cl. 3 – vani 4,0 – Sup. Cat. mq 79 – Escluse aree scoperte mq. 77 - R. € 247,90 –
P. S1-1
Comune di Soresina (CR) via IV Novembre

Proprietà:



proprietà ½ in regime di separazione dei beni



proprietà ½ in regime di separazione dei beni con



2.2 Descrizione:

Il giorno 29 Marzo 2025 alle ore 14.00 il C.T.U. ha eseguito sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione ubicato in Comune di Soresina (CR) via IV Novembre n. 13. L'unità abitativa, appartamento, è posto al primo piano e fa parte del complesso immobiliare denominato [REDACTED] composto da numerosi appartamenti e negozi questi al piano terra e prospicienti la via pubblica, il quale si erge di sette piani fuori terra e disposto su due distinte scale, corredate di ascensori a funi. L'appartamento è ubicato al primo piano, scala C, e si compone di ingresso, ripostiglio, cucina, disimpegno, bagno, una camera da letto, soggiorno, un balcone ed una cantina al piano seminterrato.

L'appartamento si trova in discrete condizioni manutentive con pavimenti in ceramica, marmettoni di marmo e parké in camera da letto. Serramenti per finestre e porte finestre in legno corredate di vetri termici ed avvolgibili esterni in PVC. Impianto elettrico sottotraccia corredato di differenziale magnetotermico. Porte interne in legno tamburato a nido d'ape smaltate corredate di vetri stampati. Il bagno ampio ed areato presenta accessori in vetro china color avorio. Si precisa che l'amministratore ha dichiarato che l'impianto di riscaldamento centralizzato è stato spento per la mancanza di fondi e che ogni condòmino si è dovuto attivare in proprio per un riscaldamento con pompa di calore e/o altro. La cantina posta al piano seminterrato era inaccessibile per la presenza di materiale accumulato.





Confini globali del complesso:

A Nord: proprietà dei mappali 797; 931 del Foglio 18;

A Ovest: la via Paulli;

A Sud: la via IV Novembre;

A Est: la via Giacomo Matteotti.

Confini dell'appartamento:

A Nord: piccolo salto sporgente intermedio proprietà di terzi a muri comuni divisori a cielo e a terra proprietà di terzi a solai comuni divisori;

A Ovest: prima ragioni di proprietà di terzi a muri comuni divisori indi per salto sporgente striscia di terreno di proprietà del condominio in fregio alla via Paulli a muri qui compresi;

A Sud: prima con salto intermedio il vano scala e ballatoio a muri qui compresi, indi per salto rientrante proprietà di terzi a muri comuni divisori;



A Est: il cortile del condominio "Fernanda" a muri qui compresi e per salto rientrante il vano scala sempre a muri qui compresi.

Confini della cantina:

A Nord: corridoio comune a muri qui compresi; a cielo proprietà di terzi a solai comuni;

A Ovest: box di proprietà di terzi a muri comuni divisori;

A Sud: piazzale del condominio in fregio alla via IV Novembre a muri qui compresi;

A Est: box di proprietà di terzi a muri comuni divisori.

2.3 Storia Ipotecaria:

Nel ventennio preso in esame dalla data del 09/04/2025 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Agli esecutori [redacted] per la metà della piena proprietà in regime di separazione ed a [redacted]

[redacted] a metà della piena proprietà in regime di separazione per essere pervenuti ai medesimi da [redacted] in atto di compravendita del

14.11.2016 per Notar Allegri Fiorella rep. N. 146450/16580 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 23.11.2016 ai nn. 9484/6300;

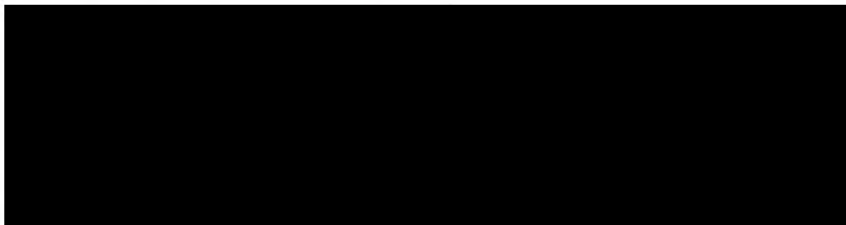
[redacted] per 1/1 di piena proprietà per essere pervenuto da [redacted] per successione della

medesima apertasi il 01.06.2015 giusta denuncia n. 1141 volume 9990 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 09.11.2015 ai nn.

