

- Integrazione dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità prot. n. 937 del 21.05.1993;
- Concessione edilizia gratuita N. 38 Reg. Costruzioni del 23.03.1992 per riforma del prospetto fabbricato in Via Roma n° 81. L'intervento prevedeva la modifica delle aperture del prospetto sulla Via Roma del "fabbricato rustico accessorio". Successivamente in data 14.05.1994 prot. 962 è stata presentata una richiesta di variante alla C.E. N. 38 del 23.03.1992 autorizzata con comunicazione prot. n. 962 del 23.06.1994 per sostituzione del cancello in legno con cancello in ferro battuto.
Si precisa che dal sopralluogo effettuato tali opere non sono state realizzate;
- Concessione edilizia N. 16/93 prot. n. 938 del 31.01.1994 per ristrutturazione fabbricato per formazione autorimessa e cantina. L'intervento prevedeva la modifica dei due locali sgombero e dell'autorimessa esistenti per la formazione di un locale deposito e un box di maggiori dimensioni.
Si precisa che dal sopralluogo effettuato tali opere non sono state realizzate;
- Denuncia Inizio Attività per Intervento Edilizio prot. n. 1631 del 30.05.2001 per opere consistenti nell'installazione di un cancello in ferro e nella rimozione e sostituzione della pavimentazione esistente del cortile interno e del portico.

La copia della documentazione edilizia/urbanistica viene allegata alla presente relazione **(Allegato 1.4)**.



A 1.7) - in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 sesto comma della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46 comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Quanto rilevato nel corso del sopralluogo risulta in parte in difformità ai titoli abilitativi elencati e precisamente:

- a) Per l'abitazione civile con accessori ed aree cortilizie pertinenziali esclusive:
- piano interrato: diversa dimensione della finestra e della porta di ingresso; presenza di finestra e bocca di lupo;
 - modifiche interne: difformità dimensioni locali per spostamento tavolati/muri divisori o diversa realizzazione dei muri perimetrali o spostamento canne fumarie; diversa posizione e dimensione di alcune porte interne; diversa altezza interna del locale cottura (rilevata 2,85 m anziché 2,80 m autorizzata);
 - modifiche prospetti: realizzazione di finestra nel soggiorno anziché portafinestra tra il portico (2) e il muro di confine; realizzazione di finestra nel soggiorno con affaccio sul cortile esclusivo (2); diversa dimensione della porta di ingresso alla lavanderia dal cortile esclusivo (2);
 - modifiche esterne: diversa dimensione del cortile esclusivo (2) e della terrazza; diversa dimensione e posizione dei pilastri del portico (1);
 - per i locali sgombero: piccole difformità nelle dimensioni interne e nello spessore dei muri dei locali;
- b) Per l'autorimessa: piccole difformità nelle dimensioni interne e nello spessore dei muri; difformità nell'altezza massima interna (rilevata 4,65 m all'assito, autorizzata 4,70 m al travetto);



- c) Per il fabbricato rustico accessorio: piccole difformità nella dimensione delle finestre al piano terra sul prospetto con affaccio verso Via Roma; difformità nella realizzazione del muro divisorio al piano primo fra i due ambienti ad uso fienile;
- d) Presenza di tettoia nel cortile esclusivo (2);
- e) Realizzazione di tettoia a nord dell'abitazione tra il portico (1) e (2).

Per il fabbricato rustico accessorio si precisa che la difformità descritta per il piano primo rispetto al titolo edilizio depositato presso l'Ufficio tecnico (Concessione edilizia N. 38 del 23/03/1992) deriva dal fatto che la sottoscritta, non avendo potuto accedere al piano primo durante il sopralluogo in quanto l'accesso è possibile solo dall'esterno con scala portatile, ha rappresentato la pianta del piano primo desumendola dal rilievo eseguito del piano sottostante e dal documento più recente reperito durante le operazioni peritali ossia la scheda catastale del 30/08/2001 depositata presso l'Agenzia del Territorio, come già descritto al quesito A 1.2.

