

TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n°41/2018

Promossa da: INTESA SAN PAOLO S.P.A.

CON AVV. MARCO SEVERGNINI

Contro:

G.O.P.: AVV. NUNZIA CORINI

SCHEDA SINTETICA LOTTO 1 CENTRO SPORTIVO

Diritto:	piena proprietà
Bene:	centro sportivo
Ubicazione:	Castelverde-Costa S.Abramo(Cr) Via Castelleone, 64
Stato:	ottimo
Titolarità:	
Lotti:	1 di 6
Dati catastali pignoramento:	Foglio 32 particella 124 subalterno 501 categoria C/4 classe 2 consistenza mq 2730 superficie catastale mq 5600 rendita Euro 9587,51 Foglio 32 particella 13 qualità bosco misto classe U superficie catastale mq 340 reddito dominicale Euro 0,35 reddito agrario Euro 0,11
Dati catastali attuali:	Foglio 32 particella 124 subalterno 506 categoria C/4 classe 2 consistenza mq 2756 superficie catastale mq 5535 rendita Euro 9678,82 Foglio 32 particella 13 qualità bosco misto classe U superficie catastale mq 340 reddito dominicale Euro 0,35 reddito agrario Euro 0,11
Irregolarità/Abusi:	sanatoria modifiche interne (ripostiglio al piano terra)
Valore di mercato:	€ 4.736.268,00
Vendibilità:	buona
Motivo:	unità immobiliare in ottime condizioni

Pubblicità:	ordinaria
Occupazione:	affitto ramo d'azienda non opponibile
Servitù:	nessuna
Oneri:	Sanatoria Euro 3500,00

SCHEDA SINTETICA LOTTO 2 RISTORANTE

Diritto:	piena proprietà
Bene:	ristorante
Ubicazione:	Castelverde-Costa S.Abramo(Cr) Via Castelleone, 64
Stato:	ottimo
Titolarità:	
Lotti:	2 di 6
Dati catastali pignoramento:	Foglio 32 particella 124 subalterno 502 categoria C/1 classe 3 consistenza mq 544 superficie catastale mq 585 rendita Euro 12193,34
Dati catastali attuali:	Foglio 32 particella 124 subalterno 507 categoria C/1 classe 4 consistenza mq 598 superficie catastale mq 677 rendita Euro 15596,48
Irregolarità/Abusi:	sanatoria modifiche interne (chiusura accesso vano scala)
Valore di mercato:	€ 597.813,00
Vendibilità:	buona
Motivo:	unità immobiliare in ottime condizioni
Pubblicità:	ordinaria
Occupazione:	occupata contratto di locazione opponibile
Servitù:	nessuna
Oneri:	Sanatoria Euro 3300,00

SCHEDA SINTETICA LOTTO 3 APPARTAMENTO

Diritto:	piena proprietà
Bene:	appartamento
Ubicazione:	Castelverde-Costa S.Abramo(Cr) Via Castelleone, 64
Stato:	ottimo
Titolarità:	
Lotti:	3 di 6
Dati catastali pignoramento:	Foglio 32 particella 124 subalterno 503 categoria A/2 classe 3 consistenza vani 7 rendita Euro 361,52
Dati catastali attuali:	Foglio 32 particella 124 subalterno 508 categoria A/2 classe 3 consistenza vani 7,5 superficie catastale mq 226 rendita Euro 387,34
Irregolarità/Abusi:	sanatoria modifiche interne (ripostiglio al piano terra)
Valore di mercato:	€ 148.297,00
Vendibilità:	buona
Motivo:	unità immobiliare in buone condizioni
Pubblicità:	ordinaria
Occupazione:	occupata contratto di comodato opponibile
Servitù:	nessuna
Oneri:	Sanatoria Euro 3300,00

SCHEDA SINTETICA LOTTO 4 AUTORIMESSA

Diritto:	piena proprietà
Bene:	autorimessa
Ubicazione:	Castelverde-Costa S.Abramo(Cr) Via Castelleone, 64
Stato:	buono
Titolarità:	
Lotti:	4 di 6
Dati catastali pignoramento:	Foglio 32 particella 124 subalterno 501 categoria C/4 classe 2 consistenza mq 2730 superficie catastale mq 5600 rendita Euro 9587,51(facente parte del centro sportivo)
Dati catastali attuali:	Foglio 32 particella 124 subalterno 509 categoria C/6 classe 3 consistenza mq 28 superficie catastale mq 31 rendita Euro 60,74
Irregolarità/Abusi:	nessuno
Valore di mercato:	€ 10.766,00
Vendibilità:	buona
Motivo:	unità immobiliare in buone condizioni
Pubblicità:	ordinaria
Occupazione:	affitto ramo d'azienda non opponibile
Servitù:	nessuna
Oneri:	nessuno

SCHEDA SINTETICA LOTTO 5 SALA POLIVALENTE

Diritto:	piena proprietà
Bene:	sala polivalente
Ubicazione:	Castelverde-Costa S.Abramo(Cr) Via Castelleone, 64
Stato:	ottimo
Titolarità:	
Lotti:	5 di 6
Dati catastali pignoramento:	Foglio 32 particella 124 subalterno 504 categoria C/4 classe 2 consistenza mq 200 superficie catastale mq 266 rendita Euro 702,38
Dati catastali attuali:	conformi a pignoramento
Irregolarità/Abusi:	nessuno
Valore di mercato:	202.368,00
Vendibilità:	buona
Motivo:	unità immobiliare in buone condizioni
Pubblicità:	ordinaria
Occupazione:	affitto ramo d'azienda non opponibile
Servitù:	nessuna
Oneri:	nessuno

SCHEMA SINTETICA LOTTO 6 TERRENO AGRICOLO

Diritto:	piena proprietà
Bene:	terreno agricolo (parcheggio auto)
Ubicazione:	Castelverde-Costa S.Abramo(Cr) Via Castelleone, 64
Stato:	buono
Titolarità:	
Lotti:	6 di 6
Dati catastali pignoramento:	Foglio 32 particella 123 qualità seminativo irriguo classe 2 superficie catastale mq 12447 reddito dominicale Euro 102,85 reddito agrario Euro 118,92
Dati catastali attuali:	conformi a pignoramento
Irregolarità/Abusi:	nessuno
Valore di mercato:	€ 74.682,00
Vendibilità:	buona
Motivo:	in buone condizioni
Pubblicità:	ordinaria
Occupazione:	parcheggio
Servitù:	parcheggio auto ristorante e centro sportivo
Oneri:	nessuno

TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n° 41/2018

Promossa da: INTESA SAN PAOLO S.P.A.

