

Quotazioni Borsino Immobiliare (a titolo esemplificativo)

PIZZIGHETTONE

VIA DOSSO SANTA CRISTINA, FERIE CR, ITALIA
Zona CASCINE E ZONA AGRICOLA

DATI IMMOBILE

Abitazioni in stabili economici di **82 Mq Commerciali**

Condizioni immobile	Completamente da ristrutturare		
Piano	1 Piano		
Attico	No		
Ascensore	Senza ascensore		
Mq coperti	70		
Mq balconi	23	Mq terrazzo	0
Mq giardino	0	Cantina	-
Soffitta	-	Box auto	SI
Posto auto coperto	-	Posto auto scoperto	-

VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

Euro
20.859,00
Valore minimo

Euro
25.406,00
Valore medio

Euro
29.952,00
Valore massimo

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICI COMMERCIALI (mq)	COEFFICIENTE	SUPERFICI RAGGUAGLIATE (mq)	VALORE DI MERCATO €/mq	VALORE DI MERCATO TOTALE
A4	Autorimessa PT	13,40	0,50	6,70	310,00	€ 2.077,00
	Appartamento P2	60,00	1,00	60,00	310,00	€ 18.600,00
	Balcone P2	16,00	0,25	4,00	310,00	€ 1.240,00
	TOT	89,40		70,70	310,00	€ 21.917,00

Pertanto, tenuto conto dei criteri sopra descritti e di ogni altro fattore positivo o negativo capace di caratterizzare la stima, preso atto della realtà di mercato corrente ed esperiti gli opportuni conteggi, il sottoscritto giudica ed attribuisce all'immobile oggetto di pignoramento il

- **valore di mercato di € 21.917,00 (euro ventunomilanovecentodiciassette/00).**
- **Il prezzo a base d'asta si ritiene idoneo pari a € 18.800,00**



SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO A5

Diritto: piena proprietà

Bene: appartamento e autorimessa

Ubicazione: Ferie di Pizzighettone (CR)

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

Stato: scarso

Lotti: A5

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

- Foglio 1 Particella 58 subalterno 7 (appartamento)
- Foglio 1 Particella 58 subalterno 13 (autorimessa)

Differenze rispetto al pignoramento: nessuno

Irregolarità/abusi: irregolarità urbanistiche

Valore di stima: €. 25.412,25

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°20 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 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 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 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, due camere da letto 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, 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 parzialmente occupata da materiale edile.

➤ **CONSISTENZA DELLA PROPRIETA':**

LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICI UTILI (mq)	SUPERFICI COMMERCIALI (mq)	COEFFICIENTE	SUPERFICI RAGGUAGLIATE (mq)
A5	Autorimessa PT	11,80	13,40	0,50	6,70
	Appartamento P2	62,10	70,50	1,00	70,50
	Balcone P2	19,10	19,10	0,25	4,78
	TOT	93,00	103,00		81,98

➤ **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. 8

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

Ovest: ragioni di cui alla part. 58 sub. 6

CONFINI autorimessa:

Nord: cortile comune di cui alla part. 58

Est: ragioni di cui alla part. 58 sub. 14

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

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

➤ **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. 007 - Cat. A2 - Cl. 2 - Cons. 4 vani (75mq) - 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. 013 - 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° 1907600006722 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 – CUCINETTO

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 – CAMERA LETTO



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 CORTILE 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 15 – AUTORIMESSA LATO VIA VITTORIA



FOTO 16 – BASCULANTE 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





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. 007 - Cat. A2 - Cl. 2 - Cons. 4 vani (69mq) - 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. 013 - 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. T19817 - Richiedente: RGGRNL55E20D150M

MODULARIO
F. Co. 5.7. 200



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. ARCAUTO LEGGE 11. APRILE 1962, N. 462)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PIZZIGHETTONE

Via FERIE

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

CREMONA

PIANTA
PIANO SECONDO





CONFINANTI E
PLANIMETRIA 1:500
PARTI COMUNI

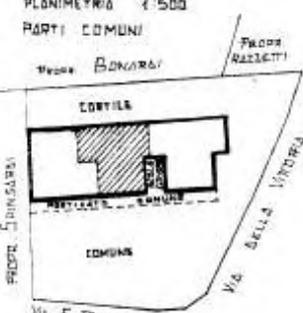
Via BONARSI

Via BELLA VISTORIA

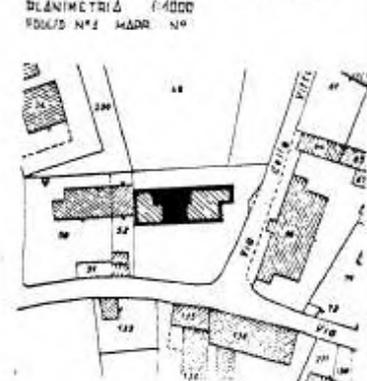
Via F. TOLEMI

Via PIAZZA

Via RAZZETTI



PLANIMETRIA 1:400
FOGLIO N° 2 MADR. N° 0



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA <u>27-8-82</u> PROT. N° <u>204/82</u>	Compilata dal <u>GEOM. CARLO PE</u> (Tecnico, nota e soprano del tecnico) Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>CREMONA</u> DATA <u>26-8-82</u> Firma: <u>[Signature]</u>

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/08/1982 - Data: 22/04/2022 - n. T19817 - 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. T21899 - Richiedente: RGGRL55E20D150M

