

**TRIBUNALE DI CREMONA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione forzata: RGE n° 54/2024
Giudice G.O.T.: Dott. Avv. Giorgio Trotta

TICINO SPV S.r.l. contro



RELAZIONE DI STIMA

Relativo all'immobile residenziale sito nel comune di Cremona in Via XI Febbraio n° 99
Identificati al Catasto Edilizio Urbano:

Fgl. 88 mapp. 674 sub. 504 Via XII Febbraio n° 99 - Piano T -1 - 2 -Cat. A/3 Classe 4 - Consistenza 3,5 Vani - Sup. Cat. Mq 75
totale escluse aree scoperte mq 74 - R.C. € 207,87;

Milzano, li 11.11.2024

L'esperto estimatore:

Caterina Arch. Taino
Studio in Milzano (BS), Via Provinciale n° 7
Ordine degli Architetti di Cremona n° 407
Albo periti del Tribunale n° 324

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Caterina Taino".



SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Caratteristiche	LOTTO UNICO Appartamento al piano primo in contesto plurifamiliare
Diritto:	Piena ed esclusiva proprietà
Bene:	Unità immobiliare di tipo residenziale (appartamento) in complesso plurifamiliare di tipo condominiale.
Accessori	Cantina al piano terreno
Tipologia	Casa a ringhiera di tipo storico centrale
Caratteristiche costruttive	Struttura portante in mattone pieno, tramezzature interne in laterizio, solai e copertura a due falde con struttura portante e secondaria in legno, manto di copertura in coppi.
Ubicazione	Comune di Cremona, Via XI Febbraio n° 99
Epoca di costruzione	Ante 1967
Ristrutturazione	Ottobre 2011
Stato Manutentivo	Discreto
Lotto	Unico
Dati Catastali di Pignoramento	Fgl. 88 mapp. 674 sub. 504 Via XII Febbraio n° 99 - Piano1 - Cat. A/3 Classe 4 - Consistenza 3,5 Vani - Sup. Cat. Mq 75 totale escluse aree scoperte mq 74 - R.C. € 207,87



Determinazione dei confini	<p>PIANO TERRA (CANTINA) Fgl. 88 mapp. 674 sub. 504: A Nord con le ragioni mapp. 674 sub. 9; A Est prima il corridoio comune poi per salto rientrante ragioni mapp. 674 sub. 503; A Sud con le ragioni mapp. 674 sub 7; A Ovest con le ragioni mapp. 668.</p> <p>PIANO PRIMO (APPARTAMENTO) Fgl. 88 mapp. 674 sub. 504: A Nord con le ragioni mapp. 674 sub. 7; A Est il vuoto sul cortile comune mapp. 675; A Sud con le ragioni mapp. 674 sub 503; A Ovest con il vuoto sulle ragioni mapp. 668.</p> <p>PIANO SECONDO (SOPPALCO) Fgl. 88 mapp. 674 sub. 504:</p>
Dati Catastali Attuali	Fgl. 88 mapp. 674 sub. 504 Via XII Febbraio n° 99 - Piano1 - Cat. A/3 Classe 4 - Consistenza 3,5 Vani - Sup. Cat. Mq 75 totale escluse aree scoperte mq 74 - R.C. € 207,87
Irregolarità/Abusi	Difformità di esecuzione rispetto al progetto approvato.
Valore Libero Mercato	€ 59.500,00 (cinquantanovecinquecento/00)
Valore Vendita Forzata	€ 34.500,00 (trentaquattromilacinquecento/00)
Valore a mq commerciale in vendita forzata	€ 413,07(quattrocentotredici/07)
Vendibilità	Discreta
Motivo	Appartamento in area centrale di medio taglio appetibile per una famiglia di taglio standard oppure per locazione a reddito.
Occupazione	Occupata senza titolo da parenti dell'esecutato
Locazione in essere	No
Oneri a debito	€ 4.312,18 (quattromilatrecentododici/18) spese condominiali



ALLEGATI	Lotto unico
Atto di provenienza	1
Ispezioni ipotecarie	2
Documentazione catastale	3
Atti autorizzativi - fine lavori - richiesta agibilità - certificati di conformità impianti	4
Tavola grafica con evidenziate le difformità esecutive	5
C.M.E. Computo Metrico Estimativo	6
Agenzia delle entrate sez. locazioni immobiliari (risposta)	7
Certificati di anagrafe - stato civile - estratto per sunto di matrimonio	8
Attestato Prestazione Energetica (APE)	9
Planimetrie di rilievo derivante da rilievo in loco	10
Fascicolo Fotografico	11
Regolamento di condominio	12
Criterio di valutazione	13



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'illustrissimo G.O.T. Giudice dell'Esecuzione Dott. Avv. Giorgio Trotta nominava in data 17.05.2024 la sottoscritta quale esperta nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare promosso da TICINO SPV s.r.l. contro _____, identificato catastalmente:

1) Fgl. 88 mapp. 674 sub. 504 Via XII Febbraio n° 99 - Piano1 -Cat. A/3 Classe 4 - Consistenza 3,5 Vani - Sup. Cat. Mq 75 totale escluse aree scoperte mq 74 - R.C. € 207,87;

GIURAMENTO

La sottoscritta ha presentato giuramento telematico in data 22.05.2024 accettando l'incarico impegnandosi a rispondere al seguente quesito:

QUESITO

*Il giudice dell'esecuzione,
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 Art. 568 c.p.c. e 161 disp. Att. C.p.c.;
visto l'Art. 569 c.p.c.;*

dispone che l'esperto Arch. Caterina Taino:

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

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 a fornire tutte le informazioni indicate nell'Art. 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 (usufruttuario riguardo al diritto 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 maggiore 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;*
- 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 l'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'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 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;

Alleghi altresì la certificazione 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.:

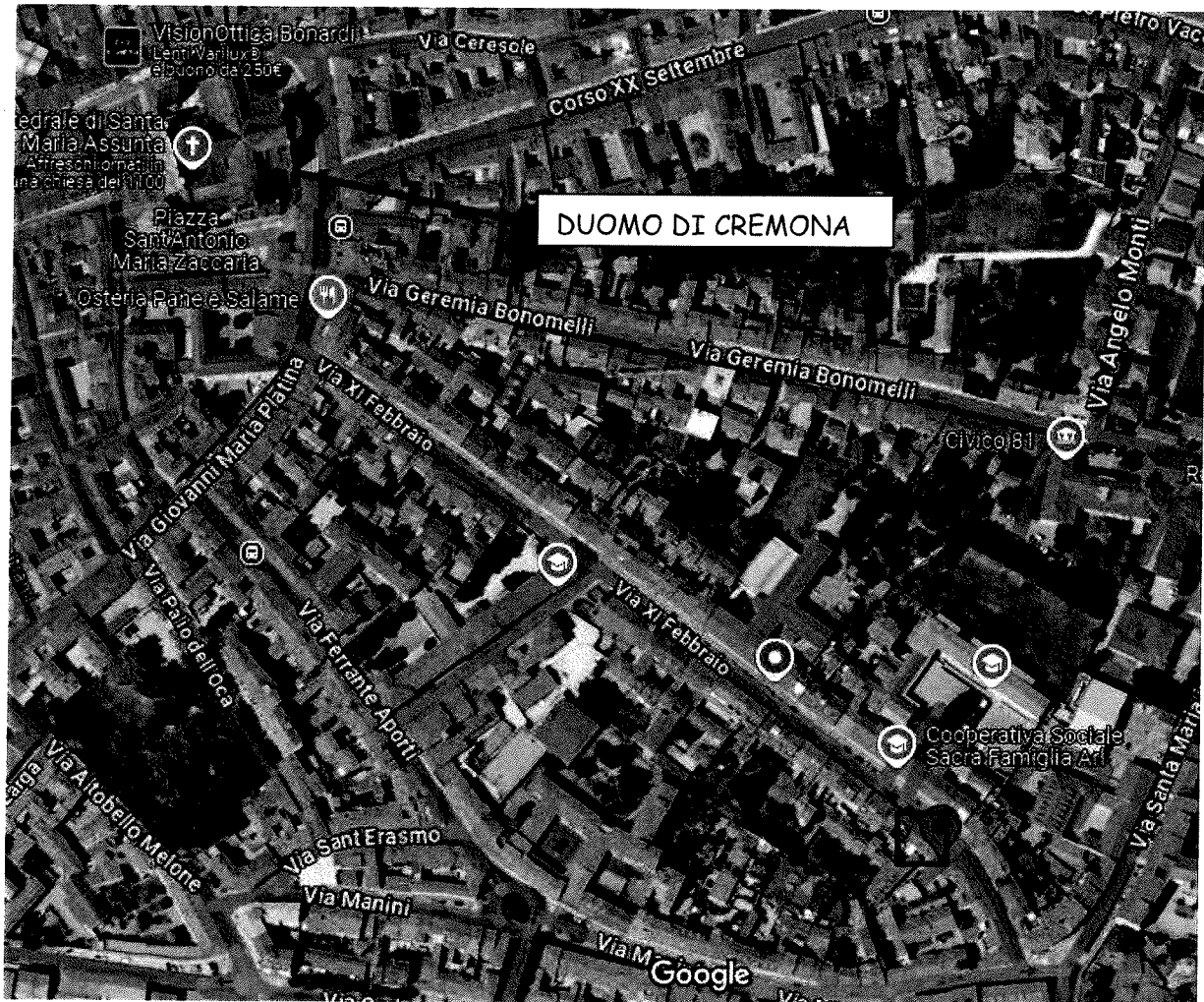
Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con il provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

Formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

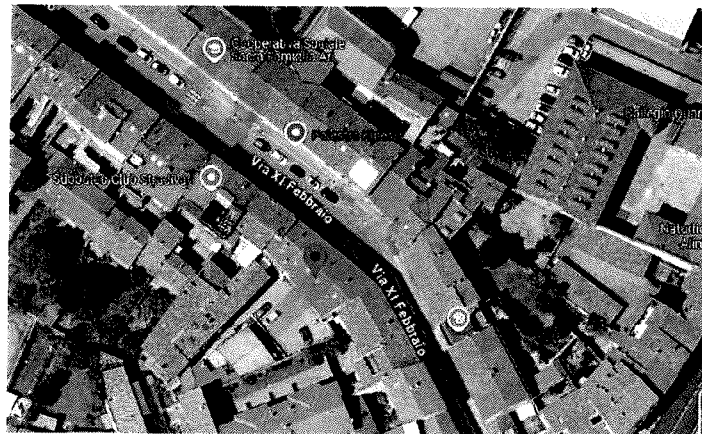
Contatti tempestivamente il custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE



Particolare della foto aerea con l'indicazione della zonizzazione dell'immobile.