Si certifica che ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, quanto descritto risulta:

- per le opere indicate ai punti "a, b, c": si tratta di opere sanabili mediante pratica edilizia in sanatoria;
- per l'opera indicata al punto "d": si tratta di un'opera eseguita in assenza di titolo edilizio e non sanabile, in quanto secondo le definizioni generali del Capitolo 1 della Parte III delle Norme d'attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente trattasi di una "superfetazione", cioè *"ogni parte costruita che risulti aggiunta al fabbricato o all'edificio senza integrarsi compatamente ad esso, ed anzi alterandone negativamente l'assetto formale e le possibilità di interpretazione delle sue evoluzioni storiche"*. Pertanto la tettoia realizzata, non in armonia con l'architettura del centro storico, andrà rimossa ad opera del futuro acquirente;
- per l'opera indicata al punto "e": si tratta di un'opera eseguita in assenza di titolo edilizio abilitativo e non sanabile, in quanto non rispetta quanto previsto dalla definizione della superficie coperta del Capitolo 2 della Parte III delle Norme d'attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente, che precisa che *"nel centro storico sono consentite le tettoie a sbalzo una per ciascuna abitazione a copertura della porta d'ingresso principale, purchè aggettanti su spazi privati. Le stesse dovranno avere una larghezza massima di ml 1,50 ed una profondità compreso il canale per la raccolta delle acque meteoriche di ml 1,00 ed una*



struttura portante in legno o ferro. Il manto di copertura, dovrà essere in coppi o vetro con decadenza non superiore al 30/35 %".

La tettoia rilevata durante il sopralluogo non rispetta quanto previsto dalle Norme d'attuazione del PGT vigente poichè: non è a sbalzo, ma poggia su pilastri; non copre la porta d'ingresso principale, ma la finestra in corrispondenza della scala a vista nel soggiorno; ha una larghezza di circa ml 3,50 ed una profondità di circa ml 1,90. Pertanto la tettoia andrà rimossa ad opera del futuro acquirente.

I costi da sostenere per le irregolarità urbanistiche ed edilizie accertate sono:

STIMA COSTI		
1) Pratica edilizia in sanatoria inerente le opere di cui alle lettere "a, b, c" difformi ai titoli edilizi autorizzativi ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Si stima un importo indicativo di €. 5.000,00 compreso di oblazione, accertamento di compatibilità paesaggistica essendo in centro storico, costi tecnici per pratica edilizia in sanatoria, spese vive.	€	5.000,00
2) Costi indicativi per la rimozione/demolizione/smantellamento delle opere di cui alle lettere "d, e", compresi interventi di ripristino.	€	1.500,00
TOTALE COSTI IN DETRAZIONE		€ 6.500,00

A 1.8) - la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Sulla scorta dei documenti reperiti durante le operazioni peritali non risulta che i beni oggetto del pignoramento siano gravati da censo, livello o uso civico.



A 1.9) - L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Trattandosi di un'abitazione civile con annessi accessori e autorimessa, fabbricato rustico accessorio in corpo staccato ed aree cortilizie pertinenziali esclusive, i beni oggetto del pignoramento non costituiscono parte di un complesso condominiale amministrato.

A 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.);

I beni da valutare sono costituiti da un'abitazione civile a due piani fuori terra e cantina al piano interrato con annessi accessori e autorimessa posti al piano terra, fabbricato rustico accessorio a due piani fuori terra in corpo staccato ed aree cortilizie pertinenziali esclusive di piena proprietà dell'esecutato, il Signor

Calcolo della superficie commerciale lorda

E' stata determinata la cosiddetta "superficie commerciale" dei beni, misurando la superficie dei vani principali al lordo delle murature divisorie e perimetrali, considerando al 50% la superficie dei muri comuni di confine, applicando idonei coefficienti correttivi.

La valutazione sarà comunque da intendersi a corpo e non a misura.

Si valuta la superficie del balcone con un coefficiente di ponderazione pari al 50%; la superficie delle aree esterne pertinenziali esclusive (cortili, tettoia non sanabile) con un coefficiente di ponderazione pari al 10 %; la superficie dei portici, dei locali sgombero, della terrazza, della cantina al piano interrato, del rustico, dell'androne carraio e dei fienili con un coefficiente di ponderazione pari al 25%.

