

TRIBUNALE DI CREMONA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata: **116/2019**

Giudice G.O.P.: avv. Nunzia CORINI

Custode giudiziario: I.V.G. di Cremona

PERIZIA DI STIMA (art. 173 bis d.a. c.p.c)

AGGIORNAMENTO AL 10.01.2026 (solo per il fabbricato in Castelveverde "evidenziato in rosso")



A) Beni immobili ubicati nel Comune di CASTELVERDE (CR), via Don Ivo AZZALI n.6
Identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- abitazione - foglio 34 mapp. 503/2, 504, 524
- autorimessa - foglio 34 mapp. 503/8

B) Beni immobili ubicati nel Comune di CREMONA, via XI Febbraio n.62

Identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- abitazione - foglio 88 mapp. 516/4, 518/5
- autorimessa - foglio 88 mapp. 516/6
- abitazione - foglio 88 mapp. 516/7, 518/6, 519

L'esperto estimatore ausiliario del G.O.T. – Tribunale di Cremona:

Arch. Andrea Giuseppe Rinoldi

Via Monte Grappa, 120 - Pizzighettone (CR) 26026

Iscritto all'Albo C.T.U. Tribunale di Cremona al n° 538

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Cremona al n° 526

Aggiornamento in data 10.01.2026



SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO – CASTELVERDE (CR) via Don Ivo Azzali n.6

- Diritto:	Piena proprietà esecutata
- Ubicazione:	Castelverde (CR), via Don Ivo AZZALI n.6
- Bene:	Abitazione in villa abbinata con autorimessa
- Stato di manutenz. generale:	BUONO
- Lotti:	Lotto UNICO
- Dati catastali pignoramento	fg 34 mapp. 503/2-524-504 Q.P. 1/1 fg 34 mapp. 503/8 Q.P. 1/1
- Irregolarità /abusi	SI
- Valore libero mercato	€ 184.100,00
- Valore vendita forzata	€ 163.200,00
- Vendibilità	BUONO
- Occupazione	SI

SCHEDA SINTETICA LOTTO N.1 – CREMONA, Via XI Febbraio n.62

- Diritto:	Piena proprietà esecutata
- Ubicazione:	Cremona, via XI Febbraio n.62
- Bene:	Appartamento con autorimessa
- Stato di manutenz. generale:	BUONO
- Lotti:	Lotto n.1 di 2
- Dati catastali pignoramento	fg 88 mapp. 516/4 - 518/5 Q.P. 1/1 fg 88 mapp. 516/6 Q.P. 1/1
- Irregolarità /abusi	SI
- Valore libero mercato	€ 364.000,00
- Valore vendita forzata	€ 310.400,00
- Vendibilità	BUONO
- Occupazione	SI

SCHEDA SINTETICA LOTTO N.2 – CREMONA, Via XI Febbraio n.62

- Diritto:	Piena proprietà esecutata
- Ubicazione:	Cremona, via XI Febbraio n.62
- Bene:	Appartamento
- Stato di manutenz. generale:	BUONO
- Lotti:	Lotto n.2 di 2
- Dati catastali pignoramento	fg 88 mapp. 516/7- 518/6 Q.P. 1/1
- Irregolarità /abusi	Nessuno
- Valore libero mercato	€ 193.200,00
- Valore vendita forzata	€ 166.100,00
- Vendibilità	BUONO
- Occupazione	SI



QUESITO

L'Illustrissimo G.O.P. Giudice dell'Esecuzione avv. Nunzia CORINI nominava in data 18.09.2021 il sottoscritto architetto quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare promosso da [REDACTED]

riferita ad immobili in Comune di Castelverde (CR), via Don Ivo Azzali n.6 e Comune di Cremona, via XI Febbraio n.62.

dispone che l'esperto

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., 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:

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:

a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;

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.);

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 a verificare, nell'ordine:

a- se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;

b- 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;

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

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;

a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;

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;

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;

allegghi 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;

allegghi altresì la certificazione 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, comma 3, disp. att. c.p.c.;

riferisca immediatamente al giudice circa 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 all'esperto, entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, la somma di euro 500,00 oltre accessori di legge a titolo di anticipo spese.

FISSA

l'udienza ex art. 569 c.p.c. del 18.2.2022 ad ore 11,00

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 alla suddetta udienza ex art. 569 c.p.c., pena l'estinzione della stessa (cfr. Cass. n. 26373/2008, Cass. n. 1064/2005).

Rende noto che in tale udienza:

potrà essere concesso un termine non superiore a centoventi giorni per l'eventuale integrazione della documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2 c.p.c. che sia risultata lacunosa o incompleta;

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 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

Entro l'udienza ex art. 569 c.p.c., il Custode provvederà a relazionare sugli accessi effettuati, segnalando al g.e. lo stato di fatto riscontrato nell'immobile, con particolare riguardo agli effettivi occupanti, nonché all'atteggiamento collaborativo degli stessi.

Successivamente all'udienza ex art. 569 c.p.c., occorre distinguere le seguenti ipotesi:

1) se l'immobile è liberato od occupato da terzi titolati: il custode provvederà a prendere immediato possesso dell'immobile ed a compiere, tra l'altro, le seguenti operazioni: a riscuotere eventuali frutti civili, da riversarsi nel conto corrente della procedura aperto dal professionista delegato; a verificare periodicamente lo stato e la consistenza dell'immobile, segnalando eventuali anomalie o esigenze, quali interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione, di intimare lo sfratto al locatario, ecc.; a far visionare l'immobile ad eventuali soggetti interessati all'acquisto, la cui richiesta di visita deve pervenire per il tramite del portale delle vendite pubbliche; a presentare relazione e rendiconto periodici con cadenza quadrimestrale; a fornire ogni altra informazione ritenuta utile;

2) se l'immobile è occupato dal debitore e non è stato emesso l'ordine di liberazione: il custode provvederà a comunicare gli eventuali inadempimenti di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c.; a verificare periodicamente lo stato e la consistenza dell'immobile; a far visionare l'immobile ad eventuali soggetti interessati all'acquisto, la cui richiesta di visita deve pervenire per il tramite del portale delle vendite pubbliche; a presentare relazione e rendiconto periodici con cadenza quadrimestrale; ad aggiornare circa l'effettiva occupazione dell'immobile.



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 – “... 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 a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.”.

Elenco operazioni peritali:

- 18.09.2021 Nomina esperto estimatore
- 22.09.2021 Verifica con download documentazione inserita in fascicolo tramite portale telematico
- 22.09.2021 Verifica di non incompatibilità con le parti coinvolte
- 23.09.2021 Invio Accettazione dell'incarico e Giuramento telematico dell'esperto estimatore
- 23.09.2021 Ricerca e verifica presso Finlombarda di Attestazione di Prestazione Energetica degli immobili oggetto di pignoramento: esito negativo;
- 12.01.2022 Ricerca catastale, visura per immobile, visura storica, estratto di mappa e richiesta copia planimetria catastale per via telematica;
- 07.01.2022 Richiesta accesso agli atti al Comune di Cremona;
- 07.01.2022 Richiesta accesso agli atti al Comune di Castelveverde;
- 20.01.2022 Sopralluogo presso immobile in Castelveverde (CR), via Don Ivo Azzali n.6, rilievo fotografico dell'esterno e degli interni, misurazione dello stato di fatto degli immobili oggetto di pignoramento.
- 24.01.2022 Sopralluogo presso immobile in Cremona, via XI Febbraio n.62, rilievo fotografico dell'esterno e degli interni, misurazione dello stato di fatto degli immobili oggetto di pignoramento.
- 24.01.2022 Acquisizione atti di provenienza dalla proprietà;
- 28.01.2022 Ricerca immobili comparabili per valutazione con metodo MCA;
- 08.02.2022 Ricerca Ipotecaria
- 08.02.2022 Attestato di Prestazione Energetica fg 88, mapp 518/5
- 08.02.2022 Attestato di Prestazione Energetica fg 34, mapp 503/2
- 14.02.2022 Accesso atti presso Comune di Cremona
- 13.11.2025 Accesso atti presso Comune di Castelveverde



A) Beni immobili ubicati nel Comune di CASTELVERDE (CR), via Don Ivo AZZALI n.6

Identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- Abitazione - foglio 34 mapp. 503/2, 504, 524
- Autorimessa - foglio 34 mapp. 503/8

Identificazione dei beni e sommaria descrizione

Diritto

Il compendio oggetti di pignoramento è costituito da una villa abbinata con autorimessa pertinenziale e giardino/cortile di proprietà esclusiva.

I suddetti beni immobili sono pervenuti in **piena proprietà** al sig. ██████████ in forza dell'atto di compravendita avanti notaio ██████████ in data 11 luglio 2007 n. 45252 di rep. Trascritto a Cremona il 25/07/2007 ai n.ri 9633/4996.

Bene e ubicazione

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nella zona periferica del Comune di Castelveverde (CR), in via Don Ivo Azzali n.6, località Costa Sant'Abramo.

I lavori, realizzati in forza della Concessione Edilizia n.10/1992 in data 01-04-1992 e successiva variante in data 08/04/1993, prot. 2173/93, sono iniziati in data 11-04-1992 e terminati definitivamente in data 10-12-94.



Immagine tratta da google earth – ubicazione immobile



Descrizione del complesso residenziale

L'unità residenziale identificata al mapp. 503/2, 504, 524 (abitazione) mapp. 503/8 (autorimessa) presenta la seguente distribuzione interna:

Piano terra: soggiorno, cucina, disimpegno, wc, scala di accesso al piano superiore e inferiore;

Primo piano: due camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio, loc. sgombero, balcone;

Piano interrato: autorimessa, cantina.

Il fabbricato presenta facciate esterne intonacate al civile e tinteggiate, la copertura a falde, doppi serramenti in legno con ante esterne.

