

TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.4/2021 R.G.E.

**Procedimento civile promosso da:
DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.
contro**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Claudia Calubini
Data conferimento incarico: 19 marzo 2021
Data giuramento: 30 marzo 2021
Bene oggetto dell'esecuzione: Immobili siti in Piacenza,
via Bardelle n.23, via Mazzini n.2,
via Borgo Fornace n.4

RELAZIONE TECNICA DELL'AUSILIARIO DEL GIUDICE

Geom. Roberto Palù, via Ponchielli n.1, Soresina (Cremona)
tel. 0374-417444 - e-mail: 0709geom.roberto@gmail.com



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

PREMESSA

Il G.O.P. avv. Claudia Calubini del Tribunale di Cremona, ha incaricato lo scrivente geom. Roberto Palù di stimare il valore degli immobili oggetto della procedura sopra indicata.

All'uopo trasmetteva, via Pec in data 26.03.2021, il seguente quesito:

“Il Giudice dell’esecuzione, vista l’istanza di vendita depositata nella procedura di cui in epigrafe; preso atto dell’avvenuto deposito della documentazione prescritta dall’art. 567, comma 2 c.p.c.; vista l’integrazione documentale di cui all’udienza del 02.11.2019; visto l’art. 569 c.p.c.; visti gli artt. 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., invitando l’esperto a prestare giuramento telematico mediante sottoscrizione digitale del modello inviato via pec dalla Cancelleria delle esecuzioni ai singoli Ordini\Collegi Professionali o scaricabile dal sito del Tribunale nella sezione “Vendite Giudiziarie”, da depositare telematicamente entro il 04/04/2021, invita l’esperto

- *a non formulare istanze di proroga (che saranno prese in considerazione soltanto ove tempestivamente presentate e in casi di particolare difficoltà di redazione della perizia in relazione alla necessità di sanare eventuali difformità catastali o per altre gravi ragioni che dovranno essere dettagliatamente motivate);*
- *a rispettare i termini per il deposito dell’elaborato, considerato che il Custode viene contestualmente nominato (v. sotto) e quindi non sussisterà più il problema di non riuscire ad accedere all’immobile;*



- a comparire all'udienza ex art. 569 c.p.c. sotto indicata per rendere spiegazioni, pena la revoca del mandato, qualora non abbia depositato l'elaborato o nel caso in cui abbia presentato richiesta di proroga non evasa dal G.E. in quanto tardiva o non conforme ai criteri di cui sopra;
- dispone che l'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;
- successivamente:
- 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 c.p.c. e a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;
 - 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 maggiore 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 l'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;*
- 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), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante*



documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

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

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

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

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

Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento

Rispetto all'atto di pignoramento e alla certificazione notarile a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, riferita alla compravendita stipulata in data 06.03.2007, rep. n.10369/5895 del Notaio Roberto Gallavresi (trascritto a Cremona in data 15.03.2007, ai nn.3329/1711) sono emerse le



seguenti anomalie:

- **immobili di cui al foglio 4, mappale 85, sub. 507 e 508**

Gli identificativi di cui sopra sono intestati ad altra ditta (_____
_____, nata a _____ il _____)

A tal proposito il Giudice con ordinanza in data 01 ottobre 2021, ha disposto l'estinzione del processo esecutivo relativamente agli immobili suddetti. Circostanza questa che, di fatto, ha escluso le unità immobiliari dalla presente stima.

- **immobile di cui al foglio 4, mappale 85, sub. 519**

L'elenco dei beni oggetto di procedura esecutiva comprende anche i subalterni 513-514-515-516, della particella 85, che si riferiscono a quattro rimesse singole non più rispondenti alla situazione odierna. Infatti, a seguito di opere edilizie successive, queste sono state accorpate in un'unica unità immobiliare che catastalmente ha generato il subalterno 519 (autorimessa)

L'elaborato peritale riguarderà pertanto quest'ultima.

Svolgimento delle operazioni

Preso atto del termine concesso dal Sig. Giudice per il deposito dell'elaborato peritale, ovvero il 07 ottobre corrente anno (corrispondente a 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il 05.11.2021) dopo aver preso visione del fascicolo di causa contenente gli atti storici ed ipotecari senza ravvisare manchevolezze documentali, lo scrivente interpellava l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona per concordare le modalità di effettuazione del sopralluogo presso gli immobili.

In seguito il suddetto I.V.G. comunicava che, benché i beni fossero liberi da persone e cose, si rendeva necessaria la sostituzione delle serrature di



vari alloggi, stante lo smarrimento di alcune chiavi di accesso (*circostanza questa riferita dal legale rappresentante della società esecutata*).

A problematica risolta il summenzionato Istituto consentiva l'effettuazione dei rilievi, che si svolgevano il 25 agosto 2021, ovvero successivamente alla richiesta di accesso agli atti amministrativi presentata il 04 maggio 2021 al Comune di Piadena, ai fini della verifica della conformità urbanistica dei fabbricati oggetto di pignoramento. Durante l'esame della documentazione, che veniva consentita il 22 settembre 2021, si riscontrava la mancanza di alcune pratiche edilizie, per le quali necessitava altro tempo per la ricerca e che venivano messe a disposizione dall'Ufficio tecnico solo il giorno 11 ottobre c.a..

Alla luce di quanto sopra esposto, stante la necessità di avere il quadro completo delle pratiche lo scrivente formulava in data 01 ottobre 2021 istanza di breve differimento del deposito dell'elaborato peritale sino al giorno 21.10.2021. Il Giudice, con provvedimento autorizzativo datato 08 ottobre 2021, concedeva quanto richiesto.

Identificazione dei beni e sommaria descrizione

I beni di cui alla presente esecuzione immobiliare, tutti intestati alla società con sede in Milano, cod. fisc. 02210830200, comprendono i seguenti immobili in Comune di Piadena-Drizzona:

A) tre villette a schiera e corpo accessorio uso autorimessa, site in via

Bardelle n.23:

- 1) abitazione in lato est con autorimessa, identificate catastalmente al foglio 4, mappale 85, sub. 505 e 506;



2) abitazione centrale con autorimessa, identificate catastalmente al foglio 4, mappale 85, sub. 509 e 510;

3) abitazione in lato ovest con autorimessa, identificate catastalmente al foglio 4, mappale 85, sub. 511 e 512;

4) autorimessa, identificata catastalmente al foglio 4, mappale 85 sub. 519;

B) alloggio sito in via Mazzini n.2:

1) appartamento al piano terra di edificio residenziale, identificato catastalmente al foglio 5, mappale 553, sub. 506;

C) fabbricato condominiale, composto da n.12 appartamenti, oltre a corpo accessorio con n.4 autorimesse e n.8 posti auto, siti in via Borgo Fornace n.4, così distinti:

1) alloggio al piano terra (angolo nord-est) con cantina, identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 14;

2) alloggio al piano terra (angolo sud-ovest) con cantina, identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 15;

3) alloggio al piano terra (angolo nord-ovest) con cantina, identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 16;

4) alloggio al piano terra (angolo sud-est) con cantina, identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 17;

5) alloggio al piano primo (angolo nord-est) con cantina, identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 18;

6) alloggio al piano primo (angolo nord-ovest) con cantina, identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 19;

7) alloggio al piano primo (angolo sud-ovest) con cantina, identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 20;



- 8) alloggio al piano primo (angolo sud-est) con cantina, identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 21;
- 9) alloggio al piano secondo (angolo nord-est) con cantina, identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 22;
- 10) alloggio al piano secondo (angolo nord-ovest) con cantina, identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 23;
- 11) alloggio al piano secondo (angolo sud-est) con cantina, identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 24;
- 12) alloggio al piano secondo (angolo sud-ovest) con cantina, identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 25;
- 13) autorimessa in estremo lato ovest, identificata catastalmente al foglio 6, mappale 427, sub. 4;
- 14) autorimessa in lato ovest, identificata catastalmente al foglio 6, mappale 427, sub. 5;
- 15) autorimessa in lato est, identificata catastalmente al foglio 6, mappale 427, sub. 7;
- 16) autorimessa in estremo lato est, identificata catastalmente al foglio 6, mappale 427, sub. 8;
- 17) posto auto, identificato catastalmente al foglio 6, mappale 700;
- 18) posto auto, identificato catastalmente al foglio 6, mappale 701;
- 19) posto auto, identificato catastalmente al foglio 6, mappale 702;
- 20) posto auto, identificato catastalmente al foglio 6, mappale 703;
- 21) posto auto, identificato catastalmente al foglio 6, mappale 704;
- 22) posto auto, identificato catastalmente al foglio 6, mappale 705;
- 23) posto auto, identificato catastalmente al foglio 6, mappale 706;



24) posto auto, identificato catastalmente al foglio 6, mappale 707.

Inquadramento urbanistico

I tre comparti sono tutti azionati in “*Ambito edificato – Sistema urbano consolidato a caratteri residenziale*” nel vigente P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) del Comune di Piadena, disciplinato dall’articolo 40 del Piano delle Regole Integrato. All’interno dello stesso sono attuabili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Premessa

Constatata la pluralità degli immobili oggetto di esecuzione, di diversa collocazione sul territorio, nonché dissimili per caratteristiche e conformazione, è stata disposta la suddivisione in complessivi ventinove lotti, ritenendoli potenzialmente più appetibili sul mercato immobiliare rispetto alle vendite in blocco.

Nella fattispecie, si ritiene opportuno scindere le tre abitazioni (con relativi box annessi) e l’autorimessa di via Bardelle, nonché l’alloggio di via Mazzini e le ventiquattro unità immobiliari di via Borgo Fornace.

CORPO IMMOBILIARE A)

A) Tre villette a schiera con accessori ed autorimessa site in Via Bardelle n.23

Descrizione contesto

Il complesso all’interno del quale sono ubicati i beni de quo, posto nella zona semicentrale del territorio comunale, comprende cinque unità abitative



(di cui due avulse dal pignoramento poiché una intestata a terzi e l'altra oggetto di estinzione del processo esecutivo, come peraltro già specificato in premessa) di cui le tre interessate dalla presente procedura (**non ultimate nelle finiture**) disposte su due piani fuori terra, con box ed area a verde annessi.

Inoltre, in angolo nord-est del lotto vi sono, un **corpo accessorio uso autorimessa** ed una abitazione singola, non facente parte quest'ultima dei beni elencati nell'atto di pignoramento.

Caratteristiche comuni alle abitazioni

Le costruzioni a schiera sono state realizzate circa venti anni orsono, mentre l'autorimessa, pur risalendo al medesimo periodo, è stata riformata (ovvero trasformata in un'unica unità) da circa quindici anni.

Le unità oggetto di stima poste su due livelli, di cui quello inferiore di dimensioni maggiori (zona giorno e portico in lato sud) rispetto al soprastante (zona notte) sono accessibili sia pedonalmente, sia con veicoli, dalla via Bardelle tramite cancello carraio meccanizzato, posizionato in lato di ponente del corsello comune di distribuzione centrale.

Le strutture portanti verticali sono in cemento armato con tamponature perimetrali in muratura. I solai sono in latero-cemento e le gronde in cemento armato. Il manto di copertura è in coppi, i canali ed i pluviali in lamiera preverniciata. Le facciate sono intonacate "al civile" e tinteggiate. I balconi (*pavimentati in ceramica nella sola unità in lato di ponente*) sono protetti da ringhiere in metallo. Le gronde sono in cemento armato nella parte alta ed in legno nella parte retrostante a piano unico (soggiorno). All'interno le scale sono rivestite in marmo Botticino.



I portici (posti a mezzogiorno) hanno la copertura lignea sorretta da pilastri in cemento armato, intonacati e tinteggiati ed il manto di copertura in coppi. Sono pavimentati con mattonelle di grès.

Variazioni storiche

I dati identificativi delle unità immobiliari, non sono mutati rispetto all'edificazione del complesso.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Quanto indicato in atti coincide con l'effettiva identificazione catastale dei beni pignorati.

Giudizio di regolarità Docfa

Le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona, in data 20 marzo 2003, rappresentano quanto rilevato in loco.

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Trattandosi di abitazioni non completate e quindi prive del certificato di agibilità, ai sensi dell'art. 3.4, lettera e) del Decreto Regione Lombardia del 18 dicembre 2019, n.18546, non sussiste l'obbligo di redazione delle certificazioni energetiche.

Lotto A.1) = abitazione in lato est con autorimessa identificate catastalmente al foglio 4, mappale 85, sub. 505 e 506.

a.1.1) Abitazione

Tipologia, conformazione

La casa, non completamente ultimata nelle finiture interne, si compone al piano terra di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, w.c.-doccia e tre portici; al piano primo di tre camere da letto, disimpegno, bagno e due balconi. La superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) è circa **85,10**



mq. al piano terreno, **59,50** mq. circa, al piano primo (scala esclusa, già computata al piano inferiore). Le metrature “*nette*” dei locali sono le seguenti:

- piano terra (h: m. 2,70) =

- un ingresso, di utili netti 05,80 mq. circa;
- un soggiorno, di utili netti 38,95 mq. circa;
- una cucina, di utili netti 13,20 mq. circa;
- un disimpegno, di utili netti 02,75 mq. circa;
- un w.c.-doccia, di utili netti 04,90 mq. circa;
- un portico a nord, di utili netti 02,60 mq. circa;
- un portico a sud-est, di utili netti 02,30 mq. circa;
- un portico a sud, di utili netti 12,80 mq. circa;

- piano primo (h: m. 2,70) =

- una camera da letto a nord-ovest, di utili netti 15,00 mq. circa;
- una camera da letto a nord-est, di utili netti 12,50 mq. circa;
- una camera da letto a sud-est, di utili netti 10,00 mq. circa;
- un disimpegno, di utili netti 05,30 mq. circa;
- un w.c.-doccia, di utili netti 04,95 mq. circa;
- un balcone a nord, di utili netti 03,75 mq. circa;
- un balcone a sud, di utili netti 03,50 mq. circa.

