

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

- A seguito di verifica si conferma che sui beni pignorati non esistono pesi ed oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

E' stato verificato che non esiste un regolamento condominiale né tantomeno un condominio, pertanto non vi sono ad oggi spese straordinarie deliberate o spese condominiali scadute. Non vi sono procedimenti in corso per il bene pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**Criteri di stima e attribuzione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione**

Verificato lo stato di fatto, le caratteristiche tipologiche sopra descritte, e constatandone le caratteristiche ambientali, i servizi primari e secondari presenti nella zona, nonché la vetustà degli immobili, tenuto conto della posizione e dell'ubicazione del bene oggetto di stima, della situazione attuale di mercato immobiliare, delle servitù attive e passive, dei valori correnti di mercato (nella zona NON sono stati individuati immobili oggetto di recenti compravendite), considerato che sono stati individuati due immobili simili, proposti in compravendita e facenti parte del medesimo segmento di mercato, si è giunti alla determinazione del valore di mercato come segue:

Osservazione del mercato immobiliare e scelta comparabili.

PREMESSA

- il 1° immobile è situato in Comune di Pizzighettone, località Ferie, ed è una casa di corte formata da tre unità abitative, giardino privato, box e due rustici. All'ingresso del cortile troviamo il primo immobile che è stato parzialmente ristrutturato ed è diviso in due appartamenti, ognuno con ingresso indipendente, quello al piano terra formato da cucina soggiorno, bagno e una camera da letto, quello al secondo piano formato da soggiorno cucina, bagno, due camere da letto e lunga balconata che si protrae su tutto un lato dell'immobile. A disposizione della proprietà un box singolo collegato al vano scala per salire all'appartamento del secondo piano. Sul retro area esterna privata recintata dov'è presente un rustico anch'esso di proprietà. A completare la proprietà infine una terza unità abitativa da ristrutturare completamente adiacente alla proprietà appena descritta, strutturata su due piani e formata da soggiorno cucina bagno e due camere da letto. Ha una superficie commerciale di 400mq relativa all'intero immobile con caratteristiche simili ma in uno stato di manutenzione senz'altro migliore dell'immobile oggetto di perizia. La classe energetica è la F. Detta unità immobiliare è posta in vendita a 109.000,00€ con richiesta economica pari a €/mq 272,50
- Il 2° immobile è situato nella Frazione Regona Inferiore del Comune di Pizzighettone, costituito da corpi di fabbrica con destinazioni diverse comprensivo di parti comuni: portico e cortile. Si accede da Via XXIV Maggio al civico 2 transitando prima dall'entrata aperta pedonale e carraia indi, tramite cancello in ferro ad un battente, si giunge nel cortile interno che consente l'ingresso alle varie unità immobiliari. Nel dettaglio:
- -ABITAZIONE (198 mq): Transitando sul cortile e dal portico comuni si accede all'abitazione su due piani costituita da: ingresso, locale giorno, camera, bagno, disimpegno e lavanderia; tramite scala a due rampe si accede al piano primo con disimpegno, cucina, soggiorno, w.c. e due camere da letto. L'abitazione è stata completamente ristrutturata nel triennio 2002/2005.



- BOX AUTO (66 mq): Sono costituiti da un corpo di fabbrica posto ad est del cortile interno, suddivisi in n°3 posti auto indipendenti ed accessibili da porte basculanti in lamiera grecata.
- DEPOSITO (66 mq): E costituito da unico ambiente a forma rettangolare posto al piano primo, si accede dal cortile comune per poi transitare nel box 1 (nord) indi si sale dalla rampa scala.
- LABORATORIO (198 mq): Percorrendo il cortile comune sino al lato sud si accede al laboratorio artigianale, costituito da un ambiente a forma di elle comprensivo di locali accessori: w.c. e spogliatoi per il personale, altro w.c. con disimpegno, box ad uso ufficio e cortile esclusivo. Classe energetica G.

Detta unità immobiliare è posta in vendita a partire da 99.000,00€ con richiesta economica pari a circa €/mq 300,00

Considerato che:

- gli immobili comparabili individuati nel territorio in condizioni simili rispetto a quello periziato hanno valori che variano tra i 270,00 e i 300,00 €/mq.,
- i valori desunti dalla pubblicazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate OMI per immobili in stato di conservazione normale variano tra i 400,00 ed i 600,00 €/mq.,
- i valori desunti dalla pubblicazione del Borsino Immobiliare per immobili da ristrutturare variano tra i 255,00 e i 365,00 €/mq.,

si ritiene equo assegnare agli immobili oggetto di perizia un valore pari a **310,00 €/mq.**

Quotazioni Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CREMONA

Comune: PIZZIGHETTO

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1400	L			
Abitazioni civili	NORMALE	650	1000	L	2,3	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,6	2,3	L
Box	NORMALE	450	650	L	1,7	2,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	1,1	1,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	200	300	L	0,8	1	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1050	L	2,6	3,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
 tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
 E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
 Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
 Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
 P.I.: 00827980194



CONCLUSIONI:

In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. III. ma, il sottoscritto ha valutato l'abitazione in oggetto, ha rilevato che trattasi di bene immobile di piena proprietà, e in conformità a quanto riportato nel quesito ha riportato l'intero valore.

Il sottoscritto ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitogli rimanendo sempre a disposizione per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

Allegati:

- 1) Documentazione fotografica e ortofoto;
- 2) Restituzione grafica stato di fatto dei luoghi;
- 3) Visura camerale storica rilasciata della Camera di Commercio;
- 4) Visura catastale storica;
- 5) Estratto di mappa;
- 6) Planimetria catastale;
- 7) Estratto di PGT e legenda;
- 8) Attestato di prestazione energetica;
- 9) Dichiarazione del tecnico comunale circa l'inesistenza di pratiche comunali inerenti l'immobile;
- 10) Ispezione ipotecaria;
- 11) Immobili comparati

Cremona, li 27.10.2023



L'esperto estimatore
Arch: Guido Chiari



SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO A3

Diritto: piena proprietà

Bene: appartamento e autorimessa

Ubicazione: Ferie di Pizzighettone (CR)

- Via Dosso Santa Cristina n°20 - piano primo (appartamento)
- Via della Vittoria n°1 piano terra (autorimessa)

Stato: discreto

Lotti: A3

Dati Catastali attuali: C. F. del Comune di Pizzighettone

- Foglio 1 Particella 58 subalterno 4 (appartamento)
- Foglio 1 Particella 58 subalterno 10 (autorimessa)

Differenze rispetto al pignoramento: nessuno

Irregolarità/abusi: irregolarità urbanistiche

Valore di stima: €. 25.745,50

Vendibilità: scarsa

Motivo: ubicazione, ambienti piccoli e interamente da riassetare

Pubblicità: inserzione su siti dedicati quali "immobiliare.it"

Occupazione: libero

Titolo di occupazione: nessuno

Oneri: nessuno

Varie: nessuna

APE: sì – classe energetica E (appartamento) – inesistente per Autorimessa

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica e ortofoto;
2. Restituzione grafica stato di fatto dei luoghi;
3. Visura camerale storica rilasciata della Camera di Commercio;
4. Visura catastale storica;
5. Estratto di mappa;
6. Planimetria catastale;
7. Estratto di PGT e legenda;
8. Attestato di prestazione energetica;
9. Ispezione ipotecaria;
10. Immobili comparati



QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

➤ **TIPOLOGIA DELLA COSTRUZIONE:**

Appartamento in palazzina ad uso prevalentemente residenziale sito in Via Dosso Santa Cristina n°20 posto al piano primo. Altezza netta appartamento 2,90m.

Autorimessa posta al piano terra della medesima palazzina ma con accesso da Via della Vittoria n°1

➤ **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

I beni oggetto di perizia consistono in

- un alloggio al piano primo con accesso da vano scala comune di una palazzina a uso prevalentemente residenziale, formato da un soggiorno e una modesta cucina, un disimpegno che porta alle due camere da letto e al bagno. E' dotato di due ampi balconi.
- autorimessa accessibile da cortile comune posto nel retro

➤ **STATO DELL'IMMOBILE:**

L'unità immobiliare è dislocata al piano primo con accesso dal porticato e subito dopo dal vano scale comune di una palazzina condominiale. L'alloggio risulta in discreto stato di manutenzione ed è composto da un ingresso/soggiorno, un cucinotto, un disimpegno, due camere da letto e un bagno. I pavimenti sono in tutto l'appartamento in piastrelle di monocottura come il rivestimento del bagno, ad eccezione delle camere da letto ove è presente del laminato finto parquet. I serramenti sono in legno con vetro semplice e avvolgibili in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato con specchiatura a vetro stampato, mentre il portoncino d'ingresso è in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia murale, radiatori in ghisa a colonne, mentre l'impianto elettrico è sottotraccia. L'unità immobiliare risulta libera da arredi. In generale le finiture sono di livello economico ma in discreto stato di manutenzione.

L'appartamento è libero da persone e cose, l'autorimessa risulta occupata da masserizie.

