

ROSSI GEOM. GIANMARIA
AUSILIARIO DEL G.E.
Studio tecnico in Ripalta Cremasca (CR), via America n.11
Cell. 347.3306193
E_Mail: gianmaria.rossi1961@libero.it

TRIBUNALE DI CREMONA

NEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO n. 4/2023 R.G.E.

Promosso da : AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A
con sede in Napoli (NA)
cessionario di BANCO BPM S.P.A
con sede in Milano (MI)
rappresentata e difesa dall'Avv. Alberigo Panini di Roma (RM)

Contro : XXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione : G.O.P. avv. Claudia Calubini

Ripalta Cremasca, li 02.12.2024



SCHEDA RIASSUNTIVA E INDICE

Diritto (pag.7):

XX proprietà per $\frac{1}{3}$;

XX proprietà per $\frac{1}{3}$;

XX proprietà per $\frac{1}{3}$.

Bene (pag.12):

Lotto n. 1: magazzino al piano terra con cortile e giardino comune edificabili.

Lotto n. 2: ufficio al piano terra con cortile e giardino comuni edificabili.

Ubicazione (pag.12): via Ferdinando Meneghezzi n. 2 e via Giovanni Solera n. 5, Crema (CR).

Stato (pag.12): in non buone condizioni.

Titolarità (pag.7):

XX

Lotti (pag.12): Sì, n. 2.

Dati catastali pignoramento (pag.5/6):

- foglio 21 – mapp. 164 – sub. 501 (cat. D/1) – Via Ferdinando Meneghezzi n.2 – piano T - Zc. 1 - R.C. Euro 12.411,00 - In piena proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$ ciascuno.

- foglio 21 – mapp. 164 – sub. 502 – graffato con mapp. 266 – sub. 501 (cat. A/10) – Via Giovanni Solera n.5 – piano T - Zc. 1 - Cl. 3 – consistenza vani 6,5 – superficie catastale mq. 137 – R.C. Euro 1.863,12 - In piena proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$ ciascuno.

- foglio 21 – mapp. 264 – sub. 502 – Via Giovanni Solera n. 5 – piano T – In piena proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$ ciascuno - bene comune non censibile.

- foglio 21 – mapp. 267 – sub. 501 – Via Ferdinando Meneghezzi n. 2 – piano T – In piena proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$ ciascuno - bene comune non censibile.

- foglio 21 – mapp. 164 – sub. 503 – Via Giovanni Solera n. 5 – piano T – In piena proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$ ciascuno - bene comune non censibile.

Dati catastali attuali (pag.13):

Magazzino vendita:

foglio 21 – mapp. 164 – sub. 501 (cat. D/1) – via Ferdinando Meneghezzi n. 2 – piano T - Zc. 1 - R.C. Euro 12.411,00 - In piena proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$ ciascuno fra i sig.ri XXXX.

Ufficio:

foglio 21 – mapp. 164 – sub. 502 – foglio 21 – mapp. 266 – sub. 501 (cat. A/10) – via Giovanni Solera n. 5 – piano T - Zc. 1 - Cl. 3 – consistenza vani 6,5 – superficie catastale mq. 137 – R.C. Euro 1.863,12 - In piena proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$ ciascuno fra i sig.ri XXXXXX

Le unità hanno diritto ai seguenti beni comuni non censibili:

- foglio 21, mapp. 264, sub. 502, via Giovanni Solera n. 5, piano T (uscita di sicurezza);
- foglio 21, mapp. 267, sub. 501, via Ferdinando Meneghezzi n. 2, piano T (cortile e giardino comuni);
- foglio 21, mapp. 164, sub. 503, via Giovanni Solera n. 5, piano T (cortile comune uscita di sicurezza).



Confini (pag.15):

Lotto n. 1: “magazzino al piano terra con cortile e giardino comune edificabili”:

il magazzino al piano T in senso orario confina: a Nord con cortile di altra proprietà mapp. 115, sub. 501; ad Est con cortile di altra proprietà mapp. 186; a Sud con cortile e giardino comuni mapp. 267, sub. 501 stessa proprietà; ad Ovest prima con cortile comune mapp. 267, sub. 501 di stessa proprietà, poi con un'altra unità di stessa proprietà mapp. 164, sub. 502, graffiato con mapp. 266, sub. 501, indi con cortile comune di stessa proprietà mapp. 164, sub. 503.

Lotto n. 2: “ufficio al piano terra con cortile e giardino comuni edificabili”:

l'ufficio al piano T in senso orario confina: a Nord con uscita di sicurezza comune di stessa proprietà mapp. 264, sub. 502; ad Est prima con cortile comune di stessa proprietà mapp. 164, sub. 503, poi con un'altra unità di stessa proprietà, mapp. 164, sub. 501 indi con cortile comune di stessa proprietà mapp. 267, sub. 501; a Sud con cortile comune di stessa proprietà mapp. 267, sub. 501; ad Ovest con la via Giovanni Solera.

Irregolarità/abusi (pag.16): **SI**,

Lotto n. 1: costo per regolarizzazione €. **6.000,00**.

Lotto n. 2: costo per regolarizzazione €. **9.000,00**.

Valore di mercato (pag.17/19):

Lotto n. 1: €. **763.000,00** (Valore di Vendita Forzata, proposto come prezzo base d'asta).

Lotto n. 2: €. **265.000,00** (Valore di Vendita Forzata, proposto come prezzo base d'asta).

Valore mutuo (pag.9/10/11):

euro 1.563.836,00, importo totale euro 3.167.672,00 e durata 15 anni;

euro 350.000,00, importo totale euro 700.000,00 e durata 15 anni;

euro 39.329,00, importo totale euro 78.658,00 e durata 10 anni;

euro 50.000,00, importo totale euro 100.000,00 e durata 7 anni;

euro 76.000,00, importo totale euro 152.000,00 e durata 5 anni;

euro 800.000,00, importo totale euro 1.600.000,00 e durata 15 anni;

euro 100.000,00, importo totale euro 200.000,00 e durata 15 anni;

euro 57.008,00, importo totale euro 114.016,00 e durata 10 anni;

euro 100.000,00, importo totale euro 200.000,00 e durata 7 anni.

Vendibilità (pag.19): Buono.

Motivo (pag.12):

immobile ubicato nel centro abitato di Crema (CR).

Pubblicità: ordinaria.

Occupazione (pag.19):

Al momento dei sopralluoghi del sottoscritto in data 31.08.2023 e in data 17.09.2024 gli immobili pignorati sono risultati essere entrambi affittati con regolari contratti di affitto.

Vincoli (pag.20): no.