7634/5222 ed accettazione di eredità eseguita in data 01.09.2015 notaio Allegri Fiorella rep.



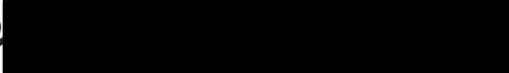
145811/16091 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 09.09.2015 ai nn. 6173/4316



Allegri Fiorella rep. 1098/11191 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 26.11.1987 ai nn. 8229/5375.



SUGLI IMMOBILI IN OGGETTO GRAVANO LE SEGUENTI FORMALITA':

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14.11.2016 a rogito del notaio Allegri Fiorella rep. 146451/16581 a favore Banco di Brescia s.p.a. – sede Brescia – C.F. 03480180177 per la somma totale di € 106.000,00 di cui € 53.000,00 per sorte capitale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 23.11.2013 ai nn. 9485/1521 contro 

-Verbale di pignoramento immobili Tribunale di Cremona dell'11/06/2024 rep. 1978 a favore Condominio Fernanda II – Soresina (CR) – C.F. 92005810194, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 12.07.2024 ai nn. 6156/4514



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Pagliari Arnaldo', written over the blue professional stamp.

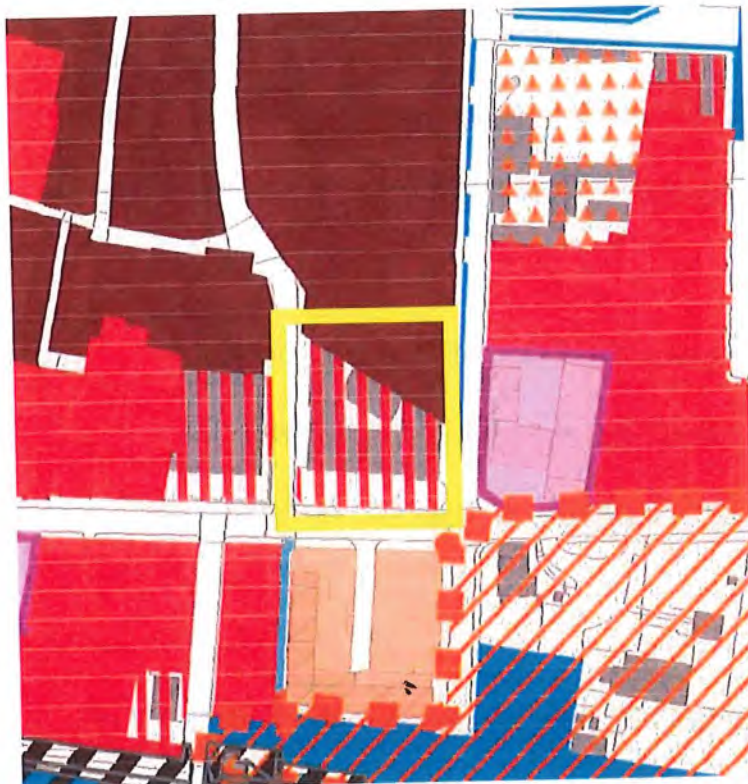


2.4 Osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento relative alla procedura n. 120/2024 R.G.:

Dalla lettura dell'Atto di Pignoramento, e dalla verifica dello stesso con i dati reperiti presso l'Agenzia Entrate – Uffici Catastali – e dei dati anagrafici dei proprietari, l'esperto incaricato non ha rilevato discrepanze. (Allegato 02).