➤ **CONSISTENZA DELLA PROPRIETA':**

LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICI UTILI (mq)	SUPERFICI COMMERCIALI (mq)	COEFFICIENTE	SUPERFICI RAGGUAGLIATE (mq)
A3	Autorimessa PT	11,80	13,40	0,50	6,70
	Appartamento P1	62,10	70,50	1,00	70,50
	Balcone P1	23,40	23,40	0,25	5,85
	TOT	97,30	107,30		83,05

➤ **ESPOSIZIONE:**

Appartamento: L'alloggio è libero su due lati, a nord e a sud

Autorimessa: E' libera sul solo lato nord



➤ **AZZONAMENTO NEL VIGENTE P.G.T.:**

Ambito di tessuto urbano consolidato di completamento: La zona comprende le parti dell'abitato urbano consolidato prodotto da processi di espansione avvenuti al di fuori del nucleo murato o di quello di antica formazione, avvenuti per aggiunta e non recentemente, in gran parte da risanare, con ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni, o da completare con nuova edificazione nei limitati lotti residui rimasti liberi.

➤ **CONTESTO URBANO:**

L'unità immobiliare è ubicata nella località di Ferie, frazione del Comune di Pizzighettone. Il paese è di dimensioni ridotte e la zona è scarsamente servita: per tutti i servizi basilari come posta, panetteria, genere alimentari, ecc.. bisogna recarsi nel Comune di Pizzighettone che dista circa 5 km

➤ **CONFINI appartamento:**

Nord: vuoto su cortile comune di cui alla part. 58

Est: ragioni di cui alla part. 58 sub. 5

Sud: vuoto su cortile comune di cui alla part. 58

Ovest: ragioni di cui alla part. 58 sub. 3

CONFINI autorimessa:

Nord: cortile comune di cui alla part. 58

Est: ragioni di cui alla part. 58 sub. 11

Sud: ragioni di cui alla part. 58 sub.1

Ovest: ragioni di cui alla part. 58 sub. 9

➤ **ACCESSI:**

Appartamento: Accesso pedonale da Via Dosso Santa Cristina n°20 da portico e vano scala comuni

Autorimessa: Accesso carraio da Via della Vittoria n°1 da cortile comune

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE completa:**

Appartamento: Unità immobiliare ad uso residenziale censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pizzighettone (CR) al Fg. 1 - Part. 58 - Sub. 004 - Cat. A2 - Cl. 2 - Cons. 4 vani (74mq) - R.C. 185,92€

Autorimessa: Unità immobiliare ad uso autorimessa censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pizzighettone (CR) al Fg. 1 - Part. 58 - Sub. 010 - Cat. C6 - Cl. 2 - Cons. 10mq - R.C. 9,30€

Intestazione: [REDACTED], proprietaria
1/1

➤ **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

Il perito ha accertato l'esistenza di A.P.E. relativo all'abitazione con codice identificativo n° 1907600006822 registrato il 19/04/2022 valido fino al 19/04/2032. Non è necessaria l'APE per l'autorimessa.



➤ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



FOTO 1 – LATO VIA DOSSO SANTA CRISTINA - APPARTAMENTO



FOTO 2 – INDIVIDUAZIONE APPARTAMENTO





FOTO 3 – INGRESSO APPARTAMENTO



FOTO 4 – SOGGIORNO

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
P.I.: 00827980194





FOTO 5 – SOGGIORNO



FOTO 6 – CUCINOTTO

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
P.I.: 00827980194





FOTO 7 – CUCINOTTO OVE CALDAIA



FOTO 8 – CAMERA LETTO

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
P.I.: 00827980194





FOTO 9 – CAMERA LETTO



FOTO 10 – CAMERA LETTO

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
P.I.: 00827980194





FOTO 11 – DISIMPEGNO



FOTO 12 - BAGNO

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
P.I.: 00827980194





FOTO 13 – BAGNO



FOTO 14 – BALCONE LATO VIA D. S. CRISTINA

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
P.I.: 00827980194





FOTO 14 – BALCONE LATO CORTILE INTERNO



FOTO 15 – AUTORIMESSA LATO VIA VITTORIA

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
 tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
 E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
 Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
 Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
 P.I.: 00827980194





FOTO 16 – BASCULANTE AUTORIMESSA



FOTO 17 – AUTORIMESSA INTERNO

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
 tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
 E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
 Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
 Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
 P.I.: 00827980194





FOTO 18 – AUTORIMESSA INTERNO



FOTO 19 – AUTORIMESSA INTERNO

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
P.I.: 00827980194



QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Appartamento: Unità immobiliare ad uso residenziale censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pizzighettone (CR) al Fg. 1 - Part. 58 - Sub. 003 - Cat. A2 - Cl. 2 - Cons. 3 vani (64mq) - R.C. 139,44€

Autorimessa: Unità immobiliare ad uso autorimessa censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pizzighettone (CR) al Fg. 1 - Part. 58 - Sub. 009 - Cat. C6 - Cl. 2 - Cons. 10mq - R.C. 9,30€

Intestazione: [REDACTED], proprietaria 1/1

Esatta rispondenza formale: i dati catastali identificativi del bene risultano conformi a quanto riportato nella nota di trascrizione del pignoramento: R.G. n°905 – R.P. n°641, presentata il 08/02/2022 al n°9 e successivamente gli stessi non hanno subito variazioni.

Vedasi visura storica allegata



- Conformità situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente:

Data presentazione: 27/08/1982 - Data: 22/04/2022 - n. T19814 - Richiedente: R.GGRNL55E20D150M



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

10. DECRETO LEGGE 11 AGOSTO 1974, N. 400

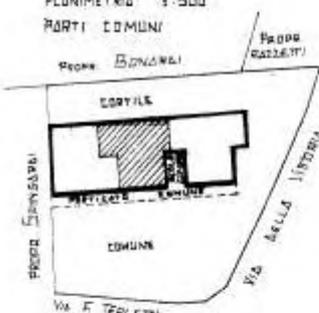
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PIZZIGHETTONE Via FERIE

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CREMONA

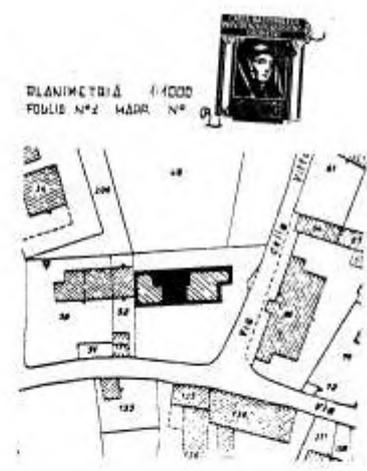
PIANTA
PIANO PRIMO



CONFINANTI E
PLANIMETRIA 1:500
PARTI COMUNI



PLANIMETRIA 1:1000
FOGLIO N°2 MAPPA N°



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

<p>DATA <u>27-8-82</u></p> <p>PROF. N° <u>217/82</u></p>	<p>Completata dal <u>GEOM. CARLO RE</u> <small>(Firma, nome e cognome del tecnico)</small></p> <p>Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>CREMONA</u></p> <p>DATA <u>26-8-82</u></p> <p>Firma: </p>
--	---

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/08/1982 - Data: 22/04/2022 - n. T19814 - Richiedente: R.GGRNL55E20D150M

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

APPARTAMENTO

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
 tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
 E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
 Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
 Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
 P.I.: 00827980194



Data presentazione: 27/08/1982 - Data: 22/04/2022 - n. T21897 - Richiedente: RGGRNL55E20D150M

MODULO 4 - 1982 - 497

Min. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

16. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1976, N. 407

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PIZZIGHETTONE Via FERIE

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CREMONA

CONFINANTI E
 PLANIMETRIA 1:500
 PARTI COMUNI

PROPR. BONOWA/
 EDIFIL. 1 2 3 4 5 6
 PROPR. RAZZETTI
 VIA DELLA VINDICIA
 VIA R. TOLETTI

PLANIMETRIA 1:1000
 FOGLIO N° 44800 N°

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <u>GEOM. CARLO RE</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small> Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>CREMONA</u> DATA <u>26</u> Firma:
DATA <u>27-8-82</u> PROT. N° <u>215/82</u>		

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/08/1982 - Data: 22/04/2022 - n. T21897 - Richiedente: RGGRNL55E20D150M
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