L'area di proprietà risulta delimitata da recinzioni con base in muratura e recinzione metallica, cancello pedonale e carrale in ferro con sistema di apertura automatizzata con comando a distanza.

I beni oggetto di procedura esecutiva, in **piena proprietà** al sig. ██████████ in forza dell'atto di compravendita avanti notaio ██████████ in data 11 luglio 2007 n. 45252 di rep. Trascritto a Cremona il 25/07/2007 ai n.ri 9633/4996, riguardano:

- abitazione identificato al **mapp. 503/2, 504, 524 del foglio 34 di Castelverde (CR);**
- autorimessa identificato al **mapp. 503/8 del foglio 34 di Castelverde (CR);**



Stralcio di estratto di mappa



A.1) Abitazione - foglio 34 mapp. 503/2, 504, 524

Trattasi di abitazione in villa abbinata ubicata in Comune di Castelverde (CR), via Don Ivo Azzali n°6.

La suddetta unità immobiliare risulta così composta:

Al piano terra:

- Soggiorno
- Cucina
- Disimpegno zona giorno
- WC
- area esclusiva d'ingresso

Al primo piano:

- Due camere da letto
- Disimpegno zona notte
- Bagno
- Sgombero
- Ripostiglio
- Balcone

Al primo interrato:

- Cantina
- Autorimessa

Composizione e caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in **BUONO stato di manutenzione generale**.

La costruzione presenta tamponamenti in laterizio intonacati e tinteggiati, solaio d'interpiano in latero-cemento intonacato al civile, ante in legno color noce, serramenti in legno completi di vetro-camera isolante, impianto di riscaldamento con sistema di emissione realizzato con radiatori/termoarredo/ventilconvettori, impianto di climatizzazione, impianto elettrico, impianto d'allarme. La costruzione, realizzata nel **1992/94**, in epoca antecedente all'entrata in vigore della normativa per la certificazione energetica dei fabbricati (2005), presenta una scarsa attenzione alla coibentazione delle strutture disperdenti e dei serramenti.

-Struttura-

- Strutture verticali portanti in laterizio;
- Tamponamenti in laterizio intonacato al civile e tinteggiato all'esterno;
- Divisori interni in tavolati di muratura intonacati al civile;
- Solaio intermedio e di copertura in latero-cemento intonacato.



-Serramenti-

- Serramenti in legno completi di vetro-camera isolante;
- Ante esterne in legno color noce.

-Impianti-

- Impianto di riscaldamento: autonomo realizzato con sistema di emissione con radiatori, ventilconvettori, termoarredo;
- Impianto di climatizzazione;
- Impianto elettrico: si presenta in discreto stato di manutenzione generale;
- Servizio igienico: sanitari posati a pavimento, lavabo, vasca, doccia, rubinetterie cromate. (vedi rilievo fotografico allegato alla presente).

-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

• Soggiorno	mq	33,20
• Cucina	mq	23,50
• WC piano terra	mq	3,150
• Dis. P.T.	mq	2,150
• Letto 1	mq	19,20
• Letto 2	mq	15,20
• Dis. 1° P.	mq	5,050
• Bagno 1° P.	mq	7,700
• Ripostiglio	mq	2,700
• Sgombero	mq	11,55
• Balcone 1° P.	mq	5,400
• Cantina	mq	25,40

Tot. Sup. Abitazione	mq	154,20
• Area esterna esclusiva	mq	300,00 (da estratto di mappa)
Totale sup. :	mq	454,20

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.



Rilievo fotografico abitazione (mapp. 503/2, 504, 524)



Foto 1) Fronte dalla via Don Ivo Azzali



Foto 2) Part. rampa carrale di accesso al piano interrato



Foto 3) Fronte da via Europa



Foto 4) Part. giardino esclusivo



5) Fronte laterale vs via Europa



Foto 6) Fronte posteriore

Foto





Foto 7) Part. cortile posteriore



Foto 8) Part. passaggio coperto fronte posteriore



Foto 9) Part. ingresso carrale/pedonale da via Azzali



Foto 10) Part. interno cancello d'ingresso



Foto 11) Part. interno – soggiorno



Foto 12) Part. interno – cucina





Foto 13) Part. interno – disimpegno P.T.



Foto 14) Part. interno – Bagno P.T.



Foto 15) Part. interno – Serramento d'ingresso



Foto 16) Part. interno – Terminale emissione riscaldamento



Foto 17) Part. impianto citofonico





Foto 18) Part. impianto allarme



Foto 19) Part. impianto elettrico



Foto 20) Part. serramento interno



Foto 21) Part. pavimento primo piano



Foto 22) Part. interno – Bagno primo piano





Foto 23) Part. interno – Camera da letto primo piano



Foto 24) Part. interno – Camera da letto primo piano



Foto 25) Part. interno – Cantina



Foto 26) Part. interno – Serramento cantina



Foto 27) Part. interno – Caldaia loc. cantina



Foto 27) Part. esterno – Balcone 1° piano





Foto 29) Part. ante esterne in alluminio



Foto 30) Part. serramento in legn



Foto 31) Part. gronde in cemento



Foto 32) Part. tende da sole fronte principale



Foto 33) Part. interno – Scala di accesso al piano superiore





Foto 35) Part. pavimentazione interna piano terra



Foto 36) Part. interno – Unità esterna impianto di climatizzazione



Foto 37) Part. interno – Unità interna impianto di climatizzazione

Certificazione energetica

Viene allegata copia di quanto depositato presso l'Organismo Regionale: Classe energetica "F"

Fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione estive/invernale (EP gl, nren) pari a 230,44 kwh/m² anno

Confini

L'unità immobiliare oggetto di procedura, in un sol corpo, confina:

- nord: ragioni di cui al mapp. 506, 507, 503, 523;
- est: strada pubblica già via Europa;
- sud: strada pubblica già via Don Ivo Azzali;
- ovest: ragioni di cui al mapp. 506;

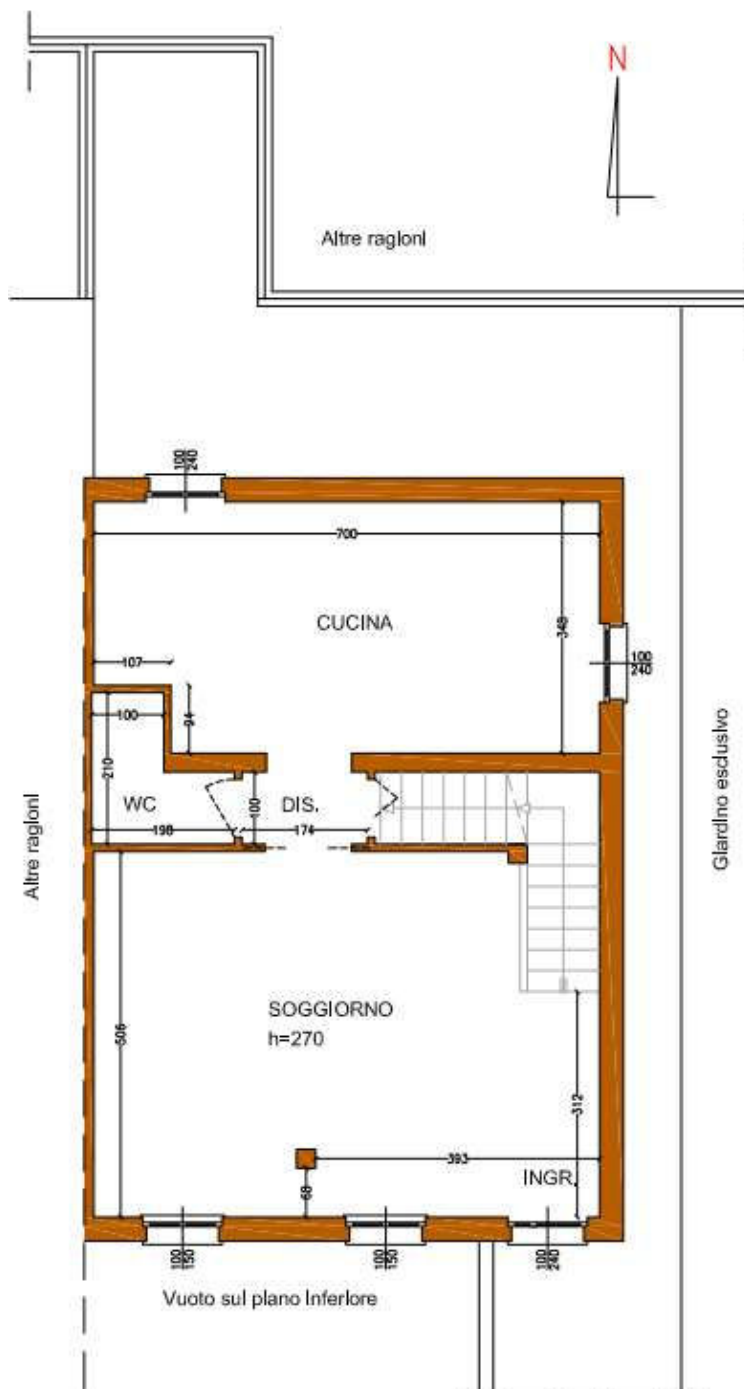
Accessi

Pedonale e carrabile: All'abitazione si accede dalla via Don Ivo Azzali n°6.