ATTI PRELIMINARI CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

D: prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., 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;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

R:

Dall'esame della documentazione allegata alla procedura si ravvisa la completezza degli allegati.

PRECEDENTI PROPRIETARI - VERIFICA NEL VENTENNIO E ATTO DI ACQUISTO

1. Al Sig. _____ l'immobile pervenne per atto di CV dal Sig. _____
redatto dal notaio Dott. Vera Tagliaferri, notaio in Serignano, in data _____ Rep.
N° _____ Raccolta n° _____ registrato a Cremona il _____ al n° _____ serie 1T e
trascritto a Cremona il _____ ai n° _____
2. Al Sig. _____ l'immobile pervenne per atto di Cv _____
Moreno e Donatella in data _____ n° _____ di rep. registrato a Cremona il _____
n° _____ Serie IT e trascritto a Cremona in data _____ ai n° _____
3. Ai Sigg.ri _____ l'immobile pervenne per successione di _____
denuncia di successione n° _____ Vol. _____ del _____ trascritta in
data _____ ai nn° _____

(ALL. 1 - ATTI DI PROVENIENZA)



INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

D: 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:

- a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e a fornire tutte le informazioni indicate nell'Art. 173 - bis disp. Att. C.p.c.;

In data 30.07.2024 veniva effettuato il sopralluogo concordato precedentemente con l'I.V.G. di Cremona quale custode dell'immobile, che contattava gli occupanti dell'immobile stabilendo, dopo un tentativo di sopralluogo andato vuoto per il non rispetto dell'appuntamento da parte degli stessi, di visionare l'immobile per la data sopra citata.

In tale data, accompagnata dall'IVG e da un collaboratore di concetto per la rilevazione dei locali con metodo strumentale, mi recavo presso l'immobile sito in Comune di Cremona, Via XI Febbraio n° 99 per l'ispezione degli immobili. In seguito sono stati effettuati ulteriori sopralluoghi al fine di riuscire ad identificare correttamente la cantina, in quanto non accessibile poiché in uso ad un altro condomino. E' stata pertanto individuata la cantina, posta sul fondo del vano comune, e rilevata con le stesse metodologie dell'unità residenziale.

PREMESSA

L'immobile risulta abitato da persone di conoscenza dell'esecutato senza titolo, in quanto non risultano presenti presso i competenti uffici dell'Agenzia del territorio contratti di locazione o comodati a nome dell'esecutato.

ISPEZIONE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI

In data 07.08.2024 veniva effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona un'ispezione ipotecaria verificandole iscrizioni e trascrizioni inerenti il bene oggetto di stima al fine di accertare che i beni non fossero soggetti ad altri annotamenti pregiudizievoli successivi alla data di visura del documento notarile inserito in procedura, oppure se vi fossero ulteriori vincoli in carico all'immobile.

Alla data di ispezione risultano a carico del

- 1) iscrizione contro del [] Reg. Part. N° [] Reg. Generale n° [] Pubblico
Ufficiale Tribunale di Cremona Rep. N° [] del [] per ipoteca giudiziale
derivante da decreto ingiuntivo;
- 2) iscrizione contro del [] Reg. Part. N° [] Reg. Generale n° [] Pubblico
Ufficiale Agenzia delle Entrate - riscossione Rep. N° [] del [] per
ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo, Avviso di Accertamento
Esecutivo e avviso di Addebito Esecutivo;



3) trascrizione contro del _____ Reg. Part. N° _____ Pubblico
Ufficiale UNEP Tribunale Rep. N° _____ del _____ f per Atto esecutivo Cautelare -
Verbale di Pignoramento Immobili.
(ALL. 2 - ISPEZIONI IPOTECARIE)



ISPEZIONE AGENZIA DEL TERRITORIO - SEZIONE CATASTO FABBRICATI

Sono state recuperate presso l'Agenzia del Territorio **Sezione Catasto Fabbricati** l'estratto di mappa, la visura catastale attuale e storica, e le planimetrie inserite nelle schede catastali.

Dalla verifica effettuata in loco **le planimetrie catastali NON risultano coerenti allo stato dei luoghi essendo state riscontrate nell'appartamento opere interne realizzate in difformità agli atti autorizzativi** rilasciati dai competenti uffici e alterazioni dello stato dei luoghi nel locale comune delle cantine.

E' presente in banca dati un parziale elaborato planimetrico del mappale 675 rappresentante il solo cortile comune e un'area urbana identificata come bene comune censibile di cui al mapp. 1216, il tutto senza specifica delle unità a cui risultano comuni.

(ALL. 3- DOCUMENTAZIONE CATASTALE).

ISPEZIONE UFFICIO TECNICO COMUNALE DI CREMONA.

Dalla verifica degli atti autorizzativi depositati presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale si evince che l'immobile è stato identificato ante 1967 e che in seguito è stato fatto oggetto dei seguenti atti autorizzativi, da cui sono stati estratti i seguenti atti costituenti il fabbricato residenziale sino dalle origini dell'impianto:

- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'** -D.I.A. per opere di risanamento conservativo e manutenzione straordinaria del 05.07.2010 a nome del _____ di cui è stata chiesta in seguito l'archiviazione;
- **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'** SCIA Pratica 5313 - 2011 Protocollo n° 53677 del 01.11.2011 richiesta dal _____ segnala gli interventi di "manutenzione straordinaria a carico dell'immobile di sua proprietà di cui al fgl. 88 mapp. 674 sub. 6 e alla divisione immobiliare del medesimo in due bilocali distinti con accorpamento della soprastante soffitta che sarà ridimensionata e ridotta a soppalco non abitabile dei sottostanti locali principali";
- **RICHIESTA DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ** PROT. N° 5838/11 del 16.12.2011 ai sensi dell'Art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. richiesto dal _____ in data 16.12.2011 a seguito della presentazione della S.C.I.A. n° 5313/11 del 01.11.2011, a cui sono allegati il certificato di conformità delle opere redatto dal tecnico direttore dei lavori, la dichiarazione statica, la dichiarazione di conformità degli interventi eseguiti rispetto alla legge 10/91, la dichiarazione che le opere non sono soggette al certificato di prevenzione incendi, la dichiarazione relativa ai nuovi scarichi fognari, l'attestato di prestazione energetica, la ricevuta di avvenuta



denuncia di variazione all'Agenzia del territorio e il nuovo accatastamento, i certificati di conformità degli impianti elettrici (con relativo schema elettrico e relazione sulla tipologia dei materiali, la dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico);

(ALL. 4 - ATTI AUTORIZZATIVI - CERTIFICATO DI COLLAUDO - RICHIESTA DI AGIBILITA', CERTIFICATO DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E GAS - CERTIFICATO DI CONFORMITA' IMPIANTO ELETTRICO - RELAZIONE DI LEGGE 10/91)



VERIFICA DELLA CONFORMITA' DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi degli atti autorizzativi rilasciati a carico dell'immobile in oggetto presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Cremona, risulta che l'immobile è da ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico in quanto le destinazioni d'uso sono compatibili con la zonizzazione prevista dal Piano di Governo del Territorio.

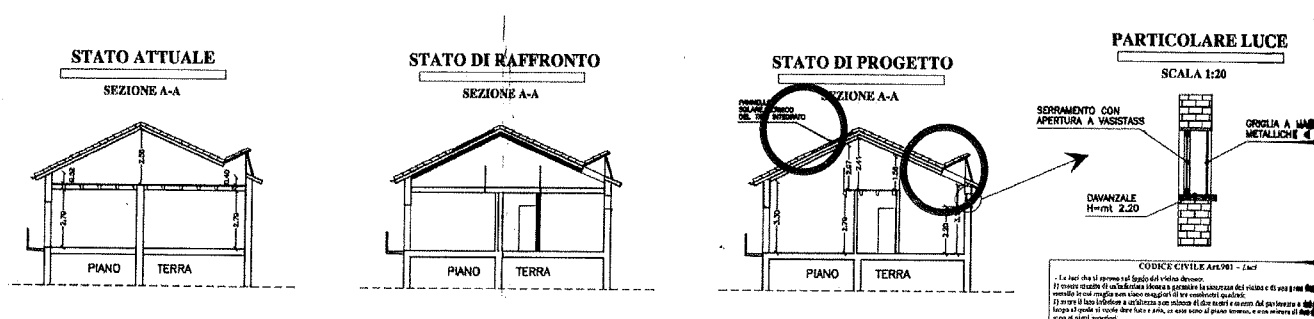
L'immobile risulta edificato ante 1967 ed in seguito fatto oggetto di interventi di manutenzione straordinaria nell'ottobre del 2011, come da pratica edilizia che si allega.

L'appartamento rilevato però non appare conforme allo stato concessionato per la presenza di difformità interne realizzate con tutta probabilità durante la fase esecutiva della ristrutturazione, in quanto coeve con l'epoca di ristrutturazione globale dello stesso.

Nello specifico, risulta pressochè raddoppiata la superficie del soppalco, ricavato dalla parziale demolizione della soffitta e dall'annessione della stessa quale area al servizio diretto della residenza. Tale raddoppio comporta la presenza di una parte ribassata nella camera da letto e nella cabina armadio, con altezza pari a mt 2,60 che rappresenta il prolungamento del solaio del soppalco.

