

Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 - 328-7161376
geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



■ **Data della valutazione**

martedì 09/04/2024

■ **Data del rapporto**

martedì 09/04/2024

Rapporto di valutazione immobiliare

Appartamento con annesso box

■ **Numero della pratica**

R.G.E. 163/2023

■ **Richiedente valutazione**

■ **Valutatore**

Geom. Simone Bolsi
Via Buoso da Dovara, 1b - 26100 CREMONA - CR
Tel. 0372750087

■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Stato della pratica**

Terminata

■ **Valore**

107.000,00 € Diconsi Euro centosettemila



COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1	Appartamento Via San Felice, 42 - 26100 - CREMONA (CR)	
Classificazione	Appartamento con Garage pertinenziale	
Comune	CREMONA	
Indirizzo	Via San felice, 42	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 55 Part. 312 Sub. 1 Fg. 55 Part. 312 Sub. 20	
Superficie (m ²)	87,66	
Valore unitario (€/m ²)	1.227,24	
Valore di mercato (€)	107.579,52	



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. **Compendio immobiliare e Valutazione richiesta**

1 Per l'immobile classificato come Appartamento con Garage pertinenziale, sito in Via San Felice, 42 - CREMONA (CR), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via San Felice, 42 - 26100 - CREMONA (CR)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 09/04/2024.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comunc Amministrativo di CREMONA Comune Catastale di CREMONA

Catasto Fabbricati

Fg. 55 Part. 312 Sub. 1 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 6, 5,5 vani, Rendita 312,46 €

Fg. 55 Part. 312 Sub. 20 Categoria: C 6 -Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse, Classe 6, 14,00 m², Rendita 22,16 €

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	[REDACTED]
Valutatore	Geom. Simone Bolsi Via Buoso da Dovara , 1b - 26100 CREMONA - CR Tel. 0372750087 Cel. 3287161376 Nato il 11/10/1978 a CREMONA CF: BLSSMN78R11D150L
Esecutato (convenuto)	[REDACTED] CR



CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

Via Buoso da Dovara n.1/b - 26100 Cremona, data rapporto martedì 09/04/2024



speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]
Procedimento	Descrizione
Stima a Market Comparison Approach	<p>Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach</p> <p>Market Comparison Approach</p> <p>Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.</p>

LOTTE

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento Via San Felice, 42 - 26100 - CREMONA (CR)



SCHEDA IMMOBILE**LOTTO 01-Appartamento Via San Felice, 42 - 26100 - CREMONA (CR)****Denominazione**

Data inserimento	09/04/2024	Data ultima modifica	09/04/2024
Codice	SUB 163/2023		
Classificazione	Appartamento con Garage pertinenziale		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato		
Superficie	87,66 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL...		

**Ubicazione**

Via San Felice, 42 -
26100 CREMONA - (CR)
Zona OMI: E1/Suburbana/FRAZIONI E RESTANTE TERRITORIO COMUNALE

Descrizione principale

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento inserito in un intervento risalente agli anni '82-'86, in cui si edificava un lotto comprendente una palazzina e delle villette a schiera.

Il complesso immobiliare si trova nel comune di Cremona in via San Felice n.42, quartiere periferico.

La struttura dell'edificio è in laterizio misto cemento armato, con tamponamenti perimetrali/esterni in laterizio, solai in laterocemento, la copertura, falde e gronde in c.a.

Il condominio è formato al piano terreno da cantine e box, al piano primo/secondo/terzo da n.4 appartamenti per piano. Non vi è l'impianto elevatore.

L'unità oggetto di perizia è sita al piano primo, con accesso dal piano terreno quindi per il vano scala interno condominiale.

La disposizione degli ambienti interna è la seguente:

Piccolo ingresso, ripostiglio, soggiorno con ampia portafinestra per accedere al balcone, cucina abitabile, disobbligio, due camere da letto, bagno.

Esternamente la casa è dotata di n.1 balcone in lato Ovest. L'appartamento è di superficie lorda pari a 90 mq. circa.

Internamente all'alloggio le finiture sono le classiche dei tempi di costruzione, pavimento e rivestimento in gres porcellanato, pareti verticali e orizzontali con finitura a gesso e tinteggiate con idropittura, serramenti in legno con vetrocamera, cassonetti interni in legno ed avvolgibili in plastica, portoncino di ingresso del tipo blindato, porte interne in legno tamburate, zoccolino battiscopa in legno, impianti sottotraccia, impianto di aria condizionata mono-split, pavimento dei balconi in clinker, parapetti in muratura.

L'appartamento è in buono stato di manutenzione.

La cantina ha pavimenti piastrellati in clinker e pareti intonacate, porta di ingresso in lamiera.

Il box ha pavimenti piastrellati in clinker e pareti intonacate, porta di accesso carraia con movimento basculante.

Via Buoso da Dovara n.1/b - 26100 Cremona, data rapporto martedì 09/04/2024

Pagina 6 di 38



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

A livello energetico l'unità è dotata di impianto autonomo con caldaia murale nel vano cucina, riscaldamento con corpi riscaldanti in alluminio color bianco. La classe energetica riporta il valore di 219,84 kWh/mqa, classe E, protocollo cened 1903600072724, con validità sino al 09/04/2034.

OCCUPAZIONE DEL BENE

attualmente l'unità immobiliare ed il box sono utilizzati dalla ex coniuge dell'esecutato in forza del decreto del Tribunale di Cremona RG 1543/2018.

Descrizione pertinenze

La cantina sita al piano terra ha una superficie netta pari a 3,50 mq. ed il box pari a 13,75 mq.

Parti comuni

MILLESIMI CONDOMINIALI

mm. di proprietà e di esercizio 85,80

Importo a debito da versare al 31.12.2023 1.081,68 euro

Urbanistica e vincoli

PRECEDENTI EDILIZI

- Concessione edilizia 730/A/82 protocollo 26465 del 08.12.1982;
- Concessione edilizia 698/B/84 protocollo 27187 del 27.12.1984;
- Concessione edilizia 113/B/86 protocollo 29688 del 17.03.1986;
- Collaudo statico del 29.01.1986 denuncia n.10790;
- Licenza di Abitabilità protocollo 20986/1986.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Il bene risulta conforme alle autorizzazioni e titoli edilizi presentati in comune.

CONFORMITÀ CATASTALE

Il bene risulta conforme alle planimetrie catastali e visure presentate all'Agenzia delle Entrate, ufficio Territorio.

PRESENZA RIFIUTI

al momento del sopralluogo NON sono stati individuati rifiuti "pericolosi".



GEOGRAFIA

LOTTO 01-Appartamento Via San Felice, 42 - 26100 - CREMONA (CR)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	CR
Comune	CREMONA		
Zona			
Indirizzo	Via San Felice		
Civico	42	Cap	26100
Latitudine	45° 8' 27,6216"	Longitudine	10° 4' 27,3720"

Mappa



Confini

ABITAZIONE:

NORD: prima appartamento privato di cui al sub.4, quindi vano scala comune, infine appartamento privato di cui al sub.2

EST: ragioni appartamento privato di cui al sub.2

SUD: vuoto su cortile comune di cui al mapp.312

OVEST: ragioni appartamento privato di cui al sub.4

CANTINA:

NORD: ragioni corridoio comune di cui al mappale 312

EST: ragioni box privato di cui al mapp.312

SUD: ragioni cantina privata di cui al mapp.312

OVEST: ragioni cantina privata di cui al mappale 312.



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 - 328-7161376
geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



BOX:

NORD: ragioni box auto privato di cui al mappale 312
EST: ragioni cortile comune di cui al mapp.312
SUD: ragioni corridoio comune cantine di cui al mapp.312
OVEST: ragioni cantina privata di cui al mappale 312.