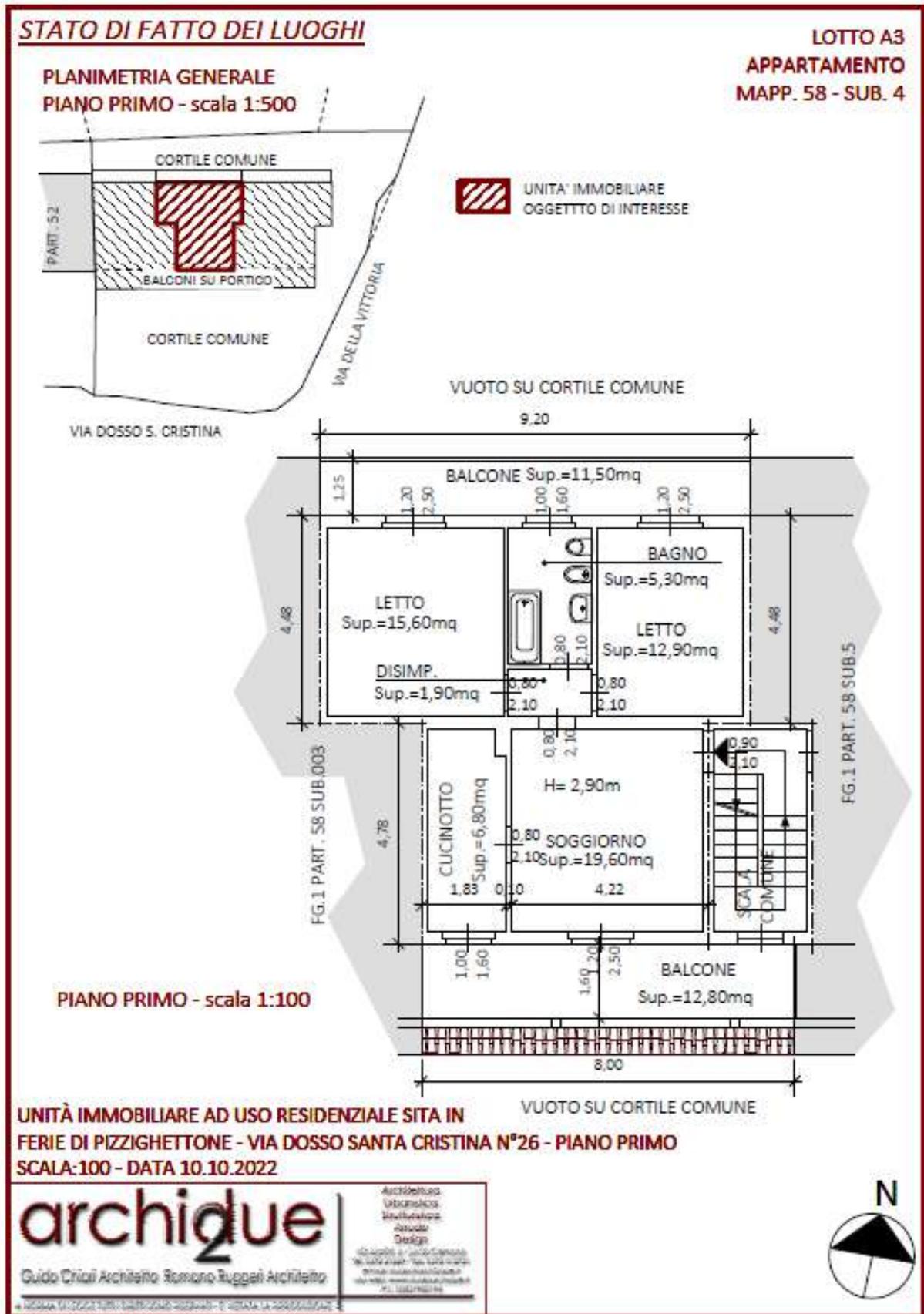
VICOLO PRIVATO Palmo T

AUTORIMESSA

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
 tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
 E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
 Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
 Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
 P.I.: 00827980194



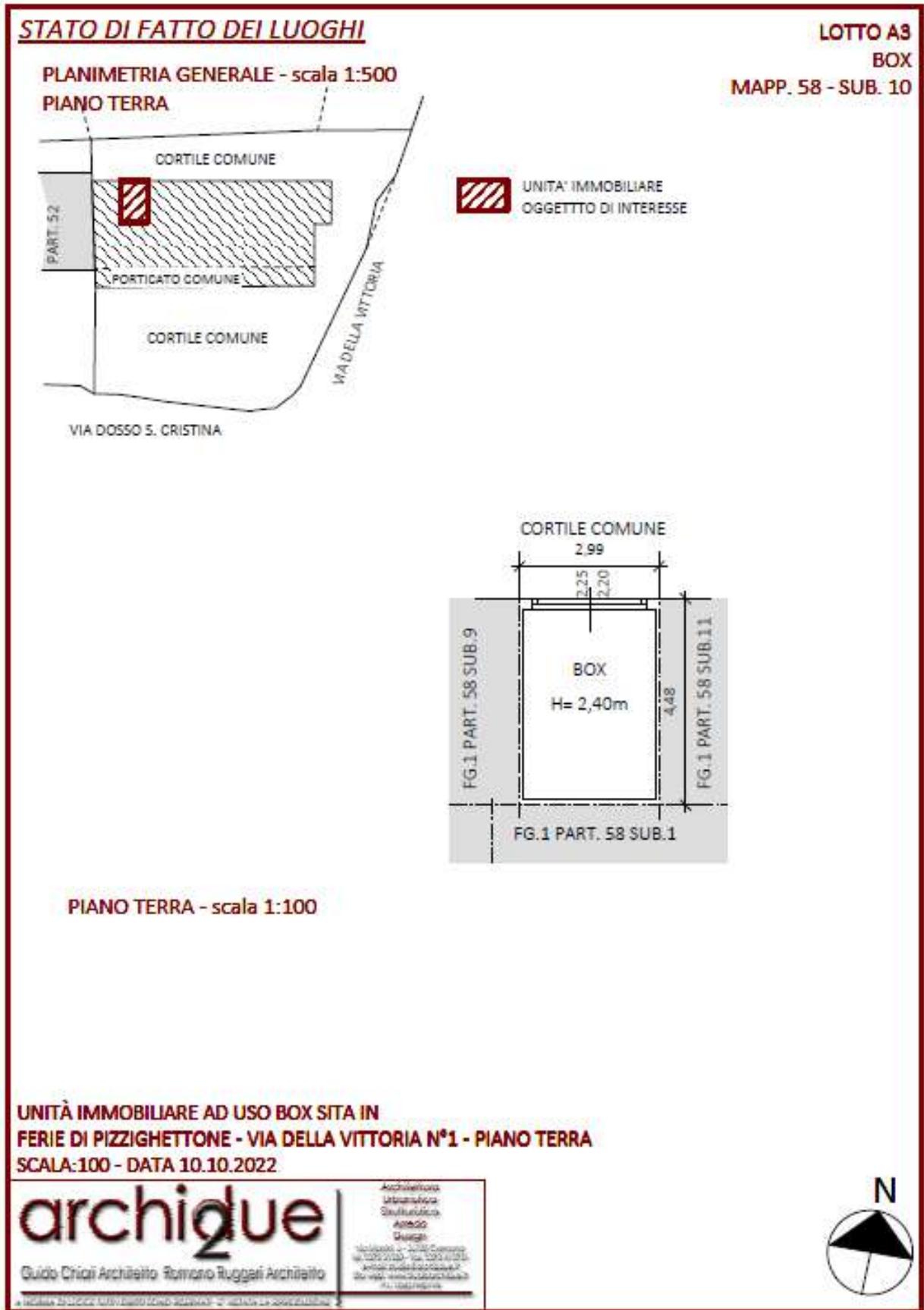
Restituzione grafica dello stato di fatto dei luoghi



APPARTAMENTO

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
P.I.: 00827980194





AUTORIMESSA

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
P.I.: 00827980194



QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO A3: piena ed intera proprietà di:

- **APPARTAMENTO** ubicato in Ferie di Pizzighettone (CR) in Via Dosso Santa Cristina n°20 e posto al piano primo di una palazzina ad uso prettamente residenziale, formato da un soggiorno e una modesta cucina, un disimpegno che porta alle due camere da letto e al bagno. È dotato di due balconi.
- **AUTORIMESSA** posta al piano terra della medesima palazzina ma con accesso da cortile comune posto nel retro e raggiungibile da Via della Vittoria n°1
- **CONFINI APPARTAMENTO:** con vuoto su cortile comune di cui alla part. 58 a nord, con ragioni di cui alla part. 58 sub. 5 ad est, con vuoto su cortile comune di cui alla part. 58 a sud, con ragioni di cui alla part. 58 sub. 3 ad ovest.
- **CONFINI AUTORIMESSA:** con cortile comune di cui alla part. 58 a nord, con ragioni di cui alla part. 58 sub. 11 ad est, con ragioni di cui alla part. 58 sub. 1 a sud, con ragioni di cui alla part. 58 sub. 9 ad ovest.

Le unità immobiliari sono riportate:

- **APPARTAMENTO** nel C.F. del **Comune di Pizzighettone (CR)** al **foglio 1, particella 58 sub 004**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.
- **AUTORIMESSA** nel C.F. del **Comune di Pizzighettone (CR)** al **foglio 1, particella 58 sub 010**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Da ricerche effettuate presso l'archivio comunale di Pizzighettone NON è emerso alcun tipo di provvedimento edilizio né alcun certificato di abitabilità o agibilità (vedasi dichiarazione rilasciata dal Comune di Pizzighettone).

