

*Studio Tecnico
Cattaneo geom. Giovanni*

**TRIBUNALE DI CREMONA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione forzata: **105/2021**
Giudice G.O.P.: **avv. Nunzia Corini**
Custode: **I.V.G. Cremona**

DOVALUE S.P.A.

Contro



Formigara li 10.05.2023

L'esperto estimatore:
Geom. Cattaneo Giovanni
p.zza Europa 3 26020 Formigara (CR)
Iscritto nell'elenco periti ausiliari del Tribunale di Cremona al n. 670



SCHEDA SINTETICA ED INDICE

- Ubicazione:	cfr pag. 6	- Bordolano, via Pozzo Grande n. 9
- Diritto:	cfr pag. 7	- Piena proprietà esecutato
- Bene:	cfr pag. 7	- complesso di laboratorio e magazzini
- Stato:	cfr pag. 7	- Deteriorato
- Lotto:	////	- unico
- Valore libero Mercato	cfr pag. 9	- € 153.000,00
- Valore vendita forzata	cfr pag. 9	- € 104.600,00
- Vendibilità	cfr pag. 9	- SCARSA
- Motivo	cfr pag. 9	- fabbricato datato e con specifiche funzioni, in zona non appetibile
- Oneri arretrati	cfr pag. ///	- nessuno
- Irregolarità /abusi	cfr pag. 10	- si
- Dati catast. Pignoram.	cfr pag. 12	- fg. 4 mapp 101/2, 102/3, 101/501, 101/502
- Dati catast. Attuali:	cfr pag. 12	- fg. 4 mapp 101/2, 102/3, 101/501, 101/502
- Occupazione	cfr pag. 12	- libero, presenza di rifiuti
- Locazione	cfr pag. 12	- no
- Interventuti	cfr pag. 15	-

ALLEGATI

DOC. A	-	COPIA ATTO DI PROVENIENZA
DOC. B	-	ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA AL 01.06.2023
DOC. C	-	ELABORATI TECNICI
DOC. D	-	ATTRIBUZIONE DEL VALORE CON M.C.A.
DOC. E	-	A.P.E.
DOC. F	-	PROVVEDIMENTI CONCESSIONI COMUNALI
DOC. G	-	SCHEDA CATASTALE E VISURA ATTUALE
DOC. H	-	ORTOFOTO, ESTRATTO DI MAPPA E SOVRAPPOSIZIONE ALLEGATO FOTOGRAFICO



L'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione **Avv. Nunzia Corini** nominava in data 18.08.2022 il sottoscritto geometra quale esperto nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare promosso da "**DoValue S.p.A.**" contro il sig. _____ : riferita ad immobili ubicati in comune di Bordolano (CR).

Il sottoscritto, giurando, in data 26.08.2022, accettava l'incarico, impegnandosi a rispondere al seguente quesito:

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;

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

alleghi altresì le visure catastali, 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.

CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

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;

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

I precedenti proprietari nel ventennio risultano essere



- (: to a (cod. fis.

- nata a) cod. fis.

per atto di compravendita del 19/04/1980 Numero di repertorio 37637/ Notaio ANGELO SQUINTANI Sede Cremona trascritto il 05/05/1980 nn. 2835/ il. doc A).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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.

Dopo aver recuperato in data 19/10/2022 e 02/01/2023 dal portale dell'Agenzia delle Entrate gli estratti di mappa, le visure e le planimetrie catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita e dopo aver richiesto all'IVG notizie in merito all'accesso, il sottoscritto veniva messo a conoscenza, dal custode giudiziario a mezzo telefonico, delle precarie condizioni di salute dell'esecutato che successivamente veniva a mancare in data 17/12/2022.

Contestualmente, sempre in data 02/01/2023, veniva eseguita formale richiesta a mezzo PEC di accesso agli atti al Comune di Bordolano, al fine di reperire i provvedimenti edilizi che hanno interessato i fabbricati oggetto di pignoramento che in seguito sono stati riscontrati.