ACCESSO:

pedonale e carroia dalla via San Felice n.42, quindi per il cortile condominiale di cui al mapp. 312



CONSISTENZE SUPERFICIARIE**LOTTO 01-Appartamento Via San Felice, 42 - 26100 - CREMONA (CR)****Descrizione consistenza**

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'area utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	68,52	1,00	68,52
Superficie balconi	SUB	6,69	0,50	3,35
Superficie cantine	SUC	3,41	0,60	2,05
Superficie garage autorimessa	SUG	13,75	1,00	13,75
Totale Superficie (m²)		92,37		87,66
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ **Consistenza per il Piano Terra**

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Cantina	3,41	SUC	0,60	2,05
Box	13,75	SUG	1,00	13,75
Totale per piano	17,16			15,80

■ **Consistenza per il Piano Primo**

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Bagno	2,08	S1	1,00	2,08
Bagno	4,92	S1	1,00	4,92
Camera 1	12,71	S1	1,00	12,71
Camera 2	14,88	S1	1,00	14,88
Cucina	8,53	S1	1,00	8,53
Disimpegno	1,32	S1	1,00	1,32
Soggiorno	24,08	S1	1,00	24,08
Balcone	6,69	SUB	0,50	3,35
Totale per piano	75,21			71,87



CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Appartamento Via San Felice, 42 - 26100 - CREMONA (CR)

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	68,5	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	6,7	m ²	0,50
Superficie cantine	SUC	3,4	m ²	0,60
Superficie garage autorimessa	SUG	13,8	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	87,7	m ²	1,00

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	09/04/2024	giorno/mese/anno	-0,091



SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Appartamento Via San Felice, 42 - 26100 - CREMONA (CR)

■ **Denominazione**

Classificazione	Appartamento con Garage pertinenziale
Destinazione	Residenziale

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	CREMONA	Provincia	CR
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia		Categoria	Usato
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

■ **Rapporti di posizione**

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00



DOCUMENTI

LOTTO 01-Appartamento Via San Felice, 42 - 26100 - CREMONA (CR)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 Visura storica box del 09/02/2024

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

N. 2 Visura storica appartamento del 09/02/2024

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di CREMONA Comune catastale di CREMONA

Catasto Fabbricati

Fg. 55 Part. 312 Sub. 20 Categoria C 6 -Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse Consistenza 14,00 m²

Fg. 55 Part. 312 Sub. 1 Categoria A 2 -Abitazioni di tipo civile Consistenza 5,5 vani

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

■ Elenco Fotografie esterni

N. 3 Prospetto del 08/03/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 4 Prospetto del 08/03/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 5 Prospetto del 08/03/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 6 Prospetto del 08/03/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 7 Prospetto del 08/03/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 8 Ingresso condominiale del 08/03/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ Elenco Fotografie locali interni

N. 9 Soggiorno del 27/03/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 10 Soggiorno del 27/03/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 11 Caldaia del 27/03/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 12 Cucina del 27/03/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 13 Ripostiglio del 27/03/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 14 Planimetria catastale appartamento del 09/02/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 15 Planimetria catastale box del 09/02/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ Elenco Certificazioni

N. 16 APE Firmato del 10/04/2024

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Certificazioni.

Via Buoso da Dovara n.1/b - 26100 Cremona, data rapporto martedì 09/04/2024



■ **Elenco Documenti generici**

N. 17 Consuntivo ripartizioni per anagrafe [redacted] **dato del 09/04/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.

■ **Elenco Estratti di mappa catastali**

N. 18 Estratto di mappa del 09/02/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

■ **Elenco Planimetrie**

N. 19 Planimetria del 09/04/2024

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.



Visure catastali

N. 1 - Visura storica box



Direzione Provinciale di Cremona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/02/2024
Ora: 16:07:52
Numero Pratica: T256653/2024
Pag. 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/02/2024

Dati identificativi: Comune di CREMONA (D150) (CR)

Foglio 55 Particella 312 Subalterno 20

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CREMONA (D150) (CR)

Foglio 55 Particella 312

Classamento:

Rendita: Euro 22,16

Zona censuaria 3

Categoria C/6⁹, Classe 5, Consistenza 13 m²

Foglio 55 Particella 312 Subalterno 20

Indirizzo: VIA SAN FELICE n. 42 Piano T

Dati di superficie: Totale: 14 m²

Annotazione di immobile: RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ADEGUAMENTO CLASSAMENTO

> **Intestati catastali**

Diritto di Proprietà per l'intero in regime di separazione dei beni

> **Dati identificativi**

 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di CREMONA (D150) (CR)

Foglio 55 Particella 312 Subalterno 20





■ **Visure catastali**

N. 2 - Visura storica appartamento



Direzione Provinciale di Cremona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/02/2024
Ora: 16:05:39
Numero Pratica: T255553/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informalizzati dall'impianto meccanografico al 09/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/02/2024

Dati identificativi: Comune di CREMONA (D150) (CR)

Foglio 55 Particella 312 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CREMONA (D150) (CR)

Foglio 55 Particella 312

Classamento:

Rendita: Euro 312,46

Zona censuaria 3

Categoria A/2^o, Classe 6, Consistenza 5,5 vani

Foglio 55 Particella 312 Subalterno 1

Indirizzo: VIA SAN FELICE n. 42 Piano T - 1

Dati di superficie: Totale: 81 m² Totale escluse aree scoperte: 81 m²

Annotazione di immobile: RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ADEGUAMENTO CLASSAMENTO

> **Interessi catastali**



Dritto di Proprietà' per 1/1 in regime di separazione dei beni

> **Dati identificativi**

☑ **dall'impianto**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di CREMONA (D150) (CR)