Non risulta essere stata realizzata la finestra della camera da letto, prevista in fase progettuale; allo stato di fatto il locale notte risulta essere illuminato esclusivamente da una finestra raso tetto posta in copertura, non sufficiente a garantire un'areo illuminazione sufficiente.

Nelle tavole progettuali erano presenti degli abbaini che non sono stati realizzati, così come non appaiono posati i pannelli del solare termico derivanti dalla Relazione di Legge di cui all'Art. 28 della legge 09.01.1991 n° 91 attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento dei consumi energetici degli edifici.



Particolare dell'estratto della SCIA Pratica 5313 - 2011

Il muro perimetrale verso il ballatoio di ingresso risulta essere stato raddoppiato, presumibilmente per la creazione di una controparete interna con funzione isolante.



Al piano terreno il vano comune di ingresso alle cantine risulta essere stato alterato nelle superfici per la presenza sul lato sinistro di un tamponamento in legno, con porta dotata di lucchetto, al fine di ricreare una nuova cantina ad uso esclusivo, identica situazione si ritrova sulla parte destra del vano comune, dove è stata realizzata una cantina in legno ad uso esclusivo; di tale alterazione è stato informato l'amministratore di condominio.

Nella cantina dell'esecutato, attualmente utilizzata da un altro condomino, risultano essere stati realizzati due muretti al fine di ricreare le spalle per la posa di una porta interna.

Il rilievo ha evidenziato errori di rappresentazione grafica nella restituzione della planimetria dell'unità immobiliare, come evidenziato nelle tavole di raffronto.

(ALL. 5 - TAVOLA DIFFORMITA' ESECUTIVE)



INTERVENTI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO - CATASTALE

Dal confronto con il funzionario ATS in merito agli abusi riscontrati risulta che, allo stato attuale, il locale notte non possiede i requisiti per tale destinazione d'uso, in quanto il lucernario raso falda presente sul soppalco non garantisce i requisiti indicati nel Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia.

Risulta pertanto necessario demolire una porzione di muratura perimetrale del locale in oggetto al fine di poter realizzare la finestra come previsto nel progetto di ristrutturazione autorizzato da SCIA Pratica 5313 -2011 Protocollo n° 53677 del 01.11.2011.

Parimenti, il funzionario dell'ufficio tecnico comunale conferma la necessità di realizzare la superficie finestrata in progetto. Precisa inoltre che secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Cremona l'indicazione "soppalco" (identificata in planimetria per rappresentare il locale sottotetto raggiungibile da scala interna) è stata indicata in modo erroneo; più precisamente tale locale deve essere correttamente identificato come "soffitta" escludendo con tale destinazione l'uso residenziale (una superficie per definirsi "soppalco" non deve costituire solaio superiore di locali abitabili e le altezze presenti al di sopra e al di sotto dello stesso devono essere pari a mt 2,10).

Per essere conforme dal punto di vista edilizio l'unità immobiliare deve essere fatta oggetto di due partiche edilizie distinte, al fine di poterlo rendere abitabile conformemente con le attuali normative edilizie ed igienico sanitarie:

1. **CILA di manutenzione straordinaria** gratuita per opere finalizzate alla regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista igienico - sanitario mediante la demolizione di una porzione di muratura perimetrale al fine di poter realizzare la finestra in progetto e la posa del solare termico in copertura;
2. **SCIA in sanatoria** per la regolarizzazione degli errori di restituzione grafica in fase di rilievo e le difformità rilevate (ampliamento del soppalco - altri abusi) comprensiva di Valutazione di Impatto Paesaggistico - V.I.P. trattandosi di interventi di ripristino in zona con Classe di sensibilità alta ai sensi dell'Art. 38 NTC;
3. Redazione di analisi di compatibilità statica redatta sulle parti strutturali (aumento della superficie del soppalco, apertura di nuova finestra su muro perimetrale in mattoni pieni);
4. Redazione di pratica catastale di variazione al fine di aggiornare la banca dati dell'Agenzia delle Entrate;
5. Comunicazione di fine lavori;
6. **S.C.A.** Segnalazione certificata di Agibilità.



**TABELLA COSTI PER ONORARI PROFESSIONALI E DIRITTI DI
SEGRETERIA PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO -
CATASTALE.**

DIRITTI DI SEGRETERIA PRESENTAZIONE CILA ASSEVERATA	€ 50,00
ONORARIO PER REDAZIONE DI PRATICA EDILIZIA CILA ASSEVERATA	€ 600,00
DIRITTI DI SEGRETERIA PRESENTAZIONE SCIA IN SANATORIA	€ 70,00
OBLAZIONE	€ 1.032,00
ONORARIO PER REDAZIONE DI PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA	€ 800,00
ONORARIO PER REDAZIONE DI PRATICA CATASTALE	€ 400,00
ONERI DI PRESENTAZIONE CATASTALE TELEMATICA	€ 100,00
ONORARI PER VERIFICA STATICA	€ 800,00
ONORARI PER REDAZIONE PRATICA DI SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'	€ 250,00
DIRITTI DI PRESENTAZIONE SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'	€ 50,00
TOTALE	€ 4.152,00

**TABELLA COSTI PER OPERE EDILI INERENTI LA
REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE**

COSTI INTERVENTI DI RIPRISTINI	€ 9.074,25
--------------------------------	------------

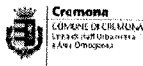
(ALL. 6 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO)



ZONIZZAZIONE URBANISTICA

L'immobile risulta inserito nel vigente P.G.T. Art. 18 Disposizioni attuative - Regime dei suoli come "Tessuto urbano Consolidato CEV 1 - Nuclei di antica formazione: centro Storico"; Piano dei Servizi del Comune di Cremona come edilizia residenziale pubblica ed edilizia sociale. Nel Piano delle Regole ricade in area di "Intervenibilità edilizia di riqualificazione" i cui interventi sono ricompresi nel D.P.R. 380/2001 art. 3 comma 1 come lett. A-b-c-d; Sensibilità paesaggistica alta;

1



Piano di governo del territorio



Fonte: Fotoaerale Fasoli (Fonte: <http://www.kombarlab.com/realisti/fotoaerale/schife-com/dato/DENE.LONGO.D011888/>)

Piano delle regole - Disposizioni attuative

Aggiornamento: variante parziale 2018

Titolo V

Disciplina per la città esistente da valorizzare (CEV)

Art. 21 **CEV.1 - Nuclei d'antica formazione: centro storico**

21.1.

Gli ambiti CEV.1 individuano le parti di città, localizzate nella tav. 3.3. (*Carta della conformazione del regime dei suoli e della classificazione delle aree agricole*), costituite dagli agglomerati urbani d'impianto storico, fisicamente riconducibili al nucleo centrale della città e derivanti dall'analisi dalla carta dell'Igm, prima levata, interpolata con la cartografia storica comunale e col tracciato delle mura storiche cittadine; tali ambiti ricadono, ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. a) della Lr. 12/2005, nel tessuto urbano consolidato.

21.2.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

A41 produzione agricola e allevamento

AP1 industria insalubre di 1^ e 2^ classe (art. 216 Dm. 5 settembre 1994, T.U. Leggi sanitarie e smi)

AP2 industria

AP4 logistica

AP5 rottamazione



AT4 commercio al dettaglio – grandi strutture di vendita con Sv oltre 2.500 mq – settore alimentare e non alimentare

AT5 commercio all'ingrosso

AT6 distributori di carburanti e servizi annessi

AT10 campeggi

21.3.

Negli interventi edilizi trovano applicazione i seguenti limiti tipo – morfologici:

IF = mantenimento dell'esistente

H = mantenimento dell'esistente + max 50 cm nell'ambito del recupero dei sottotetti ex art. 63 e segg. della Lr. 12/2005 smi, nei limiti strettamente necessari per il raggiungimento delle altezze minime di legge.

Sono esclusi dai limiti d'altezza i manufatti tecnici (quali per esempio tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, comignoli, ciminiere, extracorsa degli ascensori ed elementi costituenti parti di impianti elettrici/termici a energia rimovibile, torri di raffreddamento e impianti tecnici in genere) e gli elementi decorativi (quali velette e fregi) per un'altezza massima di 1,50 m.

IC = mantenimento dell'esistente

IPF = mantenimento dell'esistente

Dc = 5 m

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti

Le costruzioni a confine sono ammesse nei seguenti casi:

- a) in presenza di accordo col confinante, debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De);
- b) in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica per uno sviluppo non superiore all'altezza di questi ultimi;
- c) in caso di pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine inferiore a 3,00 m.

Nel caso in cui siano ammessi completamente (ampliamenti o sopralzi) di edifici esistenti aventi distanze dai confini inferiori a quella minima prevista dalle presenti Disposizioni attuative, questi possono mantenere le distanze esistenti a condizione che sussista l'accordo tra i proprietari confinanti, debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale nel rispetto delle distanze tra edifici (De).

Ds = 5 m (ad esclusione dei volumi tecnici oggetto di puntuale valutazioni)

Sono ammesse distanze inferiori, purché compatibili con gli allineamenti esistenti.

De = 10 m (tra edificio con parete finestrata e parete di edificio antistante)

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti.

Non determinano distanza tra edifici le pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine inferiore a 3,00 m.

Pp = 1 mq ogni 3,33 di Sl.

21.4.