CON AVV. MARCO SEVERGNINI

Contro:

G.O.P.: AVV. NUNZIA CORINI.

RELAZIONE PER VALUTAZIONE D'IMMOBILE

Premesso che:

In data 08 maggio 2020 il G.O.P. Avv. NUNZIA CORINI, nominava la sottoscritta Geometra Renesto Roberta, residente in Trescore Cremasco via Alchina n°4, con studio in Crema Via Antonio Gramsci, 5, C.F. RNSRRT65S65F205V, iscritta all'Albo Geometri della Provincia di Cremona al n° 1513, quale esperto estimatore degli immobili pignorati.

Esperiti gli accertamenti del caso inerenti alla compatibilità del tecnico con l'incarico, prestato il giuramento di rito, alla sottoscritta era formulato il seguente quesito:

provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

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

2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
5. formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
6. predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

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

depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

provveda alle comunicazioni ex art. 173 co. 3 disp.att. c.p.c.;

riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.

La sottoscritta dava inizio alle operazioni peritali, effettuando il sopralluogo in data 16 Giugno 2020 in presenza dell'Istituto vendite Giudiziarie ed in data 25 Febbraio 2021 sempre in presenza dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona.

La sottoscritta inoltrava richiesta di accesso agli atti presso l'Amministrazione comunale di Castelverde Ufficio Edilizia Privata per verificare e richiedere copie delle pratiche edilizie che hanno dato origine al fabbricato oggetto di valutazione.

Esperiva in via telematica la visura degli atti presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Lodi Servizio di Pubblicità Immobiliare ed estraeva elenco sintetico delle formalità a nome _____ e delle trascrizioni esistenti sempre a nome _____ per la ricostruzione dell'ultimo ventennio.

LOTTO 1 CENTRO SPORTIVO

DESCRIZIONE IMMOBILE

Dal sopralluogo è risultato quanto segue: trattasi di una unità immobiliare, in ottime condizioni sita in Comune di Castelveverde Frazione Costa Sant'Abramo (Cr) Via Castelleone, 64.

L'epoca di costruzione, ante 1997, le caratteristiche di finitura e lo stato di manutenzione, rendono l'immobile abbastanza appetibile in caso di vendita.

L'unità immobiliare in oggetto posta al piano terra è così costituita:

un ingresso, un atrio di ingresso, un locale adibito a servizi igienici, cinque locali ad uso palestra, un locale deposito immondizia ed una cantina con accesso dall'esterno, due bagni con accesso dall'esterno, una reception, un locale archivio, un lungo corridoio che collega la zona ricezione con quattro ampi locali ad uso spogliatoio tutti con locale bagno, una infermeria, un locale sauna bagno turco, una zona relax, un locale massaggi, un locale doccia solare, una tribuna che affaccia su una piscina coperta adulti, una piscina coperta bambini ed una vasca idromassaggio.

All'esterno un bar, un ampio giardino, una piscina adulti ed una piscina bambini oltre a campi da tennis.

In corpo staccato, collegato con un androne, cinque locali tecnici per il funzionamento del centro sportivo (centrale termica, trattamento aria, trattamento acqua, deposito additivi chimici e locale quadri elettrici).

Si fa presente che da concessioni edilizie rilasciate, un locale adibito a ripostiglio con accesso dall'esterno, è facente parte del centro sportivo.

In realtà detto ripostiglio ha accesso dal vano scala dell'appartamento e pertanto accorpato ad esso come da DOCFA presentato e pertanto è da definirsi un abuso sanabile.

I costi per la sanatoria di detto abuso sono pari a Euro 3.500,00.

FINITURE INTERNE

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono:

- pareti con intonaco civile e tinteggiatura;
- pavimento in ceramica, bagni con pavimento e rivestimento in ceramica;
- porte interne in legno;
- serramenti esterni con doppio vetro ed ampie vetrate;
- impianto elettrico;
- impianto idraulico.

FINITURE ESTERNE

Le finiture esterne dell'unità immobiliare sono:

- intonaco al civile con tinteggiatura per esterni.

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

La superficie dell'unità immobiliare è di mq. 3065,89, locali accessori mq. 249,70, area esterna comprensiva di piscine scoperte mq. 23330,00.

AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE

- Autorizzazione Ambientale prot. 2048 del 22 Aprile 1997

- Convenzione del 31 Ottobre 1997
- Concessione Edilizia con contributo prot.6146 del 23 Dicembre 1997
- Voltura concessioni prot.4278 del 22 Giugno 1998
- Concessione Edilizia di variante prot.248 del 09 Agosto 2000
- Agibilità prot.7583 del 05 Dicembre 2000
- Denuncia Inizio Attività prot.10792 del 24 Dicembre 2004
- Denuncia Inizio Attività prot.2656 del 18 Marzo 2006
- Denuncia Inizio Attività prot.8122 del 14 Settembre 2006
- Agibilità prot.3175 del 22 Marzo 2007

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare pignorata risulta così identificata catastalmente in Comune di Castelverde:

Foglio 32 particella 124 subalterno 506 categoria C/4 classe 2 consistenza mq 2756
superficie catastale mq 5535 rendita Euro 9678,82

Foglio 32 particella 13 qualità bosco misto classe U superficie catastale mq 340 reddito
dominicale Euro 0,35 reddito agrario Euro 0,11

Il tutto come da denuncia di variazione.