Foglio 55 Particella 312 Subalterno 1

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Cremona

Iscrizione Albo
N. 1347

Geom. Bolsi Simone



Fotografie esterni

N. 3 - Prospetto



Fotografie esterni

N. 4 - Prospetto



Fotografie esterne

N. 5 - Prospetto



Fotografie esterne

N. 6 - Prospetto



Fotografie esterni

N. 7 - Prospetto



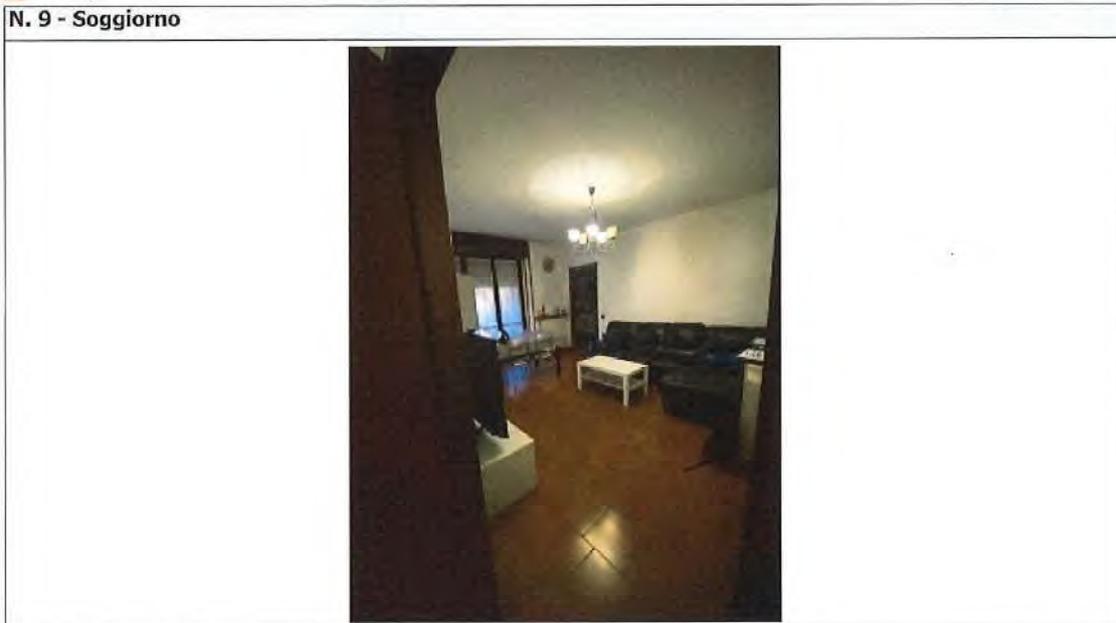
Fotografie esterni

N. 8 - Ingresso condominiale



Fotografie locali interni

N. 9 - Soggiorno



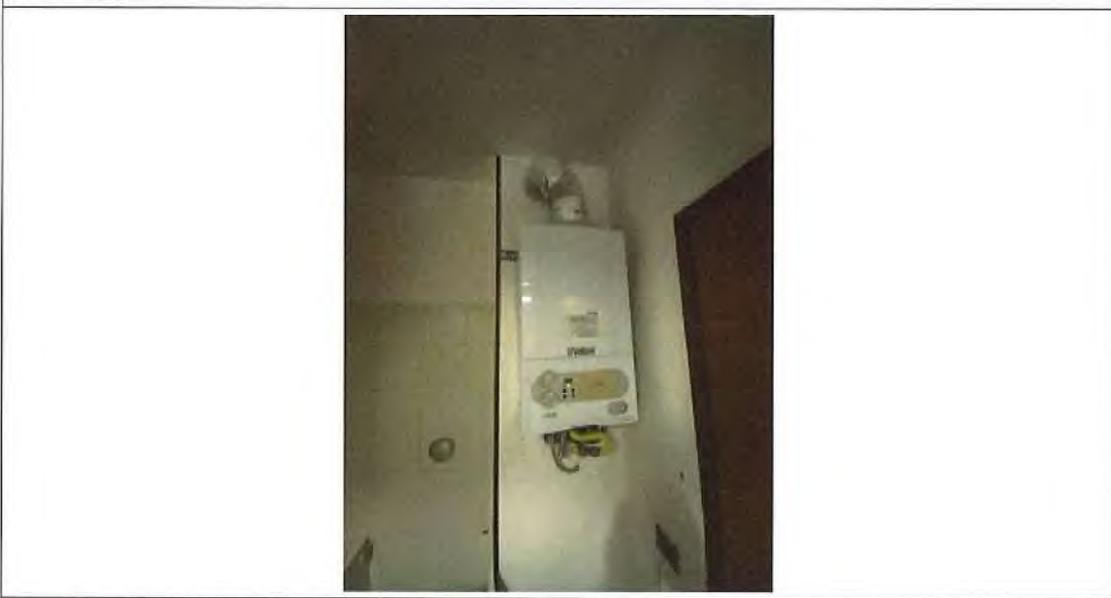
Fotografie locali interni

N. 10 - Soggiorno



Fotografie locali interni

N. 11 - Caldaia



Fotografie locali interni

N. 12 - Cucina



■ **Fotografie locali interni**

N. 13 - Ripostiglio



■ **Planimetrie catastali**

N. 14 - Planimetria catastale appartamento

Data presentazione: 30/01/1986 - Data: 09/02/2024 - n. F254944 - Richiedente: BLSMN7KR11D150L

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CREMONA** Via **Via San Felice**
Ditta **SANFELICE s.r.l.**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **CREMONA**

PIANO PIANO
PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: 10/09/1985

MAPPA REVISIONATA
Foglio: 15
Particella: 112

Completata dal: 10/09/1985
Foglio: 15
Particella: 112

DATA: 10/09/1985

PIANO: 1

Cartocella (abbonchi) - Situazione al 09/02/2024 - Comune di CREMONA (50) - Foglio 15 - Particella 112 - Subalterno 1

VIASAN FELICE n. 42 Piano T. 1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/01/1986 - Data: 09/02/2024 - n. F254944 - Richiedente: BLSMN7KR11D150L
Formato schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (301X471) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)

Via Buoso da Dovara n.1/b - 26100 Cremona, data rapporto martedì 09/04/2024

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Cremona

Iscrizione Albo
N. 1717
Geom. Bolsi Simone

Planimetrie catastali

N. 15 - Planimetria catastale box

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Rappresentazione all'immobile attuale del Catasto di
Via Buoso da Dovara n.1/b - 26100 Cremona - data rapporto martedì 09/04/2024

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Cremona
Iscrizione Albo N. 171
Bolsi Simone



Certificazioni

N. 16 - APE Firmato

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 16200075014 VALIDO FINO AL 31/12/2024

DATI GENERALI

<p>Destinazione d'uso</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale</p> <p>Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)</p>	<p>Oggetto dell'attestato</p> <p><input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari</p> <p>Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 12</p>	<p><input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____</p>
---	--	--

Dati identificativi

<p>Regione: Lombardia Comune: CREMONA Indirizzo: Via San Felice 42 Piano: 1 Intero: _____ Coordinate GIS: 45.133333 10.016667</p>	<p>Zona climatica: E Anno di costruzione: 1977-1992 Superficie utile riscaldata (m²): 65.76 Superficie utile raffrescata (m²): 23.69 Volume lordo riscaldato (m³): 257.39 Volume lordo raffrescato (m³): 112.35</p>
--	--

Comune catastale	CREMONA	Sezione	Foglio	55	Particella	312
Subalterni da 1 a 1	da 1 a 1	da 1 a 1				
Altri subalterni						

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

In questa sezione si riporta l'Indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE
 0.0 0.0 0.0	 0.0 0.0 0.0

Prestazione energetica globale

+ Più efficiente

A4

A3

A2

A1

B

C

D

E

F

G

- Meno efficiente

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

E

EP_{gl, nren}
219.84
kWh/m² anno

Riferimenti
 Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi

Se esistenti

Pag. 1

Via Buoso da Dovara n.1/b - 26100 Cremona, data rapporto martedì 09/04/2024

Pagina 26 di 38

Firmato Da: BOLSI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c7cf84a5f1609709ee1cec2e320a92a

Documenti generici

N. 17 - Consuntivo ripartizioni per anagrafica Bosio redatto

Consuntivo ripartizioni per anagrafica
Condominio CONDOMINIO FELICE - C. Fisc. 9304900094
 VIA SAN FELICE 42 - 26100 Cremona (CR)
 INTESA SAN PAOLO - IBAN IT36 N 33111 11403 000000000147

Esercizio ordinario 01/01/2023 -
 31/12/2023
 Periodo: 01/01/2023 - 31/12/2023

RICERCHI / Sost. generali	DEBITI / Sost. generali	PROGETTI / Sost. generali	Totale (generali + progetti)	Sost. alla dis. pubb.	Rate versate	BASE FISCALE
-214,37	-20,04	70,42	-63,99	184,72	253,00	84,97
206,44	-30,82	67,37	65,27	1,20,52	374,15	86,88
-217,38	-32,05	72,19	-67,11	-1,087,58	500,00	-1.081,66
-214,37	-34,04	70,42	-67,13	187,13	381,00	85,29
-206,72	-30,04	67,11	-65,53	184,64	0,00	-280,98
-217,72	-35,26	69,15	-76,83	182,14	310,00	-99,42
-214,36	-32,01	70,39	-67,54	2,032,85	1.000,00	-1.515,45
-217,36	-35,62	69,39	-73,44	-51,44	910,00	-80,56
-217,36	-35,62	69,39	-73,44	-1.026,77	0,00	-2.283,87
-206,72	-30,05	67,11	-65,53	186,20	263,00	85,83
-219,35	-32,76	72,11	-69,33	189,14	391,25	87,80
-218,35	-32,76	72,11	-69,33	189,14	600,00	286,77
-2,00	-0,14	0,14	0,00	0,00	0,00	-0,13
TOTALI	-2.556,91	-2.381,76	-493,87	-3.258,74	5.142,45	-4.576,53

L'Amministratore
 Alessandro Geom. Cantucci



Atto di voto in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 4 del 14.01.2013, G.U. 26.01.2013
 Amministratore Geom. Cantucci via Elio Sacco 5 - Cremona -
 E-mail: cantucci@studiotecnicobolsi.it - P. cantucci@studiotecnicobolsi.it - tel. 3201614626



