

TRIBUNALE DI CREMONA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata: 21/2024
Giudice G.O.P.: avv. Nunzia Corini
Custode: I.V.G. Cremona
Esecutato: 



RELAZIONE DI STIMA
AGGIORNAMENTO del 09.04.2025

- A. Beni in comune di PIZZIGHETONE (CR) via F. Filzi 26 e 28
- B. Beni in comune di PIZZIGHETONE (CR) via Monte Grappa 40
- C. Beni in comune di PIZZIGHETONE (CR) via Monte Grappa 42 e via Silvio Pellico 1 e 3

Formigara li 13/12/2024

L'esperto estimatore:
Geom. Cattaneo Daniele n° 112 CTU Tribunale Cremona
p.zza Europa 3 - 26020 Formigara (CR)



QUESITO	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	5
PREMESSA E FORMAZIONE LOTTI	7
LOTTO 1	8
ELENCO ALLEGATI	8
SCHEDA SINTETICA	9
IDENTIFICAZIONE	10
IDENTIFICAZIONE CONTENUTA NEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO	10
IDENTIFICAZIONE ATTUALE	10
STATO DI POSSESSO	10
DESCRIZIONE	10
REGOLARITA' CATASTALE	13
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	13
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	13
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	15
SPESE CONDOMINIALI	15
PRESENZA DI RIFIUTI	15
PRESTAZIONE ENERGETICA	15
VALORE	16
VALORE DI MERCATO	16
VALORE IN VENDITA FORZATA	16
QUOTE INDIVISE	17
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	17
FORMAZIONE DI LOTTI	17
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO	17
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	18
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE	18
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE	19
LOTTO 2	20
ELENCO ALLEGATI	20
SCHEDA SINTETICA	21
IDENTIFICAZIONE	22
IDENTIFICAZIONE CONTENUTA NEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO	22
IDENTIFICAZIONE ATTUALE	22
STATO DI POSSESSO	23
DESCRIZIONE	23
REGOLARITA' CATASTALE	24
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	25
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	25
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	27
SPESE CONDOMINIALI	27
PRESENZA DI RIFIUTI	27
PRESTAZIONE ENERGETICA	27
VALORE	28
VALORE DI MERCATO	28
VALORE IN VENDITA FORZATA	28
QUOTE INDIVISE	29
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	29
FORMAZIONE DI LOTTI	29
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO	30
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	30
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE	30
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE	31



LOTTO 3	32
ELENCO ALLEGATI	32
SCHEDA SINTETICA	33
IDENTIFICAZIONE	34
IDENTIFICAZIONE CONTENUTA NEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO	34
IDENTIFICAZIONE ATTUALE	34
STATO DI POSSESSO	34
DESCRIZIONE	35
REGOLARITA' CATASTALE	37
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	38
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	38
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	40
SPESE CONDOMINIALI	40
PRESENZA DI RIFIUTI	40
PRESTAZIONE ENERGETICA	40
VALORE	41
VALORE DI MERCATO	41
VALORE IN VENDITA FORZATA	42
QUOTE INDIVISE	42
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	42
FORMAZIONE DI LOTTI	42
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO	42
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	43
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE	43
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE	43

QUESITO

L'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione avv. Nunzia Corini nominava in data 21.08.2024 il sottoscritto geometra quale esperto nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare promosso da "BCC NPLS 2020 S.R.L." contro [REDACTED] e riferita ad immobili ubicati in Pizzighettone CR via F. Filzi 26 e 28, via Monte Grappa 40, 42 e in via Silvio Pellico 1 e 3.

Il sottoscritto, giurando, in data 29.08.2024, accettava l'incarico, impegnandosi a rispondere al seguente quesito:

dispone che l'esperto,

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento



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

- 1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co 2 c.p.c. e 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*
 - se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
 - se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*
- 4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
- 5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla redazione 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 d.a. cpc;

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

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

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dall'esame della documentazione in atti, si constata la completezza della stessa e la correttezza delle date di trasmissione e deposito.

- 04.09.2024 - accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione di estratti di mappa, visure e le planimetrie catastali (escluso quella del fg. 21 map. 208 sub. 505) dei beni indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita;
- 12.09.2024 - richiesta all'Agenzia delle Entrate per l'ottenimento della planimetria dell'immobile in categoria D/5 (istituto di credito), non rilasciabile con i normali canali telematici, che veniva prodotta,



solo dopo verifica delle motivazioni di richiesta, in copia cartacea e acquisita in data 17.09.2024;

- 18.09.2024 - richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dei Contratti di Locazione in essere ricevendo risposta in data 19.09.2024
- 18.09.2024 - richiesta all'Agenzia delle Entrate per la richiesta di dichiarazioni di Successione ricevendo risposta in data 19.09.2024
- 23.09.2024 - richiesta presso l'Archivio Notarile di Cremona e presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare delle copie degli atti di provenienza degli immobili;
- 11.10.2024 - sopralluogo e rilievi all'interno degli immobili di via Fabio Filzi con incaricato dell'I.V.G. di Cremona e collaboratore di concetto durante il quale venivano rilevati i locali; contemporaneamente venivano scattate le foto di rito sia esterne che internamente alle unità immobiliari oggetto di procedura;
- 16.10.2024 - richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Pizzighettone per i provvedimenti edilizi, rilasciati il giorno 31.10.2024 parzialmente e il giorno 12.11.2024 in modo definitivo;
- 18.11.2024 - sopralluogo, in accordo con il direttore di filiale dell'istituto di credito occupante l'immobile al map. 208 sub. 505, dell'unità in via Monte Grappa n. 40 rilevando tutti i locali con la collaborazione di aiutante di concetto; contemporaneamente venivano scattate le foto di rito sia esterne che internamente alle unità immobiliari oggetto di procedura.
- 20.11.2024 - accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione di ispezioni ipotecarie relative agli immobili in via Fabio Filzi;
- 05.12.2024 - sopralluogo e rilievi all'interno degli immobili di via Monte Grappa n. 42, via Silvio Pellico n. 1 e n. 3 con incaricato dell'I.V.G. di Cremona, accompagnato da collaboratori di concetto procedeva al rilievo dei locali, del portico esterno e del cortile comune, tutti in corso di costruzione; contemporaneamente venivano scattate le foto di rito sia esterne che internamente alle unità immobiliari oggetto di procedura. Trattandosi di porzione con finiture al rustico, senza pavimenti e pertanto non abitata, l'accesso risultava piuttosto precario, in particolar modo negli ambienti al piano primo e sulle scale di accesso al piano, a seguito della presenza di residui di escrementi di piccioni solo parzialmente bonificati



- 13.12.2024 - accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione di ispezioni ipotecarie relative agli immobili in via Monte Grappa e via Silvio Pellico;
- 09.04.2025 – nuova valutazione del lotto 2 alla luce della destinazione ad altro soggetto del canone di locazione sugli stessi immobili.

PREMESSA E FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di beni ubicati nello stesso comune di Pizzighettone, ma in località e con destinazioni diversificate il sottoscritto, per interesse e maggior profitto della procedura intende dividere i beni in più lotti rifacendosi al seguente ordine:

- **LOTTO 1** - villetta abbinata con autorimessa ed accessori in via F. Filzi 26 e 28
- **LOTTO 2** - locali adibiti ad istituto di credito in via Monte Grappa n° 40
- **LOTTO 3** - porzioni di fabbricato in corso di costruzione con accessi da via Monte Grappa 42 e via S. Pellico 1 e 3.



