

TRIBUNALE DI CREMONA

**PROCESSO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° 78/2022 R.G.E.**

PROMOSSO DA:



NEI CONFRONTI DI:



RELAZIONE DI STIMA

Cremona, 30 agosto 2023

Il Perito
Ing. Gian Luigi Rossi

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

P.I. 01725780199

Via E. Beltrami n. 8
tel. 0372 25711

26100 CREMONA
cell. 3357856714

gianluigi.rossi@disegnoambiente.it

**GIAN LUIGI
ROSSI**
ingegnere

SOMMARIO:

A) QUESITO

B) PREMESSA

C) OPERAZIONI PERITALI

D) RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

**E) DETERMINAZIONE VALORE DEL COMPLESSO
IMMOBILIARE**

SCHEDE RIEPILOGATIVE

Allegati:

ALLEGATO 1 – FASCICOLO FOTOGRAFICO

ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE con visura catastale attuale

ALLEGATO 3 – FASCICOLO AUTORIZZAZIONI COMUNALI

ALLEGATO 4 – CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA

ALLEGATO 5 – CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA

ALLEGATO 6 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

ALLEGATO 7 – ATTO NOTARILE DI ACQUISTO

A) QUESITO

Il Giudice dell'Esecuzione G.O.P. Avv. Claudia CALUBINI, vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura, preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2 c.p.c., visti gli artt. 569 c.p.c., 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c.,

*dispone che l'esperto, **prima di ogni altra attività**, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;*

successivamente:

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

- 1 . a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;*
- 2 . a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*
- 3 . nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - i . se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
 - ii . se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;**
- 4 . nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
- 5 . a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;*
- 6 . a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;*
- 7 . a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;*
- 8 . a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;*

alleggi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

alleggi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

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

provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.;

riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti; poiché con il presente provvedimento viene nominato un custode giudiziario in sostituzione del debitore, non saranno concesse proroghe motivate da impedimenti nell'accesso all'immobile.

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

B) PREMESSA

Il sottoscritto ing. Gian Luigi Rossi, nato a Cremona l'11.07.1955, con studio a Cremona in via Beltrami n° 8, ingegnere libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cremona al N° 580, è stato nominato in data 03/06/2022 dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cremona Dott.ssa Claudia CALUBINI quale esperto per la redazione di una perizia estimativa ai fini del Processo di Esecuzione Immobiliare iscritto al Tribunale di Cremona al N° 78/2022. Successivamente in data 29/03/2023 ha dichiarato accettazione dell'incarico e prestato giuramento telematico. Detto processo di Esecuzione Immobiliare è stato

promosso da:

[REDAZIONE] [REDAZIONE]
[REDAZIONE] come integralmente descritto nel documento redatto dall'Avv. [REDAZIONE] in data 10/05/2022 "Istanza di vendita ex art. 567 C.P.C. che qui si intende integralmente recepito.

contro:

[REDAZIONE]
[REDAZIONE]

C) OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

L'oggetto della presente "Relazione di Stima" è la valutazione di un immobile di civile abitazione (casa unifamiliare) in Comune di Castelveverde (CR) posta su due piani fuori terra composto al P.T. da soggiorno, disimpegno, cucina, bagno/lavanderia con vano scala; al piano primo da disimpegno, tre stanze da letto di cui una con balcone e bagno tra loro collegati da scala interna; box auto di pertinenza al piano terra.

Quanto sopra descritto è censito al Catasto Urbano del suddetto Comune, come segue:

- Foglio 35 particella 240 subalterno 501 Via del Morbasco n° 9/P, Piano T-1, Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza vani 6,5 - Superficie catastale totale mq. 109,00 (totale escluse aree scoperte mq.102,00) - R.C. € 288,70.
- Foglio 35 particella 240 subalterno 502 Via del Morbasco n° 9Q P.T. Categoria C/6 - Classe 5 Consistenza mq. 12,00 - R.C. 35,33.