CONFINI CATASTALI

-Centro Sportivo

A Nord particella 175

A Est cavo

A Sud particelle 127 e 159

A Ovest particella 123

-Area

A Nord particella 193

A Est particella 193

A Sud particella 193

A Ovest cavo

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Metodologia estimativa ed andamento del mercato immobiliare.

La ragione pratica della presente relazione di stima è quella di determinare il valore che l'unità immobiliare sopra descritto può conseguire, a data corrente, sul libero mercato.

Procedimenti e conteggi di stima.

Dalle conclusioni dei precedenti paragrafi, ne discende il procedimento estimativo assunto per una corretta valutazione del complesso in esame, nei quali intervengono diversi fattori.

Considerato che il mercato immobiliare non procede a riferimenti prettamente analitici, ma esprime sintetiche entità variabili in funzione dell'ubicazione, dell'accessibilità, della consistenza, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e conservazione nonché del probabile prezzo di mercato praticato in zona ed il prezzo di produzione per beni simili, si ritiene equo attribuire i seguenti valori, così ripartiti:

Centro sportivo , accessori, area a giardino, piscine	€	4.736.268,00
Valore complessivo di	€	4.736.268,00

(euroquattromilionisettecentotrentaseimiladuecentosessantotto/00).

DIVISIBILITA'

L'unità immobiliare in oggetto vista la sua composizione, dimensione e tipologia non può essere divisa.

CONTRATTI DI AFFITTO

L'unità immobiliare in oggetto risulta occupata con contratto affitto ramo d'azienda non opponibile.

PROVENIENZE

L'unità immobiliare in oggetto pervenne alla Società con atto di compravendita in data 17 Giugno 1998 atto Notaio Giancarlo Quaini rep. N. 64096 trascritto presso la conservatoria di Cremona il 30 Giugno 1998 ai n.ri 4576/3542 (acquisto terreni su cui e precisamente sulla particella 124 sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione.).

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione alla data del 17 Marzo 2021 è stata interessata dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni in ordine cronologico:

A nome

- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE atto di compravendita a rogito Dott. Giancarlo Quaini, Notaio in Cremona, in data 17 Giugno 1998 rep. N. 64096, trascritto a Cremona il 30 Giugno 1998 ai n.ri 4576/3542.
- 2) TRASCRIZIONE A FAVORE costituzione di diritti reali a titolo oneroso rogito Dott. Giancarlo Quaini Notaio in Cremona, in data 17 Giugno 1998 rep. N. 64096, trascritto a Cremona il 30 Giugno 1998 ai n.ri 4577/3543
- 3) ISCRIZIONE CONTRO ipoteca volontaria – concessione a garanzia di anticipazioni fondiaria iscritta a Cremona il 27 Novembre 1998 ai n.ri 8238/1638 per lire 6.250.000.000–capitale lire 2.500.000.000 durata anni 2 – a favore di CARIPLO – CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE con sede a Milano.

- 4) ISCRIZIONE CONTRO ipoteca volontaria – concessione a garanzia di di mutuo iscritta a Cremona il 10 Luglio 2000 ai n.ri 5373/1308 per lire 10.000.000.000–capitale lire 5.000.000.000 durata anni 10 –a favore di CARIPLO – CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE con sede a Milano.
- 5) TRASCRIZIONE CONTRO convenzione edilizia rogito Dott. Giovanni Corioni Notaio in Cremona, in data 02 Maggio 2013 rep. N. 11913/5080 trascritto a Cremona il 17 Maggio 2013 ai n.ri 3753/2641
- 6) TRASCRIZIONE CONTRO atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – iscritto a Cremona il 12 Febbraio 2018 ai n.ri 1099/742 –a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede a Torino.
- 7) ISCRIZIONE CONTRO ipoteca in rinnovazione – ipoteca volontaria per concessione a garanzia mutuo iscritta a Cremona il 15 Giugno 2020 ai n.ri 3573/560 per euro 5.164.568,99–capitale euro 2.582.284,50 a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede a Torino.

PRECEDENTI PROPRIETARI

Le aree su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva appartenevano anteriormente al ventennio alla Società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Cremona dal 25 Novembre 1996 al 17 Giugno 1998.

LOTTO 2 RISTORANTE

DESCRIZIONE IMMOBILE

Dal sopralluogo è risultato quanto segue: trattasi di una unità immobiliare, in buone condizioni sita in Comune di Castelverde Frazione Costa Sant'Abramo (Cr) Via Castelleone, 64.

L'epoca di costruzione 1997, le caratteristiche di finitura e lo stato di manutenzione, rendono l'immobile abbastanza appetibile in caso di vendita.

L'unità immobiliare in oggetto posta al piano primo è così costituita:

un ingresso, un locale servizi igienici, una sala riunioni, un locale con servizi, un locale preparazione cibi due ampi locali ad uso ristorazione, due terrazze di cui una molto ampia raggiungibili dal piano terra con scale esterne.

Si fa presente che per la difformità del vano scala interno attualmente chiuso con una parete in cartongesso e non accessibile dal piano terra e dal piano secondo, sarà necessario presentare una richiesta in sanatoria con un costo pari a Euro 3.300,00.

FINITURE INTERNE

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono:

- pareti con intonaco civile e tinteggiatura;
- pavimento in ceramica, bagni con pavimento e rivestimento in ceramica;
- porte interne in legno;
- serramenti esterni con doppio vetro d ampie vetrate apribili;
- impianto elettrico;
- impianto idraulico.

FINITURE ESTERNE

Le finiture esterne dell'unità immobiliare sono:

-intonaco al civile con tinteggiatura per esterni.

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

La superficie dell'unità immobiliare è di mq. 621,53, terrazze mq. 817,78.

AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE

-Autorizzazione Ambientale prot. 2048 del 22 Aprile 1997

-Convenzione del 31 Ottobre 1997

-Concessione Edilizia con contributo prot.6146 del 23 Dicembre1997

-Voltura concessioni prot.4278 del 22 Giugno 1998

-Concessione Edilizia di variante prot.248 del 09 Agosto 2000

-Agibilità prot.7583 del 05 Dicembre 2000

-Denuncia Inizio Attività prot.10792 del 24 Dicembre 2004

- Denuncia Inizio Attività prot.2656 del 18 Marzo 2006

-Denuncia Inizio Attività prot.8122 del 14 Settembre 2006

-Agibilità prot.3175 del 22 Marzo 2007

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare pignorata risulta così identificata catastalmente in Comune di Castelverde:

Foglio 32 particella 124 subalterno 507 categoria C/1classe 4 consistenza mq 598
superficie catastale mq 677 rendita Euro 15596,48

Il tutto come da denuncia di variazione.

CONFINI CATASTALI

-Unità immobiliare

A Nord vuoto su particella 124 subalterno 506

A Est vuoto su particella 124 subalterno 506

A Sud particella 124 subalterno 508

A Ovest vuoto su particella 124 subalterno 506

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Metodologia estimativa ed andamento del mercato immobiliare.

La ragione pratica della presente relazione di stima è quella di determinare il valore che l'unità immobiliare sopra descritto può conseguire, a data corrente, sul libero mercato.

Procedimenti e conteggi di stima.

Dalle conclusioni dei precedenti paragrafi, ne discende il procedimento estimativo assunto per una corretta valutazione del complesso in esame, nei quali intervengono diversi fattori.

Considerato che il mercato immobiliare non procede a riferimenti prettamente analitici, ma esprime sintetiche entità variabili in funzione dell'ubicazione, dell'accessibilità, della consistenza, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e conservazione nonché del probabile prezzo di mercato praticato in zona ed il prezzo di produzione per beni simili, si ritiene equo attribuire i seguenti valori, così ripartiti:

Ristorante con accessori	€	597.813,00
Valore complessivo di	€	597.813,00

(eurocinquecentonovantasettemilaottocentotredici/00).

DIVISIBILITA'

L'unità immobiliare in oggetto vista la sua composizione, dimensione e tipologia, non può essere divisa.

CONTRATTI DI AFFITTO

L'unità immobiliare in oggetto risulta occupata con contratto di locazione opponibile.

PROVENIENZE

L'unità immobiliare in oggetto pervenne alla Società _____ con atto di compravendita in data 17 Giugno 1998 atto Notaio Giancarlo Quaini rep. N. 64096 trascritto presso la conservatoria di Cremona il 30 Giugno 1998 ai n.ri 4576/3542 (acquisto terreni su cui e precisamente sulla particella 124 sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione.).

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione alla data del 17 Marzo 2021 è stata interessata dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni in ordine cronologico:

A nome

- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE atto di compravendita a rogito Dott. Giancarlo Quaini, Notaio in Cremona, in data 17 Giugno 1998 rep. N. 64096, trascritto a Cremona il 30 Giugno 1998 ai n.ri 4576/3542.
- 2) TRASCRIZIONE A FAVORE costituzione di diritti reali a titolo oneroso rogito Dott. Giancarlo Quaini Notaio in Cremona, in data 17 Giugno 1998 rep. N. 64096, trascritto a Cremona il 30 Giugno 1998 ai n.ri 4577/3543
- 3) ISCRIZIONE CONTRO ipoteca volontaria – concessione a garanzia di anticipazioni fondiari iscritta a Cremona il 27 Novembre 1998 ai n.ri 8238/1638 per lire 6.250.000.000–capitale lire 2.500.000.000 durata anni 2 – a favore di CARIPLO – CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE con sede a Milano.

- 4) ISCRIZIONE CONTRO ipoteca volontaria – concessione a garanzia di di mutuo iscritta a Cremona il 10 Luglio 2000 ai n.ri 5373/1308 per lire 10.000.000.000–capitale lire 5.000.000.000 durata anni 10 –a favore di CARIPLO – CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE con sede a Milano.
- 5) TRASCRIZIONE CONTRO convenzione edilizia rogito Dott. Giovanni Corioni Notaio in Cremona, in data 02 Maggio 2013 rep. N. 11913/5080 trascritto a Cremona il 17 Maggio 2013 ai n.ri 3753/2641
- 6) TRASCRIZIONE CONTRO atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – iscritto a Cremona il 12 Febbraio 2018 ai n.ri 1099/742 –a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede a Torino.
- 7) ISCRIZIONE CONTRO ipoteca in rinnovazione – ipoteca volontaria per concessione a garanzia mutuo iscritta a Cremona il 15 Giugno 2020 ai n.ri 3573/560 per euro 5.164.568,99–capitale euro 2.582.284,50 a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede a Torino.

PRECEDENTI PROPRIETARI

Le aree su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva appartenevano anteriormente al ventennio alla Società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Cremona dal 25 Novembre 1996 al 17 Giugno 1998.

LOTTO 3 APPARTAMENTO

DESCRIZIONE IMMOBILE

Dal sopralluogo è risultato quanto segue: trattasi di una unità immobiliare, in buone condizioni sita in Comune di Castelverde Frazione Costa Sant'Abramo (Cr) Via Castelleone, 64.

L'epoca di costruzione 1997, le caratteristiche di finitura e lo stato di manutenzione, rendono l'immobile abbastanza appetibile in caso di vendita.

L'unità immobiliare in oggetto posta al piano primo con accesso dal piano terra attraverso vano scala di proprietà è così costituita:

al piano terra vano scala e locale ripostiglio (quest'ultimo con accesso dal vano scala non conforme con quanto rilasciato dall'Ufficio Tecnico dove l'accesso avviene dall'esterno), al piano primo un soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, una camera singola, un bagno, un disimpegno notte, un ripostiglio, un deposito ed una terrazza, al piano secondo una terrazza.

Si fa presente che per la difformità del ripostiglio sarà necessario presentare una richiesta in sanatoria con un costo pari a Euro 3.300,00.

FINITURE INTERNE

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono:

- pareti con intonaco civile e tinteggiatura;
- zona giorno pavimento in ceramica, zona notte pavimento in ceramica, bagno con pavimento e rivestimento in ceramica;
- porte interne in legno;
- serramenti esterni con doppio vetro e tapparelle;
- impianto elettrico;

-impianto idraulico.