LOTTO 1

VILLETTA ABBINATA CON AUTORIMESSA ED ACCESSORI



ELENCO ALLEGATI

Doc. 1/A	DOCUMENTAZIONE CATASTALE (visura, planimetrie)
Doc. 1/B	ELABORATO TECNICO (planimetrie da rilievo)
Doc. 1/C	ALLEGATO FOTOGRAFICO
Doc. 1/D	DOCUMENTAZIONE PROVVEDIMENTI EDILIZI
Doc. 1/E	DICHIARAZIONE ESENZIONE A.P.E.
Doc. 1/F	PROSPETTO DI VALUTAZIONE
Doc. 1/G	DOCUMENTAZIONE PROVENIENZA
Doc. 1/H	VISURA CATASTALE STORICA MAP. 706
Doc. 1/I	AEROFOTO, ESTRATTO DI MAPPA E SOVRAPPOSIZIONE
Doc. 1/J	ISPEZIONE IPOTECARIA



SCHEDA SINTETICA

LOTTO	1 di 3
UBICAZIONE	Pizzighettone, via Fabio Filzi 26 e 28
TIPOLOGIA BENE	Villetta abbinata con autorimessa ed accessori
STATO MANUTENTIVO	SCARSO
DATI CATASTALI PIGNORAMENTO	Fg. 21 map. 542 subb. 1 – 2 – 3
DATI CATASTALI ATTUALI	Fg. 21 map. 542 subb. 1 – 2 – 3
DIRITTO	20/24 proprietà soggetto esecutato
STATO DI POSSESSO	LIBERA, nella disponibilità dell'esecutata
DIRITTI DI TERZI	---
REGOLARITA' CATASTALE	NO
REGOLARITA' URBANISTICA	NO
REGOLARITA' EDILIZIA	NO
OPERE ABUSIVE	SI
CENSI / LIVELLI / USI CIVICI	NO
SPESE CONDOMINIALI	NO
VALORE DI MERCATO	€ 60.000,00
VALORE IN VENDITA FORZATA	€ 48.000,00
QUOTE INDIVISE	SI, sono presenti altri 4 proprietari in quota
APE	ESENZIONE APE



IDENTIFICAZIONE

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

IDENTIFICAZIONE CONTENUTA NEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

Catasto Fabbricati, in Pizzighettone (CR):

FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
21	542	1		C/2	2	41 mq	54 mq	€ 25,41
21	542	2		C/6	5	24 mq	24 mq	€ 38,42
21	542	3		A/2	5	5,5 vani	99 mq	€ 426,08

I confini dell'unità comprensiva del terreno pertinenziale sono:

- nord - map. 1008 fg. 21 poi strada privata di accesso alla via F. Filzi map. 706;
- est - per breve tratto strada map. 706 poi map 543 fg. 21 a divisori comuni;
- sud - map. 544 di fg. 21;
- ovest - map. 515 di fg. 21.

IDENTIFICAZIONE ATTUALE

Non sono stati effettuati aggiornamenti catastali, pertanto i dati catastali attuali corrispondono con quelli riportati all'interno dell'atto di pignoramento, anche se si renderà necessario farlo dopo l'aggiudicazione.

Vedasi capitolo successivo REGOLARITA' CATASTALE

Vengono allegate visure catastali e planimetrie catastali (doc. I/A)

STATO DI POSSESSO

lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

Il bene, alla data del sopralluogo si presenta libero da persone e disabitato da circa 20 anni, pur restando comunque nelle disponibilità del soggetto esecutato.

DESCRIZIONE

una sommaria descrizione del bene

Trattasi di una villetta abbinata posta su due piani fuori terra, ubicata in Pizzighettone via F. Filzi 26 e 28. costituita da: autorimessa, bussola d'entrata, due locali adibiti a cantina, un wc, sottoscala ed



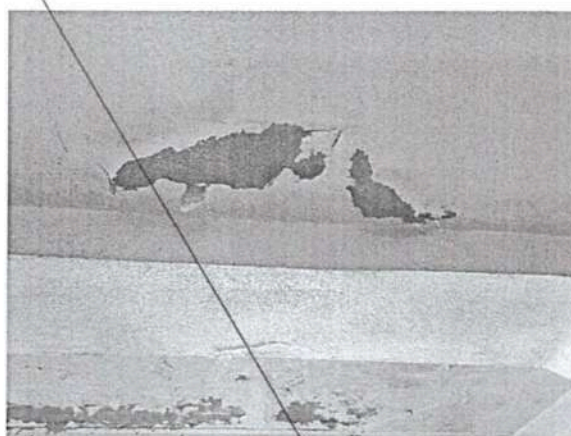
un portico al piano terreno; disimpegno, soggiorno, cucina con cucinotto, altro disimpegno, due camere da letto, bagno e due balconi al piano primo; area scoperta esclusiva di circa mq. 200. Le due villette abbinate sono state costruite nel 1976 ed ultimate nei primi mesi del 1977.

La planimetria, come da rilievo dell'11 ottobre, è rappresentata nell'allegato doc I/B.

L'intero fabbricato si presenta in stato precario in quanto non abitato da circa 20 anni e lasciato nella situazione di vivibilità di allora.



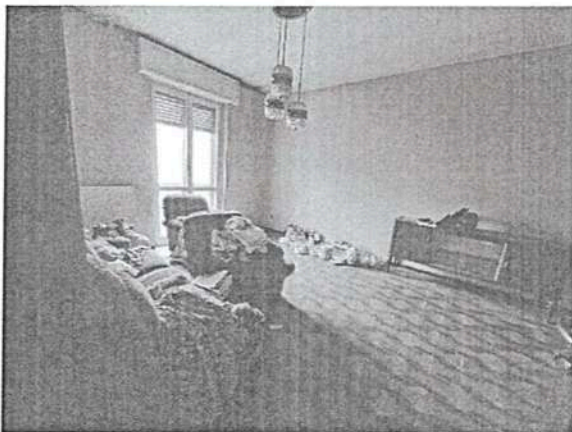
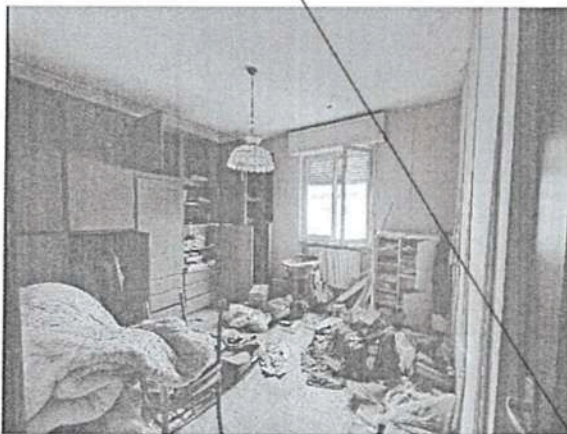
Da tempo pertanto non vengono effettuate manutenzioni sia di carattere ordinario che straordinario, infatti si notano distacchi di intonaco ai balconi con ferri a vista e segni di infiltrazioni sul solaio di una camera da letto e del bagno date da perdita in copertura oltre a distacchi di porzioni di parquet ed umidità alle pareti.



Le caratteristiche di finitura sono di livello standard rispetto all'epoca costruttiva e sicuramente bisognose di una radicale sostituzione con un ripristino generale. L'impianto di riscaldamento dotato di caldaia a



basamento ed elementi scaldanti (caloriferi) in lamiera a piastra sono ormai obsoleti ed i serramenti in abete verniciato con vetri semplici e tapparelle esterne sono da sostituire. Come già detto il pavimento della camera da letto principale in parquet è sollevato dalle infiltrazioni ed i pavimenti in ceramica oltre che essere datati sono di livello popolare. Sostanzialmente si dovrà intervenire su tutta l'impiantistica e sulle opere di finitura compreso rivisitazione delle coperture, delle lattonerie, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti, tinteggiature ecc. necessari al ripristino dell'abitabilità generale.



Le foto esterne e degli interni sono rappresentative dello stato dei luoghi ed inserite nell'allegato fotografico doc. I/C.

ACCESSI

Alle unità immobiliari si accede da strada privata map. 706 poi alla principale F. Filzi n. 26 e 28 sia in forma pedonale che carraia.