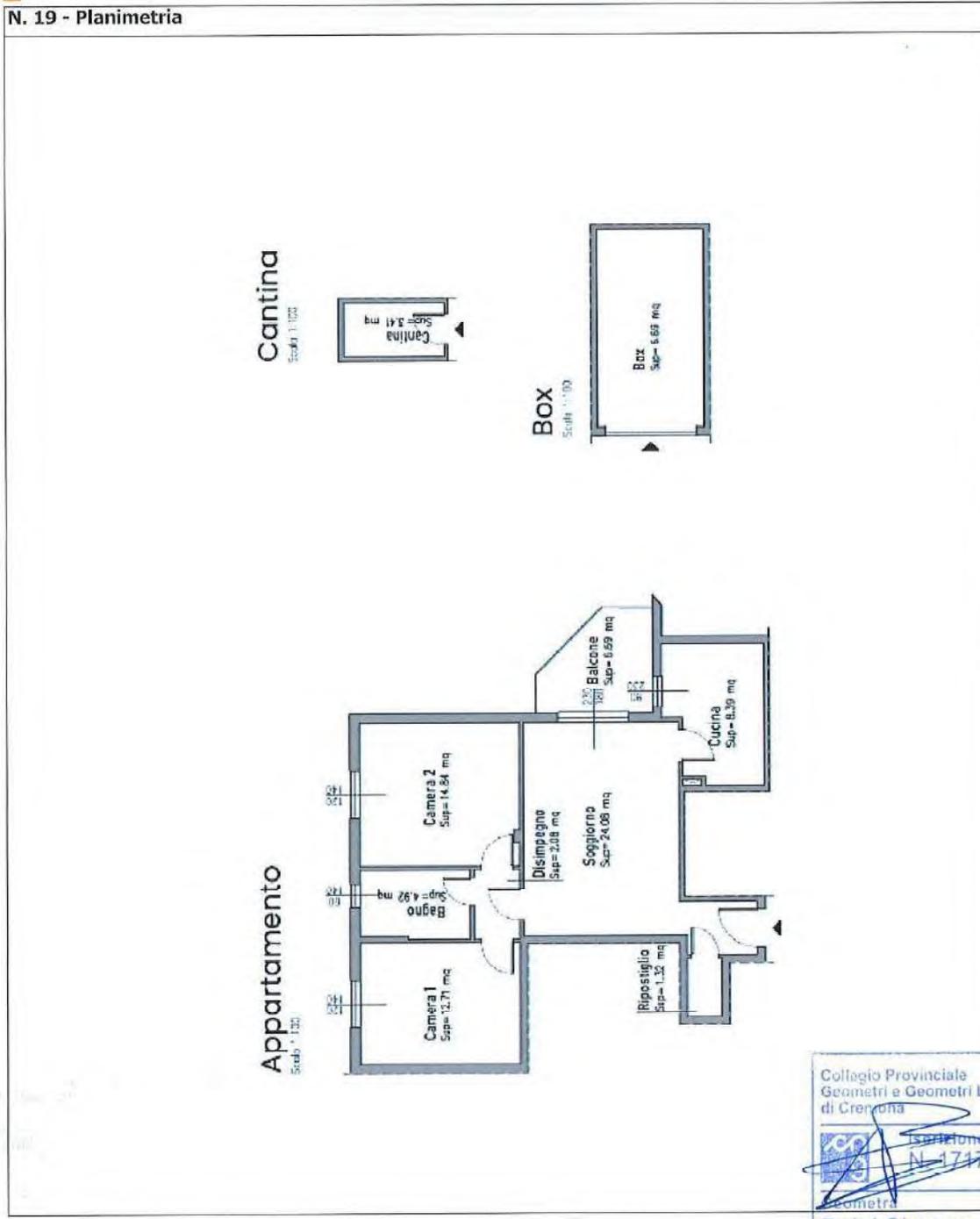
■ Estratti di mappa catastali

N. 18 - Estratto di mappa



Planimetrie

N. 19 - Planimetria



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	CREMONA	Provincia di	CR
--------------------------	---------	--------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di CREMONA (D150)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		55	312	1	A 2 -Abitazioni di tipo civile	6	5,5 vani	312,46	81,00
2		55	312	20	C 6 -Stalle,scuderie,rimesse,autorimesse	6	14,00 m ²	22,16	13,00
Totali								334,62	94,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 55 Part. 312 Sub. 1 (Bene principale) Situazione in atti al 09/02/2024

Piano di accesso: T - 1

Superficie catastale: 81,00 m²

Documenti di riferimento

N.2 - Visura storica appartamento del 09/02/2024

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

(2) - Dettagli Particella Fg. 55 Part. 312 Sub. 20 (Bene principale) Situazione in atti al 09/02/2024

Piano di accesso: T

Superficie catastale: 13,00 m²

Documenti di riferimento

N.2 - Visura storica appartamento del 09/02/2024

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

Proprietà di [redacted] nato a CREMONA [redacted] proprietà al 10/04/2024 per 1

■ Valore Normale Fabbricati - (Provvedimento AdE 2007/120811 del 27 luglio 2007)

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	.55.312.1.	A/2	Abitazioni civili	81,00	terrenc	Normale	910,00	73.710,00
2	.55.312.20.	C/6	Box	13,00	terrenc	Normale	800,00	10.400,00
Valore Normale complessivo								84.110,00



VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento con Garage pertinenziale sito in CREMONA (CR), Via San Felice, 42, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è martedì 09/04/2024.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Appartamento con Garage pertinenziale - Via San Gorgonio, 47 - CREMONA (CR) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	E1/Suburbana/FRAZIONI E RESTANTE TERRITORIO COMUNALE
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	73,40 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Interna
Data	31/10/2023
Prezzo	90.000,00 €
Nota Prezzo	Atto 6636 del 31/10/2023



■ **Appartamento con Garage pertinenziale - Via Casella, 1 - CREMONA (CR) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	E1/Suburbana/FRAZIONI E RESTANTE TERRITORIO COMUNALE
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	100,20 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Interna
Data	30/05/2023
Prezzo	110.000,00 €
Nota Prezzo	Atto 5916 del 30/05/2023



MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Appartamento Via San Felice, 42 - 26100 - CREMONA (CR)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento con Garage pertinenziale, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 6. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	90.000,00	110.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	31/10/2023	30/05/2023	09/04/2024
Superficie commerciale (SUP) m ²	73,4	100,2	87,7

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,091
Superficie commerciale	1,000



■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_i = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 90.000,00 * 1,00 / 73,40 = 1.226,16 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 110.000,00 * 1,00 / 100,20 = 1.097,80 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.226,16 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.097,80 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = -0,091 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 90.000,00 * (-0,091) / 12 = -682,50 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 110.000,00 * (-0,091) / 12 = -834,17 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

$$[i(\text{SUP})] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 1.097,80 * 1,00 = 1.097,80$$

$$p_B(\text{SUP}) = 1.097,80 * 1,00 = 1.097,80$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	-682,50	-834,17
Superficie commerciale (SUP)	1.097,80	1.097,80



Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		90.000,00		110.000,00
Data (DAT)	(0-6)	4.095,00	(0-11)	9.175,83
Superficie commerciale (SUP)	(87,7-73,4)	15.654,63	(87,7-100,2)	-13.766,41
Prezzo corretto		109.749,63		105.409,42

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(109.749,63 - 105.409,42) * 100] / 105.409,42 = 4,12\% < 5\%$.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(109.749,63 + 105.409,42) / 2 = 107.579,52$ €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 01 - Appartamento Via San Felice, 42 - 26100 - CREMONA (CR)

■ Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	107.579,52

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

107.579,52 €

Diconsi Euro centosettemilacinquecentosettantanovevirgolacinquantadue

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento Via San Felice, 42 - 26100 - CREMONA (CR) il Valore di mercato alla data di stima del 09/04/2024 è pari a 107.579,52 € per 87,7 m ² pari a 1.226,68 €/m ²	 107.579,52
Totale		107.579,52
Totale Lotti		107.579,52

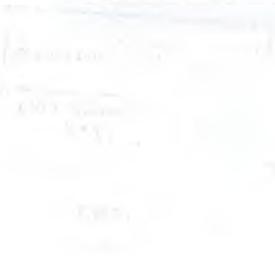
Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 107.000,00 €

Diconsi Euro centosettemila

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

■ 01 - Lotto 1

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento con Garage pertinenziale sito in Via San Felice, 42 CREMONA (CR) Valore di mercato (09/04/2024) Fg. 55 Part. 312 Sub. 1 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 312,46 € Superficie di 81,00 m ² per 1.328,14 €/m ² pari a	107.579,52
Totale	107.579,52



ELENCO DOCUMENTI

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Visura storica box	✓	✓	x
2	Visura storica appartamento	✓	✓	x
3	APE Firmato	✓	✓	x



Indice

Rapporto di valutazione immobiliare

Appartamento con annesso box

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Soggetti	3
Criteri e procedimenti	4
Lotti	5
Lotto 1	
Appartamento Via San Felice, 42 - 26100 - CREMONA (CR)	
Scheda immobile	6
Geografia	8
Consistenze superficiali	10
Caratteristiche	12
Segmento di mercato	13
Documenti	14
Consistenza catastale	30
Valutazione	31
Comparabili	31
Market Comparison Approach	33
Risultati della valutazione	36
Quadro riassuntivo	36
Elenco documenti	37



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/02/2024

Dati identificativi: Comune di CREMONA (D150) (CR)

Foglio 55 Particella 312 Subalterno 20

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CREMONA (D150) (CR)

Foglio 55 Particella 312

Classamento:

Rendita: Euro 22,16

Zona censuaria 3,

Categoria C/6⁹⁾, Classe 5, Consistenza 13 m²

Foglio 55 Particella 312 Subalterno 20

Indirizzo: VIA SAN FELICE n. 42 Piano T

Dati di superficie: Totale: 14 m²

Annotazione di immobile: RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ADEGUAMENTO CLASSAMENTO.

> **Intestati catastali**

> 1. 

nato a 

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

> **Dati identificativi**

 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di CREMONA (D150) (CR)

Foglio 55 Particella 312 Subalterno 20



> Indirizzo

📅 dal 30/01/1986 al 13/05/2022 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di CREMONA (D150) (CR)
Foglio 55 Particella 312 Subalterno 20
VIA SAN FELICE Piano T
Partita: 16250

📅 dal 13/05/2022

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/05/2022
Pratica n. CR0026518 in atti dal 13/05/2022
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 26518.1/2022)

Immobile attuale

Comune di CREMONA (D150) (CR)
Foglio 55 Particella 312 Subalterno 20
VIA SAN FELICE n. 42 Piano T

Annotazione di immobile: rettifica zona censuaria -
adeguamento classamento.

