

TRIBUNALE DI CREMONA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata: **202/2022 (riunita con R.G.E. 196/2024)**

Giudice G.O.P.: **avv. Giorgio Trotta**

Custode: **I.V.G. Cremona**

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

Contro



Formigara li **06/05/2024**

L'esperto estimatore:
Geom. Cattaneo Giovanni
p.zza Europa 3 26020 Formigara (CR)
Iscritto nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Cremona al n. 104

Sommario

SCHEDA SINTETICA ED INDICE.....	3
CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI	5
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	5
FORMAZIONE DEI LOTTI	6
IDENTIFICAZIONE DEL BENE	7
SOMMARIA DESCRIZIONE	7
CONFINI	7
ACCESSO.....	8
DETERMINAZIONE DEL VALORE.....	8
CONFORMITA' URBANISTICA.....	9
ASSUNZIONI	10
CONFORMITA' CATASTALE	11
NOTIZIE UTILI	12
STORICO VENTENNALE.....	12
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	13
ULTERIORI FORMALITA' D'INTERESSE.....	15
ULTERIORI PRECISAZIONI.....	16

ALLEGATI

DOC. A	-	ISPEZIONE IPOTECARIA
DOC. B	-	ALLEGATO FOTOGRAFICO
DOC. C	-	ELABORATO TECNICO
DOC. D	-	PROSPETTO DI VALUTAZIONE
DOC. E	-	A.P.E.
DOC. F	-	PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI
DOC. G	-	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
DOC. H	-	VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE
DOC. I	-	COPIA ATTI DI PROVENIENZA
DOC. L	-	AEROFOTOGRAMMETRIA, ESTRATTO DI MAPPA E SOVRAPPOSIZIONE
DOC. M	-	CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO E STATO DI FAMIGLIA
DOC. A/bis	-	ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE 06/05/2025

Unità immobiliare residenziale sita in via Giorgio La Pira, 1 – Comune di Persico Dosimo (CR)

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

- Ubicazione:	Persico Dosimo, via Giorgio La Pira n. 1
- Diritto:	Piena proprietà esecutati
- Bene:	abitazione con autorimessa
- Stato:	correttamente mantenuto
- Lotto:	unico
- Valore libero Mercato	€ 76.000,00
- Valore vendita forzata	€ 70.000,00
- Vendibilità	BUONA
- Motivo	fabbricato abitativo in zona appetibile
- Oneri arretrati	nessuno
- Irregolarità /abusi	si
- Dati catast. Pignoram.	fg. 19 map 348 subb. 520 e 528
- Dati catast. Attuali:	fg. 19 map 348 subb. 520 e 528
- Occupazione	libero
- Locazione	no
- Interventi	

L'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione **Avv. SIMONA FIORI** nominava in data 17.07.2023 il sottoscritto geometra quale esperto nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare promosso dal **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.** contro _____ e riferita ad immobili ubicati in comune di Persico Dosimo (CR), fraz. Persichello.

Il sottoscritto, giurando, in data 18.07.2023, accettava l'incarico, impegnandosi a rispondere al seguente quesito:

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;

successivamente:

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

- *a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 cpc e 173-bis disp. att. cpc;*
- *a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*
- *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:*
 - a) *se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
 - b) *se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*
- *nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
- *a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;*
- *a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;*
- *a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in*

caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

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

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, comma 3, disp. att. c.p.c.;

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

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

CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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

- In data 06/09/2023 dal portale dell'Agenzia delle Entrate vengono recuperati gli estratti di mappa, le visure e le planimetrie catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita,
- In data 18.10.2023 a formale richiesta di uno degli atti di provenienza direttamente al Notaio che, lo stesso giorno, provvedeva al rilascio di copia tramite email. Gli altri due atti venivano richiesti presso l'Archivio Notarile di Cremona in data 12/01/2024 e rilasciati in data 17/01/2024