REGOLARITA' CATASTALE

Dall'esame della documentazione reperibile dall'Agenzia delle Entrate, risultano alcune discordanze su divisori interni, porte e sul portico d'ingresso che dovranno essere aggiornate con apposita pratica DOCFA in seguito all'aggiudicazione del bene, vista la possibilità da parte dell'acquirente di decidere se mantenere quanto già realizzato o ripristinare lo stato autorizzato con i provvedimenti edilizi originari. Per l'aggiornamento viene quantificata una spesa di € 500,00.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Dall'esame della documentazione agli atti del comune di Pizzighettone emerge che la costruzione della villetta è avvenuta a seguito dei seguenti provvedimenti edilizi (doc. 1/D):

- 1) Licenza Edilizia n° 1605/74 prot. 8625 del 11.12.1974;
- 2) Concessione Edilizia n° 1605/V/75 prot. 5595 del 22.10.1975 variante;
- 3) Licenza edilizia 1605/V/76 prot. 3919 del 01. 06.1976 variante accessi;
- 4) Certificato di agibilità prot. 968 del 09.11.1978

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo



in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Dall'esame dei provvedimenti concessori di cui è stata data possibilità di verifica, risulta che la costruzione della villetta oggetto di E.I. è rappresentata in modo difforme negli elaborati di progetto approvati rispetto alla situazione in essere, ovvero:

- a) il portico al piano terra presenta una veranda a chiusura dello stesso, sporgente rispetto al perimetro dello stesso non autorizzata;
- b) la cantina di minore consistenza risulta ribassata rispetto al piano terra degli altri locali;
- c) la cantina al piano terreno di maggiore consistenza è dotata di porta che acconsente l'uscita sul retro, mentre è stata autorizzata come finestra;
- d) Il tavolato divisorio tra cucinotto e cucina risulta ampliato di circa 50 cm.

Le anomalie riscontrate risultano sanabili previa apposita richiesta da inoltrare al comune con una **previsione di spesa di di € 3.000,00** comprensivo di oblazione e competenze ed accessori di tecnico abilitato per la presentazione della pratica edilizia.

ASSUNZIONI

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

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



disposizione al perito.

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

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Non risultano trascritti censi, livelli o usi civici per i beni oggetto di pignoramento.

SPESE CONDOMINIALI

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Trattasi di fabbricato unifamiliare senza oneri condominiali.

PRESENZA DI RIFIUTI

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

Dal sopralluogo non è stata rilevata presenza di veri e propri rifiuti, bensì solo mobili di arredo, vetusti e non riutilizzabili, in tutti i locali che dovranno essere smaltiti con un **importo presunto di € 3.500,00.**

PRESTAZIONE ENERGETICA

a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

E' stata effettuata, sul portale CENED della Regione Lombardia, la verifica con i dati catastali dell'immobile che ha dato esito negativo sulla presenza di un'Attestazione di Prestazione Energetica in corso di validità-



Trattandosi di villetta disabitata da oltre 20 anni, per la quale non sono state eseguite le dovute manutenzioni e i controlli periodici sugli impianti, ai sensi e per gli effetti del punto 12.8 dell'Allegato al DDUO 18546/19 del 18 dic. 2019 e successive modifiche e integrazioni, **l'attestazione di prestazione energetica non può essere prodotta**. Viene quindi redatta ed allegata dichiarazione di esenzione A.P.E. quale doc. I/E

VALORE

determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

VALORE DI MERCATO

La villetta consta di mq. 94,00 oltre a 13,50 mq dei due balconi al piano superiore ed 82,00 mq. al piano terreno ed a 12,20 mq. di portico.

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto (Market Approach), si provvede alla comparazione con 2 immobili ubicati nella stessa zona transati in libero mercato nel recente periodo, ovvero:

- rogito notaio Angelica Bica in Pizzighettone del 05.03.2021;
- rogito notaio Angelica Bica in Pizzighettone del 05.03.2021.

Il valore attribuito alla piena proprietà del bene è pari ad € 72.000,00, mentre per la quota oggetto di pignoramento, pari a 20/24, viene determinato in € 60.000,00 (diconsi euro sessantamila/00) pari a circa € 470,00/mq commerciale (calcolato sull'intera proprietà)

VALORE IN VENDITA FORZATA

La presente valutazione tiene conto del valore in libero mercato, al quale vengono applicate le detrazioni dovute alla sanatoria, alla mancata garanzia postuma, ai mancati redditi, alla mancata manutenzione, agli eventuali arretrati condominiali, alle criticità rilevate e con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso. Tali dettagli/criteri utilizzati



per la valutazione (M.C.A.) sono contenuti nell'allegato doc I/F.

Il valore determinato in vendita forzata per l'intero bene è pari a € 57.600,00, mentre per la quota oggetto di pignoramento, pari a 20/24, viene determinato in € 48.000,00 (diconsi quarantottomila/00), pari a ci rca € 375,00/mq commerciale (calcolato sull'intera proprietà).

QUOTE INDIVISE

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;*

L'attuale proprietà risulta essere in quote diverse di intestati non coniugi. Nel capitolo precedente sono stati valutati i 20/24 in carico all'esecutata.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

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

L'attuale proprietà risulta essere in quote diverse di intestati non coniugi. Nel capitolo precedente sono stati valutati i 20/24 in carico all'esecutata.

FORMAZIONE DI LOTTI

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

Lo scrivente ritiene opportuno proporre la vendita in unico lotto per le tre unità.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNO

- alla sig.ra [REDACTED] la quota dei 20/24 di piena proprietà dei beni ai mapp. 542/1, 542/2 e 542/3 è pervenuta per successione in morte di [REDACTED] deceduta il 25/6/2015, registrata a Cremona il 26.01.2016 ai nn. 113/9990 e trascritta l'11.02.2016 ai nn. 1102/740.
- alla sig.ra [REDACTED] la quota di 8/24 di piena proprietà dei beni ai mapp. 542/1, 542/2 e 542/3 (già proprietaria di 12/20) è pervenuta per successione in morte di [REDACTED] deceduto il 05.09.2001, registrata a Cremona il 25.02.2003 ai nn. 8/1301 e trascritta il 24.05.2003 ai nn. 5651/3726.



- alla sig.ra [REDACTED] la quota di 12/24 di piena proprietà dei beni ai mapp. 542/1, 542/2 e 54 2/3 è pervenuta per atto di compravendita del 12/01/1977 a rogito notaio Rolfo con sede a Cremona rep. 6041/183 trascritto il 17.01.1977 da potere della sig.ra [REDACTED]
- i restanti 4/20 di piena proprietà risultano in carico ai sig. [REDACTED] e tutto per successione in morte di [REDACTED] Da notizie del custode IVG di Cremona si apprende che solo [REDACTED] è ancora in vita.

La documentazione sopracitata è allegata quale doc. 1/G

N.B. - In calce al DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO E DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. del 21.08.2024; nell'apposito capitolo della certificazione notarile e dalla visura ipotecaria aggiornata emerge che non sono state trascritte le accettazioni tacite di eredità e pertanto è stato invitato, dal G.E., il creditore procedente a **provvedere nel merito**.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Dalla lettura dell'atto di provenienza (a rogito notaio Rolfo con sede a Cremona rep. 6041/183) dov [REDACTED] acquistano al 50% cadauno la villetta da [REDACTED] emerge che la strada privata di accesso dalla principale via Fabio Filzi, oggi identificata catastalmente dal map. 706 di fg. 21 come "AREA (STRADE)" senza che compaiano intestati, veniva trasferita in quota di ½ cadauno, tra i proprietari dei mapp. 542 e 543 di fg. 21, ovvero tra i proprietari dei beni trattati nella presente relazione e la villetta laterale. Emerge altresì che sono in comproprietà il muro e le recinzioni dividenti. Dalla visura storica il map. 706 di fg. 21 non risulta volturato dopo la proprietà [REDACTED] (doc. 1/H).