PREZZO BASE euro **25.745,50**.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Comune di Pizzighettone:

- Il diritto reale esistente sui beni in oggetto consiste nella piena proprietà dei beni a carico della [REDACTED], come risulta Atto del 21/04/2022 Pubblico ufficiale ANDERLINI GIANLUCA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 42264 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3129.1/2022 Reparto PI di CREMONA in atti dal 11/05/2022 da potere di [REDACTED]
- Il diritto reale esistente sui beni in oggetto consiste nella piena proprietà dei beni a carico della [REDACTED], come risulta dall'atto di compravendita in data 21/12/2012 rep. n. 2819/1584, Rogante dott. Sciumbata Gabriele, notaio in Roma e trascritto il 11/01/2013 ai nn. 342/246 da potere di [REDACTED]



- Alla suddetta [REDACTED] i beni in oggetto pervennero in quota dell'intera proprietà degli immobili per acquisto fatto con atto di compravendita in data 21/12/2009 rep. n. 185891/64528, Rogante dott. Misurale Maurizio, notaio Roma e trascritto il 04/01/2010 ai nn. 91/59 da potere di [REDACTED]
- Alla suddetta [REDACTED] i beni in oggetto pervennero in quota dell'intera proprietà dell'immobile per acquisto fatto con atto di compravendita in data 29/04/2009 rep. n. 184723/63856, Rogante dott. Misurale Maurizio, notaio Roma e trascritto il 13/05/2009 ai nn. 4244/2614 da potere di [REDACTED]
- Alla suddetta [REDACTED], il bene identificato al fg. 1 part. 58 sub. 2 era pervenuto per atto di decreto di trasferimento degli immobili del 10/03/2009 rep. n. 62, del Tribunale di Cremona trascritto il 17/03/2009 ai nn. 2253/1342 da potere di [REDACTED]
- A margine risultano: ATTO GIUDIZIARIO NN. 3890/2360 DEL 06/05/2009 derivante da decreto di trasferimento immobili del 28/04/2009 emesso dal TRIBUNALE DI CREMONA n. rep. 119
- Ai suddetti [REDACTED] in quota dell'intera proprietà dell'immobile per acquisto fatto con atto di compravendita in data 15/10/1978 voltura in atti dal 31/12/1984 rep. n. 34950, Rogante dott. Squintani A., notaio in Cremona registrazione UR sede di Cremona n° 2386 del 23/10/1978 (n. 23484)

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

- **EPOCA E STATO DELLA COSTRUZIONE:**

Anno di costruzione: si valuta che l'intero complesso immobiliare sia di metà anni '70/primi anni '80
Stato di manutenzione alloggio: scarso

- **ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO:**

Pratiche edilizie: con ispezione ipotecaria del 25.11.2022 riguardante l'atto di compravendita del 11.01.2013 con Repertorio n. 2819 Rogito n. 1584, risulta che l'immobile è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- C.E. n°124/45 del 14/01/1978
- C. E. in variante n°124 del 04/08/1978
- C.E. n°675 del 14/07/1982

Il Comune di Pizzighettone non è purtroppo riuscito a reperire alcuna copia degli stessi, né tantomeno l'abitabilità o agibilità dell'intero immobile che ne risulta pertanto sprovvisto.

- **LA RISPONDEZZA DELLA COSTRUZIONE ALLE PREVISIONI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO:**

non avendo potuto verificare l'effettiva rispondenza dei provvedimenti edilizi con lo stato di fatto dei luoghi presso il Comune di Pizzighettone, non è possibile valutare se questi ultimi sono conformi a quanto inizialmente autorizzato. Si ritiene comunque di poter dichiarare legittimo lo stato dei luoghi ai sensi dell'art.9 comma 1/bis del D.P.R. 380/2001 che riporta quanto di seguito:

"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi



che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, **lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.**"

Si rileva inoltre la conformità dello stato dei luoghi, con la planimetria catastale datata luglio 1982.

Sarà comunque necessario, in quanto l'intero immobile ne risulta sprovvisto, richiedere l'abitabilità o agibilità dell'immobile, ma solo a seguito di opportuni interventi di manutenzione straordinaria.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'appartamento pignorato non risulta occupato né da debitore esecutato né da soggetti terzi ed è libero da arredi, a differenza dell'autorimessa ove sono presenti vecchi mobili e materiale da portare in discarica

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

- Verificata l'assenza di pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo beni pignorato.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

ISCRIZIONE NN. 7695/1218 del 04/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 30/10/2013 Numero di repertorio 3587/1932 Notaio SCIUMBATA GABRIELE Sede ROMA

A favore di CREDITO VALTELLINESE SOCIETA' COOPERATIVA Sede SONDRIO Codice Fiscale 00043260140 (Domicilio ipotecario eletto SONDRIO (SO) Piazza Quadrivio n°8) contro [REDACTED] capitale 1.000.000,00€ totale 1.800.000,00€ Durata 2 anni 15 giorni, grava su Pizzighettone Foglio 1 Particella 58 sub. 4 e sub. 10

TRASCRIZIONE NN. 905/641 del 08/02/2022 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 28/12/2021, repertorio n. 3054 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Cremona sede di Cremona

A favore di NOSTOS SPV S.R.L. con sede in Milano C.F.: 09682960969 (Richiedente: Studio Legale Mazza, Giovannini e Associati – Via Trieste n. 20 – Sondrio) contro [REDACTED], gravante su Pizzighettone Foglio 1 Particella 58 sub. 4 e sub. 10.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- A seguito di verifica si conferma che non esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- A seguito di verifica si conferma che non esistono vincoli o oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

- A seguito di verifica si conferma che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.



QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

- A seguito di verifica si conferma che sui beni pignorati non esistono pesi ed oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

E' stato verificato che non esiste un regolamento condominiale né tantomeno un condominio, pertanto non vi sono ad oggi spese straordinarie deliberate o spese condominiali scadute. Non vi sono procedimenti in corso per il bene pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**Criteri di stima e attribuzione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione**

Verificato lo stato di fatto, le caratteristiche tipologiche sopra descritte, e constatandone le caratteristiche ambientali, i servizi primari e secondari presenti nella zona, nonché la vetustà degli immobili, tenuto conto della posizione e dell'ubicazione del bene oggetto di stima, della situazione attuale di mercato immobiliare, delle servitù attive e passive, dei valori correnti di mercato (nella zona NON sono stati individuati immobili oggetto di recenti compravendite), considerato che sono stati individuati due immobili simili, proposti in compravendita e facenti parte del medesimo segmento di mercato, si è giunti alla determinazione del valore di mercato come segue:

Osservazione del mercato immobiliare e scelta comparabili.

PREMESSA

- il 1° immobile è situato in Comune di Pizzighettone, località Ferie, ed è una casa di corte formata da tre unità abitative, giardino privato, box e due rustici. All'ingresso del cortile troviamo il primo immobile che è stato parzialmente ristrutturato ed è diviso in due appartamenti, ognuno con ingresso indipendente, quello al piano terra formato da cucina soggiorno, bagno e una camera da letto, quello al secondo piano formato da soggiorno cucina, bagno, due camere da letto e lunga balconata che si protrae su tutto un lato dell'immobile. A disposizione della proprietà un box singolo collegato al vano scala per salire all'appartamento del secondo piano. Sul retro area esterna privata recintata dov'è presente un rustico anch'esso di proprietà. A completare la proprietà infine una terza unità abitativa da ristrutturare completamente adiacente alla proprietà appena descritta, strutturata su due piani e formata da soggiorno cucina bagno e due camere da letto. Ha una superficie commerciale di 400mq relativa all'intero immobile con caratteristiche simili ma in uno stato di manutenzione senz'altro migliore dell'immobile oggetto di perizia. La classe energetica è la F. Detta unità immobiliare è posta in vendita a 109.000,00€ con richiesta economica pari a €/mq 272,50
- Il 2° immobile è situato nella Frazione Regona Inferiore del Comune di Pizzighettone, costituito da corpi di fabbrica con destinazioni diverse comprensivo di parti comuni: portico e cortile. Si accede da Via XXIV Maggio al civico 2 transitando prima dall'entrata aperta pedonale e carraia indi, tramite cancello in ferro ad un battente, si giunge nel cortile interno che consente l'ingresso alle varie unità immobiliari. Nel dettaglio:
- -ABITAZIONE (198 mq): Transitando sul cortile e dal portico comuni si accede all'abitazione su due piani costituita da: ingresso, locale giorno, camera, bagno, disimpegno e lavanderia; tramite scala a due rampe si accede al piano primo con disimpegno, cucina, soggiorno, w.c. e due camere da letto. L'abitazione è stata completamente ristrutturata nel triennio 2002/2005.



- BOX AUTO (66 mq): Sono costituiti da un corpo di fabbrica posto ad est del cortile interno, suddivisi in n°3 posti auto indipendenti ed accessibili da porte basculanti in lamiera grecata.
- DEPOSITO (66 mq): E costituito da unico ambiente a forma rettangolare posto al piano primo, si accede dal cortile comune per poi transitare nel box 1 (nord) indi si sale dalla rampa scala.
- LABORATORIO (198 mq): Percorrendo il cortile comune sino al lato sud si accede al laboratorio artigianale, costituito da un ambiente a forma di elle comprensivo di locali accessori: w.c. e spogliatoi per il personale, altro w.c. con disimpegno, box ad uso ufficio e cortile esclusivo. Classe energetica G.

Detta unità immobiliare è posta in vendita a partire da 99.000,00€ con richiesta economica pari a circa €/mq 300,00

Considerato che:

- gli immobili comparabili individuati nel territorio in condizioni simili rispetto a quello periziato hanno valori che variano tra i 270,00 e i 300,00 €/mq.,
- i valori desunti dalla pubblicazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate OMI per immobili in stato di conservazione normale variano tra i 400,00 ed i 600,00 €/mq.,
- i valori desunti dalla pubblicazione del Borsino Immobiliare per immobili da ristrutturare variano tra i 255,00 e i 365,00 €/mq.,

si ritiene equo assegnare agli immobili oggetto di perizia un valore pari a **310,00 €/mq.**

Quotazioni Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CREMONA

Comune: PIZZIGHETTONI

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1400	L			
Abitazioni civili	NORMALE	650	1000	L	2,3	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,6	2,3	L
Box	NORMALE	450	650	L	1,7	2,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	1,1	1,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	200	300	L	0,8	1	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1050	L	2,6	3,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
 tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
 E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
 Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
 Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
 P.I.: 00827980194



Le condizioni di intestazione del bene comportano la valutazione dell'intero senza procedere alla suddivisione per quote.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

- Richiesto certificato della Camera di Commercio, non viene rilasciato in quanto non in regola con il pagamento del diritto annuo. Si è richiesta Visura camerale storica che si allega alla presente.