MODULARIO
F. 12 009 - 487



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

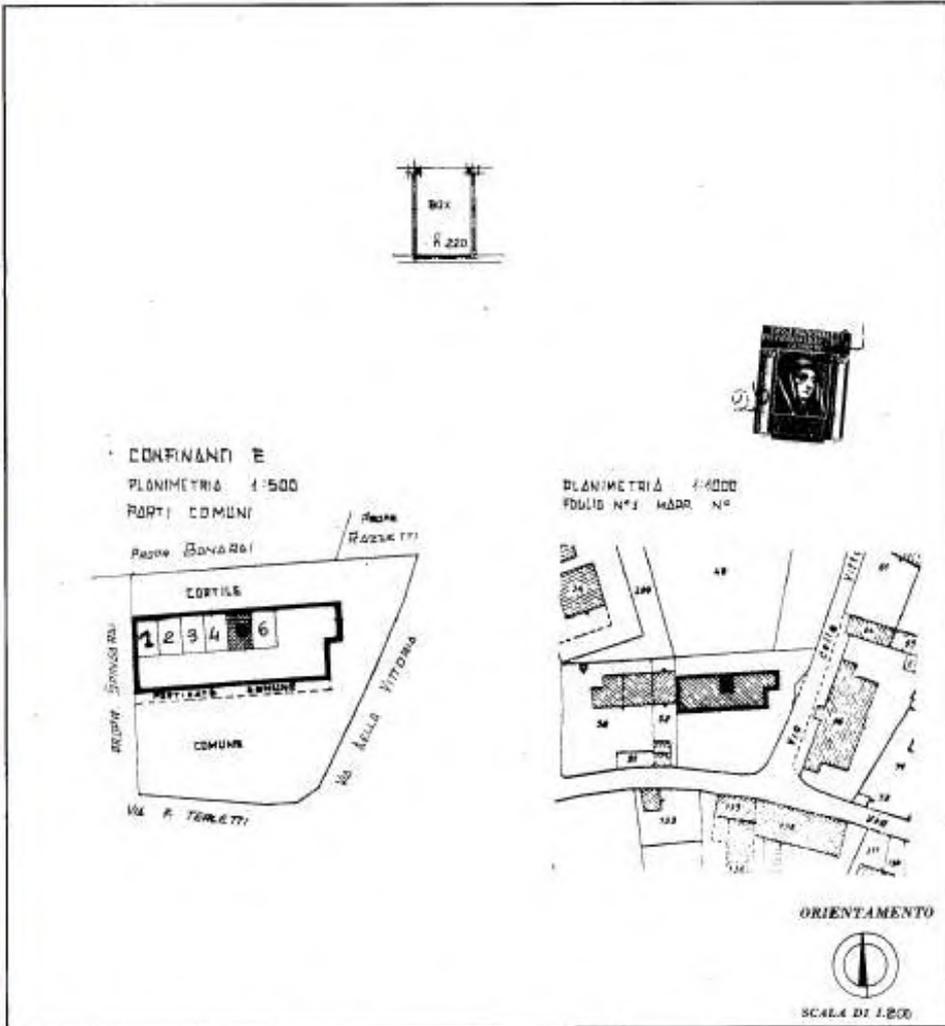
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(A. DECRETI-LEGGI 11 APRILE 1976, N. 30)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PIZZIGHETTONE Via FERIA



Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CREMONA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 27-8-82
PROF. N° 212/82

Compilato dal GEOM. CARLO RE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de: GEOMETRI
della Provincia di CREMONA

DATA 26-8-82
Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/08/1982 - Data: 22/04/2022 - n. T21899 - Richiedente: RGGRL55E20D150M