- In data 18.10.2023 veniva eseguita formale richiesta, a mezzo PEC, di verifica sull'eventuale presenza di contratti di locazione attivi. L'Agenzia delle Entrate, in data 24/10/2023, rispondeva dando esito negativo alla ricerca.
- In data 18.10.2023 veniva inoltrata richiesta di accesso agli atti al Comune di Persico Dosimo tramite il portale dedicato, al fine di reperire i provvedimenti edilizi che hanno interessato i fabbricati oggetto di pignoramento che in seguito sono stati riscontrati in data 11/01/2024
- Sentito il custode giudiziario, in data 19/10/2023, ritirava le chiavi dell'immobile per poter poi effettuare l'accesso presso l'immobile.
- In data 20.10.2023 si provvedeva a verificare con apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate, **visure ipotecarie (doc. A)**, se sussistevano altri provvedimenti cautelari o formalità pregiudizievoli successivi alla stesura della relazione notarile allegata alla procedura avendone esito negativo rispetto a quanto già riscontrato all'interno della relazione notarile.
- In data 11/01/2024 l'esperto, accompagnato da collaboratore di concetto, accedeva all'immobile effettuando rilievi, scattando le foto di rito e verificando i dettagli costruttivi.
- Successivamente iniziava la ricerca di possibili comparabili conformemente a quanto previsto dai Criteri di Valutazione Internazionale (IVS), recuperando i dati di vendita di immobili simili avvenute nel recente periodo, riscontrando due atti relativi a transazioni reali.
- In data 10/03/2025 veniva riunita alla procedura originaria anche la procedura 196/2024 ed il giorno successivo il sottoscritto riceveva incarico per l'aggiornamento dell'elaborato peritale.

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

FORMAZIONE DEI LOTTI

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

In premessa e risposta al quesito, si vuole sottolineare che non si presenta l'opportunità di dividere in più

lotti in bene senza una significativa perdita di valore e di appetibilità.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

- a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 cpc e 173-bis disp. att. cpc; a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);

I beni della presente relazione peritale posti in comune di Persico Dosimo via Giorgio La Pira n. 1, di seguito descritti, risultano di proprietà di:

SOMMARIA DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è inserita in zona periferica della frazione Persichello nel Comune di Persico Dosimo, prossima alla città di Cremona.

Sito in un quartiere di recente realizzazione, il condominio nel quale si trovano le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è composto al piano terreno in parte da autorimesse e in parte da abitazioni, mentre ai piani superiori risultano presenti solo unità residenziali **(vedi Allegato Fotografico doc. B foto 1 e 2).**

Trattasi di appartamento al secondo piano e di autorimessa al piano terreno.

L'abitazione è composta da una zona giorno con soggiorno abitabile ed una zona cottura separata, mentre nella zona notte un disimpegno, due camere di cui una matrimoniale e una singola e un bagno **(vedi foto da 3 a 9).** L'autorimessa, di modeste dimensioni viene rappresentata sulla **foto 10**

La rappresentazione planimetrica **dell'allegato C** è indicativa dei rilievi effettuati in data 11/01/2024.

CONFINI

I confini dell'abitazione, così come rappresentati dalla planimetria catastale, sono:

nord - scala comune di cui al map. 348 sub. 501, poi per salto uscente map. 348 sub. 519;

est - vuoto sui map. 348 sub. 504, map. 349 e map. 350;
 sud - unità immobiliare al map. 348 sub. 521;
 ovest - vuoto su map. 355 e map. 356;

I confini dell'autorimessa, così come rappresentati dalla planimetria catastale, sono:

nord - map. 348 sub. 525 e map. 348 sub. 526;
 est - cortile comune map. 348 sub. 504;
 sud - corridoio e scala comune di cui al map. 348 sub. 501;
 ovest - scala comune e locale rifiuti di cui al map. 348 sub. 501;

ACCESSO

All'unità identificata da fg. 19 map. 348 sub. 520, si accede in via pedonale dalla via Giorgio La Pira, 1 attraverso la scala comune di cui al map. 348/501, mentre al garage si accede in forma carraia attraverso il cancello posto sulla via Amilcare Ponchielli.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

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

	SUP. LORDA		RAPPORTO COMPLEMENTARE		SUP. RAGGUAGLIATA
ABITAZIONE	59.15	x	1.00	=	59.150
BALCONI	6.10	x	0.35	=	2.135
AUTORIMESSA	11.15	x	0.50	=	5.575
TOTALE					66.86

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

Il valore attribuito al bene in piena proprietà “IN LIBERO MERCATO” viene determinato in € 76.000,00, pari ad € 1.136,70/mq commerciale, mentre in VENDITA FORZATA il valore di stima diminuisce ad € 70.000,00, pari ad € 1.046,96/mq commerciale.

