

*Tribunale di Cremona
Esecuzioni Immobiliari
Giudice: Avv. Lucia Valla*

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n° 161/2023

Immobili in Casale Cremasco (CR)

RELAZIONE DI PERIZIA

C.T.U.: Arch. Paolo Marchesetti
Iscritto Ordine Architetti P.P.C.
Cremona n° 194

Via s.s. Paullese,64
26020 Madignano (CR)

Tel. 335 8302458



RELAZIONE DI PERIZIA

PREMESSO CHE:

- in data 01 Aprile 2024 il sottoscritto Arch. Paolo Marchesetti con studio in Madignano (CR) s.s. Paullese civ.64, iscritto Ordine A.P.P.C. Provincia di Cremona n°194, è stato nominato C.T.U. relativamente al procedimento in epigrafe al fine di valutare il prezzo dell'immobile appresso descritto, per esperire la perizia di stima come richiesto (All.1);

- la esecuzione della procedura è stata promossa da [REDACTED]

■ il CTU nominato ha accettato l'incarico e prestato giuramento telematico in data 04.04.2024 (All.2).

In data 01.04.2024, con provvedimento di nomina, il Giudice, ha posto i seguenti quesiti al C.T.U.:

“l'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inadeguati; 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, nell'elaborazione della relazione, come previsto dall'Art. 173 bis, ultimo comma, disp. att. C.p.c.:

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

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt.568, comma 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. cpc;
2. A tener conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
3. In caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;
4. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:



- . se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - . se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
5. Nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale tra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
 6. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
 7. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
 8. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
 9. a verificare la presenza di rifiuti ed a quantificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi, o speciali 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 comma 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 tempestivamente istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

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



In pari data viene nominato custode, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema.



Il C.T.U. ha disposto le operazioni peritali come segue:

- Accesso agli atti comune di Casale Cremasco/Vidolasco:
Al fine di verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, il sottoscritto ha richiesto, per via telematica, accesso agli atti e alla documentazione presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Casale Cremasco/Vidolasco **(All.3)**.

La documentazione reperita consiste in :

- Concessione Edilizia Com. Casale Cremasco/Vidolasco n. 16/95 del 26.05.95 **(All.4a)**;
- Variante a Conc. Edil. Com. Casale Cremasco/Vidolasco n.14/96 **(All.4b)**;
- Variante a Conc. Edil. Com. Casale Cremasco/Vidolasco n.16/97 del 02.04.97 **(All.4c)**;
- Reperiti certificati catastali : estratto mappa, schede e visure **(All.5)**;
- Sopralluogo presso l'immobile in Comune di Casale Cremasco/Vidolasco, Via Braccola 33a e 33b, eseguito in data 30.07.24 **(All.6)**.

CIÒ PREMESSO

il C.T.U. presenta la:

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

In via preventiva il sottoscritto ha esaminato gli atti del procedimento ritenendoli completi ed esaustivi, idonei per il completo svolgimento della procedura di perizia estimativa.

BENI IMMOBILI DA STIMARE

Contesto di ubicazione degli immobili

Il compendio pignorato oggetto della stima, è posto in Comune di Casale Cremasco-Vidolasco, in provincia di Cremona. Dista dal capoluogo (Cremona) 47 chilometri, per cui il riferimento generale è la città vicina più grande: Crema che dista circa 15 Km.

Abitanti: 1.894 (Istat 2016). Denominazione: Casalesi.

Geografia: superficie: 9,19 chilometri quadrati. Altezza sul livello del mare: 92 metri.

Densità abitativa: 171,78 abitanti per chilometro quadrato.

Delle 507 famiglie residenti a Casale Cremasco-Vidolasco 40 vivono in alloggi in affitto, 432 abitano in case di loro proprietà e 35 occupano abitazioni ad altro titolo.

Edilizia, edifici, loro caratteristiche e destinazione d'uso a Casale Cremasco-Vidolasco:



Sono presenti a Casale Cremasco-Vidolasco complessivamente 220 edifici, dei quali 212 utilizzati. Di questi ultimi 200 sono adibiti a edilizia residenziale, 12 sono invece destinati a uso produttivo, commerciale o altro. Degli edifici costruiti a scopo residenziale 162 sono in ottimo stato, 30 sono in buono stato, 8 sono in uno stato mediocre e 0 in uno stato pessimo. Il mercato delle costruzioni è piuttosto limitato e rivolto a persone già residenti o persone che cercano alloggi nella tranquillità del piccolo paese e soprattutto a costo limitato. Fulcro dell'attività produttiva sono le due aziende dell'agro-alimentare: Galbani e Danone. Buona la rete di collegamenti stradali; il paese è servito da mezzi pubblici. In paese sono presenti i servizi essenziali: Chiesa; Scuole dell'infanzia e primaria; Stazione di Carabinieri, Comune, Posta e Banca, farmacia.