Oneri (pag.20/21/22/23):

1 - Iscrizione NN 14960/2653 del 20.11.2013, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) in data 14.11.2013 rep. 64249/16651.

2 – Iscrizione NN 14960/2654 del 20.11.2013, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) in data 14.11.2013 rep. 64249/16651.

3 – Iscrizione NN 14960/2655 del 20.11.2013, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) in data 14.11.2013 rep. 64249/16651.



- 4 – Iscrizione NN 14960/2656 del 20.11.2013, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) in data 14.11.2013 rep. 64249/16651.
- 5 – Iscrizione NN 14960/2657 del 20.11.2013, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) in data 14.11.2013 rep. 64249/16651.
- 6 – Iscrizione NN 14960/2658 del 20.11.2013, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) in data 14.11.2013 rep. 64249/16651.
- 7 – Iscrizione NN 14960/2659 del 20.11.2013, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) in data 14.11.2013 rep. 64249/16651.
- 8 – Iscrizione NN 14960/2660 del 20.11.2013, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) in data 14.11.2013 rep. 64249/16651.
- 9 – Iscrizione NN 14960/2661 del 20.11.2013, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) in data 14.11.2013 rep. 64249/16651.
- 10 – Iscrizione NN 19459/3656 del 22.12.2016, nascente da ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Cremona con sede in Cremona (CR) in data 17.11.2016 rep. 1628/2016.
- 11 – Trascrizione NN 17450/11148 del 24.10.2019, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di ufficiale giudiziario del Tribunale con sede in Cremona (CR) in data 10.10.2019 rep. 3118.
- 12 – Trascrizione NN 907/652 del 24.01.2023, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di ufficiale giudiziario del Tribunale con sede in Cremona (CR) in data 27.12.2022 rep. 3757/2022.
- 13 – Trascrizione NN 4170/2959 del 14.03.2024, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di ufficiale giudiziario del Tribunale con sede in Cremona (CR) in data 08.02.2024 rep. 348/2024.

Varie (24): ---

ALLEGATI:

- allegato 1 – documentazione fotografica dei 2 lotti
- allegato 2 – estratto mappa attuale al Catasto Terreni
- allegato 3 – foto satellitare dell'immobile
- allegato 4 – visura attuale al Catasto Fabbricati
- allegato 5 – planimetrie catastali
- allegato 6 – copia pratiche edilizie rintracciate in Comune, stato di famiglia
- allegato 7 – visure alla Conservatoria Registri Immobiliari di Lodi
- allegato 8 – copia dell'atto di provenienza – successioni ereditarie
- allegato 9 - planimetria degli immobili dei 2 lotti
- allegato 10 – Attestato di Prestazione Energetica (APE) dei lotti n. 1 e n. 2
- allegato 11 – copia di n.3 comparabili per determinazione del valore dei beni
- allegato 12 – copia di n.2 contratti di affitto
- allegato 13 – attestazione di avvenuto invio copia della perizia alle parti



TRIBUNALE DI CREMONA

NEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO n. 4/2023 R.G.E.

Promosso da : AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A
con sede in Napoli (NA)
cessionario di BANCO BPM S.P.A
con sede in Milano (MI)
rappresentata e difesa dall'Avv. Alberigo Panini di Roma (RM)

Contro : XXXXX

Giudice dell'Esecuzione : G.O.P. avv. Claudia Calubini

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

RELAZIONE

descrittiva ed estimativa dell'Ausiliario del G.E. Geom. Rossi Gianmaria, C.F. RSS GMR 61R29 I827Q con studio in Ripalta Cremasca via America n. 11, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1289 ed incaricato in data 17.03.2023, il tutto con riferimento agli Atti di Pignoramento Immobiliare in data 14.12.2022 ed in data 23.01.2024 promossi da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A con sede in Napoli (NA) cessionario di BANCO BPM S.P.A con sede in Milano (MI) contro i Sig.ri XXX proprietari per l'intero, ed a carico dei seguenti beni immobiliari ed i relativi frutti civili, accessioni e pertinenze, siti: "in Comune di Crema (CR), per la quota di 1/1":

foglio 21 – mapp. 164 – sub. 501 (cat. D/1) – Via Ferdinando Meneghezzi n.2 – piano T - Zc. 1 - R.C. Euro 12.411,00 - In piena proprietà per la quota di 1/3 ciascuno.

foglio 21 – mapp. 164 – sub. 502 – graffato con mapp. 266 – sub. 501 (cat. A/10) – Via Giovanni Solera n.5 – piano T - Zc. 1 - Cl. 3 – consistenza vani 6,5 – superficie catastale mq. 137 – R.C. Euro 1.863,12 - In piena proprietà per la quota di 1/3 ciascuno.

foglio 21 – mapp. 264 – sub. 502 – Via Giovanni Solera n. 5 – piano T – In piena proprietà per la quota di 1/3 ciascuno - bene comune non censibile.

foglio 21 – mapp. 267 – sub. 501 – Via Ferdinando Meneghezzi n. 2 – piano T – In piena proprietà per la quota di 1/3 ciascuno - bene comune non censibile.



foglio 21 – mapp. 164 – sub. 503 – Via Giovanni Solera n. 5 – piano T – In piena proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$ ciascuno - bene comune non censibile.

QUESITO

“Il giudice dell’esecuzione, visti gli artt. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c., dispone che l’esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inadeguati; 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:

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



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

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

alleggi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico; 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 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”.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Giuramento:

il sottoscritto Rossi geom. Gianmaria prestava giuramento telematico entro il termine di 10 giorni come previsto dal G.E. Avv. Claudia Calubini in qualità di “esperto estimatore degli immobili” con relativo quesito inerente alla procedura in corso riguardante le parti in epigrafe richiamate.

Operazioni tecniche, ricerche ed ispezioni effettuate:

- visure catastali: eseguite in data 12.04.2023 – 04.09.2023;
- ispezioni in Conservatoria dei Registri Immobiliari: eseguite in data 18.09.2023 – 15.11.2024;
- recupero atto notarile di provenienza: eseguito in data 15.04.2023;
- visioni pratiche edilizie in Comune di Crema (CR): eseguite in data 10.05.2023;
- sopralluoghi di accesso agli immobili pignorati: eseguiti in data 31.08.2023 – 17.09.2024.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto:

XX proprietà per 1/3;

XX proprietà per 1/3;

XX proprietà per 1/3;

(atto di denuncia nei passaggi per causa di morte in data 11.02.2000 in morte di x x



denunciata all'ufficio del registro di Crema (CR) in data 27.07.2000 rep. n. 421/2000 e trascritta a Lodi (LO) il 25.10.2000 ai nn. 16280/9357. Accettazione tacita con atto notaio Donati Giovanni Battista in data 06.10.2006 rep. 86351 e trascritto a Lodi (LO) il 27.09.2011 ai nn. 15522/8995).