2.5 Posizione Urbanistica:

Nel P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) in dotazione al Comune di Soresina l'immobile è inserito nell'ambito della zona denominata "Tessuto Urbano Consolidato – Tessuti Residenziali – Edifici isolati su lotto a media densità".



AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

TESSUTI RESIDENZIALI



2.6 Posizione ai sensi della Legge n°47 del 28/02/1985 e succ. mod. e int.:

(Allegato 09) La costruzione dell'intero fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte è avvenuta in forza di nulla osta per esecuzione lavori edili n. 16/1968 protocollo n. 1260 rilasciata dal Comune di Soresina in data 03 Luglio 1968 e successivamente è stata rilasciata dal Comune di Soresina la licenza di costruzione per variante in corso d'opera n. 16/1152 in data 05 Marzo 1969.

Concessione Edilizia in sanatoria n. 598/A e C a prot. n. 9370/86 del 06 Aprile 1989.

Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 534 a prot. n. 7613 del 18 Giugno 1988.

Certificato di Abitabilità a Prot. n. 3208 rilasciato dal comune di Soresina l'08 Agosto 1970.

2.7 Locazione:

L'appartamento è regolarmente affittato con contratto di locazione (Allegato 05) ad uso abitativo a canone libero a [REDACTED] Cod.

[REDACTED] 01/09/2023 al 31/08/2027 con canone annuo di € 4.800,00



(Quattromilaottocento/00) in dodici rate mensili di € 400,00 (Quattrocento/00) da corrispondere entro il primo giorno di ogni mese.

Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona il giorno 04/09/2023 al n. 003838 – Serie 3T con codice identificativo TM223T0038380000F.

2.8 Servitù (estratto dall'atto di compravendita):

..."- Servitù reciproche con gli altri condomini per passaggio di canne da fumo, tubazioni di scarico, di acqua, gas, elettrodotti, in genere tutte quelle derivanti dalla situazione di condominio dell'edificio;

- Servitù attiva per aperture di porte, finestre e balconi a sporgere sul cortile di proprietà del condominio attiguo "Fernanda".

- Servitù attiva di passaggio pedonale e carraio sul cortile di proprietà del condominio "Fernanda".
Concorso di questo condominio nelle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dal giorno dell'uso;

- Servitù passiva di accesso pedonale e carraio dalla via Paulli a favore dei Condomini del "Fernanda" per accedere a mezzo rampa discendente al cortile

- Concorso del Condominio "Fernanda" nelle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dal giorno dell'uso per il detto passaggio carraio e pedonale;

- Servitù attiva di passaggio pedonale sulla striscia di terreno compresa tra l'accesso al capannone e la via Paulli, striscia di proprietà dell'unità immobiliare "capannone" del condominio "Fernanda".

- Ascensore, negozi, gli appartamenti del piano terreno e gli appartamenti n. 3 e n. 4 del primo piano che hanno scala privata, non concorreranno alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Pagliari Arnaldo', written over the stamp.

dell'ascensore essendo escluso dalla comproprietà dello stesso e pertanto ridotti in proporzione i millesimi.

Unitamente alle porzioni immobiliari sopra descritte, viene alienata la comproprietà ideale pro quote di millesimi 14,49 sulle parti comuni dell'edificio condominiale ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Nella stessa proporzione la parte acquirente si accollerà le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di queste parti comuni, ai sensi di Legge.

Per una più precisa e dettagliata descrizione dei diritti e degli oneri inerenti la porzione in oggetto le parti fanno riferimento agli atti di compravendita in data 29 Dicembre 1972 n. 33268/8068 di rep. A rogito notaio Pettenazzi, registrato a Soresina il 17 Gennaio 1973 al n. 98 volume 108/1 e trascritto a Cremona il 29 Gennaio 1973 al n. 1333 del reg. Gen. E n. 1176 del reg. Part. E in data 21 gennaio 1971 n. 37699/7132 di repertorio notaio Pettenazzi registrato e trascritto a Cremona l'11 Febbraio 1971 al n. 935 del Registro Generale e n. 691 del Registro Particolare...."