Si precisa che la superficie del piano primo del fabbricato rustico accessorio per l'impossibilità di accesso al piano, come già descritto al quesito A 1.2, è stata ricavata dal rilievo eseguito del piano sottostante e dal documento più recente reperito durante le



Ing. Silvia Maina

Via Viviani, 28 - 26013 Crema (CR)

Tel. 329-1605327

Fax 0373-83643

e-mail: maina.silvia@tiscali.it

e-mail pec: silvia.maina@ingpec.eu

operazioni peritali ossia la scheda catastale del 30/08/2001 depositata presso l'Agenzia del Territorio.

Si determinano le superfici commerciali come di seguito:

Per l'abitazione con annessi accessori ed aree cortilizie pertinenziali esclusive:

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUP. COMMERCIALE PONDERATA (mq)
Interrato	Cantina	34,90	25%	8,72
Terra	Abitazione	119,20	100%	119,20
Terra	Portici (1/2)	26,20	25%	6,55
Terra	Locali sgombero (1/2)	25,60	25%	6,40
Terra	Aree esterne	212,40	10%	21,24
Primo	Abitazione	89,40	100%	89,40
Primo	Balcone	4,60	50%	2,30
Primo	Terrazza	36,60	25%	9,15
TOTALE SUP. COMMERCIALE LORDA PONDERATA				262,96

Per il fabbricato rustico accessorio:

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUP. COMMERCIALE PONDERATA (mq)
Terra	Rustico	32,90	25%	8,22
Terra	Androne carraio	20,50	25%	5,12
Primo	Fienili	52,70	25%	13,17
TOTALE SUP. COMMERCIALE LORDA PONDERATA				26,51

L'autorimessa ha una superficie utile interna di circa mq. 18,00. La sua stima verrà fatta a corpo.

Metodo di stima, indagine di mercato e valutazione

Il metodo di stima adottato per la valutazione dei beni pignorati è quello della stima diretta, definita anche "stima sintetica", cioè determinando il più probabile valore di mercato dei beni mediante la comparazione di valori di beni della stessa tipologia di quelli oggetto della stima.

L'indagine di mercato si è basata sulla raccolta di dati ed informazioni riguardanti i valori immobiliari da assumere come riferimento, per immobili ricadenti nello stesso segmento di



Ing. Silvia Maina

Via Viviani, 28 - 26013 Crema (CR)

Tel. 329-1605327

Fax 0373-83643

e-mail: maina.silvia@tiscali.it

e-mail pec: silvia.maina@ingpec.eu

mercato e con caratteristiche (ubicazione, dimensioni, tipo di fabbricato, qualità dei materiali usati, grado di finitura dell'immobile, dotazioni impiantistiche, stato di conservazione e di manutenzione, grado di commerciabilità) comparabili a quelli in esame.

I dati sono stati raccolti presso agenzie immobiliari, pubblicazioni del settore immobiliare e rilevazione dei dati immobiliari.

Dall'analisi di mercato emerge che per "Abitazioni civili" comparabili a quella in esame i valori di mercato oscillano fra un min. €/mq 450,00 ed un max €/mq 550,00.

Tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione del bene, e di tutto quanto sopra esposto, la sottoscritta ritiene congruo applicare per la valutazione dell'abitazione civile con annessi accessori ed aree cortilizie pertinentziali esclusive un valore unitario pari a 500,00 €/mq.

Totale superficie commerciale lorda ponderata determinata	mq.	262,96
Valore unitario preso a riferimento	€/mq.	500,00
Valore di mercato:	mq. 262,96 x €/mq. 500,00	€. <u>131.480,00</u>

Per il fabbricato rustico accessorio, visto lo stato conservativo "Mediocre", in seguito all'analisi di mercato, la sottoscritta ritiene congruo applicare per la valutazione del bene pignorato un valore unitario pari a 250,00 €/mq.

Totale superficie commerciale lorda ponderata determinata	mq.	26,51
Valore unitario preso a riferimento	€/mq.	250,00
Valore di mercato:	mq. 26,51 x €/mq. 250,00	€. <u>6.627,50</u>

Dall'analisi di mercato emerge che per un'autorimessa delle dimensioni di circa 18,00 mq. e con le caratteristiche simili a quella in esame, il valore di mercato a corpo medio è pari ad €.
3.500,00.