Finiture interne:

- pavimenti in grès in tutti i locali (*foto 5-6-8-10-11, all. A1*);
- rivestimenti dei servizi igienici, in ceramica monocottura al piano terra nella zona doccia (h. m. 1,90) ed al piano primo (h. m. 1,00);
- pareti intonacate al “civile”, in tutti i vani;



- aperture di finestra protette da antoni in legno;
- portoncino d'ingresso di tipo blindato.

L'impianto di riscaldamento deve essere completato con la posa della caldaia e dei corpi terminali scaldanti.

Area esterna

La superficie di pertinenza dell'abitazione è 256 mq. circa, in parte utilizzata come cortile ed in parte come giardino. Il perimetro è interamente cintato.

Interventi per rendere agibile l'unità abitativa

Come già precisato l'abitazione internamente non è stata ultimata ed è priva di:

- alcuni serramenti esterni di chiusura;
- completamento degli impianti tecnologici e dei sanitari nei servizi igienici;
- posa delle porte interne;
- tinteggiatura.

a.1.2) Box

È ubicato in aderenza nord-est al piano terreno dell'abitazione, alla quale è collegato tramite porta interna. È accessibile con veicoli dall'area cortilizia comune, identificata catastalmente al foglio 4, mappale 85, sub. 503. Ha una superficie commerciale di **mq. 19,60** ed un'altezza interna di m. 2,70. La basculante d'accesso è in lamiera con rivestimento esterno in legno. Il pavimento è in grès, le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile.



Dati catastali

Classamento =

- **foglio 4, mappale 85, sub. 505**, via Bardelle, piano T-1, cat. A/2, classe 4[^], consistenza vani 7,5, sup. cat. 169 mq., R.C.= €. 581,01;

- **foglio 4, mappale 85, sub. 506**, via Bardelle, piano T, cat. C/6, classe 5[^], consistenza mq. 16, sup. cat. 19 mq., R.C.= €. 23,14.

Confini in un sol corpo

a nord, cortile comune (mappale 85/503); **ad est**, prima cortile comune (mappale 85/503), poi per salto allargante beni di cui ai mappali 85/508 e 85/507, in parte a muro divisorio comune ed in parte a muretto di recinzione divisorio comune (giardino); **a sud**, beni di cui al mappale 89, a muretto di recinzione qui compreso; **ad ovest**, via Bardelle.

Lotto A.2) = abitazione centrale con autorimessa identificate catastalmente al foglio 4, mappale 85, sub. 509 e 510.

a.2.1) Abitazione

Tipologia, conformazione

La casa, priva delle finiture interne, al piano terra comprende: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, w.c.-doccia e tre portici; al piano primo: tre camere da letto, disimpegno, bagno, cabina armadio e due balconi. La superficie lorda è circa **77,00** mq. al piano terreno, **64,55** mq. circa al piano primo ed ha le seguenti superfici utili:

- piano terra (h: m. 2,70) =
- un ingresso, di utili netti 05,80 mq. circa;
- un soggiorno, di utili netti 38,95 mq. circa;
- una cucina, di utili netti 13,20 mq. circa;



- un disimpegno, di utili netti	02,75 mq. circa;
- un w.c.-doccia, di utili netti	04,90 mq. circa;
- un portico a nord, di utili netti	02,60 mq. circa;
- un portico a sud-est, di utili netti	02,30 mq. circa;
- un portico a sud, di utili netti	11,80 mq. circa;
- <u>piano primo</u> (h: m. 2,70) =	
- una camera da letto a nord-ovest, di utili netti	10,55 mq. circa;
- una camera da letto a nord-est, di utili netti	12,50 mq. circa;
- una camera da letto a sud-est, di utili netti	10,00 mq. circa;
- un disimpegno, di utili netti	05,30 mq. circa;
- un w.c.-doccia, di utili netti	04,95 mq. circa;
- un balcone a nord, di utili netti	03,75 mq. circa;
- un balcone a sud, di utili netti	03,50 mq. circa.

Area esterna

La superficie scoperta è 103 mq. circa, in parte utilizzata come cortile (mq. 21 circa, in lato nord) ed in parte come giardino (mq. 82 circa, in lato sud). Il perimetro è interamente cintato.

Interventi per rendere agibile l'unità abitativa

Si elencano sommariamente i lavori di completamento da eseguire (vedasi foto 3-4-5-6-8-9-10, all. A2):

- installazione serramenti esterni e antoni di protezione;
- posa pavimenti, rivestimenti e sanitari;
- ultimazione impianti tecnologici (posa caldaia, corpi scaldanti, elettrici, ecc.);
- porte interne;



- tinteggiatura.

a.2.2) Box

È ubicato in angolo nord-est del piano terreno ed è collegato all'abitazione mediante porta interna. Vi si accede con veicoli dall'area cortilizia comune, identificata catastalmente al mappale 85, sub. 503. Ha una superficie commerciale di **mq. 19,60** ed un'altezza interna di m. 2,70. La basculante d'accesso è in lamiera, esternamente è rivestita con pannello ligneo. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile. È privo di pavimentazione, impianto elettrico, tinteggiatura, ecc.

Dati catastali

Classamento =

- **foglio 4, mappale 85, sub. 509**, via Bardelle, piano T-1, cat. A/2, classe 4[^], consistenza vani 7,5, sup. cat. 159 mq., R.C.= €. 581,01;
- **foglio 4, mappale 85, sub. 510**, via Bardelle, piano T, cat. C/6, classe 5[^], consistenza mq. 16, sup. cat. 19 mq., R.C.= €. 23,14.

Confini in un sol corpo

a nord, cortile comune (mappale 85/503); **ad est**, prima cortile comune (mappale 85/503), poi per salto allargante beni di cui ai mappali 85/512 e 85/511, in parte a muro divisorio comune ed in parte a muretto di recinzione divisorio comune (giardino); **a sud**, beni di cui al mappale 89, a muretto di recinzione qui compreso; **ad ovest**, prima beni di cui al mappale 85/507, in parte a muretto di recinzione divisorio comune (giardino) ed in parte a muro divisorio comune.



Lotto A.3) = abitazione in lato ovest con autorimessa identificate catastalmente al foglio 4, mappale 85, sub. 511 e 512.

a.3.1) Abitazione

Tipologia, conformazione

In aderenza di levante rispetto all'unità immobiliare precedentemente trattata, è anch'essa priva delle finiture interne. Il piano terra è suddiviso in ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, w.c.-doccia e tre portici; il piano primo in tre camere da letto, disimpegno, bagno, cabina armadio e due balconi. La superficie commerciale del piano terra è circa **85,10** mq., quella del piano primo **59,50** mq. circa. I locali, al netto, hanno le seguenti dimensioni:

- <u>piano terra</u> (h: m. 2,70) =	
- un ingresso, di utili netti	05,80 mq. circa;
- un soggiorno, di utili netti	38,95 mq. circa;
- una cucina, di utili netti	13,20 mq. circa;
- un disimpegno, di utili netti	02,75 mq. circa;
- un w.c.-doccia, di utili netti	04,90 mq. circa;
- un portico a nord, di utili netti	02,60 mq. circa;
- un portico a sud-est, di utili netti	02,30 mq. circa;
- un portico a sud, di utili netti	12,80 mq. circa;
- <u>piano primo</u> (h: m. 2,70) =	
- una camera da letto a nord-ovest, di utili netti	15,00 mq. circa;
- una camera da letto a nord-est, di utili netti	12,50 mq. circa;
- una camera da letto a sud-est, di utili netti	10,00 mq. circa;



- un disimpegno, di utili netti	05,30 mq. circa;
- un w.c.-doccia, di utili netti	04,95 mq. circa;
- un balcone a nord, di utili netti	03,75 mq. circa;
- un balcone a sud, di utili netti	03,50 mq. circa.

Area esterna

La superficie scoperta annessa all'abitazione è 281 mq. circa, il cui perimetro è cintato.

Interventi per rendere agibile l'unità abitativa

Lo stato di fatto (*vedasi foto 3-4-5-7-8-9-10, all. A3*) è analogo a quello del lotto A.2) cui si rimanda per i dettagli.

a.3.2) Box

In angolo nord-ovest del piano terreno, è unito all'abitazione mediante accesso diretto. La superficie lorda è **mq. 19,60** e l'altezza interna è m. 2,70. La basculante d'accesso è in lamiera, rivestita (al suo esterno) con pannellatura lignea. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile. È privo della pavimentazione e deve essere ultimato l'impianto elettrico. Le pareti non sono tinteggiate.

Dati catastali

Classamento =

- **foglio 4, mappale 85, sub. 511**, via Bardelle, piano T-1, cat. A/2, classe 4[^], consistenza vani 7,5, sup. cat. 169 mq., R.C.= € 581,01;

- **foglio 4, mappale 85, sub. 512**, via Bardelle, piano T, cat. C/6, classe 5[^], consistenza mq. 16, sup. cat. 19 mq., R.C.= € 23,14.

Confini in un sol corpo

a nord, prima cortile comune (mappale 85/503), poi per salto in fuori beni di



cui al mappale 85/518, a muretto di recinzione divisorio comune (giardino); **ad est**, beni di cui al mappale 311, a muretto di recinzione divisorio comune (giardino); **a sud**, beni di cui al mappale 89, a muretto di recinzione qui compreso; **ad ovest**, prima beni di cui ai mappali 85/509 e 85/510, in parte a muretto di recinzione divisorio comune (giardino) ed in parte a muro divisorio comune.

Lotto A.4) = autorimessa identificata catastalmente al foglio 4, mappale 85, sub. 519.

Posta in lato nord del comparto è raggiungibile transitando, prima sul corsetto comune (mappale 85, sub. 503) e successivamente sull'area cortilizia di cui al mappale 85, sub. 518. In aderenza alla stessa è stata costruita l'abitazione identificata catastalmente al foglio 4, mappale 85, sub. 519, non ricompresa nell'atto di pignoramento e quindi non oggetto della presente stima. Ha una superficie commerciale di **mq. 76,20** ed un'altezza interna di m. 2,40. Le porte pedonali (lato sud-ovest ed est) sono in lamiera zincata verniciata. Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile.

Interventi per rendere utilizzabile l'unità immobiliare

- installazione basculante e serramento esterno di chiusura;
- ultimazione impianto elettrico;
- posa pavimentazione;
- tinteggiatura.

Dati catastali

Classamento =

- foglio 4, mappale 85, sub. 519, via Bardelle, piano T, cat. C/6, classe 3[^], consistenza mq. 64, sup. cat. 73 mq., R.C.= €. 66,11.



Confini

a nord, beni di cui al mappale 325; **ad est**, beni di cui al mappale 85/518; **a sud**, beni di cui al mappale 85/518, in parte a muro divisorio comune ed in parte con l'area cortilizia; **ad ovest**, beni di cui al mappale 326.

Servitù

Trattandosi di unità immobiliare edificata sull'area di pertinenza dell'abitazione (ed a questa unita) non compresa nei beni pignorati (catastalmente foglio 4, mappale 85 sub. 518) l'accesso alla suddetta autorimessa avverrà mediante servitù attiva di passaggio pedonale e carraio sulla porzione di ponente del cortile annessa alla suddetta casa (*vedasi in proposito la tavola 1 – allegato B1*).

Regolarità urbanistica

Lotti A.1) – A.2) – A.3)

Titoli urbanistici

Le abitazioni sono state edificate giusta D.I.A. (denuncia di Inizio Attività Edilizia) depositata il 17 maggio 2001, prot. n.2298 (Pratica Edilizia n.227/2001) intestata all'allora società proprietaria “ – valorizzazione e vendita immobiliare” e successivamente volturata alla società “GOE S.r.l.”.

Rispetto agli elaborati autorizzati, non si sono rilevate difformità.

Lotto A.4)

La stessa società “ ” ha realizzato l'autorimessa, mediante D.I.A. depositata in Comune il 17 maggio 2001, prot. n.2298 (Pratica Edilizia n.227/2001), cui hanno fatto seguito le varianti D.I.A. del 20 luglio 2007,



prot. n.6131 (Pratica Edilizia n.577/2007) e del 30 aprile 2010, prot. n.4254 (Pratica Edilizia n.750/2010).

Abitabilità e agibilità

Le tre abitazioni, non essendo ultimate, non sono state oggetto di richiesta di agibilità. Ai fini del loro completamento dovrà essere presentata nuova pratica edilizia, cui seguirà la richiesta di agibilità.