FINITURE ESTERNE

Le finiture esterne dell'unità immobiliare sono:

-intonaco al civile con tinteggiatura per esterni.

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

La superficie dell'unità immobiliare è di mq. 178,96, terrazza piano primo mq. 439,35,

terrazza piano secondo mq. 157,88.

AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE

-Autorizzazione Ambientale prot. 2048 del 22 Aprile 1997

-Convenzione del 31 Ottobre 1997

-Concessione Edilizia con contributo prot.6146 del 23 Dicembre 1997

-Voltura concessioni prot.4278 del 22 Giugno 1998

-Concessione Edilizia di variante prot.248 del 09 Agosto 2000

-Agibilità prot.7583 del 05 Dicembre 2000

-Denuncia Inizio Attività prot.10792 del 24 Dicembre 2004

- Denuncia Inizio Attività prot.2656 del 18 Marzo 2006

-Denuncia Inizio Attività prot.8122 del 14 Settembre 2006

-Agibilità prot.3175 del 22 Marzo 2007

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare pignorata, dopo la presentazione all'UTE di Cremona di nuovo

DOCFA, risulta così identificata catastalmente in Comune di Castelverde:

Foglio 32 particella 124 subalterno 508 categoria A/2 classe 3 consistenza vani 7.5

superficie catastale mq 226 rendita Euro 387,34

Il tutto come da denuncia di variazione.

CONFINI CATASTALI

-Unità immobiliare

A Nord affaccio su particella 124 subalterno 506

A Est affaccio su particella 124 subalterno 506

A Sud affaccio su particella 124 subalterno 506

A Ovest affaccio su particella 124 subalterno 506

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Metodologia estimativa ed andamento del mercato immobiliare.

La ragione pratica della presente relazione di stima è quella di determinare il valore che l'unità immobiliare sopra descritto può conseguire, a data corrente, sul libero mercato.

Procedimenti e conteggi di stima.

Dalle conclusioni dei precedenti paragrafi, ne discende il procedimento estimativo assunto per una corretta valutazione del complesso in esame, nei quali intervengono diversi fattori.

Considerato che il mercato immobiliare non procede a riferimenti prettamente analitici, ma esprime sintetiche entità variabili in funzione dell'ubicazione, dell'accessibilità, della consistenza, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e conservazione nonché del probabile prezzo di mercato praticato in zona ed il prezzo di produzione per beni simili, si ritiene equo attribuire i seguenti valori, così ripartiti:

Abitazione con accessori	€	148.297,00
Valore complessivo di	€	148.297,00

(eurocentoquarantottomiladuecentonovantasette/00).

DIVISIBILITA'

L'unità immobiliare in oggetto vista la sua composizione e dimensione, non può essere divisa.

CONTRATTI DI AFFITTO

L'unità immobiliare in oggetto risulta occupata con titolo (comodato).

PROVENIENZE

L'unità immobiliare in oggetto pervenne alla _____ con atto di compravendita in data 17 Giugno 1998 atto Notaio Giancarlo Quaini rep. N. 64096 trascritto presso la conservatoria di Cremona il 30 Giugno 1998 ai n.ri 4576/3542 (acquisto terreni su cui e precisamente sulla particella 124 sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione.).

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione alla data del 17 Marzo 2021 è stata interessata dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni in ordine cronologico:

A nome

- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE atto di compravendita a rogito Dott. Giancarlo Quaini, Notaio in Cremona, in data 17 Giugno 1998 rep. N. 64096, trascritto a Cremona il 30 Giugno 1998 ai n.ri 4576/3542.
- 2) TRASCRIZIONE A FAVORE costituzione di diritti reali a titolo oneroso rogito Dott. Giancarlo Quaini Notaio in Cremona, in data 17 Giugno 1998 rep. N. 64096, trascritto a Cremona il 30 Giugno 1998 ai n.ri 4577/3543
- 3) ISCRIZIONE CONTRO ipoteca volontaria – concessione a garanzia di anticipazioni fondiarie iscritta a Cremona il 27 Novembre 1998 ai n.ri 8238/1638 per lire 6.250.000,000–capitale lire 2.500.000,000 durata anni 2 –

a favore di CARIPLO – CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE con sede a Milano.

- 4) ISCRIZIONE CONTRO ipoteca volontaria – concessione a garanzia di di mutuo iscritta a Cremona il 10 Luglio 2000 ai n.ri 5373/1308 per lire 10.000.000.000–capitale lire 5.000.000.000 durata anni 10 –a favore di CARIPLO – CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE con sede a Milano.
- 5) TRASCRIZIONE CONTRO convenzione edilizia rogito Dott. Giovanni Corioni Notaio in Cremona, in data 02 Maggio 2013 rep. N. 11913/5080 trascritto a Cremona il 17 Maggio 2013 ai n.ri 3753/2641
- 6) TRASCRIZIONE CONTRO atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – iscritto a Cremona il 12 Febbraio 2018 ai n.ri 1099/742 –a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede a Torino.
- 7) ISCRIZIONE CONTRO ipoteca in rinnovazione – ipoteca volontaria per concessione a garanzia mutuo iscritta a Cremona il 15 Giugno 2020 ai n.ri 3573/560 per euro 5.164.568,99–capitale euro 2.582.284,50 a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede a Torino.

PRECEDENTI PROPRIETARI

Le aree su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva appartenevano anteriormente al ventennio alla [REDACTED]

[REDACTED] sede in Cremona dal 25 Novembre 1996 al 17 Giugno 1998.

LOTTO 4 AUTORIMESSA

DESCRIZIONE IMMOBILE

Dal sopralluogo è risultato quanto segue: trattasi di una unità immobiliare, in buone condizioni sita in Comune di Castelverde Frazione Costa Sant'Abramo (Cr) Via Castelleone, 64.

L'epoca di costruzione, ante 1997, le caratteristiche di finitura e lo stato di manutenzione, rendono l'immobile abbastanza appetibile in caso di vendita.