CONCLUSIONI:

In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. Ill. ma, il sottoscritto ha valutato l'abitazione in oggetto, ha rilevato che trattasi di bene immobile di piena proprietà, e in conformità a quanto riportato nel quesito ha riportato l'intero valore.

Il sottoscritto ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitogli rimanendo sempre a disposizione per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

Allegati:

- 1) Documentazione fotografica e ortofoto;
- 2) Restituzione grafica stato di fatto dei luoghi;
- 3) Visura camerale storica rilasciata della Camera di Commercio;
- 4) Visura catastale storica;
- 5) Estratto di mappa;
- 6) Planimetria catastale;
- 7) Estratto di PGT e legenda;
- 8) Attestato di prestazione energetica;
- 9) Dichiarazione del tecnico comunale circa l'inesistenza di pratiche comunali inerenti l'immobile;
- 10) Ispezione ipotecaria;
- 11) Immobili comparati

Cremona, li 27.10.2023



L'esperto estimatore
Arch: Guido Chiari



SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO A4

Diritto: piena proprietà

Bene: appartamento e autorimessa

Ubicazione: Ferie di Pizzighettone (CR)

- Via Dosso Santa Cristina n°26 - piano secondo (appartamento)
- Via della Vittoria n°1 piano terra (autorimessa)

Stato: scarso

Lotti: A4

Dati Catastali attuali: C. F. del Comune di Pizzighettone

- Foglio 1 Particella 58 subalterno 6 (appartamento)
- Foglio 1 Particella 58 subalterno 11 (autorimessa)

Differenze rispetto al pignoramento: nessuno

Irregolarità/abusi: irregolarità urbanistiche

Valore di stima: €. 21.917,00

Vendibilità: scarsa

Motivo: ubicazione, ambienti piccoli e interamente da riassetare

Pubblicità: inserzione su siti dedicati quali "immobiliare.it"

Occupazione: libero

Titolo di occupazione: nessuno

Oneri: nessuno

Varie: nessuna

APE: sì – classe energetica F (appartamento) – inesistente per Autorimessa

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica e ortofoto;
2. Restituzione grafica stato di fatto dei luoghi;
3. Visura camerale storica rilasciata della Camera di Commercio;
4. Visura catastale storica;
5. Estratto di mappa;
6. Planimetria catastale;
7. Estratto di PGT e legenda;
8. Attestato di prestazione energetica;
9. Ispezione ipotecaria;
10. Immobili comparati



QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

➤ **TIPOLOGIA DELLA COSTRUZIONE:**

Appartamento in palazzina ad uso prevalentemente residenziale sito in Via Dosso Santa Cristina n°26 posto al piano secondo. Altezza netta appartamento 2,90m.

Autorimessa posta al piano terra della medesima palazzina ma con accesso da Via della Vittoria n°1

➤ **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

I beni oggetto di perizia consistono in

- un piccolo alloggio al piano secondo con accesso da vano scala comune di una palazzina a uso prevalentemente residenziale, formato da un soggiorno e una modesta cucina, un piccolo disimpegno che porta alla camera da letto matrimoniale e al bagno. E' dotato di due ampi balconi.
- autorimessa accessibile da cortile comune posto nel retro (la n°3 partendo dal fondo cortile)

➤ **STATO DELL'IMMOBILE:**

L'unità immobiliare è dislocata al piano secondo con accesso dal porticato e subito dopo dal vano scale comune di una palazzina condominiale. L'alloggio risulta in pessimo stato di manutenzione ed è composto da un ingresso/soggiorno, un cucinotto, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale e un bagno. I pavimenti sono in tutto l'appartamento in piastrelle di monocottura come il rivestimento del bagno. I serramenti sono in legno con vetro semplice e avvolgibili in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato con specchiatura a vetro stampato, mentre il portoncino d'ingresso è in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia murale e radiatori in ghisa a colonne, mentre l'impianto elettrico è sottotraccia. L'unità immobiliare risulta libera da arredi.

In generale le finiture sono di livello economico e lo stato di manutenzione precario.

L'autorimessa risulta in discreto stato di manutenzione e completamente vuota.

➤ **CONSISTENZA DELLA PROPRIETA':**

LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICI UTILI (mq)	SUPERFICI COMMERCIALI (mq)	COEFFICIENTE	SUPERFICI RAGGUAGLIATE (mq)
A4	Autorimessa PT	11,50	13,40	0,50	6,70
	Appartamento P2	51,60	60,00	1,00	60,00
	Balcone P2	16,00	16,00	0,25	4,00
	TOT	79,10	89,40		70,70

➤ **ESPOSIZIONE:**

Appartamento: L'alloggio è libero su due lati, a nord e a sud

Autorimessa: E' libera sul solo lato nord



➤ **AZZONAMENTO NEL VIGENTE P.G.T.:**

Ambito di tessuto urbano consolidato di completamento: La zona comprende le parti dell'abitato urbano consolidato prodotto da processi di espansione avvenuti al di fuori del nucleo murato o di quello di antica formazione, avvenuti per aggiunta e non recentemente, in gran parte da risanare, con ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni, o da completare con nuova edificazione nei limitati lotti residui rimasti liberi.

➤ **CONTESTO URBANO:**

L'unità immobiliare è ubicata nella località di Ferie, frazione del Comune di Pizzighettone. Il paese è di dimensioni ridotte e la zona è scarsamente servita: per tutti i servizi basilari come posta, panetteria, genere alimentari, ecc.. bisogna recarsi nel Comune di Pizzighettone che dista circa 5 km

➤ **CONFINI appartamento:**

Nord: vuoto su cortile comune di cui alla part. 58

Est: ragioni di cui alla part. 58 sub. 7

Sud: vuoto su cortile comune di cui alla part. 58

Ovest: ragioni di cui alla part. 52

CONFINI autorimessa:

Nord: cortile comune di cui alla part. 58

Est: ragioni di cui alla part. 58 sub. 12

Sud: ragioni di cui alla part. 58 sub. 1

Ovest: ragioni di cui alla part. 58 sub. 10

➤ **ACCESSI:**

Appartamento: Accesso pedonale da Via Dosso Santa Cristina n°26 da portico e vano scala comuni

Autorimessa: Accesso carraio da Via della Vittoria n°1 da cortile comune

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE completa:**

Appartamento: Unità immobiliare ad uso residenziale censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pizzighettone (CR) al Fg. 1 - Part. 58 - Sub. 006 - Cat. A2 - Cl. 2 - Cons. 3 vani (63mq) - R.C. 139,44€

Autorimessa: Unità immobiliare ad uso autorimessa censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pizzighettone (CR) al Fg. 1 - Part. 58 - Sub. 011 - Cat. C6 - Cl. 2 - Cons. 10mq - R.C. 9,30€

Intestazione: [REDACTED], proprietaria
1/1

➤ **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

Il perito ha accertato l'esistenza di A.P.E. relativo all'abitazione con codice identificativo n° 1907600007022 registrato il 20/04/2022 valido fino al 20/04/2032. Non è necessaria l'APE per l'autorimessa.