Rilievo geometrico abitazione (mapp. 503/2, 504, 524)

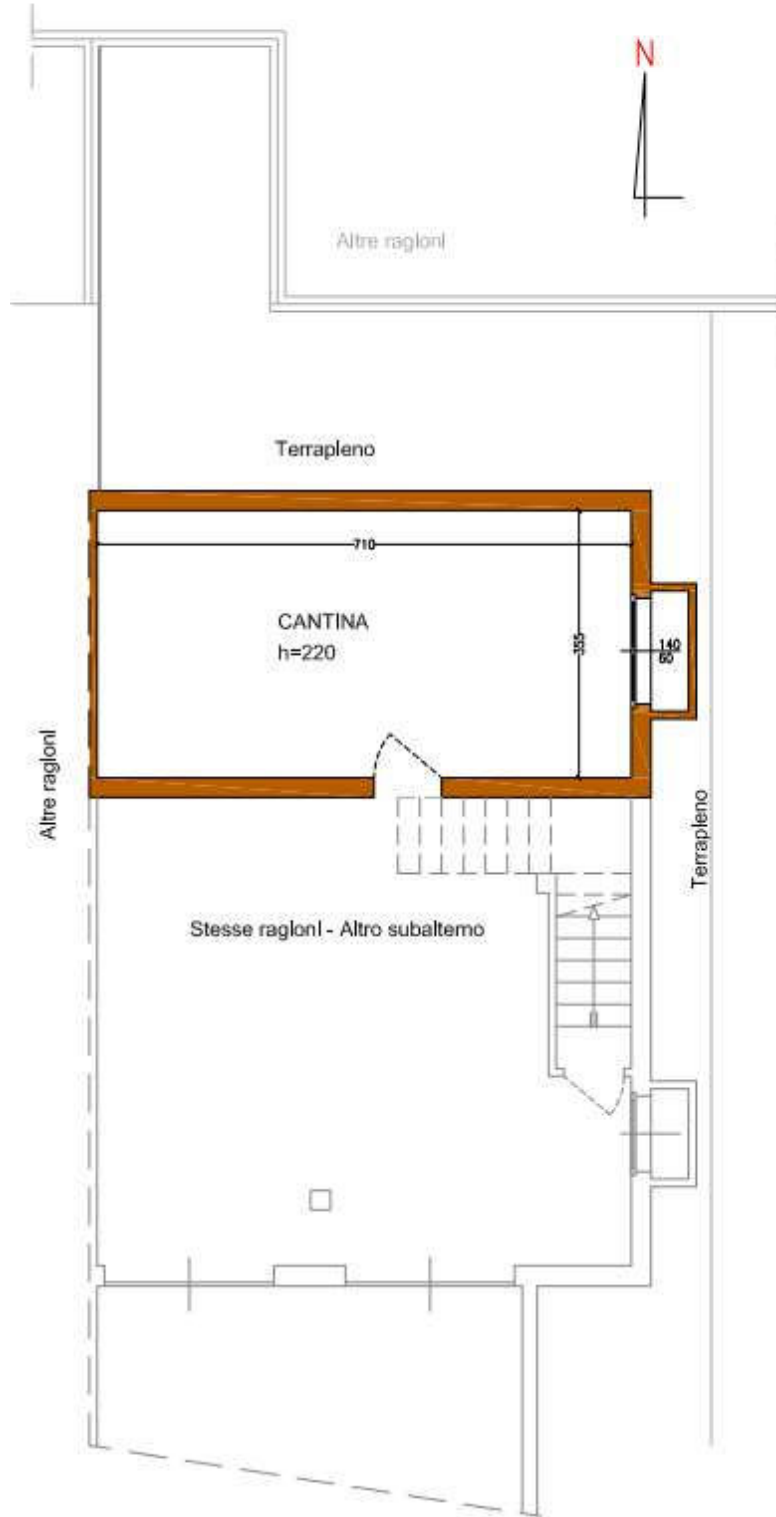
PIANO TERRA



PRIMO PIANO



PIANO S1



Autorimessa (mapp. 503/8)

Trattasi di autorimessa con antistante rampa di accesso dal piano terra, sito in Castelverde, località Costa Sant'Abramo (CR), via Don Ivo Azzali n°6.

-Struttura-

Strutture verticali portanti in laterizio.

-Pavimenti e rivestimenti-

Pavimento e zoccolino in piastrelle;

-Serramenti-

Doppia porta basculante in metallo verniciato.

Rilievo fotografico autorimessa (mapp. 503/8)



Foto 38) Part. esterno rampa carrale e ingresso autorimessa



Foto 39) Part. interno autorimessa



Foto 40) Part. interno autorimessa

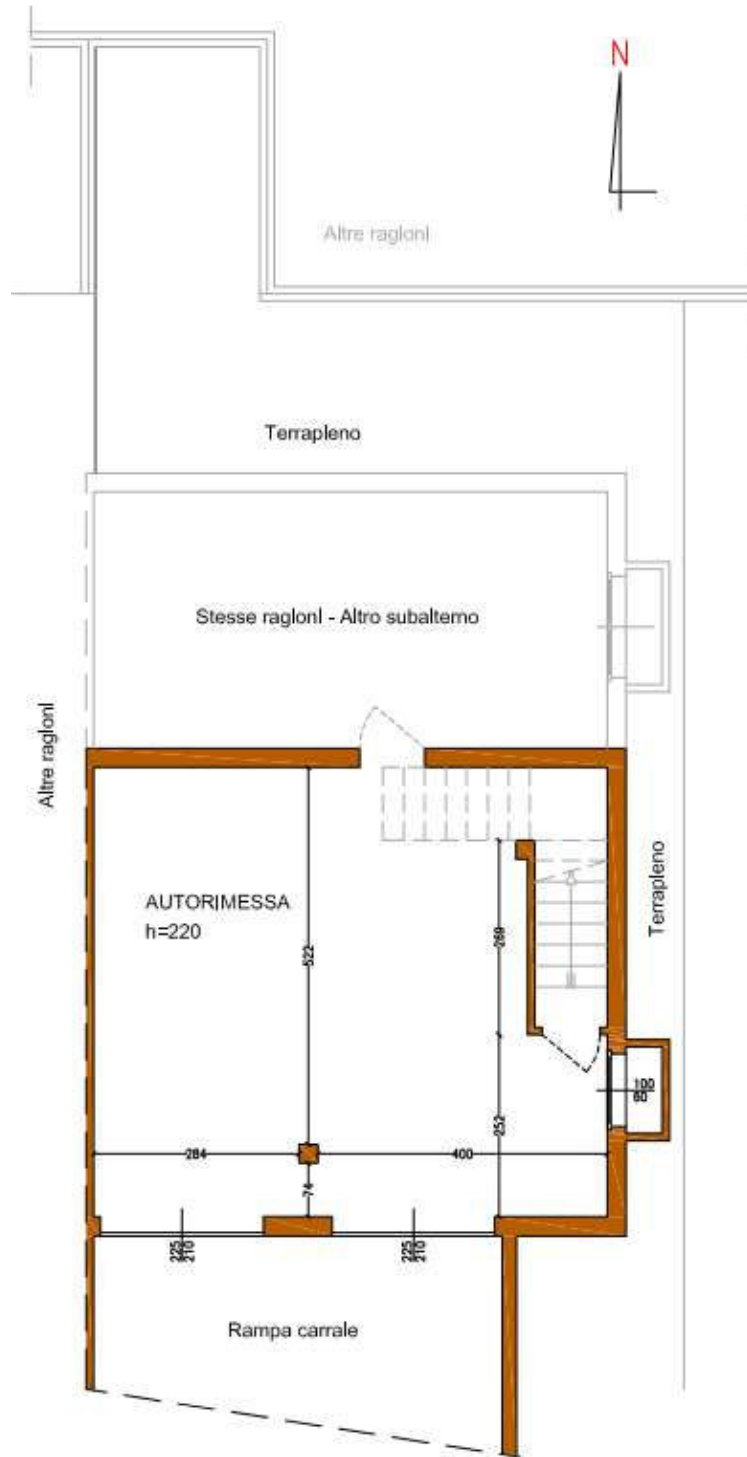


Foto 41) Part. interno autorimessa



Rilievo geometrico autorimessa (mapp. 503/8)

PIANO S1



Abitabilità e agibilità: Dalla verifica della documentazione depositata presso il Comune di Castelverde (CR) si evidenzia che il fabbricato è stato dichiarato abitabile con provvedimento autorizzativo in data 21.10.1995, prot. 1048.95

Abusi edilizi, Sanabilità e costi: Le opere "sanabili" realizzate in difformità ai titoli abilitativi sopra indicati riguardano modifiche al tavolato divisorio fra il bagno e il disimpegno zona notte, nonché la posa di una porta alla base della scala interna al piano S1.

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.

Totale spese inerente alla regolarizzazione abuso edilizio: € 2.500,00, già incluse nel prospetto di valutazione allegato alla presente perizia di stima.

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

Il criterio utilizzato per la determinazione del valore del compendio pignorato, si basa sull'applicazione al corrente prezzo di mercato del valore a nuovo di immobili presenti nello stesso complesso residenziale, precedentemente compravenduti, e di appartamenti simili ubicati nelle immediate vicinanze.

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
- immobili dello stesso complesso residenziale precedentemente compravenduti

Nel caso specifico, la ricerca dei comparabili è stata orientata alle unità immobiliari completate e alienate in un periodo antecedente all'ultimo biennio. I suddetti immobili comparabili risultano comunque attendibili in quanto realizzati nello stesso contesto urbano e presentano analogie per tipologia edilizia e costruttiva.

Valore di mercato attribuito

Come da tabella allegata, si deduce:

Valore Beni immobili in libero mercato:	€ 184.100,00
Valore Beni immobili in vendita forzata:	€ 163.200,00



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.

*Confronto con trasferimenti pregressi: **NESSUNO***

*Giudizio di vendibilità': **BUONO***

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

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 **buona** possibilità di vendita.*

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta attualmente occupato dal [REDACTED] fratello dell'esecutato, in forza del contratto di locazione in data 11/07/2007 (vedi allegato) con scadenza 10/07/2011.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona è stato accertato che il contratto sopra indicato non è stato rinnovato, ma il locatore ha comunque continuato a versare regolarmente l'imposta di registro sui contratti di locazione e affitto (ultimo versamento registrato in data 02-08-2021 – vedi allegato).