Il compendio pignorato è formato da immobili così individuati e censiti all'Ufficio del Territorio, Catasto Terreni e Fabbricati: Comune di Pandino (G306) **(All.5 - estratto mappa, visure, schede):**

- immobile: Fg. 7, mapp. 301, sub. 505, cat. A/3, classe 1, vani 2,5 - graffato con mapp. 305;
- immobile: Fg. 7, mapp. 301, sub. 504; cat. C/6, classe 4, mq. 45.

Intestati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nel ventennio

Gli immobili, erano di proprietà di :

[REDACTED] piena proprietà 1/1, per essergli pervenuti per atto notarile pubblico di compravendita a rogito [REDACTED] Atto del 03.10.1997 rep. 93426 trascr. Lodi 10.10.1997 al n. 9045.

Pervennero in piena proprietà [REDACTED] mediante atto pubblico di compravendita a rogito [REDACTED] del 02.12.2005 rep. 45754/7149 trascr. Ag. Del Territorio di Lodi il 10.12.2005 al n. 14518.



Gravame:

Come da CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE del [REDACTED], datata 07.11.2023, sull'immobile gravano:

Ipoteca volontaria n. 7821 del 10.12.2005, concessa a garanzia di mutuo fondiario [REDACTED] il 02.12.2005 rep. 45755/7150, [REDACTED]

Pignoramento immobiliare n. 12118 del 03.11.2023 [REDACTED]

Individuazione e confini del compendio

La costruzione si presenta con tipologia condominiale in palazzina.

Il fabbricato è circondato da passaggi comuni, cortili e piccoli giardini di proprietà esclusiva;

Il box autorimessa, con accesso al civ. 33b al piano seminterrato, è inglobato nella costruzione condominiale.

- **Unità residenziale con cortile e giardino di proprietà, individuata:**
- immobile: Fg. 7, mapp. 301, sub. 505, cat. A/3, classe 1, vani 2,5 - graffato con mapp. 305;
- immobile: Fg. 7, mapp. 301, sub. 504; cat. C/6, classe 4, mq. 45.

- **Confini:** in senso orario,
 - a Nord: cortile a confine con mapp. 278 stesso Fg.13;
 - ad Est: cortile e giardino, mapp. 302;
 - a Sud: giardino stessa proprietà mapp. 305, indi recinzione con passaggio comune individuato al mapp. 303;
 - Ad Ovest: mapp. 304 e altra proprietà di mapp. 301.

Accessi:

Si accede agli immobili da Via Braccola, pedonalmente dal civ. 33/a e carralmente dal civ. 33/b, attraverso due distinti cancelli in metallo.

Accesso pedonale: avviene mediante cancello metallico posto in pubblica via, che dà accesso a corsello pedonale condominiale, indi attraverso altro piccolo cancello metallico si transita in area a giardino di proprietà esclusiva, scala di proprietà e porta di entrata all'alloggio.



Accesso carrale: avviene dal civ. 33/b ove, attraverso cancello metallico posto su pubblica via si possono raggiungere il box auto e ripostigli posti al piano seminterrato, attraverso rampa e parte cortilizia interamente recintata.

L'abitazione è costituita:

al piano Seminterrato da: Box, n.2 ripostigli;

al piano rialzato: ingresso diretto in Soggiorno, locale Cottura, Disimpegno notte, Camera da letto, Bagno e Balcone;

Salvo errori e come in fatto.

Regolarità edificatoria

L'area e il fabbricato risultano compresi nel PGT vigente del Comune di Monte Cremasco/Vidolasco, come da Tav. 11/B del Documento di Piano – Piano delle Regole – Piano dei servizi, classificati in “Ambito Edificato – sistema urbano consolidato”, **quindi la costruzione è urbanisticamente regolare. (All.7)**

L'edificazione avvenne mediante **(All.4):**

- Concessione Edilizia Com. Casale Cremasco/Vidolasco n. 16/95 del 26.05.95 (All.4a);
- Variante a Conc. Edil. Com. Casale Cremasco/Vidolasco n.14/96 (All.4b);
- Variante a Conc. Edil. Com. Casale Cremasco/Vidolasco n.16/97 del 02.04.97 (All.4c);

Durante la visita di sopralluogo è stata verificata la rispondenza tra quanto dichiarato e quanto edificato.