In considerazione della particolare valenza architettonica, ambientale e paesaggistica che tali ambiti rivestono, gli interventi devono:

- 1) salvaguardare gli *elementi architettonici e tipologici* di pregio rilevante, quali:
 - a) fronti interni ed esterni, con possibilità di parziali modifiche purché non alterino l'unitarietà e i ritmi compositivi dei prospetti;
 - b) ambienti interni di particolare pregio architettonico (volte, soffitti a cassettoni, presenza di pitture e affreschi);
 - c) impianto distributivo costituito dai collegamenti verticali e orizzontali collettivi (androni, blocchi scala, portici, loggiati, ballatoi, altane ecc);

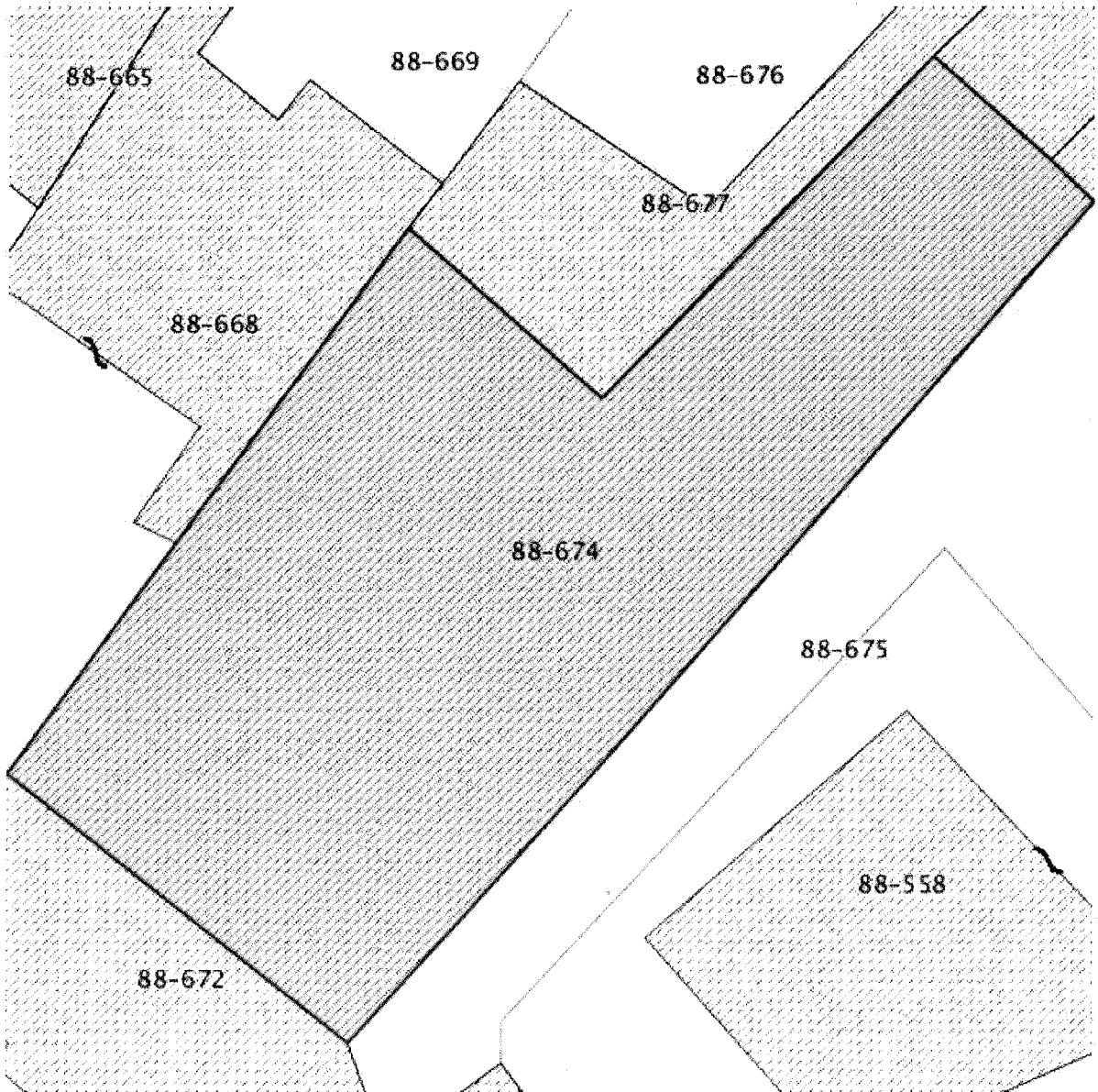
- d) spazi liberi (corti, chiostri, ecc.) con la conservazione delle pavimentazioni e finiture di pregio esistenti e impiegando materiali coerenti coi caratteri dell'edificio;
- e) giardini, salvaguardandone l'impianto e le essenze di pregio esistenti, e utilizzando nuove essenze compatibili col contesto.



ESTRATTO SIT E GIS



Destinazione urbanistica particelle



Mappali: 00674 0088

DUCUMENTI DI PIANO

La città da riorganizzare (CR)

Rigenerazione urbana e territoriale

Disciplina programmatica delle infrastrutture

PIANO DEI SERVIZI

Il sistema della rete ecologica locale e delle aree protette

Servizi pubblici e di interesse pubblico

Edilizia residenziale pubblica/Edilizia sociale (ERP/ES)

Aree per campi di sosta o di transito dei nomadi

PIANO DELLE REGOLE

Aree di trasformazione

Intervenibilità edilizia

-Il mappale 674 foglio 88 ricade in "Intervenibilità edilizia di riqualificazione, interventi di cui al D.P.R. 380/2001, art. 3, primo comma, lett. a), b), c), d) e smi" (art. 16 Disposizioni attuative). 99,01 %

-Il mappale 674 foglio 88 ricade in "Intervenibilità edilizia di riqualificazione, interventi di cui al D.P.R. 380/2001, art. 3, primo comma, lett. a), b), c), d), e) e smi" (art. 17 Disposizioni attuative). 0,99 %

Sensibilità del paesaggio

-Il mappale 674 foglio 88 ricade in "Sensibilità paesaggistica alta" (art. 4 Disposizioni attuative). 100,00 %

Regime dei suoli

-Il mappale 674 foglio 88 ricade in "Tessuto urbano consolidato - CEV.1 - Nuclei d'antica formazione: centro storico" (art. 18 Disposizioni attuative). 100,00 %

Sistema delle infrastrutture di viabilità e trasporto

Grandi strutture di vendita

Sistema storico, architettonico e paesaggistico

-Il mappale 674 foglio 88 ricade in "Aree a rischio archeologico" (art. 44 Disposizioni attuative). 100,00 %

Vincoli e limiti territoriali

-Il mappale 674 foglio 88 ricade in "Rispetto delle infrastrutture - Centro abitato" (art. 56 Disposizioni attuative). 100,00 %

Fattibilità geologica

-Il mappale 674 foglio 88 ricade in "Classe 3 Fattibilità con consistenti limitazioni, sottoclasse 3.1 Aree esondabili o allagabili a pericolosità idraulica "media o moderata" (H1-H2), originata da reticolo idrico secondario di pianura, di tipo "consortile"" (all. A Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, Norme di fattibilità geologica artt. 8, 13 e 14). 32,82 %

-Il mappale 674 foglio 88 ricade in "Classe 3 Fattibilità con consistenti limitazioni, sottoclasse 3.4 Zone con substrati a caratteri geotecnici scadenti. Zone con probabile presenza di materiale argilloso e/o organico nel sottosuolo; drenaggio incerto" (all. A Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, Norme di fattibilità geologica artt. 8, 13 e 17). 67,19 %

Pericolosità sismica locale

-Il mappale 674 foglio 88 ricade in "Aree ricadenti in PSL Z1a - Z2b per le quali è necessario effettuare, in fase progettuale, il 3° livello di approfondimento richiesto dall'Allegato 5 alla DGR LX/2616/2011" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - Aggiornamento della mappa della PSL DGR X/2129/2014). 100,00 %

Riferimento al D.M. 1444/68

-Circa la richiesta di riferimento al D.M. 02/04/1968 n.1444 si attesta che il mappale 674 foglio 88 ricade in ambito "Tessuto urbano consolidato - CEV.1 - Nuclei d'antica formazione: centro storico (art. 18 Disposizioni attuative)" riconducibile alle zone "A" del D.M. stesso. 100,00 %



CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI



Variante generale del Piano di governo del territorio
Variante generale del Piano delle regole

2. **CARTOGRAFIA RICOGNITIVA**
2.3 **Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi**



Fondo fotografico Faziooli (<http://www.lombardiabeniculturali.it>)

Quadro delle competenze nella redazione della Variante generale del Pgt Staff comunale di Piano	
Assessore	arch. Federico Fasani (assessore alla Pianificazione Urbanistica)
Presidenza	Gabriele Romani (presidente Comune, cons. Politiche urbanistiche e territoriali)
Coordinamento scientifico	prof. Pier Luigi Paolillo (ordinario di Urbanistica nel Politecnico di Milano)
Coordinamento della Staff	arch. Marco Massardotti (direttore del Settore Gestione del Territorio)
Coordinamento delle attività	pt. Marco Beniamino Cerri (responsabile P.D. Servizio pianificazione urbanistica)
Supporto tecnico:	contributi interni al comune di Cremona contributi esterni al comune di Cremona



ESTRATTO 2-3 TIF



Superficie: 1.216 ha
Peso: 16 %

Elementi caratterizzanti:

Ambiti extraurbani

Elevata coerenza

Elevata visibilità

Elevate caratteristiche morfo - strutturali

Ambiti extraurbani a maggior valenza ambientale del Po e della fascia golenale storica, delle formazioni boscate a latifoglie, delle vegetazioni di ripa del fiume maestro e del Morbasco, degli argini meridionali e delle fasce di bosco igrofilo a nord del porto commerciale e della zona industriale, dall'elevata rilevanza in funzione del loro ruolo di mitigazione.

Ambiti che presentano prevalenti condizioni di limite in contemporanea a significative cautele per la tutela e la mitigazione paesaggistica.

Superficie: 1.084 ha
Peso: 15 %

Elementi caratterizzanti:

Media integrità negli usi dei suoli

Elevate caratteristiche morfo - strutturali

Media coerenza

Rientrano nella classe due tipologie di paesaggio: *i)* i centri storici d'antica formazione, caratterizzati da elevati valori morfologico strutturali ed elevata permanenza dell'impianto urbano, *ii)* i paesaggi rurali sotto l'orlo di terrazzo, all'interno del PLS, avvalorati dalla presenza di corsi d'acqua a morfologia naturale e connessa vegetazione ripariale.