A seguito della suddetta verifica, eseguita dall'Agenzia delle Entrate di Cremona in data 25-01-2022, il contratto di locazione n.1641 serie 3T risulta prorogato fino al 10-07-2023.

Poiché tale proroga è stata comunque rilasciata d'ufficio in data successiva al pignoramento, l'opponibilità del contratto alla procedura esecutiva è demandata alla verifica da parte del GOP incaricato.

Come indicato nell'ordinanza in data 25-07-2025, al momento l'immobile è occupato, senza titolo, dal fratello dell'esecutato e che tale occupazione precaria è stata autorizzata dal giudice dell'esecuzione con ordinanza del 30.6.2023 fino a diverso provvedimento, a fronte del versamento dell'indennità mensile di euro 600,00. Pertanto, ad aggiudicazione divenuta definitiva, sarà disposta la revoca dell'autorizzazione ad occupare l'immobile e ne sarà disposta la liberazione.

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:

nessuna segnalazione



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

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Immobile : Comune di CASTELVERDE (CR) Foglio :

34 - Particella 503 - Subalterno 2

Comune di CASTELVERDE (CR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0034 Particella 00503 Subalterno 0002

1. TRASCRIZIONE del 25/07/2007 - Registro Particolare 4996 Registro Generale 9633 Pubblico ufficiale

██████████ Repertorio 45252/20680 del 11/07/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 25/07/2007 - Registro Particolare 2469 Registro Generale 9634 Pubblico ufficiale

██████████ Repertorio 45253/20681 del 11/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. ISCRIZIONE del 03/08/2018 - Registro Particolare 1003 Registro Generale 7080 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 13036 del 17/08/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 19/06/2019 - Registro Particolare 3517 Registro Generale 5262 Pubblico ufficiale
UNEP - TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 1078 del 23/04/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

IPOTECA VOLONTARIA AL PUNTO 2

IPOTECA GIUDIZIALE AL PUNTO 3

*PIGNORAMENTO AL PUNTO 4 **LOTTI***

*Opportunità di divisione in lotti: **NESSUNA***

Considerata la tipologia dell'immobile pignorato, si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

**STIMA AGGIORNATA AL 31 gennaio 2022 - U.I. Procedura Esecutiva 116/2019 - Immobili in
Castelverde (CR)**

*Abitazione in villa abbinata con autorimessa e area esclusiva, identificato al mapp. 503/2, graffato al 504,
graffato al 524 (abitazione) e al mapp. 503/8 (autorimessa):*

Valore di stima finale in regime di libero mercato: **€ 184.100,00**

Valore di stima finale in regime di vendita forzata: **€ 163.200,00**

COMODA DIVISIBILITA'

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



B) Beni immobili ubicati nel Comune di CREMONA, via XI Febbraio n.62

Identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- abitazione - foglio 88 mapp. 516/4, 518/5
- autorimessa - foglio 88 mapp. 516/6
- abitazione - foglio 88 mapp. 516/7, 518/6, 519

Identificazione dei beni e sommaria descrizione

Diritto

Il compendio oggetti di pignoramento è costituito da una due appartamenti con autorimessa pertinenziale, giardino/cortile di proprietà esclusiva e aree comuni.

*I suddetti beni immobili sono pervenuti in **piena proprietà** al [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita avanti notaio [REDACTED] in data 07 maggio 2008 n. 75632 di rep. Trascritto a Cremona in data 8 maggio 2008 ai n.ri 4742/3009.*

Bene e ubicazione

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel centro storico del Comune di Cremona, in via XI Febbraio n.62.

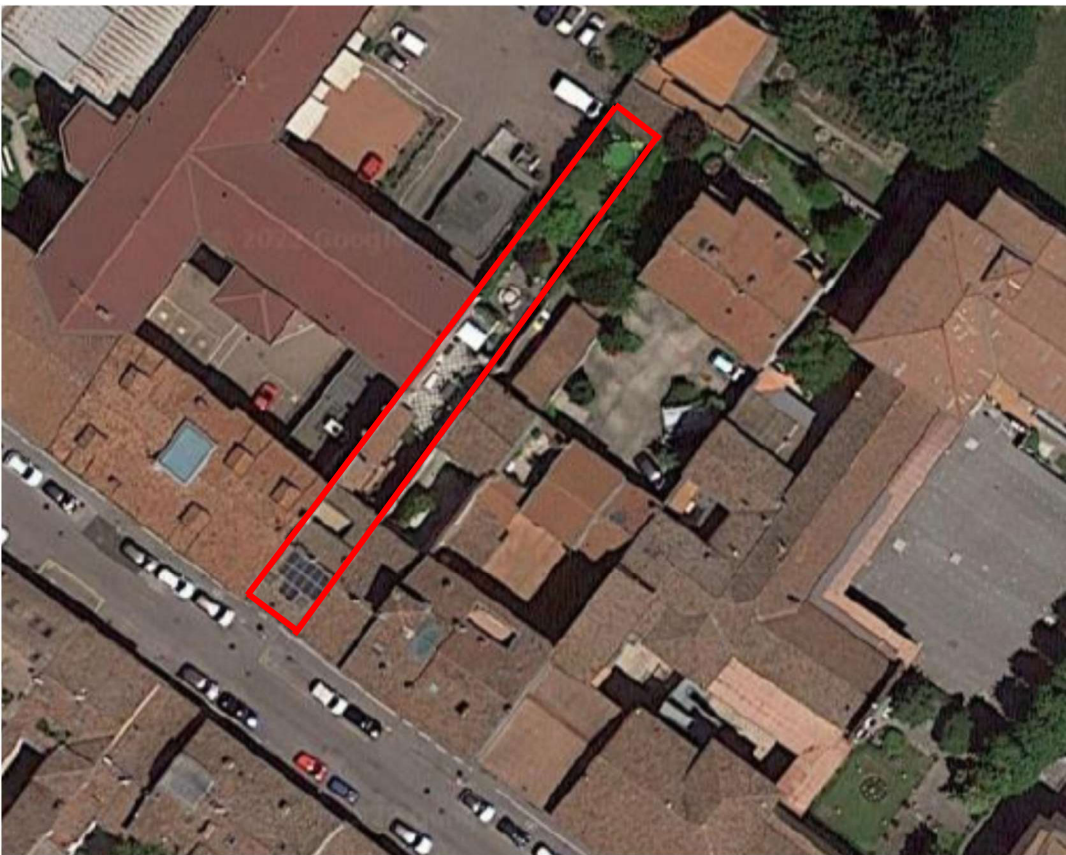


Immagine tratta da google earth – ubicazione immobile



I lavori sono stati realizzati in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie comunali (come da indicazioni rilevate nell'atto di provenienza):

Concessione Edilizia n.150/B, prot. 28606 del 15-03-1982;

Autorizzazione edilizia n.116/B, prot. 29957/82 del 02-03-1983;

Autorizzazione edilizia n.241/B, prot. 743 del 09-05-1983; Concessione

Edilizia n.316/B, prot. 16678/91 del 27-06-1991; Concessione Edilizia

n.00186/A del 08-06-1992

Autorizzazione Edilizia n.0007/A posiz. 49219/93 del 13-01-1994 (VARIANTE)

Concessione Edilizia n. 0235/A del 27-07-1992

Autorizzazione Edilizia n.0004/B posiz. 50395/93 del 12-01-1994 (VARIANTE)

Concessione Edilizia per cambio d'uso n.0019/A del 02-02-1993

- D.I.A. edilizia in data 01-04-2008, prot. 0019249

Descrizione del complesso residenziale

L'abitazione identificata al mapp. 516/4, 518/5 del foglio 88 presenta la seguente distribuzione interna:

Piano terra: corridoio, disimpegno comune d'ingresso, scala di accesso al piano superiore e cortile comune;

Primo piano: ingresso, soggiorno, cucina-tinello, disbrigo, balcone, loggia coperta di accesso alla terrazza esclusiva;

Secondo piano: due camere da letto, cabina armadio, disimpegno zona notte, due bagni, ripostiglio e balcone;

Terzo piano: soffitta, ballatoio, bagno, terrazza con ripostiglio sottotetto esterno.

L'autorimessa identificata al mapp. 516/6 presenta un unico ambiente accessibile dalla via pubblica attraverso portone basculante completo di sistema automatico di apertura con comando a distanza.

L'abitazione identificata al mapp. 516/7, 518/6, 519 del foglio 88 presenta la seguente distribuzione interna:

Piano terra: corridoio e disimpegno comune d'ingresso, cortile comune, due stanze pertinenziali, corridoio, due locali accessori, scala di accesso al piano superiore, cantina, corridoio esterno, giardino esclusivo e piccolo locale accessorio esterno;

Primo piano: soggiorno-pranzo, cuocivivande, camera, bagno, disimpegno.

Il fabbricato presenta facciate esterne intonacate al civile e tinteggiate, la copertura a falde, serramenti in legno con ante esterne e scuri interni.

*I beni oggetto di procedura esecutiva, in **piena proprietà** al [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita avanti notaio [REDACTED] in data 07 maggio 2008 n. 75632 di rep. Trascritto a Cremona in data 8 maggio 2008 ai n.ri 4742/3009, riguardano:*

- abitazione identificato al **mapp. 516/4, 518/5 del foglio 88 di Cremona;***
- autorimessa identificata al **mapp. 516/6 del foglio 88 di Cremona;***
- abitazione identificata al **mapp. 516/7, 518/6, 519 del foglio 88 di Cremona;***





Stralcio di estratto di mappa

A.1) Abitazione - foglio 88 mapp. 516/4, 518/5

Trattasi di appartamento in fabbricato storico, ubicato in Comune di Cremona, via XI Febbraio n.62.