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Iscrizione nn 888/117 dell'01.02.2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da Decreto Ingiuntivo del 30/01/2019 rep 172 emesso dal Tribunale di Lodi a favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO



COOPERATIVO con sede in Lodi contr [REDACTED] grava su beni mapp.
542/1, 542/2 e 542/3.

Trascrizione nn. 1223/914 nascente da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 31.01.2024 rep.
290 Ufficiale Giudiz. Tribunale di Lodi a favore di BCC NPLS 2020 S.R.L. contro [REDACTED] e gravante
su fg. 21 map. 542/1, 542/2 e 542/3

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Nessuna

In fede

Formigara, li 13.12.2024

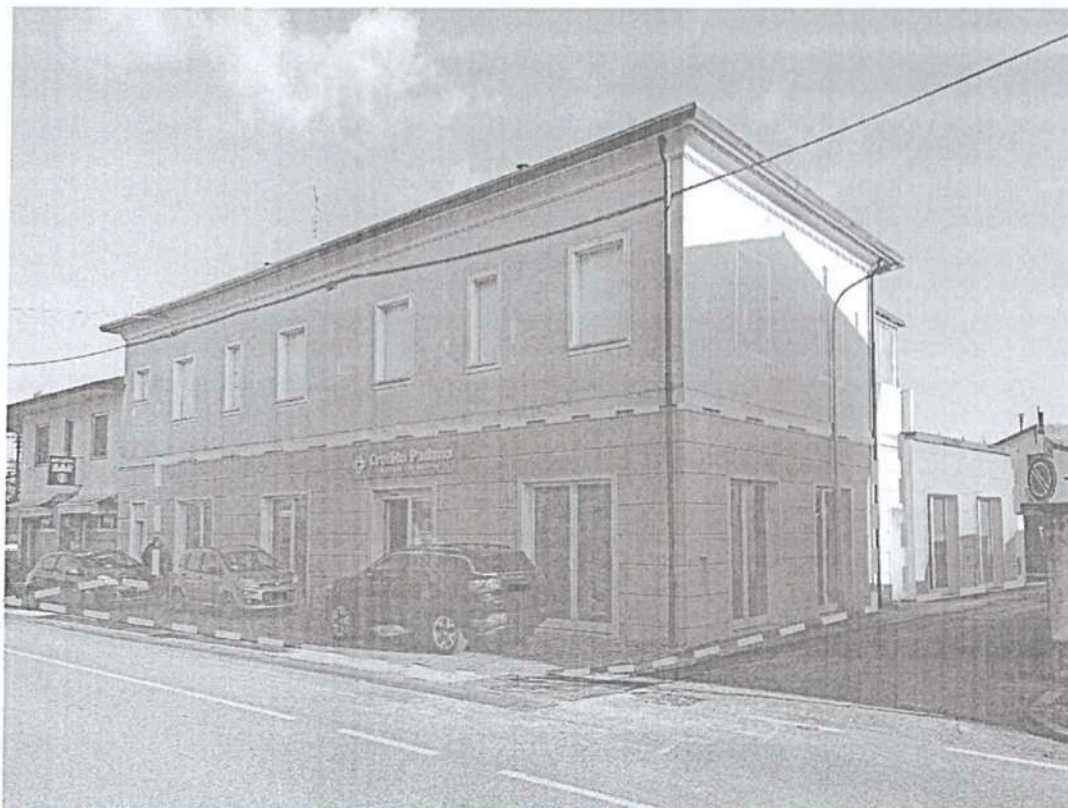
L'esperto incaricato

Geom. Daniele Cattaneo



LOTTO 2

LOCALI ADIBITI AD ISTITUTO DI CREDITO



ELENCO ALLEGATI

Doc. 2/A	DOCUMENTAZIONE CATASTALE (visura, planimetrie)
Doc. 2/B	ELABORATO TECNICO (planimetrie da rilievo)
Doc. 2/C	ALLEGATO FOTOGRAFICO
Doc. 2/D	PRATICA AGGIORNAMENTO CATASTALE - DOCFA
Doc. 2/E	A.P.E.
Doc. 2/F agg	PROSPETTO DI VALUTAZIONE
Doc. 2/G	AEROFOTO, ESTRATTO DI MAPPA E SOVRAPPOSIZIONE
Doc. 2/H	ISPEZIONE IPOTECARIA MAPP. 952 - 953
Doc. W	ISPEZIONE IPOTECARIA MAP. 208
Doc. X	DOCUMENTAZIONE PROVVEDIMENTI EDILIZI
Doc. Y	CONVENZIONE CON COMUNE DI PIZZIGHETTONE
Doc. Z	DOCUMENTAZIONE PROVENIENZA



SCHEDA SINTETICA

LOTTO	2 di 3
UBICAZIONE	Pizzighettone, via Monte Grappa n. 42
TIPOLOGIA BENE	Istituto di Credito con aree pertinenziali
DATI CATASTALI PIGNORAMENTO	Fg. 21 map. 952 – 953 – 208 sub. 505
STATO MANUTENTIVO	OTTIMO
DATI CATASTALI ATTUALI	Fg. 21 map. 952 – 953 – 208 sub. 505
DIRITTO	Piena proprietà soggetto esecutato
STATO DI POSSESSO	OCCUPATO
DIRITTI DI TERZI	Contratto di Locazione valido fino a 31.07.2032
REGOLARITA' CATASTALE	NO
REGOLARITA' URBANISTICA	SI
REGOLARITA' EDILIZIA	NO
OPERE ABUSIVE	SI
CENSI / LIVELLI / USI CIVICI	NO
SPESE CONDOMINIALI	NO
VALORE DI MERCATO	€ 115.000,00
VALORE IN VENDITA FORZATA	€ 101.000,00
QUOTE INDIVISE	NO
APE	Cl. A1 – EP gl, nren 225.95 kWh/mq annuo



IDENTIFICAZIONE

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

IDENTIFICAZIONE CONTENUTA NEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

Catasto Fabbricati, in Pizzighettone (CR):

FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
21	952			F/1		69 mq		
21	953			F/1		10 mq		
21	208	505		D/5				€ 3.036,00

I confini del bene del presente lotto (map. 208/505, map. 952 e 953 di fg. 21) sono:

- nord - map. 169, 208/507, passaggio/cortile comune al map 208/504
- est - passaggio/cortile comune al map 208/504;
- sud - map. 954 di fg. 21 già via Silvio Pellico;
- ovest - la via Monte Grappa.

All'unità di cui al map. 208 sub. 505 (inserita nel presente lotto) e al map. 208 sub. 507 (inserito nel successivo lotto, risulta comune un cortile che dà accesso al locale tecnico del sub. 505 e ad un ripostiglio e al portico del sub. 507. Il cortile, che dovrà essere trasferito contemporaneamente alle unità a cui risulta comune, risulta essere così identificato:

- **Catasto Fabbricati, in Pizzighettone (CR):**

FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
21	208	504		BCNC				

IDENTIFICAZIONE ATTUALE

In merito all'unità in categoria D/5, a seguito di presentazione di pratica DOCFA (si rimanda al capitolo REGOLARITA' CATASTALE) prot. 2024CR0112535 del 16/12/2024 i dati aggiornati sono i seguenti:

FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
21	208	505		D/5				€ 3.903,44

Vengono allegate visure catastali e planimetrie catastali (doc. 2/A)



STATO DI POSSESSO

lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

Il bene, alla data del sopralluogo si presenta occupato da una filiale dell'istituto di credito [REDACTED] con sede in Via Dante, 213 - 26100 Cremona (CR) che lo occupa in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.08.2014 con durata di 18 anni (9+9) e con validità sino al 31.07.2032.

Il canone di locazione, pari a circa € 58.000,00 annui, è destinato a soggetto terzo a fronte di una disposizione del Tribunale di Lodi del 2019 e non verrà percepito dall'aggiudicatario.

DESCRIZIONE

una sommaria descrizione del bene

Trattasi di un ampio locale al piano terreno ubicato in Pizzighettone via Monte Grappa n° 42 destinato ad attività terziaria con piccole aree pertinenziali verso la via pubblica destinate, in parte a parcheggio per l'attività svolta e altra parte asservita al transito pedonale.