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

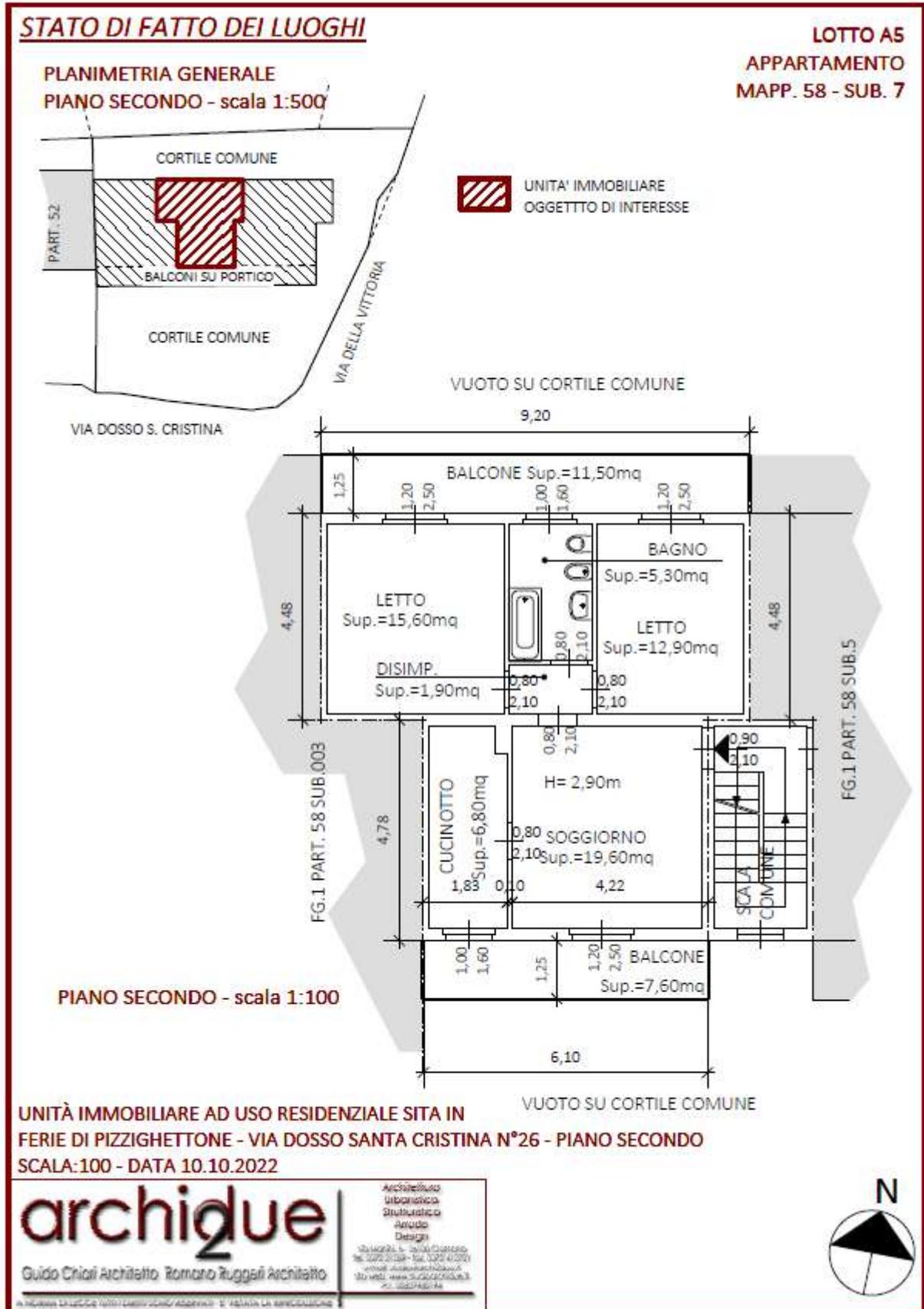
AUTORIMESSA

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

VICOLO PRIVATO Piano T



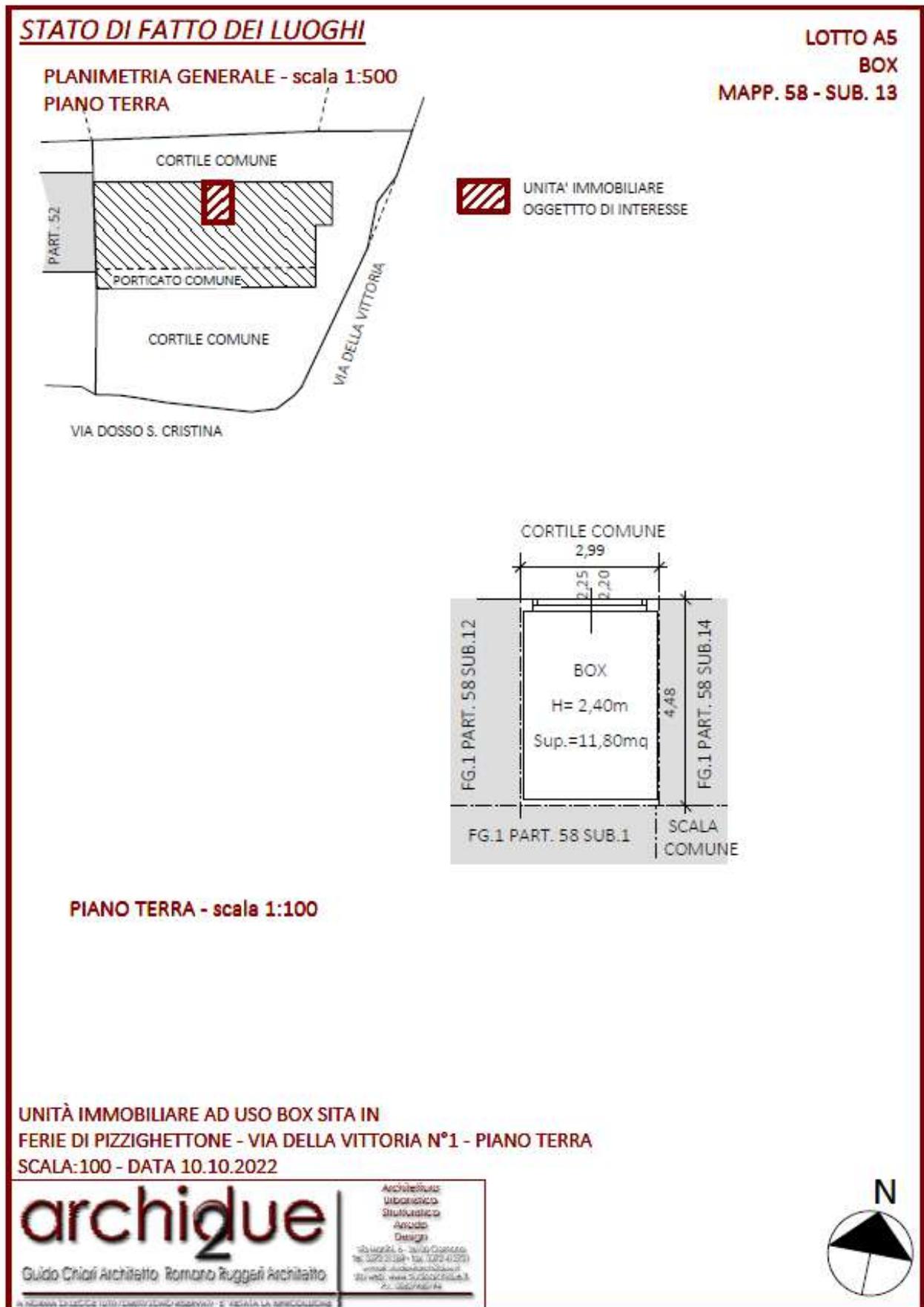
Restituzione grafica dello stato di fatto dei luoghi



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 secondo di una palazzina ad uso prevalentemente 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 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. 8 ad est, con vuoto su cortile comune di cui alla part. 58 a sud, con ragioni di cui alla part. 58 sub. 6 ad ovest.
- **CONFINI AUTORIMESSA:** con cortile comune di cui alla part. 58 a nord, con ragioni di cui alla part. 58 sub. 14 ad est, con ragioni di cui alla part. 58 sub. 1 a sud, con ragioni di cui alla part. 58 sub. 12 ad ovest.