La suddetta unità immobiliare risulta così composta:

Al piano terra: corridoio, disimpegno comune d'ingresso, scala di accesso al piano superiore e cortile comune;

Al primo piano: ingresso, soggiorno, cucina-tinello, disbrigo, balcone, loggia coperta di accesso alla terrazza esclusiva;

Al secondo piano: due camere da letto, cabina armadio, disimpegno zona notte, due bagni, ripostiglio e balcone;

Al terzo piano: soffitta, ballatoio, bagno, terrazza con ripostiglio sottotetto esterno.



Composizione e caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in **BUONO stato di manutenzione generale**.

La costruzione presenta tamponamenti in laterizio intonacati e tinteggiati, solaio d'interpiano in legno e/o latero-cemento intonacato al civile, ante in legno color verde scuro, serramenti in legno completi di vetro-camera isolante, scuretti interni, inferriate di sicurezza, impianto di riscaldamento con sistema di emissione realizzato con radiatori/termoarredo, impianto di climatizzazione, impianto elettrico, impianto d'allarme. La costruzione, realizzata nel 1992/93, in epoca antecedente all'entrata in vigore della normativa per la certificazione energetica dei fabbricati (2005), presenta una scarsa attenzione alla coibentazione delle strutture disperdenti e dei serramenti.

-Struttura-

- Strutture verticali portanti in laterizio;
- Tamponamenti in laterizio intonacato al civile e tinteggiato all'esterno;
- Divisori interni in tavolati di muratura intonacati al civile;
- Solaio intermedio in legno
- Solaio di copertura in latero-cemento intonacato.

-Serramenti-

- Serramenti in legno completi di vetro-camera isolante;
- Ante esterne in legno color verde scuro.

-Impianti-

- Impianto di riscaldamento: autonomo realizzato con sistema di emissione con radiatori, termoarredo;
- Impianto di climatizzazione;
- Impianto elettrico: si presenta in buono stato di manutenzione generale;
- Servizi igienici: sanitari posati a pavimento, lavabo, vasca, doccia, rubinetterie cromate.
(vedi rilievo fotografico allegato alla presente).

-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

- | | | |
|---------------------|----|-------|
| • Ingresso | mq | 5,200 |
| • Soggiorno | mq | 34,30 |
| • Cucina-Tinello | mq | 21,60 |
| • Disbrigo | mq | 7,600 |
| • Balcone 1° piano | mq | 5,700 |
| • Loggia coperta | mq | 10,20 |
| • Terrazza 1° piano | mq | 65,80 |



• Letto matr.	mq	20,80
• Letto sing.	mq	15,60
• Cabina armadio	mq	7,000
• Dis. zona notte	mq	10,50
• Bagno comune	mq	5,200
• Bagno esclusivo	mq	4,900
• Ripostiglio	mq	1,150
• Balcone 2° piano	mq	3,350
• Soffitta	mq	35,60
• Ballatoio	mq	2,200
• Bagno 3° piano	mq	5,300
• Terrazza 3° piano	mq	11,30
• Rip. Sottotetto	mq	3,800

Totale sup. : mq 277,10

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.

Rilievo fotografico appartamento (mapp. 516/4, 518, 5)



Foto 38) Fronte dalla via XI Febbraio



Foto 39) Part. ingresso pedonale da via XI Febbraio





Foto 40) Part. interno corridoio comune



Foto 41) Part. interno portoncino ingresso da via XI Febbraio



Foto 42) Part. cortile comune



Foto 43) Part. porta interna ingresso comune



Foto 44) Part. scala interna di acceso al primo piano





Foto 45) Part. serramento d'ingresso



Foto 46) Part. videocitofono e termina emissione riscaldamento



Foto 46) Part. interno - soggiorno



Foto 47) Part. interno - cucina-tinello



Foto 48) Part. serramento soggiorno



Foto 49) Part. serramento cucina-tinello





Foto 50) Part. impianto climatizzazione ingresso 1° piano



Foto 51) Part. interno – Camera matrimoniale



Foto 52) Part. interno – Cabina armadio



Foto 53) Part. interno – Camera singola



Foto 54) Part. interno – Bagno comune 2° piano



Foto 55) Part. interno – Bagno esclusivo 2° piano





Foto 56) Part. interno – Soffitta 3° piano



Foto 57) Part. interno – Soffitta 3° piano



Foto 58) Part. interno – Ballatoio 3° piano



Foto 59) Part. interno – Bagno 3° piano



Foto 60) Part. esterno – Terrazza 3° piano



Foto 61) Part. esterno – Vista dalla terrazza 3° piano





Foto 62) Vista fronte interno dal cortile comune



Foto 63) Vista fronte interno dal cortile comune

Certificazione energetica

*Viene allegata copia di quanto depositato presso l'Organismo Regionale: Classe energetica "E"
Fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale (EPh) pari a 131,69 kwh/m² anno
Confini*

L'unità immobiliare oggetto di procedura, in un sol corpo, confina:

nord/ovest: prima stesse ragioni, oltre ragioni ,mapp. 1108, 1107, 1105, 275

nord/est: ragioni mapp. 275, 535

sud/ovest strada pubblica già via XI

Febbraio; sud/est: ragioni mapp. 521, 1152,

1153 Accessi

Pedonale: All'abitazione si accede dalla via XI Febbraio n.62 attraverso corridoio e disimpegno d'ingresso comune.

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali

[REDACTED] - *Quota di proprietà: 1 / 1 Comune*

di Cremona, via XI Febbraio n.62

Abitazione

Comune di Cremona Fg. 88 mappale 516/4, 518/5

cat. A/2 cl. 3 vani 7,5 rendita € 697,22 piano T,1,2,3 S.C. 185,00 mq

Variazioni storiche catastali Abitazione

(mapp. 516/4, 518/5)

- Impianto meccanografico 30-06-1987;



- Variazione del 22-07-1994 in atti dal 02-08-1994 (n. 9794.1/1994) – Diversa distribuzione spazi interni;
- Variazione del 09-11-2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 19-11-2019 in atti dal 19-11-2019 (n. 17172.1/2019) – Variazione di Toponomastica.
- Variazione del 15-02-2022 CR0006003 – Diversa distribuzione spazi interni;

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Identificativi catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

Giudizio di regolarità/Docfa:

L'unità immobiliare risulta parzialmente difforme alla denuncia di variazione del 22/07/1994 in atti dal 02/08/1994, nella distribuzione interna degli spazi.

Si è proceduto alla regolarizzazione catastale mediante denuncia di variazione del 15-02-2002 - CR0006003.

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici: Dalla verifica della documentazione acquisita dal Comune di Cremona (CR) – settore Edilizia Privata, si evidenzia che i lavori sono stati realizzati in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n.150/B, prot. 28606 del 15-03-1982;
- Autorizzazione edilizia n.116/B, prot. 29957/82 del 02-03-1983;
- Autorizzazione edilizia n.241/B, prot. 743 del 09-05-1983;
- Concessione Edilizia n.316/B, prot. 16678/91 del 27-06-1991;
- Concessione Edilizia n.00186/A del 08-06-1992
- Autorizzazione Edilizia n.0007/A posiz. 49219/93 del 13-01-1994 (VARIANTE)
- Concessione Edilizia n. 0235/A del 27-07-1992
- Autorizzazione Edilizia n.0004/B posiz. 50395/93 del 12-01-1994 (VARIANTE)
- Concessione Edilizia per cambio d'uso n.0019/A del 02-02-1993
- D.I.A. edilizia in data 01-04-2008, prot. 0019249

Abitabilità e agibilità: Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona, risulta depositata, la seguente documentazione:

- Certificato di Agibilità in data 17-03-1995, pos. 47333-94.
- Certificato di Agibilità in data 16-03-1995, pos. 47367-94.

Abusi edilizi, Sanabilità e costi: Dalle verifiche dello stato di fatto, sono state riscontrate piccole difformità rispetto al progetto autorizzato, in particolare nella distribuzione interna alla zona mansardata al terzo piano. Tali opere risultano sanabili previa presentazione, al competente ufficio edilizia privata di Cremona, della pratica di richiesta autorizzazione edilizia in sanatoria.

I costi per la regolarizzazione della pratica sanatoria sono quantificati in € 2.500,00.



A.2) Autorimessa - foglio 88 mapp. 516/6

Trattasi di autorimessa in fabbricato storico, ubicato in Comune di Cremona, via XI Febbraio n.62.

Composizione e caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in **BUONO stato di manutenzione generale.**

La costruzione presenta tamponamenti in laterizio intonacati e tinteggiati, solaio d'interpiano in latero-cemento, serramenti in legno, impianto elettrico.

-Struttura-

Strutture verticali portanti in laterizio.

-Pavimenti e rivestimenti-

Pavimento e zoccolino in piastrelle;

-Serramenti-

Porta basculante in metallo verniciato con sistema di apertura automatizzato con apertura a distanza.

Rilievo fotografico autorimessa (mapp. 516/6)



Foto 64) Vista interna autorimessa



Foto 65) Vista interna interno autorimessa



Foto 66) Vista esterna ingresso autorimessa



Foto 67) Vista interna autorimessa



-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

- Autorimessa mq 22,60

Totale sup. : mq 22,60

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.

Confini

L'unità immobiliare oggetto di procedura, in un sol corpo, confina:

nord/ovest: ragioni mapp. 1108

nord/est: stesse ragioni mapp. 516 altro sub.

sud/ovest strada pubblica già via XI

Febbraio; sud/est: stesse ragioni mapp. 516

altro sub. Accessi

Carrale: All'autorimessa si accede dalla via XI Febbraio n°62.