Attualmente l'unità immobiliare è utilizzata dal centro sportivo come deposito.

L'unità immobiliare in oggetto posta al piano terra è così costituita:

un unico locale che da documentazione comunale risulta essere una autorimessa.

FINITURE INTERNE

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono:

- pareti con intonaco civile;
- pavimento in battuto di cemento;
- porta di accesso in ferro;
- impianto elettrico;

FINITURE ESTERNE

Le finiture esterne dell'unità immobiliare sono:

- intonaco al civile con tinteggiatura per esterni.

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

La superficie dell'unità immobiliare è di mq. 30,76.

AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE

- Autorizzazione Ambientale prot. 2048 del 22 Aprile 1997
- Convenzione del 31 Ottobre 1997

-Concessione Edilizia con contributo prot.6146 del 23 Dicembre 1997

-Voltura concessioni prot.4278 del 22 Giugno 1998

-Concessione Edilizia di variante prot.248 del 09 Agosto 2000

-Agibilità prot.7583 del 05 Dicembre 2000

-Denuncia Inizio Attività prot.10792 del 24 Dicembre 2004

- Denuncia Inizio Attività prot.2656 del 18 Marzo 2006

-Denuncia Inizio Attività prot.8122 del 14 Settembre 2006

-Agibilità prot.3175 del 22 Marzo 2007

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare pignorata risulta così identificata catastalmente in Comune di Castelverde:

Foglio 32 particella 124 subalterno 509 categoria C/6 classe 3 consistenza mq 28
superficie catastale mq 31 rendita Euro 60,74

Il tutto come da denuncia di variazione

CONFINI CATASTALI

-Autorimessa

A Nord particella 124 subalterno 508

A Est particella 124 subalterno 506

A Sud particella 124 subalterno 506

A Ovest particella 124 subalterno 506

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Metodologia estimativa ed andamento del mercato immobiliare.

La ragione pratica della presente relazione di stima è quella di determinare il valore che l'unità immobiliare sopra descritto può conseguire, a data corrente, sul libero mercato.

Procedimenti e conteggi di stima.

Dalle conclusioni dei precedenti paragrafi, ne discende il procedimento estimativo assunto per una corretta valutazione del complesso in esame, nei quali intervengono diversi fattori.

Considerato che il mercato immobiliare non procede a riferimenti prettamente analitici, ma esprime sintetiche entità variabili in funzione dell'ubicazione, dell'accessibilità, della consistenza, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e conservazione nonché del probabile prezzo di mercato praticato in zona ed il prezzo di produzione per beni simili, si ritiene equo attribuire i seguenti valori, così ripartiti:

Autorimessa	€	10.766,00
Valore complessivo di	€	10.766,00

(eurodiecimilasettecentosessantasei/00).

DIVISIBILITA'

L'unità immobiliare in oggetto vista la sua composizione e dimensione, non può essere divisa.

CONTRATTI DI AFFITTO

L'unità immobiliare in oggetto risulta occupata con un contratto di affitto ramo di azienda non opponibile.

PROVENIENZE

L'unità immobiliare in oggetto pervenne alla _____ con atto di compravendita in data 17 Giugno 1998 atto Notaio Giancarlo Quaini rep. N. 64096 trascritto presso la conservatoria di Cremona il 30 Giugno 1998 ai n.ri 4576/3542

(acquisto terreni su cui e precisamente sulla particella 124 sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione.).

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione alla data del 17 Marzo 2021 è stata interessata dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni in ordine cronologico:

A nome

- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE atto di compravendita a rogito Dott. Giancarlo Quaini, Notaio in Cremona, in data 17 Giugno 1998 rep. N. 64096, trascritto a Cremona il 30 Giugno 1998 ai n.ri 4576/3542.
- 2) TRASCRIZIONE A FAVORE costituzione di diritti reali a titolo oneroso rogito Dott. Giancarlo Quaini Notaio in Cremona, in data 17 Giugno 1998 rep. N. 64096, trascritto a Cremona il 30 Giugno 1998 ai n.ri 4577/3543
- 3) ISCRIZIONE CONTRO ipoteca volontaria – concessione a garanzia di anticipazioni fondiaria iscritta a Cremona il 27 Novembre 1998 ai n.ri 8238/1638 per lire 6.250.000.000–capitale lire 2.500.000.000 durata anni 2 – a favore di CARIPLO – CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE con sede a Milano.
- 4) ISCRIZIONE CONTRO ipoteca volontaria – concessione a garanzia di di mutuo iscritta a Cremona il 10 Luglio 2000 ai n.ri 5373/1308 per lire 10.000.000.000–capitale lire 5.000.000.000 durata anni 10 –a favore di CARIPLO – CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE con sede a Milano.

- 5) TRASCRIZIONE CONTRO convenzione edilizia rogito Dott. Giovanni Corioni
Notaio in Cremona, in data 02 Maggio 2013 rep. N. 11913/5080 trascritto a
Cremona il 17 Maggio 2013 ai n.ri 3753/2641
- 6) TRASCRIZIONE CONTRO atto esecutivo o cautelare – verbale di
pignoramento immobili – iscritto a Cremona il 12 Febbraio 2018 ai n.ri
1099/742 –a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede a Torino.
- 7) ISCRIZIONE CONTRO ipoteca in rinnovazione – ipoteca volontaria per
concessione a garanzia mutuo iscritta a Cremona il 15 Giugno 2020 ai n.ri
3573/560 per euro 5.164.568,99–capitale euro 2.582.284,50 a favore di
INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede a Torino.

PRECEDENTI PROPRIETARI

Le aree su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura
esecutiva appartenevano anteriormente al ventennio alla Società [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Cremona dal 25 Novembre 1996 al 17 Giugno 1998.

LOTTO 5 SALA POLIVALENTE

DESCRIZIONE IMMOBILE

Dal sopralluogo è risultato quanto segue: trattasi di una unità immobiliare, in buone condizioni sita in Comune di Castelverde Frazione Costa Sant'Abramo (Cr) Via Castelleone,64.

