

**TRIBUNALE DI CREMONA**  
**Procedimento di esecuzione immobiliare n. 141/2023**

Promosso da:

contro

curatore dell'eredità giacente

codice fiscale  
nella qualità di

Beni oggetto dell'esecuzione:

- Porzione di fabbricato ad uso abitazione posta al piano 1 con annessa cantina ed autorimessa poste al piano interrato facenti parte del complesso condominiale denominato "DEI PESCATORI" in Pizzighettone (CR) via Largo Bernardino Campi n.1.

Giudice dell'Esecuzione:	GOT avv. Lucia Valla
Esperto:	<b>Geom. Frati Manuela – Pizzighettone CR –</b>
Data conferimento incarico:	01/04/2024
Data giuramento telematico:	12/04/2024
Udienza:	18/10/2024
Intervenuti:	nessuno

Pizzighettone lì, 26/09/2024

L'esperto  
Geom. Frati Manuela



## **INDICE**

QUESITO	pag. 3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	pag. 5
ELABORATO PERITALE:	pag. 6
<b>ATTIVITA' PRELIMINARI:</b>	
1. Verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.	pag. 6
2. Proprietari nel ventennio ed individuazione atti di acquisto	pag. 6
3. Successioni per causa morte	pag. 6
<b>1a) <u>ATTIVITÀ PREVISTE DALL'ART. 173-BIS DISP. ATT. C.P.C.:</u></b>	
<b>1a)1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</b>	pag. 7
<b>1a)2 STATO DI POSSESSO DEL BENE</b>	pag. 18
<b>1a)3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ANCHE CONDOMINIALI</b>	pag. 18
<b>1a)4 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO     IL PROFILO URBANISTICO E DELL'AGIBILITÀ</b>	pag. 18
<b>1a)5 VERIFICA DEL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE</b>	pag. 19
<b>1a)6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	pag. 19
<b>1b) <u>ATTIVITÀ PREVISTE DAGLI ARTT. 568 COMMA 2 C.P.C.:</u></b>	
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO	pag. 20
<b>2 - EVENTUALI DIRITTI DI TERZI SULL'IMMOBILE</b>	pag. 26
<b>3 - VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA</b>	pag. 26
<b>4 - REGIME LEGALE DEI CONIUGI</b>	pag. 26
<b>5 - FORMAZIONE LOTTI PER LA VENDITA</b>	pag. 26
<b>6 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</b>	pag. 26
<b>7 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	pag. 26
<b>8 - PRESENZA RIFIUTI</b>	pag. 27
<b>9 - SCHEDA SINTETICA DELL'IMMOBILE</b>	pag. 28

## **ALLEGATI:**

1. PROVENIENZA
2. PLANIMETRIE
3. ISCRIZIONE R.P. N. 3411
4. PIGNORAMENTO R.P. N. 6419
5. DICHIARAZIONE COMUNE
6. SCHEDA CATASTALE 30/81
7. C.E. N. 1560 E VARIANTE N. 6618
8. CERTIFICATO DI ABITABILITÀ N. 1215
9. SANATORIA N. 9983/91
10. SANATORIA N. 307
11. ESTRATTO P.G.T.
12. DICHIARAZIONE AMMINISTRATORE
13. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
14. APE
15. SCHEDA CATASTALE CASA ATTUALE E DOCFA
16. SCHEDA CATASTALE SOSTITUITA
17. SCHEDA CASTALE AUTORIMESSA
18. VISURA CATASTALE ATTUALE
19. VISURE STORICHE
20. ESTRATTO DI MAPPA
21. FASCICOLO FOTOGRAFICO



In data 01/04/2024 il Giudice dell'esecuzione immobiliare avv. Lucia Valla nominava la sottoscritta geometra quale esperto nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare promosso da

riguardante i beni immobili in Pizzighettone (CR) via Largo Bernardino Campi n. 1, piano 1-S1.

La sottoscritta accettava l'incarico e prestava il giuramento telematico in data 12/04/2024 impegnandosi a rispondere al seguente quesito:

prima di ogni altra attività,

1. controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;
2. 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);
3. nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;

successivamente, nell'elaborazione della relazione come previsto dall'art. 173 bis, ultimo comma, disp. Att. C.p.c.:

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

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. **(1b)** e a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. **(1a)**;
2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
3. in caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;
4. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e a verificare, nell'ordine:
  - i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
  - ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore  
al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
5. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
6. 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;
7. a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;
8. 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;
9. 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.



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Scaricato il fascicolo, in data 15/04/2024 effettuavo tramite portale Geoweb le visure catastali attuali e storiche e stampavo le planimetrie catastali che inviavo all'IVG il medesimo giorno. In data 15/05/2024 inoltravo richiesta al notaio \_\_\_\_\_ er avere copia dell'atto di compravendita della \_\_\_\_\_ Il notaio me lo spediva il medesimo giorno. In data 16/04/2024 l'IVG a mezzo e-mail, mi comunicava di essere in possesso delle chiavi dell'appartamento, cantina e box. Il medesimo giorno a mezzo e-mail, inoltravo richiesta all'amministratore del condominio in merito alla dichiarazione circa eventuali posizioni debitorie relative ai beni eseguiti. In data 22/07/2024 mi recavo presso l'ufficio dell'IVG per il ritiro delle chiavi. In data 30/07/2024 effettuavo a mezzo pec la richiesta di accesso Atti al comune di Pizzighettone per la consultazione ed il rilascio delle copie delle pratiche edilizie riguardanti la costruzione fabbricato condominiale e dei beni eseguiti per la verifica urbanistica. In data 13/08/2024 iniziavo le operazioni di rilievo dei beni, scattavo le fotografie sia all'interno che all'esterno del contesto circostante e prendevo atto delle dotazioni tecnologiche e di finitura. In data 23/08/2024 il comune mi comunicava che non erano stati rinvenuti fascicoli di mio interesse. Per questo motivo per la verifica urbanistica ho preso a riferimento la scheda caastale del primo accatastamento che scaricavo con il portale geoweb. In data 26/08/2024, tramite portale geoweb, effettuavo le visure delle iscrizioni, trascrizioni e note a favore e contro l'esecutato ed il medesimo giorno sollecitavo l'amministratore del condominio circa il rilascio della dichiarazione in merito alla eventuale situazione debitoria dell'esecutato. Ottenevo risposta in merito in data 20/09/2024. In data 06/09/2024 ricevevo dall'incaricato della redazione dell'A.P.E. geom. \_\_\_\_\_, il certificato di prestazione energetica. Procedo poi alla redazione del docfa e nuova planimetria catastale della casa ed effettuavo le visure attuali e storiche aggiornate. Ritenuto di aver raccolto tutte le informazioni necessarie ed effettuato tutti i rilievi del caso ho svolto il seguente elaborato peritale.