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO AI LOTTI

Tipologia di applicabilità del metodo di valutazione

Trattandosi di **fabbricati non completati nelle loro finiture interne**, quindi difficilmente comparabili, data l'assenza sul territorio limitrofo di complessi nelle condizioni analoghe, si è adottato un criterio di stima basato sulle caratteristiche peculiari dei beni oggetto di valutazione. Si elencano sommariamente gli elementi considerati:

- ubicazione del bene, in fregio alla linea ferroviaria Mantova – Cremona;
- epoca di costruzione e assenza delle finiture interne;
- aspetto esterno e stato di conservazione;
- dimensioni delle unità abitative;
- presenza di pertinenze (box e area adibita a giardino);
- utilizzo dello spazio comune (corsello di manovra);
- modesto grado di appetibilità del bene nel mercato locale per la particolarità del compendio.

Considerazioni generali

Premesso quanto sopra e tenuto conto che, dalle informazioni assunte presso agenzie immobiliari locali, i valori medi di vendita di case a schiera nuove di dimensioni correnti (*come quelle oggetto di stima*) sono quotate tra



130.000 €. e 140.000 €, lo scrivente ha elaborato un calcolo per giungere al più probabile valore dei beni.

A tal proposito si è adottata quale base di partenza la quotazione “media, a nuovo, per metro quadrato” (€/mq. 1.200,00) delle abitazioni site nel Comune di Piadena, facendo riferimento a quanto indicato dalla F.I.M.A.A. 2020 (Federazione Italiana Mediatori Agenti d’Affari della Confcommercio Cremona) e dagli agenti immobiliari locali. Detto questo, si è proceduto all’attualizzazione dei beni, riportando le relative superfici con l’applicazione dei coefficienti di vetustà, manutenzione e destinazione dei locali, secondo le tabelle esplicative sotto riportate, che tengono conto anche delle decurtazioni per le mancate finiture interne.

Valore lotto A.1 = Abitazione in lato est con autorimessa (foglio 4, mappale 85, sub. 505 e 506)

TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
Immobile in Comune di Piadena, Via Bardelle n.23

LOTTO A.1 - ABITAZIONE CON PERTINENZE

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. \ a corpo a nuovo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore
			Destinazione	Superficie ragguagliata	Vetustà	Stato	Piano	Mancate finiture		
PIANO TERRA										
Abitazione	85,10	1.200,00	1,00	85,10	0,85	0,70	1,00	0,70	499,80	€ 42.532,98
Portico nord	2,60	1.200,00	0,35	0,91	0,85	0,70	1,00	0,70	174,93	€ 454,82
Portico sud-est	2,30	1.200,00	0,35	0,81	0,85	0,70	1,00	0,70	174,93	€ 402,34
Portico sud	15,70	1.200,00	0,35	5,50	0,85	0,70	1,00	0,70	174,93	€ 2.746,40
Box	19,60	1.200,00	0,65	12,74	0,85	0,70	1,00	0,70	324,87	€ 6.367,45
Area esterna	256,00	10,00								€ 2.560,00
PIANO PRIMO										
Abitazione	59,50	1.200,00	1,00	59,50	0,85	0,70	1,00	0,70	499,80	€ 29.738,10
Balcone nord	3,75	1.200,00	0,25	0,94	0,85	0,70	1,00	0,70	124,95	€ 468,56
Balcone sud	3,50	1.200,00	0,25	0,88	0,85	0,70	1,00	0,70	124,95	€ 437,33
Superficie coperta	448,05			166,36						
Area di pertinenza	256,00			256,00						
Totale superfici	704,05			422,36						

TOTALE VALORE LOTTO A.1

€ 85.707,98

ARROTONDATO A

€ 85.500,00



Valore lotto A.2 = Abitazione centrale con autorimessa (foglio 4, mappale 85, sub. 509 e 510)

TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
Immobile in Comune di Piadena, Via Bardelle n.23

LOTTO A.2 - ABITAZIONE CON PERTINENZE

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. \ a corpo a nuovo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore
			Destinazione	Superficie ragguagliata	Vetustà	Stato	Piano	Mancate finiture		
PIANO TERRA										
Abitazione	77,00	1.200,00	1,00	77,00	0,85	0,60	1,00	0,60	367,20	€ 28.274,40
Portico nord	2,60	1.200,00	0,35	0,91	0,85	0,60	1,00	0,70	149,94	€ 389,84
Portico sud-est	2,30	1.200,00	0,35	0,81	0,85	0,60	1,00	0,70	149,94	€ 344,86
Portico sud	14,20	1.200,00	0,35	4,97	0,85	0,60	1,00	0,70	149,94	€ 2.129,15
Box	19,60	1.200,00	0,65	12,74	0,85	0,60	1,00	0,60	238,68	€ 4.678,13
Area esterna	103,00	10,00								€ 1.030,00
PIANO PRIMO										
Abitazione	64,55	1.200,00	1,00	64,55	0,85	0,60	1,00	0,60	367,20	€ 23.702,76
Balcone nord	3,75	1.200,00	0,25	0,94	0,85	0,60	1,00	0,70	107,10	€ 401,63
Balcone sud	3,50	1.200,00	0,25	0,88	0,85	0,60	1,00	0,70	107,10	€ 374,85
Superficie coperta	290,50			162,79						
Area di pertinenza	103,00			103,00						
Totale superfici	393,50			265,79						

TOTALE VALORE LOTTO A.2

€ 61.325,62

ARROTONDATO A

€ 61.500,00

Valore lotto A.3 = Abitazione in lato ovest con autorimessa (foglio 4, mappale 85, sub. 511 e 512)

TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
Immobile in Comune di Piadena, Via Bardelle n.23

LOTTO A.3 - ABITAZIONE CON PERTINENZE

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. \ a corpo a nuovo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore
			Destinazione	Superficie ragguagliata	Vetustà	Stato	Piano	Mancate finiture		
PIANO TERRA										
Abitazione	85,10	1.200,00	1,00	85,10	0,85	0,60	1,00	0,60	367,20	€ 31.248,72
Portico nord	2,60	1.200,00	0,35	0,91	0,85	0,60	1,00	0,70	149,94	€ 389,84
Portico sud-est	2,30	1.200,00	0,35	0,81	0,85	0,60	1,00	0,70	149,94	€ 344,86
Portico sud	15,70	1.200,00	0,35	5,50	0,85	0,60	1,00	0,70	149,94	€ 2.354,06
Box	19,60	1.200,00	0,65	12,74	0,85	0,60	1,00	0,60	238,68	€ 4.678,13
Area esterna	281,00	10,00								€ 2.810,00
PIANO PRIMO										
Abitazione	59,50	1.200,00	1,00	59,50	0,85	0,60	1,00	0,60	367,20	€ 21.848,40
Balcone nord	3,75	1.200,00	0,25	0,94	0,85	0,60	1,00	0,70	107,10	€ 401,63
Balcone sud	3,50	1.200,00	0,25	0,88	0,85	0,60	1,00	0,70	107,10	€ 374,85
Superficie coperta	473,05			168,36						
Area di pertinenza	281,00			281,00						
Totale superfici	754,05			447,36						

TOTALE VALORE LOTTO A.3

€ 64.450,49

ARROTONDATO A

€ 64.500,00



Valore lotto A.4 = Autorimessa (foglio 4, mappale 85, sub. 519)

TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
Immobile in Comune di Piadena, Via Bardelle n.23

LOTTO A.4 - AUTORIMESSA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. l a corpo a nuovo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore
			Destinazione	Superficie raggugliata	Velustà	Stato	Piano	Mancate finiture		
PIANO TERRA										
Box	76,20	1.200,00	0,65	49,53	0,85	0,52	1,00	0,50	172,38	€ 13.135,36
Superficie coperta	76,20			49,53						
Area di pertinenza	0,00			0,00						
Totale superfici	76,20			49,53						

TOTALE VALORE LOTTO A.4

€ 13.135,36

ARROTONDATO A

€ 13.000,00

Rifiuti

All'interno dell'abitazione di cui al lotto A.2 (vedasi foto 4-5, all. A2) sono presenti rifiuti elettronici (monitor e fax) oltre a due scatole di cartone di materiale vario. Non si ritiene vi siano particolari costi per il loro smaltimento.

LOTTO B)

B) Alloggio sito in Via Mazzini n.2

Caratteristiche generali del fabbricato

Descrizione

Il corpo di fabbrica all'interno del quale è ubicato il bene de quo, già adibito a destinazione artigianale/commerciale, è composto da cinque alloggi,



un ufficio, due locali di deposito, una rimessa, oltre ad area cortilizia comune ed è dislocato su due piani fuori terra.

La costruzione originaria (ex laboratorio artigianale\magazzino) è stata realizzata circa cinquanta anni orsono ed è posizionata nella zona semicentrale del territorio comunale.

L'area è accessibile sia pedonalmente, sia con veicoli, in lato di levante, da via Mazzini.

La struttura portante è in muratura, i prospetti sono intonacati e parzialmente tinteggiati, la gronda è in cemento, il manto di copertura in tegole di cemento colorato, le lattonerie in lamiera. Le aperture verso l'esterno sono protette da tapparelle in plastica.

L'edificio, ristrutturato parzialmente nel decennio scorso e oggi a destinazione interamente residenziale, esternamente si presenta in mediocre stato di conservazione e necessita di interventi manutentivi quali la ritinteggiatura delle facciate.

Nota: pur trattandosi di fabbricato intestato a più proprietari e dotato di pertinenze comuni (area cortilizia) non risulta amministrato da terzi. Ad onor del vero, ai sensi della L. 220/2012 l'obbligo concerne edifici con più di otto condòmini, nello specifico caso ve ne sono solo sei.

Tipologia e conformazione del bene oggetto di pignoramento

L'alloggio, posto al piano terra (centralmente all'edificio) è composto da soggiorno-cucina, una camera da letto, guardaroba, w.c.-doccia, ripostiglio e disimpegno. La superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) è **64,50** mq. circa. Nel dettaglio (l'altezza interna è m. 3,15) consta di:

- un soggiorno-cucina, di utili netti 27,60 mq. circa;



- un disimpegno, di utili netti	03,40 mq. circa;
- un ripostiglio, di utili netti	01,60 mq. circa;
- un w.c.-doccia, di utili netti	05,70 mq. circa;
- una camera da letto, di utili netti	14,90 mq. circa;
- un guardaroba, di utili netti	02,80 mq. circa.

Finiture interne:

- pavimenti in grès porcellanato in tutti locali (*foto 3-4-5-6, all. A2*);
- rivestimenti del servizio igienico (h.=m. 2,00) in ceramica monocottura;
- intonaci del tipo al "civile", tinteggiati, in tutti i vani;
- serramenti di finestra in legno con vetro-camera, protetti da scuretti in legno e zanzariere;
- portoncino d'ingresso ad un battente in legno;
- porte interne in legno tamburato, cieche;
- servizio igienico dotato di doccia;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento "termoautonomo", privo della caldaia murale a produzione di acqua calda (*un tempo ubicata in soggiorno - foto 3, all. A2*) e caloriferi in ghisa.

Stato di manutenzione dell'abitazione

Come evidenziato dalle fotografie di cui all'allegato A, le condizioni sono discrete. L'alloggio risulta disabitato.

Interventi per rendere utilizzabile l'unità abitativa

Per rendere utilizzabile e funzionale l'alloggio sono necessarie la posa dei sanitari e della caldaia.



Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Stante la mancanza della certificazione energetica si è provveduto a far predisporre da professionista abilitato l'attestato necessario (allegato H1) che ha classificato il bene in "G" (KWh/mq. anno 227,22).

Dati catastali

Classamento =

- **foglio 5, mappale 553, sub. 506**, via Mazzini n.3, piano T, cat. A/2, classe 4[^], consistenza vani 3,5, sup. cat. 66 mq., R.C.= €. 271,14.

Variazioni storiche

I dati identificativi attuali derivano dalla pratica di variazione catastale risalente all'anno 2004 (prot. n.20057) per "divisione e diversa distribuzione degli spazi interni".

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Quanto indicato in atti coincide con l'effettiva identificazione catastale dei beni pignorati.

Giudizio di regolarità Docfa

La planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona, in data 17 marzo 2004, rappresenta quanto rilevato in loco.

Confini

a nord, cortile comune (mappale 553/501); **ad est**, beni di cui al mappale 553/parte, a muro divisorio comune; **a sud**, cortile comune (mappale 553/501); **ad ovest**, beni di cui al mappale 553/parte, a muro divisorio comune.



Regolarità urbanistica

Titoli urbanistici

Come già accennato in premessa, e date le caratteristiche costruttive dell'edificio si presume che questi risalga ad un'epoca precedente al 1942, ovvero all'entrata in vigore della Legge n.1150 del 17 agosto 1942, che ha introdotto l'obbligo di licenza per le costruzioni.

Successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.591/2002, prot. n.5533 del 24 ottobre 2002 per "*formazione di n.2 unità abitative mediante parziale cambio d'uso di fabbricato da artigianale a residenziale, con opere di ristrutturazione edilizia*".

Dal raffronto tra l'elaborato autorizzato e il rilievo in loco è emersa la corretta corrispondenza.