Le unità immobiliari sopradescritti risultano di proprietà esclusiva del [REDAZIONE]
[REDAZIONE]

D) OPERAZIONI PERITALI

Ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatomi, procedevo con le seguenti azioni peritali:

- In data 03/05/2023, prima comunicazione scritta al [REDACTED] ho effettuato un primo sopralluogo ricognitivo all'immobile.
- In data 17/05/2023 provvedevo, congiuntamente con [REDACTED] [REDACTED] (Certificatore Energetico) ad eseguire ulteriore sopralluogo per la ricognizione degli immobili oggetto di esecuzione ubicati in Castelverde Via del Morbasco n° 9P, previo accordo con [REDACTED]

- Preventivamente procedevo ad effettuare l'indagine catastale acquisendo le visure, l'estratto di mappa e le relative planimetrie attuali dell'edificio **(ALLEGATO 2)**.

- Successivamente reperivo la documentazione relativa alle pratiche edilizie dell'immobile come di seguito elencate:
 - a) Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Castelverde n° 55.97 prot. N° 3997,97 in data 13/09/1997 per "*Lavori di demolizione edificio unifamiliare e accessorio e costruzione di n° 5 case a schiera*". in via Casanova del Morbasco.
 - b) Concessione Edilizia di Variante n° 19.98 prot. N° 2019/98 del 30/04/1998.
 - c) Richiesta certificato di ABITABILITA' in data 03/09/1999 n° 005864 e notifica di ABITABILITA'/AGIBILITA' rilasciata dal Comune di Castelverde in data 07/09/1999 prot. N° 5864/99.

Per quanto sopra elencato vedasi **ALLEGATO 3**.

- Reperivo inoltre, anche tramite la messa a disposizione da parte del [REDACTED] [REDACTED] l'atto con cui l'immobile in oggetto è stato acquistato dallo stesso e precisamente Atto di compravendita a rogito Notaio Virgilio Rizzi di Cremona in data 24/03/1999 Rep. N° 149208 – Raccolta N° 13239, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona in data 02/04/1999 al n 703.

- Relativamente alla prestazione energetica mi sono avvalso della collaborazione del tecnico certificatore [REDACTED] [REDACTED] che ha eseguito sopralluogo con il sottoscritto in data 17/05/2023.
E' stato quindi stilato il relativo Attestato in data 23/05/2023 **(ALLEGATO 6)**.

E) RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

dispone che l'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;

Dall'esame della documentazione allegata alla procedura si constata la completezza della stessa.

successivamente:

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

Dopo aver reperito all'Agenzia delle Entrate sia l'estratto di mappa che la scheda planimetrica catastale e nelle date del 03/05/2023 e del 17/05/2023, alle ore 9,30 mi recavo presso il fabbricato posto in Castelverde Via del Morbasco n° 9/P, dove, venivo accolto dal [REDACTED] ed iniziavo le operazioni peritali di rito.

Procedevo a verificare le misure dei locali per poterle rappresentare graficamente come situazione esistente per poi raffrontarla con la documentazione depositata agli atti comunali e catastali e scattavo le foto sia esterne che interne dell'immobile. In data 17/05/2023 il tecnico [REDACTED] incaricato della stesura della certificazione energetica, effettuava i rilievi necessari a tale redazione.

1 a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;

1.a) Identificazione del bene: Trattasi di casa unifamiliare del tipo a schiera in Castelverde, Via del Morbasco n° 9/P, distribuita su due piani (piano terra e primo) composta da soggiorno, cucina, lavanderia, disimpegno e scala al piano terreno, tre stanze da letto di cui una con balcone, bagno e disimpegno piano primo, tra loro collegati da scala interna; al piano terra è collocato il box-auto (angolo nord-est del fabbricato) di pertinenza dell'alloggio, all'esterno sono presenti aree pertinenziali di uso esclusivo sia in lato nord antistante che in lato sud retrostante.