Le unità immobiliari sono riportate:

- **APPARTAMENTO** nel C.F. del **Comune di Pizzighettone (CR)** al **foglio 1, particella 58 sub 007**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.
- **AUTORIMESSA** nel C.F. del **Comune di Pizzighettone (CR)** al **foglio 1, particella 58 sub 013**; 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 **€. 25.412,25**

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 materiali 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. 7 e sub. 13

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. 7 e sub. 13.

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 similari 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 O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



Quotazioni Borsino Immobiliare (a titolo esemplificativo)

PIZZIGHETTONE

VIA DOSSO SANTA CRISTINA, FERIE CR, ITALIA
Zona CASCINE E ZONA AGRICOLA

DATI IMMOBILE

Abitazioni in stabili economici di **82 Mq Commerciali**

Condizioni immobile	Completamente da ristrutturare		
Piano	1 Piano		
Attico	No		
Ascensore	Senza ascensore		
Mq coperti	70		
Mq balconi	23	Mq terrazzo	0
Mq giardino	0	Cantina	-
Soffitta	-	Box auto	SI
Posto auto coperto	-	Posto auto scoperto	-

VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

Euro
20.859,00
Valore minimo

Euro
25.406,00
Valore medio

Euro
29.952,00
Valore massimo

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICI COMMERCIALI (mq)	COEFFICIENTE	SUPERFICI RAGGUAGLIATE (mq)	VALORE DI MERCATO €/mq	VALORE DI MERCATO TOTALE
A5	Autorimessa PT	13,40	0,50	6,70	310,00	€ 2.077,00
	Appartamento P2	70,50	1,00	70,50	310,00	€ 21.855,00
	Balcone P2	19,10	0,25	4,78	310,00	€ 1.480,25
	TOT	103,00		81,98	310,00	€ 25.412,25

Pertanto, tenuto conto dei criteri sopra descritti e di ogni altro fattore positivo o negativo capace di caratterizzare la stima, preso atto della realtà di mercato corrente ed esperiti gli opportuni conteggi, il sottoscritto giudica ed attribuisce all'immobile oggetto di pignoramento il

- **valore di mercato di € 25.412,25 (euro venticinquemilaquattrocentododici/25).**
- **Il prezzo a base d'asta si ritiene idoneo pari a € 21.800,00**



SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO “B”

Diritto: piena proprietà

Bene: Palazzina condominiale con area scoperta annessa

Ubicazione: Gombito (CR)

- Via Provinciale Adda n° 38 – piani T-1-2-3

Stato: molto precario

Lotti: unico

Dati Catastali attuali: Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR)

- Foglio 1 Particella 70 subalterni da 11 a 19 (appartamenti)
- Foglio 1 Particella 70 subalterno da 2 a 10 (autorimesse)
- Foglio 1 Particelle 70 e 214 (area scoperta)

Differenze rispetto al pignoramento: nessuno

Irregolarità/abusi: nessuna

Valore di stima: €. **373.658,12**

Vendibilità: scarsa

Motivo: ubicazione, completamente da ristrutturare, dimensione

Pubblicità: inserzione su siti dedicati quali “Immobiliare.it”

Occupazione: libero

Titolo di occupazione: nessuno

Oneri: nessuno

Varie: nessuna

APE: sì per appartamenti – non richiesta per autorimesse

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:**

Complesso immobiliare condominiale pluripiano isolato comprendente appartamenti, autorimesse, parti comuni e area scoperta a cortile/giardino sito in Gombito - Via Provinciale Adda n° 38.
Altezza netta appartamenti 3,00 m. Altezza netta autorimesse 2,20 m.

➤ **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

I beni oggetto di perizia consistono in:

Palazzina condominiale pluripiano isolata comprendente appartamenti, autorimesse, parti comuni e area scoperta a cortile/giardino sito in Gombito - Via Provinciale Adda n° 38.
Altezza netta appartamenti 3,00 m. Altezza netta autorimesse 2,20 m.

L'edificio si sviluppa su quattro livelli: al piano terra trovano ubicazione parti comuni alle diverse unità immobiliari (ingresso, vano scala, locale contatori, locale deposito) e n° 9 autorimesse mentre i piani primo, secondo e terzo ospitano n° 3 appartamenti ciascuno, oltre il vano scale comune, per un totale di n° 9 alloggi.

I tre piani abitativi comprendono ciascuno:

- un alloggio con accesso dal vano scala comune, costituito da ingresso con un piccolo ripostiglio, corridoio, locale cucina, soggiorno, balcone con accesso dalla cucina e dal soggiorno, disimpegno, due letto e bagno.
- un alloggio con accesso dal vano scala comune, costituito da corridoio d'ingresso, soggiorno, cucina, balcone con accesso dalla cucina, dal soggiorno e dalla camera da letto, disimpegno, letto e bagno.
- un alloggio con accesso dal vano scala comune, ingresso/soggiorno, cucina con piccolo ripostiglio, disimpegno, due letto, bagno, balcone con accesso da soggiorno e da una letto.

➤ **STATO DELL'IMMOBILE:**

L'intero complesso risulta in stato di abbandono e, pertanto, in pessime condizioni di manutenzione. Si rileva la mancanza di serramenti di ingresso alle parti comuni (portoncino) ed alle varie unità abitative.