Abitabilità e agibilità

Non risulta essere stato rilasciato alcun certificato.

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO AI LOTTO

Tipologia di applicabilità del metodo di valutazione

Circa i criteri generali di stima adottati ai fini della valutazione si rimanda al capitolo concernente il lotto A, precisando che, comunque, il valore a mq. determinato dalla **tabella esplicativa sotto riportata**, è stato ricavato tenendo conto della diversa tipologia rispetto alle precedenti, nonché delle specifiche caratteristiche dell'abitazione che, sommariamente, si possono così riassumere:

- ubicazione della casa in zona semicentrale di Piadena;
- tipologia, aspetto esterno e stato di conservazione;
- epoca dell'intervento edilizio (anno 2003);



- discrete dimensioni dell'alloggio;
- finiture dell'abitazione (da considerarsi medie);
- mancanza di pertinenze annesse (locali di deposito, rimessa, ecc.);
- classe di appartenenza nell'attestato di prestazione energetica (classe "G", ovvero la peggiore);
- modesto grado di appetibilità del bene nel mercato locale.

Valore lotto B = Alloggio sito in via Mazzini n.2

TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
Immobile in Comune di Piadena, Via Mazzini n.2

LOTTO B - ALLOGGIO

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. \ a corpo a nuovo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore
			Destinazione	Superficie raggugliata	Vetustà	Stato	Piano	Appetibilità		
PIANO TERRA										
Alloggio	64,50	1.200,00	1,00	64,50	0,75	0,80	1,00	0,65	468,00	€ 30.186,00
Superficie coperta	64,50			64,50						
Area di pertinenza	0,00			0,00						
Totale superfici	64,50			64,50						

TOTALE VALORE LOTTO B

€ 30.186,00

ARROTONDATO A

€ 30.000,00

Rifiuti

L'immobile risulta sgombro da cose.



LOTTO C)

C) Complesso residenziale sito in Via Borgo Fornace n.4

Trattasi di comparto ad uso abitativo costituito da condominio a tre piani fuori terra composto da dodici alloggi, con altrettante cantine interrato, oltre a corpo accessorio ad uso autorimesse, posti auto scoperti e area cortilizia comune, ubicato in zona semiperiferica del territorio comunale, a sud della stazione ferroviaria.

È accessibile pedonalmente, sia in lato di monte da via Borgo Fornace, sia in lato di ponente, transitando su area comune (mappale 351). L'entrata con veicoli avviene in lato di mezzogiorno, previo passaggio su spazio comune (mappale 351).

Le autorimesse sono raggiungibili direttamente da via Borgo Fornace posta in lato nord rispetto all'edificio stesso, mentre le cantine interrato sono accessibili tramite scala (tuttavia oggi chiusa da una botola oggi non apribile) posta nel cortile di monte.

Corpo principale

L'edificio condominiale ha le facciate intonacate "al civile" e tinteggiate, ad eccezione del prospetto nord in mattoni "faccia a vista". Le gronde, così come il tetto, sono in legno, i canali ed i pluviali in lamiera. Il manto di copertura è in coppi.

Gli ingressi agli alloggi del piano terra e al vano scala comune, avvengono da portoncini in legno a due battenti. Le pedate delle scale interne che conducono agli appartamenti dei piani superiori sono rivestite in marmo Serizzo, i pianerottoli sono pavimentati in grès.

La costruzione è stata oggetto di intervento di ristrutturazione a metà



degli anni '90 del secolo scorso ed è completamente disabitata, si presenta, sia esternamente, sia internamente, in mediocre stato di conservazione.

Salvo verifiche più approfondite, alla vista, non si notano particolari esigenze di interventi edilizi urgenti.

Caratteristiche comuni ai singoli alloggi

Trattandosi di unità immobiliari riattate contemporaneamente in virtù dell'ultimo intervento edilizio, si elencano le finiture principali comuni a tutti gli appartamenti:

- pavimenti in grès porcellanato in tutti locali;
- rivestimenti dei servizi igienici (h.=m. 2,20) in ceramica monocottura;
- intonaci del tipo al "civile", tinteggiati, in tutti i vani;
- serramenti di finestra in legno con vetro-camera, protetti da scuretti in legno ed inferriate al piano terra, antoni in legno ai piano primo e secondo;
- portoncini d'ingresso di tipo blindati;
- porte interne in legno tamburato, cieche;
- servizi igienici dotati di lavabo, vaso, bidet e doccia;
- impianti elettrici sottotraccia.

Gli impianti di riscaldamento sono tutti "termoautonomi", con caloriferi in ghisa o in alluminio. In alcuni appartamenti il generatore è stato asportato, le altre caldaie ancora in essere devono essere comunque verificate e/o sostituite (*vedasi capitoli di descrizione dei singoli lotti*). Tutti gli alloggi necessitano di pulizia e ritinteggiatura dei locali.

Nota

Come già accennato non è stato possibile ispezionare il piano interrato in quanto l'accesso dal cortile di monte risulta interdetto (lastra metallica di



chiusura inamovibile). Pertanto le indicazioni e la rappresentazione grafica delle cantine è stata predisposta utilizzando, quale base, le planimetrie catastali agli atti.

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Rilevata la mancanza delle certificazioni energetiche si è provveduto a far predisporre da professionista abilitato gli attestati necessari (allegato H2) che hanno identificato i beni in classe "G".

Variazioni storiche

L'ultima variazione catastale è datata 30 novembre 1994 e concerne l'attuale stato di fatto a seguito dei lavori di ristrutturazione dell'immobile.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Quanto indicato in atti coincide con l'effettiva identificazione catastale dei beni pignorati.

Giudizio di regolarità Docfa

Le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona, in data 30 novembre 1994, rappresentano quanto rilevato in loco.

Descrizione dei singoli lotti

Lotto C.1) alloggio al piano terra (angolo nord-est) con cantina identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 14.

c.1.1) Alloggio

Monocale posto al piano terra (in angolo nord-est) con w.c.-doccia e disimpegno, di superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) di circa **36,20** mq. e di altezza netta interna pari a m. 2,80.

Nel dettaglio consta di:

- un locale principale, 19,50 mq. utili circa;



- un disimpegno, 02,75 mq. utili circa;
- un w.c.-doccia, 06,35 mq. utili circa.

Stato di manutenzione dell'abitazione

La fotografia 3 dell'allegato A6, mostra le condizioni della caldaia murale che, presumibilmente, dovrà essere sostituita.

c.1.2) Cantina

Posta in angolo nord-est del piano interrato dell'edificio, ha una superficie commerciale di circa **mq. 20,15** ed un'altezza interna di m. 2,10.

Dati catastali

Classamento =

- **foglio 6, mappale 352, sub. 14**, via Borgo Fornace n.4, piano S1-T, cat. A/2, classe 3[^], consistenza vani 2, sup. cat. 42 mq., R.C.= €. 129,11.

Confini

- **alloggio =**

a nord e **ad est**, cortile comune (mappale 716); **a sud**, prima beni di cui al mappale 352/17, a muro divisorio comune, poi vano scala comune (mappale 352/1); **ad ovest**, ingresso comune (mappale 352/1).

- **cantina =**

a nord e **ad est**, terrapieno di cui al soprastante cortile comune (mappale 716); **a sud**, beni di cui al mappale 352/21, a muro divisorio comune; **ad ovest**, corridoio comune (mappale 352/1).



Lotto C.2) alloggio al piano terra (angolo sud-ovest) con cantina identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 15.

c.2.1) Alloggio

Situato in angolo sud-ovest del piano terreno è composto da soggiorno\cottura, camera da letto, w.c.-doccia e disimpegno. La superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) è circa **57,95** mq.. L'altezza netta interna dei locali è m. 2,80.

Nel dettaglio consta di:

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| - un soggiorno\cottura, | 24,75 mq. utili circa; |
| - un disimpegno, | 01,05 mq. utili circa; |
| - una camera da letto, | 13,75 mq. utili circa; |
| - un w.c.-doccia, | 06,20 mq. utili circa. |

c.2.2) Cantina

In angolo nord-ovest del piano interrato dell'edificio, ha una superficie commerciale di circa **mq. 12,85** e l'altezza interna è di m. 2,10.

Dati catastali

Classamento =

- **foglio 6, mappale 352, sub. 15**, via Borgo Fornace n.4, piano S1-T, cat. A/2, classe 3[^], consistenza vani 3, sup. cat. 61 mq., R.C.= €. 193,67.

Confini

- **alloggio =**

a nord, beni di cui al mappale 352/16, a muro divisorio comune; **ad est**, beni di cui al mappale 352/17, a muro divisorio comune; cortile comune (mappale 716); **a sud**, in parte cortile comune (mappale 716) ed in parte beni di cui al



mappale 351; **ad ovest**, beni di cui al mappale 351.

- **cantina** =

a nord, vano scala comune (mappale 352/1); **ad est**, corridoio comune (mappale 352/1); **a sud**, beni di cui al mappale 352/17, a muro divisorio comune; **ad ovest**, terrapieno di cui al soprastante cortile comune (mappale 716).

Lotto C.3) alloggio al piano terra (angolo nord-ovest) con cantina identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 16.

c.3.1) Alloggio

Monocale in angolo nord-ovest del piano terra con annessi w.c.-doccia e disimpegno. La superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) è circa **51,95** mq.. L'altezza netta interna dei locali è m. 2,80.

Nel dettaglio consta di:

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| - un locale principale, | 30,70 mq. utili circa; |
| - un disimpegno, | 03,10 mq. utili circa; |
| - un w.c.-doccia, | 06,95 mq. utili circa. |

Stato di manutenzione dell'abitazione

L'alloggio è privo della caldaia (*vedasi foto 4, allegato A8*).

c.3.2) Cantina

Sita al piano interrato, in lato ovest, ha una superficie commerciale di circa **mq. 9,55** e l'altezza interna è di m. 2,10.

Dati catastali

Classamento =

- **foglio 6, mappale 352, sub. 16**, via Borgo Fornace n.4, piano S1-T, cat.



A/2, classe 3[^], consistenza vani 2, sup. cat. 54 mq., R.C.= €. 129,11.

Confini

- **alloggio** =

a nord, cortile comune (mappale 716); **ad est**, ingresso comune (mappale 352/1); **a sud**, beni di cui al mappale 352/15, a muro divisorio comune; **ad ovest**, beni di cui al mappale 351.

- **cantina** =

a nord, in parte terrapieno di cui al soprastante cortile comune (mappale 716) ed in parte beni di cui al mappale 352/15, a muro divisorio comune; **ad est**, beni di cui al mappale 352/17, a muro divisorio comune; **a sud**, corridoio comune (mappale 352/1); **ad ovest**, terrapieno di cui al soprastante cortile comune (mappale 716).

Lotto C.4) alloggio al piano terra (angolo sud-est) con cantina **identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 17.**

c.4.1) Alloggio

Al piano terra, in angolo sud-est, risulta composto da soggiorno\cottura, camera da letto, w.c.-doccia, ripostiglio e disimpegno. La superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) è circa **53,00** mq.. L'altezza netta interna dei locali è m. 2,80.

Nel dettaglio consta di:

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| - un soggiorno\cottura, | 20,10 mq. utili circa; |
| - un disimpegno, | 01,25 mq. utili circa; |
| - una camera da letto, | 10,80 mq. utili circa; |
| - un w.c.-doccia, | 05,80 mq. utili circa; |
| - un ripostiglio, | 02,15 mq. utili circa. |



c.4.2) Cantina

Situata come gli altri locali al piano interrato, ha una superficie commerciale di circa **mq. 7,75** e l'altezza interna è di m. 2,10.

Dati catastali

Classamento =

- **foglio 6, mappale 352, sub. 17**, via Borgo Fornace n.4, piano S1-T, cat. A/2, classe 3[^], consistenza vani 3, sup. cat. 52 mq., R.C.= €. 193,67.

Confini

- **alloggio =**

a nord, prima vano scala comune (mappale 352/1), indi per salto in fuori beni di cui al mappale 352/14, a muro divisorio comune; **ad est** e **a sud**, cortile comune (mappale 716); **ad ovest**, beni di cui al mappale 352/15, a muro divisorio comune.

- **cantina =**

a nord, beni di cui al mappale 352/15, a muro divisorio comune; **ad est** e **a sud**, corridoio comune (mappale 352/1); **ad ovest**, beni di cui al mappale 352/16, a muro divisorio comune.

Lotto C.5) alloggio al piano primo (angolo nord-est) con cantina identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 18.

c.5.1) Alloggio

Piano primo (angolo nord-est) è composto da soggiorno\cottura, camera da letto, w.c.-doccia e disimpegno. La superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) è circa **53,00** mq.. L'altezza netta interna dei locali è m. 2,80.



Nel dettaglio consta di:

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| - un soggiorno\cottura, | 19,80 mq. utili circa; |
| - un disimpegno, | 01,15 mq. utili circa; |
| - una camera da letto, | 14,30 mq. utili circa; |
| - un w.c.-doccia, | 06,10 mq. utili circa. |

Stato di manutenzione dell'abitazione

Risulta rimossa la caldaia (*vedasi foto 2, allegato A10*).

c.5.2) Cantina

Allocata in lato est del piano interrato, ha una superficie commerciale di circa **mq. 6,65** e l'altezza interna è di m. 2,10.