## ELABORATO PERITALE

### ATTIVITA' PRELIMINARI:

#### 1) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ex ART. 567

##### c.p.c.

Si riscontra la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c..

#### 2) PROPRIETARI NEL VENTENNIO ED INDIVIDUAZIONE ATTI ACQUISTO

dal 18/12/2019 data di apertura della successione a tutt'oggi, i beni esecutati sono di proprietà per la quota di 1/1 dell'Eredità Giacente con sede in , per denuncia di successione in morte di

deceduta in data 18/12/2019, denuncia di successione n. registrata all'Agenzia delle Entrate di Cremona in data ed ivi trascritta in data . (vedi ALLEGATO 1 ).

I beni caduti in successione sono:

Comune di Pizzighettone foglio 14 particella 407 sub. 33 cat. C/6 consistenza 11 mq, foglio 14 particella 407 sub. 58 cat. A/2 consistenza 4,5 vani.

dal 19/04/2018 al 17/12/2019 la signora diveniva proprietaria dei beni per la quota di 1/1 per atto di compravendita in data 19/04/2018 a rogito notaio repertorio raccolta registrato a presso la Direzione Provinciale di Milano il

La signora acquistava da nata a Cremona il

dal 01/12/1995 al 18/04/2018 i beni erano di proprietà della signora nata a Cremona il per la quota di 1/1 per atto di compravendita in data 01/12/1995 a rogito notaio repertorio registrato a Cremona il al n. e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona in data al n.

#### 3) SUCCESSIONI PER CAUSA DI MORTE

Nel corso del ventennio anteriore al pignoramento il passaggio di proprietà da ad Eredità Giacente è avvenuto per denuncia di successione (vedi Proprietà nel ventennio punto 2). Essendo in corso la procedura per eredità giacente non c'è accettazione dell'eredità da parte degli eredi.



## 1a) ATTIVITÀ PREVISTE DALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.:

### 1a)1 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI comprensivo dei confini

Trattasi di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione posta al piano primo con annesse cantina ed autorimessa posti al piano interrato facenti parte del complesso residenziale denominato “Dei Pescatori” Via Largo Bernardino Campi, 1 e Via Formigara, 66 la cui epoca di costruzione risale al 1980.

**Il fabbricato** si articola in tre scale (scala A, B, C) ognuna dotata di ascensore e prospetta in lato di nord sul giardino condominiale, in lato di sud sulla Via Formigara, in lato di est sulla Via Largo Bernardino Campi ed in lato di ovest sul giardino e cortile di parti comuni.



FOTO 1: PROSPETTO VERSO VIA  
BERNARDINO CAMPI



FOTO 2: PROSPETTO VERSO ENTRATA  
CARRAIA



FOTO 3: PROSPETTO VERSO ENTRATA  
PEDONALE

La struttura portante è in muratura e cemento armato, i solai in latero cemento, i serramenti in alluminio dotati di tapparelle, il tetto è a falde in latero cemento con manto in tegole, le gronde in cemento armato a vista ed i canali in rame. La muratura perimetrale è rivestita all'esterno con mattoni di pietre a vista. Di pertinenza del fabbricato in lato di nord, c'è un ampio spazio a verde piantumato con varie essenze arboree oltre spazi a cortile ed area privata identificati nella planimetria catastale richiamata al punto 7) del presente elaborato.





FOTO 4: GIARDINO COMUNE



FOTO 5: VIA LARGO BERNARDINO  
CAMPI

La via Largo Bernardino Campi prospiciente il fabbricato in lato di est di parti comuni, non è asfaltata, l'area prospiciente l'accesso al vano scale è pavimentata con autobloccanti e l'area prospiciente il portone carraio di accesso all'area comune di manovra, è in cemento in scadente stato di manutenzione e conservazione così come i muri di contenimento dei giardini privati a piano terra da scrostare, rintonacare e tinteggiare.

Anche la gronda a copertura del portone carraio necessita di lavori di manutenzione principalmente il ripasso del manto e la pulizia del canale.

Il giardino condominiale è delimitato da muretto in calcestruzzo. La scala esterna di accesso ed i cancelli sono in scadente stato di manutenzione e conservazione.

La porta di accesso al vano scale è in vetro con profili in alluminio. I serramenti delle finestre in corrispondenza dei pianerottoli sono in alluminio con vetro semplice. L'atrio e le scale sono pavimentati in marmo e le pareti tinteggiate. Nel vano scala a piano interrato sono collocati i contatori della luce e dell'acqua. Il vano scala è separato dall'area comune di manovra dove si affacciano i box con porta Rei 120.



FOTO 6: PORTONE ENTRATA  
AL VANO SCALE



FOTO 7: PORTA REI A  
SEPARAZIONE VANO SCALA







FOTO 8: AREA E PORTONE  
ACCESSO AREA MANOVRA BOX



FOTO 9: ACCESSO PEDONALE  
VANO SCALA

**L'appartamento** è posto al piano primo del fabbricato condominiale, scala C, ed è così composto: ingresso, cucina-soggiorno, due camere, bagno, due balconi con annessa cantina ed autorimessa poste al piano interrato. L'abitazione ha una superficie lorda totale di mq 79,87 di cui utili mq 64,38. I locali hanno un'altezza interna utile misurata dal pavimento all'intradosso del solaio pari a cm 290.

