

TRIBUNALE DI CREMONA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n° 78/2023

G.O.P.

Avv. Simona Fiori

C.T.U.

Dott. Arch. Mauro De Gaudenzi

Relazione di consulenza tecnica di ufficio
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

DOVALUE S.P.A. e OLYMPIA SPV S.R.L.

contro

OMISSIS e OMISSIS

Immobile ubicato in Monte Cremasco, Via Alessandrini n. 9 (CR)

Settembre 2024



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA	3
QUESITI	3
CAP 1 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	5
CAP 2 - DETERMINAZIONE DEL VALORE	7
CAP 3 - QUOTE DI PROPRIETÁ	7
CAP 4 - COMUNIONE DEI BENI.....	7
CAP 5 - SUDDIVISIONE IN LOTTI	7
CAP 6 - CERTIFICATO ENERGETICO	8
CAP 7 - REGOLARITÁ EDILIZIA ED URBANISTICA.....	8
CAP 8 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE	8
CAP 9 – PRESENZA DI RIFIUTI.....	9
CAP 10 - SCHEDA SINTETICA.....	10
CAP 11 - ALLEGATI	11



Premessa

Il sottoscritto dott. Arch. Mauro De Gaudenzi con studio in Bagnolo Cremasco (CR) in Via IV Novembre n. 2 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cremona al numero 587, all'udienza del 23 Novembre 2023 è stato nominato CTU alla causa indicata in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito sono stati posti al CTU i seguenti quesiti:

QUESITI

Il giudice dispone che l'esperto:

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;

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;*
- nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
 - 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;*
 - a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;*
 - 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;*
 - 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;*

alleghi 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 circa 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;

In data 29 Novembre 2023 è stata inviata alle parti per mezzo PEC il plico raccomandato con avviso di ricevimento la comunicazione di inizio delle operazioni peritali. (All. 1)

In data 12 Gennaio 2024 alle ore 10.10 il C.T.U. si è recato a Monte Cremasco in Via Alessandrini al civico n. 9, per effettuare il sopralluogo.

In tale occasione sono emersi dei disallineamenti tra le schede catastali presenti in banca dati, gli atti di compravendita, di mutuo ipotecario e di pignoramento e la reale situazione degli immobili in oggetto.

Nello specifico l'appartamento individuato al fg. 3, mappale 135, subalterno 5 presentava un disallineamento tra la scheda catastale presente in banca dati, riportante la pianta di un immobile al piano primo e la corretta planimetria allegata all'atto di compravendita riportante l'appartamento posto al piano terra.

Il locale box presentava invece difformità dal punto di vista dell'individuazione stessa dell'immobile, come sotto riassunto nella comunicazione ricevuta dal Giudice.

Questa complessa situazione è stata relazionata al Giudice, il quale si è così espresso con comunicazione del 14/07/2024:

“Esaminati atti e documenti di causa;

viste le istanze depositate dall'esperto stimatore Arch. Mauro De Gaudenzi, con le quali il medesimo precisa che a seguito di ulteriori approfondimenti presso i competenti uffici per risolvere le criticità già in parte evidenziate è emerso che:

- (1) l'appartamento staggito e identificato al Fg. 3, mappale 135, subalterno 5, presenta un disallineamento catastale tra la planimetria presente nella banca dati catastale, riportante la pianta di un appartamento al Piano Primo e la planimetria corretta allegata all'atto di compravendita, riportante l'appartamento del Piano Terra, ma che si può sanare il vizio e provvedere all'allineamento della scheda catastale mediante presentazione di istanza catastale per associazione della scheda raster corretta;*
- (2) mentre in ordine allo staggito locale box di cui al Fg. 3, mappale 135, subalterno 8 sono emerse le seguenti difformità: “i confini riportati nell'atto di compravendita non identificano il locale rappresentato nella scheda catastale di cui al Fg. 3, mappale 135, subalterno 8, bensì il subalterno posto accanto ovvero il subalterno 9, di proprietà di parti terze”, inoltre precisa ancora l'esperto che: “il medesimo locale box è identificato anche al Fg. 3, mappale 269, sub. 501, intestato a parti terze, in seguito ad un atto di identificazione catastale di cui sono riportati gli estremi. (Atto di identificazione catastale registrato a Crema il OMISSIS al n. OMISSIS e trascritto a Lodi il OMISSIS al n. OMISSIS, Repertorio n. OMISSIS e Raccolta n. OMISSIS, a firma del Notaio*