In data 08/03/2023 l'esperto, accompagnato dal custode, accedeva all'immobile effettuando i rilievi del caso e fotografando gli immobili. Durante il sopralluogo si provvedeva a rilevare dettagliatamente i locali interessati, fotografare lo stato dei luoghi, recuperare i dettagli costruttivi necessari alla stesura delle eventuali APE. Il recupero dell'atto di provenienza dei beni oggetto di pignoramento avveniva presso l'Archivio Notarile di Cremona, in data 31/05/2023 doc. A.

In data 01.06.2023 si provvede a verificare con apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate, **visura ipotecaria aggiornata doc. B**, se sussistevano altri provvedimenti cautelari o formalità pregiudizievoli successivi alla stesura della relazione notarile allegata alla procedura avendone esito negativo rispetto a quanto già riscontrato all'interno della relazione notarile.

Successivamente iniziava la ricerca di possibili comparabili conformemente a quanto previsto dai Criteri di Valutazione Internazionale (IVS), recuperando, nello stesso settore di mercato i dati di vendita di immobili simili.



La presente relazione di stima tiene conto pertanto di un insieme di accertamenti di mercato, oltre che di carattere tecnico catastale ed urbanistico che il sottoscritto ha effettuato allo scopo di dare la più completa risposta al quesito dato.

FORMAZIONE DEI LOTTI

a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

In premessa e risposta al quesito, si vuole sottolineare l'inopportunità di suddividere in lotti il bene oggetto di stima in quanto la miglior gestione sarebbe quella in unico lotto. Il sottoscritto ritiene in questo modo di agevolarne la vendita, portando alla procedura maggior vantaggio complessivo, in particolar modo "economico".

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

provveda a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 cpc e 173 bis disp. att. cpc;
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.);



I beni della presente relazione peritale posti in comune di Bordolano via Pozzo Grande n. 9, di seguito descritti, risultano di proprietà di:



- ... quota di proprietà 1/1

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono inserite in un contesto rurale di antica formazione, più volte rimaneggiato al fine di consentirne all'interno l'attività di officina meccanica ed esposizione autovetture (vedi foto da 1 a 2).

- il magazzino-esposizione, realizzato anch'esso nel 1980, è realizzato con struttura portante in cotto, solai in laterocemento, serramenti in duralluminio e serrande esterne, pavimenti in gres porcellanato e impianto di riscaldamento non più funzionante in quanto sono stati rimossi i termosifoni e il generatore di calore (vedi foto da 9 a 12);
- l'officina, realizzata nel 1980, presenta struttura portante in pilastri e pareti esterne in cotto, copertura in laterocemento con superiori coppi, infissi in metallo, pavimenti in battuto di CLS, impianti vetusti e riscaldamento non più funzionante all'interno dell'officina costituito da generatori ad aria (tipo ROBUR) (vedi foto 13 e 14);
- il portico in lato sud delle vecchie abitazioni è invece di recente realizzazione (in quanto dopo verifica sulle Ortofoto dell'anno 1975, all'interno del portale della Regione Lombardia, non risultava essere presente), ed è costituito da pilastri in Calcestruzzo, orditura in acciaio, lastre in fibrocemento e superiori coppi (vedi foto da 15 e 16).
- le vecchie abitazioni, così come i rustici laterali, (oggi magazzino) sono in pessimo stato di conservazione in quanto mai oggetto di ristrutturazione presentano murature in cotto, tetto in legno con manto in coppi, serramenti in legno e vetro singolo, porte in legno datate, pavimenti in cotto e senza impianto di riscaldamento (vedi foto da 17 a 24);

La rappresentazione planimetrica dell'allegato C/1 è indicativa dei rilievi effettuati l'08.03.2023 e del 31.05.2023 durante i sopralluoghi.