Trattandosi di fabbricato di recente costruzione e ben mantenuto nel suo complesso, vicino alla città e con un buon servizio di mezzi nonché l'alto numero di compravendite avvenuto nel recente periodo nel palazzo e nei due adiacenti, il giudizio sulla appetibilità di questa unità viene valutato **“BUONO”**.

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

Viene trattata l'intera quota di proprietà.

- nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e a verificare, nell'ordine:

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

b) se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;

Viene trattata l'intera quota di proprietà.

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

Nel registro regionale non risulta depositata attestazione di prestazione energetica pertanto si provvede predisporla e depositarla al CEER, allegandola quale **doc E**.

CONFORMITA' URBANISTICA

Dall'esame della documentazione depositata agli atti catastali e dalla documentazione di cui si è potuto prender visione presso l'ufficio tecnico comunale, risulta che il fabbricato, è stato edificato con Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Persico Dosimo in data 25 maggio 2005, prot. 2899, pratica edilizia numero 41/2005 (**doc F/1**) e successivamente D.I.A. di variante alla precedente prot. numero 2671 del 08 maggio 2007 pratica edilizia numero 16/2007 (**doc F/2**), comunicazione di fine lavori prot. 3517 del 14 giugno 2007 (**doc F/3**) e richiesta di certificato di agibilità prot. 4184 del 18 luglio 2007 (**doc F/4**). E' stata visionata anche la D.I.A. prot. 1227 del 28/02/2007 (**doc F/5**) per la realizzazione della recinzione esterna del fabbricato.

Dal confronto delle tavole allegate alle pratiche edilizie, rispetto la planimetria catastale e con il rilievo in

loco effettuato dallo scrivente in data 11 gennaio u.s. emerge quanto segue:

in termini urbanistici risultano piccole difformità circa le dimensioni delle stanze e la posizione delle porte interne che possono rientrare nelle disposizioni di cui al comma 2 art. 34 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il quale testualmente riporta: *“Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.”*

Pertanto è possibile dichiarare la conformità dell'opera realizzata.

ASSUNZIONI

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

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

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e, considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte

nell'elaborato peritale. In ogni caso sarà buona prassi confrontarsi anche con il l'Ufficio Tecnico del Comune di **Persico Dosimo** per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc.

CONFORMITA' CATASTALE

- a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

Catastalmente, gli immobili, presentano la seguente intestazione dedotta dalle visure catastali:

- _____

Gli immobili sono identificati come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
19	348	520		A/2	2	4 vani	61	€ 185,92
19	348	528		C/6	3	10 mq	11 mq	€ 24,79

La circolare n. 2 del 09.07.2010 - Prot. n.36.607, alla lettera **e) Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione**, riporta il seguente paragrafo:

“Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.”

La planimetria catastale agli atti riporta correttamente lo stato autorizzato e lo stato di fatto salvo per la porta del bagno che è stata realizzata spostata di poche decine di centimetri ma sulla base della soprariportata circolare non deve essere aggiornata la planimetria.

Si allegano le visure, le planimetrie, l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni quali **doc. G.**

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

Presso l'immobile non risultano essere residente o domiciliato il debitore e non risultano, all'Agenzia delle entrate, contratti di locazione attivi **(vedi doc. H)**.

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

All'interno dei locali di abitazione sono presenti mobilio e altro materiale di proprietà del debitore, pertanto non sono presenti rifiuti. All'interno dell'autorimessa invece sono presenti rifiuti vari accumulati da tempo per cui si prevede un corso per lo smaltimento pari ad **€ 1.000,00**

NOTIZIE UTILI

Non è presente un amministratore di condominio e da notizie assunte presso gli attuali inquilini la spesa per il contatore elettrico delle scale e l'esecuzione delle pulizie delle stesse vengono suddivise, in pari quota, tra coloro che le utilizzano.

STORICO VENTENNALE

- A _____ degli immobili Persico Dosimo Foglio 19 Particella 348 Sub. 520 Particella 348 Sub. 528 è pervenuta per atto di compravendita del 10/09/2007 Numero di repertorio 18589/5060 Notaio GALLI MASSIMO Sede CREMONA trascritto il 13/09/2007 nn. 10958/5680 da parte di _____ **(vedi doc. I/1)**.
- A _____, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Persico Dosimo Foglio 19 Particella 314 ora Persico Dosimo Foglio 19 Particella 348 Sub. 520 Particella 348 Sub. 528 è pervenuta per atto di compravendita del 23/04/2004 Numero di repertorio 164025/17174 Notaio RIZZI VIRGILIO Sede CREMONA trascritto il 07/05/2004 nn. 4986/3120 da parte di _____ **(vedi doc. I/2)**.
- A _____, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Persico Dosimo Foglio 19 Particella 294 ora Persico Dosimo Foglio 19 Particella 348 Sub. 520 Particella 348 Sub.