I balconi hanno una superficie pari a mq 5,31 quello prospiciente l'area a verde condominiale e pari a mq 10,37 quello prospiciente la via Largo Bernardino Campi.

Le pareti dei locali sono finite con intonaco al civile e sono tinteggiate. Nella cucina e nel bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica per un'altezza pari a cm 220.



FOTO 10: INGRESSO



FOTO 11: SOGGIORNO  
particolare entrata





FOTO 12: SOGGIORNO



FOTO 13: CUCINOTTO



FOTO 14: DISIMPEGNO ZONA NOTTE



FOTO 15: BAGNO

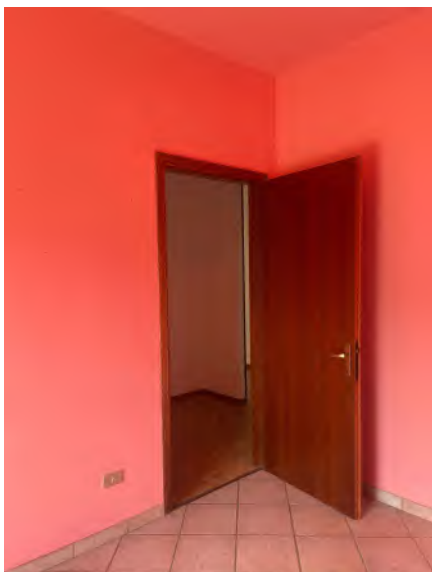


FOTO 16: CAMERA DA LETTO



FOTO 17: CAMERA DA LETTO



I



FOTO 18: BALCONE PROSPICIENTE  
VIA BERNARDINO CAMPI

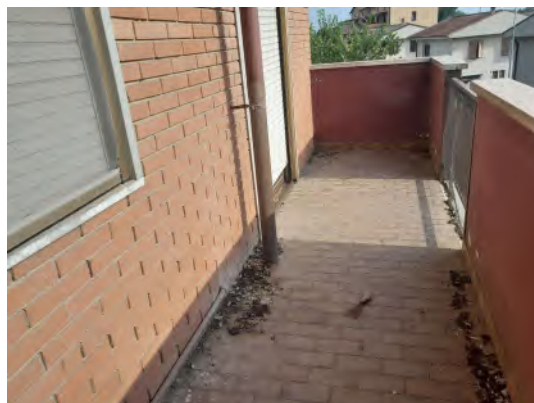


FOTO 19: BALCONE VERSO  
GIARDINO COMUNE

I pavimenti: sono in ceramica tipo monocottura tranne nelle due camere da letto che sono in gres porcellanato.

I serramenti esterni: sono in alluminio con doppio vetro normale dotati di tapparelle in plastica.

Le porte interne sono in legno tamburato cieche ad un battente. La porta di entrata alla casa è blindata.

Davanzali e soglie: in marmo ed i contro davanzali in legno.



FOTO 20: PARTICOLARE  
SERRAMENTO ESTERNO



FOTO 21: PORTA D'ENTRATA CASA

Dotazioni tecnologiche:

- Impianto di riscaldamento autonomo del tipo tradizionale con caldaia a parete a gas metano VAILLANT di tipo B posizionata in cucina con scarico fumi in canna fumaria per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria e radiatori in ghisa posti sulle pareti esterne lateralmente alle porte finestre, sotto finestra nel cucinotto e bagno, su parete interna nel disimpegno. Il termostato di zona è posizionato nel soggiorno ed il foro di aerazione per la cucina a gas è nella parete esterna della cucina lateralmente al



calorifero;

- Impianto gas metano esterno in cucina;
- Impianto idrico che alimenta il lavello in cucina ed i sanitari nel bagno;
- Impianto elettrico sotto traccia per alimentare i corpi illuminanti nei vari locali.  
Differenziale magnetotermico nel corridoio d'ingresso;
- Impianto tv centralizzato;
- Impianto citofonico.



FOTO 22: CALDAIA

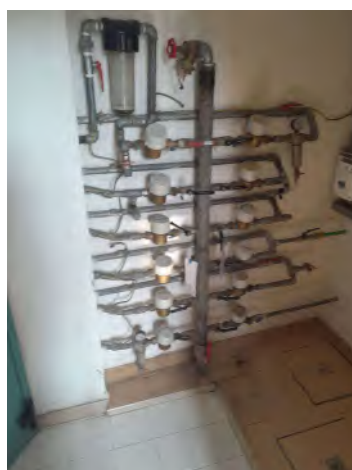


FOTO 23: CONTATORE  
ACQUA



FOTO 24: CONTATORE  
LUCE

Degli impianti non sono state reperite le dichiarazioni di conformità.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento per quanto riguarda le pareti ed i soffitti intonacati al civile, che andrebbero tinteggiati, i pavimenti, i serramenti è buono. I pavimenti ad eccezione di quelli delle due camere da letto, i serramenti esterni e le porte interne risalgono all'epoca di costruzione della casa.

In scadente stato si trovano invece i balconi sia per quanto riguarda i pavimenti che i parapetti in muratura con interposta ringhiera in ferro, la copertina e le soglie in marmo. L'intonaco è ammalorato, la tinteggiatura sfiorisce, i pavimenti sono da sostituire in quanto le piastrelle (risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato), sono prevalentemente rotte. Le ringhiere sono da riverniciare.

Inoltre le solette all'intradosso necessitano di lavori di manutenzione ordinaria quali scrostamento e rifacimento dell'intonaco, causa le infiltrazioni d'acqua dal pavimento che andrebbe sostituito previa posa di guaina isolante.

### **DATI METRICI**

#### S.U.

Cucina-soggiorno	mq	19,62
Disimpegno	mq	10,81
Camera 1	mq	15,70
Camera 2	mq	12,58
Bagno	mq	5,67
<hr/>		
Totale superficie utile	mq	64,38
Totale superficie lorda	mq	79,87
Balcone superficie utile	mq	5,31
Balcone superficie utile	mq	10,37



Le dimensioni della casa e della sua conformazione risultano dalla seguente planimetria (vedi ALLEGATO 2).