Verifica presso l'Agenzia del Territorio di Lodi – Conservatoria dei Registri Immobiliari ed individuazione precedenti proprietari nel ventennio e verifica della continuità nelle trascrizioni

(verifica trascrizioni ed iscrizioni)

Dall'ispezione effettuata presso il succitato ufficio a nome dei pignorati ed inerente gli immobili in esame, è emerso quanto segue:

1 – Pervenne agli esecutati ciascuno per la quota di 2/36 piena proprietà in regime di separazione (precedentemente identificati al foglio 21 particelle 115 sub. 1-264 sub. 1, 164 sub. 1-266 sub. 1, 164 sub. 2) in virtù di atto tra vivi (stralcio divisionale per commutazione transattiva) ai rogiti del notaio Barbaglio Giovanni di Crema (CR), in data 07.06.2006 rep. 55876/11437 e trascritto a Lodi (LO) il 17.06.2006 ai nn. 14357/8282 da potere di XX.

N.B.: in forza della sentenza del tribunale di Crema (CR) n. 387/2005 cont. 1156/2002 Cron. N. 3433 rep. 505 in data 22.09.2005, depositata in cancelleria il 04.10.2005, registrata a Crema (CR) il 09.11.2005 n. 773, notificata e passata in giudicato, la comunione ereditaria in morte del sig. XX deceduto il 06.12.1997, deve intendersi allargata al sig. XX nell'ordine dei discendenti, in par4i grado, fermi i diritti spettanti al coniuge premorto sig.ra XX. Le parti intendono con il presente atto definire ogni loro controversia in via transattiva e mediante stralcio divisionale commutativo dei diritti spettanti al sig. XX.

2 – Pervenne agli esecutati, ciascuno per la quota di 1/9 piena proprietà in virtù di atto per causa morte – certificato di denuncia successione ufficio del registro di Crema (CR) in data 27.07.2000 rep. 421/2000 e trascritto il 25.10.2000 ai nn. 16280/9357 in morte di XX deceduta l'11.02.2000, (risulta accettazione tacita con atto notaio Donati Giovanni Battista in data 06.10.2006 rep. 86351 e trascritto il 27.09.2011 ai nn. 15522/8995 in morte di XX relativamente ai beni venduti).

3 – Pervenne agli esecutati ciascuno per la quota di 2/9 piena proprietà, alla sig.ra XX per quota 3/9 piena proprietà in virtù di atto per causa morte - certificato di denuncia successione ufficio del registro di Crema (CR) in data 05.06.1998 rep. 293/1998 e trascritto il 17.08.1998 ai nn. 11198/7605 in morte di XX deceduto il 06.12.1997, (risulta accettazione tacita con atto notaio Donati Giovanni Battista in data 06.10.2006 rep. 86351 e trascritto il 27.09.2011 ai nn. 15521/8994 in morte di XX, relativamente ai beni venduti)



4 – Pervenne al sig. XX, per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita a rogito del notaio Fadini Massimo di Crema (CR) in data 22.01.1968 rep. 51626/19553 e trascritto il 14.02.1968 ai nn. 1118/651 da potere di contessa XX.

5 – Iscrizione NN 14960/2653 del 20.11.2013, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) in data 14.11.2013 rep. 64249/16651 a favore di BANCO POPOLARE Società Cooperativa sede Verona (VR) C.F.: 03700430238 (domicilio ipotecario in Lodi (LO) via F. Gabba n. 5 C/o) contro XX
Debitore non datore XX importo capitale euro 1.563.836,00, importo totale euro 3.167.672,00 e durata 15 anni.

6 – Iscrizione NN 14960/2654 del 20.11.2013, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) in data 14.11.2013 rep. 64249/16651 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A. C.F.: 00152980215 (domicilio ipotecario in Lodi (LO) via F. Gabba n. 5 C/o) contro XX
Debitore non datore XX importo capitale euro 350.000,00, importo totale euro 700.000,00 e durata 15 anni.

7 – Iscrizione NN 14960/2655 del 20.11.2013, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) in data 14.11.2013 rep. 64249/16651 a favore di BANCA CREMASCA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA sede Crema (CR) C.F.: 01230590190 (domicilio ipotecario in Lodi (LO) via F. Gabba n. 5 C/o) contro XX
Debitore non datore XX importo capitale euro 39.329,00, importo totale euro 78.658,00 e durata 10 anni.

8 – Iscrizione NN 14960/2656 del 20.11.2013, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) in data 14.11.2013 rep. 64249/16651 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. sede Siena (SI) C.F.: 00884060526 (domicilio ipotecario in Lodi (LO) via F. Gabba n. 5 C/o) contro XX
Debitore non datore XX importo capitale euro 50.000,00, importo totale euro 100.000,00 e durata 7 anni.



Gravante su: relativamente alla quota di 2/3 piena proprietà di Crema (CR) foglio 21, particella 164, sub. 501.

Relativamente alla quota di 2/3 piena proprietà di Crema (CR) foglio 21, particella 164, sub. 502.

Relativamente alla quota di 2/3 piena proprietà di Crema (CR) foglio 21, particella 266, sub. 501.

9 – Iscrizione NN 14960/2657 del 20.11.2013, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) in data 14.11.2013 rep. 64249/16651 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. sede Parma (PR) C.F.: 02113530345 (domicilio ipotecario in Lodi (LO) via F. Gabba n. 5 C/o) contro XX

Debitore non datore XX importo capitale euro 76.000,00, importo totale euro 152.000,00 e durata 5 anni.

10 – Iscrizione NN 14960/2658 del 20.11.2013, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) in data 14.11.2013 rep. 64249/16651 a favore di BANCO POPOLARE Società Cooperativa sede Verona (VR) C.F.: 03700430238 (domicilio ipotecario in Lodi (LO) via F. Gabba n. 5 C/o) contro XX
Debitore non datore XX, importo capitale euro 800.000,00, importo totale euro 1.600.000,00 e durata 15 anni.

11 – Iscrizione NN 14960/2659 del 20.11.2013, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) in data 14.11.2013 rep. 64249/16651 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A. C.F.: 00152980215 (domicilio ipotecario in Lodi (LO) via F. Gabba n. 5 C/o) contro XX

Debitore non datore XX, importo capitale euro 100.000,00, importo totale euro 200.000,00 e durata 15 anni.

12 – Iscrizione NN 14960/2660 del 20.11.2013, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) in data 14.11.2013 rep. 64249/16651 a favore di BANCA CREMASCA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA sede Crema (CR) C.F.: 01230590190 (domicilio ipotecario in Lodi (LO) via F. Gabba n. 5 C/o) contro XX

Debitore non datore XX, importo capitale euro 57.008,00, importo totale euro 114.016,00 e durata 10 anni.