CONFINI

I confini delle unità, in un sol corpo, sono:

- nord - la via Castello;
- est - la via Castello;
- sud - via Pozzo Grande, poi per salto rientrando map. 98 di fg. 4;



ovest - map. 98 di fg. 4.

ACCESSO

Agli immobili catastalmente identificati al fg. 04 map. 101/1, 101/501 e 102/3 si accede in modo pedonale e carraio dalla via Pozzo Grande. Risulta presente anche un accesso carraio dalla via Castello che da accesso diretto sotto il portico del map. 101/501.

All'U.I.U. di cui al fg. 04 map. 101/502 si accede in modo pedonale e carraio dalla via Castello

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Le consistenze dei fabbricati oggetto di perizia, sono le seguenti:

	SUP. LORDA		RAPPORTO COMPLEMENTARE		SUP. RAGGUAGLIATA
VECCHIE ABITAZIONI	282	x	1	=	282
OFFICINA	135	x	1.1538	=	155.77
PORTICI LATO EST	60	x	0.3	=	18
ESPOSIZIONE - MAGAZZINO	88	x	1.9231	=	169.23
CORTILE E AREA ESTERNA	1000	x	0.1	=	100
PORTICO LATO SUD ABITAZIONI	100	x	0	=	0
TOTALE					725.00

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto (Market Approach), si provvede alla comparazione con tre immobili alienati in libero mercato nel recente periodo. La presente valutazione tiene conto pertanto dei valori di trasferimento sopra citati con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso, degli oneri per le sanatorie, per demolizioni, etc. ed i dettagli del criterio utilizzato per la valutazione (M.C.A.) sono compiutamente contenuti nell'allegato doc. D.

Il valore attribuito al bene in piena proprietà "IN LIBERO MERCATO" viene determinato in € 153.000,00, pari ad € 211,03/mq commerciale, mentre in VENDITA FORZATA il valore di stima



diminuisce ad € 104.600,00, pari ad € 144,28/mq commerciale, non attribuendo valore al portico in lato sud alle vecchie abitazioni.

Trattandosi di fabbricati vetusti dove non si è provveduto nel tempo ad una costante manutenzione, collocato in un abitato poco popolato, il giudizio sulla commerciabilità delle unità viene valutato **“SCARSO”**.

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

Non si tratta di bene in regime di comunione legale tra coniugi.

- 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;

Non vengono trattate quote indivise, bensì l'intera quota.

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

Nel registro regionale non risulta depositata documentazione attestante la presentazione dell'APE che, si predispone e si allega in originale per il solo map. 101 sub. 2 quale (vedi doc E).

Le altre unità non devono essere dotate di APE in quanto catastalmente identificate come C/2 e, come indicato nel punto 3.2 lettera d del D.D.U.O. 18546/19:

"Sono escluse dall'applicazione integrale del presente provvedimento le seguenti categorie di edifici e di impianti: gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture rivestite da un involucro interamente rimovibile quali quelle stagionali a protezione degli impianti sportivi, anche se sostenute da strutture portanti fisse; per questa categoria di edifici il presente dispositivo si applica limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché incorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica."



CONFORMITA' URBANISTICA

Dall'esame della documentazione depositata agli atti catastali e dalla documentazione di cui si è potuto prender visione presso l'ufficio tecnico comunale, risulta che il fabbricato, è sicuramente antecedente all'01.09.1967 e che successivamente sono state intraprese opere per cui è stata rilasciata concessione edilizia con contributo n. 03/80 prot. 142 del 28/02/1980 vedi doc F. Dal confronto delle tavole allegata alla pratica edilizia del 1980 con la planimetria catastale e con il rilievo in loco effettuato dallo scrivente in data 28.05 u.s. emerge quanto segue:

in termini urbanistici risultano piccole difformità circa la forma e le dimensioni del laboratorio-officina (map. 101 sub. 2), il magazzino-esposizione (map. 102 sub. 3) presenta lo spostamento della porta di accesso dal cortile che è stata realizzata in lato nord/ovest anziché in lato nord/est, mentre i portici in lato est della corte principale (map. 101 sub. 501) risultano essere in parte stati demoliti.