> Dati di classamento

📅 dal 30/01/1986 al 30/01/1986 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di CREMONA (D150) (CR)
Foglio 55 Particella 312 Subalterno 20
Partita: 16250

📅 dal 30/01/1986 al 01/01/1992

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 30/01/1986 in atti
dal 04/09/1990 (n. 292/1986)

Immobile attuale

Comune di CREMONA (D150) (CR)
Foglio 55 Particella 312 Subalterno 20
Rendita: Lire 128
Zona censuaria 2
Categoria C/6^{al}, Classe 4, Consistenza 13 m²
Partita: 16250

📅 dal 01/01/1992 al 05/12/2002

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di CREMONA (D150) (CR)
Foglio 55 Particella 312 Subalterno 20
Rendita: Euro 57,74
Rendita: Lire 111.800
Zona censuaria 2
Categoria C/6^{al}, Classe 4, Consistenza 13 m²
Partita: 16250



📅 dal 05/12/2002

Immobile attuale

Comune di CREMONA (D150) (CR)

Foglio 55 Particella 312 Subalterno 20

Rendita: Euro 22,16

Zona censuaria 3

Categoria C/6^a, Classe 5, Consistenza 13 m²

VARIAZIONE del 02/12/2002 Pratica n. 00102893 in atti dal 05/12/2002 RETT.Z.C. - ADEGUAMENTO CLASSAMENTO (n. 8664.1/2002) Notifica in corso con protocollo n. 105504 del 06/12/2002

Annotazione di immobile: rettifica zona censuaria - adeguamento classamento.

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di CREMONA (D150) (CR)

Foglio 55 Particella 312 Subalterno 20

Totale: 14 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 30/01/1986, prot. n. 292

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CREMONA (D150)(CR) Foglio 55 Particella 312 Sub. 20

➤ 1. [REDACTED]
📅 dall'impianto al 15/09/1987
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

➤ 1. [REDACTED]
📅 dal 15/09/1987 al 07/02/2011
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 15/09/1987 Pubblico ufficiale QUAINI Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 21846 - UR Sede CREMONA(CR) Registrazione n. 648 registrato in data 25/09/1987 - CV Voltura n. 4698.1/1987 in atti dal 19/05/1999

➤ 2. [REDACTED]
📅 dal 15/09/1987 al 07/02/2011
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

➤ [REDACTED]
📅 [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 07/02/2011 Pubblico ufficiale TAGLIAFERRI VERA Sede SERGNANO (CR) Repertorio n. 4182 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 827.1/2011 Reparto PI di CREMONA in atti dal 14/02/2011

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90





Direzione Provinciale di Cremona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/02/2024
Ora: 16:07:52
Numero Pratica: T256653/2024
Pag: 4 - Fine



Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/02/2024

Dati identificativi: Comune di CREMONA (D150) (CR)

Foglio 55 Particella 312 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CREMONA (D150) (CR)

Foglio 55 Particella 312

Classamento:

Rendita: Euro 312,46

Zona censuaria 3,

Categoria A/2^a), Classe 6, Consistenza 5,5 vani

Foglio 55 Particella 312 Subalterno 1

Indirizzo: VIA SAN FELICE n. 42 Piano T - 1

Dati di superficie: Totale: 81 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 81 m²

Annotazione di immobile: RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ADEGUAMENTO CLASSAMENTO.

> **Intestati catastali**



[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

> **Dati identificativi**

 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di CREMONA (D150) (CR)

Foglio 55 Particella 312 Subalterno 1



> Indirizzo

📅 dal 30/01/1986 al 13/05/2022 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **CREMONA (D150) (CR)**
Foglio **55** Particella **312** Subalterno **1**
VIA SAN FELICE Piano T - 1
Partita: **16250**

📅 dal 13/05/2022

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/05/2022
Pratica n. CR0026479 in atti dal 13/05/2022
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 26479.1/2022)

Immobile attuale

Comune di **CREMONA (D150) (CR)**
Foglio **55** Particella **312** Subalterno **1**
VIA SAN FELICE n. 42 Piano T - 1

Annotazione di immobile: rettifica zona censuaria -
adeguamento classamento.

> Dati di classamento

📅 dal 30/01/1986 al 30/01/1986 antecedente
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **CREMONA (D150) (CR)**
Foglio **55** Particella **312** Subalterno **1**
Partita: **16250**

📅 dal 30/01/1986 al 01/01/1992

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 30/01/1986 in atti
dal 04/09/1990 (n. 292/1986)

Immobile attuale

Comune di **CREMONA (D150) (CR)**
Foglio **55** Particella **312** Subalterno **1**
Rendita: Lire **2.266**
Zona censuaria **2**
Categoria **A/2⁹⁾**, Classe **5**, Consistenza **5,5 vani**
Partita: **16250**

📅 dal 01/01/1992 al 19/08/1993

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **CREMONA (D150) (CR)**
Foglio **55** Particella **312** Subalterno **1**
Rendita: Lire **1.347.500**
Zona censuaria **2**
Categoria **A/2⁹⁾**, Classe **5**, Consistenza **5,5 vani**
Partita: **16250**



📅 dal 19/08/1993 al 04/12/2002

Immobile attuale

Comune di CREMONA (D150) (CR)

Foglio 55 Particella 312 Subalterno 1

Rendita: Euro 511,29

Rendita: Lire 990.000

Zona censuaria 2

Categoria A/2^a, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Partita: 16250

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/08/1993 in atti dal 28/08/1993 (n. 12070.1/1993)

📅 dal 04/12/2002 al 04/12/2002

Immobile attuale

Comune di CREMONA (D150) (CR)

Foglio 55 Particella 312 Subalterno 1

Rendita: Euro 312,46

Zona censuaria 3

Categoria A/2^a, Classe 6, Consistenza 5,5 vani

VARIAZIONE del 29/11/2002 Pratica n. 00102797 in atti dal 04/12/2002 RETT.Z.C. ADEGUAMENTO CLASS. (n. 8601.1/2002)

Annotazione di immobile: rettifica zona censuaria - adeguamento classamento.

📅 dal 04/12/2002

Immobile attuale

Comune di CREMONA (D150) (CR)

Foglio 55 Particella 312 Subalterno 1

Rendita: Euro 312,46

Zona censuaria 3

Categoria A/2^a, Classe 6, Consistenza 5,5 vani

VARIAZIONE del 29/11/2002 Pratica n. 00102797 in atti dal 04/12/2002 RETT.Z.C. ADEGUAMENTO CLASS. (n. 8604.1/2002) Notifica in corso con protocollo n. 104661 del 04/12/2002

Annotazione di immobile: rettifica zona censuaria - adeguamento classamento.

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di CREMONA (D150) (CR)

Foglio 55 Particella 312 Subalterno 1

Totale: 81 m²

Totale escluse aree scoperte : 81 m²

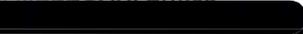
Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 30/01/1986, prot. n. 292



> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CREMONA (D150)(CR) Foglio 55 Particella 312 Sub. 1

1.  1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 15/09/1987 al 15/09/1987
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
2. 
 2. Atto del 15/09/1987 Pubblico ufficiale QUAINI Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 21846 - UR Sede CREMONA (CR) Registrazione n. 648 registrato in data 25/09/1987 - CV Voltura n. 4698.1/1987 in atti dal 19/05/1999
3. 

 dal 15/09/1987 al 07/02/2011
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)
3. Atto del 07/02/2011 Pubblico ufficiale TAGLIAFERRI VERA Sede SERGNANO (CR) Repertorio n. 4182 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 827.1/2011 Reparto PI di CREMONA in atti dal 14/02/2011
- 
 dal 07/02/2011
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1 (1)</u>	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>12</u>	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione
		<input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____

Dati identificativi

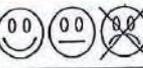
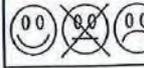
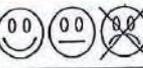
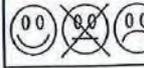
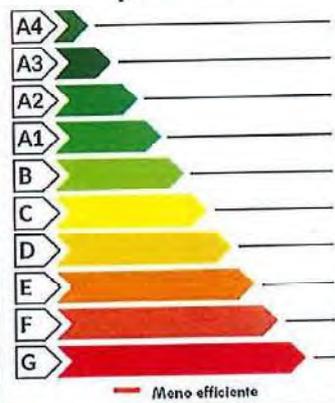
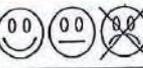
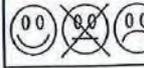
	Regione : Lombardia Comune : CREMONA Indirizzo : Via San Felice 42 Piano : 1 Interno : Coordinate GIS : 45,133333 10,016667	Zona climatica : E Anno di costruzione : 1977-1992 Superficie utile riscaldata (m ²) : 68.56 Superficie utile raffrescata (m ²) : 29.69 Volume lordo riscaldato (m ³) : 257.39 Volume lordo raffrescato (m ³) : 112.35																													
	<table border="1"> <tr> <td>Comune catastale</td> <td colspan="4">CREMONA</td> <td>Sezione</td> <td>Foglio</td> <td>55</td> <td>Particella</td> <td>312</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da</td> <td>1</td> <td>a</td> <td>1</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altri subalterni</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Comune catastale	CREMONA				Sezione	Foglio	55	Particella	312	Subalterni	da	1	a	1	da	a	da	a		Altri subalterni								
Comune catastale	CREMONA				Sezione	Foglio	55	Particella	312																						
Subalterni	da	1	a	1	da	a	da	a																							
Altri subalterni																															