OMISSIS). In banca dati si ha quindi una duplicazione della medesima scheda catastale, identificata sia al Fig. 3, mappale 269, subalterno 501 sia al Fig. 3, mappale 135, subalterno 8 rispettivamente intestate a due proprietari differenti.

rilevato che l'atto di pignoramento riprende i medesimi dati presenti nell'atto di compravendita;

ritenuto che il bene immobile staggito locale box di cui al Fig. 3, mappale 135, subalterno 8 (a) non risulta correttamente individuato, essendo i confini indicati nell'atto di pignoramento (discendenti dall'atto di compravendita) NON corretti e NON corrispondenti allo stato di fatto, e (b) risulta intestato a soggetti terzi;

rilevato che la procedura esecutiva non può avere ad oggetto un bene non correttamente identificato;

PQM

dispone l'estinzione parziale della procedura in ordine al bene immobile staggito locale box di cui al Fig. 3, mappale 135, subalterno 8, in quanto non correttamente identificato;

dispone la cancellazione del pignoramento trascritto in data OMISSIS presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di OMISSIS, al n. OMISSIS Reg. Gen. e n. OMISSIS Reg. Part. limitatamente ai beni immobili censiti al NCT del Comune Monte Cremasco al Fig. 3, mappale 135, subalterno 8;

dispone la prosecuzione della procedura in ordine all'altro bene staggito ed in particolare dispone che l'esperto stimatore prosegua con le operazioni di stima aventi ad oggetto soltanto il bene immobile Fig. 3, mappale 135, subalterno 5, provvedendo a correggere il disallineamento catastale.”

Data la comunicazione sopra riportata, si procede quindi solo con la perizia riguardante l'appartamento.

In data 03/09/2024 alle ore 15.05 il C.T.U. si è recato a Monte Cremasco in Via Alessandrini al civico n. 9, per effettuare un secondo sopralluogo volto al rilievo ed all'analisi dei luoghi.

Alle ore 15.05 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali di sopralluogo ai luoghi di causa alla presenza, oltre del CTU, del sig. OMISSIS e della sig.ra OMISSIS, per verificare la congruità catastale ed edilizia.

Le operazioni peritali si sono svolte con regolarità (si allega verbale di sopralluogo (All. 9)).

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.O.P., presenta la propria relazione tecnica.

1 - DESCRIZIONE IMMOBILI

(DESCRIVERE GLI IMMOBILI MEDESIMI CON RIGUARDO AI CONFINI, ALLA TIPOLOGIA, CONFORMAZIONE, EPOCA E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, STATO DI MANUTENZIONE.)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è posta al piano terra di un edificio condominiale, collocato in via Alessandrini n. 9 nel comune di Monte Cremasco.

L'accesso all'appartamento avviene da via Alessandrini, mediante un cancello che si apre direttamente sull'area di cortile ad uso e godimento esclusivo dell'immobile. Attraversandola si arriva ad una veranda, che ospita l'accesso all'appartamento.

L'unità immobiliare è composta da:

Una veranda d'ingresso, che conduce nel locale soggiorno. Mediante tale locale si accede alla cucina e ad un piccolo disimpegno, che distribuisce il bagno e le due camere da letto, di cui una matrimoniale ed una singola.



Le murature perimetrali sono presumibilmente in laterizio intonacato.

I locali interni sono intonacati al civile e tinteggiati.

I pavimenti di tutte le stanze sono realizzati con piastrelle in monocottura dal color chiaro, ad eccezione del bagno nel quale assumono un color arancio.

Le porte interne sono in legno.

I serramenti sono in legno con vetro singolo ed ante oscuranti, ad eccezione del locale cucina che presenta un serramento in alluminio con veneziana.

Il sistema di riscaldamento è autonomo con caloriferi in ghisa e costituito da caldaia a gas posta esternamente.

L'abitazione risulta essere servita dalle principali utenze quali gas, acqua, energia elettrica e linea telefonica.

L'immobile al momento del sopralluogo si presenta in scarse condizioni di manutenzione.