Si sono notate due irregolarità:

1. (*) Il box autorimessa si trova in corpo inglobato alla costruzione, è in diretto contatto con altri locali adibiti a ripostiglio, mentre invece dovrebbe essere compartimentato con porte REI ed aerato permanentemente.

La legge prevede che la compartimentazione antincendio debba interessare ogni tipo di ambiente, senza distinzioni legate all'utilizzo dello stesso. La suddivisione può dunque andare a distinguere locali adibiti ad uso diverso, come un ufficio e un magazzino, oppure un box e un ripostiglio. Naturalmente ogni ambiente presenta un rischio di essere interessato da un eventuale incendio che può essere maggiore o minore rispetto a quello di altri locali. Il tutto dipende molto dalla tipologia di materiali o di attrezzature che si trovano al suo interno. Ecco perché gli ambienti che sono ad immediato contatto con quelli più a rischio devono essere protetti nel migliore dei modi e la compartimentazione è il sistema più efficace per creare il corretto isolamento.

Detto ciò, si rende necessario intervento di messa in opera di porta con resistenza ignifuga per compartimentare il box autorimessa e la zona ripostigli; intervento così descritto e conteggiato: Fornitura e posa in opera di porta tagliafuoco ad un battente, REI 60, di tipo omologato a norme UNI EN 1634-1, costituita da: - anta tamburata in lamiera di acciaio zincato e preverniciato a fuoco o con polveri termoindurenti, pressosaldata; coibentata con materiali isolanti secondo la certificazione richiesta; telaio in angolari o lamiera pressopiegata, munito di zanche o tasselli da murare; guarnizioni termoespandenti e antifumo; serratura incassata con chiavi, scrocca e



maniglia atermica antinfortunistica in plastica con anima acciaio; n 2 cerniere, una munita di molle tarabili per la chiusura automatica ed una registrabile verticalmente; guarnizioni termoespandenti e antifumo; nelle seguenti misure, indicative rispetto alle produzioni di serie, con possibilità di produzione di misure speciali a richiesta: 1C.09.240.0020.a - passaggio netto cm 70x200-210 circa cad 313,42 21,18 % 58,91 % 1C.09.240.0020.b - passaggio netto cm 80x200-210 circa . (fonte: prezzoario Regione Lombardia opere edili vol. 1.1 Opere compiute). cad €.332,86

2. (***) E' stata messa in opera una modifica della muratura in soggiorno lato Sud, demolendo parte della muratura opaca per cm. 93x93, sostituendola con vetro-cemento traslucido. Tale modifica è stata eseguita senza dichiarazione alcuna e, pur non costituendo veduta, modifica il disegno di facciata. Pertanto andrà regolarizzata la situazione, elaborando la richiesta da presentare all'UTC da parte di tecnico qualificato e pagando la sanzione.

Quantifico:

- Elaborazione pratica:	€ 300,00 + oneri € 86,00 =	€ 386,00
- Sanzione:		€ 513,00
		<hr/>
		€ 899,00

La pratica di certificazione energetica dell'immobile che ho commissionato per renderlo disponibile alla vendita, "fotografa" lo stato immobiliare al momento del rilievo. L'immobile residenziale è attualmente in classe energetica "G" (All.8).

Descrizione:

Il compendio pignorato da valutare è parte di una costruzione con **tipologia condominiale** di n°2 piani fuori terra più parte seminterrata, con spazi cortilizi e giardini.

La costruzione plurifamigliare è divisa orizzontalmente. La parte residenziale e servizi è indipendente su tre lati; la muratura in lato Ovest è in comune con altra proprietà.

L'alloggio ed il box sono dotati di accesso pedonale e carrabile, in lato Est prospicienti Via Braccola, privati e distinti.

La proprietà, oltre al costruito e spazi comuni al condominio, dispone di area pertinenziale a verde e cortile, posta al piano terra, di uso e proprietà esclusivi e recintati.

Rispetto alla quota strada i locali box e ripostigli sono posti a quota ;
i vani residenziali sono posti a piano rialzato a quota + .

Tutti i vani presentano soffitti orizzontali.