Attualmente l'unità e le aree sono locate ad Istituto di Credito ed internamente è così suddivisa: bussola d'ingresso, ampio vano di attesa ove posizionato anche lo sportello cassa, quattro stanze adibite ad ufficio, un locale ove posizionato macchinario bancomat, un deposito, un archivio, due bagni con antibagno, uno dei quali per disabili, un locale tecnico ove posizionata la caldaia oltre alle pompe di calore e lo scambiatore d'aria e vano contatori. L'unità ha anche pertinenza sull'area cortilizia map. 208/504 per accesso al locale tecnico ed al locale contatori oltre a spazio privato di



parcheggio e di passaggio pubblico sulla via Monte Grappa map. 952 e 953 di fg. 21. La rappresentazione planimetrica come da rilievo del 18 novembre u.s. è indicata nell'allegato doc 2/B.



La distribuzione interna degli spazi forma locali ufficio, locali magazzino ed altre funzioni ed il tutto è suddiviso da pareti in cartongesso o anditi a vetro, mentre i bagni con rispettivi antibagni risultano realizzati in tavolati di muratura intonacati. Tutti i locali sono regolarmente tinteggiati e pavimentati con piastrelle di gres colori chiari. L'impianto di riscaldamento viene alimentato sia da pompa di calore per le aree destinate agli uffici con diffusori a soffitto che da caldaia murale per i servizi ed archivio con elementi scaldanti quali caloriferi o termoconvettori. La pompa di calore funziona anche per il raffrescamento con i medesimi terminali e l'acqua calda sanitaria viene fornita dalla caldaia murale. Le macchine sono collocate nella centrale termica con accesso esterno ai locali e precisamente da cortile lato est e da passaggio scoperto comune anche ad altre U.I. I serramenti in alluminio sono di colore chiaro con vetri antisfondamento ed anche dotati di inferriate all'interno del cortile comune.

Le foto esterne e degli interni sono rappresentative dello stato dei luoghi ed inserite nell'allegato fotografico doc. 2/C.

ACCESSI

All'unità con destinazione terziaria si accede dalla via Monte Grappa mentre al locale tecnico si accede da via Silvio Pellico n. 3 attraverso il cortile comune identificato al map. 208 sub. 504.

REGOLARITA' CATASTALE

Si è reso necessario un aggiornamento catastale in quanto l'unità immobiliare in categoria D/5 presentava



una planimetria che non riportava correttamente la disposizione interna e la destinazione dei locali, perciò, pur mantenendo gli stessi identificativi catastali, a seguito di pratica DOCFA prot. 2024CR0112535 del 16/12/2024 i dati aggiornati sono i seguenti:

FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
21	208	505		D/5				€ 3.903,44

Viene allegata pratica DOCFA con le ricevute di accettazione e la relativa planimetria catastale (doc. 2/D)

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Dall'esame della documentazione agli atti del comune, emerge che la modifica dell'originario fabbricato è avvenuta a seguito dei seguenti provvedimenti edilizi (doc. X):

- 1) Licenza di costruzione prot. 319 dell'11. 11. 1959;
- 2) Licenza di costruzione n° 549 prot. 1045 del 13.02.1963;
- 3) Concessione Edilizia n° 3959 prot. 785 del 13.03.1992;
- 4) Concessione Edilizia n° 4017 prot. 6526 del 20.10.1992;
- 5) Permesso di Agibilità prot. 1925 del 13.10.1994;
- 6) D.I.A. dell'11. 11. 2010 prot. 13277;
- 7) D.I.A. del 08.03.2012 prot. 1979 ultima variante.

E' stata stipulata anche una convenzione urbanistica con il Comune di Pizzighettone (doc. Y):

- 8) Convenzione notaio Bignami rep. 112514/35440 dell'08.03.2012

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria



Dall'esame dei provvedimenti concessori di cui è stata data possibilità di verifica, risulta che la costruzione dell'intero corpo di fabbrica è parzialmente difforme su tutti i piani edificati, ed in particolare riguardo alla porzione inserita nel presente lotto emergono le seguenti difformità:

- 1) la distribuzione interna degli spazi, da quanto emerso dai provvedimenti rilasciati, non è mai stata dichiarata a livello comunale;
- 2) il muro perimetrale obliquo dell'unità qui trattata che corre lungo il corsello comune in lato nord, risulta disassato/difforme, in modo riduttivo, rispetto alla pianta piano terra del progetto licenziato dal comune, allegato alla D.I.A. 2012;
- 3) non compaiono internamente le lesene che ipotizzerebbero, a livello grafico, un telaio portante in C.A. dell'intera struttura.
- 4) Dovranno essere ultimati i lavori necessari all'utilizzo del cortile e al posizionamento di un cancello di accesso che dovranno essere definite in base alla quota di utilizzo con gli aggiudicatari dei beni di cui al lotto 3

Le anomalie riscontrate risultano "sanabili" previo confronto con tecnico abilitato che verifichi le strutture presenti e tecnico che richieda provvedimento in sanatoria.

La previsione di spesa per tali adempimenti **può essere ipotizzata in € 7.500,00** comprensiva di competenze, oneri accessori ed oblazione comunale.

ASSUNZIONI

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

Si specifica altresì che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici. La "due diligence" edilizia è stata espletata in base alla



documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

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

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Non risultano trascritti censi, livelli o usi civici per i beni oggetto di pignoramento.

SPESE CONDOMINIALI

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Trattasi di fabbricato senza oneri o formalità condominiali presenti.

PRESENZA DI RIFIUTI

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

Non sono presenti rifiuti.

PRESTAZIONE ENERGETICA

a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

E' stata effettuata, sul portale CENED della Regione Lombardia, la verifica con i dati catastali dell'immobile che ha dato esito negativo sulla presenza di un'Attestazione di Prestazione Energetica in



corso di validità-

Trattandosi di tipologia di fabbricato che richiede l'attestato ed avendo verificato che sono state effettuate le manutenzioni e i controlli periodici sugli impianti, **si provvede alla stesura di nuova APE prot. 1907600014924** valido fino al 19/12/2034 (doc. 2/E).

VALORE

determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

VALORE DI MERCATO

La superficie lorda complessiva dell'istituto di credito è pari a mq. 294,80 oltre a 8,90 mq del locale tecnico. A differenza della prima stesura dell'elaborato peritale, è **variato il metodo di valutazione** passando dalla capitalizzazione diretta al **metodo di confronto del mercato** in quanto alla luce di quanto espresso all'interno della documentazione prodotta dal custode e dal creditore procedente, rispettivamente il 10.03.2025 e il 11.03.2025, il canone di locazione (molto superiore alla media di quelli della zona) proveniente dal contratto in essere non verrà incassato dall'aggiudicatario, bensì da soggetto terzo come stabilito da provvedimento del **Tribunale di Lodi in data 30.05.2019**.

L'ottimo profitto derivante dalle annualità da percepire incrementava quindi la commerciabilità del bene come investimento immobiliare remunerativo mentre con il venir meno di questa fonte di reddito e considerando le difficoltà nel trovare un affittuario disposto a corrispondere ancora la stessa pigione nel 2032, costringono a riconsiderare la metodologia assunta.

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto (Market Approach), si provvede alla comparazione con 3 immobili ubicati nella stessa zona transati in libero mercato nel recente periodo, ovvero:

- rogito notaio **Fiorella Allegri** in Soresina del 29.11.2024;



- rogito notaio **Cesare Gattoni** in Milano del 11.04.2024.

- rogito notaio **Roberto Antonioli** in Cremona del 22.12.2021.

Dal prospetto valutativo si evince perciò che analizzando le compravendite e rapportandole all'immobile oggetto di stima il valore sarebbe pari ad € 194.000,00, al quale però viene applicato un forte deprezzamento (€ 79.000,00) a causa del contratto di locazione il cui canone è destinato ad altro soggetto e che non permetterà di godere del bene fino al luglio 2032.