La parziale mancanza o la rottura dei serramenti esterni dei vari alloggi ha favorito l'occupazione degli spazi da parte di volatili che hanno causato danni e sporcizia diffusi. I pavimenti di tutti gli appartamenti, così come i rivestimenti di cucine e bagni, sono in piastrelle di monocottura. I serramenti sono in legno smaltato con vetro semplice e avvolgibili in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato con specchiatura a vetro stampato, mentre i portoncini d'ingresso sono totalmente mancanti.

Gli impianti di riscaldamento sono costituiti da caldaie murali (alcune mancanti), radiatori in acciaio a colonne, mentre l'impianto elettrico è sottotraccia. Le unità abitative risultano sostanzialmente libere da arredi ma, come detto, in stato oltremodo precario per la diffusa sporcizia e per la copiosa presenza di guano. In generale le finiture sono di livello economico e comunque compromesse dallo stato di abbandono.

Le autorimesse hanno porta basculante metallica, pavimento in battuto di cls., pareti intonacate. Alcune risultano sgombre altre occupate da masserizie, vecchi mobili, pneumatici e materiali edili.



➤ **CONSISTENZA DELLA PROPRIETA':**

TABELLA SUPERFICI PALAZZINA CONDOMINIALE IN GOMBITO - FOGLIO 1 - MAPP. 70						
RIF.	SUB	DESTINAZIONE	SUPERFICI UTILI (mq)	SUPERFICI LORDE (mq)	COEFFICIENTE	SUPERFICI COMMERCIALI (mq)
A	11	Appartamento P1	74,47	87,21	1,00	87,21
		Balcone P1	5,20	5,20	0,25	1,30
B	12	Appartamento P1	60,33	68,31	1,00	68,31
		Balcone P1	10,00	10,00	0,25	2,50
C	13	Appartamento P1	75,74	88,62	1,00	88,62
		Balcone P1	6,70	6,70	0,25	1,68
D	14	Appartamento P2	74,55	87,21	1,00	87,21
		Balcone P2	5,20	5,20	0,25	1,30
E	15	Appartamento P2	60,34	68,83	1,00	68,83
		Balcone P2	10,00	10,00	0,25	2,50
F	16	Appartamento P2	75,70	88,75	1,00	88,75
		Balcone P2	6,70	6,70	0,25	1,68
G	17	Appartamento P3	74,55	87,21	1,00	87,21
		Balcone P3	5,20	5,20	0,25	1,30
H	18	Appartamento P3	60,34	68,67	1,00	68,67
		Balcone P3	10,00	10,00	0,25	2,50
I	19	Appartamento P3	75,70	88,77	1,00	88,77
		Balcone P3	6,70	6,70	0,25	1,68
J	2	Autorimessa PT	16,72	20,90	0,50	10,45
K	3	Autorimessa PT	19,12	22,61	0,50	11,31
L	4	Autorimessa PT	19,71	23,17	0,50	11,59
M	5	Autorimessa PT	19,01	22,01	0,50	11,01
N	6	Autorimessa PT	19,23	22,13	0,50	11,07
O	7	Autorimessa PT	26,86	32,11	0,50	16,06
P	8	Autorimessa PT	31,21	38,84	0,50	19,42
Q	9	Autorimessa PT	19,98	22,54	0,50	11,27
R	10	Autorimessa PT	18,31	22,80	0,50	11,40
		Parti comuni PT	37,41	45,62	0,70	31,93
		Parti comuni P1	19,38	23,13	0,70	16,19
		Parti comuni P2	19,38	23,13	0,70	16,19
		Parti comuni P3	19,38	23,13	0,70	16,19
S		Area urbana PT		430,00	0,10	43,00
		Area scoperta PT		960,00	0,10	96,00
		TOTALI	983,12	2.531,40		1.083,07



➤ **ESPOSIZIONE:**

Il fabbricato, isolato, sorge su area di proprietà ed è libero su tutti i lati.

➤ **AZZONAMENTO NEL VIGENTE P.G.T.:**

AMBITO EDIFICATO – sistema urbano consolidato ex art. 10/bis c. 7 let. B – L.R. 12/2005: definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione.

Fascia di rispetto ai sensi dell'Art. 142 lett. C del D.Lgs n° 42/2004 – Fiume Adda, Colatore Serio Morto, Colatore Lago, Colatore Fossadone.

➤ **CONTESTO URBANO:**

La palazzina condominiale di cui l'unità immobiliare fa parte è ubicata in Comune di Gombito in provincia di Cremona. Nel paese, di dimensioni ridotte e con una popolazione residente di circa 600 persone, esistono servizi come negozio di alimentari, scuola dell'infanzia, sportello postale, sportello di banca, dispensario farmaceutico, bar mentre per altri servizi essenziali come scuole dalla primaria in avanti bisogna recarsi nei Comuni limitrofi come Montodine (a 4 km.) o Castelleone (a 7 km.).

➤ **CONFINI**

In senso orario in un sol corpo unitamente alle aree scoperte annesse;

A Nord mapp. 248, 179 e 251 poi, per salto sporgente, a Nord-Ovest mapp. 65 poi, per salto rientrante a Nord mapp. 67;

A Est mapp. 67 poi, per salto sporgente, mapp. 188, 137 e 174 poi, per salto rientrante, mapp. 215 poi, per salto rientrante, mapp. 207;

A Sud mapp. 215 poi, per salto sporgente, mapp. 207 poi, per salto sporgente, mapp. 77;

A Ovest mapp. 134 poi, per salto sporgente, mapp. 251, 331, 253 e 330 poi, a linea obliqua, a Nord-Ovest mapp. 65;

➤ **ACCESSI:**

Pedonale e carrai dalla Via Provinciale Adda attraverso l'area cortilizia ed il vano scala condominiali