In particolare si notano diffusi fenomeni di umidità in tutti i locali, soprattutto nel bagno accentuati dalla presenza di una finestra guasta e quindi inapribile. In aggiunta il tavolato a confine con il disimpegno non è completo, fermandosi poco sopra l'altezza della porta. Si richiedono quindi interventi edili.

Inoltre nella camera da letto matrimoniale, vi è la presenza di una spalla di muro non intonacata e sbrecciata, per la quale si richiedono interventi edili di riparazione.

Le dimensioni calpestabili dei locali interni risultano essere circa:

Piano terra:

- Soggiorno circa 22 mq
- Cucina circa 10 mq
- Camera matrimoniale circa 14 mq
- Bagno circa 4 mq
- Camera singola 9 circa mq
- Disimpegno circa 2 mq
- Veranda circa 20 mq

Confini:

Abitazione

Nord: Altra U.I. Fig. 3 mappale 135, Fig. 3 mappale 274 altre ragioni, mappale 272 altre ragioni;

Est: Fig. 3 mappale 274 altre ragioni, Fig. 3 mappale 270 altre ragioni;

Sud: Fig. 3 mappale 270 altre ragioni, Fig. 3 mappale 271 altre ragioni;

Ovest: Fig. 3 mappale 271 altre ragioni, Fig. 3 mappale 272 altre ragioni.

Gli immobili, al momento del ricevimento di incarico della presente CTU, risultano così accatastati:

- **Fig. 3 - particella 135 - subalterno 5:** categoria A/3 – classe 1 consistenza 5 vani – superficie catastale totale 82 mq (totale escluse aree scoperte: 80 mq) – indirizzo: Via Giosuè Carducci n. 7 piano 1 – variazione del 01/01/1992 (variazione del tariffario), Rendita € 198,84;

In seguito a Comunicazione del G.O.P. Giudice Simona Fiori, si è provveduto a correggere il disallineamento catastale presente in banca dati. Si riporta quindi sotto l'attuale identificazione catastale, in seguito alla variazione catastale effettuata:

- **Fig. 3 - particella 135 - subalterno 502:** categoria A/3 – classe 1 consistenza 5 vani – superficie catastale totale 93 mq (totale escluse aree scoperte: 93 mq) – indirizzo: Via Giudice Alessandrini n. 9 piano T – variazione del 05/09/2024 Pratica N. CR0093090, Rendita € 198,84.

Alla data del 10.09.2024 risultano proprietari dell'immobile indicato il sig. **OMISSIS** nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS per la quota di 1/2 e la Sig.ra **OMISSIS** nata a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS per la quota di 1/2.



2 - DETERMINAZIONE DEL VALORE

(DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO, DEGLI EVENTUALI DIRITTI DI TERZI SULL'IMMOBILE IN CONCRETO COLPITO DAL VINCOLO (USUFRUTTO, PIENA PROPRIETÀ, NUDA PROPRIETÀ, SUPERFICIE, ETC.)).

Per la determinazione del valore dell'immobile è stato utilizzato il metodo comparativo di immobili simili per caratteristiche e posizione. La proprietà è del sig. OMISSIS per la quota di 1/2 e della sig. ra OMISSIS per la quota di 1/2.

Il valore più probabile dell'immobile risulta quindi essere il seguente:

- Appartamento al piano terra - superficie commerciale ragguagliata 72 mq x €/mq 800,00 – Totale € 57.600,00 (Euro cinquantasettemilaseicento/00)
- Veranda - superficie commerciale ragguagliata 22 mq x €/mq 400,00 – Totale € 8.800,00 (Euro ottomilaottocento/00)

Totale complessivo € 66.400,00 (Euro sessantaseimilaquattrocento/00).

Detrazione delle spese per sanatoria edilizia circa € 2.300,00 (Euro duemilatrecento/00), comprensivo di oneri di legge.

Pertanto Valore al netto delle spese per la sanatoria pari a:

€ 64.100,00 (Euro sessantaquattromilacento/00).

3 - QUOTE DI PROPRIETA'

(NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, 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.)

L'immobile è in quota indivisa.

I proprietari dell'immobile risultano essere:

- Sig. OMISSIS per la quota di 1/2 (vedasi visura catastale All. 6);
- Sig.ra OMISSIS per la quota di 1/2 (vedasi visura catastale All. 6);

4 - COMUNIONE DEI BENI

(NEL CASO SI TRATTI DI BENE IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI, FORNIRE COMUNQUE LA VALUTAZIONE DELL'INTERO BENE, CHE INTERAMENTE ANDRÀ VENDUTO.)