A seguito di quanto sopra, si deve osservare che le anomalie urbanistiche potranno essere sanate con un impegno di spesa per **un totale che si può presumere in € 4.000,00.** Tale voce di spesa comprende in sintesi l'oblazione, il rilievo in loco con la restituzione grafica e la presentazione della pratica edilizia in sanatoria. Tutti gli importi indicati si intendono orientativi, di massima ed approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri e versamenti; tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario.

In merito alla realizzazione del nuovo portico in lato sud rispetto alle vecchie abitazioni, oggi utilizzate come deposito materiali, non sono emerse concessioni circa la sua realizzazione. Questa difformità, alla luce delle norme tecniche di attuazione del PGT di Bordolano agli artt. 73 – 78 non risulta in alcun modo sanabile, pertanto dovrà essere demolita e non viene considerata all'interno della presente valutazione ci comporterà un ulteriore onere stimabile in € 5.000,00 circa per la demolizione e i relativi costi di smaltimento oltre a circa € 1.500,00 per l'aggiornamento della pratica catastale da eseguire dopo la demolizione, per un totale di **€ 6.500,00.**

Tutto quanto sopra riportato in merito alle difformità edilizio-urbanistiche è indicativamente rappresentato nell'allegata planimetria doc. C/2.



ASSUNZIONI

Le condizioni di cui sopra potranno di fatto variare in fase di presentazione della sanatoria per possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione della definizione di parametri ed elementi per il calcolo della SLP e volumetrie, variazione a potenzialità edificatorie, etc.

Si specifica altresì che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici. La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e, considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. In ogni caso sarà buona prassi confrontarsi anche con il l'Ufficio Tecnico del Comune di Bordolano per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc.

CONFORMITA' CATASTALE

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;

Catastalmente gli immobili non presentano la stessa intestazione in quanto non aggiornati con i dati riferiti alle successioni intervenute, pertanto le risultanze dalle visure catastali sono le seguenti:



- lo nato a cod. fis. 4

proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

- cod. fis.

proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

Gli immobili sono identificati catastalmente come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
4	101	2	C/3	2	143	159	€ 221,56
4	101 102	501 502	C/2	2	187	235	€ 241,44
4	101	502	C/2	2	47	114	€ 60,68
4	102	3	C/2	2	75	86	€ 96,84

Le planimetrie catastali rappresentano correttamente lo stato dei luoghi.

Si segnala che è altresì presente la corte tra i fabbricati che è catastalmente identificata come bene comune non censibile al fg. 4 map. 102 sub. 501 e che risulta essere comune a tutti i subalterni oggetto di esecuzione immobiliare.

Si allegano visure, planimetrie, elab. planimetrico ed elenco subalterni (vedi doc. G).

verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore;ecc.

l'immobile risulta non essere utilizzato da alcuno

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;

All'interno dei cortili e dei fabbricati risultano presenti circa 50 automezzi (alcuni incidentati, altri dei quali rimane solo la carcassa ed altri ancora che risulterebbero essere con gravami) che dovranno essere rimossi e smaltiti. Si possono rinvenire anche numerosi bidoni contenenti presumibilmente oli esausti e altri rifiuti speciali non pericolosi (materiale ferroso).

Contattando diverse ditte del settore e il custode giudiziario, si stima una spesa per lo smaltimento di tutti i rifiuti presenti in loco di circa € 18.000,00.