➤ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



FOTO 1 – LATO VIA DOSSO SANTA CRISTINA - APPARTAMENTO



FOTO 2 – INDIVIDUAZIONE APPARTAMENTO

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
P.I.: 00827980194





FOTO 3 – INGRESSO APPARTAMENTO



FOTO 4 – SOGGIORNO

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
P.I.: 00827980194





FOTO 5 – SOGGIORNO



FOTO 6 – SOGGIORNO

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
P.I.: 00827980194





FOTO 7 – CUCINOTTO



FOTO 8 – CUCINOTTO OVE CALDAIA





FOTO 9 – BALCONE LATO VIA D. S. CRISTINA

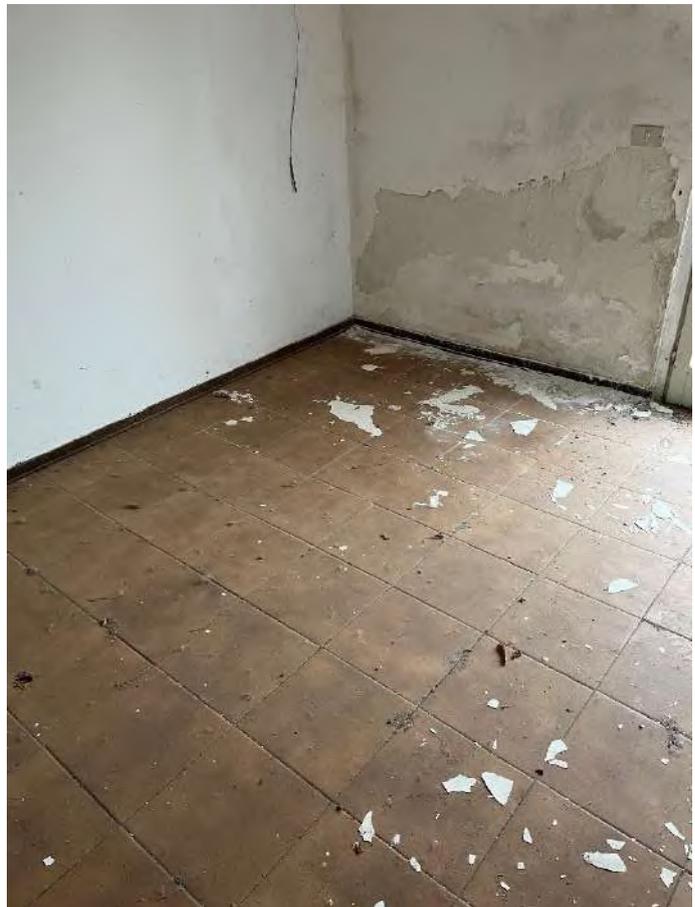


FOTO 10 – LETTO





FOTO 11 – LETTO



FOTO 12 – LETTO

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
P.I.: 00827980194





FOTO 13 – BALCONE LATO CORTILE



FOTO 14 – BAGNO

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
P.I.: 00827980194





FOTO 15 – BAGNO



FOTO 16 – BASCULANTE AUTORIMESSA





FOTO 17 – AUTORIMESSA INTERNO



FOTO 18 – AUTORIMESSA INTERNO

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
P.I.: 00827980194



QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Appartamento: Unità immobiliare ad uso residenziale censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pizzighettone (CR) al Fg. 1 - Part. 58 - Sub. 006 - Cat. A2 - Cl. 2 - Cons. 3 vani (63mq) - R.C. 139,44€

Autorimessa: Unità immobiliare ad uso autorimessa censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pizzighettone (CR) al Fg. 1 - Part. 58 - Sub. 011 - Cat. C6 - Cl. 2 - Cons. 10mq - R.C. 9,30€

Intestazione: [REDACTED], proprietaria 1/1

Esatta rispondenza formale: i dati catastali identificativi del bene risultano conformi a quanto riportato nella nota di trascrizione del pignoramento: R.G. n°905 – R.P. n°641, presentata il 08/02/2022 al n°9 e successivamente gli stessi non hanno subito variazioni.

Vedasi visura storica allegata



- Conformità situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente:

Data presentazione: 27/08/1982 - Data: 22/04/2022 - n. T19816 - Richiedente: RGGRNL55E20D150M

MODULARIO
E. - CA. 2. F. - 208



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

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

LIRE 100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PIZZIGHEITONE Via FERIE

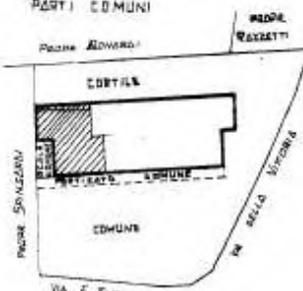
Attributa alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CREMONA

*PIANTA
PIANO SECONDO*

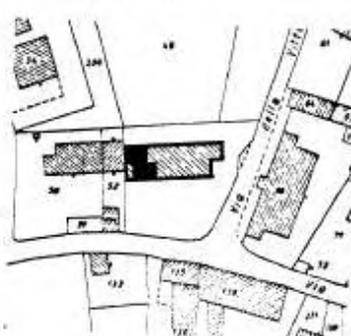




CONFINANTI E
PLANIMETRIA 1:500
PARTI COMUNI



PLANIMETRIA 1:4000
FOGLIO N°2 MAPPA N°



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <u>Geom. CARLO RE</u> (Trib. e. e. regione del triv. di Cremona)
DATA <u>27-8-82</u> PROT. N° <u>205/82</u>		Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>CR</u> DATA <u>26-8-82</u> Firma: 

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/08/1982 - Data: 22/04/2022 - n. T19816 - Richiedente: RGGRNL55E20D150M

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

APPARTAMENTO

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
 tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
 E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
 Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
 Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
 P.I.: 00827980194

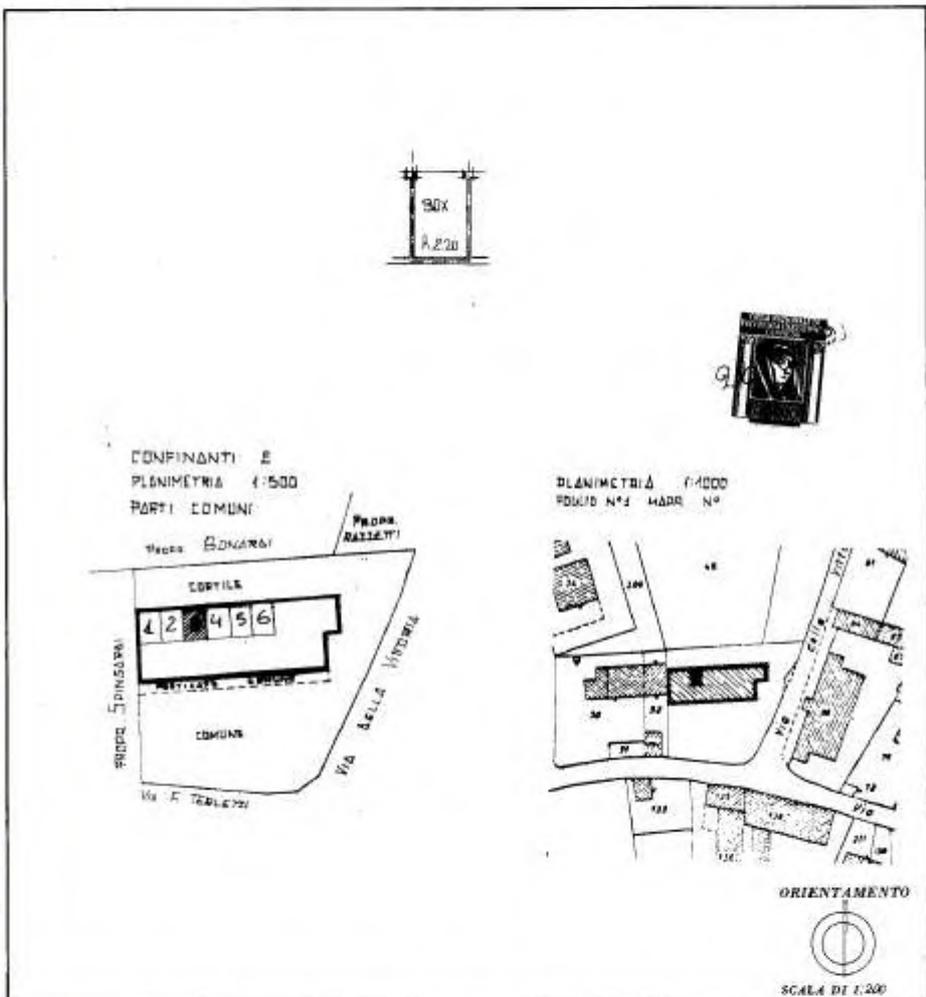


Data presentazione: 27/08/1982 - Data: 22/04/2022 - n. T21898 - Richiedente: RGGRNL55E20D150M


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(LE. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1982, N. 40)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PIZZIGHETONE Via FERIE
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CREMONA



**CONFINANTI E
 PLANIMETRIA 1:500
 PARTI COMUNI:**
 PROP. BONARAI
 PROP. RAZZETTI
 CORTILE
 PROP. D'INISARAI
 PROP. DELLA VIGNOLA
 COMUNE
 Via F. TERLEZZI

**PLANIMETRIA 1:1000
 FOGLIO N° 1 MADR N°**

ORIENTAMENTO
 SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <u>GEOM. RE CARLO</u> <small>(Titol. auto. e registro del settore)</small> Iscritto all'Albo de <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>CREMONA</u> DATA <u>27/8/82</u> Firma: 
DATA <u>27-8-82</u> PROT. N° <u>216/82</u>		

Nota planimetria in atti
 Data presentazione: 27/08/1982 - Data: 22/04/2022 - n. T21898 - Richiedente: RGGRNL55E20D150M
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