L'immobile è in regime di separazione dei beni.

I proprietari dell'immobile risultano essere:

- Sig. OMISSIS per la quota di 1/2;
- Sig.ra OMISSIS per la quota di 1/2;

Vedasi visura catastale allegata (All. 6).

5 - SUDDIVISIONE IN LOTTI

(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 necessario formare più lotti per la vendita dell'immobile, in quanto ha già una sua identità economica.

6 - CERTIFICATO ENERGETICO

(PREDISPORRE CERTIFICAZIONE ENERGETICA, SE ASSENTE.)

Vedasi allegato n. 8.

7 - REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

(VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO E DELLA LORO AGIBILITÀ ED ELENCARE LE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE; IN CASO DI IRREGOLARITÀ URBANISTICHE O EDILIZIE, INDICARE SE ESSE SIANO SANABILI O NON SANABILI, CON STIMA PREDITTIVA DEI COSTI (OPERE MATERIALI E PRATICHE DOCUMENTALI AMMINISTRATIVE); I COSTI ANDRANNO INDICATI SEPARATAMENTE E GIÀ DECURTATI DALL'IMPORTO DI STIMA FINALE.)

In data 27.08.2024 il C.T.U. ha eseguito l'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Monte Cremasco dal quale è emerso che l'unità immobiliare di cui all'oggetto è stata concessionata con:

- **Licenza Edilizia n. 242**, di cui al protocollo n. 871 del 18/06/1974 – costruzione di tre fabbricati ad uso residenziale di n. 4 appartamenti ciascuno;
- **DIA** di cui al protocollo n. 4/68 del 25/11/2000 – costruzione di veranda.

Preso visione degli elaborati allegati alle pratiche edilizie ed in seguito al sopralluogo tenutosi il 03/09/2024, l'unità immobiliare **NON** è conforme alle planimetrie depositate in comune.

DIFFORMITA' SANABILE

E' necessaria quindi una pratica in sanatoria da presentarsi presso lo Sportello unico del Comune di Monte Cremasco, in quanto rispetto all'ultimo stato autorizzato depositato in comune vi sono difformità nei tavolati interni, in particolare per il locale cucina.

Inoltre la veranda esterna presenta dimensioni differenti rispetto a quanto presente in pratica, con il posizionamento di una seconda porta d'accesso non indicata.

Nel locale cucina sono inoltre indicate una portafinestra ed una finestra non presenti, con la mancanza della finestra invece presente nello stato di fatto.

Nella camera matrimoniale manca la rappresentazione grafica della finestra esistente.

L'importo stimato ammonta a circa ad **€ 1.800,00 (Euro milleottocento/00)** oltre oneri di legge.

8 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(ACCERTARE 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).

Gli immobili, al momento del ricevimento di incarico della presente CTU, risultano così accatastati:

- **Fig. 3 - particella 135 - subalterno 5:** categoria A/3 – classe 1 consistenza 5 vani – superficie catastale totale 82 mq (totale escluse aree scoperte: 80 mq) – indirizzo: Via Giosuè Carducci n. 7 piano 1 – variazione del 01/01/1992 (variazione del tariffario), Rendita € 198,84;



In seguito a Comunicazione del G.O.P. Giudice Simona Fiori, si è provveduto a correggere il disallineamento catastale presente in banca dati. Si riporta quindi sotto l'attuale identificazione catastale, in seguito alla variazione catastale effettuata:

- **Fg. 3 - particella 135 - subalterno 502:** categoria A/3 – classe 1 consistenza 5 vani – superficie catastale totale 93 mq (totale escluse aree scoperte: 93 mq) – indirizzo: Via Giudice Alessandrini n. 9 piano T – variazione del 05/09/2024 Pratica N. CR0093090, Rendita € 198,84.

9 – PRESENZA DI RIFIUTI

(VERIFICARE LA PRESENZA DI RIFIUTI ED A QUALIFICARLI COME URBANI, SPECIALI, URBANI PERICOLOSI O SPECIALI PERICOLOSI, NONCHE' A QUANTIFICARE I COSTI PER IL LORO VENETUALE SMALTIMENTO)

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 03/09/2024, non rivela la presenza di rifiuti.