Si determina, sommando i valori sopra determinati pari a €. 131.480,00, €. 6.627,50 e €. 3.500,00, quale più probabile valore di mercato dei beni pignorati il seguente:

- Valore di Mercato €. 141.607,50 (considerato a corpo)



Ing. Silvia Maina
Via Viviani, 28 - 26013 Crema (CR)

Tel. 329-1605327

Fax 0373-83643

e-mail: maina.silvia@tiscali.it

e-mail pec: silvia.maina@ingpec.eu

Detto valore deve essere decurtato dei seguenti adeguamenti e correzioni della stima:

- Oneri di regolarizzazione urbanistica (quesito A 1.7)	€.	6.500,00
		<hr/>
Totale deprezzamenti	€.	6.500,00

Riassumendo si ha:

- Valore di Mercato stimato	€.	141.607,50
- Totale deprezzamenti applicati	€.	6.500,00
		<hr/>
VALORE DETERMINATO	€.	135.107,50

Pertanto il “Valore di vendita in libero mercato dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura, sarà pari a:

€. 135.000,00 (Euro centotrentacinquemila/00)

Considerato che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati e che non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti dei beni venduti, si ritiene congruo applicare una riduzione pari al 10% del valore di vendita in libero mercato determinato.

Riepilogando si ha:

- Valore di vendita in libero mercato determinato	€.	135.000,00
- Riduzione per eventuali vizi occulti (- 10%)	€.	13.500,00
		<hr/>
VALORE DETERMINATO	€.	121.500,00

Pertanto il “Valore in condizioni di vendita forzata dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura, sarà pari a:

€. 121.500,00 (Euro centoventunomilacinquecento/00)



A 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: - 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;

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono di piena proprietà dell'esecutato, il signor . L'esecuzione riguarda la piena proprietà dei beni immobili, costituiti da un'abitazione civile a due piani fuori terra e cantina al piano interrato con annessi accessori e autorimessa posti al piano terra, fabbricato rustico accessorio a due piani fuori terra in corpo staccato ed aree cortilizie pertinenziali esclusive.

Non risulta pertanto possibile una comoda divisione dei beni.

A 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;

I beni sono di piena proprietà del debitore il Sig. .

A 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;

I beni oggetto dell'esecuzione sono costituiti da un'abitazione civile a due piani fuori terra e cantina al piano interrato con annessi accessori e autorimessa posti al piano terra, fabbricato rustico accessorio a due piani fuori terra in corpo staccato ed aree cortilizie pertinenziali esclusive.

Non è pertanto possibile e conveniente la divisione degli stessi in più lotti; pertanto l'esecuzione dovrà svolgersi per lotto unico.

A 6) - A predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;

Si allega l'Attestato di Prestazione Energetica redatto da soggetto certificatore abilitato n. 1903800000924 del 23/07/2024 con validità fino al 23/07/2034, attestante che l'abitazione civile è in classe energetica "F" – EP gl,nren 296.24 KWh/m²anno (**Allegato 1.5**).



Si allega la “Dichiarazione di esenzione dell’Attestato di Prestazione Energetica” redatta da soggetto certificatore abilitato per il fabbricato rustico accessorio contraddistinto dal foglio 5 mapp. 38, categoria catastale C/2, poiché trattasi di un edificio artigianale il cui utilizzo non prevede la climatizzazione (**Allegato 1.6**).

A 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;

Dalle indagini effettuate si dichiara che i dati catastali specificati nell’atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano censite al Catasto edilizio urbano del Comune di Crotta d’Adda come segue:

- Abitazione civile posta su due piani fuori terra e cantina al piano interrato con accessori ed aree esterne pertinenziali esclusive:

Foglio 5 mapp.le 37 sub. 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, Superficie catastale Totale 201 mq – Totale escluse aree scoperte 184 mq, rendita catastale Euro 537,12 – VIA ROMA n. 81 – Piano: S1-T-1

- Autorimessa posta al piano terra:

Foglio 5 mapp.le 37 sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, Superficie catastale Totale 32 mq, rendita catastale Euro 49,58 – VIA ROMA n. 81 – Piano: T

- Fabbricato rustico accessorio a due piani fuori terra (in corpo staccato):

- Foglio 5 mapp.le 38, categoria C/2, classe 1, consistenza 61 mq, Superficie catastale Totale 47 mq, rendita catastale Euro 56,71 – VIA ROMA n. 81 – Piano: T-1

Le unità immobiliari risultano correttamente intestate a:

-

Proprietà per 1/1.