Quanto sopra descritto è individuato dai seguenti dati catastali:

- Foglio 35 particella 240 subalterno 501 Via Casanova del Morbasco n° 9/P, Piano T-1, Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza vani 6,5 - Superficie catastale totale mq. 109,00 (totale escluse aree scoperte mq. 102,00) - R.C. € 288,70.
- Foglio 35 particella 240 subalterno 502 Via del Morbasco n° 9/Q P.T. Categoria C/6 - Classe 5 Consistenza mq. 12,00 - R.C. 35,33.

Confini dell'immobile compreso box auto:

- - a Nord l'edificio confina con l'area antistante esclusiva quindi la stradina di penetrazione dalla Via Casanova del Morbasco.
- - a Est: con ragioni di cui alla particella n° 241 del Fg. 35;
- - a Sud: compresa area esclusiva esterna con part. n° 265 e 266 del Fg. 35;
- - a Ovest particelle 239 del Fg. 35.

1.b) Descrizione sommaria del bene: L'immobile è compreso, in posizione semicentrale, in una stecca di numero cinque case a schiera, con aree scoperte di pertinenza sia nella parte antistante che retrostante della costruzione. L'accesso avviene tramite ingresso pedonale e carraio dalla stradina interna di penetrazione dalla Via Casanova del Morbasco. Dal cancello pedonale si accede all'area antistante quindi all'abitazione costituita al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, lavanderia e vano scala.

Al piano primo si trovano tre stanze da letto di cui una con balcone che si affaccia sulla via interna, ed un bagno, il tutto collegato da comodo disimpegno.

Al piano terra in lato Nord/Est è presente il box auto singolo di 12,00 mq a cui si accede mediante cancello carraio.

L'alloggio è dotato di impianti elettrico; di riscaldamento con caldaia alimentata a gas posizionata nel locale cucina; di impianto di climatizzazione estiva con l'unità esterna posta sul prospetto sud, mentre l'unità interna è posizionata sopra la porta del bagno al piano primo del disimpegno/vano scala; igienico-sanitario e di scarico delle acque reflue allacciato alla fognatura comunale.

Le finiture interne sono di tipo medio con pavimenti in grès porcellanato, rivestimenti per bagno e cucina in piastrelle di ceramica, intonaco di tipo civile tinteggiato, porte interne in legno tamburato, serramenti finestre e porte finestre in legno con vetrocamera e antoni esterni sempre in legno.

Le facciate esterne presentano intonaco civile tinteggiato con canali e pluviali in lamiera preverniciata e tetto con copertura in coppi.

La costruzione si trova in posizione tranquilla (località Costa S. Abramo) poco distante dal capoluogo, aperta sulla campagna ma ben collegata da infrastrutture al vicino centro del paese ed al centro commerciale presente nell'intorno.

La zona è urbanizzata e non presenta problemi di parcheggio esterno per i residenti.

1.c) Stato di possesso del bene: Il bene risulta di proprietà esclusiva del XXXXXXXXXX

È attualmente utilizzato dalla suddetta proprietà.

1.d) Situazione Urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente in Comune di Castelverde è il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con Delibera di C.C. N°27 del 22/04/2009, approvato con Delibera di C.C. N° 71 del 11/12/2009.

Nello strumento urbanistico l'immobile oggetto di stima è posto in zona individuata come "Ambito Residenziale di Recente Impianto B2", normato dall'articolo ventesimo delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Non si sono riscontrate particolari limitazioni urbanistiche (vincoli Urbanistici, Ambientali e/o Paesaggistici).

1.e) Verifica della regolarità catastale e della legittimità urbanistica/edilizia

Con riferimento alle planimetrie catastali (Fg. 35 particella 240 sub. 501 Piano T-1 e Fg. 35 particella 240 sub. 502) si dichiara la sostanziale conformità dei luoghi alle planimetrie stesse. **(ALLEGATO 2).**

Con riferimento invece alla Concessione Edilizia n° 55.97 e Concessione Edilizia di Variante n° 19.98 si dichiara la sostanziale conformità **(ALLEGATO 3).**

- 2 a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);**

Non esistono diritti di terzi sull'immobile oggetto di stima.