Ambiti che presentano più d'una condizione di limite da non oltrepassare, con significative cautele per la tutela paesaggistica e il mantenimento dei caratteri originali esistenti.

Superficie: 3.217 ha
Peso: 43 %

Elementi caratterizzanti:

Bassa caratterizzazione morfo - strutturale

Bassa - media permanenza dell'impianto urbano

Nulla - bassa coerenza

Rientrano in classe di sensibilità media due differenti tipologie di paesaggio: *i)* gli ambiti agricoli della pianura alluvionale, tradizionalmente deputati ad attività produttiva primaria e caratterizzati per alta integrità negli usi dei suoli, con insularizzazione non elevata *ii)* il quartiere Po e la prima cerchia di espansioni urbane, mediamente consolidate, senza particolare valenza morfo - strutturale e con buone caratteristiche di visibilità.

Ambiti che presentano condizioni di cautela paesaggistica, con un limite determinato dalla rilevanza vedutistica.

LEGENDA



CARTA DEL CONSUMO DEL SUOLO



Piano di governo del territorio *Piano delle regole*

2. CARTOGRAFIA RICOGNITIVA 2.13 Carta del consumo di suolo



Fonte fotografica Eszult (<http://www.fombardilabenculturaita.it/fotografie/scalade-complete/EMM-LDM60-001285B/>)

Variante puntuale per un'area sita in via Porcellasco

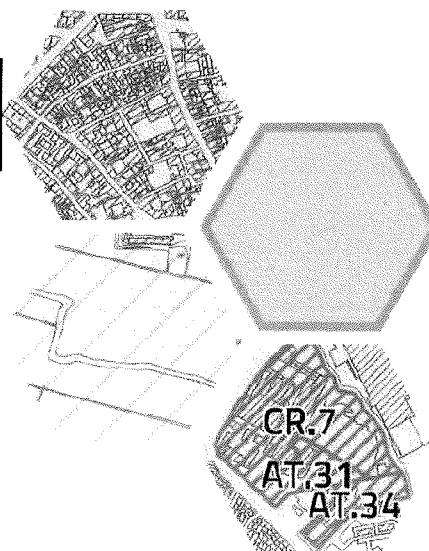


ESTRATTO 2-13 TIF



1) Superficie urbanizzata:
24.379.836 m² (34,64 %)

3) Superficie agricola o naturale:
45.187.8693 m² (64,21 %)



2) Superficie urbanizzabile:
802.271 m² (1,14 %)

Ambiti e Aree della rigenerazione:
- Ambiti del DdP = 320.955 m²
- Aree del PdR = 135.053 m²

LEGENDA



CARTA DELLA INTERVENIBILITA' EDILIZIA



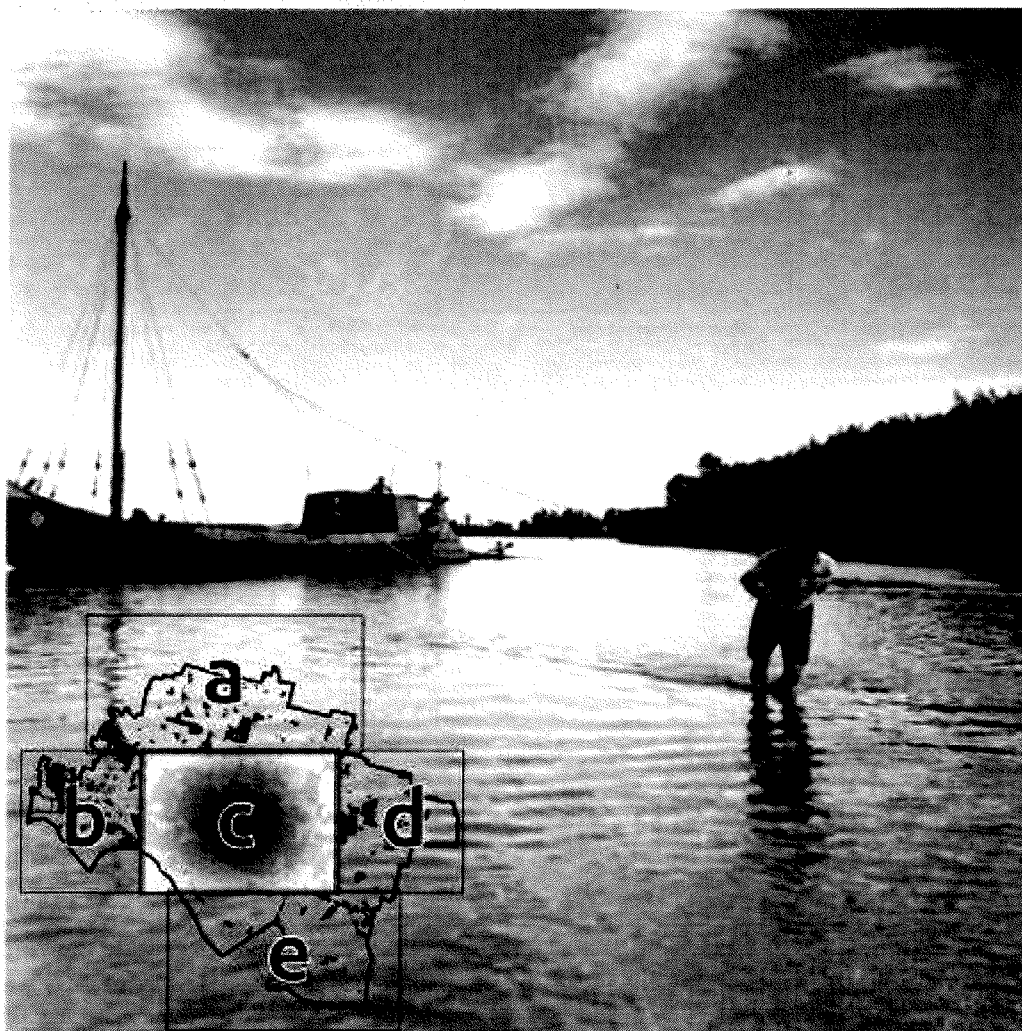
Cremona
COMUNE DI CREMONA
Ufficio di Staff Urbanistico
e Area Originaria

Piano di governo del territorio

Piano delle regole

3. CARTOGRAFIA OPERATIVA

3.1.c Carta dell'intervenibilità edilizia



Fondo fotografico Pirelli (<http://www.comsardialienicultura.it/fotografie/schede-completo/IMM-LDM60-0012059/>)

Correzione errori materiali per alcune aree comunali destinate a verde naturalistico



ESTRATTO 3-1C TIF

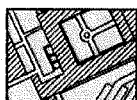


Intervenibilità edilizia



Consolidamento (art.15)

Interventi di cui alle lett. a), b), c) dell'art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi



Ripristino (art.16)

Interventi di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi



Rigenerazione (art.17)

Interventi di cui alle lett. a), b), c), d), e) dell'art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi

Aree di trasformazione



Interventi soggetti a Permesso di costruire convenzionato
(art. 3.5 e segg. Disposizioni attuative del Piano delle regole)

LEGENDA



CARTA DELLE AREE PROTETTE E DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE



Piano di governo del territorio *Piano delle regole*

3. CARTOGRAFIA OPERATIVA

3.2 Carta delle aree protette e della rete ecologica locale



Fonte: Foto aerea di Google Earth, elaborazione grafica e cartografica di Caterina Taino, 2014. L'UNIVERSITÀ DEL SAPO

Correzione errori materiali per alcune aree comunali destinate a verde naturalistico



ESTRATTO 3-2 TIF



Rete ecologica locale (art. 18)



Elementi e corridoi della rete ecologica regionale (Rer)



Elementi e corridoi della rete ecologica provinciale (Rep)



Elementi e corridoi della rete ecologica comunale (Rec)

Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico (art. 18)



Aree verdi e aree piantumate

Filari e siepi



Oasi di protezione faunistica

Aree di particolare interesse per la rete ecologica (art. 18)

Area destinate all'agricoltura



Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Aree protette



Parco locale di interesse sovracomunale del Po e del Morbasco (art. 19)



Zona di protezione speciale "Spinadesco" (art. 20)



Sito d'importanza comunitaria "Fiume Po da rio Boriacco a Bosco Ospizio" (art. 20)

Cartografia di base



Territorio



Confine comunale

LEGENDA



CARTA DELLA CONFORMAZIONE DEI SUOLI



Cremona
COMUNE DI CREMONA
Unità di staff Urbanistica
e Area Orientamento

Piano di governo del territorio *Piano delle regole*

3. CARTOGRAFIA OPERATIVA

3.3.c Carta della conformazione del regime dei suoli e classificazione delle aree agricole



Fondo fotografico Fazio (http://www.lombardiabeniculturali.it/fotografie/schede-complete/1MM-L0M50-0012096/)

Correzione errori materiali per alcune aree comunali destinate a verde naturalistico



ESTRATTO 3 - 3C TIF



Tessuto urbano consolidato

Città esistente da valorizzare (CEV)



CEV.1 - Nuclei di antica formazione: centro storico (art.21)



CEV.2 - Nuclei di antica formazione: centri storici minori (art.22)

Città esistente da riqualificare (CER)



CER.1 - Ambiti di prima espansione (art.23)



CER.2 - Ambiti di seconda espansione (art.24)



CER.3 - Ambiti delle frazioni (art.25)



CER.4 - Ambiti produttivi consolidati (art.26)



CER.5 - Ambiti misti (art.27)



CER.6 - Ambiti del commercio strutturato (art.28)



CER.7 - Ambito portuale (art.29)



CER.8 - Ambiti specialistici (art.30)



Pianificazione attuativa previgente (art.31)