A seguito del sopralluogo effettuato presso i beni si è potuto accertare che la scheda catastale depositata presso l’Agenzia del Territorio per il fabbricato rustico accessorio è



sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, tenuto conto della precisazione descritta nel quesito A 1.2 per il piano primo.

Invece, per l'abitazione civile a due piani fuori terra e cantina al piano interrato con annessi accessori ed aree cortilizie pertinenziali esclusive al piano terra e per l'autorimessa posta al piano terra, si è potuto accertare che le schede catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio presentano le seguenti principali difformità rispetto a quanto rilevato:

- per l'abitazione civile con accessori ed aree esterne: al piano interrato non presenza di gradini in corrispondenza della porta di ingresso alla cantina; al piano terra diversa destinazione del locale vicino alla cottura (sala pranzo anziché "cucina"); al piano primo presenza di porta interna per accesso al bagno dal disimpegno e presenza di asole tecniche nel bagno; modifiche all'accessorio "locale sgombero" (diversa dimensione, presenza di due locali anziché uno, diversa altezza interna, chiusura del lato verso il cortile esclusivo con realizzazione di muro, porte e finestre);
- per l'autorimessa: modifiche della dimensione, presenza di pilastro interno, diversa altezza interna;
- Non è indicata la tettoia presente a nord dell'abitazione civile tra i due portici.

Si è proceduto, pertanto, alla regolarizzazione delle schede catastali dell'abitazione con annessi accessori ed aree esterne pertinenziali esclusive e dell'autorimessa, di cui si allega copia della ricevuta di avvenuta denuncia di variazione registro ufficiale 0054585.19-07.2024.U pratica numero CR0085478 del 19.07.2024.

Si precisa che non si è proceduto all'inserimento in mappa della tettoia presente a nord dell'abitazione civile tra i due portici rilevata durante il sopralluogo, in quanto trattasi di un'opera realizzata in assenza di pratica autorizzativa e non sanabile (vedi quesito A 1.7).

A seguito delle regolarizzazioni delle irregolarità catastali **i nuovi identificativi** dell'abitazione civile con accessori ed aree esterne pertinenziali esclusive e dell'autorimessa oggetto dell'esecuzione immobiliare risultano come segue:

- Abitazione civile posta su due piani fuori terra e cantina al piano interrato con accessori ed aree esterne pertinenziali esclusive:



Foglio 5 mapp.le 37 sub. 501, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, Superficie catastale Totale 237 mq – Totale escluse aree scoperte 206 mq, rendita catastale Euro 570,68 – VIA ROMA n. 81 – Piano: S1-T-1

- Autorimessa posta al piano terra:

Foglio 5 mapp.le 37 sub. 502, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, Superficie catastale Totale 21 mq, rendita catastale Euro 27,89 – VIA ROMA n. 81 – Piano: T

La documentazione catastale (estratto di mappa, schede catastali, visure catastali storiche, ispezioni ipotecarie) viene allegata alla presente relazione (**Allegato 1.7 e Allegato 1.9**).

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

Sulla scorta dei documenti reperiti durante le operazioni peritali e a seguito del sopralluogo effettuato presso i beni oggetto della procedura esecutiva, per quanto si sia potuto accertare, non emerge la presenza di rifiuti urbani, speciali, urbani o speciali pericolosi che necessitino di una quantificazione dei costi per il loro eventuale smaltimento.

Si è potuto riscontrare la sola presenza di rifiuti urbani domestici provenienti dai locali adibiti a civile abitazione, conferibili presso i centri di raccolta comunali o sovra comunali.