Dati catastali

Classamento =

- **foglio 6, mappale 352, sub. 18**, via Borgo Fornace n.4, piano S1-1, cat. A/2, classe 3[^], consistenza vani 3, sup. cat. 53 mq., R.C.= €. 193,67.

Confini

- **alloggio =**

a nord e **ad est**, sottostante cortile comune (mappale 716); **a sud**, in parte beni di cui al mappale 352/21, a muro divisorio comune ed in parte vano scala comune (mappale 352/1); **ad ovest**, beni di cui al mappale 352/19, a muro divisorio comune.

- **cantina =**

a nord, corridoio comune (mappale 352/1); **ad est**, terrapieno di cui al soprastante cortile comune (mappale 716); **a sud**, terrapieno di cui al soprastante edificio (mappale 352); **ad ovest**, beni di cui al mappale 352/24, a muro divisorio comune.



Lotto C.6) alloggio al piano primo (angolo nord-ovest) con cantina identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 19.

c.6.1) Alloggio

Posto angolo nord-ovest del piano primo, è composto da soggiorno\cottura, camera da letto, w.c.-doccia e disimpegno. La superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) è circa **54,50** mq.. L'altezza netta interna dei locali è m. 2,80.

Nel dettaglio consta di:

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| - un soggiorno\cottura, | 21,40 mq. utili circa; |
| - un disimpegno, | 01,20 mq. utili circa; |
| - una camera da letto, | 14,20 mq. utili circa; |
| - un w.c.-doccia, | 06,05 mq. utili circa. |

Stato di manutenzione dell'abitazione

La caldaia, incompleta nei suoi elementi (*vedasi foto 4, allegato A11*) necessita di verifica e/o sostituzione.

c.6.2) Cantina

Posta al piano interrato in estremo angolo nord-est, ha una superficie commerciale di circa **mq. 8,85**, mentre l'altezza interna è di m. 2,10.

Dati catastali

Classamento =

- foglio 6, mappale 352, sub. 19, via Borgo Fornace n.4, piano S1-1, cat. A/2, classe 3[^], consistenza vani 3, sup. cat. 56 mq., R.C.= €. 193,67.



Confini

- alloggio =

a nord, sottostante cortile comune (mappale 716); ad est, in parte beni di cui al mappale 352/18, a muro divisorio comune ed in parte vano scala comune (mappale 352/1); a sud, beni di cui al mappale 352/20, a muro divisorio comune; ad ovest, sottostanti beni di cui al mappale 351.

- cantina =

a nord e ad est, terrapieno di cui al soprastante cortile comune (mappale 716); a sud, corridoio comune (mappale 352/1); ad ovest, beni di cui al mappale 352/20, a muro divisorio comune.

Lotto C.7) alloggio al piano primo (angolo sud-ovest) con cantina identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 20.

c.7.1) Alloggio

Piano primo (lato sud-ovest) è composto da soggiorno\cottura, camera da letto, w.c.-doccia, disimpegno e balcone. La superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) è circa **55,90** mq.. L'altezza netta interna dei locali è m. 2,80.

Nel dettaglio consta di:

- un soggiorno\cottura,	20,90 mq. utili circa;
- un disimpegno,	01,35 mq. utili circa;
- una camera da letto,	13,80 mq. utili circa;
- un w.c.-doccia,	07,35 mq. utili circa;
- un balcone,	04,35 mq. utili circa.



c.7.2) Cantina

A confine est con il locale descritto in precedenza (di cui al mappale 352, sub. 19), ha una superficie commerciale di circa **mq. 8,45**, l'altezza interna è di m. 2,10.

Dati catastali

Classamento =

- **foglio 6, mappale 352, sub. 20**, via Borgo Fornace n.4, piano S1-1, cat. A/2, classe 3[^], consistenza vani 3, sup. cat. 61 mq., R.C.= € 193,67.

Confini

- **alloggio =**

a nord, beni di cui al mappale 352/19, a muro divisorio comune; **ad est**, in parte vano scala comune (mappale 352/1) ed in parte beni di cui al mappale 352/21, a muro divisorio comune; **a sud**, sottostanti cortile comune (mappale 716) e beni di cui al mappale 351; **ad ovest**, sottostanti beni di cui al mappale 351.

- **cantina =**

a nord, prima terrapieno di cui al soprastante cortile comune (mappale 716), indi per breve tratto beni di cui al mappale 352/14, a muro divisorio comune; **ad est**, beni di cui al mappale 352/19, a muro divisorio comune; **a sud**, corridoio comune (mappale 352/1); **ad ovest**, beni di cui al mappale 352/21, a muro divisorio comune.

Lotto C.8) alloggio al piano primo (angolo sud-est) con cantina identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 21.

c.8.1) Alloggio

Ubicato in angolo sud-ovest del piano primo, è composto da



soggiorno\cottura, camera da letto, w.c.-doccia, disimpegno e balcone. La superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) è circa **43,70** mq.. L'altezza netta interna dei locali è m. 2,80.

Nel dettaglio consta di:

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| - un soggiorno\cottura, | 14,65 mq. utili circa; |
| - un disimpegno, | 01,15 mq. utili circa; |
| - una camera da letto, | 13,20 mq. utili circa; |
| - un w.c.-doccia, | 04,90 mq. utili circa; |
| - un balcone, | 04,40 mq. utili circa. |

c.8.2) Cantina

Posta in prosecuzione ovest del locale descritto in precedenza (di cui al mappale 352, sub. 20), ha una superficie commerciale di circa **mq. 6,80**, l'altezza interna è di m. 2,10.

Dati catastali

Classamento =

- **foglio 6, mappale 352, sub. 21**, via Borgo Fornace n.4, piano S1-1, cat. A/2, classe 3[^], consistenza vani 3, sup. cat. 48 mq., R.C.= €. 193,67.

Confini

- **alloggio =**

a nord, prima vano scala comune (mappale 352/1), poi per salto in fuori beni di cui al mappale 352/18, a muro divisorio comune; **ad est** e **a sud**, sottostante cortile comune (mappale 716); **ad ovest**, beni di cui al mappale 352/20, a muro divisorio comune.

- **cantina =**

a nord, beni di cui al mappale 352/14, a muro divisorio comune; **ad est**, beni



di cui al mappale 352/20, a muro divisorio comune; a sud e ad ovest, corridoio comune (mappale 352/1).

Lotto C.9) alloggio al piano secondo (angolo nord-est) con cantina identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 22.

c.9.1) Alloggio

Piano secondo (angolo nord-est) è composto da soggiorno\cottura, camera da letto, w.c.-doccia e disimpegno. La superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) è circa **53,00** mq.. L'altezza netta interna dei locali è m. 2,70.

Nel dettaglio consta di:

- un soggiorno\cottura,	19,80 mq. utili circa;
- un disimpegno,	01,15 mq. utili circa;
- una camera da letto,	14,30 mq. utili circa;
- un w.c.-doccia,	06,10 mq. utili circa.

Stato di manutenzione dell'abitazione

La caldaia risulta priva del "mantello" (*vedasi foto 3, allegato A14*), è pertanto necessario verificarne il regolare funzionamento.

c.9.2) Cantina

In lato est del piano interrato, ha una superficie commerciale di circa **mq. 5,60** e l'altezza interna è di m. 2,10.

Dati catastali

Classamento =

- **foglio 6, mappale 352, sub. 22**, via Borgo Fornace n.4, piano S1-2, cat. A/2, classe 3[^], consistenza vani 3, sup. cat. 53 mq., R.C.= €. 193,67.



Confini

- alloggio =

a nord e ad est, sottostante cortile comune (mappale 716); a sud, in parte beni di cui al mappale 352/24, a muro divisorio comune ed in parte vano scala comune (mappale 352/1); ad ovest, beni di cui al mappale 352/23, a muro divisorio comune.

- cantina =

a nord e ad ovest, corridoio comune (mappale 352/1); ad est, beni di cui al mappale 352/23, a muro divisorio comune; a sud, terrapieno di cui al soprastante edificio (mappale 352).

Lotto C.10) alloggio al piano secondo (angolo nord-ovest) con cantina identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 23.

c.10.1) Alloggio

In angolo nord-ovest del piano secondo, è composto da soggiorno\cottura, camera da letto, w.c.-doccia e disimpegno. La superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) è circa **54,50** mq.. L'altezza netta interna dei locali è m. 2,70.

Nel dettaglio consta di:

- un soggiorno\cottura,	21,40 mq. utili circa;
- un disimpegno,	01,20 mq. utili circa;
- una camera da letto,	14,20 mq. utili circa;
- un w.c.-doccia,	06,05 mq. utili circa.

Stato di manutenzione dell'abitazione

Si è riscontrata la presenza di infiltrazioni nel solaio in soggiorno (*vedasi*



foto 3, allegato A15).

c.10.2) Cantina

Posta al piano interrato ed in aderenza ovest con quella descritta poc'anzi (di cui al mappale 352, sub. 22). Ha una superficie commerciale di circa **mq. 5,15**, mentre l'altezza interna è di m. 2,10.

Dati catastali

Classamento =

- **foglio 6, mappale 352, sub. 23**, via Borgo Fornace n.4, piano S1-2, cat. A/2, classe 3[^], consistenza vani 3, sup. cat. 56 mq., R.C.= €. 193,67.

Confini

- alloggio =

a nord, sottostante cortile comune (mappale 716); **ad est**, in parte beni di cui al mappale 352/22, a muro divisorio comune ed in parte vano scala comune (mappale 352/1); **a sud**, beni di cui al mappale 352/25, a muro divisorio comune; **ad ovest**, sottostanti beni di cui al mappale 351.

- cantina =

a nord, corridoio comune (mappale 352/1); **ad est**, beni di cui al mappale 352/25, a muro divisorio comune; **a sud**, terrapieno di cui al soprastante edificio (mappale 352); **ad ovest**, beni di cui al mappale 352/22, a muro divisorio comune.

Lotto C.11) alloggio al piano secondo (angolo sud-est) con cantina identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 24.

c.11.1) Alloggio

In angolo sud-ovest del piano secondo, consta di soggiorno\cottura,



camera da letto, w.c.-doccia, disimpegno e balcone. La superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) è circa **43,70** mq.. L'altezza netta interna dei locali è m. 2,70.

Nel dettaglio consta di:

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| - un soggiorno\cottura, | 14,65 mq. utili circa; |
| - un disimpegno, | 01,15 mq. utili circa; |
| - una camera da letto, | 13,20 mq. utili circa; |
| - un w.c.-doccia, | 04,90 mq. utili circa; |
| - un balcone, | 04,40 mq. utili circa. |

c.11.2) Cantina

Ha una superficie commerciale di circa **mq. 5,85**, l'altezza interna è di m. 2,10.

Dati catastali

Classamento =

- **foglio 6, mappale 352, sub. 24**, via Borgo Fornace n.4, piano S1-2, cat. A/2, classe 3[^], consistenza vani 3, sup. cat. 46 mq., R.C.= €. 193,67.

Confini

- **alloggio =**

a nord, prima vano scala comune (mappale 352/1), indi per salto in fuori beni di cui al mappale 352/22, a muro divisorio comune; **ad est** e **a sud**, sottostante cortile comune (mappale 716); **ad ovest**, beni di cui al mappale 352/25, a muro divisorio comune.

- **cantina =**

a nord, corridoio comune (mappale 352/1); **ad est**, beni di cui al mappale 352/18, a muro divisorio comune; **a sud**, terrapieno di cui al soprastante



edificio (mappale 352); **ad ovest**, beni di cui al mappale 352/25, a muro divisorio comune.

Lotto C.12) alloggio al piano secondo (angolo sud-est) con cantina identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 25.

c.12.1) Alloggio

Piano secondo, lato sud-ovest, è composto da soggiorno\cottura, camera da letto, w.c.-doccia, disimpegno e balcone. La superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) è circa **55,90** mq.. L'altezza netta interna dei locali è m. 2,70.

Nel dettaglio consta di:

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| - un soggiorno\cottura, | 20,90 mq. utili circa; |
| - un disimpegno, | 01,35 mq. utili circa; |
| - una camera da letto, | 13,80 mq. utili circa; |
| - un w.c.-doccia, | 07,35 mq. utili circa; |
| - un balcone, | 04,35 mq. utili circa. |

c.12.2) Cantina

Ha una superficie commerciale di circa **mq. 5,05**, con un'altezza interna di m. 2,10.

Dati catastali

Classamento =

- **foglio 6, mappale 352, sub. 25**, via Borgo Fornace n.4, piano S1-2, cat. A/2, classe 3[^], consistenza vani 3, sup. cat. 59 mq., R.C.= €. 193,67.



Confini

- alloggio =

a nord, beni di cui al mappale 352/23, a muro divisorio comune; **ad est**, in parte vano scala comune (mappale 352/1) ed in parte beni di cui al mappale 352/24, a muro divisorio comune; **a sud**, sottostanti cortile comune (mappale 716) e beni di cui al mappale 351; **ad ovest**, sottostanti beni di cui al mappale 351.