L'epoca di costruzione, ante 1997, le caratteristiche di finitura e lo stato di manutenzione, rendono l'immobile abbastanza appetibile in caso di vendita.

L'unità immobiliare in oggetto posta al piano primo e raggiungibile attraverso vano scala interno al centro sportivo è così costituita:

un unico locale di ampia metratura ,due bagni, un ripostiglio ed una terrazza che si sviluppa sui quattro lati,

FINITURE INTERNE

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono:

- pareti con intonaco civile e tinteggiatura;
- pavimento in ceramica, bagno con pavimento e rivestimento in ceramica;
- serramenti esterni con doppio vetro;
- impianto elettrico;
- impianto idraulico.

FINITURE ESTERNE

Le finiture esterne dell'unità immobiliare sono:

- intonaco al civile con tinteggiatura per esterni.

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

La superficie dell'unità immobiliare è di mq. 292,96.

AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE

- Autorizzazione Ambientale prot. 2048 del 22 Aprile 1997
- Convenzione del 31 Ottobre 1997
- Concessione Edilizia con contributo prot.6146 del 23 Dicembre 1997
- Voltura concessioni prot.4278 del 22 Giugno 1998
- Concessione Edilizia di variante prot.248 del 09 Agosto 2000
- Agibilità prot.7583 del 05 Dicembre 2000
- Denuncia Inizio Attività prot.10792 del 24 Dicembre 2004
- Denuncia Inizio Attività prot.2656 del 18 Marzo 2006
- Denuncia Inizio Attività prot.8122 del 14 Settembre 2006
- Agibilità prot.3175 del 22 Marzo 2007

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare pignorata risulta così identificata catastalmente in Comune di Castelverde:

Foglio 32 particella 124 subalterno 504 categoria C/4 classe 2 consistenza mq. 200
superficie catastale mq 266 rendita Euro 702,38

Il tutto come da visura catastale.

CONFINI CATASTALI

-Unità immobiliare

A Nord vuoto su particella 124

A Est vuoto su particella 124

A Sud vuoto su particella 124

A Ovest vuoto su particella 124

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Metodologia estimativa ed andamento del mercato immobiliare.

La ragione pratica della presente relazione di stima è quella di determinare il valore che l'unità immobiliare sopra descritto può conseguire, a data corrente, sul libero mercato.

Procedimenti e conteggi di stima.

Dalle conclusioni dei precedenti paragrafi, ne discende il procedimento estimativo assunto per una corretta valutazione del complesso in esame, nei quali intervengono diversi fattori.

Considerato che il mercato immobiliare non procede a riferimenti prettamente analitici, ma esprime sintetiche entità variabili in funzione dell'ubicazione, dell'accessibilità, della consistenza, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e conservazione nonché del probabile prezzo di mercato praticato in zona ed il prezzo di produzione per beni simili, si ritiene equo attribuire i seguenti valori, così ripartiti:

Sala Polivalente	€	202.368,00
Valore complessivo di	€	202.368,00

(euroduecentoduemilatrecentosessantotto/00).

DIVISIBILITA'

L'unità immobiliare in oggetto vista la sua composizione e dimensione, non può essere divisa.

CONTRATTI DI AFFITTO

L'unità immobiliare in oggetto risulta non occupata.

PROVENIENZE

L'unità immobiliare in oggetto pervenne alla _____ con atto di compravendita in data 17 Giugno 1998 atto Notaio Giancarlo Quaini rep. N. 64096

trascritto presso la conservatoria di Cremona il 30 Giugno 1998 ai n.ri 4576/3542 (acquisto terreni su cui e precisamente sulla particella 124 sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione.).

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione alla data del 17 Marzo 2021 è stata interessata dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni in ordine cronologico:

A nome

- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE atto di compravendita a rogito Dott. Giancarlo Quaini, Notaio in Cremona, in data 17 Giugno 1998 rep. N. 64096, trascritto a Cremona il 30 Giugno 1998 ai n.ri 4576/3542.
- 2) TRASCRIZIONE A FAVORE costituzione di diritti reali a titolo oneroso rogito Dott. Giancarlo Quaini Notaio in Cremona, in data 17 Giugno 1998 rep. N. 64096, trascritto a Cremona il 30 Giugno 1998 ai n.ri 4577/3543
- 3) ISCRIZIONE CONTRO ipoteca volontaria – concessione a garanzia di anticipazioni fondiari iscritta a Cremona il 27 Novembre 1998 ai n.ri 8238/1638 per lire 6.250.000.000–capitale lire 2.500.000.000 durata anni 2 – a favore di CARIPLO – CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE con sede a Milano.
- 4) ISCRIZIONE CONTRO ipoteca volontaria – concessione a garanzia di di mutuo iscritta a Cremona il 10 Luglio 2000 ai n.ri 5373/1308 per lire 10.000.000.000–capitale lire 5.000.000.000 durata anni 10 –a favore di CARIPLO – CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE con sede a Milano.

- 5) TRASCRIZIONE CONTRO convenzione edilizia rogito Dott. Giovanni Corioni
Notaio in Cremona, in data 02 Maggio 2013 rep. N. 11913/5080 trascritto a
Cremona il 17 Maggio 2013 ai n.ri 3753/2641
- 6) TRASCRIZIONE CONTRO atto esecutivo o cautelare – verbale di
pignoramento immobili – iscritto a Cremona il 12 Febbraio 2018 ai n.ri
1099/742 –a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede a Torino.
- 7) ISCRIZIONE CONTRO ipoteca in rinnovazione – ipoteca volontaria per
concessione a garanzia mutuo iscritta a Cremona il 15 Giugno 2020 ai n.ri
3573/560 per euro 5.164.568,99–capitale euro 2.582.284,50 a favore di
INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede a Torino.

PRECEDENTI PROPRIETARI

Le aree su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura
esecutiva appartenevano anteriormente al ventennio alla [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Cremona dal 25 Novembre 1996 al 17 Giugno 1998.