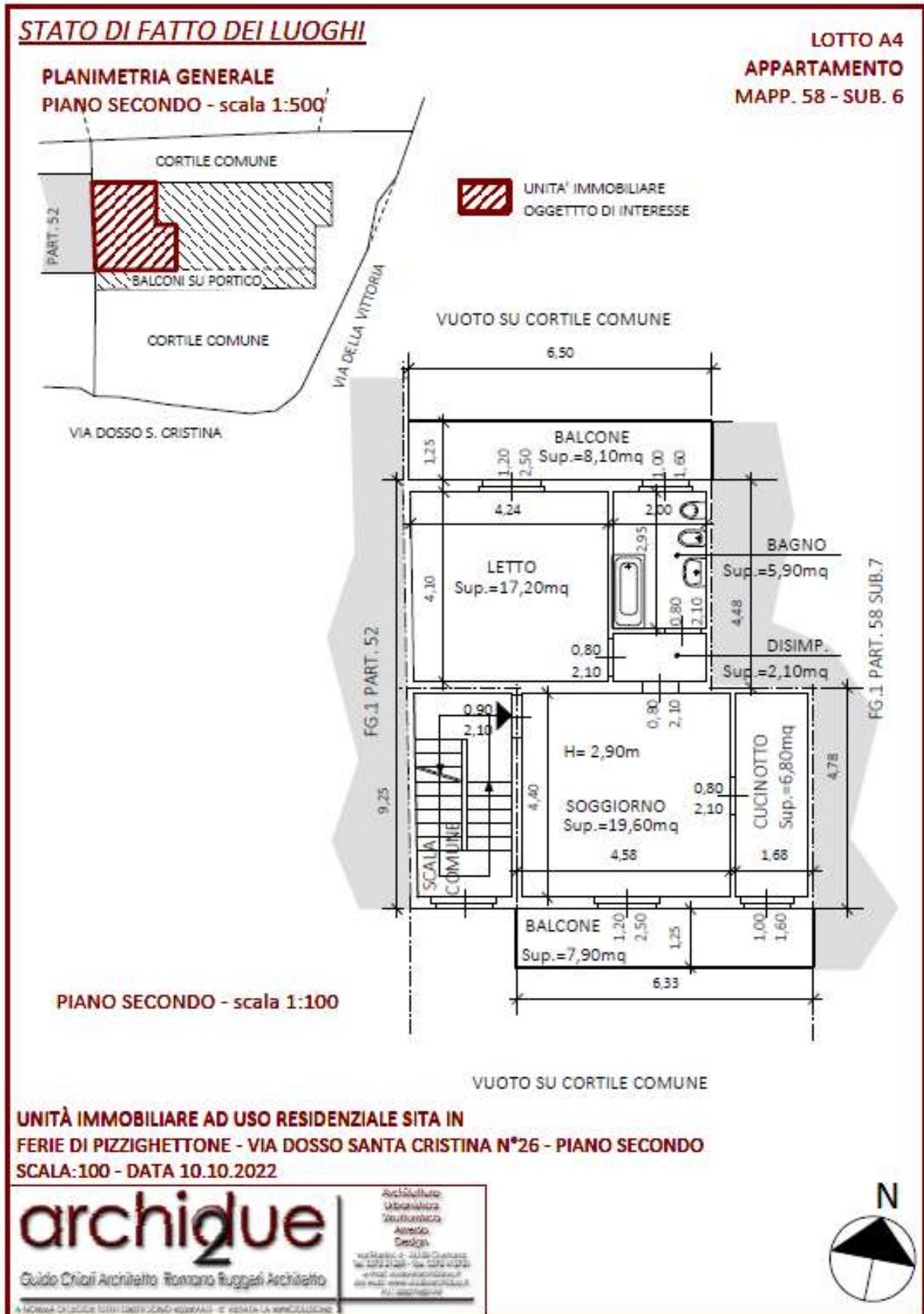
12/01/2002 - Comune di PIZZIGHETONE (GT21) - < Foglio 1 - Particella 58 - Sublotto 11 >
 VECOLO PRIVATO Piano I

AUTORIMESSA

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
 tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
 E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
 Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
 Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
 P.I.: 00827980194



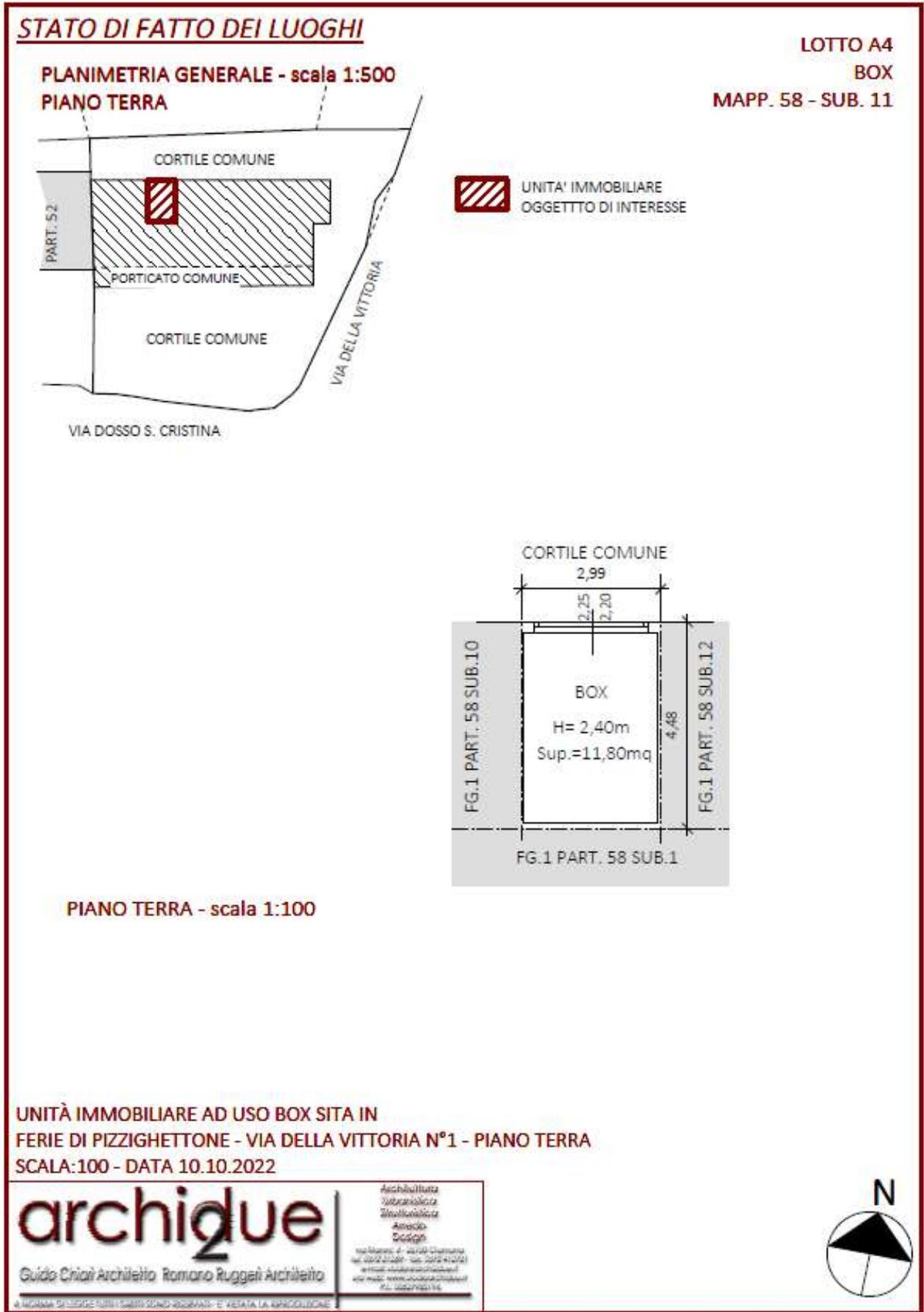
Restituzione grafica dello stato di fatto dei luoghi



APPARTAMENTO

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
P.I.: 00827980194





AUTORIMESSA

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
P.I.: 00827980194



QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO A4: piena ed intera proprietà di:

- **APPARTAMENTO** ubicato in Ferie di Pizzighettone (CR) in Via Dosso Santa Cristina n°26 e posto al piano secondo di una palazzina ad uso prevalentemente residenziale, formato da un soggiorno e una modesta cucina, un piccolo disimpegno che porta alla camera da letto matrimoniale e al bagno. E' dotato di due ampi balconi.
- **AUTORIMESSA** posta al piano terra della medesima palazzina ma con accesso da cortile comune posto nel retro e raggiungibile da Via della Vittoria n°1
- **CONFINI APPARTAMENTO:** con vuoto su cortile comune di cui alla part. 58 a nord, con ragioni di cui alla part. 58 sub. 7 ad est, con vuoto su cortile comune di cui alla part. 58 a sud, con ragioni di cui alla part. 52 ad ovest.
- **CONFINI AUTORIMESSA:** con cortile comune di cui alla part. 58 a nord, con ragioni di cui alla part. 58 sub. 12 ad est, con ragioni di cui alla part. 58 sub. 1 a sud, con ragioni di cui alla part. 58 sub. 10 ad ovest.

Le unità immobiliari sono riportate:

- **APPARTAMENTO** nel C.F. del **Comune di Pizzighettone (CR)** al **foglio 1, particella 58 sub 006**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.
- **AUTORIMESSA** nel C.F. del **Comune di Pizzighettone (CR)** al **foglio 1, particella 58 sub 011**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Da ricerche effettuate presso l'archivio comunale di Pizzighettone NON è emerso alcun tipo di provvedimento edilizio né alcun certificato di abitabilità o agibilità (vedasi dichiarazione rilasciata dal Comune di Pizzighettone).