13 – Iscrizione NN 14960/2661 del 20.11.2013, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) in data 14.11.2013 rep. 64249/16651 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. sede Siena (SI) C.F.: 00884060526 (domicilio ipotecario in Lodi (LO) via F. Gabba n. 5 C/o) contro XX

Debitore non datore XX, importo capitale euro 100.000,00, importo totale euro 200.000,00 e durata 7 anni.

Gravante su: relativamente alla quota di 2/3 piena proprietà di Crema (CR) foglio 21, particella 164, sub. 501.

Relativamente alla quota di 2/3 piena proprietà di Crema (CR) foglio 21, particella 164, sub. 502.

Relativamente alla quota di 2/3 piena proprietà di Crema (CR) foglio 21, particella 266, sub. 501.

14 – Iscrizione NN 19459/3656 del 22.12.2016, nascente da ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Cremona con sede in Cremona (CR) in data 17.11.2016 rep. 1628/2016 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A. C.F.: 00152980215 (domicilio ipotecario in avv. Ugo Marazzi via Santa Chiara n. 11 Crema (CR)) contro XX, importo capitale euro 41.435,26, importo totale euro 58.000,00.

15 – Trascrizione NN 17450/11148 del 24.10.2019, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di ufficiale giudiziario del Tribunale con sede in Cremona (CR) in data 10.10.2019 rep. 3118 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. sede Siena (SI) C.F.: 00884060526 contro XX

Gravante su: relativamente alla quota di 2/3 piena proprietà di Crema (CR) foglio 21, particella 164, sub. 501.

Relativamente alla quota di 2/3 piena proprietà di Crema (CR) foglio 21, particella 164, sub. 502.

Relativamente alla quota di 2/3 piena proprietà di Crema (CR) foglio 21, particella 266, sub. 501.

16 – Trascrizione NN 907/652 del 24.01.2023, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di ufficiale giudiziario del Tribunale con sede in Cremona (CR) in data 27.12.2022 rep. 3757/2022 a favore di BANCO BPM S.P.A. sede Milano (MI) C.F.: 09722490969 (domicilio ipotecario in avv. Alberto Borsieri via Frecavalli n. 21 Crema (CR)) contro XX

17 – Trascrizione NN 4170/2959 del 14.03.2024, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di ufficiale giudiziario del Tribunale con sede in Cremona (CR) in data 08.02.2024 rep. 348/2024 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Sede in Napoli (NA) C.F.: 05828330638 (domicilio ipotecario SOVIME S.R.L. PER AMCO S.P.A. Piazza G. Bovio n.22 Napoli (NA)) contro XX



Bene ed ubicazione

Ex capannone industriale composto da n. 2 lotti affittati a 2 ditte distinte, le quali sono insediate rispettivamente: la prima in ampio magazzino adibito a vendita materiale di cancelleria, mentre la seconda in ampio locale ad uso ufficio privato. Entrambi i lotti risultano avere ampio cortile asfaltato con giardino comuni.

Il lotto n. 1 adibito a vendita materiale di cancelleria risulta composto da n. 2 ampi magazzini, il più grande adibito alla vendita al pubblico, mentre il più piccolo ad uso deposito materiali. Presenta n. 3 locali ufficio con disimpegno d'accesso, n. 5 locali WC con n. 2 antibagni e n. 1 disimpegno d'ingresso. Sul fronte del magazzino c'è il locale caldaia con un'ampia pensilina d'ingresso. Sul lato Ovest del fabbricato esiste un'uscita di sicurezza coperta con relativo cortile di transito comuni, la quale è sfociante sulla via Solera.

Il magazzino risulta essere stato costruito con struttura prefabbricata nell'anno 1968 e presenta pavimento in piastrelle datate con controsoffitto in pannelli a ridosso delle travature. Gli uffici risultano divisi con materiale leggero tipo open-space.

Il lotto n. 2 adibito ad ufficio privato è formato da n. 3 locali uso ufficio, n. 1 locale archivio, n. 1 ripostiglio, n. 3 locali WC con n. 1 antibagno ed n. 1 atrio. Il pavimento risulta essere in piastrelle datate con serramenti esterni in alluminio e vetro. I locali WC con antibagno ed ufficio ubicato sul retro necessitano di intervento di manutenzione straordinaria all'intera copertura ed ad alcune finestre che sono da sistemare, poichè sono stati effettuati solo gli interventi più urgenti.

L'intera proprietà risulta ubicata in vecchia lottizzazione industriale nel quartiere di Crema Nuova situato in lato Nord della città di Crema (CR – abitanti circa 33.000) con ingresso carrale e pedonale dalla via pubblica Ferdinando Meneghezzi al civico n. 2 in lato Sud, ed altro ingresso pedonale e carrale dalla via pubblica Solera in lato Ovest.

Tutta la proprietà risulta chiusa sui 4 lati da muri di fabbrica e recinzioni in muratura e cancellata in ferro, compreso il cortile ed il giardino comuni edificabili.

L'ambito urbanistico in cui si colloca la proprietà è immediatamente limitrofo alla strada comunale via Ferdinando Meneghezzi angolo via Solera, caratterizzato dalla presenza prevalente di abitazioni in una zona dotata di tutte le normali infrastrutture e servizi necessari alla residenza (scuole, farmacia, banca, negozi vari).

Lex capannone è stato costruito nel **1968** e successivamente non ha subito regolari interventi di ordinaria manutenzione nel tempo, pertanto le finiture di tipo economico caratteristiche dell'epoca di costruzione, allo stato attuale versano **in non buone condizioni**.

Descrizione:

Il magazzino è ubicato in via Ferdinando Meneghezzi n. 2, si sviluppa al piano terra ed è composto da n. 2 locali magazzino con uffici e servizi di mq. 1.195,60 complessivi, n. 1 pensilina di mq. 115,20, n. 1 locale caldaia di mq. 13,50, con uscita di sicurezza, cortili e giardino comuni.

L'accesso carrale e pedonale avviene sia dalla pubblica via Meneghezzi che dalla via Solera, passando sul cortile comune con altra unità immobiliare.

Finiture ed impianti tecnologici:

pavimenti in piastrelle datate in tutti i locali, portoni di ingresso in ferro, finestre in ferro con vetro semplice e alluminio, porte interne in legno e alluminio, impianti: elettrico, idrico con allaccio all'acquedotto comunale, riscaldamento autonomo ad aria nella zona vendita ed uffici, caldaia a terra a gasolio, condizionamento negli uffici e sistema di allarme.