A 9) - DOCUMENTAZIONE AD INTEGRAZIONE DEI QUESITI

A 9.1) - Precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

Sulla scorta della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. depositata dal Creditore Procedente, delle visure catastali storiche (**Allegato 1.9**) e dei documenti reperiti durante le operazioni peritali, si rileva che i beni oggetto del pignoramento risultano di proprietà del signor _____) nato a _____) il _____ , codice fiscale _____

per la quota intera della piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Squintani Ambrogio in data 11/10/1984 N° 21270 Repertorio e N° 2332 Raccolta, registrato a Cremona il 30/10/1984 al N. 3780 Volume 263, trascritto a Cremona il _____



A 9.2) - Breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati in sintesi i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali, i confini, il valore di stima, anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

SCHEMA SINTETICO DEI BENI	
Tribunale di Cremona – Esecuzione Immobiliare n. 90/2023	
Promossa da:	
Contro:	
LOTTO 1-A: UNICO	
Ubicazione e Caratteristiche Zona	<p><u>I beni oggetto dell'esecuzione sono costituiti da un'abitazione civile a due piani fuori terra e cantina al piano interrato con annessi accessori e autorimessa posti al piano terra, fabbricato rustico accessorio a due piani fuori terra in corpo staccato e aree cortilizie pertinenziali esclusive.</u></p> <p>Sono siti in Via Roma n. 81 nel Comune di Crotta d'Adda.</p> <p>Gli immobili si trovano vicini al centro del Comune di Crotta d'Adda e sono inseriti in un contesto residenziale; in pochi minuti è possibile raggiungere le piccole attività commerciali e i servizi presenti nel Comune.</p> <p>L'abitazione con annessi accessori ed aree esterne, l'autorimessa ed il fabbricato rustico accessorio sono stati costruiti in data anteriore al 01/09/1967; l'abitazione con annessi accessori ha subito un intervento di "demolizione e ricostruzione" alla fine degli anni '80.</p> <p>L'abitazione civile è costituita da due piani fuori terra e cantina al piano interrato; gli accessori, costituiti da due portici, una tettoia, due locali sgombero, e l'autorimessa sono posti al piano terra oltre due cortili esclusivi di pertinenza; nel corpo staccato, posto a nord-est rispetto all'abitazione, è presente un fabbricato rustico accessorio a due piani fuori terra.</p>



Ing. Silvia Maina

Via Viviani, 28 - 26013 Crema (CR)

Tel. 329-1605327

Fax 0373-83643

e-mail: maina.silvia@tiscali.it

e-mail pec: silvia.maina@ingpec.eu

	<p>I beni hanno un accesso carrale e pedonale dalla Via Roma al civico 81 attraverso un androne posto al piano terra del fabbricato rustico accessorio. Sono delimitati dalle altre proprietà da un muro alto o da un muretto con soprastante staccionata in legno oppure sono in aderenza con altri fabbricati.</p> <p>Dall'androne carraio si accede al cortile esclusivo (1) sul quale affacciano l'abitazione civile, i portici, la tettoia, i locali sgombero, l'autorimessa e il fabbricato rustico accessorio; ha una pavimentazione con lastre in porfido e sono presenti alcune piccole aiuole.</p> <p>A sud dell'abitazione è collocato il cortile esclusivo (2), a cui si accede dalla sala pranzo; ha una pavimentazione e uno zoccolino in ceramica.</p>
Descrizione del Bene	<p>L'<u>abitazione civile</u> è disposta su due piani fuori terra e un piano interrato. L'accesso avviene dal cortile esclusivo (1). L'ingresso principale è dalla portafinestra della sala pranzo vicino al portico (1); poi esiste un secondo ingresso dalla portafinestra del soggiorno sotto il portico (2). Al piano terra è presente una sala pranzo, un soggiorno, un locale cottura; dalla sala pranzo si accede al cortile esclusivo (2), alla lavanderia e alla scala che porta alla cantina posta al piano interrato. Davanti all'ingresso della sala pranzo e della portafinestra del soggiorno sono presenti due portici.</p> <p>Dalla scala a vista presente nel soggiorno si accede al piano primo dove sono collocate tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, un balcone e una terrazza. Si accede al balcone posto sul fronte nord dalla camera (1) e alla terrazza posta sul fronte sud dal disimpegno.</p> <p>Il <u>portico (1)</u> è posto a nord dell'abitazione vicino alla porta di ingresso alla sala pranzo.</p> <p>Il <u>portico (2)</u> è posto a nord dell'abitazione davanti alla porta di ingresso al soggiorno.</p> <p>La <u>tettoia</u> è posta a nord dell'abitazione davanti alla finestra che illumina la scala nel soggiorno.</p> <p>I <u>locali sgombero (1 e 2)</u> sono posti al piano terra in un fabbricato attiguo al portico (1). L'accesso avviene dal cortile esclusivo (1).</p>