528 è pervenuta per atto di compravendita del 13/12/2001 Numero di repertorio 157508 Notaio RIZZI VIRGILIO Sede CREMONA trascritto il 11/01/2002 nn. 241/177 da parte _____ **(vedi doc. I/3).**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1) Iscrizione nn. 2796/10959 del 13 settembre 2007 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo rogito notaio Massimo Galli di Cremona in data 10 settembre 2007, numero 18590/5061 di repertorio per complessivi euro 234.000,00 di cui euro 130.000,00 per capitale, durata 30 anni

A favore:

- **BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA Sede MODENA (MO) Codice fiscale 01153230360**

Domicilio ipotecario eletto MODENA VIA SAN CARLO 8/20

Contro:

- _____

Grava il complessivo diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **PERSICO DOSIMO (CR)**

NCEU fg. 19 part. 348 sub. 520 nat. A/2 vani 4.0 piano 2

NCEU fg. 19 part. 348 sub. 528 nat. C/6 mq. 10 piano T

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

2) Trascrizione nn. 8016/11523 del 5 dicembre 2022 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cremona in data 28 novembre 2022, numero 3058 di repertorio

A favore:

- **AQUI SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04954010262**

Domicilio ipotecario non indicato

Contro:

- _____

Grava il complessivo diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **PERSICO DOSIMO (CR)**

NCEU fg. 19 part. 348 sub. 520 nat. A/2 vani 4.0

NCEU fg. 19 part. 348 sub. 528 nat. C/6

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

3) Trascrizione nn. 7890/10970 del 12 dicembre 2024 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Cremona in data 17 ottobre 2024, numero 3123 di repertorio

A favore:

- **AQUI SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04954010262**

Contro:

- _____

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **PERSICO DOSIMO (CR)**

NCEU fg. 19 part. 348 sub. 520 nat. A/2 vani 4.0 piano 2 Via Giorgio La Pira

NCEU fg. 19 part. 348 sub. 528 nat. C/6 mq. 10 piano T Via Giorgio La Pira

Quadro D

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B. SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO SONO DI TITOLARITA' _____

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4) Trascrizione nn. 7891/10971 del 12 dicembre 2024 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Cremona in data 12 ottobre 2024, numero 3124 di repertorio

A favore:

- **AQUI SPV S.R.L. Sede Conegliano (TV) Codice fiscale 04954010262**

Contro:

- _____

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **PERSICO DOSIMO (CR)**

NCEU fg. 19 part. 348 sub. 520 nat. A/2 vani 4.0 piano 2 Via Giorgio La Pira

NCEU fg. 19 part. 348 sub. 528 nat. C/6 mq. 10 piano T Via Giorgio La Pira

Quadro D

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B. SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO SONO DI TITOLARITA' _____

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ULTERIORI FORMALITA' D'INTERESSE

Trascrizione nn. 2801/4459 del 23 aprile 2004 – Convenzione edilizia

Atto notarile pubblico rogito notaio Massimo Galli di Cremona in data 1° (primo) aprile 2004, numero 11943/1519 di repertorio

A favore:

- **COMUNE DI PERSICO DOSIMO Sede PERSICO DOSIMO (CR) Codice fiscale 00323920199**

Contro:

- _____

Riguarda i seguenti immobili:

in comune di **PERSICO DOSIMO (CR)**

NCT fg. 19 part. 312 nat. T are 8.92

NCT fg. 19 part. 313 nat. T are 5.35

NCT fg. 19 part. 314 nat. T are 8.18

NCT fg. 19 part. 315 nat. T are 9.34

NCT fg. 19 part. 316 nat. T are 12.60

NCT fg. 19 part. 317 nat. T are 20.61

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ULTERIORI PRECISAZIONI

L'ipoteca volontaria iscritta il 9 agosto 2006 ai numeri 2193/9586 è stata liberata dagli immobili oggetto di esecuzione con annotamenti di restrizione beni nn. 2631/11446 del 28 settembre 2007.

allegghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web) (vedi doc. L), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; allegghi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico (doc. M);

Formigara li, **06.05.2025**

L'esperto incaricato