L'immobile risulta essere tinteggiato internamente ed esternamente, i bagni hanno pareti rivestite



in piastrelle di ceramica.

L'ufficio privato è ubicato in via Giovanni Solera n. 5, si sviluppa al piano terra ed è composto da n. 3 locali uso ufficio, n. 1 archivio, n. 3 locali WC con antibagno e atrio, n. 1 ripostiglio.

L'accesso pedonale e carrabile avviene sia dalla pubblica via Solera che dalla via Ferdinando Meneghezzi, passando sul cortile comune con altra unità immobiliare.

Finiture ed impianti tecnologici:

pavimenti in piastrelle datate in tutti i locali, portoncino di ingresso in alluminio e vetro, finestre in alluminio con vetro semplice, porte interne in alluminio, impianti: elettrico, gas, idrico con allaccio all'acquedotto comunale, riscaldamento autonomo con convettori a gas.

L'immobile risulta essere tinteggiato internamente ed esternamente, i bagni hanno pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica.

Parti comuni: costituiscono parti comuni alle unità immobiliari presenti nella proprietà, le entità comuni stabilite dall'art. 1117 C.C. , nonché il cortile ed il giardino edificabili al piano terra, e l'uscita di sicurezza sulla via Solera in lato Ovest.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: si ad entrambi i lotti n. 1 e n. 2 (in particolare per quanto riguarda il tetto di copertura oltre che internamente parte del lotti n.1 e n.2).

Certificazione energetica:

– *Lotto n. 1*

APE registrato il 18.03.2022 codice identificativo 1903500021822 classe energetica **G** fabbisogno di **808,83** Kwh/mqa. Riferito al foglio 21, mapp. 164, sub. 501.

– *Lotto n. 2*

APE registrato il 21.03.2022 codice identificativo 1903500022222 classe energetica **G** fabbisogno di **808,83** Kwh/mqa. Riferito al foglio 21, mapp. 266, sub. 501.

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali al Catasto Fabbricati del Comune di Crema (CR):

Magazzino vendita:

foglio 21 – mapp. 164 – sub. 501 (cat. D/1) – via Ferdinando Meneghezzi n. 2 – piano T - Zc. 1 - R.C. Euro 12.411,00 - In piena proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$ ciascuno fra i sig.ri XX

Ufficio:

foglio 21 – mapp. 164 – sub. 502 – foglio 21 – mapp. 266 – sub. 501 (cat. A/10) – via Giovanni Solera n. 5 – piano T - Zc. 1 - Cl. 3 – consistenza vani 6,5 – superficie catastale mq. 137 – R.C. Euro 1.863,12 - In piena proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$ ciascuno fra i sig.ri XX

Le unità hanno diritto ai seguenti beni comuni non censibili:

- foglio 21, mapp. 264, sub. 502, via Giovanni Solera n. 5, piano T (uscita di sicurezza);
- foglio 21, mapp. 267, sub. 501, via Ferdinando Meneghezzi n. 2, piano T (cortile e



- giardino comuni);
- foglio 21, mapp. 164, sub. 503, via Giovanni Solera n. 5, piano T (cortile comune uscita di sicurezza).

Intestazione al Catasto Fabbricati:

XX, proprietà per 1/3;

XX proprietà per 1/3;

XX proprietà per 1/3.

Variazioni storiche:

Dati identificativi:

Comune di Crema (D142) (CR) Catasto Fabbricati:

foglio 21, mapp. 164, sub. 501, natura di D1 – Opifici, rendita euro 12.411,00, indirizzo via Ferdinando Meneghezzi n. 2, piano T.

Dati derivanti da: variazione toponomastica del 14.10.2014 pratica n. CR0084362 in atti dal 14.10.2014, variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 35068.1/2014).

Variazione nel classamento del 05.11.2004 pratica n. CR0078711 in atti dal 05.11.2004. variazione di classamento (n. 11163.1/2004).

Variazione del 25.10.2004 pratica n. CR0075704 in atti dal 25.10.2004 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 10745.1/2004).

Immobili soppressi, originari del precedente foglio 21, mapp. 115, sub. 1; foglio 21 mapp. 164, sub. 1; foglio 21, mapp. 164, sub. 2; foglio 21, mapp. 264, sub. 1; foglio 21, mapp. 266, sub. 1; foglio 21, mapp. 267, sub. 1.

Variazione del 28.10.2003 pratica n. CR0084918 in atti dal 10.12.2003 revisione classamento (n. 8445.1/2003).

Variazione del 12.01.1994 in atti dal 01.12.1997 divisione-ampliamento (n. 378.1/1994).

Foglio 21, mapp. 164, sub. 502, graffato al mapp. 266, sub. 501 natura di A10 – Uffici e studi privati, classe 3, rendita euro 1.863,12, vani 6,5, superficie 137 mq., indirizzo via Giovanni Solera n. 5, piano T.

Dati derivanti da: variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione nel classamento del 25.10.2005 pratica n. CR0070105 in atti dal 25.10.2005. variazione di classamento (n. 13799.1/2005).

Variazione del 25.10.2004 pratica n. CR0075704 in atti dal 25.10.2004 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 10745.1/2004).

Immobili soppressi, originari del precedente foglio 21, mapp. 115, sub. 1; foglio 21 mapp. 164, sub. 1; foglio 21, mapp. 164, sub. 2; foglio 21, mapp. 264, sub. 1; foglio 21, mapp. 266, sub. 1; foglio 21, mapp. 267, sub. 1.

Variazione del 28.10.2003 pratica n. CR0084918 in atti dal 10.12.2003 revisione classamento (n. 8445.1/2003).

Variazione del 12.01.1994 in atti dal 01.12.1997 divisione-ampliamento (n. 378.1/1994).

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Inerentemente ai dati dei due pignoramenti, così come trascritti, si precisa quanto segue:

- a) i dati di identificazione catastale degli immobili sono corretti.

Giudizio di regolarità/Docfa: non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della



rendita catastale e dare luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della normativa catastale vigente. Il Docfa presentato agli atti risulta corretto, di conseguenza non vi è necessità di presentare Docfa di aggiornamento.

Confini del LOTTO N. 1

“magazzino al piano terra con cortile e giardino comune edificabili”:

il magazzino al piano T in senso orario confina:

a Nord con cortile di altra proprietà mapp. 115, sub. 501; ad Est con cortile di altra proprietà mapp. 186; a Sud con cortile e giardino comuni mapp. 267, sub. 501 stessa proprietà; ad Ovest prima con cortile comune mapp. 267, sub. 501 di stessa proprietà, poi con un'altra unità di stessa proprietà mapp. 164, sub. 502, graffato con mapp. 266, sub. 501, indi con cortile comune di stessa proprietà mapp. 164, sub. 503.