LEGENDA



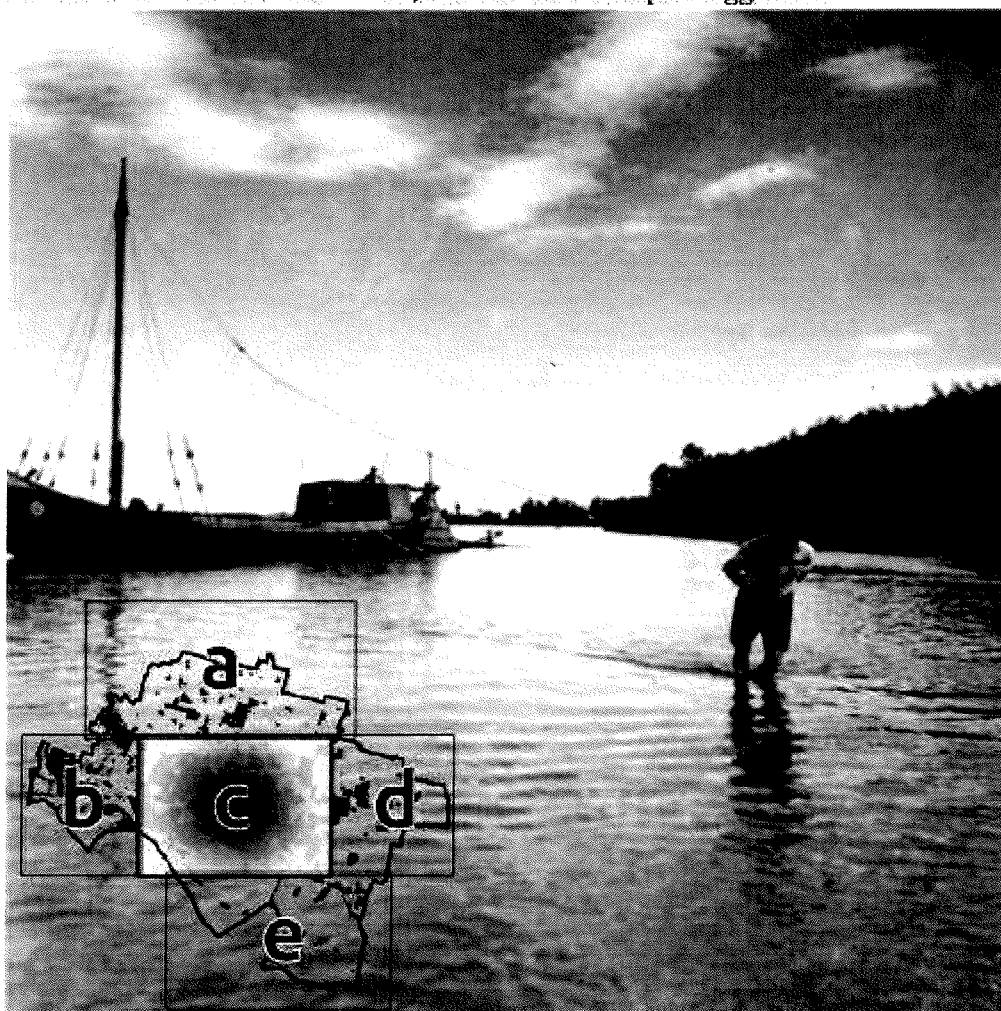
CARTA DEL SISTEMA STORICO, ARCHITETTONICO E DEL PAESAGGIO



Piano di governo del territorio *Piano delle regole*

3. CARTOGRAFIA OPERATIVA

3.4.c Carta del sistema storico, architettonico e paesaggistico

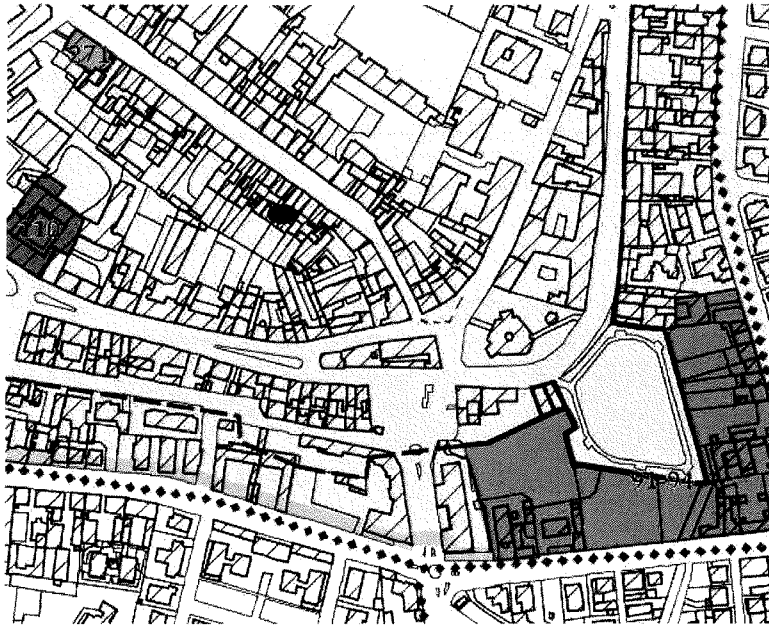


Fondo fotografico Fotogit (<http://www.fondosarabianbeniculturali.it/fotografie/schede-complete/IMM-LOM60-0012858/>)








Rettifica della fascia di rispetto della Rete Ecologica Provinciale




ESTRATTO 3 - 4C TIF





Beni di interesse artistico, storico e archeologico (art. 45)

	Vincolo art. 10, D.lgs 42/2004 - Beni culturali di interesse artistico, storico e archeologico		N. scheda vincolo
	Vincolo art. 45, D.lgs 42/2004 - Prescrizione di tutela indiretta		N. scheda vincolo
	Vincolo art. 128, D.lgs 42/2004 - Rinvio alla legge 364/1909		N. scheda vincolo
	Vincolo art. 142, comma 1, lett. ai), D.lgs 42/2004 - Beni paesaggistici, zona di interesse archeologico		






Rischio archeologico (art. 46)

 Aree a rischio archeologico


 Tutela delle mura storiche visibili

 Tutela delle mura storiche inglobate

Beni di interesse paesaggistico (art. 48)

	Vincolo art. 136, lett a) e b) D.lgs 42/2004 - Beni paesaggistici		N. scheda vincolo
	Vincolo art. 136, lett c) e d) D.lgs 42/2004; DM 19/05/1964 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona panoramica situata nel Comune di Crenona - Aree del Lungo Po e zone limitrofe) - Beni paesaggistici		
	Vincolo art. 136, lett c) e d) D.lgs 42/2004; DM 30/10/1956 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle sponde del fiume Po) - Beni paesaggistici		
	Vincolo art. 136, lett c) e d) D.lgs 42/2004; DPGR 13/02/1981 (Zona di San Sigismondo con borgo annesso) - Beni paesaggistici		

Corsi d'acqua classificati come pubblici e vincolati (art. 49)

 Vincolo art. 142, D.lgs 42/2004 - Corsi d'acqua classificati come pubblici e relative fasce di rispetto

Tutela argine maestro del fiume Po (art. 50)

Vincolo ai sensi dell'art. 20, comma 6, lett. b) del Piano Paesaggistico Regionale e all'esterno del tessuto edilizio consolidato

LEGENDA



CARTA DELLA SINTESI DEGLI ELEMENTI DI VULNERABILITA'



Piano di governo del territorio *Piano delle regole*

3. CARTOGRAFIA OPERATIVA

3.7 Carta di sintesi degli elementi di vulnerabilità/pericolosità

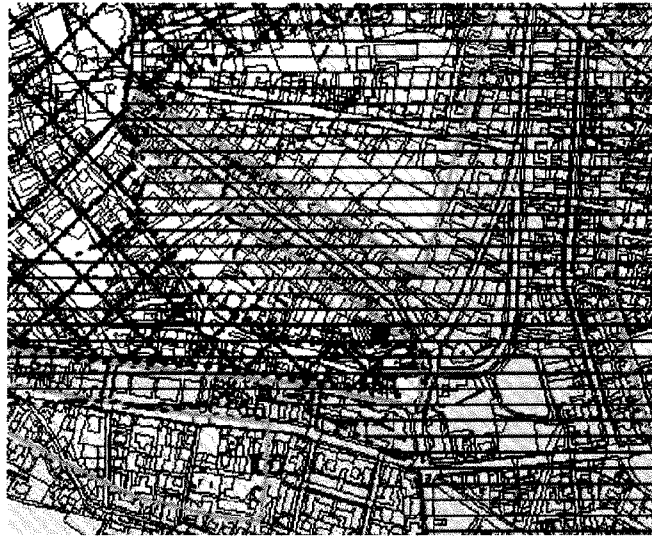


Fondo fotografico Fazioli (<http://www.lombardiabeniculturali.it/fotografie/scene-composte/IMM-163869-001285R/>)

Aggiornamento: variante parziale 2018



ESTRATTO 3-7- TIF



- Area vulnerabili dal punto di vista idrogeologico**
Area a basso soggiacenza della falda
- presenza di falda idrica entro > 3 m dalla superficie
 - presenza di falda idrica tra 3 e 5 m dalla superficie
- Area con emergenza della falda**
- zone umide; aree con ristagno superficiale, boidi, aree idriche e valenze naturalistiche
- Area vulnerabili dal punto di vista idraulico**
- Aree allagate in occasione di precedenti eventi alluvionali o frequentemente inondabili
- Fascia PAI**
- Fascia A del PAI: porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per le piene con Tempo di ritorno (Tr) 200 anni
 - Fascia B del PAI: porzione di territorio esterna alla Fascia A interessata da inondazioni al verificarsi di piene con Tempo di ritorno (Tr) 100 anni
 - Fascia C del PAI: porzione di territorio esterna alla Fascia B che può essere interessata da inondazioni al verificarsi di eventi di piena più gravi di quello di riferimento (Tr200)
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni**
- Aree a pericolosità H o M sul reticolo principale (RPI)
 - Aree a pericolosità H sul Reticolo Secondario di Pianura (RSP)
 - Aree a pericolosità M sul Reticolo Secondario di Pianura (RSP)