I vani destinati a residenza hanno altezza da pavimento a soffitto di cm. 270;

I vani ripostigli e box, del piano seminterrato, presentano altezza di cm. 2,10.

Materiali, finiture ed impianti:

Il Marciapiedi esterno lungo tutte le pareti perimetrali e cortili, il corsello condominiale, l'area di proprietà esclusiva ed i passaggi carrali comuni, sono pavimentati.

Solai in latero-cemento armato con travetti, soffitti orizzontali rivestiti da intonaco con finitura "al civile" e sovrastante pavimentazione



Muratura verticale in laterizio alveolato portante, rivestita ambo i lati con intonaco civile verniciato. Spessore totale delle murature portanti e perimetrali, cm. 33.

Partizioni murarie interne verticali, eseguite con laterizio forato, rivestito ambo i lati con intonaco al civile verniciato; rivestito con materiale ceramico nei bagni e cucina.

Bagni con dotazione completa di sanitari.

Pavimenti in ceramica per bagni, zone residenziali, ripostigli e box.

Serramenti in legno con vetri doppi ed oscuranti ad ante. Portoncino d'ingresso pure in legno verniciato. Portone box a basculante in metallo verniciato.

Copertura con struttura in travi e travetti in cls armato e tavelloni; manto in tegole di cotto.

Canali e pluviali in lamiera metallica.

Impianto di riscaldamento autonomo: caldaia alimentata a gas metano, a norma, posta in locale cuocivivande; radiatori metallici ad elementi verticali. I locali seminterrati, non comunicanti con la zona abitativa, non presentano impianto di riscaldamento.

Impianto elettrico di buona dotazione.

Impianto fognario con scarico regolare, interrato ed allacciato alla rete comunale di fognatura pubblica.

Sono garantiti i ricambi d'aria dei locali che soddisfano il rapporto igienico di superficie aero-illuminante nei locali.

La costruzione garantisce la salubrità dell'edificio e delle persone che lo occupano.

Stato di conservazione e manutenzione: Buono.

Il giudizio dello stato di conservazione buono, scaturisce da una considerazione generale che prende in considerazione la **data di costruzione**, il **sistema costruttivo** classico, le **finiture ed i materiali** normali, **lo stato di manutenzione** che si intuisce di cura costante, compatibilmente con la **vetustà della costruzione**.

Consistenze:

Giardino e cortile (area di prop. esclusiva mapp. 305) = mq. 26,00;

Sup. residenziale e servizi = mq. 52,50;

balcone = mq. 3,50;

box e ripostigli = mq. 52,50;

NOTA: dati calcolati da rilievo effettuato in loco durante il sopralluogo.

Le superfici verranno ragguagliate e calcolate con il metodo cosiddetto della **metratura "commerciale"**, che comprende: per intero gli spessori delle murature interne all'alloggio e quelle di proprietà esclusiva del sedime. Sono considerati altresì al 50% gli spessori delle murature edificate in comune con la proprietà confinante.

Tale calcolo della superficie appare particolarmente adatto per arrivare al probabile valore di mercato dell'immobile in quanto direttamente confrontabile con i prezzi unitari desumibili, del mercato medesimo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Ragguagliando le superfici, cioè applicando una percentuale di valore secondo l'importanza della destinazione d'uso della zona o vano, si giungerà ad una superficie totale ragguagliata, la quale



Pertanto si giunge così alla **valutazione finale** dell'immobile:

Valore di stima del compendio interamente considerato: MQ. 73,40 * 940,66 =	€. 69.044,44
(*) spese messa a norma box autorimessa	- €. 332,86
(**) spese per regolarizzazione modifica di facciata	- €. 899,00

Valore compendio	=€. 67.812,58
Arrotondamento	- €. 12,58

valore oggetto della presente stima:

€. **===67.800,00===**

(vale come proposta di messa in vendita)

Per rispondere con ordine e con riguardo al quesito posto dal sig. Giudice, riporto ora a stralcio il quesito posto dal Giudice:

1. "Tener 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 risultano al sottoscritto, ascritti diritti di terzi sulle quote di proprietà degl'esecutati.**

2. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:

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

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

- **nel caso posto in esame l'immobile così risulta intestato:**

- [REDACTED]
[REDACTED];

- [REDACTED]
[REDACTED]



[REDAZIONE]
[REDAZIONE]
[REDAZIONE]

La quota divisa non avrebbe maggior valore commerciale, anzi determinerebbe una difficoltà che farebbe perdere valore al compendio.

3. Nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale tra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
 - **Viene fornita la valutazione dell'intero bene.**

4. 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 è opportuno frazionare la proprietà e non si provvede a formare nuova pratica catastale.**

5. predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
 - **Il sottoscritto CTU, ha predisposto la redazione della Certificazione Energetica, in quanto mancante.
Ho dato incarico della redazione al Geom. Oppido Raffael, qualificato tecnico certificatore. Ne risulta che l'immobile è classato " G " (All.8).**

6. 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 la corretta identificazione catastale e la rispondenza dei dati di intestazione.**

7. verificare la presenza di rifiuti ed a quantificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

- **non sono presenti rifiuti.**

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;

- **sotto forma di allegato si provvede a produrre:**
 - ✓ **relazione fotografica (All.10)**
 - ✓ **foto aerea: presente in prima pagina della presente relazione**
 - ✓ **planimetria del bene (All.5)**
 - ✓ **visure e schede catastali (All.5)**
 - ✓ **estratto concessioni comunali (All.4).**

L'area e il fabbricato risultano compresi nel PGT vigente del Comune di Casale Cremasco/Vidolasco, come da Tav. 11/B del Documento di Piano – Piano delle Regole – Piano dei servizi, classificati in “Ambito Edificato – sistema urbano consolidato”, **quindi la costruzione è urbanisticamente regolare. (All.7)**

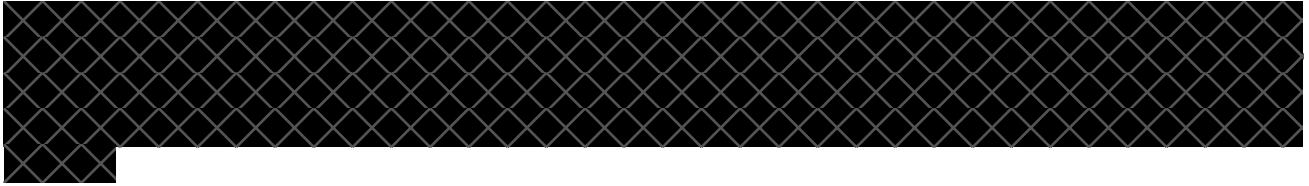
SUSSISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI ECC.:

L'immobile non rientra tra quelli vincolati ai sensi della L. 1° giugno 1939 n° 1089 (tutela dei beni di interesse artistico), L. 29 giugno 1939 n° 1497 (protezione delle bellezze ambientali), L. 394/91 (aree protette), D.L. 312/85 convertito in L. 431/85 (piani paesistici regionali), Legge n. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni. Non si applicano neanche le disposizioni di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 in merito agli immobili compresi nelle zone omogenee A (centri storici).

Nota: Volutamente il sottoscritto non ha provveduto a richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) in quanto il documento ha scadenza anni 1; è oneroso e se si dovesse arrivare a rogito dopo tale periodo, si dovrebbe richiedere nuovamente. Il sottoscritto si dichiara fin d'ora



disponibile a richiedere il documento, nel caso necessitasse, al solo costo delle spese e diritti.



CONCLUSIONI

Lo studio del caso in esame ha consentito di determinare il valore di mercato del compendio pignorato oggetto della stima, posto in Casale Cremasco-Vidolasco (CR) Via Braccola 33, individuato e censito all'Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati, Comune di Casale Cremasco-Vidolasco, nel seguente modo:

- immobile: Fg. 7, mapp. 301, sub. 505, cat. A/3, classe 1, vani 2,5 - graffato con mapp. 305;
- immobile: Fg. 7, mapp. 301, sub. 504; cat. C/6, classe 4, mq. 45.

Valutazione: =====€.67.800,00=====.

Con la presente relazione, costituita da n°15 pagine dattiloscritte e n°13 allegati, il C.T.U. ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Madignano, li 26.09.2024

**Il C.T.U.
Arch. Paolo Marchesetti**

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato 1 – Incarico
- Allegato 2 _ accettazione incarico
- Allegato 3 – richiesta accesso agli atti
- Allegato 4a, 4b, 4c – documentazione edilizia comunale
- Allegato 5 – documentazione catastale
- Allegato 6 - verbale di sopralluogo
- Allegato 7 - estratto PGT
- Allegato 8 - certificazione energetica
- Allegato 9 - valutazioni OMI e agenzie
- Allegato 10 – relazione fotografica
- Allegato 11 – certificati anagrafici