PREZZO BASE euro **€. 21.917,00**

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Comune di Pizzighettone:

- Il diritto reale esistente sui beni in oggetto consiste nella piena proprietà dei beni a carico della [REDACTED], come risulta Atto del 21/04/2022 Pubblico ufficiale ANDERLINI GIANLUCA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 42264 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3129.1/2022 Reparto PI di CREMONA in atti dal 11/05/2022 da potere di [REDACTED]
- Il diritto reale esistente sui beni in oggetto consiste nella piena proprietà dei beni a carico della [REDACTED], come risulta dall'atto di compravendita in data 21/12/2012 rep. n. 2819/1584, Rogante dott. Sciumbata Gabriele, notaio in Roma e trascritto il 11/01/2013 ai nn. 342/246 da potere di [REDACTED]



- Alla suddetta [REDACTED] i beni in oggetto pervennero in quota dell'intera proprietà degli immobili per acquisto fatto con atto di compravendita in data 21/12/2009 rep. n. 185891/64528, Rogante dott. Misurale Maurizio, notaio Roma e trascritto il 04/01/2010 ai nn. 91/59 da potere di [REDACTED]
- Alla suddetta [REDACTED] i beni in oggetto pervennero in quota dell'intera proprietà dell'immobile per acquisto fatto con atto di compravendita in data 29/04/2009 rep. n. 184723/63856, Rogante dott. Misurale Maurizio, notaio Roma e trascritto il 13/05/2009 ai nn. 4244/2614 da potere di [REDACTED]
- Alla suddetta [REDACTED], il bene identificato al fg. 1 part. 58 sub. 2 era pervenuto per atto di decreto di trasferimento degli immobili del 10/03/2009 rep. n. 62, del Tribunale di Cremona trascritto il 17/03/2009 ai nn. 2253/1342 da potere di [REDACTED]
- A margine risultano: ATTO GIUDIZIARIO NN. 3890/2360 DEL 06/05/2009 derivante da decreto di trasferimento immobili del 28/04/2009 emesso dal TRIBUNALE DI CREMONA n. rep. 119
- Ai suddetti [REDACTED] in quota dell'intera proprietà dell'immobile per acquisto fatto con atto di compravendita in data 15/10/1978 voltura in atti dal 31/12/1984 rep. n. 34950, Rogante dott. Squintani A., notaio in Cremona registrazione UR sede di Cremona n° 2386 del 23/10/1978 (n. 23484)

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

EPOCA E STATO DELLA COSTRUZIONE:

Anno di costruzione: si valuta che l'intero complesso immobiliare sia di fine anni '70/primi anni '80
Stato di manutenzione alloggio: scarso

ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO:

Pratiche edilizie: con ispezione ipotecaria del 25.11.2022 riguardante l'atto di compravendita del 11.01.2013 con Repertorio n. 2819 Rogito n. 1584, risulta che l'immobile è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- C.E. n°124/45 del 14/01/1978
- C. E. in variante n°124 del 04/08/1978
- C.E. n°675 del 14/07/1982

Il Comune di Pizzighettone non è purtroppo riuscito a reperire alcuna copia degli stessi, né tantomeno l'abitabilità o agibilità dell'intero immobile che ne risulta pertanto sprovvisto.

LA RISPONDENZA DELLA COSTRUZIONE ALLE PREVISIONI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO:

non avendo potuto verificare l'effettiva rispondenza dei provvedimenti edilizi con lo stato di fatto dei luoghi presso il Comune di Pizzighettone, non è possibile valutare se questi ultimi sono conformi a quanto inizialmente autorizzato. Si ritiene comunque di poter dichiarare legittimo lo stato dei luoghi ai sensi dell'art.9 comma 1/bis del D.P.R. 380/2001 che riporta quanto di seguito:

"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento



edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, **lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti**, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, **o altro atto**, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. **Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."**

Si rileva inoltre la conformità dello stato dei luoghi, con la planimetria catastale datata luglio 1982.

Sarà comunque necessario, in quanto l'intero immobile ne risulta sprovvisto, richiedere l'abitabilità o agibilità dell'immobile, ma solo a seguito di opportuni interventi di manutenzione straordinaria.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile pignorato non risulta occupato né da debitore esecutato né da soggetti terzi ed non è libero da arredi.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

- Verificata l'assenza di pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo beni pignorato.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

ISCRIZIONE NN. 7695/1218 del 04/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 30/10/2013 Numero di repertorio 3587/1932 Notaio SCIUMBATA GABRIELE Sede ROMA

A favore di CREDITO VALTELLINESE SOCIETA' COOPERATIVA Sede SONDRIO Codice Fiscale 00043260140 (Domicilio ipotecario eletto SONDRIO (SO) Piazza Quadrivio n°8) contro [REDACTED] capitale 1.000.000,00€ totale 1.800.000,00€ Durata 2 anni 15 giorni, grava su Pizzighettone Foglio 1 Particella 58 sub. 3 e sub. 6.

TRASCRIZIONE NN. 905/641 del 08/02/2022 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 28/12/2021, repertorio n. 3054 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Cremona sede di Cremona

A favore di NOSTOS SPV S.R.L. con sede in Milano C.F.: 09682960969 (Richiedente: Studio Legale Mazza, Giovannini e Associati – Via Trieste n. 20 – Sondrio) contro [REDACTED], gravante su Pizzighettone Foglio 1 Particella 58 sub. 3 e sub. 11.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- A seguito di verifica si conferma che non esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- A seguito di verifica si conferma che non esistono vincoli o oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.



QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

- A seguito di verifica si conferma che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

- A seguito di verifica si conferma che sui beni pignorati non esistono pesi ed oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

E' stato verificato che non esiste un regolamento condominiale né tantomeno un condominio, pertanto non vi sono ad oggi spese straordinarie deliberate o spese condominiali scadute. Non vi sono procedimenti in corso per il bene pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**Criteri di stima e attribuzione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione**

Verificato lo stato di fatto, le caratteristiche tipologiche sopra descritte, e constatandone le caratteristiche ambientali, i servizi primari e secondari presenti nella zona, nonché la vetustà degli immobili, tenuto conto della posizione e dell'ubicazione del bene oggetto di stima, della situazione attuale di mercato immobiliare, delle servitù attive e passive, dei valori correnti di mercato (nella zona NON sono stati individuati immobili oggetto di recenti compravendite), considerato che sono stati individuati due immobili simili, proposti in compravendita e facenti parte del medesimo segmento di mercato, si è giunti alla determinazione del valore di mercato come segue:

Osservazione del mercato immobiliare e scelta comparabili.

PREMESSA

- il 1° immobile è situato in Comune di Pizzighettone, località Ferie, ed è una casa di corte formata da tre unità abitative, giardino privato, box e due rustici. All'ingresso del cortile troviamo il primo immobile che è stato parzialmente ristrutturato ed è diviso in due appartamenti, ognuno con ingresso indipendente, quello al piano terra formato da cucina soggiorno, bagno e una camera da letto, quello al secondo piano formato da soggiorno cucina, bagno, due camere da letto e lunga balconata che si protrae su tutto un lato dell'immobile. A disposizione della proprietà un box singolo collegato al vano scala per salire all'appartamento del secondo piano. Sul retro area esterna privata recintata dov'è presente un rustico anch'esso di proprietà. A completare la proprietà infine una terza unità abitativa da ristrutturare completamente adiacente alla proprietà appena descritta, strutturata su due piani e formata da soggiorno cucina bagno e due camere da letto. Ha una superficie commerciale di 400mq relativa all'intero immobile con caratteristiche simili ma in uno stato di manutenzione senz'altro migliore dell'immobile oggetto di perizia. La classe energetica è la F. Detta unità immobiliare è posta in vendita a 109.000,00€ con richiesta economica pari a €/mq 272,50
- Il 2° immobile è situato nella Frazione Regona Inferiore del Comune di Pizzighettone, costituito da corpi di fabbrica con destinazioni diverse comprensivo di parti comuni: portico e cortile. Si accede da Via XXIV Maggio al civico 2 transitando prima dall'entrata aperta pedonale e carraia indi, tramite cancello in ferro ad un battente, si giunge nel cortile interno che consente l'ingresso alle varie unità immobiliari. Nel dettaglio:
- ABITAZIONE (198 mq): Transitando sul cortile e dal portico comuni si accede all'abitazione su due piani costituita da: ingresso, locale giorno, camera, bagno, disimpegno e lavanderia; tramite scala a



due rampe si accede al piano primo con disimpegno, cucina, soggiorno, w.c. e due camere da letto. L'abitazione è stata completamente ristrutturata nel triennio 2002/2005.

- BOX AUTO (66 mq): Sono costituiti da un corpo di fabbrica posto ad est del cortile interno, suddivisi in n°3 posti auto indipendenti ed accessibili da porte basculanti in lamiera grecata.
- DEPOSITO (66 mq): E costituito da unico ambiente a forma rettangolare posto al piano primo, si accede dal cortile comune per poi transitare nel box 1 (nord) indi si sale dalla rampa scala.
- LABORATORIO (198 mq): Percorrendo il cortile comune sino al lato sud si accede al laboratorio artigianale, costituito da un ambiente a forma di elle comprensivo di locali accessori: w.c. e spogliatoi per il personale, altro w.c. con disimpegno, box ad uso ufficio e cortile esclusivo. Classe energetica G.

Detta unità immobiliare è posta in vendita a partire da 99.000,00€ con richiesta economica pari a circa €/mq 300,00

Considerato che:

- gli immobili comparabili individuati nel territorio in condizioni simili rispetto a quello periziato hanno valori che variano tra i 270,00 e i 300,00 €/mq.,
- i valori desunti dalla pubblicazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate OMI per immobili in stato di conservazione normale variano tra i 400,00 ed i 600,00 €/mq.,
- i valori desunti dalla pubblicazione del Borsino Immobiliare per immobili da ristrutturare variano tra i 255,00 e i 365,00 €/mq.,

si ritiene equo assegnare agli immobili oggetto di perizia un valore pari a **310,00 €/mq.**

Quotazioni Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CREMONA

Comune: PIZZIGHETTONE

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1400	L			
Abitazioni civili	NORMALE	650	1000	L	2,3	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,6	2,3	L
Box	NORMALE	450	650	L	1,7	2,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	300	450	L	1,1	1,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	200	300	L	0,8	1	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1050	L	2,6	3,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
 tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
 E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
 Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
 Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
 P.I.: 00827980194