Il valore attribuito alla piena proprietà del bene è quindi pari ad € **115.000,00** (diconsi euro centoquindicimila/00) pari a circa € **396,88/mq** commerciale.

VALORE IN VENDITA FORZATA

La presente valutazione tiene conto del valore in libero mercato, al quale vengono applicate le detrazioni dovute alla sanatoria, alla mancata garanzia postuma e con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso. Tali dettagli/criteri utilizzati per la valutazione sono contenuti nell'allegato doc 2/F (aggiornato).

Il valore in vendita forzata è stimato in € **101.000,00** (diconsi centounomila/00), pari a circa € **348,56/mq** commerciale.

QUOTE INDIVISE

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:

- III. *se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
- IV. *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;*

Per le unità nel presente lotto, viene trattata la piena proprietà e non quote indivise.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

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

Non si tratta di comunione legale tra coniugi

FORMAZIONE DI LOTTI

a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite



tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale

Lo scrivente ritiene opportuno proporre la vendita in unico lotto per le tre unità.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

- alla sig.ra [REDACTED] l'intera quota di piena proprietà in regime di separazione dei beni allora identificati dai map. 208/1, 208/2 e 208/3 è pervenuta per atto di divisione tra [REDACTED] [REDACTED] stipulato il 13 ottobre 2004 a rogito notaio Donato Rubinetti in Codogno rep. 39935/9725 trascritto a Cremona il 29.10.2004 ai nn. 11177/6589 (doc. Z).

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Dalla lettura della convenzione stipulata con il comune di Pizzighettone (doc. Y) stipulata per atto notaio Bignami in Codogno rep 112514/35440 emerge che il map. 952, sebbene di proprietà è asservito a passaggio pubblico e parcheggio per l'attività svolta al p.t. del map. 208.

- **Trascrizione 2167/1559 del 16.03.2012** nascente da convenzione edilizia a rogito notaio Bignami in Codogno del 08.03.2012 rep. 112514/35440
- **Trascrizione 2169/1561 del 16.03.2012** nascente da Costituzione di Diritti Reali a Titolo Gratuito a rogito notaio Bignami del 08.03.2012 rep. 112514/35440

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

- **Iscrizione nn 888/117 dell'01.02.2019 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da **Decreto Ingiuntivo del 30/01/2019 rep 172** emesso dal Tribunale di Lodi a favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO con sede in Lodi contro [REDACTED] grava su beni mapp. 208/505, 208/506, 208/504, 952 e 953 di fg. 21.
- **Iscrizione nn. 8896/1253 del 27.11.2020 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da **Decreto Ingiuntivo del**



24/09/2020 rep. 830 emesso dal Tribunale di Lodi a favore di BPM S.P.A. sede di Milano contro [REDACTED] grava su beni mapp. 208/505, 208/506, 208/504, 952 e 953 di fg. 21.

- **Trascrizione nn. 1223/914** nascente da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 31.01.2024 rep. 290 Ufficiale Giudiz. Tribunale di Lodi a favor [REDACTED] e gravante su fg. 21 map. 208/505, 208/506, 208/504, 952 e 953 oltre ad altri beni.

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Nessuna

In fede

Formigara, lì 09.04.2025

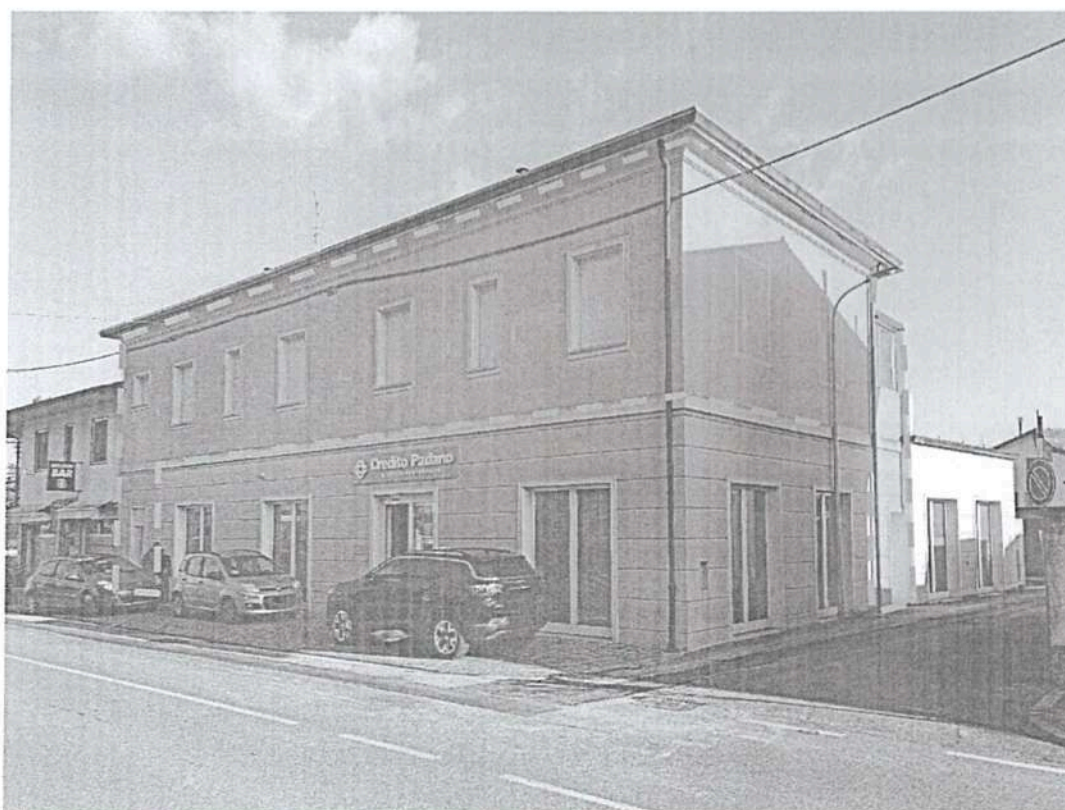
L'esperto incaricato

Geom. Daniele Cattaneo



LOTTO 3

PORZIONI DI FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE
CON ACCESSI DA VIA MONTEGRAPPA E VIA SILVIO PELLICO



ELENCO ALLEGATI

Doc. 3/A	DOCUMENTAZIONE CATASTALE (visura, elaborato planimetrico)
Doc. 3/B	ELABORATO TECNICO (planimetrie da rilievo)
Doc. 3/C	ALLEGATO FOTOGRAFICO
Doc. 3/D	PRATICA AGGIORNAMENTO CATASTALE - DOCFA
Doc. 3/E	DICHIARAZIONE ESENZIONE A.P.E.
Doc. 3/F	PROSPETTO DI VALUTAZIONE
Doc. 3/G	AEROFOTO, ESTRATTO DI MAPPA E SOVRAPPOSIZIONE
Doc. W	ISPEZIONE IPOTECARIA
Doc. X	DOCUMENTAZIONE PROVVEDIMENTI EDILIZI
Doc. Z	DOCUMENTAZIONE PROVENIENZA



SCHEMA SINTETICA

LOTTO	3 di 3
UBICAZIONE	Pizzighettone, via Monte Grappa n. 42 e vi Silvio Pellico 1 e 3
TIPOLOGIA BENE	Fabbricati in corso di costruzione
DATI CATASTALI PIGNORAMENTO	Fg. 21 map. 208 sub. 506
STATO MANUTENTIVO	OTTIMO
DATI CATASTALI ATTUALI	Fg. 21 map. 208 sub. 507
DIRITTO	Piena propriet� soggetto esecutato
STATO DI POSSESSO	LIBERO
DIRITTI DI TERZI	---
REGOLARITA' CATASTALE	NO
REGOLARITA' URBANISTICA	SI
REGOLARITA' EDILIZIA	NO
OPERE ABUSIVE	SI
CENSI / LIVELLI / USI CIVICI	NO
SPESE CONDOMINIALI	NO
VALORE DI MERCATO	� 117.000,00
VALORE IN VENDITA FORZATA	� 109.000,00
QUOTE INDIVISE	NO
APE	ESENZIONE APE