Confini del LOTTO N. 2

“ufficio al piano terra con cortile e giardino comuni edificabili”:

l'ufficio al piano T in senso orario confina:

a Nord con uscita di sicurezza comune di stessa proprietà mapp. 264, sub. 502; ad Est prima con cortile comune di stessa proprietà mapp. 164, sub. 503, poi con un'altra unità di stessa proprietà, mapp. 164, sub. 501 indi con cortile comune di stessa proprietà mapp. 267, sub. 501; a Sud con cortile comune di stessa proprietà mapp. 267, sub. 501; ad Ovest con la via Giovanni Solera.



REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici:

- **Licenza edilizia** n. 1604/9090 di prot., rilasciata il 28.09.1968 (nuova costruzione di capannone industriale).
- **Licenza edilizia** n. 2405/16048 di prot., rilasciata il 28.12.1968 (variante al progetto di costruzione capannone).
- **Concessione edilizia** n. 2929 – n. 21993/2929 di prot. del 12.02.1987 (costruzione locale caldaia).
- **Concessione edilizia** n. 1084 – n. 1988 di prot. del 06.06.1988 (variante alla costruzione del locale caldaia).
- **D.I.A.** presentata in data 13.06.2002 prot. n. 11942 – n. 394/2002 di pratica edilizia (messa a norma vigili del fuoco magazzino vendita materiali di cancelleria).
- **Concessione edilizia in Sanatoria** n. 1978/C del 28.05.2003 (condono per ampliamento capannone artigianale).
- **S.C.I.A.** presentata in data 30.09.2013 prot. n. 22290 – n. 636/2013 di pratica edilizia (manutenzione straordinaria al fabbricato).

Abitabilità e Agibilità:

Certificato di Agibilità prot. n. 16/69 di prot. Del 29.04.1969 (prima agibilità del capannone).
Pratica di agibilità n. AB-58-2005 n. 10353 del 28.04.2005 (**rimasta in sospeso per mancanza certificato di prevenzione incendi, relativo al magazzino vendita materiali di cancelleria di cui al lotto n. 1).**

Abusi: si rilevano le seguenti difformità rinvenute nei sopralluoghi del 31.08.2023 e 17.09.2024:

1. **LOTTO N. 1:** lievi modifiche interne nei divisori e nelle altezze, nonché pratica di agibilità in corso da completare.

Sanabilità e costi: le difformità rilevate sono sanabili con procedura prevista dalla L. 47/1985 (condono edilizio) al costo complessivo comprendente la oblazione e le spese tecniche, valutato in €. **6.000,00.**

2. **LOTTO N. 2:** cambio d'uso da laboratorio ad ufficio ed archivio di tre locali con lievi modifiche interne.
Rifiuti vari da smaltire ubicati all'interno dell'ufficio e nel cortile comune adibito ad uscita di sicurezza.

Sanabilità e costi: le difformità rilevate sono sanabili con procedura prevista dalla L. 47/1985 (condono edilizio) al costo complessivo comprendente la oblazione, le spese tecniche, le spese per sgombero rifiuti vari valutato in €. **9.000,00.**



VALORE E VENDIBILITA'

LOTTO N. 1

Metodo di valutazione: metodo di confronto di mercato Market Comparison Approach (MCA)

Superficie commerciale del bene in perizia:

- Superficie lorda del magazzino al piano T	= mq. 1.195,60 x 1,00 = mq. 1.195,60 +
- Superficie lorda pensilina al piano T	= mq. 115,20 x 0,35 = mq. 40,32 +
- Superficie lorda caldaia al piano T	= mq. 13,50 x 0,50 = mq. 6,75 +
- Superficie lorda cortile sicurezza al piano T	= mq. 29,11 x 0,50 = mq. 14,55 +
- Superficie lorda uscita sicurezza al piano T	= mq. 12,00 x 0,50 = <u>mq. 6,00 =</u>

Parziale = mq. 1.263,22 +

-Parti comuni : cortile con giardino edificabile mq.(1.620,00 x 15%) = mq. 243,00 =

Totale superficie commerciale = mq. 1.506,22

N.B.: per i dati relativi ai conteggi, comprendenti anche i correttivi, il sottoscritto ha utilizzato valori di tre comparabili simili rintracciati ed evidenziati nell'allegato n.11, da cui si è dedotto che il valore medio di mercato riferibile all'immobile in questione nelle sue caratteristiche particolari sopra descritte è di €/mq. 567,00.

VALORE DI MERCATO (VM) DEL LOTTO N. 1

"magazzino al piano terra con cortile e giardino comune edificabili"

€ 567,00 x mq. 1.506,22 = € 854.026,74 che si arrotonda ad € 854.000,00

VALORE DI VENDITA FORZATA (VVF) DEL LOTTO N. 1

"magazzino al piano terra con cortile e giardino comune edificabili"

VM = € 854.000,00

Decurtazioni da considerarsi per:

- annualità per assegnazione definitiva prevedibile in quattro anni, con conseguente mancata manutenzione nel periodo (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed esterne), vizi occulti;
- eventuale mancata immediata disponibilità degli immobili alla data della aggiudicazione.

Decurtazioni = € (854.000,00 x 10%) = € 85.400,00

Costi per regolarizzazione edilizia = € 6.000,00

Totale decurtazioni = € (85.400,00 + 6.000,00) = € 91.400,00

Pertanto, il Valore di Vendita Forzata viene quantificato come segue:

VVF = (VMM - Decurtazioni) = (854.000,00 - 91.400,00) = € 762.600,00

arrotondato ad € 763.000,00

Pertanto il sottoscritto ritiene di proporre al G.E., per il Lotto N.1 costituito da *"magazzino al piano terra con cortile e giardino comune edificabili"*, così come sopra descritto ed analizzato, un Valore di Vendita Forzata quale **prezzo base d'asta** pari ad € 763.000,00 (dicosieurosettecentosessantatremila/00centesimi).



Confronto con trasferimenti pregressi:

n.3 valori di raffronto individuati in tre atti di compravendita

Giudizio di vendibilità': buono

Forme di pubblicità: ordinaria

LOTTO N. 2

Metodo di valutazione: metodo di confronto di mercato Market Comparison Approach (MCA)

Superficie commerciale del bene in perizia:

- Superficie lorda dell'ufficio al p. T	= mq.	134,40 x 1,00	= mq.	134,40 +
- Superficie lorda dell'uscita di sicurezza al p. T	= mq.	12,00 x 0,50	= mq.	6,00 +
- Superficie lorda cortile sicurezza al piano T	= mq.	29,11 x 0,50	= mq.	<u>14,55 =</u>

		Parziale	= mq.	154,95 +
-Parti comuni : cortile con giardino edificabile mq.(1.620,00 x 15%)			= mq.	<u>243,00 =</u>
Totale superficie commerciale			= mq.	397,95

N.B.: per i dati relativi ai conteggi, comprendenti anche i correttivi, il sottoscritto ha utilizzato valori di tre comparabili simili rintracciati ed evidenziati nell'allegato n.11, da cui si è dedotto che il valore medio di mercato riferibile all'immobile in questione nelle sue caratteristiche particolari sopra descritte è di €/mq. 767,00.