### PLANIMETRIA PIANO PRIMO



La cantina è posta al piano interrato. Ha una superficie lorda pari a mq 4,86 di cui utili mq 4,45. Ha un'altezza interna utile pari a cm 193. Il pavimento è in cemento. La porta di accesso è Rei 120 ad un battente con apertura verso la zona di manovra. E' dotata di impianto elettrico con canalina esterna e illuminazione a parete.

Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto.

### **DATI METRICI**

Cantina superficie utile	mq	4,45
Cantina superficie lorda	mq	4,86



FOTO 25: PORTA CANTINA



FOTO 26: INTERNO CANTINA



FOTO 27: AREA DI MANOVRA  
PROSPICIENTE IL BOX E LA CANTINA

Il box è posto al piano interrato. Ha una superficie lorda pari a mq 16,88 di cui utili mq 14,02. Ha un'altezza interna utile pari a cm 210 ed è dotato di bocca di lupo con serramento con profili in ferro e vetro zigrinato. Il pavimento è in cemento e la basculante in ferro. Le pareti sono intonacate al rustico. L'intonaco in diverse parti è ammalorato con tracce di umidità



risalente dalle fondazioni. E' dotato di impianto elettrico con canalina esterna ed illuminazione a soffitto.

Lo stato di manutenzione e conservazione è scadente.

L'area comune di manovra ha la pavimentazione in cemento. È dotata di corpi illuminanti a parete. La muratura presenta per una altezza di circa 40 cm umidità risalente. Il portone di accesso è in ferro a due battenti. È presente anche un allaccio idrico.

### **DATI METRICI**

Box superficie utile	mq	14,02
Box superficie lorda	mq	16.88



FOTO 28: BASCULANTE BOX

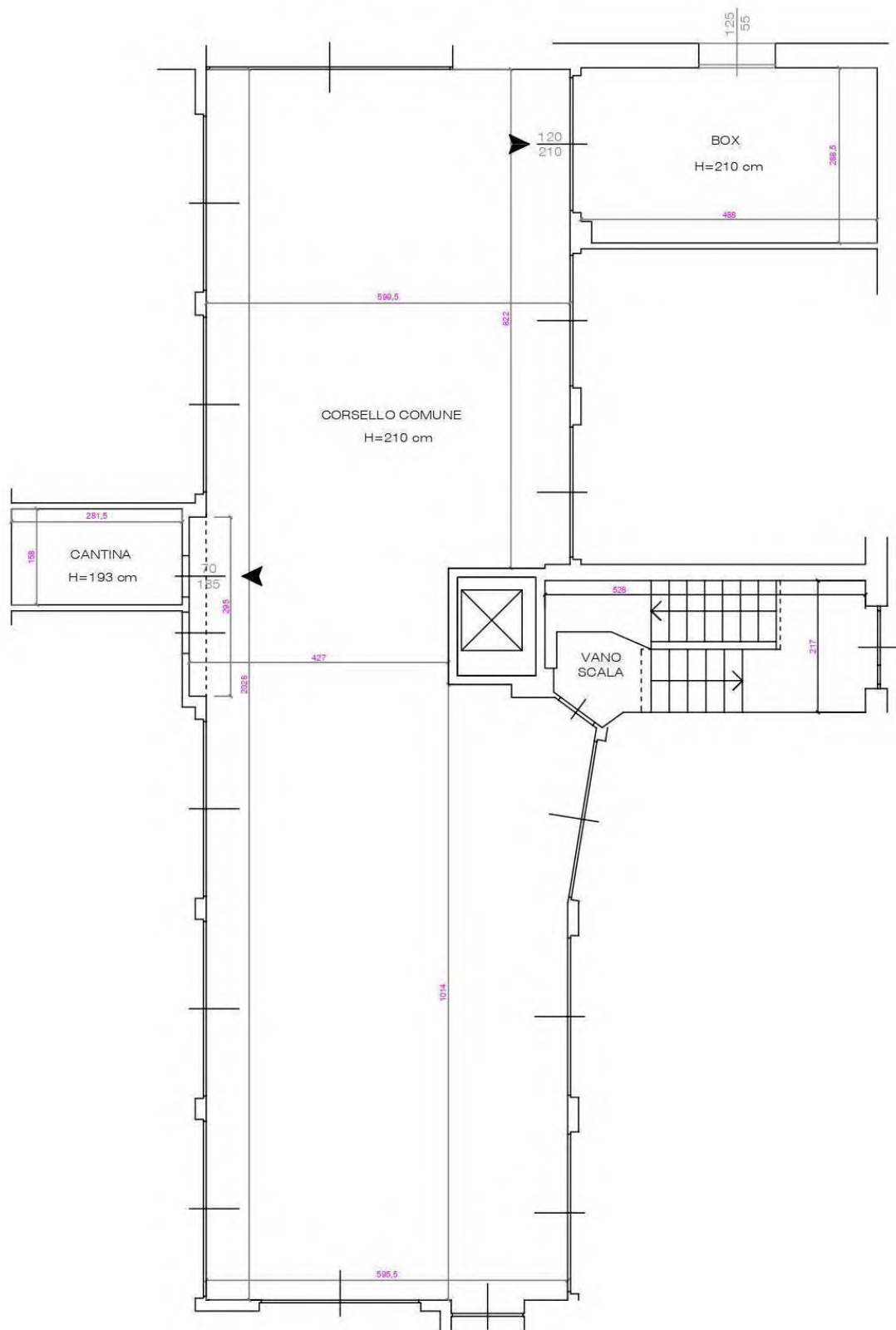


FOTO 29: INTERNO BOX



Le dimensioni dell' autorimessa e cantina e la loro conformazione risultano dalla seguente planimetria (vedi ALLEGATO 2)

### PLANIMETRIA PIANO INTERRATO





### ACCESSO:

- All'appartamento e cantina si accede dalla via Largo Bernardino Campi in lato est del complesso residenziale al civico 1 tramite vano scale;
- All'autorimessa ed alla cantina si accede dalla via Largo Bernardino Campi attraverso le aree di passaggio carraio e pedonale comuni di cui al mappale 430 di fg. 14, percorrendo l'area comune di manovra.