IDENTIFICAZIONE

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

IDENTIFICAZIONE CONTENUTA NEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

Catasto Fabbricati, in Pizzighettone (CR):

FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
21	208	506		F/3				

IDENTIFICAZIONE ATTUALE

A seguito di presentazione di pratica DOCFA (si rimanda al capitolo REGOLARITA' CATASTALE) prot. 2024CR0112535 del 16/12/2024 i dati aggiornati sono i seguenti:

FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
21	208	507		F/3				

All'unità di cui al map. 208 sub. 507 (inserita nel presente lotto) e al map. 208 sub. 505 (inserito nel precedente lotto, risulta comune un cortile che dà accesso al locale tecnico del sub. 505 e ad un ripostiglio e al portico del sub. 507. Il cortile, che dovrà essere trasferito contemporaneamente alle unità a cui risulta comune, risulta essere così identificato:

• **Catasto Fabbricati, in Pizzighettone (CR):**

FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
21	208	504		BCNC				

I confini di parte del presente lotto map. 208/507 di fg. 21, in un sol corpo sono:

- nord - map. 169, map. 733, 171 e 734 di fg. 21
- est - map. 210 di fg. 21;
- sud - map. 954 di fg. 21 già via Silvio Pellico;
- ovest - vuoto su via Monte Grappa.

Vengono allegate visure catastali e planimetrie catastali (doc. 3/A)

STATO DI POSSESSO

lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

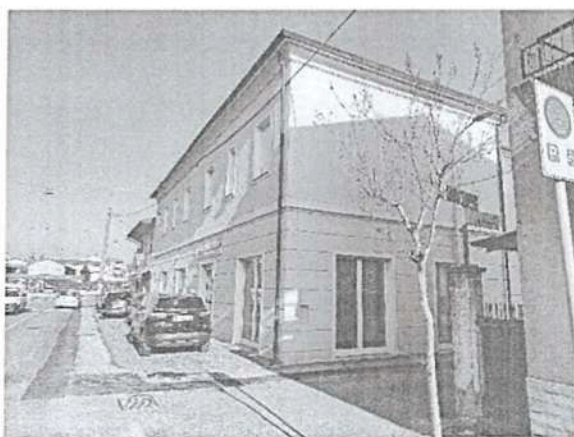


Il bene risulta libero e nella disponibilità dell'esecutata

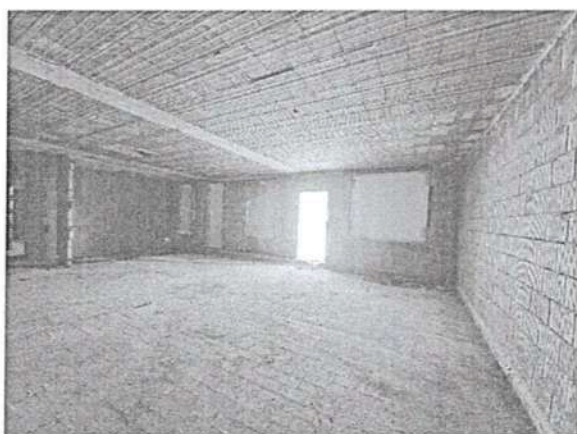
DESCRIZIONE

una sommaria descrizione del bene

Trattasi di porzioni di fabbricati posto al piano primo e secondo di edificio ubicato in Pizzighettone via Monte Grappa 40 e 42 ed al piano terra di via S. Pellico catastalmente identificati dal map. 208 consistenti in:

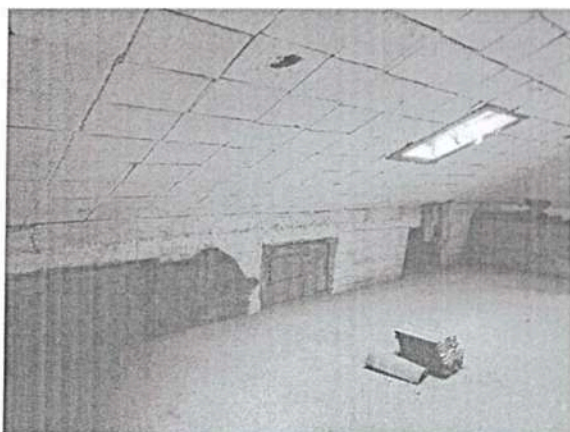


- ampio locale di circa 142 mq. al netto dei muri perimetrali al piano primo del corpo principale con finitura al rustico, senza intonaci, pavimenti e serramenti con terrazza retrostante di circa mq. 143, raggiungibile da doppio vano scala, uno con accesso dalla via Monte Grappa ed l'altro da via S. Pellico;



- locale accessorio sottotetto di circa 68 mq. sempre con finitura al rustico posto al piano secondo raggiungibile dal vano scala con accesso da via Monte Grappa;

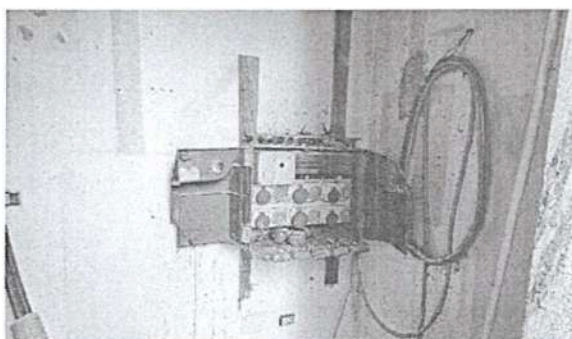




- fabbricato accessorio al piano terra con destinazione ricovero autovetture con finitura al rustico di circa 100 mq. con accesso da cortile comune map. 208/504;



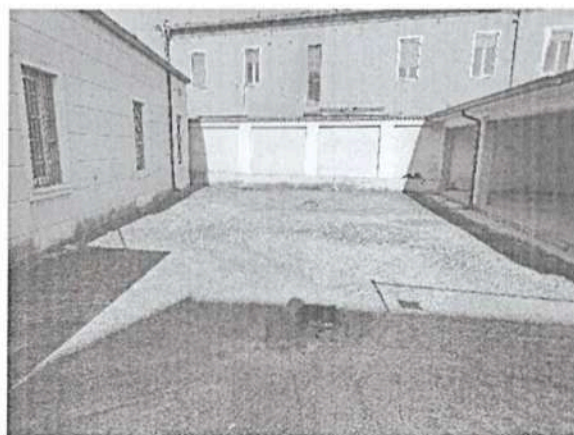
- locale ripostiglio di mq. 3,5 al piano terreno raggiungibile da corsello comune al servizio dei beni del presente lotto (al suo interno è stato trovato il quadro elettrico di cantiere);



- cortile identificato quale BCNC map. 208/504 con accesso da via S. Pellico, comune con altra U.I. posta al piano terreno di fabbricato principale, per l'accesso al locale tecnico/centrale termica dei beni



posti al piano terra di corpo principale. Sono presenti pozzetti per acque meteoriche ma manca tutta la pavimentazione dei cortili.



La rappresentazione planimetrica come da rilievo del 05 dicembre u.s. è indicata nell'allegato doc 3/B.

Le foto esterne e degli interni sono rappresentative dello stato dei luoghi ed inserite nell'allegato fotografico doc. 3/C.

ACCESSI

All'unità in corso di costruzione si accede:

- in forma pedonale, al fabbricato principale da via monte Grappa attraverso androne privato, poi rampa di scale per accedere al piano primo e secondo
- in forma pedonale, al fabbricato principale da via S. Pellico si accede a vano scala privato per salire al piano primo
- in forma carraia e pedonale, al cortile comune per raggiungere il ripostiglio o il fabbricato con posti macchina.