	<p>L'<u>autorimessa</u> è posta al piano terra ed è collocata in un edificio attiguo al locale sgombero (2) chiuso su tre lati ed aperto verso il cortile esclusivo (1), da cui avviene l'accesso.</p> <p>Il <u>fabbricato rustico</u> accessorio è costituito da due piani fuori terra. Al piano terra è collocato l'androne carrale e un locale rustico; al piano primo sono presenti due ambienti ad uso fienile. Il locale rustico ha l'accesso dal cortile esclusivo (1); l'accesso al piano primo è possibile solo dall'esterno con scala portatile.</p> <p><u>Stato di conservazione</u></p> <p>L'abitazione si presenta in un normale stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.</p> <p>Si segnala, però, la presenza di macchie di umidità sul soffitto della lavanderia ed un pessimo stato della terrazza con presenza di vegetazione cresciuta sulla pavimentazione.</p> <p>Gli accessori e l'autorimessa si presentano in un normale stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.</p> <p>Il fabbricato rustico accessorio si presenta in un mediocre stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di straordinaria manutenzione.</p> <p>Gli impianti, in generale, per tutti i beni, per quanto si sia potuto accertare, appaiono funzionanti e in un normale stato di manutenzione.</p>
Dati Catastali e Diritto	<p><i>Dati catastali inseriti nel pignoramento o risultanti dalle verifiche catastali:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Abitazione civile posta su due piani fuori terra e cantina al piano interrato con accessori ed aree esterne pertinenziali esclusive:</u> Foglio 5 mapp.le 37 sub. 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, Superficie catastale Totale 201 mq – Totale escluse aree scoperte 184 mq, rendita catastale Euro 537,12 – VIA ROMA n. 81 – Piano: S1-T-1• <u>Autorimessa posta al piano terra:</u> Foglio 5 mapp.le 37 sub. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, Superficie catastale Totale 32 mq, rendita catastale Euro 49,58 – VIA ROMA n. 81 – Piano: T



Ing. Silvia Maina

Via Viviani, 28 - 26013 Crema (CR)

Tel. 329-1605327

Fax 0373-83643

e-mail: maina.silvia@tiscali.it

e-mail pec: silvia.maina@ingpec.eu

	<ul style="list-style-type: none">• <u>Fabbricato rustico accessorio (in corpo staccato):</u> Foglio 5 mapp.le 38, categoria C/2, classe 1, consistenza 61 mq, Superficie catastale Totale 47 mq, rendita catastale Euro 56,71 – VIA ROMA n. 81 – Piano: T-1 <p><i>Nuovi dati catastali a seguito della regolarizzazione delle irregolarità:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Abitazione civile posta su due piani fuori terra e cantina al piano interrato con accessori ed aree esterne pertinenziali esclusive:</u> Foglio 5 mapp.le 37 sub. 501, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, Superficie catastale Totale 237 mq – Totale escluse aree scoperte 206 mq, rendita catastale Euro 570,68 – VIA ROMA n. 81 – Piano: S1-T-1• <u>Autorimessa posta al piano terra:</u> Foglio 5 mapp.le 37 sub. 502, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, Superficie catastale Totale 21 mq, rendita catastale Euro 27,89 – VIA ROMA n. 81 – Piano: T <p><u>Restano invariati i dati del fabbricato rustico accessorio a due piani fuori terra in corpo staccato.</u></p> <p>Le unità immobiliari risultano correttamente intestate a:</p> <p>.</p>
Confini	<p>Per <u>l'abitazione civile posta su due piani fuori terra e cantina al piano interrato con annessi accessori e autorimessa posti al piano terra ed aree cortilizie pertinenziali esclusive (in unico corpo):</u> a nord: altra proprietà di terzi (mappale 19); ad est: fabbricato rustico accessorio stessa proprietà (mappale 38), altre proprietà di terzi (mappali 43, 45, 41); a sud: altre proprietà di terzi (mappali 43, 41, 42, 440); ad ovest: altre proprietà di terzi (mappali 35, 33, 32, 17).</p> <p>Per <u>il fabbricato rustico accessorio a due piani fuori terra, in corpo staccato:</u> a nord: altra proprietà di terzi (mappale 19); ad est: Via Roma; a sud: altra proprietà di terzi (mappale 44); ad ovest: cortile esclusivo stessa proprietà (mappale 37 sub 501).</p>
Valore libero mercato	<p>“Valore di vendita in libero mercato dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura: €. 135.000,00 (Euro centotrentacinquemila/00)</p>