- cantina =

a nord, corridoio comune (mappale 352/1); **ad est**, beni di cui al mappale 352/24, a muro divisorio comune; **a sud**, terrapieno di cui al soprastante edificio (mappale 352); **ad ovest**, beni di cui al mappale 352/23, a muro divisorio comune.

Corpo autorimesse

Descrizione contesto

La costruzione, a piano unico e piuttosto datata, è stata oggetto di opere di sistemazione nel corso dei primi anni '90 del secolo scorso. All'interno sono stati ricavati cinque box (di cui uno escluso dalla presente procedura esecutiva in quanto intestato ad altra ditta).

Le strutture perimetrali sono in muratura, così come le ripartizioni tra le rimesse. Le facciate sono intonacate "al civile" e tinteggiate (*vedasi foto 1-2, allegato A18*). Il tetto è costituito da travi in calcestruzzo armato vibrato (meglio note come "Varese") e soprastanti tavelloni. La gronda verso la via pubblica è in parte in cemento armato. Il manto di copertura è in lastre di fibrocemento. Le aperture carraie sono protette da serrande metalliche.



Caratteristiche comuni alle singole autorimesse

Internamente le finiture (medesime tra i locali) sono le seguenti:

- pavimenti in battuto di cemento (*foto 4-5-6-7-9, all. A18*);
- intonaci del tipo al "civile", tinteggiati;
- impianti elettrici con canaline esterne dalle murature;
- altezza massima interna m. 3,10 (verso la via) minima m. 2,45.

Stato di manutenzione dei locali

Da verificare la copertura in lastre di fibrocemento (presumibilmente contenente amianto) e la relativa condizione manutentiva.

Variazioni storiche

L'attuale identificazione concerne la variazione catastale del 19 giugno 1995, presentata a seguito delle opere di ristrutturazione.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Quanto indicato in atti coincide con l'effettiva identificazione catastale del bene pignorato.

Giudizio di regolarità Docfa

Le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona, in data 19 giugno 1995, rappresentano quanto rilevato in loco.

Lotto C.13) autorimessa in estremo lato ovest identificata catastalmente al foglio 6, mappale 427, sub. 4.

Superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) **18,65** mq., utile 15,75 mq..

Dati catastali

Classamento =

- foglio 6, mappale 427, sub. 4, via Borgo Fornace n.4, piano T, cat. C/6,



classe 5[^], consistenza mq. 16, sup. cat. 16 mq., R.C.= €. 23,14.

Confini

a nord, beni di cui al mappale 708; **ad est**, beni di cui al mappale 427/5, a muro divisorio comune; **a sud**, beni di cui al mappale 716; **ad ovest**, beni di cui ai mappali 716 e 702.

Lotto C.14) autorimessa in lato ovest identificata catastalmente al foglio 6, mappale 427, sub. 5.

Superficie lorda circa **19,30** mq., utile, circa 16,90 mq..

Dati catastali

Classamento =

- **foglio 6, mappale 427, sub. 5**, via Borgo Fornace n.4, piano T, cat. C/6, classe 5[^], consistenza mq. 17, sup. cat. 17 mq., R.C.= €. 24,58.

Confini

a nord, beni di cui al mappale 708; **ad est**, beni di cui al mappale 427/6, a muro divisorio comune; **a sud**, beni di cui al mappale 716; **ad ovest**, beni di cui al mappale 427/4, a muro divisorio comune.

Lotto C.15) autorimessa in lato est identificata catastalmente al foglio 6, mappale 427, sub. 7.

Mq. **15,50** lordi, mq.13,35 utili.

Dati catastali

Classamento =

- **foglio 6, mappale 427, sub. 7**, via Borgo Fornace n.4, piano T, cat. C/6, classe 5[^], consistenza mq. 17, sup. cat. 17 mq., R.C.= €. 24,58.

Confini

a nord, beni di cui al mappale 708; **ad est**, beni di cui al mappale 427/8, a



muro divisorio comune; **a sud**, beni di cui ai mappali 706 e 716; **ad ovest**, beni di cui al mappale 427/6, a muro divisorio comune.

Lotto C.16) autorimessa in estremo lato est identificata catastalmente al foglio 6, mappale 427, sub. 8.

Superficie lorda circa **13,90** mq., utile circa 11,40 mq..

Dati catastali

Classamento =

- **foglio 6, mappale 427, sub. 8**, via Borgo Fornace n.4, piano T, cat. C/6, classe 5[^], consistenza mq. 13, sup. cat. 13 mq., R.C.= €. 18,80.

Confini

a nord, beni di cui al mappale 708; **ad est**, beni di cui al mappale 355, a muro divisorio comune sino ai rispettivi appoggi; **a sud**, beni di cui al mappale 706; **ad ovest**, beni di cui al mappale 427/7, a muro divisorio comune.

Lotto C.17) posto auto identificato catastalmente al foglio 6, mappale 700.

In lato nord rispetto al condominio ha una superficie catastale di mq.

15,00.

Dati catastali

Classamento =

- **foglio 6, mappale 700**, via Borgo Fornace n.4, piano T, cat. C/6, classe 2[^], consistenza mq. 15, sup. cat. 15 mq., R.C.= €. 13,17.

Confini

a nord, via Borgo Fornace; **ad est**, beni di cui al mappale 701, a linea di termini; **a sud** e **ad ovest**, beni di cui al mappale 716, a linea di termini.



Lotto C.18) posto auto identificato catastalmente al foglio 6, mappale 701.

Anch'esso posto a monte dell'edificio principale, insiste su una superficie catastale di mq. **15,00**.

Dati catastali

Classamento =

- **foglio 6, mappale 701**, via Borgo Fornace n.4, piano T, cat. C/6, classe 2[^], consistenza mq. 15, sup. cat. 15 mq., R.C.= €. 13,17.

Confini

a nord, via Borgo Fornace; **ad est**, beni di cui al mappale 702, a linea di termini; **a sud**, beni di cui al mappale 716, a linea di termini; **ad ovest**, beni di cui al mappale 700, a linea di termini.

Lotto C.19) posto auto identificato catastalmente al foglio 6, mappale 702.

Collocato in prossimità del corpo autorimesse, è di superficie catastale pari a mq. **17,00**.

Dati catastali

Classamento =

- **foglio 6, mappale 702**, via Borgo Fornace n.4, piano T, cat. C/6, classe 2[^], consistenza mq. 17, sup. cat. 17 mq., R.C.= €. 14,93.

Confini

a nord, via Borgo Fornace; **ad est**, beni di cui ai mappali 708 e 427; **a sud**, beni di cui al mappale 716, a linea di termini; **ad ovest**, beni di cui al mappale 701, a linea di termini.



Lotto C.20) posto auto identificato catastalmente al foglio 6, mappale 703.

Di superficie catastale mq. **19,00**, è in prossimità dell'accesso carraio posto a sud del complesso

Dati catastali

Classamento =

- **foglio 6, mappale 703**, via Borgo Fornace n.4, piano T, cat. C/6, classe 2[^], consistenza mq. 19, sup. cat. 19 mq., R.C.= €. 16,68.

Confini

a nord, beni di cui al mappale 704, a linea di termini; **ad est**, beni di cui al mappale 530, a linea di termini; **a sud**, beni di cui al mappale 351; **ad ovest**, beni di cui al mappale 716, a linea di termini.

Lotto C.21) posto auto identificato catastalmente al foglio 6, mappale 704.

La superficie catastale è di mq. **13,00** ed è in continuità di monte rispetto al mappale 703.

Dati catastali

Classamento =

- **foglio 6, mappale 704**, via Borgo Fornace n.4, piano T, cat. C/6, classe 2[^], consistenza mq. 13, sup. cat. 13 mq., R.C.= €. 11,41.

Confini

a nord e **ad ovest**, beni di cui al mappale 716, a linea di termini; **ad est**, beni di cui al mappale 530, a linea di termini; **a sud**, beni di cui al mappale 703, a linea di termini.



Lotto C.22) posto auto identificato catastalmente al foglio 6, mappale 705.

A levante della costruzione principale, ha superficie catastale di mq.

13,00.

Dati catastali

Classamento =

- **foglio 6, mappale 705**, via Borgo Fornace n.4, piano T, cat. C/6, classe 2[^], consistenza mq. 13, sup. cat. 13 mq., R.C.= €. 11,41.

Confini

a nord, **ad est** e **ad ovest**, beni di cui al mappale 716, a linea di termini; **a sud**, beni di cui al mappale 530, a linea di termini.

Lotto C.23) posto auto identificato catastalmente al foglio 6, mappale 706.

A mezzogiorno rispetto al corpo autorimesse, è di mq. **13,00.**

Dati catastali

Classamento =

- **foglio 6, mappale 706**, via Borgo Fornace n.4, piano T, cat. C/6, classe 2[^], consistenza mq. 13, sup. cat. 13 mq., R.C.= €. 11,41.

Confini

a nord, beni di cui ai mappali 427/7 e 427/8; **ad est**, beni di cui al mappale 355, a linea di termini; **a sud**, beni di cui al mappale 707, a linea di termini; **ad ovest**, beni di cui al mappale 716, a linea di termini.

Lotto C.24) posto auto identificato catastalmente al foglio 6, mappale 707.

Superficie catastale mq. **12,00.** A sud rispetto al mappale 706.



Dati catastali

Classamento =

- **foglio 6, mappale 707**, via Borgo Fornace n.4, piano T, cat. C/6, classe 2[^], consistenza mq. 12, sup. cat. 12 mq., R.C.= €. 10,54.

Confini

a nord, beni di cui al mappale 706, a linea di termini; **ad est**, beni di cui al mappale 355, a linea di termini; **a sud**, beni di cui ai mappali 354 e 716, a linea di termini; **ad ovest**, beni di cui al mappale 716, a linea di termini.

Regolarità urbanistica

Titoli urbanistici

Date le caratteristiche costruttive dell'edificio rilevate in loco, pur non disponendo di dati certi, risulta evidente come questi risalga a parecchi decenni orsono. All'inizio degli anni novanta del secolo scorso l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione (Concessione Edilizia n.198 in data 20 luglio 1993 e successiva variante C.E. n.198/var del 09 giugno 1994).

Dal rilievo eseguito in loco non sono emerse difformità rilevanti rispetto agli elaborati autorizzativi.

Abitabilità e agibilità

In data 14 aprile 1995 il Sindaco del Comune di Piadena ha rilasciato la licenza d'uso al n.81 (prof. n.511/95).

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO AI LOTTI

Tipologia di applicabilità del metodo di valutazione

Fatte salve le considerazioni generali riportate nel capitolo di cui al lotto A, si riportano in sunto gli elementi concernenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ovvero:



- l'ubicazione dei beni (in prossimità della stazione ferroviaria);
- la remota epoca di edificazione e di ristrutturazione;
- lo stato mediocre di manutenzione e di conservazione delle singole unità;
- le modeste dimensioni degli appartamenti, da tempo disabitati ed abbandonati;
- le pertinenze accessorie;
- la presenza di spazi comuni quali cortile, ingressi, ecc.;
- la classe energetica di appartenenza (classe "G");
- lo scarso grado di appetibilità del bene nel mercato locale, sia per la posizione nel territorio di Piadena (immediate vicinanze della stazione ferroviaria) sia per la tipologia del bene.

Le **tabelle esplicative** qui unite, che tengono conto dell'attualizzazione dei beni rispetto all'epoca costruttiva e di intervento edilizio, riportano i valori stimati dei singoli lotti.