VALORE DI MERCATO (VM) DEL LOTTO N. 2

“ufficio al piano terra con cortile e giardino comuni edificabili”

€ 767,00 x mq. 397,95 = € 305.227,65 che si arrotonda ad € 305.000,00

VALORE DI VENDITA FORZATA (VVF) DEL LOTTO N. 2

“ufficio al piano terra con cortile e giardino comuni edificabili”

VM = € 305.000,00

Decurtazioni da considerarsi per:

- annualità per assegnazione definitiva prevedibile in quattro anni, con conseguente mancata manutenzione nel periodo (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed esterne), vizi occulti;
- eventuale mancata immediata disponibilità degli immobili alla data della aggiudicazione.

Decurtazioni = € (305.000,00 x 10%) = € 30.500,00

Costi per regolarizzazione edilizia e sgombero rifiuti = € 9.000,00

Totale decurtazioni = € (30.500,00 + 9.000,00) = € 39.500,00

Pertanto, il Valore di Vendita Forzata viene quantificato come segue:

VVF = (VMM – Decurtazioni) = (305.000,00 – 39.500,00) = € 265.500,00

arrotondato ad € 265.000,00

Pertanto il sottoscritto ritiene di proporre al G.E., per il Lotto N.2 costituito da *“ufficio al piano terra con cortile e giardino comuni edificabili”*, così come sopra descritto ed analizzato, un Valore



di Vendita Forzata quale **prezzo base d'asta** pari ad €. **265.000,00**
(dicosieuroduecentosessantacinquemila/00centesimi).

Confronto con trasferimenti pregressi:

n.3 valori di raffronto individuati in tre atti di compravendita

Giudizio di vendibilità': buono

Forme di pubblicità: ordinaria

STATO DI POSSESSO

Debitori:

XX proprietà per 1/3;

XX proprietà per 1/3;

XX proprietà per 1/3.

Al momento dei sopralluoghi del sottoscritto in data 31.08.2023 e in data 17.09.2024 **gli immobili pignorati sono risultati essere entrambi affittati con regolari contratti di affitto** (si veda il paragrafo sottostante).

Locazione: sì

– *Lotto n. 1*

contratto di locazione commerciale in data 29.07.2003 con durata di anni 6 e con inizio dal 01.08.2003 fino al 31.07.2009, rinnovabile tacitamente, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] contratto registrato a Crema (CR) in data 07.08.2003 al n. 3213 serie 3.

– *Lotto n. 2*

contratto di locazione di immobile ad uso ufficio in data 01.03.2022 con durata di anni 8 e con inizio 01.03.2022 e termine il 28.02.2030, rinnovabile tacitamente per analogo periodo di 8 anni, a favore della società COMMERCIALE OFFICE S.R.L. con sede in Milano via Mecenate n. 84/8 C.F. - P.IVA: 09323760968 avente amministratore unico il sig. [REDACTED] [REDACTED] contratto registrato a Crema (CR) in data 28.03.2022 al n. 1097 serie 3T.

Comodato: no

Assegnazione al coniuge: no

Affitto azienda: no

Altro: -

Sine titolo: -

Opponibilità (art. 2923 c.c.): relativamente ai seguenti lotti:

– *Lotto n. 1*

rata mensile €. 3.509,07 : 1.195,60 mq. = €. 2,935 al mq. (prezzo convenuto)

prezzo medio di mercato da €./mq. 3,555 ad €./mq. 5,200

pertanto €./mq. 3,555 + €./mq. 5,200 = 8,755 : 2 = €./mq. 4,377 (prezzo medio di mercato)



verifica art. 2923 c.c., €/mq. $4,377 \times 1/3 = \text{€/mq. } 1,459$
€/mq. $4,377 - 1,459 = \text{€/mq. } 2,918 < \text{di } \text{€/mq. } 2,935$ (prezzo convenuto)
pertanto **il contratto d'affitto è opponibile.**

– *Lotto n. 2*

affitto annuo € 1.000,00 : 12 = € 83,333 rata al mese
rata mensile € 83,333 : 134,40 mq. = € 0,620 al mq. (prezzo convenuto)
prezzo medio di mercato € 1.200,00 al mese : 134,40 mq. = €/mq. 8,929
verifica art. 2923 c.c., €/mq. $8,929 \times 1/3 = \text{€/mq. } 2,976$
€/mq. $8,929 - 2,976 = \text{€/mq. } 5,953 > \text{di } \text{€/mq. } 0,620$ (prezzo convenuto)
pertanto **il contratto d'affitto non è opponibile.**

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: no.

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: esiste una servitù a carico del Lotto n. 2 costituita da pompe impianto antincendio posizionate nel locale ripostiglio in lato sud dei WC ed a favore del Lotto n. 1.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no.

Altri vincoli o oneri: nessuno.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: no.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): no.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1 - Iscrizione NN 14960/2653 del 20.11.2013, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) in data 14.11.2013 rep. 64249/16651 a favore di BANCO POPOLARE Società Cooperativa sede Verona (VR) C.F.: 03700430238 (domicilio ipotecario in Lodi (LO) via F. Gabba n. 5 C/o) contro XX Debitore non datore XX, importo capitale euro 1.563.836,00, importo totale euro 3.167.672,00 e durata 15 anni.

2 – Iscrizione NN 14960/2654 del 20.11.2013, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) in data 14.11.2013 rep. 64249/16651 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A. C.F.: 00152980215 (domicilio ipotecario in Lodi (LO) via F. Gabba n. 5 C/o) contro X X



Debitore non datore XX, importo capitale euro 350.000,00, importo totale euro 700.000,00 e durata 15 anni.

3 – Iscrizione NN 14960/2655 del 20.11.2013, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) in data 14.11.2013 rep. 64249/16651 a favore di BANCA CREMASCA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA sede Crema (CR) C.F.: 01230590190 (domicilio ipotecario in Lodi (LO) via F. Gabba n. 5 C/o) contro XX

Debitore non datore XX, importo capitale euro 39.329,00, importo totale euro 78.658,00 e durata 10 anni.