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE completa:**

A) Appartamento: Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 11 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. A/2 - Cl. 5 - Cons. 5,5 vani – Sup. tot. 91 mq. - Sup. escluse le aree scoperte 89 mq. - R.C. €. 440,28

B) Appartamento: Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 12 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. A/2 - Cl. 5 - Cons. 4 vani – Sup. tot. 77 mq. - Sup. escluse le aree scoperte 73 mq. - R.C. €. 320,20



- C) **Appartamento:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 13 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. A/2 - Cl. 5 - Cons. 6 vani – Sup. tot. 91 mq. - Sup. escluse le aree scoperte 89 mq. - R.C. €. 480,30
- D) **Appartamento:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 14 – via Adda n° CM – Piano 1 - Cat. A/2 - Cl. 5 - Cons. 5,5 vani – Sup. tot. 91 mq. - Sup. escluse le aree scoperte 89 mq. - R.C. €. 440,28
- E) **Appartamento:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 15 – via Adda n° CM – Piano 1 - Cat. A/2 - Cl. 5 - Cons. 4 vani – Sup. tot. 77 mq. - Sup. escluse le aree scoperte 73 mq. - R.C. €. 320,20
- F) **Appartamento:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 16 – via Adda n° CM – Piano 1 - Cat. A/2 - Cl. 5 - Cons. 6 vani – Sup. tot. 91 mq. - Sup. escluse le aree scoperte 89 mq. - R.C. €. 480,30
- G) **Appartamento:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 17 – via Adda n° CM – Piano 2 - Cat. A/2 - Cl. 5 - Cons. 5,5 vani – Sup. tot. 91 mq. - Sup. escluse le aree scoperte 89 mq. - R.C. €. 440,28
- H) **Appartamento:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 18 – via Adda n° CM – Piano 2 - Cat. A/2 - Cl. 5 - Cons. 4 vani – Sup. tot. 76 mq. - Sup. escluse le aree scoperte 73 mq. - R.C. €. 320,20
- I) **Appartamento:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 19 – via Adda n° CM – Piano 2 - Cat. A/2 - Cl. 5 - Cons. 6 vani – Sup. tot. 92 mq. - Sup. escluse le aree scoperte 90 mq. - R.C. €. 480,30
- J) **Autorimessa:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 2 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 18 mq. – Sup. tot. 18 mq. - R.C. €. 39,97
- K) **Autorimessa:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 3 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 19 mq. – Sup. tot. 19 mq. - R.C. €. 42,19
- L) **Autorimessa:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 4 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 18 mq. – Sup. tot. 18 mq. - R.C. €. 39,97
- M) **Autorimessa:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 5 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 18 mq. – Sup. tot. 18 mq. - R.C. €. 39,97
- N) **Autorimessa:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 6 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 19 mq. – Sup. tot. 19 mq. - R.C. €. 42,19
- O) **Autorimessa:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 7 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 27 mq. – Sup. tot. 27 mq. - R.C. €. 59,96
- P) **Autorimessa:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 8 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 29 mq. – Sup. tot. 29 mq. - R.C. €. 64,40



- Q) **Autorimessa:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 9 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 19 mq. – Sup. tot. 19 mq. - R.C. €. 42,19
- R) **Autorimessa:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 10 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 18 mq. – Sup. tot. 18 mq. - R.C. €. 39,97
- S) **Area scoperta:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 – Part. 214 – Ente Urbano – Sup. 430 mq.

Intestazione: [REDACTED], proprietaria
1/1

➤ **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

Il perito ha accertato l'esistenza degli A.P.E. relativi a tutte le unità abitative con i seguenti codici identificativi:

CODICI IDENTIFICATIVI A.P.E.					
RIF.	SUB	DESTINAZIONE	CODICE IDENTIFICATIVO	REGISTRAZIONE	SCADENZA
A	11	Appartamento P1	1904900001122	20/04/2022	20/04/2032
B	12	Appartamento P1	1904900001222	20/04/2022	20/04/2032
C	13	Appartamento P1	1904900001322	20/04/2022	20/04/2032
D	14	Appartamento P2	1904900001022	20/04/2022	20/04/2032
E	15	Appartamento P2	1904900001422	20/04/2022	20/04/2032
F	16	Appartamento P2	1904900001522	20/04/2022	20/04/2032
G	17	Appartamento P3	1904900001622	20/04/2022	20/04/2032
H	18	Appartamento P3	1904900001722	20/04/2022	20/04/2032
I	19	Appartamento P3	1904900001822	20/04/2022	20/04/2032

Non è necessaria l'APE per le autorimesse.



➤ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

ESTERNI





PARTI COMUNI





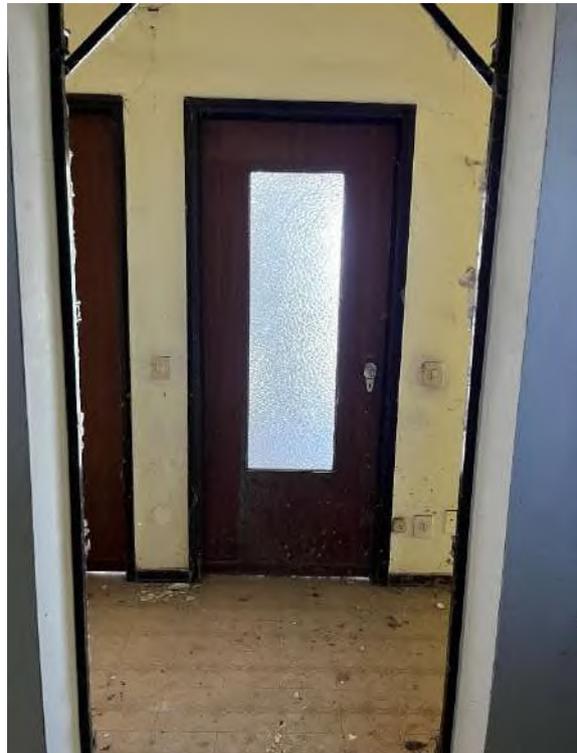
Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
P.I.: 00827980194