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale  <p>+ Più efficiente</p> <p>- Meno efficiente</p>	<p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p>CLASSE ENERGETICA E</p> <p>EP_{gl, nren} 219.84 kWh/m²anno</p>	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi:  A1 (77,19) Se esistenti:  E
	INVERNO	ESTATE							
									
									

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1288,06 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 219.84
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1203,45 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 44.53
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 43.00
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input checked="" type="checkbox"/>	Altro (specificare) pompe di calore	2447,49 kWh	

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}	Fabbricato - involucro opaco	SI	19.30	D (160.92)	D 161.37 kWh/m ² anno
R _{EN2}					
R _{EN3}	Impianto climatizzazione - inverno	NO	4.00	E (209.72)	
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico:
-------------------	---------------	---------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	257.39	m ³
S - Superficie disperdente	165.57	m ²
Rapporto S/V	0.64	
EP _{H,nd}	157.62	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0100	-
Y _{IE}	0.38	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	2009		Gas naturale	24.00	0.81	η_H	44.48	195.67
	Pompa di calore	2009		Energia elettrica	4.50				
Climatizzazione estiva	Pompa di calore	2009		Energia elettrica	3.40	1.41	η_C	0.05	0.19
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2009		Gas naturale	24.00	0.78	η_w	0.00	23.98
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili	Pompa di calore				4.50				
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1903600072724 VALIDO FINO AL: 08/03/2024



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 08/03/2024

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Simone Bolsi	
Indirizzo	Via Buoso da Dovara 1B, Cremona (CR)	
E-mail	geombolsi@studiotecnicobolsi.it	
Telefono	3287161376	
Titolo	Diploma di geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio dei geometri	
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.l.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 09/04/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



Pag. 4

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	---------------	---	----------------	---	----------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi sfilmati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.







Milano, 09 aprile 2024

Con la presente si attesta che il Soggetto certificatore Simone Bolsi, accreditato all'elenco di Regione Lombardia con n. 3284 ha inserito, nel sistema informativo di cui all'articolo 9, comma 3 bis della Legge Regionale 24/2006 e s.m.i., il file di interscambio dati ai fini dell'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) identificato con numero di protocollo 1903600072724 e i cui dati catastali sono di seguito indicati.

Provincia	CREMONA	Comune	CREMONA		Indirizzo	VIA SAN FELICE, 42				
Sezione		Foglio	55	Particella	312	Subalterni	da		al	
Altri Sub.	1									

Si attesta altresì che, per l'Attestato di cui sopra, sono stati corrisposti all'Organismo di accreditamento regionale €10,00 (euro dieci), a titolo di contributo previsto dalla DGR n VIII/5018 e s.m.i..



ARIA S.p.A.
(Organismo di accreditamento)





Ispezione Numero: T 5858 del: 12/04/2024 Importo addebitato: 6,30 euro
Note individuate: 3
Annotamenti in calce individuati: 0
Comune di: CREMONA(CR)
Catasto: F Foglio: 55 Particella: 312 Subalterno: 20

Elenco sintetico delle formalità ordinate per data

Ordina per tipo nota | Ordina per data

- 1 TRASCRIZIONE del 14/02/2011 - Registro Particolare 827 Registro Generale 1299
Pubblico ufficiale TAGLIAFERRI VERA Repertorio 4182/2984 del 07/02/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
- 2 ISCRIZIONE del 14/02/2011 - Registro Particolare 235 Registro Generale 1300
Pubblico ufficiale TAGLIAFERRI VERA Repertorio 4183/2985 del 07/02/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
- 3 TRASCRIZIONE del 22/11/2023 - Registro Particolare 7361 Registro Generale 10383
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 2755 del 19/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

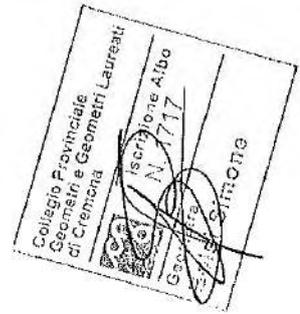


Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 5427 del: 12/04/2024 Importo addebitato: 6,30 euro
 Note Individuate: 3
 Annotamenti in calce individuati: 0
 Comune di: CREMONA(CR)
 Catasto:F Foglio: 55 Particella: 312 Subalterno: 1

Elenco sintetico delle formalità ordinate per dataOrdina per tipo nota | Ordina per data

- 1 TRASCRIZIONE del 14/02/2011 - Registro Particolare 827 Registro Generale 1299
 Pubblico ufficiale TAGLIAFERRI VERA Repertorio 4182/2984 del 07/02/2011
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Nota disponibile in formato elettronico
- 2 ISCRIZIONE del 14/02/2011 - Registro Particolare 235 Registro Generale 1300
 Pubblico ufficiale TAGLIAFERRI VERA Repertorio 4183/2985 del 07/02/2011
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Nota disponibile in formato elettronico
- 3 TRASCRIZIONE del 22/11/2023 - Registro Particolare 7361 Registro Generale 10388
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 2755 del 19/10/2023
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

n. T1 5427 del 12/04/2024

Inizio ispezione 12/04/2024 07:46:26

Richiedente BLSSMN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 1300

Registro particolare n. 235

Presentazione n. 16 del 14/02/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
 Data 07/02/2011
 Notaio TAGLIAFERRI VERA
 Sede SERGNANO (CR)

Numero di repertorio 4183/2985
 Codice fiscale TGL VRE 73D59 F205 D

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

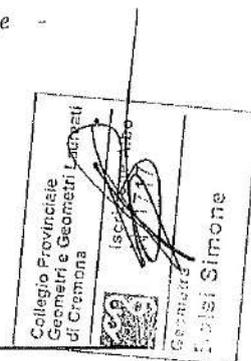
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
 Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Capitale € 115.690,00 Tasso interesse annuo 2,55% Tasso interesse semestrale -
 Interessi - Spese € 57.845,00 Totale € 173.535,00
 Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -
 Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni
 Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1



Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D150 - CREMONA (CR)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 55 Particella 312 Subalterno 1
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 5,5 vani
 Indirizzo VIA SAN FELICE N. civico -
 Piano 1

Immobile n. 2

Comune D150 - CREMONA (CR)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 55 Particella 312 Subalterno 20



Ispezione telematica

n. TI 5427 del 12/04/2024

Inizio ispezione 12/04/2024 07:46:26

Richiedente BLSSMN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 1300

Registro particolare n. 235

Presentazione n. 16 del 14/02/2011

Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	13 metri quadri
Indirizzo	VIA SAN FELICE		N. civico -
Piano	T		

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto

N. 16

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome

Nato il 20/12/1977

Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/1

Nome

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SEGG. DEL DECRETO LEGISLATIVO 385/1993 (DI SEGUITO DENOMINATO ANCHE T.U.B.), LA BANCA HA CONCESSO ALLA PARTE MUTUATARIA CHE HA ACCETTATO UN MUTUO ASSISTITO DA GARANZIA IPOTECARIA PER COMPLESSIVI EURO 115.690,00 (CENTOQUINDICIMILA SEICENTONOVANTA VIRGOLA ZERO ZERO), LA DURATA DEL MUTUO E' FISSATA IN 360 (TRECENTOSESSANTA) MESI. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE DETTA SOMMA DI EURO 115.690,00 (CENTOQUINDICIMILA SEICENTONOVANTA VIRGOLA ZERO ZERO) ENTRO MESI 360 (TRECENTOSESSANTA) DAL 1 MARZO 2011 MEDIANTE RATE CON SCADENZA MENSILE POSTICIPATE, DA PAGARSI SENZA INTERRUZIONE, CON ADDEBITO SUL CONTO CORRENTE N.0000101267247 INTESTATO A BOSIO ANDREA PRESSO L'AGENZIA CREMONA VECCHIO PASSEGGIO DI UNICREDIT S.P.A - OVVERO, D'ACCORDO CON LA BANCA, DI ALTRO CONTO CORRENTE INTESTATO ALLA PARTE MUTUATARIA, ACCESSO PRESSO I SUOI SPORTELLI, SENZA NECESSITA' DI ESPRESSA RICHIESTA DA PARTE DELLA MEDESIMA, SECONDO IL PIANO DI AMMORTAMENTO CONCORDATO TRA LE PARTI, IL QUALE FIRMATO DALLE PARTI STESSE E DA ME NOTAIO VIENE ALLEGATO, SOTTO LA LETTERA C), AL PRESENTE CONTRATTO, PER FARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. DETTE RATE COMPRENDONO QUOTA DI