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali

[REDACTED] Quota

di proprietà: 1 / 1

Comune di Cremona, via XI Febbraio n.62

Autorimessa

Comune di Cremona Fg. 88 mappale 516/6

cat. C/6 cl. 2 24,00 mq rendita € 173,53 piano T S.C. 24,00 mq

Variazioni storiche catastali

Autorimessa (mapp. 516/6)

- Variazione del 22-07-1994 in atti dal 02-08-1994 (n. 9794.1/1994) – Diversa distribuzione spazi interni;
- Variazione del 09-11-2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 19-11-2019 in atti dal 19-11-2019 (n. 17172.1/2019) – Variazione di Toponomastica.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

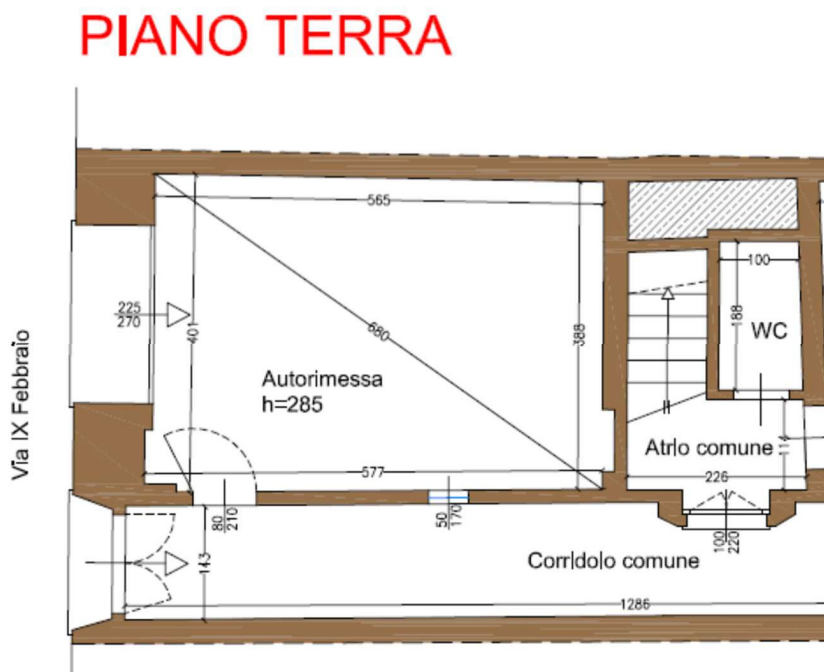
Identificativi catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.



Giudizio di regolarità/Docfa:

L'unità immobiliare risulta sostanzialmente conforme alla denuncia di variazione del 22/07/1994 in atti dal 02/08/1994 (n. 9794.1/1994) – Diversa distribuzione spazi interni.

Rilievo geometrico autorimessa (mapp. 516/6)



VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

Il criterio utilizzato per la determinazione del valore del compendio pignorato, si basa sull'applicazione al corrente prezzo di mercato del valore a nuovo di immobili presenti nello stesso complesso residenziale, precedentemente compravenduti, e di appartamenti simili ubicati nelle immediate vicinanze.

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
- immobili dello stesso complesso residenziale precedentemente compravenduti

Nel caso specifico, la ricerca dei comparabili è stata orientata alle unità immobiliari completate e alienate in un periodo antecedente all'ultimo biennio. I suddetti immobili comparabili risultano comunque attendibili in quanto realizzati nello stesso contesto urbano e presentano analogie per tipologia edilizia e costruttiva.



Valore di mercato attribuito – LOTTO n.01

Come da tabella allegata, si deduce:

Valore Beni immobili in libero mercato: € 364.000,00

Valore Beni immobili in vendita forzata: € 310.400,00

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.

*Confronto con trasferimenti pregressi: **NESSUNO***

*Giudizio di vendibilità: **BUONO***

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

elementi favorevoli alla vendita:

- posizione urbana di pregio
- 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 **buona** possibilità di vendita.*

A.3) Abitazione - foglio 88 mapp. 516/7, 518/6, 519

Trattasi di appartamento in fabbricato storico, ubicato in Comune di Cremona, via XI Febbraio n.62.

La suddetta unità immobiliare risulta così composta:

Al piano terra: corridoio, disimpegno comune d'ingresso, servizio igienico, pertinenze abitative con scala interna di accesso al piano superiore, disimpegno, disbrigo, cantina, passaggio coperto esterno, cortile esclusivo, giardino esclusivo, porticato con rustico pertinenziale esterno;

Al primo piano: soggiorno-pranzo, zona cottura, disimpegno, bagno, letto.

Composizione e caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in **BUONO stato di manutenzione generale**.

La costruzione presenta tamponamenti in laterizio intonacati e tinteggiati, solaio d'interpiano in legno e/o latero-cemento intonacato al civile, ante in legno color noce scuro, serramenti in legno completi di vetro-camera isolante, inferriate di sicurezza, impianto di riscaldamento con sistema di emissione realizzato con radiatori/termoarredo, impianto di climatizzazione, impianto elettrico, impianto d'allarme. La costruzione, realizzata nel 1992/93, in epoca antecedente all'entrata in vigore della normativa per la certificazione



energetica dei fabbricati (2005), presenta una scarsa attenzione alla coibentazione delle strutture disperdenti e dei serramenti.

-Struttura-

- Strutture verticali portanti in laterizio;
- Tamponamenti in laterizio intonacato al civile e tinteggiato all'esterno;
- Divisori interni in tavolati di muratura intonacati al civile;
- Solaio intermedio in legno
- Solaio di copertura in latero-cemento intonacato.

-Serramenti-

- Serramenti in legno completi di vetro-camera isolante;
- Ante esterne in legno color noce scuro.

-Impianti-

- Impianto di riscaldamento: autonomo realizzato con sistema di emissione con radiatori, termoarredo;
- Impianto di climatizzazione;
- Impianto elettrico: si presenta in buono stato di manutenzione generale;
- Servizi igienici: sanitari posati a pavimento, lavabo, doccia, rubinetterie cromate.
(vedi rilievo fotografico allegato alla presente).

-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

- | | | |
|------------------------|----|--------|
| • Servizio igienico | mq | 1,940 |
| • Pertinenza abitativa | mq | 15,75 |
| • Pertinenza abitativa | mq | 7,120 |
| • Disimpegno | mq | 7,820 |
| • Disbrigo | mq | 13,30 |
| • Disbrigo | mq | 17,30 |
| • Cantina | mq | 7,700 |
| • Passaggio coperto | mq | 13,56 |
| • Cortile esclusivo | mq | 10,10 |
| • Giardino | mq | 132,00 |
| • Porticato | mq | 13,80 |
| • Rustico | mq | 9,300 |
| • Soggiorno-pranzo | mq | 25,30 |
| • Cuocivivande | mq | 7,830 |



- Camera mq 12,76
- Disimpegno mq 1,970
- Bagno mq 5,200

Totale sup. : mq 293,75

Rilievo fotografico appartamento (mapp. 516/7, 518, 6, 519)



Foto 68) Fronte dalla corte comune



Foto 69) Part. ingresso e corte comune



Foto 70) Part. serramento esterno



Foto 71) Part. passaggio coperto dalla corte comune





Foto 72) Part. serramento esterno



Foto 73) Part. scala dal cortile al giardino esclusivo



Foto 74) Part. giardino esclusivo



Foto 75) Part. giardino esclusivo



Foto 76) Part. cortile esclusivo





Foto 77) Part. interno locale accessorio (rustico)



Foto 78) Part. interno pertinenza abitativa piano terra



Foto 79) Part. generatore di calore nel disimpegno P.T.