Area a rischio idrogeologico molto elevato

- Zona I:** aree potenzialmente interessate da inondazioni per eventi di piena con Tr inferiore o uguale a 50 anni
Riperimetrazione a seguito del collaudo delle opere sul Morbasco (giugno 2013), dello Studio di riperimetrazione delle aree in allagamento del Colo Reale (novembre 2015) e del collaudo dello Scolmatore Quistra (2017)

Rischio idraulico nel centro edificato valutato sulle Zone I

- R1 (non presente)
- R2
- R3 (non presente)
- R4

Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche

- aree con caratteristiche geotecniche scadenti; probabile presenza di substrati organici
- riempimenti e riporti di natura e/o caratteri litotecnici non noti

Aree pericolose per instabilità potenziale

- scarpate di altezza > 4 m e pendenza > 30%
- aree estrattive dismesse non ancora recuperate comprensive di fascia di rispetto

- aree urbane con scavi e riporti di spessore plurimetrico e natura non precisata e/o forte alterazione dei terreni

LEGENDA

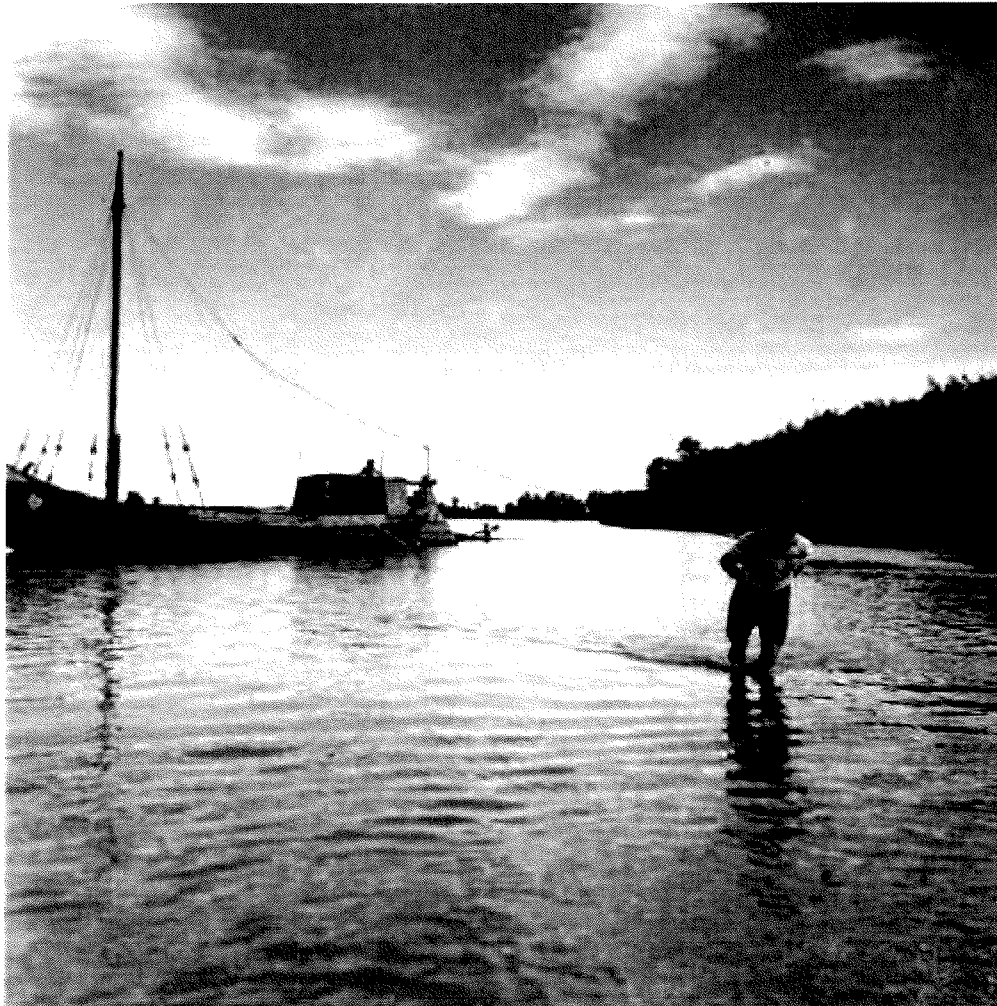


CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA



Piano di governo del territorio *Piano delle regole*

- 3. CARTOGRAFIA OPERATIVA
- 3.8 Carta della fattibilità geologica

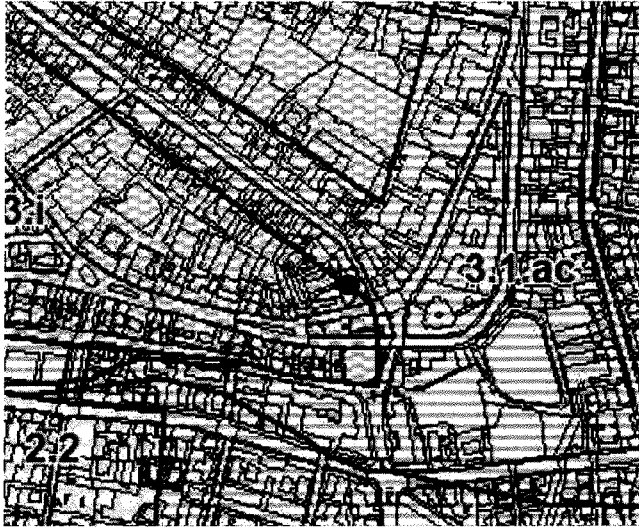


Fondo fotografico Pazioff (<http://www.sombardisabenticultural.it/fotografie/archive-compleze/IMM-LDM60-0012H5H/>)

Aggiornamento: variante parziale 2018



ESTRATTO 3 - 8 TIF



Classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni

Zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'uso a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa (art. 13 delle Norme di Fattibilità geologica)

Colore arancione	3.1 <u>Arece esondabili o allagabili</u>
	<ul style="list-style-type: none"> a falda idrica tra 3 e 5 m dalla superficie b falda idrica entro 3 m dalla superficie c substrati a caratteri geotecnici scadenti e probabile presenza di sedimenti organici d riempiimenti o riporti di natura e/o caratteri litotecnici non noti e aree a tergo del sistema arginale del Po, in gran parte ricadenti in Fascia C del PAI, potenzialmente allagabili in caso di eventi eccezionali f aree urbane con scavi e riporti storici di spessore plurimetrico e natura non precisata e/o forte alterazione dei terreni
	3.2 <u>Arece con falda prossima alla superficie (entro 3 m da p.c.)</u>
	<ul style="list-style-type: none"> d riempiimenti o riporti di natura e/o caratteri litotecnici non noti e aree a tergo del sistema arginale del Po, in gran parte ricadenti in Fascia C del PAI, potenzialmente allagabili in caso di eventi eccezionali
	3.3 <u>Zone con substrati a caratteri geotecnici scadenti, aree con paleomeandri, zone con probabile presenza di sedimenti organici</u>
	<ul style="list-style-type: none"> a falda idrica tra 3 e 5 m dalla superficie b falda idrica entro 3 m dalla superficie c aree a tergo del sistema arginale del Po, in gran parte ricadenti in Fascia C del PAI, potenzialmente allagabili in caso di eventi eccezionali d aree urbane con scavi e riporti storici di spessore plurimetrico e natura non precisata e/o forte alterazione dei terreni
	3.4 <u>Arece con riempiimenti o riporti di natura o caratteri litotecnici non noti, e falda mediamente compresa nei primi 5 m.</u>
3.5 <u>Arece in Fascia B del PAI</u> in genere con falda entro pochi metri dalla superficie. Comprendono le aree con pericolosità M del reticolo principale (RP) del PGRA.	
3.6 <u>Arece a tergo del sistema arginale del Po, in gran parte ricadenti in fascia C del PAI, potenzialmente allagabili in caso di eventi eccezionali</u>	
<ul style="list-style-type: none"> a falda idrica tra 3 e 5 m dalla superficie f aree urbane con scavi e riporti storici di spessore plurimetrico e natura non precisata e/o forte alterazione dei terreni 	
3.7 <u>Arece delle Zone I a pericolosità idraulica H1-H2-H3 interne al centro edificato.</u>	
<ul style="list-style-type: none"> b falda idrica entro 5 m dalla superficie c substrati a caratteri geotecnici scadenti e probabile presenza di sedimenti organici d riempiimenti o riporti di natura o caratteri litotecnici non noti f aree urbane con scavi e riporti storici di spessore plurimetrico e natura non precisata e/o forte alterazione dei terreni 	

LEGENDA



CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE



Cremona
COMUNE DI CREMONA
Via di S. Felice 10
41012 Cremona

Piano di governo del territorio *Piano delle regole*

3. CARTOGRAFIA OPERATIVA

3.9 Carta di pericolosità sismica locale



Fondo fotografico Fazioli (<http://www.lombardiabeniculturali.it/fotografie/schede-completz/5MM-L0M60-0612H56/>)

Aggiornamento: variante parziale 2018



ESTRATTO 3 - 9 TIF



	SCENARIO PSL PRINCIPALE	SCENARIO PSL SECONDARIO	DESCRIZIONE	EFFETTI PSL PRINCIPALE	EFFETTI PSL SECONDARIO	LIVELLO DI APPROFONDIMENTO RICHIESTO
	Z2a		Zone con terreni di fondazione saturi particolarmente scadenti	cedimenti		3
	Z2a	Z2b	Zone con terreni di fondazione saturi particolarmente scadenti / Zone con depositi granulari fini saturi	cedimenti	liquefazioni	3
	Z2b	Z4a	Zone con terreni di fondazione saturi particolarmente scadenti / Zona di pianura con prevalenza di depositi alluvionali granulari e/o coesivi	cedimenti	amplificazioni litologiche e geometriche	3 (2)
	Z2b		Zone con depositi granulari fini saturi	liquefazioni		3
	Z2b	Z2a	Zone con depositi granulari fini saturi / Zone con terreni di fondazione saturi particolarmente scadenti	liquefazioni	cedimenti	3
	Z2b	Z4a	Zone con depositi granulari fini saturi / Zona di pianura con prevalenza di depositi alluvionali granulari e/o coesivi	liquefazioni	amplificazioni litologiche e geometriche	3 (2)
	Z4a		Zona di pianura con prevalenza di depositi alluvionali granulari e/o coesivi	amplificazioni litologiche e geometriche		2
	Z4a	Z2a	Zona di pianura con prevalenza di depositi alluvionali granulari e/o coesivi / Zone con terreni di fondazione saturi particolarmente scadenti	amplificazioni litologiche e geometriche	cedimenti	2 (3)
	Z4a	Z2b	Zona di pianura con prevalenza di depositi alluvionali granulari e/o coesivi / Zone con depositi granulari fini saturi	amplificazioni litologiche e geometriche	liquefazioni	2 (3)

LEGENDA



VINCOLI

L'immobile non risulta gravato da vincoli diretti o indiretti.