Nota: la via Largo Bernardino Campi è una strada privata del complesso residenziale facente parte del mappale 430 di fg. 14

### CONFINI:

#### Dell'appartamento compreso il balcone:

- a nord: vuoto su mappale 432 di fg. 14 di ragioni diverse;
- ad est: vuoto su mappale 432 di fg. 14 di ragioni diverse;
- a sud: per breve tratto vuoto su mappale 430 di fg. 14 poi in allineamento il vano scale e ascensore comuni e per salto rientrante unità immobiliare di ragioni diverse;
- ad ovest: unità immobiliare di ragioni diverse e per salto allargante vuoto sul mappale 431 di fg. 14.

#### Della cantina:

- a nord: box di ragioni diverse;
- ad est: corsello di manovra comune;
- a sud: cantina di ragioni diverse;
- ad ovest: cantina di ragioni diverse.

#### Della autorimessa:

- a nord: terrapieno mappale 432 di fg. 14 di ragioni diverse;
- ad est: terrapieno mappale 432 di fg. 14 di ragioni diverse;
- a sud: box di ragioni diverse;
- ad ovest: corsello di manovra comune;



## **1a)2 - STATO DI POSSESSO DEL BENE**

La casa di abitazione è disabitata.

## **1a)3 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ANCHE CONDOMINIALI**

### **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ con domicilio ipotecario eletto in \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di \_\_\_\_\_ 1/1, con atto notarile pubblico notaio Dott. \_\_\_\_\_ repertorio n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, iscritta presso l' Agenzia delle Entrate di Cremona Servizio di Pubblicità Immobiliare in data \_\_\_\_\_ (vedi ALLEGATO 3 )  
Importo capitale € 45.000,00  
Totale ipoteca € 67.500,00  
Durata anni 20  
Beni colpiti in comune di Pizzighettone (CR) Codice G721 Catasto Fabbricati:
  - foglio 14 particella 407 sub. 58 cat. A/2 consistenza 4,5 vani via Largo Bernardino Campi n. 1 piano 1-S1;
  - foglio 14 particella 407 sub. 33 cat. C/6 consistenza 11 mq via Formigara n - piano S1.Nota: la via corretta è Largo Bernardino Campi n.1.

### **Trascrizioni**

#### **Pignoramenti:**

- Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili in forza dell'Atto Giudiziario emesso in data 18/09/2023 rep. n. \_\_\_\_\_ da UNEP presso il Tribunale di Cremona sede Cremona (CR) codice fiscale 80005720190 trascritto presso l' Agenzia delle Entrate di Cremona Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/10/2023 al n. 9039 R.G. ed al n. 6419 R.P., a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (vedi ALLEGATO 4 ).  
Beni colpiti in comune di Pizzighettone (CR) Codice G721 Catasto Fabbricati:
  - foglio 14 particella 407 sub. 58 cat. A/2 consistenza 4,5 vani via Largo Bernardino Campi n. 1 piano 1-S1;
  - foglio 14 particella 407 sub. 33 cat. C/6 consistenza 11 mq via Formigara n. - piano S1.

## **1a)4 - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E DELL'AGIBILITÀ**

Presso il comune di Pizzighettone non sono stati reperiti fascicoli, come si evince dalla dichiarazione del comune a seguito di richiesta di accesso atti (vedi ALLEGATO 5), relativi alla costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare con annessa cantina ed autorimessa fa parte. Per la verifica della regolarità urbanistica è stata presa a riferimento la scheda catastale del primo accatastamento scheda n. 30/81 del 17/02/1981 (vedi ALLEGATO 6) per



quanto riguarda la casa e la cantina e la scheda n. 62/81 del 17/02/1981 per quanto riguarda l'autorimessa. Dal sopralluogo in loco si riscontra la conformità dello stato dei luoghi con dette planimetrie catastali.

NOTA: La sottoscritta essendo comproprietaria di una unità immobiliare che fa parte del fabbricato medesimo, può fornire i seguenti dati reperiti in passato riportati altresì nel titolo di provenienza della : e fornire le copie dei titoli abilitativi di seguito elencati:

- Concessione Edilizia n. 1560 del 20/05/1974 e successive varianti prot. n. 6618 del 28/10/1977, n. 9043/79/225 del 14/12/1979 e n. 3263 del 09/05/1980 (vedi ALLEGATO 7);
- Certificato di abitabilità n. 1215 rilasciato dal comune di Pizzighettone in data 03/09/1984 (vedi ALLEGATO 8);
- Sanatoria per quanto riguarda le parti comuni del fabbricato e sanatoria per opere interne alle cantine prot. n. 9983/91 Aut. n. 937/91 del 24/01/1992 (sanatoria che non riguarda la cantina oggetto della esecuzione immobiliare) (vedi ALLEGATO 9);
- Sanatoria n. 307 prot. n.12186 del 14/12/1994 a seguito di condono Edilizio (vedi ALLEGATO 10).

Si riscontra la conformità urbanistica dello stato dei luoghi con la planimetria presa a riferimento.

Il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte è inserito nel vigente PGT nell'ambito Perimetrico del Tessuto Urbano Consolidato a cui si applica l'art. 7 del Piano delle Regole (vedi ALLEGATO 11).

### **1a)5 - VERIFICA DEL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE**

Il bene apparteneva alla per la quota di 1/1 come si evince dal titolo di provenienza elencato al punto 2) del presente elaborato peritale.

Al momento è in corso la procedura per eredità giacente. Non ci sono diritti sul bene di eventuali eredi.