- 3 nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:**

a. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;

b. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;

Non risulta praticabile in questa fase di esecuzione immobiliare la separazione in natura della quota spettante al debitore e nemmeno la vendita di quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore.

- 4 nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;**

Il bene in oggetto non ricade in regime di comunione legale fra coniugi e quindi viene fornita la valutazione dell'intero bene.

- 5 a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del**

frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

Non risulta necessaria ed opportuna la suddivisione in lotti.

6 *a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;*

E' stato predisposto il relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE) come già precedentemente indicato a firma del [REDACTED] [REDACTED] **(ALLEGATO 6).**

7 *a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;*

È stata verificata l'identificazione catastale rilevandone la conformità vedi punto **1.e).**

8 *a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;*

Non si è rilevata la presenza di rifiuti qualificabili come urbani, speciali o urbani pericolosi.

2 DETERMINAZIONE VALORE DELL'IMMOBILE (art. 568 c.2 c.p.c.)

Dopo aver proceduto alla verifica in ordine alla situazione urbanistica dell'immobile, nonché alla rispondenza dei suoi dati catastali si è dato atto, da indagini esperite, che il mercato immobiliare in Castelverde e nella provincia cremonese in generale, è ancora in fase di significativa regressione e di immobilità, a causa della presenza sul mercato di un'ampia offerta di immobili a fronte di una richiesta decisamente modesta.

Considerato che la valutazione del bene, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade e ritenuto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale gli immobili potranno essere venduti, si è ritenuto congruo applicare il metodo di "stima sintetica", tenuto conto anche del modesto mercato immobiliare della zona, per immobili della stessa tipologia e condizione, per cui non è stato possibile individuare un congruo numero di fabbricati aventi caratteristiche simili da comparare.

Quindi in relazione ai dati catastali ed alla consistenza, allo strumento urbanistico, all'ubicazione ed alle infrastrutture comunali, alle caratteristiche strutturali e tipologiche, allo stato d'uso e di conservazione, al grado di finitura

dell'immobile, all'epoca di costruzione, alla potenzialità commerciale, all'effettivo diritto di proprietà, ed assunte le opportune informazioni nella zona specifica di ubicazione del bene in relazione a recenti compravendite, si è proceduto al calcolo delle superfici commerciali seguendo i criteri convenzionali di computo, addivenendo alle seguenti determinazioni in ordine al valore immobiliare:

Consistenza della unità immobiliare:

Sup. comm. alloggio PT e P.1°	mq.	105,05 x 100%	mq.	105,05
Sup. comm. Balconi P1°	mq.	3,84 x 25%	mq.	0,96
Area esterna anteriore e posteriore	mq.	55,48 x 10%	mq.	5,55
Box auto	mq.	11,75 x 70%	mq.	8,23

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA mq.119,79

Alla superficie commerciale sopradescritta di mq 119,79 si può applicare il valore minimo determinato dall'Agenzia Entrate per il comune di Castelveverde "Zona Suburbana Costa S. Abramo", per abitazioni di tipologia "Ville e Villini" e per uno stato conservativo normale di €/mq 800,00.

Pertanto applicando il valore sopraddetto alla superficie commerciale si ottiene:
mq. 119,79 x 800,00 = € 95.832,00 arrotondato ad **€ 95.850,00**.