Ispezione telematica

n. T1 5427 del 12/04/2024

Inizio ispezione 12/04/2024 07:46:26

Richiedente BLSSMN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 1300

Registro particolare n. 235

Presentazione n. 16 del 14/02/2011

CAPITALE OCCORRENTE PER COMPIERE GRADUALMENTE LA RESTITUZIONE DELL'INTERA SOMMA FINANZIATA NEL PERIODO CONVENUTO DI MESI 360 (TRECENTOESSANTA) OLTRE AD INTERESSI, DALLA DATA ODIERNA E FINO AL GIORNO PRECEDENTE A QUELLO DI DECORRENZA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO" LA PARTE MUTUATARIA FARA' LUOGO AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI DI PREMMORTAMENTO, CALCOLATI AL TASSO INDICATO AL SUCCESSIVO ART.5. DALLA DATA ODIERNA E FINO AL GIORNO PRECEDENTE A QUELLO DI DECORRENZA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO LA PARTE MUTUATARIA FARA' LUOGO AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI DI PREMMORTAMENTO, CALCOLATI AL TASSO INDICATO AL SUCCESSIVO ART. 5. AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL TASSO D'INTERESSE SI PATTUISCE ESPRESSAMENTE CHE FINO AL 31 MAGGIO 2011 IL MUTUO E' REGOLATO AD UN TASSO VARIABILE PARI ALLA QUOTAZIONE DELL' EURIBOR - 365 (TRECENTOESSANTACINQUE) A TRE MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360 (TRECENTOESSANTACINQUE TRECENTOESSANTESIMI), ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE IN ESSERE PER VALUTA ODIERNA PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" COLONNA LETTERA (QUOTAZIONE 2 (DUE) GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI)" MAGGIORATO DI 1,400 (UNO VIRGOLA QUATTROCENTO) PUNTI IN RAGIONE D'ANNO; LA VARIABILITA' SI AVRA' PERTANTO OGNI TRE MESI A PARTIRE DAL 1 GIUGNO 2011. PER IL PERIODO DI PREMMORTAMENTO, IL TASSO DI INTERESSE E' FISSATO NELLA MISURA PARI ALLA QUOTAZIONE DELL' EURIBOR A TRE MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360 (TRECENTOESSANTACINQUE TRECENTOESSANTESIMI), ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI MESSA A DISPOSIZIONE DELL'IMPORTO, MAGGIORATO DI 1,400 (UNO VIRGOLA QUATTROCENTO) PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO. IN MANCANZA DI RILEVAZIONE DELL'EURIBOR DA PARTE DEL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), SARA' UTILIZZATO IL LIBOR DEL'EURO SULLA PIAZZA DI LONDRA. SI PRECISA CHE AL MOMENTO DELLA STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO IL VALORE DEL PARAMETRO SOPRA RIPORTATO, CALCOLATO PER VALUTA DATA ODIERNA, E' PARI ALL'1,15% (UNO VIRGOLA QUINDICI PER CENTO) E PERTANTO IL TASSO D'INTERESSE AD OGGI RISULTA PARI AL 2,55% (DUE VIRGOLA CINQUANTACINQUE PER CENTO) SU BASE ANNUA, CORRISPONDENTE AL VALORE PREDETTO MAGGIORATO DI 1,400 (UNO VIRGOLA QUATTROCENTO) PUNTI IN RAGIONE D'ANNO. IL MUTUO VERRA' REGOLATO, QUINDI, AL TASSO VARIABILE PARI ALL'EURIBOR A TRE MESI, COME INNANZI DETERMINATO E VARIABILE TRIMESTRALMENTE. IL MUTUATARIO IN OGNI MOMENTO SUCCESSIVO ALL'EROGAZIONE HA LA FACOLTA' DI CHIEDERE LA VARIAZIONE DEL TASSO DEL MUTUO ESERCITANDO UNA DELLE SEGUENTI SCELTE (DI SEGUITO OPZIONI) DA COMUNICARSI ALLA BANCA MEDIANTE LETTERA RACCOMANDATA. - OPZIONE A TASSO FISSO PER I SUCCESSIVI 5 (CINQUE) ANNI, CORRISPONDENTE ALL'EURIRS A CINQUE ANNI PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" COLONNA LETTERA (QUOTAZIONE 2 (DUE) GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI)", ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, APPLICATO SULLA PRIMA RATA UTILE ED IN ESSERE CON VALUTA IL PRIMO GIORNO DEL MESE DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE, MAGGIORATO DI 1,400 (UNO VIRGOLA QUATTROCENTO) PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO; - OPZIONE A TASSO FISSO PER I SUCCESSIVI 2 (DUE) ANNI CORRISPONDENTE ALL' EURIRS A DUE ANNI PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" COLONNA LETTERA (QUOTAZIONE 2 (DUE) GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI)", ARROTONDATO ALLO 0,05 SUPERIORE, RILEVATO IL PRIMO GIORNO DEL MESE DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE, MAGGIORATO DI 1,400 (UNO VIRGOLA QUATTROCENTO) PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO. IN CASO DI OPZIONE PER IL TASSO FISSO, LO STESSO TASSO SI APPLICA AL MUTUO PER IL BIENNIO O IL QUINQUENNIO SCELTO (DI SEGUITO PERIODO FISSO) DAL MUTUATARIO AL TERMINE DEL PERIODO FISSO HA LA FACOLTA' DI ESERCITARE NUOVAMENTE UNA OPZIONE, COMUNICANDO ALLA BANCA, A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA CON UN PREAVVISO DI ALMENO 60 (SESSANTA) GIORNI RISPETTO ALLA SCADENZA DEL PERIODO FISSO LA SUA SCELTA TRA: - OPZIONE A TASSO FISSO PER ULTERIORI 2 (DUE) ANNI CORRISPONDENTE ALL' EURIRS A DUE ANNI PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" COLONNA LETTERA (QUOTAZIONE 2 (DUE)