### **1a)6 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'amministratore pro-tempore, del condominio "Residenza Dei Pescatori" di cui i beni eseguiti fanno parte, ha dichiarato la seguente posizione debitoria:

- Gestione 2022 € 552,55;
- Gestione 2023 € 692,53;
- Preventivo 2024 € 445,15;

E' stata altresì approvata con delibera del 14/10/2023, la spesa per i lavori di manutenzione straordinaria riguardanti l'ascensore per l'importo di € 1.470,30.

(vedi ALLEGATO 12)

### **PARTI COMUNI**

Ai beni spettano tutte le parti comuni e condominiali stabilite dall'art. 1117 C.C. oltre quelle individuate nella scheda planimetrica presentata all'U.T.E. di Cremona il 17/02/1981 n. prot. 16/81.

La quota di comproprietà delle parti comuni è pari a millesimi 20,950 per l'appartamento con annessa cantina e pari a millesimi 2,592 per l'autorimessa.

Il regolamento di condominio con annessa tabella millesimale è allegato all'atto in data 08/03/1981 rep. a rogito notaio . (vedi ALLEGATO 13)

### **SERVITU'**



Passiva a favore del complesso immobiliare sorto sul terreno di cui ai già mappali 151-408 di fg. 14, di proprietà della ditta \_\_\_\_\_, poi \_\_\_\_\_ per il passaggio carraio e pedonale sulle parti comuni di cui ai mapp. 430-414 di fg. 14. La ditta \_\_\_\_\_, poi \_\_\_\_\_ poteva altresì eseguire degli ingressi carrai e pedonali sul confine nord dell'area comune di cui ai mappali 414-430 per lo svincolo degli stabili di cui sopra. Accessi in fatto non eseguiti.

## **1b) ATTIVITÀ PREVISTE DAGLI ARTT. 568 COMMA 2 C.P.C.:**

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO**

#### **Valore di mercato - procedimento: Stima a Market Comparison Approach**

##### **Descrizione**

Il Market Comparison Approach (MCA o metodo di confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

#### **SCHEDA IMMOBILE**

Classificazione: appartamento in condominio con annessa cantina ed autorimesse (Subjet)

Destinazione: Residenziale

Proprietà: appartamento in condominio (in proprietà esclusiva)

Superficie: 98,47 mq Cdiv – Superficie Esterna Lorda (SEL)

Ubicazione: Pizzighettone (CR) via Largo Bernardino campi n° 1

Descrizione principale: Appartamento con annessa cantina ed autorimessa

##### **Descrizione consistenza**

Tipo di consistenza:

Cdiv – Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- la superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise)

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per la superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di



TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo ( $\frac{1}{2}$ ) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontali (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;
- mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

## RIASSUNTO CONSISTENZA

### Metodo di misura

Caratteristica	Sup. Misurata (mq)	Indice	Sup. Commerciale (mq)
Superficie principale	79,87	1,00	79,87
Superficie cantina	4,86	0,80	3,89
Superficie balconi	15,68	0,40	6,27
Superficie autorimessa	16,88	0,50	8,44
Totale Superficie (mq)			98,47

### Caratteristiche

#### Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	98,47	mq	1,00



## Compravendita- Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	26/09/2024	Giorno/mese/anno	0,020

### SEGMENTO DI MERCATO

#### ➤ **Denominazione**

Classificazione: appartamento

Destinazione: Privata

#### ➤ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune: Pizzighettone (CR)

#### ➤ **Tipologia immobiliare**

Proprietà: appartamento (in proprietà esclusiva)

#### ➤ **Rapporti di posizione**

Rapporto di posizione della Superficie Principale (S1) [Sigma] 1,00

Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e) 1,00

Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c) 1,00

### VALUTAZIONE

Il valore di mercato dell'immobile, classificato come casa sita in Pizzighettone (CR) avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è giovedì 26/09/2024

### COMPARABILI

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

#### ➤ **Casa di abitazione - via Giacomo Leopardi n° 1 angolo via Volta - Pizzighettone (CR) –**

##### **Comparabile A**

Tipo di dato: Compravendita (prezzo di compravendita)

Descrizione: appartamento in condominio al piano primo con annessa cantina e box al piano seminterrato

Destinazione: Privata

Superficie commerciale (SUP): 104,50 mq

Fonte dato: Atto pubblico (rogito)

Provenienza: Notaio

Data: 09/03/2023

Prezzo: 63.000,00 €



➤ **Casa di abitazione - via Largo Bernardino Campi n° 1 - Pizzighettone (CR) – Comparabile B**

Tipo di dato: Compravendita (prezzo di compravendita)

Descrizione: appartamento in condominio al piano secondo con annessa cantina e box al piano interrato

Destinazione: Privata

Superficie commerciale (SUP): 93,00 mq

Fonte dato: Atto pubblico (rogito)

Provenienza: Notaio

Data: 28/04/2022

Prezzo: 47.000,00 €



STIMA A MARKET COMPARISON APPROACH

**Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto (unità di misura giorno/mese/anno);
- Superficie commerciale (SUP): la superficie è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari (unità di misura mq).

**Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Casa, come quelle indicate nel profilo immobiliare qui sopra. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

**Tabella dei dati**

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	63.000,00	47.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	09/03/2023	28/04/2022	26/09/2024
Superficie commerciale (SUP) mq	104,50	93,00	98,47

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

**Rapporti di posizione**

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



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

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

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

$$p1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$pA(S1) = 63.000,00 * 1,00 / 104,50 = 602,87 \text{ €/mq}$$

$$pB(S1) = 47.000,00 * 1,00 / 93,00 = 505,38 \text{ €/mq}$$

Prezzo medio Massimo Superficie principale = 602,87 €/mq

Prezzo medio Minimo Superficie principale = 505,38 €/mq

### Analisi dei prezzi marginali

#### **Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

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

$$[i(\text{DAT})] = -0,02 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(\text{DAT}) = 63.000,00 * (-0,02) / 12 = 105,00 \text{ €/mese}$$

$$pB(\text{DAT}) = 47.000,00 * (-0,02) / 12 = 78,33 \text{ €/mese}$$

#### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie Commerciale (SUP)**

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(\text{SUP}) = 505,38 * 1,00 = 505,38$$

$$pB(\text{SUP}) = 505,38 * 1,00 = 505,38$$

### **Tabella dei prezzi marginali**

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	105,00	78,33
Superficie commerciale (SUP)	505,38	505,38

### Tabella di valutazione

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

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam. (€)	Differenza	Aggiustam. (€)
Prezzo totale (PRZ)		63.000,00		47.000,00





Data (DAT)	(0-19)	-1.995,00	(0-29)	-2.271,57
Superficie commerciale (SUP)	(98,47-104,50)	-3.047,44	(98,47-93,00)	2.764,43
<b>Prezzo corretto</b>		57.957,56		47.492,86

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra il prezzo massimo (Pmax) ed il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a  $d\% = [(P_{max}-P_{min}) \cdot 100] / P_{min} = [(57.957,56-47.492,86) \cdot 100] / 47.492,86 = 22\% > 5\%$ .