Pertanto considerata la consistenza, la vetustà, lo stato d'uso e di manutenzione, la collocazione urbanistica, la disponibilità in atto, e tutti gli altri parametri significativi sotto l'aspetto economico, tenuto conto della situazione catastale ed edilizia conformi, il sottoscritto stima il **valore complessivo dell'immobile individuato al Foglio 35 particella 240 sub. 501 e particella 240 sub.502, Via Casanova del Morbasco n° 9/P e 9/Q Castelveverde (CR) in € 95.850,00 (novantacinquemilaottocentocinquanta/00).**

alleggi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

Si allega:

- FASCICOLO FOTOGRAFICO **(ALLEGATO 1)**;
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE con visura catastale attuale **(ALLEGATO 2)**;
- FASCICOLO AUTORIZZAZIONI COMUNALI: **(ALLEGATO 3)**;
 - 1) *Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Castelveverde n° 55.97 prot. N° 3997,97 in data 13/09/1997 per "Lavori di demolizione edificio unifamiliare e accessorio e costruzione di n°5 case a schiera". in via Casanova del Morbasco.*
 - 2) *Concessione Edilizia di Variante n° 19.98 prot. N° 2019/98 del 30/04/1998.*
 - 3) *Richiesta certificato di ABITABILITA' in data 03/09/1999 n° 005864 e notifica di ABITABILITA'/AGIBILITA' rilasciata dal Comune di Castelveverde in data 07/09/1999 prot. N° 5864/99.*
- CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA **(ALLEGATO 4)**
- CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA **(ALLEGATO 5)**
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) **(ALLEGATO 6)**;
- ATTO NOTARILE DI ACQUISTO **(ALLEGATO 7)**.

Il sottoscritto dichiara di provvedere al deposito della Perizia in originale, completa dei relativi allegati su supporto cartaceo ad uso del giudice.

Di provvedere inoltre alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 delle disp. att. c.p.c.

IL PERITO

Dott. Ing. Gian Luigi Rossi

Cremona, 30 agosto 2023

(SEGUE SCHEDA RIEPILOGATIVA)

SCHEDA RIEPILOGATIVA

TRIBUNALE DI CREMONA

PROCESSO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 78/2022 R.G.E.

PROMOSSO DA:

[REDACTED]

NEI CONFRONTI DI:

[REDACTED]
[REDACTED]

Dati dell'immobile:

Trattasi di Unità immobiliare costituita da casa a schiera di civile abitazione in Comune di Castelveverde (CR) Via Casanova del Morbasco 9/P e 9/Q posta su due piani (PT e 1°) composta da soggiorno, cucina, lavanderia con disimpegno al P.T. e da tre stanze da letto di cui una con balcone, bagno, disimpegno al P.1° tra loro collegati da scala interna, con annesso box auto al piano terra.

Quanto sopra descritto è censito al Catasto Urbano del suddetto Comune, come segue:

- Foglio 35 particella 240 subalterno 501 Via Casanova del Morbasco n° 9/P, Piano T-1, Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza vani 6,5 - Superficie catastale totale mq. 109,00 - Totale escluse aree scoperte mq. 102,00) - R.C. € 288,70.
- Foglio 35 particella 240 subalterno 502 Via Casanova del Morbasco n° 9/Q, Piano T, Categoria C/6 - Classe 5 - Consistenza mq. 12,00 - R.C. € 35,33.

Gli immobili sopradescritti risultano di proprietà esclusiva del [REDACTED]
[REDACTED]

Confini dell'immobile compreso box auto oggetto di stima:

- - a Nord l'edificio confina con l'area antistante esclusiva quindi la stradina di penetrazione dalla Via Casanova del Morbasco.
- - a Est: con ragioni di cui alla particella n° 241 del Fg. 35;
- - a Sud: compresa area esclusiva esterna con part. n° 265 e 266 del Fg. 35;
- - a Ovest particelle 239 del Fg. 35.

Valore degli immobili oggetto di perizia:

Il sottoscritto ha valutato gli immobili sopradescritti in € 95.850,00 (NOVANTACINQUEMILAOTTOCENTOCINQUANTA/00).

IL PERITO
Dott. Ing. Gian Luigi Rossi

Cremona, 30 agosto 2023