2.9 Situazione relativa alle spese condominiali:

Il perito incaricato ha chiesto delucidazioni riguardante la situazione delle spese condominiali relative all'unità oggetto di esecuzione tramite e-mail all'Amministratore del condominio

il quale rispondeva alla richiesta del perito comunicando che gli esecutati presentano un debito complessivo nei confronti del condominio alla data del 05/03/2025 di complessivi € 12.253,81.

Con la rata scadente il 30/05/2025 l'importo a debito ammonterà ad € 12.620,81.

2.10 A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica):

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è stato redatto dal geometra [REDACTED] data 23.11.2015 con identificativo 1909800017615 valevole fino al 23.11.2025.

L'unità abitativa è classificata in classe F EPgl. N ren 101,95 Kwh/mq anno.

(Allegato 03).

2.11 Stato dei luoghi:

Il perito, durante il sopralluogo all'unità abitativa, ha riscontrato la totale corrispondenza fra la planimetria catastale registrata il 17/02/1973 e lo stato dei luoghi.

2.12 Considerazioni per la stima:

L'immobile ad uso abitativo si ritiene indivisibile.

3 RISPOSTA AL QUESITO:

La perizia assegnata all'esperto incaricato riguarda la stima di un appartamento, al piano primo, con cantina al piano seminterrato, posta all'interno di un complesso condominiale denominato [REDACTED] ubicato in Comune di Soresina (CR), via IV Novembre n° 13. In base a quanto specificato sopra, viene redatta la relazione estimativa, determinando il più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione, avvalendosi del metodo "M.C.A." (*Market Comparison Approach*), metodo del confronto di mercato. Al fine di procedere con la stima, occorre preliminarmente determinare la superficie dell'unità.



3.1 Calcolo della Superficie Raggiagliata:

Il bene oggetto di esecuzione è un appartamento di civile abitazione al piano primo del Condominio [REDACTED] ubicato in via IV Novembre n. 13, in Comune di Soresina. L'unità è servita da ascensore, ed è così composta: ingresso, ripostiglio, cucina, disimpegno, bagno, camera, soggiorno e balcone, con cantina al seminterrato.

Il calcolo della superficie raggiagliata viene di seguito esposto:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ	COEFF.	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
Abitazione	62,10	1,00	62,10
Balconi	8,72	0,50	4,36
Cantina	5,00	0,30	1,50
			67,96

La superficie raggiagliata del bene oggetto di esecuzione, comprensivo di appartamento e cantina, risulta pari a mq 67,96. Dai rilievi è stata redatta planimetria del bene oggetto di pignoramento (Allegato 06).



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pagliari Arnaldo', written over the professional stamp.

3.2 M.C.A.:

Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. La caratteristica partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa, secondo il suo apprezzamento sul mercato.

Il MCA prevede le seguenti fasi:

- 1 analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti d'immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

- 2 rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- 3 scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison); compilazione della tabella dei dati (sales summary grid); analisi dei prezzi marginali (adjustments);
- 4 redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid); sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

3.2.1 Analisi di mercato e reperimento comparabili:

Come specificato in precedenza, il metodo si basa sul confronto fra un bene di caratteristiche note e prezzo incognito definito subject, oggetto di valutazione, e un insieme di beni di prezzo e caratteristiche note (comparables). E' importante in questa fase la scelta dei comparables, i quali devono essere ricercati nello stesso segmento di mercato del subject, avere caratteristiche simili, ed essere stati compravenduti in un periodo relativamente recente rispetto alla stima.

Il C.T.U. ha provveduto all'analisi e alla ricerca dei comparables, reperendo due immobili presenti sul mercato immobiliare, nel segmento di mercato del subject con caratteristiche simili.