INTERNI APPARTAMENTI





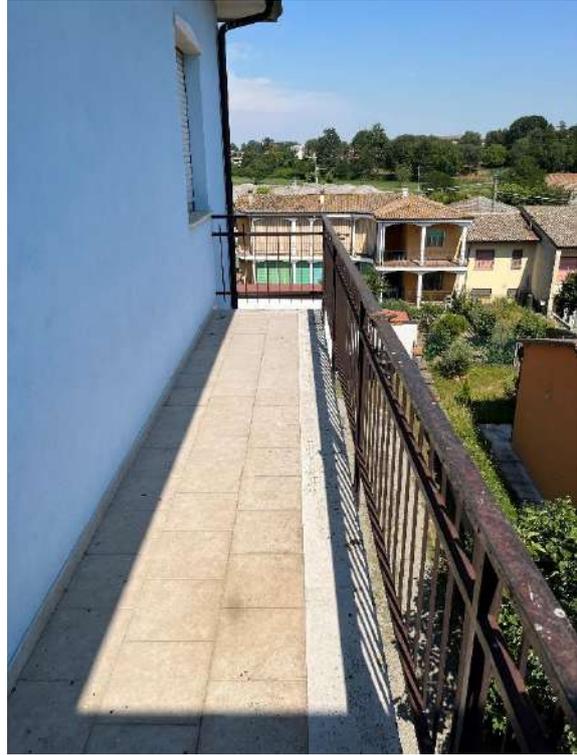












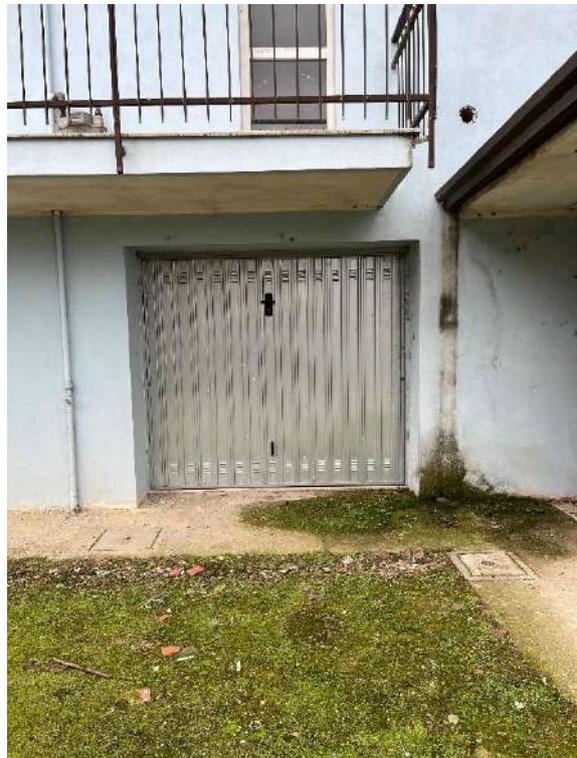
Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
P.I.: 00827980194



AUTORIMESSE









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

- **Appartamento:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 11 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. A/2 - Cl. 5 - Cons. 5,5 vani – Sup. tot. 91 mq. - Sup. escluse le aree scoperte 89 mq. - R.C. €. 440,28
- **Appartamento:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 12 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. A/2 - Cl. 5 - Cons. 4 vani – Sup. tot. 77 mq. - Sup. escluse le aree scoperte 73 mq. - R.C. €. 320,20
- **Appartamento:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 13 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. A/2 - Cl. 5 - Cons. 6 vani – Sup. tot. 91 mq. - Sup. escluse le aree scoperte 89 mq. - R.C. €. 480,30
- **Appartamento:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 14 – via Adda n° CM – Piano 1 - Cat. A/2 - Cl. 5 - Cons. 5,5 vani – Sup. tot. 91 mq. - Sup. escluse le aree scoperte 89 mq. - R.C. €. 440,28
- **Appartamento:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 15 – via Adda n° CM – Piano 1 - Cat. A/2 - Cl. 5 - Cons. 4 vani – Sup. tot. 77 mq. - Sup. escluse le aree scoperte 73 mq. - R.C. €. 320,20
- **Appartamento:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 16 – via Adda n° CM – Piano 1 - Cat. A/2 - Cl. 5 - Cons. 6 vani – Sup. tot. 91 mq. - Sup. escluse le aree scoperte 89 mq. - R.C. €. 480,30
- **Appartamento:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 17 – via Adda n° CM – Piano 2 - Cat. A/2 - Cl. 5 - Cons. 5,5 vani – Sup. tot. 91 mq. - Sup. escluse le aree scoperte 89 mq. - R.C. €. 440,28
- **Appartamento:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 18 – via Adda n° CM – Piano 2 - Cat. A/2 - Cl. 5 - Cons. 4 vani – Sup. tot. 76 mq. - Sup. escluse le aree scoperte 73 mq. - R.C. €. 320,20
- **Appartamento:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 19 – via Adda n° CM – Piano 2 - Cat. A/2 - Cl. 5 - Cons. 6 vani – Sup. tot. 92 mq. - Sup. escluse le aree scoperte 90 mq. - R.C. €. 480,30

- **Autorimessa:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 2 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 18 mq. – Sup. tot. 18 mq. - R.C. €. 39,97
- **Autorimessa:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 3 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 19 mq. – Sup. tot. 19 mq. - R.C. €. 42,19
- **Autorimessa:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 4 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 18 mq. – Sup. tot. 18 mq. - R.C. €. 39,97
- **Autorimessa:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 5 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 18 mq. – Sup. tot. 18 mq. - R.C. €. 39,97