Foto 80) Part. scala interna



Foto 81) Part. interno – soggiorno-pranzo

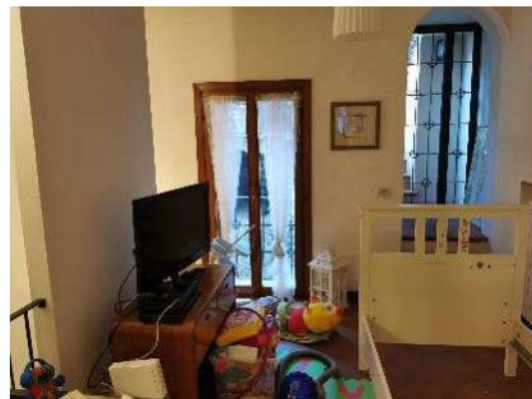


Foto 82) Part. interno – Camera





Foto 83) Part. interno – zona cottura



Foto 84) Part. interno – Bagno



Foto 85) Part. interno – porta di uscita verso la loggia coperta



Foto 86) Part. interno – Disimpegno



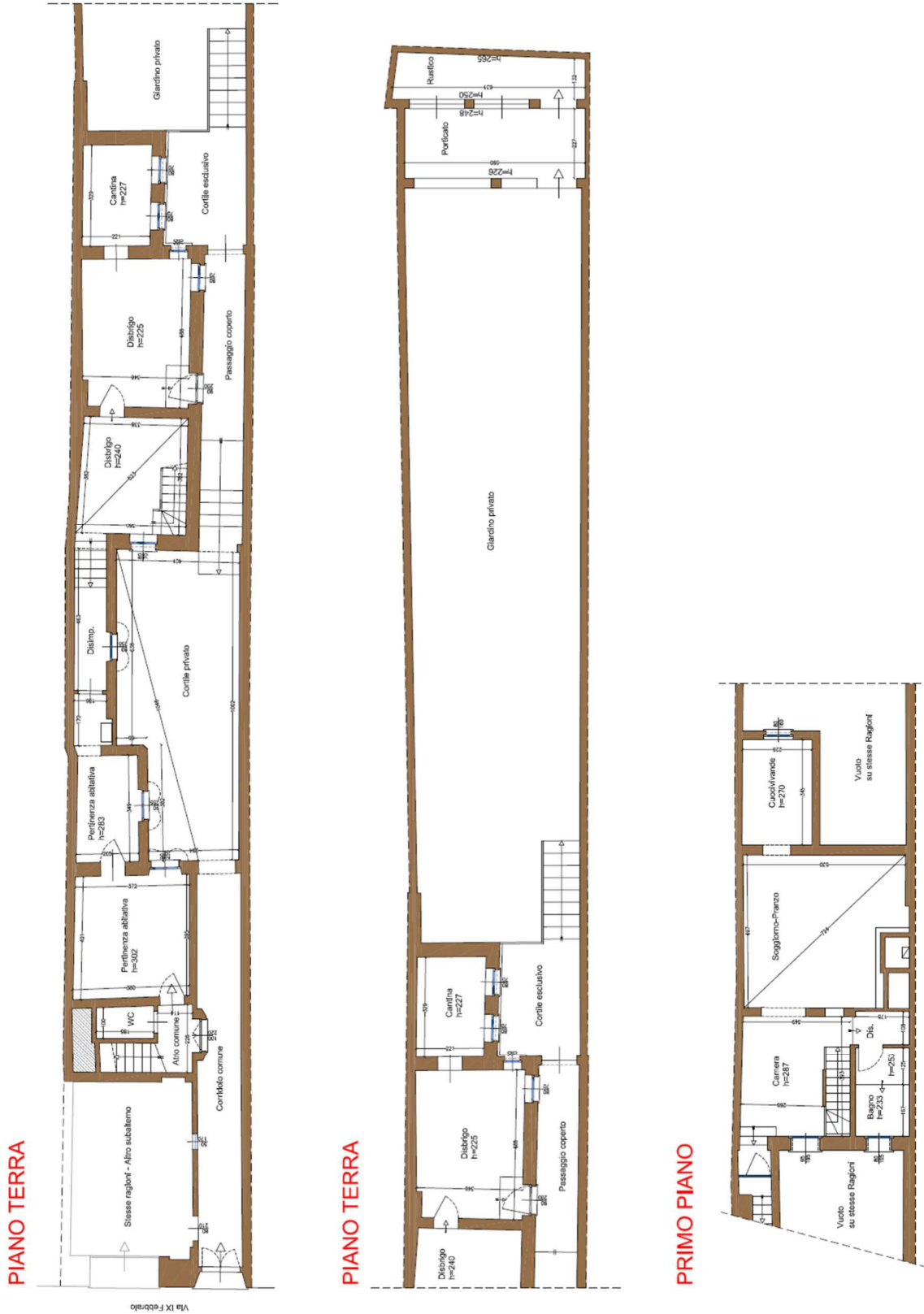
Foto 87) Part. interno – Disbrigo piano terra



Foto 88) Part. interno – cantina



Rilievo geometrico abitazione (mapp. 516/7, 518/6, 519)



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 salvo verifica di tenuta della copertura del locale bagno al primo piano, dove sono state rilevate tracce d'infiltrazioni evidenti all'intradosso del solaio.

Certificazione energetica

Viene allegata copia di quanto depositato presso l'Organismo Regionale: Classe energetica "G"

Fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale/estiva (EPh gl, nren) pari a 536,59 kwh/m² anno

Confini

L'unità immobiliare oggetto di procedura, in un sol corpo, confina:

nord/ovest: ragioni, mapp. 1108, 1107, 1105, 275

nord/est: ragioni mapp. 275, 535

sud/ovest prima stesse ragioni e poi strada pubblica già via XI

Febbraio; sud/est: ragioni mapp. 521, 1152, 1153

Accessi

Pedonale: All'abitazione si accede dalla via XI Febbraio n.62 attraverso corridoio e disimpegno d'ingresso comune.

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali

Quota di proprietà: 1 / 1

Comune di Cremona, via XI Febbraio n.62

Abitazione

Comune di Cremona Fg. 88 mappale 516/7, 518/6, 519

cat. A/2 cl. 3 vani 5,5 rendita € 511,29 piano T,1 S.C. 75,00 mq

Variazioni storiche catastali

Abitazione (mapp. 516/7, 518/6, 519)

- Impianto meccanografico 30-06-1987;
- Variazione del 22-07-1994 in atti dal 02-08-1994 (n. 9794.1/1994) – Diversa distribuzione spazi interni;
- Variazione del 09-11-2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 19-11-2019 in atti dal 19-11-2019 (n. 17172.1/2019) – Variazione di Toponomastica.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Identificativi catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.



Giudizio di regolarità/Docfa:

L'unità immobiliare risulta sostanzialmente conforme alla denuncia di variazione del 22/07/1994.

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici: Dalla verifica della documentazione acquisita dal Comune di Cremona (CR) – settore Edilizia Privata, si evidenzia che i lavori sono stati realizzati in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n.150/B, prot. 28606 del 15-03-1982;
- Autorizzazione edilizia n.116/B, prot. 29957/82 del 02-03-1983;
- Autorizzazione edilizia n.241/B, prot. 743 del 09-05-1983;
- Concessione Edilizia n.316/B, prot. 16678/91 del 27-06-1991;
- Concessione Edilizia n.00186/A del 08-06-1992
- Autorizzazione Edilizia n.0007/A posiz. 49219/93 del 13-01-1994 (VARIANTE)
- Concessione Edilizia n. 0235/A del 27-07-1992
- Autorizzazione Edilizia n.0004/B posiz. 50395/93 del 12-01-1994 (VARIANTE)
- Concessione Edilizia per cambio d'uso n.0019/A del 02-02-1993
- *D.I.A. edilizia in data 01-04-2008, prot. 0019249*

Abitabilità e agibilità: Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona, risulta depositata, la seguente documentazione:

- Certificato di Agibilità in data 17-03-1995, pos. 47333-94.
- Certificato di Agibilità in data 16-03-1995, pos. 47367-94.

Abusi edilizi, Sanabilità e costi: Dalle verifiche dello stato di fatto, NON sono state riscontrate difformità sostanziali rispetto al progetto autorizzato.

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

Il criterio utilizzato per la determinazione del valore del compendio pignorato, si basa sull'applicazione al corrente prezzo di mercato del valore a nuovo di immobili presenti nello stesso complesso residenziale, precedentemente compravenduti, e di appartamenti simili ubicati nelle immediate vicinanze.

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
- immobili dello stesso complesso residenziale precedentemente compravenduti



Nel caso specifico, la ricerca dei comparabili è stata orientata alle unità immobiliari completate e alienate in un periodo antecedente all'ultimo biennio. I suddetti immobili comparabili risultano comunque attendibili in quanto realizzati nello stesso contesto urbano e presentano analogie per tipologia edilizia e costruttiva.

Valore di mercato attribuito – LOTTO n.02

Come da tabella allegata, si deduce:

Valore Beni immobili in libero mercato: **€ 193.200,00**

Valore Beni immobili in vendita forzata: **€ 166.100,00**

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.

*Confronto con trasferimenti pregressi: **NESSUNO***

*Giudizio di vendibilità: **BUONO***

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

elementi favorevoli alla vendita:

- posizione urbana di pregio
- 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 **buona** possibilità di vendita.*

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato e dalla famiglia con minori (vedi allegato).

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:

nessuna segnalazione

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

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Comune di CREMONA (CR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0088 Particella 00516 Subalterno 0004



1. TRASCRIZIONE del 25/01/2008 - Registro Particolare 590 Registro Generale 992 Pubblico ufficiale SALVELLI PAOLO Repertorio 75450/17231 del 24/01/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - RINUNZIA AD AZIONE DI RIDUZIONE

2. TRASCRIZIONE del 25/01/2008 - Registro Particolare 591 Registro Generale 993

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 75450/17231 del 24/01/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

3. TRASCRIZIONE del 08/05/2008 - Registro Particolare 3009 Registro Generale 4742 Pubblico ufficiale

[REDACTED] Repertorio 75632/17373 del 07/05/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 08/05/2008 - Registro Particolare 965 Registro Generale 4743 Pubblico ufficiale

[REDACTED] Repertorio 75633/17374 del 07/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

5. TRASCRIZIONE del 18/07/2008 - Registro Particolare 4587 Registro Generale 7350

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 18/1385 del 31/01/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

6. ISCRIZIONE del 03/08/2018 - Registro Particolare 1003 Registro Generale 7080 Pubblico ufficiale

TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 13036 del 17/08/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7. TRASCRIZIONE del 19/06/2019 - Registro Particolare 3517 Registro Generale 5262 Pubblico ufficiale

UNEP - TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 1078 del 23/04/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

IPOTECA VOLONTARIA AL PUNTO 4 IPOTECA

GIUDIZIALE AL PUNTO 6 PIGNORAMENTO AL

PUNTO 7

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Comune di CREMONA (CR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0088 Particella 00516 Subalterno 0006

Periodo da ispezionare: dal 15/02/2002 al 15/02/2022

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate



TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Comune di CREMONA (CR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0088 Particella 00516 Subalterno 0007

1. TRASCRIZIONE del 08/05/2008 - Registro Particolare 3009 Registro Generale 4742

*Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 75632/17373 del 07/05/2008 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA*

2. ISCRIZIONE del 08/05/2008 - Registro Particolare 965 Registro Generale 4743 Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 75633/17374 del 07/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. ISCRIZIONE del 03/08/2018 - Registro Particolare 1003 Registro Generale 7080 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 13036 del 17/08/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 19/06/2019 - Registro Particolare 3517 Registro Generale 5262 Pubblico ufficiale
UNEP - TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 1078 del 23/04/2019 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

IPOTECA VOLONTARIA AL PUNTO 2

IPOTECA GIUDIZIALE AL PUNTO 3

*PIGNORAMENTO AL PUNTO 4 **LOTTI***

Opportunità di divisione in lotti:

*Considerata la tipologia degli immobili pignorati, si propone la seguente suddivisione del compendio
pignorato in Cremona, va XI Febbraio, 62:*

Lotto n.1: Appartamento identificato al mapp. 516/4, graffato al 518/5 con autorimessa di cui al mapp. 516/6

Lotto n.2: Appartamento identificato al mapp. 516/7, graffato al 518/6, graffato al 519

Considerata la tipologia dell'immobile pignorato, si ritiene opportuna l'alienazione in n.2 lotti.