La ricerca ha prodotto i seguenti risultati:

COMPARABLE	DESCRIZIONE	DATA	VALORE €
1	Appartamento ubicato in via IV Novembre n. 13, stesso condominio del Subject, composto da ingresso e soggiorno, cucina, due camere, bagno, cantina al seminterrato e soffitta al piano settimo.	09/07/2021	25.000,00
2	Appartamento ubicato in via IV Novembre n. 13, stesso condominio del Subject, composto da ingresso, tre camere, ripostiglio, disimpegno, cucina, bagno, balcone, cantina al seminterrato e soffitta al piano settimo.	02/12/2021	26.500,00




3.2.2 Scelta delle caratteristiche e analisi dei prezzi marginali:

Al fine di procedere con la stima vengono scelte le caratteristiche confrontabili:

- 1 Data reperimento comparables;
- 2 Superficie commerciale: Vani principali, balconi, cantine e soffitte;
- 3 Livello di piano;
- 4 Stato di manutenzione;

3.2.3 Tabelle di valutazione:

Le tabelle di valutazione vengono allegate alla presente perizia (Allegato 07).

Dai calcoli effettuati mediante il metodo M.C.A. il valore del bene oggetto di pignoramento è risultato pari ad € 21.100,00, il quale è stato deprezzato per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti dell'usato per il 15% (euro 3.200,00).

Il valore del bene in condizioni di vendita forzata è quindi pari ad € 17.900,00.

3.3 Valore del bene oggetto di pignoramento:

L'esperto incaricato ha stimato il bene oggetto di esecuzione immobiliare, mediante il metodo M.C.A. Il valore del bene oggetto di pignoramento, stimato dall'esperto incaricato, risulta pari ad € 17.900,00 (euro diciassettemilanovecento/00).

4 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Appartamento di civile abitazione, posto al piano primo del Condominio [REDACTED], ubicato in via IV Novembre n° 13, Comune di Soresina. Il bene, servito da ascensore, si compone di ingresso, ripostiglio, cucina, disimpegno, bagno, una camera da letto, soggiorno, un balcone ed



una cantina ubicata al piano seminterrato Cantina al piano seminterrato confina a nord con corridoio comune a muri qui compresi, a cielo proprietà di terzi solai comuni; a ovest box di proprietà di terzi a muri comuni divisori; a sud piazzale del condominio in fregio alla via IV Novembre a muri qui compresi; a est box di proprietà di terzi a muri comuni divisori. L'appartamento confina a nord con piccolo salto sporgente intermedio proprietà di terzi a muri comuni divisori a cielo e a terra proprietà di terzi a solai comuni divisori; a ovest prima ragioni di proprietà di terzi a muri comuni divisori indi per salto sporgente striscia di terreno di proprietà del condominio in fregio alla via Paulli a muri qui compresi; a sud prima con salto intermedio il vano scala e ballatoio a muri qui compresi, indi per salto rientrante proprietà di terzi a muri comuni divisori; a est il cortile del condominio Fernanda a muri qui compresi e per salto rientrante il vano scala sempre a muri qui compresi. Appartamento con cantina individuato catastalmente al foglio 18, mappale 801, subalterno 176, Ctg. A/2, Cl. 3, vani 4, Sup. Cat. mq 79, Sup. Cat. escluse aree scoperte mq 77, Rendita € 247,90, Piano S1-1. Valore stimato per il bene oggetto di esecuzione € 17.900,00.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Arnaldo Pagliari', written over the professional stamp.

4.1 Allegati:

Allegato 01: Nomina e Quesito;

Allegato 02: Documenti Catastali;

Allegato 03: Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);

Allegato 04: Contratto di Compravendita;

Allegato 05: Contratto di affitto;

Allegato 06: Planimetrie prodotte dai rilievi eseguiti;



Allegato 07: Tabelle valutative M.C.A.;

Allegato 08: Certificato storico di residenza e stato di famiglia;

Allegato 09: Titoli abilitativi;

Allegato 10: Documentazione Fotografica.

Casalmaggiore, 11/04/2025

L'esperto incaricato

Geom. Pagliari Arnaldo