LOTTO 6 TERRENO AGRICOLO

DESCRIZIONE IMMOBILE

Dal sopralluogo è risultato quanto segue: trattasi di un terreno agricolo sito in Comune di Castelverde Frazione Costa Sant'Abramo via Castelleone,64 adibito a parcheggio auto ristorante e centro sportivo.

CONSISTENZA DELL'AREA AGRICOLA

La superficie dell'area agricola è di mq. 12447,00.

AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE

- Autorizzazione Ambientale prot. 2048 del 22 Aprile 1997
- Convenzione del 31 Ottobre 1997
- Concessione Edilizia con contributo prot.6146 del 23 Dicembre1997
- Voltura concessioni prot.4278 del 22 Giugno 1998
- Concessione Edilizia di variante prot.248 del 09 Agosto 2000
- Agibilità prot.7583 del 05 Dicembre 2000
- Denuncia Inizio Attività prot.10792 del 24 Dicembre 2004
- Denuncia Inizio Attività prot.2656 del 18 Marzo 2006
- Denuncia Inizio Attività prot.8122 del 14 Settembre 2006
- Agibilità prot.3175 del 22 Marzo 2007

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area agricola pignorata risulta così identificata catastalmente in Comune Castelverde:

Foglio 32 particella 123 qualità seminativo irriguo classe superficie mq 12447reddito dominicale Euro 102,85 reddito agrario Euro 118,92

Il tutto come da visura catastale.

CONFINI CATASTALI

A Nord strada vicinale

A Est particella 175 e particella 124

A Sud particella 124

A Ovest strada vicinale

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Metodologia estimativa ed andamento del mercato immobiliare.

La ragione pratica della presente relazione di stima è quella di determinare il valore che l'unità immobiliare sopra descritto può conseguire, a data corrente, sul libero mercato.

Procedimenti e conteggi di stima.

Dalle conclusioni dei precedenti paragrafi, ne discende il procedimento estimativo assunto per una corretta valutazione del complesso in esame, nei quali intervengono diversi fattori.

Considerato che il mercato immobiliare non procede a riferimenti prettamente analitici, ma esprime sintetiche entità variabili in funzione dell'ubicazione, dell'accessibilità, della consistenza, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e conservazione nonché del probabile prezzo di mercato praticato in zona ed il prezzo di produzione per beni simili, si ritiene equo attribuire i seguenti valori, così ripartiti:

Area Agricola	€	74.682,00
Valore complessivo di	€	74.682,00

(eurosettantaquattromilaseicentottantadue/00).

DIVISIBILITA'

L'unità immobiliare in oggetto vista la sua composizione e dimensione, non può essere divisa.

CONTRATTI DI AFFITTO

Area agricola utilizzata a parcheggio auto

PROVENIENZE

L'unità immobiliare in oggetto pervenne alla _____ con atto di compravendita in data 17 Giugno 1998 atto Notaio Giancarlo Quaini rep. N. 64096 trascritto presso la conservatoria di Cremona il 30 Giugno 1998 ai n.ri 4576/3542 (acquisto terreni su cui e precisamente sulla particella 124 sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione.).

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione alla data del 17 Marzo 2021 è stata interessata dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni in ordine cronologico:

A nome

- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE atto di compravendita a rogito Dott. Giancarlo Quaini, Notaio in Cremona, in data 17 Giugno 1998 rep. N. 64096, trascritto a Cremona il 30 Giugno 1998 ai n.ri 4576/3542.
- 2) TRASCRIZIONE A FAVORE costituzione di diritti reali a titolo oneroso rogito Dott. Giancarlo Quaini Notaio in Cremona, in data 17 Giugno 1998 rep. N. 64096, trascritto a Cremona il 30 Giugno 1998 ai n.ri 4577/3543
- 3) ISCRIZIONE CONTRO ipoteca volontaria – concessione a garanzia di anticipazioni fondiarie iscritta a Cremona il 27 Novembre 1998 ai n.ri 8238/1638 per lire 6.250.000.000–capitale lire 2.500.000.000 durata anni 2 –

a favore di CARIPLO – CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE con sede a Milano.

- 4) ISCRIZIONE CONTRO ipoteca volontaria – concessione a garanzia di di mutuo iscritta a Cremona il 10 Luglio 2000 ai n.ri 5373/1308 per lire 10.000.000.000–capitale lire 5.000.000.000 durata anni 10 –a favore di CARIPLO – CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE con sede a Milano.
- 5) TRASCRIZIONE CONTRO convenzione edilizia rogito Dott. Giovanni Corioni Notaio in Cremona, in data 02 Maggio 2013 rep. N. 11913/5080 trascritto a Cremona il 17 Maggio 2013 ai n.ri 3753/2641
- 6) TRASCRIZIONE CONTRO atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – iscritto a Cremona il 12 Febbraio 2018 ai n.ri 1099/742 –a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede a Torino.
- 7) ISCRIZIONE CONTRO ipoteca in rinnovazione – ipoteca volontaria per concessione a garanzia mutuo iscritta a Cremona il 15 Giugno 2020 ai n.ri 3573/560 per euro 5.164.568,99–capitale euro 2.582.284,50 a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede a Torino.

PRECEDENTI PROPRIETARI

Le aree su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva appartenevano anteriormente al ventennio alla [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Cremona dal 25 Novembre 1996 al 17 Giugno 1998.

Con quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per ogni chiarimento.

Con osservanza.

Crema, li 30 Marzo 2021.

Il C.T.U.

Geom. Roberta Renesto

In allegato si trasmette:

- A Fotografie
- B Documentazione comunale
- C Documentazione catastale (Visura e Schede da pignoramento)
- D Documentazione catastale (Schede da DOCFA)
- E Documentazione catastale (Visura attuale-Visura storica)
- F Visura ipotecaria
- G Atto di compravendita
- H Attestato di Prestazione Energetica
- I Contratti di locazione
- L Planimetrie rilievo

Crema 30 marzo 2021

Il C.T.U.

Geom. Roberta Renesto