REGOLARITA' CATASTALE

Si è reso necessario un aggiornamento catastale in quanto l'unità immobiliare in categoria F/3 presentava all'interno dell'elaborato planimetrico una superficie accessibile superiore a quella riscontrata realmente. Questa situazione derivava dalla rappresentazione all'interno del progetto edilizio in essere al momento dell'accatastamento che, realizzato in modo difforme, ha impedito l'accesso ad una porzione pari a circa



metà del sottotetto. La pratica DOCFA prot. 2024CR0112536 del 16/12/2024 ha quindi così modificato gli identificativi (doc. 3/D):

FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
21	208	507		F/3				

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Dall'esame della documentazione agli atti del comune, emerge che la modifica dell'originario fabbricato è avvenuta a seguito dei seguenti provvedimenti edilizi (doc. X):

- 1) Licenza di costruzione prot. 319 dell'11.11.1959;
- 2) Licenza di costruzione n° 549 prot. 1045 del 13.02.1963;
- 3) Concessione Edilizia n° 3959 prot. 785 del 13.03.1992;
- 4) Concessione Edilizia n° 4017 prot. 6526 del 20.10.1992;
- 5) Permesso di Agibilità prot. 1925 del 13.10.1994;
- 6) D.I.A. dell'11.11.2010 prot. 13277;
- 7) D.I.A. del 08.03.2012 prot. 1979 ultima variante.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Dall'esame dei provvedimenti concessori di cui è stata data possibilità di verifica, (elaborato collegato all'ultima DIA/2012) risulta che la costruzione della porzione relativa al presente lotto è parzialmente difforme su tutti i piani edificati, ed in particolare riguardo al piano terra, primo e secondo del corpo principale, oltre al piano terra dell'accessorio emerge che:



- al piano primo è prevista una soluzione per due appartamenti dei quali uno con accesso da via Monte Grappa ed altro da via S. Camillo, mentre sul posto, non essendo completati i lavori, compare un unico locale con alcuni divisori che non attengono al progetto depositato;
- al piano secondo veniva previsto un sottotetto che comprendeva l'intera dimensione del perimetro sottostante, quando in verità è stata realizzata struttura che consente l'utilizzo del sottotetto di circa la metà della dimensione prevista;
- era previsto un passaggio al piano terra nel vano scala con accesso da via Monte Grappa che consentiva l'accesso al cortile comune retrostante, quando invece è stato realizzato un vano ripostiglio;
- il deposito autovetture piano terra, prevedeva separazioni con tavolati quando invece è stata realizzata struttura con pilasti in C.A. da verificare in termini statici;
- dovranno essere ultimati i lavori necessari all'utilizzo del cortile e al posizionamento di un cancello di accesso che dovranno essere definite in base alla quota di utilizzo con gli aggiudicatari dei beni di cui al lotto 2

Le anomalie riscontrate risultano "sanabili" previo confronto con tecnico abilitato che verifichi le strutture presenti e tecnico che richieda provvedimento in sanatoria.

La previsione di spesa per tali adempimenti viene **ipotizzata in € 5.000,00** comprensiva di competenze professionali, oneri accessori ed oblazione comunale.

ASSUNZIONI

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

Si specifica altresì che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto



a quanto previsto negli elaborati tecnici. La "due diligence" edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

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

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Non risultano trascritti censi, livelli o usi civici per i beni oggetto di pignoramento.

SPESE CONDOMINIALI

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Trattasi di fabbricato senza oneri o formalità condominiali presenti.

PRESENZA DI RIFIUTI

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

Non sono presenti rifiuti.

PRESTAZIONE ENERGETICA

a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

E' stata effettuata, sul portale CENED della Regione Lombardia, la verifica con i dati catastali



dell'immobile che ha dato esito negativo sulla presenza di un'Attestazione di Prestazione Energetica in corso di validità-

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, per il quale non sono presenti allacci, impianto di climatizzazione invernale e elementi dell'involucro (serramenti), ai sensi e per gli effetti del punto 3.4 lettera e) dell'Allegato al DDUO 18546/19 del 18 dic. 2019 e successive modifiche e integrazioni, **l'attestazione di prestazione energetica non può essere prodotta.** Viene quindi redatta ed allegata dichiarazione di esenzione A.P.E. quale (doc. 3/E).

VALORE

determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

VALORE DI MERCATO

Il fabbricato in corso di costruzione ha una superficie pari a 179 mq nel fabbricato principale dove sorgerà la parte abitativa a cui risultano annessi mq. 143 di terrazza. La porzione invece destinata a diventare autorimessa misura 109 mq. lordi.

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto (Market Comparison Approach), si provvede alla comparazione con 3 immobili ubicati nella stessa zona transati in libero mercato nel recente periodo, ovvero:

- rogito notaio Cesare Gattoni in Codogno del 12.10.2022;
- rogito notaio Cesare Gattoni in Codogno del 02.02.2023;
- rogito notaio Angelo Squintani in Lodi del 30.04.2024;

Al valore ricavato viene detratta una somma destinata alle opere di ristrutturazione che saranno necessarie per la completa ristrutturazione dell'immobile, calcolata attraverso l'ausilio di un applicativo del CRESME (Centro Ricerche di Mercato), strumento molto utilizzato nel settore e di riconosciuta validità.



Il valore quindi attribuito al bene in piena proprietà viene determinato in € 117.000,00 (diconsi euro centodiciassettemila/00) pari a € 380,34/mq commerciale.

VALORE IN VENDITA FORZATA

La presente valutazione tiene conto del valore in libero mercato, al quale vengono applicate le detrazioni dovute alla sanatoria, alla mancata garanzia postuma, alla mancata manutenzione, agli eventuali arretrati condominiali, alle criticità rilevate e con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso. Tali dettagli/criteri utilizzati per la valutazione (M.C.A.) sono contenuti nell'allegato doc.3/F.

Il valore determinato in vendita forzata viene determinato in € 106.000,00 (diconsi centoseimila/00), pari a € 354,33/mq commerciale.

QUOTE INDIVISE

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:

- V. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
- VI. 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;*

Per le unità nel presente lotto, viene trattata la piena proprietà e non quote indivise.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

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

Non si tratta di comunione legale tra coniugi

FORMAZIONE DI LOTTI

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

Lo scrivente ritiene opportuno proporre la vendita in unico lotto per l'unità.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

- alla sig.ra [REDACTED] l'intera quota di piena proprietà in regime di separazione dei beni allora identificati dai map. 208/1, 208/2 e 208/3 è pervenuta per atto di divisione tra [REDACTED]



██████████ stipulato il 13 ottobre 2004 a rogito notaio Donato Rubinetti in Codogno rep. 39935/9725
trascritto a Cremona il 29.10.2004 ai nn. 11177/6589 (vedi doc. Z).

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Nessuna

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

- **Iscrizione nn 888/117 dell'01.02.2019 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da **Decreto Ingiuntivo del 30/01/2019 rep 172** emesso dal Tribunale di Lodi a favore di ██████████
██████████ con sede in Lodi contro ██████████ grava su beni mapp. 208/505, 208/506, 208/504, 952 e 953 di fg. 21.
- **Iscrizione nn. 8896/1253 del 27.11.2020 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da **Decreto Ingiuntivo del 24/09/2020 rep. 830** emesso dal Tribunale di Lodi a favore di ██████████ sede di Milano contro ██████████ grava su beni mapp. 208/505, 208/506, 208/504, 952 e 953 di fg. 21.
- **Trascrizione nn. 1223/914** nascente da **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 31.01.2024 rep. 290 Ufficiale Giudiz. Tribunale di Lodi a favore di BCC NPLS 2020 S.R.L. contro ██████████ gravante su fg. 21 map. 208/505, 208/506, 208/504, 952 e 953 oltre ad altri beni.

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Nessuna

In fede

Formigara, li 13.12.2024

L'esperto incaricato

Geom. Daniele Cattaneo