Ing. Silvia Maina

Via Viviani, 28 - 26013 Crema (CR)

Tel. 329-1605327

Fax 0373-83643

e-mail: maina.silvia@tiscali.it

e-mail pec: silvia.maina@ingpec.eu

Valore vendita forzata	“Valore in condizioni di vendita forzata dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura: €. 121.500,00 (Euro centoventunomilacinquecento/00)
Occupazione e Titolo di Occupazione	I beni, al momento del sopralluogo, risultavano occupati dal debitore, il Sig. _____, quale abitazione propria e della sua famiglia.
APE	Per <u>l'abitazione</u> : classe energetica “F” – EP gl,nren 296.24 KWh/m ² anno Per <u>il fabbricato rustico accessorio, categoria catastale C/2</u> : esenzione dell'Attestato di Prestazione Energetica poiché trattasi di un edificio artigianale il cui utilizzo non prevede la climatizzazione
Irregolarità / Abusi	Quanto rilevato nel corso del sopralluogo risulta in parte in difformità ai titoli abilitativi presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crotta d'Adda. Si certifica che ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, le opere difformi risultano: - per le modifiche al piano interrato, interne, ai prospetti, esterne sia per l'abitazione civile con accessori ed aree cortilizie pertinenziali esclusive sia per l'autorimessa sia per il fabbricato rustico accessorio: sanabili; - per la presenza di una tettoia nel cortile esclusivo (2): si tratta di un'opera eseguita in assenza di titolo edilizio e non sanabile, in quanto secondo le definizioni generali delle Norme d'attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente trattasi di una “superfetazione”. Pertanto la tettoia realizzata, non in armonia con l'architettura del centro storico, andrà rimossa ad opera del futuro acquirente; - per la realizzazione di una tettoia a nord dell'abitazione tra il portico (1) e (2): si tratta di un'opera eseguita in assenza di titolo edilizio abilitativo e non sanabile, in quanto non rispetta quanto previsto dalla definizione della superficie coperta delle Norme d'attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente, per le tettoie nel centro storico (a sbalzo a copertura della porta d'ingresso principale, larghezza massima di ml 1,50, profondità compreso il canale per la raccolta delle acque meteoriche di ml 1,00). Pertanto la tettoia andrà rimossa ad opera del futuro acquirente.



Ing. Silvia Maina
Via Viviani, 28 - 26013 Crema (CR)

Tel. 329-1605327

Fax 0373-83643

e-mail: maina.silvia@tiscali.it

e-mail pec: silvia.maina@ingpec.eu

Vincoli ed oneri Altri diritti	<u>Cavi elettrici aerei appesi alla facciata lungo Via Roma</u> Si segnala, a seguito del sopralluogo, la presenza di cavi elettrici aerei appesi sulla facciata est del fabbricato rustico accessorio lungo la Via Roma.
Rifiuti	Non emerge la presenza di rifiuti urbani, speciali, urbani o speciali pericolosi che necessitino di una quantificazione dei costi per il loro eventuale smaltimento.