### Sintesi di stima

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

Tale valore è uguale a  $(57.957,56+47.492,86)/2 = 52.725,21 \text{ €}$

Valore pari a € 52.725,21 per 98,47 mq pari a 535,44 €/mq

Il valore è arrotondato a € 53.000,00 (diconsi euro cinquantatremila/00)

### VALORE DI MERCATO

Stima a Market Comparison Approach € 53.000,00

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE € 53.000,00

riduzione del 5% del valore di mercato € 2.650,00

**PREZZO BASA D'ASTA** € 50.350,00

arrotondato a € **50.500,00**

(diconsi euro centodiciottomila/00)

Il prezzo base d'asta proposto che risulta dalla riduzione del 5% del valore di mercato, tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare si è tenuto conto del deterioramento del bene per scarsa manutenzione tra la data di stima e la data di disponibilità del bene.

Nella stima gli importi per le opere di manutenzione non vengono quantificati in quanto la medesima tiene conto dello stato di manutenzione e conservazione della casa che nel complesso è da ritenersi buono.

### VENDIBILITÀ

La casa di abitazione con annesse pertinenze, tenuto conto della sua ubicazione, della sua consistenza, dei servizi offerti nelle vicinanze: scuola media, materna, ufficio postale, farmacia, supermercato potrebbe essere appetibile per giovani coppie e per persone anziane in quanto il fabbricato è dotato di ascensore. Inoltre tra gli spazi condominiali c'è un ampio spazio verde con messa a dimora di piante di diverse essenze, che si presta per i giochi all'aperto dei bambini.



## **2 - EVENTUALI DIRITTI DI TERZI SULL'IMMOBILE**

Il valore del compendio pignorato tiene conto che sul medesimo non ci sono diritti di terzi in quanto è in corso la procedura per eredità giacente.

## **3 – SUSSISTENZA CONTRATTO DI LOCAZIONE/AFFITTO OPPONIBILE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA**

Gli immobili sono liberi da persone e/o cose.

## **4 - VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA**

Il pignoramento, come si evince dagli atti, colpisce per intero la casa di abitazione con annessa pertinenza che è di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'EREDITA' GIACENTE di \_\_\_\_\_ come da titolo di proprietà elencato al punto 2) Proprietari nel ventennio.

## **5 - REGIME LEGALE DEI CONIUGI**

Trattasi di Eredità Giacente per cui la sottoscritta ritiene che non siano necessarie informazioni in merito.

## **6 - FORMAZIONE LOTTI PER LA VENDITA**

L'appartamento con annessa cantina ed autorimessa costituiscono un unico lotto.

## **7 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Relativamente alla porzione ad uso abitazione è stato redatto dal soggetto certificatore geom. \_\_\_\_\_, l'attestato di Prestazione Energetica (APE) con codice identificativo 1907600009524 registrato in data 06/09/2024 e valido fino al 06/09/2034; la classe energetica è "G" EPgl, nren 291.09 kWh/mq anno (vedi ALLEGATO 14).

## **8 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE (verifica rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali)**

Intestazione dei beni immobili:

- EREDITA' GIACENTE di \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ diritto di proprietà 1/1.

Identificazione catastale dei beni

Catasto Fabbricati comune di Pizzighettone (CR) Codice G721:

- foglio 14 particella 407 sub. 58 cat. A/2 cl. 4 consistenza 4.5 vani superficie totale mq 87, totale escluse aree scoperte mq 81 Rendita Catastale € 290,51 via Largo Bernardino Campi n. 1 piano 1-S1, per quanto riguarda l'appartamento con annessa cantina al piano interrato.

Detta unità immobiliare è identificata dalla scheda catastale giusta denuncia di variazione, a mia firma prot. 97859 del 11/10/24 per esatta rappresentazione grafica del muro a separazione tra la camera ed il bagno (vedi ALLEGATO 15). Detta planimetria sostituisce la scheda per variazione di toponomastica e migliore identificazione grafica del 17/04/2018 Pratica n. CR 0025627 in atti dal 18/04/2018 (vedi ALLEGATO 16);

- foglio 14 particella 407 sub. 33 cat. C/6 cl. 4, consistenza mq 11 superficie totale mq



11 rendita catastale € 14,77 via Largo Bernardino Campi n. 1 piano S1 per quanto riguarda l'autorimessa.

Detta unità immobiliare è identificata dalla scheda catastale protocollo 62/81 presentata all'U.T.E. di Cremona in data 17/02/1981 (vedi ALLEGATO 17);

Si allega la visura catastale attuale (vedi ALLEGATO 18), le visure storiche (vedi ALLEGATO 19) e l'estratto di mappa (vedi ALLEGATO 20);

Si riscontra l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. C'è rispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi del fabbricato condominiale di cui le unità eseguite fanno parte.

## **9 - PRESENZA RIFIUTI**

Nella abitazione e locali accessori (autorimessa e cantina) non sono presenti rifiuti.