Valore lotto C.3 = alloggio al piano terra (angolo nord-ovest) con cantina

identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 16

TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
Immobile in Comune di Piadena, Via Borgo Fornace n.4

LOTTO C.3 - ALLOGGIO CON CANTINA (fg. 6 - mapp. 352 - sub. 16)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. \ a corpo a nuovo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore
			Destinazione	Superficie raggugliata	Vetustà	Stato	Piano	Appetibilità		
PIANO INTERRATO										
Cantina	9,55	1.200,00	0,25	2,39	0,50	0,50	0,95	0,50	35,63	€ 340,22
PIANO TERRA										
Alloggio	51,95	1.200,00	1,00	51,95	0,80	0,80	1,00	0,50	384,00	€ 19.948,80
Superficie coperta		61,50	54,34							
Area di pertinenza		0,00	0,00							
Totale superfici		61,50	54,34							

TOTALE VALORE LOTTO C.3

€ 20.289,02

ARROTONDATO A

€ 20.000,00

Valore lotto C.4 = alloggio al piano terra (angolo sud-est) con cantina

identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 17

TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
Immobile in Comune di Piadena, Via Borgo Fornace n.4

LOTTO C.4 - ALLOGGIO CON CANTINA (fg. 6 - mapp. 352 - sub. 17)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. \ a corpo a nuovo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore
			Destinazione	Superficie raggugliata	Vetustà	Stato	Piano	Appetibilità		
PIANO INTERRATO										
Cantina	7,75	1.200,00	0,25	1,94	0,50	0,50	0,95	0,50	35,63	€ 276,09
PIANO TERRA										
Alloggio	53,00	1.200,00	1,00	53,00	0,80	0,80	1,00	0,50	384,00	€ 20.352,00
Superficie coperta		60,75	54,94							
Area di pertinenza		0,00	0,00							
Totale superfici		60,75	54,94							

TOTALE VALORE LOTTO C.4

€ 20.628,09

ARROTONDATO A

€ 20.500,00



Valore lotto C.5 = alloggio al piano primo (angolo nord-est) con cantina

identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 18

TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
Immobile in Comune di Piacenza, Via Borgo Fornace n.4

LOTTO C.5 - ALLOGGIO CON CANTINA (fg. 6 - mapp. 352 - sub. 18)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. \ a corpo a nuovo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore
			Destinazione	Superficie ragguagliata	Vetustà	Stato	Piano	Appetibilità		
PIANO INTERRATO										
Cantina	6,65	1.200,00	0,25	1,66	0,50	0,50	0,95	0,50	35,63	€ 236,91
PIANO PRIMO										
Alloggio	53,00	1.200,00	1,00	53,00	0,80	0,80	1,00	0,50	384,00	€ 20.352,00
Superficie coperta		59,65			54,66					
Area di pertinenza		0,00			0,00					
Totale superfici		59,65			54,66					

TOTALE VALORE LOTTO C.5

€ 20.588,91

ARROTONDATO A

€ 20.500,00

Valore lotto C.6 = alloggio al piano primo (angolo nord-ovest) con

cantina identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 19

TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
Immobile in Comune di Piacenza, Via Borgo Fornace n.4

LOTTO C.6 - ALLOGGIO CON CANTINA (fg. 6 - mapp. 352 - sub. 19)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. \ a corpo a nuovo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore
			Destinazione	Superficie ragguagliata	Vetustà	Stato	Piano	Appetibilità		
PIANO INTERRATO										
Cantina	8,85	1.200,00	0,25	2,21	0,50	0,50	0,95	0,50	35,63	€ 315,28
PIANO PRIMO										
Alloggio	54,50	1.200,00	1,00	54,50	0,80	0,80	1,00	0,50	384,00	€ 20.928,00
Superficie coperta		63,35			56,71					
Area di pertinenza		0,00			0,00					
Totale superfici		63,35			56,71					

TOTALE VALORE LOTTO C.6

€ 21.243,28

ARROTONDATO A

59

€ 21.000,00



Valore lotto C.7 = alloggio al piano primo (angolo sud-ovest) con cantina

identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 20

TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
Immobile in Comune di Piadena, Via Borgo Fornace n.4

LOTTO C.7 - ALLOGGIO CON CANTINA (fg. 6 - mapp. 352 - sub. 20)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. \ a corpo a nuovo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore
			Destinazione	Superficie raggugliata	Vetustà	Stato	Piano	Appetibilità		
PIANO INTERRATO										
Cantina	8,45	1.200,00	0,25	2,11	0,50	0,50	0,95	0,50	35,63	€ 301,03
PIANO PRIMO										
Alloggio	55,90	1.200,00	1,00	55,90	0,80	0,80	1,00	0,50	384,00	€ 21.465,60
Balcone	4,35	1.200,00	0,25	1,09	0,80	0,75	1,00	0,50	90,00	€ 391,50
Sintesi										
Superficie coperta	64,35			58,01						
Area di pertinenza	0,00			0,00						
Totale superfici	64,35			58,01						

TOTALE VALORE LOTTO C.7

€ 22.158,13

ARROTONDATO A

€ 22.000,00

Valore lotto C.8 = alloggio al piano primo (angolo sud-est) con cantina

identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 21

TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
Immobile in Comune di Piadena, Via Borgo Fornace n.4

LOTTO C.8 - ALLOGGIO CON CANTINA (fg. 6 - mapp. 352 - sub. 21)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. \ a corpo a nuovo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore
			Destinazione	Superficie raggugliata	Vetustà	Stato	Piano	Appetibilità		
PIANO INTERRATO										
Cantina	6,80	1.200,00	0,25	1,70	0,50	0,50	0,95	0,50	35,63	€ 242,25
PIANO PRIMO										
Alloggio	43,70	1.200,00	1,00	43,70	0,80	0,80	1,00	0,50	384,00	€ 16.780,80
Balcone	4,40	1.200,00	0,25	1,10	0,80	0,75	1,00	0,50	90,00	€ 396,00
Sintesi										
Superficie coperta	50,50			45,40						
Area di pertinenza	0,00			0,00						
Totale superfici	50,50			45,40						

TOTALE VALORE LOTTO C.8

€ 17.419,05

ARROTONDATO A

€ 17.500,00



Valore lotto C.9 = alloggio al piano secondo (angolo nord-est) con cantina

identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 22

TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
Immobile in Comune di Piadena, Via Borgo Fornace n.4

LOTTO C.9 - ALLOGGIO CON CANTINA (fg. 6 - mapp. 352 - sub. 22)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. \ a corpo a nuovo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore
			Destinazione	Superficie regguagliata	Vetustà	Stato	Piano	Appetibilità		
PIANO INTERRATO										
Cantina	5,60	1.200,00	0,25	1,40	0,50	0,50	0,95	0,50	35,63	€ 199,50
PIANO SECONDO										
Alloggio	53,00	1.200,00	1,00	53,00	0,80	0,80	1,00	0,50	384,00	€ 20.352,00
Superficie coperta 58,60 54,40										
Area di pertinenza 0,00 0,00										
Totale superfici 58,60 54,40										

TOTALE VALORE LOTTO C.9

€ 20.551,50

ARROTONDATO A

€ 20.500,00

Valore lotto C.10 = alloggio al piano secondo (angolo nord-ovest) con

cantina identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 23

TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
Immobile in Comune di Piadena, Via Borgo Fornace n.4

LOTTO C.10 - ALLOGGIO CON CANTINA (fg. 6 - mapp. 352 - sub. 23)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. \ a corpo a nuovo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore
			Destinazione	Superficie regguagliata	Vetustà	Stato	Piano	Appetibilità		
PIANO INTERRATO										
Cantina	5,15	1.200,00	0,25	1,29	0,50	0,50	0,95	0,50	35,63	€ 183,47
PIANO SECONDO										
Alloggio	54,50	1.200,00	1,00	54,50	0,80	0,80	1,00	0,50	384,00	€ 20.928,00
Superficie coperta 59,65 55,79										
Area di pertinenza 0,00 0,00										
Totale superfici 59,65 55,79										

TOTALE VALORE LOTTO C.10

€ 21.111,47

ARROTONDATO A

€ 21.000,00



Valore lotto C.11 = alloggio al piano secondo (angolo sud-est) con cantina

identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 24

TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
Immobile in Comune di Piadena, Via Borgo Fornace n.4

LOTTO C.11 - ALLOGGIO CON CANTINA (fg. 6 - mapp. 352 - sub. 24)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. \ a corpo a nuovo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore
			Destinazione	Superficie raggugliata	Vetustà	Stato	Piano	Appetibilità		
PIANO INTERRATO										
Cantina	5,85	1.200,00	0,25	1,46	0,50	0,50	0,95	0,50	35,63	€ 208,41
PIANO SECONDO										
Alloggio	43,70	1.200,00	1,00	43,70	0,80	0,80	1,00	0,50	384,00	€ 16.780,80
Balcone	4,40	1.200,00	0,25	1,10	0,80	0,75	1,00	0,50	90,00	€ 396,00
Superficie coperta 49,55 Superficie raggugliata 45,16										
Area di pertinenza 0,00 Area di pertinenza raggugliata 0,00										
Totale superfici 49,55 Totale superfici raggugliate 45,16										

TOTALE VALORE LOTTO C.11

€ 17.385,21

ARROTONDATO A

€ 17.500,00

Valore lotto C.12 = alloggio al piano secondo (angolo sud-est) con cantina

identificato catastalmente al foglio 6, mappale 352, sub. 25

TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
Immobile in Comune di Piadena, Via Borgo Fornace n.4

LOTTO C.12 - ALLOGGIO CON CANTINA (fg. 6 - mapp. 352 - sub. 25)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. \ a corpo a nuovo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore
			Destinazione	Superficie raggugliata	Vetustà	Stato	Piano	Appetibilità		
PIANO INTERRATO										
Cantina	5,05	1.200,00	0,25	1,26	0,50	0,50	1,00	0,50	37,50	€ 189,38
PIANO SECONDO										
Alloggio	55,90	1.200,00	1,00	55,90	0,80	0,80	1,00	0,50	384,00	€ 21.465,60
Balcone	4,35	1.200,00	0,25	1,09	0,80	0,75	1,00	0,50	90,00	€ 391,50
Superficie coperta 60,95 Superficie raggugliata 57,16										
Area di pertinenza 0,00 Area di pertinenza raggugliata 0,00										
Totale superfici 60,95 Totale superfici raggugliate 57,16										

TOTALE VALORE LOTTO C.12

€ 22.046,48

ARROTONDATO A

€ 22.000,00



Valore lotto C.13 = autorimessa in estremo lato ovest identificata catastalmente al foglio 6, mappale 427, sub. 4

TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
Immobile in Comune di Pladena, Via Borgo Fornace n.4

LOTTO C.13 - AUTORIMESSA (fg. 6 - mapp. 427 - sub. 4)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. \ a corpo a nuovo	COEFFICIENTI					€/mq. derivato	Valore	
			Destinazione	Superficie ragguagliata	Vetusta	Stato	Piano			Appetibilità
PIANO TERRA										
Autorimessa	18,65	1.200,00	0,65	12,12	0,60	0,65	1,00	0,50	152,10	€ 2.836,67
Superficie coperta	18,65			12,12						
Area di pertinenza	0,00			0,00						
Totale superfici	18,65			12,12						

TOTALE VALORE LOTTO C.13

€ 2.836,67

ARROTONDATO A

€ 3.000,00

Valore lotto C.14 = autorimessa in lato ovest identificata catastalmente al foglio 6, mappale 427, sub. 5

TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
Immobile in Comune di Pladena, Via Borgo Fornace n.4

LOTTO C.14 - AUTORIMESSA (fg. 6 - mapp. 427 - sub. 5)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. \ a corpo a nuovo	COEFFICIENTI					€/mq. derivato	Valore	
			Destinazione	Superficie ragguagliata	Vetusta	Stato	Piano			Appetibilità
PIANO TERRA										
Autorimessa	19,30	1.200,00	0,65	12,55	0,60	0,65	1,00	0,50	152,10	€ 2.935,53
Superficie coperta	19,30			12,55						
Area di pertinenza	0,00			0,00						
Totale superfici	19,30			12,55						

TOTALE VALORE LOTTO C.14

€ 2.935,53

ARROTONDATO A

€ 3.000,00



Valore lotto C.15 = autorimessa in lato est identificata catastalmente al foglio 6, mappale 427, sub. 7

TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
Immobile in Comune di Piadena, Via Borgo Fornace n.4

LOTTO C.15 - AUTORIMESSA (fg. 6 - mapp. 427 - sub. 7)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. \ a corpo a nuovo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore
			Destinazione	Superficie ragguagliata	Vetustà	Stato	Piano	Appetibilità		
PIANO TERRA										
Autorimessa	15,50	1.200,00	0,65	10,08	0,60	0,65	1,00	0,50	152,10	€ 2.357,55
Superficie coperta	15,50			10,08						
Area di pertinenza	0,00			0,00						
Totale superfici	15,50			10,08						

TOTALE VALORE LOTTO C.15

€ 2.357,55

ARROTONDATO A

€ 2.500,00

Valore lotto C.16 = autorimessa in estremo lato est identificata catastalmente al foglio 6, mappale 427, sub. 8

TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
Immobile in Comune di Piadena, Via Borgo Fornace n.4

LOTTO C.16 - AUTORIMESSA (fg. 6 - mapp. 427 - sub. 8)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. \ a corpo a nuovo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore
			Destinazione	Superficie ragguagliata	Vetustà	Stato	Piano	Appetibilità		
PIANO TERRA										
Autorimessa	13,90	1.200,00	0,65	9,04	0,60	0,65	1,00	0,50	152,10	€ 2.114,19
Superficie coperta	13,90			9,04						
Area di pertinenza	0,00			0,00						
Totale superfici	13,90			9,04						

TOTALE VALORE LOTTO C.16

€ 2.114,19

ARROTONDATO A

€ 2.000,00



**Valore lotto C.17 = posto auto identificato catastalmente al foglio 6,
mappale 700**

TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
Immobile in Comune di Piadena, Via Borgo Fornace n.4

LOTTO C.17 - POSTO AUTO (fg. 6 - mapp. 700)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. \ a corpo a nuovo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore
			Destinazione	Superficie raggugliata	Vetustà	Stato	Piano	Appetibilità		
PIANO TERRA										
posto auto	15,00	1.200,00	0,35	5,25	0,60	0,70	1,00	0,50	88,20	€ 1.323,00
Superficie coperta	15,00			5,25						
Area di pertinenza	0,00			0,00						
Totale superfici	15,00			5,25						

TOTALE VALORE LOTTO C.17

€ 1.323,00

ARROTONDATO A

€ 1.300,00

**Valore lotto C.18 = posto auto identificato catastalmente al foglio 6,
mappale 701**

TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
Immobile in Comune di Piadena, Via Borgo Fornace n.4