Ispezione telematica

n. T1 5427 del 12/04/2024

Inizio ispezione 12/04/2024 07:46:26

Richiedente BLSSMN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 1300

Registro particolare n. 235

Presentazione n. 16 del 14/02/2011

GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI)", ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, RILEVATO IL PRIMO GIORNO DEL MESE DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE, MAGGIORATO DI 1,400 (UNO VIRGOLA QUATTROCENTO) PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO; - OPZIONE A TASSO FISSO PER ULTERIORI 5 (CINQUE) ANNI CORRISPONDENTE ALL'EURIRS A CINQUE ANNI PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" COLONNA LETTERA (QUOTAZIONE 2 (DUE) GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI)", ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, APPLICATO SULLA PRIMA RATA UTILE ED IN ESSERE CON VALUTA IL PRIMO GIORNO DEL MESE DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE, MAGGIORATO DI 1,400 (UNO VIRGOLA QUATTROCENTO) PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO; - OPZIONE A TASSO VARIABILE INDICIZZATO AL PARAMETRO EURIBOR - 365 A TRE MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360 (TRECENTOESSANTACINQUE TRECENTOESSANTESIMI), PUBBLICATO SU "IL SOLE 24 ORE" COLONNA LETTERA (QUOTAZIONE 2 (DUE) GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI) " ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE, APPLICATO SULLA PRIMA RATA UTILE, IN ESSERE PER VALUTA DATA DI DECORRENZA DEL TRIMESTRE E VARIABILE OGNI TRE MESI, MAGGIORATO DI 1,400 (UNO VIRGOLA QUATTROCENTO) PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO. NEL CASO IN CUI IL MUTUATARIO NON ESERCITI LA FACOLTA' DI SCELTA NEI TERMINI SOPRA PREVISTI, IL MUTUO, A PARTIRE DALLA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO SUCCESSIVA ALLA SCADENZA DEL PERIODO DI APPLICAZIONE DEL TASSO FISSO, SARA' REGOLATO A UN TASSO VARIABILE PARI: - AL TASSO EURIBOR - 365 (TRECENTOESSANTACINQUE) A TRE MESI MOLTIPLICATO PER IL COEFFICIENTE 365/360 (TRECENTOESSANTACINQUE TRECENTOESSANTESIMI), ARROTONDATO ALLO 0,05 (ZERO VIRGOLA ZERO CINQUE) SUPERIORE IN ESSERE PER VALUTA DATA DI DECORRENZA DEL TRIMESTRE E VARIABILE OGNI TRE MESI, MAGGIORATO DI 1,400 (UNO VIRGOLA QUATTROCENTO) PUNTI IN RAGIONE D'ANNO. AL FINE DI RICHIAMARE L'ATTENZIONE SULL'ANDAMENTO DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO PREVISTI DAL CONTRATTO E FACILITARE IL MONITORAGGIO DELLE RATE DA PARTE DEL MUTUATARIO, LA BANCA GLI INVIERA' LE SEGUENTI COMUNICAZIONI. TAGLIANDO ORDINARIO: - DURANTE L'EVENTUALE APPLICAZIONE DEL TASSO VARIABILE: ANNUALMENTE; - DURANTE L'EVENTUALE APPLICAZIONE DEL TASSO FISSO: ALMENO 90 (NOVANTA) GIORNI PRIMA DELLA SCADENZA PATTUITA PER IL REGOLAMENTO A TASSO FISSO. TAGLIANDO STRAORDINARIO: - DURANTE L'EVENTUALE APPLICAZIONE DEL TASSO VARIABILE: IN CASO DI AUMENTO DELL'IMPORTO DELLA RATA DEL 20% (VENTI PER CENTO) RISPETTO A QUELLO ORIGINARIAMENTE PREVISTO. TUTTE LE PREDETTE COMUNICAZIONI VERRANNO INVIAE, CON PIENO EFFETTO, DALLA BANCA AL MUTUATARIO MEDIANTE LETTERA A MEZZO POSTA ORDINARIA. LA BANCA HA LA FACOLTA' DI ATTIVARE IN SEGUITO ULTERIORI MODALITA' PER L'INVIO DELLE COMUNICAZIONI, UTILIZZANDO CANALI ALTERNATIVI E/O TECNICHE EQUIVALENTI (TRA CUI A MERO TITOLO DI ESEMPIO LA POSTA ELETTRONICA), DANDONE PREVIA COMUNICAZIONE AL CLIENTE. ALLA PARTE MUTUATARIA CHE RISULTI AVER REGOLARMENTE ONORATO TUTTE LE RATE, A PARTIRE DAL VENTIQUEATTRESIMO MESE SUCCESSIVO ALL'EROGAZIONE, SE DALLA STESSA RICHIESTO, SARA' MODIFICATA LA DURATA ORIGINARIA DEL MUTUO, CON UN ALLUNGAMENTO FINO A 60 (SESSANTA) MESI, ANCHE CON FRAZIONI DI 12 (DODICI) MESI CIASCUNA, RISPETTO AL PIANO ORIGINARIAMENTE PREVISTO. L'ETA' MASSIMA DEGLI AVENTI DIRITTO NON POTRA' ESSERE SUPERIORE AI 75 (SETTANTACINQUE) ANNI ALLA NUOVA SCADENZA DEL CONTRATTO RISULTANTE DALLA RINEGOZIAZIONE E IL MUTUO NON POTRA' AVERE UNA DURATA COMPLESSIVA SUPERIORE A 35 (TRENTACINQUE) ANNI. LA RINEGOZIAZIONE DELLA DURATA ORIGINARIA DEL MUTUO COMPORTA IL RICALCOLO DEL PIANO DI AMMORTAMENTO DEL CAPITALE RESIDUO AL MOMENTO DELLA RINEGOZIAZIONE. LA RINEGOZIAZIONE DELLA DURATA DEL MUTUO E' CONDIZIONATA: - AL RINNOVO DELLA POLIZZA ASSICURATIVA RISCHI DI INCENDIO, FULMINE, ESPLOSIONE, SCOPPIO E CADUTA DI AEROMOBILE PER LA DURATA CORRISPONDENTE ALLA RINEGOZIAZIONE; - ALLA COPERTURA TEMPORANEA CASO MORTE - PER I MUTUATARI CHE ALLA SCADENZA DEL FINANZIAMENTO ABBIANO UN'ETA' SUPERIORE AI 70 (SETTANTA) ANNI - CON VINCOLO A FAVORE DELLA BANCA EROGANTE. LA



Ispezione telematica

n. T1 5427 del 12/04/2024

Inizio ispezione 12/04/2024 07:46:26

Richiedente BLSSMN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 1300

Registro particolare n. 235

Presentazione n. 16 del 14/02/2011

PARTE MUTUATARIA POTRA', ANCHE DURANTE QUESTO QUINQUENNIO, OTTENERE IL PASSAGGIO DA TASSO FISSO A VARIABILE E VICEVERSA SECONDO QUANTO INNANZI DESCRITTO E CON LE MODALITA' SOPRA INDICATE, MEDIANTE SPECIFICA RICHIESTA SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA. E' IN FACOLTA' DEL MUTUATARIO DI RICHIEDERE LA RINEGOZIAZIONE EXTRA CONTRATTUALE DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE E CONTRATTUALI STABILITE, CON RISERVA DI ACCETTAZIONE DA PARTE DELLA BANCA. L'ESERCIZIO DELLE OPZIONI PREVISTE DAL PRESENTE CONTRATTO E L'ALLUNGAMENTO FINO A 60 (SESSANTA) MESI PARIMENTI PREVISTO NON COMPORTANO NOVAZIONE ALCUNA IN RELAZIONE AGLI OBBLIGHI PREVISTI DAL MUTUO E DALLE SUE GARANZIE. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DI OGNI IMPORTO A QUALSIASI TITOLO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL MUTUO -ANCHE IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA INTERESSI DI MORA A FAVORE DELLA BANCA NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE VIGENTE, MAGGIORATO DI 3 (TRE) PUNTI, IN RAGIONE D'ANNO. SU DETTI INTERESSI NON VERRA' APPLICATA ALCUNA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA BANCA DICHIARA E LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO ED ACCETTA CHE IL TAEG (TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE) RELATIVO AL PRESENTE MUTUO E' PARI AL 2,65589% (DUE VIRGOLA SESSANTACINQUEMILA CINQUECENTOOTTANTANOVE PER CENTO) ANNUO. DETTA IPOTECA VIENE CONCESSA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 173.535,00 (CENTOSETTANTATREMILA CINQUECENTOTRENTACINQUE VIRGOLA ZERO ZERO) CHE COMPRENDE IN VIA PRESUNTIVA: - EURO 115.690,00 (CENTOQUINDICIMILA SEICENTONOVANTA VIRGOLA ZERO ZERO) PER CAPITALE FINANZIATO; - INTERESSI, ANCHE DI MORA, NELLA MISURA VARIABILE PREVISTA ALL'ART. 5 DEL PRESENTE CONTRATTO; - SPESE, ANCHE GIUDIZIALI (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART.2855 CC), PREMI DI ASSICURAZIONE, TASSE, IMPOSTE E QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE POTESSE RAPPRESENTARE UN CREDITO DELLA BANCA IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, DELL'ALLEGATO CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI O DI LEGGE ANCHE PER I CASI DI RISOLUZIONE O DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE. IL CONCEDENTE ACCONSENTE CHE A RICHIESTA DI CHIUNQUE LA PRESENTE IPOTECA VENGA ISCRITTA E SUCCESSIVAMENTE RINNOVATA PRESSO L'UFFICIO COMPETENTE PER IL SERVIZIO DI CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI CON ESONERO DEL MEDESIMO DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. DICHIARA, ASSUMENDO OGNI CONSEGUENTE RESPONSABILITA', CHE DETTO IMMOBILE E' NELLA SUA LIBERA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' E DISPONIBILITA' E CHE NON E' SOGGETTO AD ALCUNA ISCRIZIONE O PRIVILEGIO PRECEDENTE NE' AD ALCUNA TRASCRIZIONE, A SERVITU' NON APPARENTI O AD ALTRO VINCOLO O ONERE, ANCHE PER IMPOSTE O DI PIANO REGOLATORE, CHE POSSANO PREGIUDICARE O DIMINUIRE LA GARANZIA IPOTECARIA CONCESSA A FRONTE DEL FINANZIAMENTO. PER OGNI EFFETTO DI LEGGE, ANCHE AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA PARTE MUTUATARIA DA' ATTO CHE LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN ROMA. LA PARTE MUTUATARIA E DATRICE DI IPOTECA COME IN COMPARSA O, SE QUI IRREPERIBILE, PRESSO LA CASA COMUNALE DI RESIDENZA; A TALE DOMICILIO ELETTO, O A QUELLO REALE DELLA PARTE MUTUATARIA E DATRICE DI IPOTECA, LA BANCA POTRA' FARE ESEGUIRE LA NOTIFICAZIONE DI TUTTI GLI ATTI ANCHE ESECUTIVI. AGLI EFFETTI DEL REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA, [REDACTED] CHIARA DI ESSERE CONIUGATO E DI VIVERE IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI.