- **Autorimessa:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 6 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 19 mq. – Sup. tot. 19 mq. - R.C. €. 42,19
- **Autorimessa:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 7 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 27 mq. – Sup. tot. 27 mq. - R.C. €. 59,96
- **Autorimessa:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 8 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 29 mq. – Sup. tot. 29 mq. - R.C. €. 64,40
- **Autorimessa:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 9 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 19 mq. – Sup. tot. 19 mq. - R.C. €. 42,19
- **Autorimessa:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 - Part. 70 - Sub. 10 – via Adda n° CM – Piano T - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 18 mq. – Sup. tot. 18 mq. - R.C. €. 39,97
- **Area scoperta:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gombito (CR) al Fg. 1 – Part. 214 – Ente Urbano – Sup. 430 mq.

Intestazione: MA.DO COSTRUZIONI S.R.L. (C.F.:10295111008) con sede in CAPENA (RM), 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:



APPARTAMENTI
SUB. 11

Data presentazione: 12/03/1981 - Data: 22/04/2022 - n. T21900 - Richiedente: RGGRNL55E20D150M

Microsoft Office

MODULARIO
 E. - C.C. 3. T. - 218

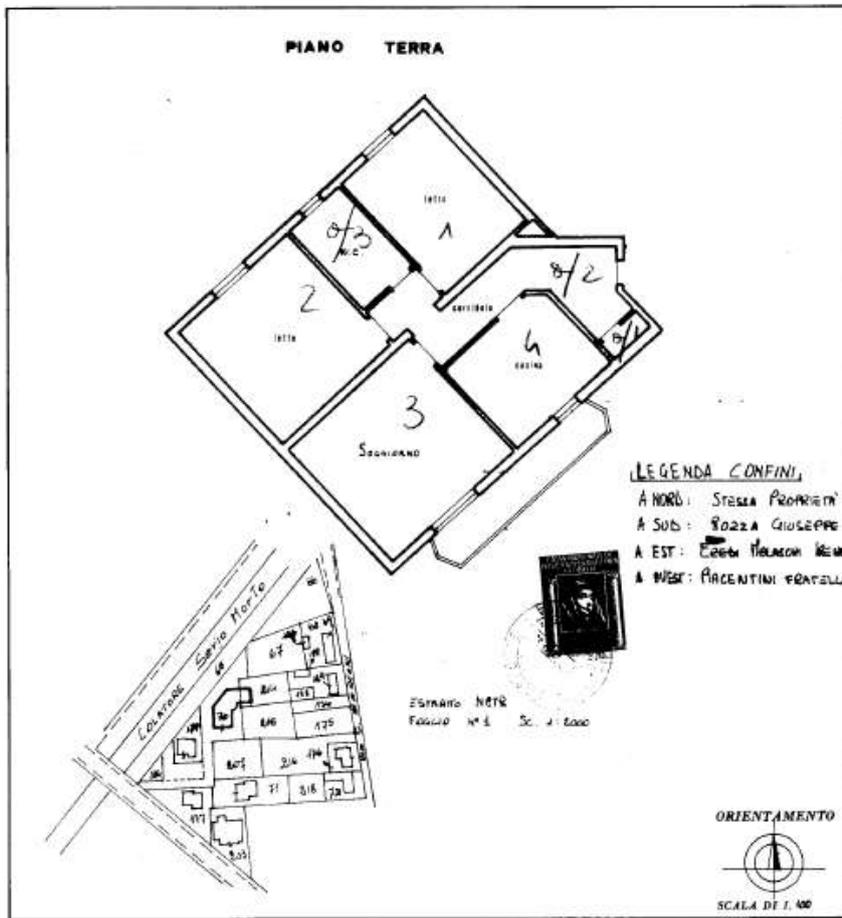
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. DICEMBRE-LEGGE 11 APRILE 1978, N. 301)

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Gombito Via Prov. le Adda
 Dato Re Francesco e Quirino
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Completata dal geom. Carlo
 (firma, nome e cognome dell'incaricato)

Inscritta all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Cremona
 n. 22.1.81
Carlo

DATA 12.3.81
 PROT. N° 20/81

Fg. 1
 n. 70/11

Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 12/03/1981 - Data: 22/04/2022 - n. T21900 - Richiedente: RGGRNL55E20D150M
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/04/2022 - Comune di GOMBITO(082) - < Foglio 1 - Particella 70 - Subalveo 11 >
 VIA ADDA n. CM Piano T



SUB. 12

Data presentazione: 12/03/1981 - Data: 22/04/2022 - n. T21901 - Richiedente: RGGRNL55E20D150M

MODULARIO F. - Cat. 3, F. - 219

Min. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. D. 11000 - LEGGE 11 APRILE 1969, N. 501)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Gombito via Prov. Le Adde

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona

PIANO TERRA

LEGENDA CONFINI
 A NORD: COLATORE SERIO MORTO
 A SUD, EST e OVEST: STESSA PROPRIETA'

ESTRATTO DI MAPPA N.E.T.R.
 FOGLIO N° 1. Scala 1:2000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Completato dal geom. R. Carlo
(Chia, nato e residente nel comune)

Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di CREMONA

DATA 22-4-81

Firma: Carlo

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 12-3-81
 PROF. N° 18131

FG.1
n° 70/12

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/03/1981 - Data: 22/04/2022 - n. T21901 - Richiedente: RGGRNL55E20D150M
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/04/2022 - Comune di GOMBITO (0302) - < Foglio 1 - Particella 70 - Subalterno 12 >
 VIA ADDA n. CM Piano T