STORIA VENTENNALE

Sulla base della Certificazione notarile allegata ai documenti di causa e delle risultanze delle visure ipotecarie effettuate si possono evincere le seguenti formalità:

- all'esecutato _____ la quota pari a $\frac{3}{4}$ di piena proprietà degli immobili è pervenuta per successione in morte di _____ nato a _____ deceduto il _____ non risulta alcuna denuncia; accettazione espressa di eredità trascritta il 23.07.2020 ai nn. 4765/ _____ in forza di provvedimento del Tribunale di Cremona del 18.05.2020 numero di repertorio 1117.
- a _____ immobili pervennero come segue:
 - la quota pari a $\frac{1}{4}$ di piena proprietà, per successione in morte di _____ nata a _____ il _____ ceduta il 28.07.2015 non risulta ancora denuncia; risulta trascritta in data 23.07.2020 ai nn. 4764/ _____ accettazione espressa di eredità da parte dell'erede _____ in forza di provvedimento del Tribunale di Cremona del 18.05.2020 numero di repertorio 1117
 - la quota pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ($\frac{1}{2}$ a _____), per atto di compravendita del 19.04.1980 numero di repertorio 37637/ _____ notaio Angelo Squintani sede Cremona trascritto il 05.05.1980 nn. 2835/ _____

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- **ISCRIZIONE NN. 4522/ _____ del 12.06.2012 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** del 08.06.2012 numero di repertorio 56474/14918 notaio Antonioli Roberto sede Cremona

a favore di:

- _____ .. sede _____ Codice Fiscale _____

(domicilio ipotecario eletto _____)

contro _____



- nato il [] a Cremona Codice Fiscale []
- nata il [] a [] Codice Fiscale []
- nato il [] e Fiscale []
- [] Codice Fiscale [] quale
debitore non datore di ipoteca

capitale € 45.000,00 totale € 67.500,00 durata 15 anni

grava su Bordolano (CR) Foglio 4 map. 101 sub. 501 graffate Foglio 4 map. 102 sub. 502, Bordolano (CR) Foglio 4 map. 101 sub. 2 map. 101 sub. 502 map. 102 sub. 3

- **ISCRIZIONE NN. 1379/** del **26.02.2015 IPOTECA LEGALE** nascente da ruolo (art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) del 16.02.2015 numero di repertorio 458/3515 emesso da []

a favore di:

- I [] v. sede l [] Codice Fiscale [] (domicilio ipotecario eletto [])

contro

- [] nato il [] a Cremona Cod. Fiscale [] per
quota ½

capitale € 77.308,74 totale € 15.617,48

grava su Bordolano (CR) Foglio 4 map. 101 sub. 501 graffate Foglio 4 map. 102 sub. 502, Bordolano (CR) Foglio 4 map. 101 sub. 2 map. 101 sub. 502 map. 102 sub. 3

- **TRASCRIZIONE NN. 6714/** del **13.07.2021** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18.06.2021 numero di repertorio [] emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA



a favore di:

- _____ sede _____ Codice Fiscale _____ (richiedente avv.
_____ rdi sede _____

contro

- _____ nato il _____) Codice Fiscale _____

grava su Bordolano (CR) Foglio 4 map. 101 sub. 501 graffate Foglio 4 map. 102 sub. 502, Bordolano
(CR) Foglio 4 map. 101 sub. 2 map. 101 sub. 502 map. 102 sub. 3

E' presente all'interno della procedura _____ in qualità di
creditore intervenuto.

*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) (vedi doc. H), 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 le visure catastali, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;*

ALLEGATI

DOC. A - COPIA ATTO DI PROVENIENZA
DOC. B - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA AL 01.06.2023
DOC. C - ELABORATI TECNICI
DOC. D - ATTRIBUZIONE DEL VALORE CON M.C.A.
DOC. E - A.P.E.
DOC. F - PROVVEDIMENTI CONCESSORI COMUNALI
DOC. G - SCHEDE CATASTALI E VISURA ATTUALE
DOC. H - ORTOFOTO, ESTRATTO DI MAPPA E SOVRAPPOSIZIONE
ALLEGATO FOTOGRAFICO

Formigara 15.05.2023

L'esperto incaricato