10 - SCHEDA SINTETICA

(FORNIRE UNA 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 UN ALTRO COMPLESSO IMMOBILIARE CON PARTI COMUNI ETC.) LE CARATTERISTICHE E LA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI, LE CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI.)

SCHEDA SINTETICA ai sensi dell'ART. 568, comma 2 del C.P.C. e dell'ART. 173-bis del C.P.C.							
DATI CATASTALI							
FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
3	135	502 (Ex. sub. 5)	A/3	1	5 vani	93 mq	€ 198,84
CONFINI							
		NORD	EST	SUD	OVEST		
UNITA' IMMOBILIARE	FG. 3 MAPP. 135 SUB. 502	MAPP.LE 274 ALTRE RAGIONI - ALTRA U.I. MAPP.LE 135 - MAPP.LE 272 ALTRE RAGIONI	MAPP.LE 274 - MAPPLE 270 ALTRE RAGIONI	MAPP.LE 270 - MAPP.LE 271 ALTRE RAGIONI	MAPP.LE 271 - MAPP.LE 272 ALTRE RAGIONI		
VALORE DI STIMA							
	VALORE STIMATO						
		€	66.400,00				
	A DETRARRE SPESE TECNICHE PER SANATORIA EDILIZIA (oltre oneri di legge)						
		€	2.300,00				
	VALORE PERIZIATO	€	64.100,00				
CONDOMINIO							
	SI						
CARATTERISTICHE DELLA ZONA e DELLE ZONE CONFINANTI E SERVIZI OFFERTI							
	L'edificio condominiale è posto in via Alessandrini al civico 9, in una posizione periferica rispetto al centro cittadino. Si trova però a pochi passi dal Municipio, dalla biblioteca comunale ed anche dal Centro sportivo. L'accesso all'appartamento avviene direttamente da via Alessandrini mediante il cortile ad uso dell'immobile.						La zona è prevalentemente residenziale e si trova poco distante dai principali servizi offerti dal paese.
STATO DELL'IMMOBILE							
	L'immobile al momento del sopralluogo si presenta in scarse condizioni di manutenzione. In particolare si notano diffusi fenomeni di umidità in tutti i locali, soprattutto nel bagno accentuati dalla presenza di una finestra guasta e quindi inapribile. In aggiunta il tavolato a confine con il disimpegno non è completo e si ferma poco sopra l'altezza della porta. Inoltre nella camera da letto matrimoniale, vi è la presenza di una spalla di muro non intonacata e sbriciata, per la quale si richiedono interventi edili.						
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE							
	L'appartamento è composto da: un locale soggiorno dal quale si accede alla cucina ed al piccolo disimpegno che distribuisce le due camere da letto ed il bagno. L'accesso all'appartamento avviene attraverso una veranda direttamente collegata al soggiorno.						
RIFERIMENTI EDILIZI							
	LICENZA EDILIZIA N. 242, PROT. 871 DEL 18/06/1974 DIA N. 4/68 DEL 25/11/2000						
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA							
	L'immobile presenta difformità nella distribuzione interna, nello specifico nel locale cucina. Inoltre la veranda esterna presenta dimensioni differenti rispetto a quanto presente in pratica, con il posizionamento di una seconda porta d'accesso non indicata. Nel locale cucina sono inoltre indicate una portafinestra ed una finestra non presenti, con la mancanza della finestra invece presente nello stato di fatto. Nella camera matrimoniale manca la rappresentazione grafica della finestra esistente.						
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA							
	APPARTAMENTO IN CONDOMINIO						



11 - ALLEGATI:

- Allegato 1 – Comunicazioni alle parti
- Allegato 2 – Comunicazione del 14/07/2024
- Allegato 3 – Fascicolo fotografico
- Allegato 4 – Planimetria del bene
- Allegato 5 – Fotografie aeree e satellitari
- Allegato 6 – Visura catastale precedente e attuale
- Allegato 7 – Copia titoli edilizi
- Allegato 8 – Attestazione di prestazione energetica (APE)
- Allegato 9 – Verbale di sopralluogo
- Allegato 10 – Variazione catastale

Bagnolo Cremasco li 10.09.2024

dott. Arch. Mauro De Gaudenzi



Mauro De Gaudenzi