LOTTO C.18 - POSTO AUTO (fg. 6 - mapp. 701)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. \ a corpo a nuovo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore
			Destinazione	Superficie raggugliata	Vetustà	Stato	Piano	Appetibilità		
PIANO TERRA										
posto auto	15,00	1.200,00	0,35	5,25	0,60	0,70	1,00	0,50	88,20	€ 1.323,00
Superficie coperta	15,00			5,25						
Area di pertinenza	0,00			0,00						
Totale superfici	15,00			5,25						

TOTALE VALORE LOTTO C.18

€ 1.323,00

ARROTONDATO A

€ 1.300,00



Valore lotto C.19 = posto auto identificato catastalmente al foglio 6,
mappale 702

TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
Immobile in Comune di Pladena, Via Borgo Fornace n.4

LOTTO C.19 - POSTO AUTO (fg. 6 - mapp. 702)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. \ a corpo a nuovo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore
			Destinazione	Superficie raggugliata	Vetustà	Stato	Piano	Appetibilità		
PIANO TERRA										
posto auto	17,00	1.200,00	0,35	5,95	0,60	0,70	1,00	0,50	88,20	€ 1.499,40
Superficie coperta	17,00			5,95						
Area di pertinenza	0,00			0,00						
Totale superfici	17,00			5,95						

TOTALE VALORE LOTTO C.19

€ 1.499,40

ARROTONDATO A

€ 1.500,00

Valore lotto C.20 = posto auto identificato catastalmente al foglio 6,
mappale 703

TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
Immobile in Comune di Pladena, Via Borgo Fornace n.4

LOTTO C.20 - POSTO AUTO (fg. 6 - mapp. 703)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. \ a corpo a nuovo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore
			Destinazione	Superficie raggugliata	Vetustà	Stato	Piano	Appetibilità		
PIANO TERRA										
posto auto	19,00	1.200,00	0,35	6,65	0,60	0,70	1,00	0,50	88,20	€ 1.675,80
Superficie coperta	19,00			6,65						
Area di pertinenza	0,00			0,00						
Totale superfici	19,00			6,65						

TOTALE VALORE LOTTO C.20

€ 1.675,80

ARROTONDATO A

€ 1.700,00



**Valore lotto C.21 = posto auto identificato catastalmente al foglio 6,
mappale 704**

TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
Immobile In Comune di Pladena, Via Borgo Fornace n.4

LOTTO C.21 - POSTO AUTO (fg. 6 - mapp. 704)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. \ a corpo a nuovo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore
			Destinazione	Superficie regguagliata	Vetustà	Stato	Piano	Appetibilità		
PIANO TERRA										
posto auto	13,00	1.200,00	0,35	4,55	0,60	0,70	1,00	0,50	88,20	€ 1.146,60
Superficie coperta	13,00			4,55						
Area di pertinenza	0,00			0,00						
Totale superfici	13,00			4,55						

TOTALE VALORE LOTTO C.21

€ 1.146,60

ARROTONDATO A

€ 1.000,00

**Valore lotto C.22 = posto auto identificato catastalmente al foglio 6,
mappale 705**

TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
Immobile In Comune di Pladena, Via Borgo Fornace n.4

LOTTO C.22 - POSTO AUTO (fg. 6 - mapp. 705)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. \ a corpo a nuovo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore
			Destinazione	Superficie regguagliata	Vetustà	Stato	Piano	Appetibilità		
PIANO TERRA										
posto auto	13,00	1.200,00	0,35	4,55	0,60	0,70	1,00	0,50	88,20	€ 1.146,60
Superficie coperta	13,00			4,55						
Area di pertinenza	0,00			0,00						
Totale superfici	13,00			4,55						

TOTALE VALORE LOTTO C.22

€ 1.146,60

ARROTONDATO A

€ 1.000,00



Valore lotto C.23 = posto auto identificato catastalmente al foglio 6,
mappale 706

TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
Immobile in Comune di Piadena, Via Borgo Fornace n.4

LOTTO C.23 - POSTO AUTO (fg. 6 - mapp. 706)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. \ a corpo a nuovo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore
			Destinazione	Superficie raggugliata	Vetustà	Stato	Piano	Appetibilità		
PIANO TERRA										
posto auto	13,00	1.200,00	0,35	4,55	0,60	0,70	1,00	0,50	88,20	€ 1.146,60
Superficie coperta	13,00			4,55						
Area di pertinenza	0,00			0,00						
Totale superfici	13,00			4,55						

TOTALE VALORE LOTTO C.23

€ 1.146,60

ARROTONDATO A

€ 1.000,00

Valore lotto C.24 = posto auto identificato catastalmente al foglio 6,
mappale 707

TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
Immobile in Comune di Piadena, Via Borgo Fornace n.4

LOTTO C.24 - POSTO AUTO (fg. 6 - mapp. 707)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. \ a corpo a nuovo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore
			Destinazione	Superficie raggugliata	Vetustà	Stato	Piano	Appetibilità		
PIANO TERRA										
posto auto	12,00	1.200,00	0,35	4,20	0,60	0,70	1,00	0,50	68,20	€ 1.058,40
Superficie coperta	12,00			4,20						
Area di pertinenza	0,00			0,00						
Totale superfici	12,00			4,20						

TOTALE VALORE LOTTO C.24

€ 1.058,40

ARROTONDATO A

€ 1.000,00



Rifiuti

All'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, non sono presenti materiali di nessun tipo da smaltire.

Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco dei relativi atti di compravendita

A) Immobili in via Bardelle

Elenco proprietari

- anteriormente al ventennio, l'immobile nella sua originaria individuazione e consistenza, era di proprietà di:

- _____, nata a _____ il _____ ;
- _____, nata a _____ il _____ ;
- _____ a _____ il _____ ;
- _____ nata a _____ il _____ ;
- _____ nato a _____ il _____ ;
- _____, nata a _____ il _____ ;

- con atto di compravendita stipulato in data 08.07.1999, rep. n.150224 del Notaio Virgilio Rizzi, trascritto a Cremona in data 02.08.1999, ai nn.6362/4033, la proprietà veniva trasferita a:

- _____, con sede in _____, C.F. _____

- con atto di compravendita stipulato in data 22.07.2002, rep. n.43644 del Notaio Massimo Bertolucci, trascritto a Cremona in data 26.07.2002, ai nn.7943/5367, la proprietà veniva trasferita a:

- _____, nato in _____ il _____ ;



- successivamente con atto di compravendita stipulato in data 28.12.2002, rep. n.45311/13491 del Notaio Massimo Bertolucci, trascritto a Cremona in data 13.01.2003, ai nn.416/304, la proprietà veniva trasferita a:

- con sede in , C.F.

- infine con atto di scissione stipulato in data 29.04.2014, rep. n.17139/10099 del Notaio Roberto Gallavresi, trascritto a Cremona in data 13.05.2014, ai nn.2977/2126, la proprietà veniva trasferita a:

- , con sede in C.F.

B) Immobilie in via Mazzini

- anteriormente al ventennio, l'immobile nella sua originaria individuazione e consistenza, era di proprietà di:

- nato a

- successivamente con atto di compravendita stipulato in data 21.02.2003, rep. n.45664/13661 del Notaio Massimo Bertolucci, trascritto a Cremona in data 28.02.2003, ai nn.2252/1521, la proprietà veniva trasferita a:

- , con sede in C.F.

- infine con atto di scissione stipulato in data 29.04.2014, rep. n.17139/10099 del Notaio Roberto Gallavresi, trascritto a Cremona in data 13.05.2014, ai nn.2977/2126, la proprietà veniva trasferita a:

- , con sede in , C.F.

C) Immobilie in via Borgo Fornace

- anteriormente al ventennio, a seguito di atto di compravendita stipulato in data 07.12.1993, rep. n.131503/9473 del Notaio Virgilio Rizzi, trascritto a Cremona in data 31.12.1993, ai nn.8912/6159, l'immobile nella sua originaria individuazione e consistenza, era di proprietà di:



- , con sede in C.F.

- con atto di compravendita stipulato in data 08.02.1995, rep. n.136449/10335 del Virgilio Rizzi, trascritto a Cremona in data 03.03.1995, ai nn.1461/1071, la proprietà dell'immobile di cui al mappale 352, sub. 15, veniva trasferita a:

- nato a il ;

- con atto di compravendita stipulato in data 24.07.1995, rep. n.138069/10693 del Virgilio Rizzi, trascritto a Cremona in data 02.08.1995, ai nn.5127/3728, la proprietà di una porzione degli immobili veniva trasferita a:

- , nato a il ,

- con atto di decreto di trasferimento di immobili in data 21.05.2007, rep. n.332 del Tribunale di Cremona, trascritto a Cremona in data 24.05.2007, ai nn.6517/3338 e con atto stipulato in data 15.06.2007, rep. n.10880/6200 del Notaio Roberto Gallavresi, trascritto a Cremona in data 26.06.2007, ai nn.8029/4150, la proprietà veniva trasferita a:

- , con sede in , C.F.

- infine con atto di scissione stipulato in data 29.04.2014, rep. n.17139/10099 del Notaio Roberto Gallavresi, trascritto a Cremona in data 13.05.2014, ai nn.2977/2126, la proprietà veniva trasferita a:

- , con sede in , C.F.

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Fermo restando le formalità a carico dell'esecutato, di cui alla documentazione allegata al fascicolo depositato in Tribunale, non sono emersi



altri vincoli e/o oneri riguardanti l'oggetto di stima.

Tanto dovevasi relazionare in assolvimento al compito affidatomi.

Soresina, 19 ottobre 2021



Allegati:

- ALLEGATO A1: Documentazione fotografica lotto A1;
- ALLEGATO A2: Documentazione fotografica lotto A2;
- ALLEGATO A3: Documentazione fotografica lotto A3;
- ALLEGATO A4: Documentazione fotografica lotto A4;
- ALLEGATO A5: Documentazione fotografica lotto B;
- ALLEGATO A6: Documentazione fotografica lotto C1;
- ALLEGATO A7: Documentazione fotografica lotto C2;
- ALLEGATO A8: Documentazione fotografica lotto C3;
- ALLEGATO A9: Documentazione fotografica lotto C4;
- ALLEGATO A10: Documentazione fotografica lotto C5;
- ALLEGATO A11: Documentazione fotografica lotto C6;
- ALLEGATO A12: Documentazione fotografica lotto C7;
- ALLEGATO A13: Documentazione fotografica lotto C8;
- ALLEGATO A14: Documentazione fotografica lotto C9;
- ALLEGATO A15: Documentazione fotografica lotto C10;
- ALLEGATO A16: Documentazione fotografica lotto C11;
- ALLEGATO A17: Documentazione fotografica lotto C12;
- ALLEGATO A18: Documentazione fotografica lotti C13-C14-C15-C16;
- ALLEGATO B1: Tavola 1-Identificazione lotti A1-A2-A3-A4;
- ALLEGATO B2: Tavola 2-Planimetria lotto A1;
- ALLEGATO B3: Tavola 3-Planimetria lotto A2;
- ALLEGATO B4: Tavola 4-Planimetria lotto A3;
- ALLEGATO B5: Tavola 5-Planimetria lotto A4;
- ALLEGATO B6: Tavola 6-Planimetria lotto B;
- ALLEGATO B7: Tavola 7-Identificazione lotto C;
- ALLEGATO B8: Tavola 8-Planimetria lotto C1;
- ALLEGATO B9: Tavola 9-Planimetria lotto C2;
- ALLEGATO B10: Tavola 10-Planimetria lotto C3;
- ALLEGATO B11: Tavola 11-Planimetria lotto C4;
- ALLEGATO B12: Tavola 12-Planimetria lotto C5;
- ALLEGATO B13: Tavola 13-Planimetria lotto C6;
- ALLEGATO B14: Tavola 14-Planimetria lotto C7;
- ALLEGATO B15: Tavola 15-Planimetria lotto C8;
- ALLEGATO B16: Tavola 16-Planimetria lotto C9;
- ALLEGATO B17: Tavola 17-Planimetria lotto C10;
- ALLEGATO B18: Tavola 18-Planimetria lotto C11;



ALLEGATO B19: Tavola 19-Planimetria lotto C12;
ALLEGATO B20: Tavola 20-Planimetria lotto C13;
ALLEGATO B21: Tavola 21-Planimetria lotto C14;
ALLEGATO B22: Tavola 22-Planimetria lotto C15;
ALLEGATO B23: Tavola 23-Planimetria lotto C16;
ALLEGATO C1: Aerofotogramma lotto A;
ALLEGATO C2: Aerofotogramma lotto B;
ALLEGATO C3: Aerofotogramma lotto C;
ALLEGATO D1: Inquadramento cartografico ed urbanistico lotto A;
ALLEGATO D2: Inquadramento cartografico ed urbanistico lotto B;
ALLEGATO D3: Inquadramento cartografico ed urbanistico lotto C;
ALLEGATO E: Visura e planimetrie catastali;
ALLEGATO F1: Atti amministrativi comunali lotto A;
ALLEGATO F2: Atti amministrativi comunali lotto B;
ALLEGATO F3: Atti amministrativi comunali lotto C;
ALLEGATO G: Atto di scissione societaria;
ALLEGATO H1: Attestato di Prestazione Energetica lotto B;
ALLEGATO H2: Attestati di Prestazione Energetica lotto C.