4 – Iscrizione NN 14960/2656 del 20.11.2013, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) in data 14.11.2013 rep. 64249/16651 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. sede Siena (SI) C.F.: 00884060526 (domicilio ipotecario in Lodi (LO) via F. Gabba n. 5 C/o) contro XX

Debitore non datore XX importo capitale euro 50.000,00, importo totale euro 100.000,00 e durata 7 anni.

Gravante su: relativamente alla quota di 2/3 piena proprietà di Crema (CR) foglio 21, particella 164, sub. 501.

Relativamente alla quota di 2/3 piena proprietà di Crema (CR) foglio 21, particella 164, sub. 502.

Relativamente alla quota di 2/3 piena proprietà di Crema (CR) foglio 21, particella 266, sub. 501.

5 – Iscrizione NN 14960/2657 del 20.11.2013, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) in data 14.11.2013 rep. 64249/16651 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. sede Parma (PR) C.F.: 02113530345 (domicilio ipotecario in Lodi (LO) via F. Gabba n. 5 C/o) contro XX

Debitore non datore XX, importo capitale euro 76.000,00, importo totale euro 152.000,00 e durata 5 anni.

6 – Iscrizione NN 14960/2658 del 20.11.2013, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) in data 14.11.2013 rep. 64249/16651 a favore di BANCO POPOLARE Società Cooperativa sede Verona (VR) C.F.: 03700430238 (domicilio ipotecario in Lodi (LO) via F. Gabba n. 5 C/o) contro



XX

Debitore non datore XX, importo totale euro 1.600.000,00 e durata 15 anni.

7 – Iscrizione NN 14960/2659 del 20.11.2013, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) in data 14.11.2013 rep. 64249/16651 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A. C.F.:

00152980215 (domicilio ipotecario in Lodi (LO) via F. Gabba n. 5 C/o) contro XX

Debitore non datore XX, importo capitale euro 100.000,00, importo totale euro 200.000,00 e durata 15 anni.

8 – Iscrizione NN 14960/2660 del 20.11.2013, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) in data 14.11.2013 rep. 64249/16651 a favore di BANCA CREMASCA – CREDITO COOPERATIVO –

SOCIETA' COOPERATIVA sede Crema (CR) C.F.: 01230590190 (domicilio ipotecario in Lodi (LO) via F. Gabba n. 5 C/o) contro XX

Debitore non datore XX, importo capitale euro 57.008,00, importo totale euro 114.016,00 e durata 10 anni.

9 – Iscrizione NN 14960/2661 del 20.11.2013, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito dott. Barbaglio Giovanni di Crema (CR) in data 14.11.2013 rep. 64249/16651 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. sede

Siena (SI) C.F.: 00884060526 (domicilio ipotecario in Lodi (LO) via F. Gabba n. 5 C/o) contro XX

Debitore non datore XX, importo capitale euro 100.000,00, importo totale euro 200.000,00 e durata 7 anni.

Gravante su: relativamente alla quota di 2/3 piena proprietà di Crema (CR) foglio 21, particella 164, sub. 501.

Relativamente alla quota di 2/3 piena proprietà di Crema (CR) foglio 21, particella 164, sub. 502.

Relativamente alla quota di 2/3 piena proprietà di Crema (CR) foglio 21, particella 266, sub. 501.

10 – Iscrizione NN 19459/3656 del 22.12.2016, nascente da ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Cremona con sede in Cremona (CR) in data 17.11.2016 rep. 1628/2016 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A. C.F.:

00152980215 (domicilio ipotecario in avv. Ugo Marazzi via Santa Chiara n. 11 Crema (CR)) contro XX

Importo capitale euro 41.435,26, importo totale euro 58.000,00.



11 – Trascrizione NN 17450/11148 del 24.10.2019, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di ufficiale giudiziario del Tribunale con sede in Cremona (CR) in data 10.10.2019 rep. 3118 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. sede Siena (SI) C.F.: 00884060526 contro XX

Gravante su: relativamente alla quota di 2/3 piena proprietà di Crema (CR) foglio 21, particella 164, sub. 501.

Relativamente alla quota di 2/3 piena proprietà di Crema (CR) foglio 21, particella 164, sub. 502.

Relativamente alla quota di 2/3 piena proprietà di Crema (CR) foglio 21, particella 266, sub. 501.

12 – Trascrizione NN 907/652 del 24.01.2023, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di ufficiale giudiziario del Tribunale con sede in Cremona (CR) in data 27.12.2022 rep. 3757/2022 a favore di BANCO BPM S.P.A. sede Milano (MI) C.F.: 09722490969 (domicilio ipotecario in avv. Alberto Borsieri via Frecavalli n. 21 Crema (CR)) contro XX

13 – Trascrizione NN 4170/2959 del 14.03.2024, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di ufficiale giudiziario del Tribunale con sede in Cremona (CR) in data 08.02.2024 rep. 348/2024 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Sede in Napoli (NA) C.F.: 05828330638 (domicilio ipotecario SOVIME S.R.L. PER AMCO S.P.A. Piazza G. Bovio n.22 Napoli (NA)) contro XX

Elenco delle formalità che saranno cancellate: formalità sopra elencate ai precedenti punti dal n. 1 al n. 13 del presente paragrafo.

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: sì.

Composizione e valore:

LOTTO N. 1

composto da : **“magazzino al piano terra con cortile e giardino comune edificabili”**, identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Magazzino vendita:

foglio 21 – mapp. 164 – sub. 501 (cat. D/1) – via Ferdinando Meneghezzi n. 2 – piano T - Zc. 1 - R.C. Euro 12.411,00 - In piena proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$ ciascuno fra i sig.ri [REDACTED]

Valore di vendita forzata (prezzo base d'asta): €. **763.000,00**



LOTTO N. 2

composto da : *“ufficio al piano terra con cortile e giardino comuni edificabili”*, identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Ufficio:

foglio 21 – mapp. 164 – sub. 502 – foglio 21 – mapp. 266 – sub. 501 (cat. A/10) – via Giovanni Solera n. 5 – piano T - Zc. 1 - Cl. 3 – consistenza vani 6,5 – superficie catastale mq. 137 – R.C. Euro 1.863,12 - In piena proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$ ciascuno fra i sig.ri [REDACTED]

Valore di vendita forzata (prezzo base d'asta): €. **265.000,00**

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: sì.

Separazione quota: no.

Divisione totale: sì.

Valore quota: no.

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: ---

L'esperto sotto vincolo del giuramento prestato si ritiene a disposizione del G.E. per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento in merito necessario alla definizione della pratica assegnatagli.

Ripalta Cremasca, li 02.12.2024

L'Ausiliario del G.E. : Rossi geom. Gianmaria