## 10 - SCHEDA SINTETICA DELL'IMMOBILE

DIRITTO:	Piena proprietà Eredità Giacente
TIPOLOGIA IMMOBILE:	Porzione di fabbricato ad uso abitazione posta al piano 1 con annesse cantina ed autorimessa poste al piano interrato facenti parte del complesso condominiale denominato "DEI PESCATORI".
UBICAZIONE:	Pizzighettone (CR) via Largo Bernadino Campi n° 1
CONFINI:	<p><u>Dell'appartamento compreso il balcone:</u> a nord: vuoto su mappale 432 di fg. 14 di ragioni diverse; ad est: vuoto su mappale 432 di fg. 14 di ragioni diverse; a sud: per breve tratto vuoto su mappale 430 di fg. 14 poi in allineamento il vano scale e ascensore comuni e per salto rientrante unità immobiliare di ragioni diverse; ad ovest: unità immobiliare di ragioni diverse e per salto allargante vuoto sul mappale 431 di fg. 14.</p> <p><u>Della cantina:</u> a nord: box di ragioni diverse; ad est: corsello di manovra comune; a sud: cantina di ragioni diverse; ad ovest: cantina di ragioni diverse.</p> <p><u>Della autorimessa:</u> a nord: terrapieno mappale 432 di fg. 14 di ragioni diverse; ad est: terrapieno mappale 432 di fg. 14 di ragioni diverse; a sud: box di ragioni diverse; ad ovest: corsello di manovra comune.</p>
DATI CATASTALI:	<ul style="list-style-type: none"><li>- foglio 14 particella 407 sub. 58 cat. A/2 cl. 4 consistenza 4.5 vani superficie totale mq 87, totale escluse aree scoperte mq 81 Rendita Catastale € 290,51 via Largo Bernardino Campi n. 1 piano 1-S1, per quanto riguarda l'appartamento con annessa cantina al piano interrato.</li><li>- foglio 14 particella 407 sub. 33 cat. C/6 cl. 4 consistenza mq 11 superficie totale mq 11 rendita catastale € 14,77 via Largo Bernardino Campi n. 1 piano S1 per quanto riguarda l'autorimessa.</li></ul>



## DISTRIBUZIONE

### DEGLI AMBIENTI:

La casa è posta al piano primo ed è così composta:

- cucina-soggiorno, disimpegno, due camere, bagno, e due balconi;
- al piano interrato cantina ed autorimessa.

### CONSISTENZA:

#### S.U.

Cucina-soggiorno	mq	19,62
Disimpegno	mq	10,81
Camera 1	mq	15,70
Camera 2	mq	12,58
Bagno	mq	5,67
Totale superficie utile	mq	64,38
Totale superficie lorda	mq	79,87
Balcone superficie utile	mq	5,31
Balcone superficie utile	mq	10,37
Cantina superficie utile	mq	4,45
Cantina superficie lorda	mq	4,86
Box superficie utile	mq	14,02
Box superficie lorda	mq	16,88

### ACCESSI:

All'appartamento e cantina si accede dalla via Largo Bernardino Campi in lato est del complesso residenziale al civico 1 tramite vano scale;

All'autorimessa ed alla cantina si accede dalla via Largo Bernardino Campi attraverso le aree di passaggio carraio e pedonale comuni di cui al mappale 430 di fg. 14, percorrendo l'area comune di manovra.

### SERVITÙ:

Passiva a favore del complesso immobiliare sorto sul terreno di cui ai già mappali 151-408 della ditta

poi per il passaggio carraio e pedonale sulle parti comuni di cui ai mapp.430-414 di fg.14.

La ditta poi poteva eseguire degli ingressi carrai e podonali sul confine nord dell'area comune di cui ai mapp. 414-430 per lo svincolo degli stabili di cui sopra.



PARTI COMUNI:

Al bene oggetto del presente, appartamento con annessa Cantina ed autorimessa spettano tutte la parti comuni e condominiali stabilite dall'art. 1117 C.C. e quelle precisate nelle scheda catastale presentata all'U.T.E. di Cremona il 17/02/1981 n. prot. 16/81.

La quota proporzionale di proprietà delle parti comuni è pari a mm 20,950 per l'appartamento con annessa cantina e mm 2,592 per l'autorimessa. Il regolamento di condominio con annessa tabella millesimale è allegata all'atto in data 08/03/1981 n. di repertorio a rogito notaio

CARATTERISTICHE E

DESTINAZIONE

ZONA-SERVIZI OFFERTI

CARATTERISTICHE

ZONE CONFINANTI:

Il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte è inserito nel vigente PGT nell'ambito Perimetrico del Tessuto Urbano Consolidato a cui si applica l'art. 7 del Piano delle Regole

Le zone confinanti sono a destinazione residenziale.

I servizi offerti nelle vicinanze sono farmacia, posta, banche, ristoranti, bar, supermercati, scuola infanzia, primaria e secondaria, distributore di benzina.

La zona è servita da tutte le reti essenziali quali gas-metano e acqua potabile, fognatura, energie elettrica.

STATO DI CONSERVAZIONE

E MANUTENZIONE:

Buono per l'abitazione, scadente per l'autorimessa.

STATO DI

OCCUPAZIONE:

La casa di abitazione con annessa cantina ed autorimessa è libera da persone e/o cose.

REGOLARITA'

URBANISTICA:

Si riscontra la conformità urbanistica dello stato dei luoghi con la planimetria presa a riferimento per il confronto.

CORRISPONDENZA

CON LE PLANIMETRIE

CATASTALI:

Vi è rispondenza dello stato dei luoghi con le



planimetrie catastali e la mappa.

VALORE DI STIMA: € **50.500,00** tenuto conto dell'abbattimento del 5% del valore di mercato.

ATTESTATO DI  
PRESTAZIONE  
ENERGETICA:

Relativamente alla porzione ad uso abitazione è stato redatto dal soggetto certificatore geom. l'attestato di Prestazione Energetica (APE) con codice identificativo 1907600009524 registrato in data 06/09/2024 e valido fino al 06/09/2034; la classe energetica è "G" EPgl, nren 291.09 kWh/mq anno.

Ad evasione dell'incarico ricevuto.  
Pizzighettone lì, 26/09/2024

L'Esperto incaricato