STIMA AL 31 gennaio 2022 - U.I. Procedura Esecutiva 116/2019 – Immobili in Cremona

LOTTO n.01

Appartamento identificato al mapp. 516/4, graffato al 518/5, con autorimessa identificato al mapp.

*516/6: Valore di stima finale in regime di libero mercato: **€ 364.000,00***

*Valore di stima finale in regime di vendita forzata: **€ 310.400,00***

STIMA AL 31 gennaio 2022 - U.I. Procedura Esecutiva 116/2019 – Immobili in Cremona



LOTTO n.02

Appartamento identificato al mapp. 516/7, graffato al 518/6, graffato al 519:

Valore di stima finale in regime di libero mercato: **€ 193.200,00**

Valore di stima finale in regime di vendita forzata: **€ 166.100,00**

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

*Gli immobili oggetto di pignoramento risultano meglio alienabili in **N.2 LOTTI DISTINTI**.*

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti

Si invia agli avvocati di parte, copia della perizia e di tutti gli allegati.

Pizzighettone, lì 14 febbraio 2022

Arch. Andrea Giuseppe RINOLDI

Documento firmato digitalmente



Elenco allegati

Castelverde

- 1 Estratto di mappa
- 2 Visura catastale mapp. 503_2
- 3 Visura catastale mapp. 503_8
- 4 Visura catastale storica mapp. 503_2
- 5 Visura catastale storica mapp. 503_8
- 6 Scheda catastale mapp. 503_2_SOPPRESSA
- 7 Scheda catastale mapp. 503_8
- 8 Scheda catastale mapp. 503_2_AGGIORNATA
- 9 Ricevuta Denuncia Variazione Catastale
- 10 Attestato_Prestazione_Energetica_503_2
- 11 Rapporto di Valutazione Immobiliare (M.C.A.)
- 12 Contratto di locazione
- 13 Comunicazione_Agenzia_Entrate_Cremona
- 14 Copia atto di provenienza dei beni
- 15 Elenco formalità mapp. 503-2

Cremona

- 16 Estratto di mappa
- 17 Visura catastale mapp. 516_4
- 18 Visura catastale mapp. 516_6
- 19 Visura catastale mapp. 516_7
- 20 Visura catastale storica mapp. 516_4
- 21 Visura catastale storica mapp. 516_6
- 22 Visura catastale storica mapp. 516_7
- 23 Scheda catastale mapp. 516_4_SOPPRESSA
- 24 Scheda catastale mapp. 516_6
- 25 Scheda catastale mapp. 516_7
- 26 Scheda catastale mapp. 516_4_AGGIORNATA
- 27 Ricevuta Denuncia Variazione Catastale
- 28 Attestato_Prestazione_Energetica_516_4
- 29 Attestato_Prestazione_Energetica_516_7
- 30 Rapporto di Valutazione Immobiliare (M.C.A.) mapp. 516_4 mapp. 516_6
- 31 Rapporto di Valutazione Immobiliare (M.C.A.) mapp. 516_7



- 32 Concessione_Edlizia_n.186-1994
 - 33 Concessione_Edlizia_n.235-1992
 - 34 Concessione_Edlizia_n.0007-1994
 - 35 Concessione_Edlizia_n.0019-1993
 - 36 Concessione_Edlizia_n.0005-1994
 - 37 Concessione_Edlizia_n.150-1982
 - 38 Autorizzazione_Edlizia_n.241-1983
 - 39 D.I.A._Edlizia_n.19249-2008
 - 40 Autorizzazione_Edlizia_n.116-1983
 - 41 Autorizzazione_Edlizia_n.0004-1994
 - 42 Agibilità n.47367_1994
 - 43 Agibilità n.47333_1994
 - 44 Certificato di Residenza _ Stato di Famiglia
 - 45 Certificato Storico di Residenza
 - 46 Copia atto di provenienza dei beni
 - 47 Elenco formalità mapp. 516-4
 - 48 Elenco formalità mapp. 516-6
 - 49 Elenco formalità mapp. 516-7
- Castelverde (integrazione 10.01.2026)*
- 50 Concessione edilizia n.10-92 in data 01-01-92 prot. 536
 - 51 Concessione di Variante in data 05-07-93 prot. 2173
 - 52 Comunicazione inizio lavori in data 13-04-92, prot. 2270
 - 53 Comunicazione di fine lavori in data 13-02-1995, prot. 1048
 - 54 Autorizzazione di abitabilità in data 21-10-1995, prot. 1048



Sommario

SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO – CASTELVERDE (CR) via Don Ivo Azzali n.6.....	2
SCHEDA SINTETICA LOTTO N.1 – CREMONA, Via XI Febbraio n.62.....	2
SCHEDA SINTETICA LOTTO N.2 – CREMONA, Via XI Febbraio n.62.....	2
QUESITO.....	3
Controllo della documentazione agli atti.....	6
Svolgimento delle operazioni peritali.....	6
A) Beni immobili ubicati nel Comune di CASTELVERDE (CR), via Don Ivo AZZALI n.6.....	7
Identificazione dei beni e sommaria descrizione.....	7
Diritto.....	7
Bene e ubicazione.....	7
Descrizione del complesso residenziale.....	8
A.1) Abitazione - foglio 34 mapp. 503/2, 504, 524.....	9
Composizione e caratteristiche costruttive.....	9
-Struttura.....	9
-Serramenti.....	10
-Impianti.....	10
-Dimensioni.....	10
Necessità di interventi manutentivi urgenti.....	10
Rilievo fotografico abitazione (mapp. 503/2, 504, 524).....	11
Certificazione energetica.....	17
Confini.....	17
Accessi.....	17
Rilievo geometrico abitazione (mapp. 503/2, 504, 524).....	18
Autorimessa (mapp. 503/8).....	21
-Struttura.....	21
Strutture verticali portanti in laterizio.....	21
-Pavimenti e rivestimenti.....	21
-Serramenti.....	21
Rilievo fotografico autorimessa (mapp. 503/8).....	21
Rilievo geometrico autorimessa (mapp. 503/8).....	22
STORIA CATASTALE.....	23
Abitazione.....	23



Variazioni storiche catastali	23
Abitazione (mapp. 503/2).....	23
Autorimessa.....	23
Variazioni storiche catastali	23
Autorimessa (mapp. 503/8).....	23
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	23
Giudizio di regolarità/Docfa	23
Le unità immobiliari risultano sostanzialmente conformi alla denuncia di variazione del 27/08/1993 in atti dal 16/08/1994 Giudizio di regolarità/Docfa	23
REGOLARITA' URBANISTICA	23
VALORE E VENDIBILITA'	24
STATO DI POSSESSO	25
VINCOLI E ONERI	25
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	26
LOTTI	26
STIMA AGGIORNATA AL 10 gennaio 2026 - U.I. Procedura Esecutiva 116/2019 – Immobili in Castelveverde (CR)	26
COMODA DIVISIBILITA'	26
B) Beni immobili ubicati nel Comune di CREMONA, via XI Febbraio n.62	27
Identificazione dei beni e sommaria descrizione.....	27
Diritto.....	27
Bene e ubicazione	27
Descrizione del complesso residenziale	28
A.1) Abitazione - foglio 88 mapp. 516/4, 518/5	29
Composizione e caratteristiche costruttive.....	30
-Struttura.....	30
-Serramenti.....	30
-Impianti	30
-Dimensioni	30
Necessità di interventi manutentivi urgenti	31
Rilievo fotografico appartamento (mapp. 516/4, 518, 5)	31
Certificazione energetica	36
Confini	36
Accessi	36
STORIA CATASTALE.....	36



Abitazione.....	36
Variazioni storiche catastali.....	36
Abitazione (mapp. 516/4, 518/5)	36
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	37
Giudizio di regolarità/Docfa	37
REGOLARITA' URBANISTICA	37
Rilievo geometrico abitazione (mapp. 516/4, 518/5)	38
A.2) Autorimessa - foglio 88 mapp. 516/6.....	39
Composizione e caratteristiche costruttive.....	39
-Struttura.....	39
Strutture verticali portanti in laterizio.....	39
-Pavimenti e rivestimenti.....	39
-Serramenti.....	39
Rilievo fotografico autorimessa (mapp. 516/6)	39
-Dimensioni	40
Necessità di interventi manutentivi urgenti	40
Confini	40
Accessi	40
STORIA CATASTALE.....	40
Autorimessa.....	40
Variazioni storiche catastali.....	40
Autorimessa (mapp. 516/6).....	40
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	40
Giudizio di regolarità/Docfa.....	41
Rilievo geometrico autorimessa (mapp. 516/6)	41
VALORE E VENDIBILITA'	41
A.3) Abitazione - foglio 88 mapp. 516/7, 518/6, 519	42
Composizione e caratteristiche costruttive.....	42
-Struttura.....	43
-Serramenti.....	43
-Impianti	43
-Dimensioni	43
Rilievo fotografico appartamento (mapp. 516/7, 518, 6, 519)	44
Rilievo geometrico abitazione (mapp. 516/7, 518/6, 519)	48



Necessità di interventi manutentivi urgenti	49
Certificazione energetica	49
Confini	49
Accessi	49
STORIA CATASTALE.....	49
Abitazione.....	49
Variazioni storiche catastali.....	49
Abitazione (mapp. 516/7, 518/6, 519).....	49
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	49
Giudizio di regolarità/Docfa.....	50
REGOLARITA' URBANISTICA	50
VALORE E VENDIBILITA'	50
STATO DI POSSESSO	51
VINCOLI E ONERI	51
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	51
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	52
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	53
LOTTE	53
STIMA AL 31 gennaio 2022 - U.I. Procedura Esecutiva 116/2019 – Immobili in Cremona.....	53
LOTTO n.01.....	53
STIMA AL 31 gennaio 2022 - U.I. Procedura Esecutiva 116/2019 – Immobili in Cremona.....	53
LOTTO n.02.....	54
OSSERVAZIONI FINALI	54
Elenco allegati	55