SERVITU'

Dall'atto di provenienza Rep. Raccolta n° del redatto dal notaio Dott. Vera Tagliaferri risulta che a vantaggio del suddetto immobile esiste la servitù attiva di passaggio gravante sulle ragioni o aventi causa, identificata nell'atto a rogito Notaio Pier Maria Trucco del Rep. N° trascritto a Cremona in data ai nn ° e nelle planimetrie allegate con il mapp. 2581/4 del Cessato catasto tanto per lo scarico e l'accesso all'appartamento posto sulla loggia quanto per l'accesso lo scarico della porzione di soffitta, del vano scale, passando per la via più breve possibile.

ISPEZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE -SEZIONE LOCAZIONI IMMOBILIARI

Veniva richiesto all'Agenzia delle Entrate copia di eventuali contratti locazione o di comodati gratuiti in essere nell'immobile oggetto di esecuzione ottenendo risposta negativa.
(ALL. 7 - AGENZIA DELLE ENTRATE - SEZIONE LOCAZIONI IMMOBILIARI - RISPOSTA)

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

SOPRALLUOGO

Le operazioni hanno consistito nel rilevamento completo mediante strumentazione elettronica dei locali costituenti l'abitazione e la cantina, compreso il vano comune antistante alle stesse.

Venivano verificate le altezze dei locali, la disposizione tipologica, il grado di conservazione, la manutenzione dell'immobile, delle finiture e degli impianti in essi contenuti, il grado di finitura interno ed esterno, le corrispondenze e le eventuali difformità planimetriche.

I rilievi strumentali sono stati restituiti in un rilievo puntuale degli immobili che si allega.

Contestualmente è stata effettuata anche una dettagliata documentazione fotografica di tutti gli ambienti interni ed esterni e dei particolari strutturali e di finitura ritenuti necessari al fine della presente stima.

Le risultanze del rilievo hanno confermato l'esistenza di difformità dal punto di vista planimetrico sia dal punto di vista della coerenza con gli atti autorizzativi che con le planimetrie catastali, sia per quanto riguarda l'appartamento che le aree comuni e la cantina, rilevando inesattezze dal punto di vista delle restituzioni grafiche dei progetti agli atti presso gli uffici comunali, pertanto l'edificio è da ritenersi NON conforme alle normative edilizie oltre che catastali.



D: a tenere conto nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufruttuario riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie ecc);
- nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;

REGIME PATRIMONIALE - UFFICIO ANAGRAFE

R: Dall'atto di C.V. si evince che l'esecutato possiede la proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione pari al 100% della percentuale di possesso avendo effettuato l'acquisto in regime di separazione dei beni.

Dagli uffici anagrafe del comune di Cremona e del Comune di _____ si evincono inoltre la residenza attuale e lo stato di famiglia dell'esecutato. Dall'estratto per sunto di matrimonio viene confermato il regime patrimoniale in separazione dei beni.

(ALL. 8 - CERTIFICATI DI RESIDENZA - STATO DI FAMIGLIA - ESTRATTO PER SUNTO DI MATRIMONIO)

LOTTO DI VENDITA

D: 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;

R: L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da una sola unità immobiliare con cantina posta al piano terreno in area comune, costituente un lotto unico non divisibile.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

D: a predisporre l'attestazione di prestazione energetica se necessario,

R: L'Attestato di Prestazione Energetica risulta presente e con scadenza al 06.12.2027.
(ALL.9 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)



SITUAZIONE CATASTALE

D: 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'emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

R: IDENTIFICAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Le proprietà dei beni oggetto di pignoramento risulta in carico al _____ con la piena ed esclusiva proprietà con i seguenti identificativi, indicati nell'atto di pignoramento:

1. **Appartamento ad uso civile abitazione** disposto al piano primo identificato a Fgl. 88 mapp. 674 sub. 504 Z.C. 1 posto in via Undici Febbraio n° 99 - P. T - 1 - 2 - Cat. A/2 - Classe 2 - consistenza vani 3,5 - superficie catastale 59 mq - superficie totale escluse aree scoperte 58 mq - Rendita € 271,14.

I dati catastali menzionati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile all'atto dell'emissione del pignoramento corrispondono a quanto depositato presso gli uffici catastali.

ORTOFOTO



Ortofoto in cui si evince l'esatta collocazione in mappa degli immobili con la sovrapposizione del tracciato catastale.



ESTRATTO DI MAPPA



Particolare dell'estratto di mappa.

VISURA STORICA DELL'IMMOBILE - STORIA CATASTALE

L'unità immobiliare deriva dall'impianto meccanografico del 1987 mentre l'unità immobiliare risulta costituita in data 10.11.2011 Pratica n° CR 0201217 in atti dal 10.11.2011 a seguito di ristrutturazione/divisione del mapp. 674 sub. 6 di Cat. A/4.

L'appartamento risulta in banca dati dal 10.11.2011 e così identificato:

- Fgl. 88 mapp. 674 sub. 504 Z.C. 1 posto in via Undici Febbraio n° 99 - P. T - 1 - 2 - Cat. A/2 - Classe 2 - consistenza vani 3,5 - superficie catastale 59 mq - superficie totale escluse aree scoperte 58 mq - Rendita € 271,14.



SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DELLE PROPRIETA' CATASTALI

Presso l'agenzia del Territorio risultano presenti nella banca dati catastali le seguenti annotazioni:

1. Fino al 22.07.2007 la proprietà era intestata a _____ nata a _____
il _____ e _____ nato a _____ il _____
2. Il 22.07.2007 con atto di successione di _____ del _____ registrato
a Cremona al VOL. _____ n° _____ del _____ Voltura n° _____ Pratica n° CR
in atti dal _____ la proprietà viene intestata a _____ nata a _____
il _____ nato a _____ il _____
3. Con atto REP. N° _____ del _____ pubblico Ufficiale Dott. Ronza Michele con Nota
Presentata con modello Unico n° _____ Reparto P.I. di Cremona in atti dal _____
l'intestato risulta essere _____ nato in _____ il _____
4. Con atto REP. N° _____ del _____ pubblico Ufficiale Tagliaferri Vera con Nota
Presentata con modello Unico n° _____ Reparto P.I. di Cremona in atti dal _____
l'intestato risulta essere _____ nato _____ il _____

CONFORMITÀ CATASTALE RISPETTO ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Gli identificativi contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono a quanto riportato nelle visure e planimetrie catastali.

La planimetria catastale agli atti Non risulta però conforme allo stato rilevato in loco per presenza di difformità in fase realizzativa.



CONFINI

PIANO TERRA (CANTINA)

Fgl. 88 mapp. 674 sub. 504:

A Nord con le ragioni mapp. 674 sub. 9;

A Est prima il corridoio comune poi per salto rientrante ragioni mapp. 674 sub. 503;

A Sud con le ragioni mapp. 674 sub 7;

A Ovest con le ragioni mapp. 668.

PIANO PRIMO (APPARTAMENTO)

Fgl. 88 mapp. 674 sub. 504:

A Nord con le ragioni mapp. 674 sub. 7;

A Est il vuoto sul cortile comune mapp. 675;

A Sud con le ragioni mapp. 674 sub 503;

A Ovest con il vuoto sulle ragioni mapp. 668.

PIANO SECONDO (SOPPALCO)

Fgl. 88 mapp. 674 sub. 504:

A Nord con le ragioni mapp. 674 sub. 7;

A Est il vuoto sulle stesse ragioni;

A Sud con le ragioni mapp. 674 sub 503;

A Ovest con il vuoto sulle stesse ragioni.

ACCESSI:

Si accede all'appartamento dal ballatoio esclusivo mediante ballatoio comune, scala comune, cortile, sempre comune, di cui al mapp. 675.

PRESENZA DI RIFIUTI SOLIDI URBANI (R.S.U)

D: 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;

R: All'atto del sopralluogo a carico dell'unità immobiliare in oggetto non si è rilevata la presenza di rifiuti di nessun tipo.



IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di procedura esecutiva risulta essere identificato tipologicamente come un appartamento di piccolo taglio (bilocale) derivato dal frazionamento di un appartamento di più grandi dimensioni posto al primo piano in contesto plurifamiliare di tipo condominiale a ringhiera, tipico delle costruzioni sette/ottocentesche del centro storico, con cantina posta al piano terreno, inserito nel tessuto urbano centrale del comune di Cremona, limitrofo al Duomo.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

L'immobile è inserito in contesto residenziale di tipo consolidato, storicamente sedimentato, in ambito centrale del comune di Cremona; lo stesso dista circa 400 metri dal Duomo e dalla relativa piazza, dal palazzo Comunale e da tutti i principali servizi (uffici postali e finanziari, negozi di vicinato ecc), che sono raggiungibili rapidamente a piedi dall'abitazione. Frontalmente all'edificio sono presenti istituti scolastici di vario grado.

Le tipologie presenti nelle immediate vicinanze sono di tipo plurifamiliare a cortina, di tipo storicamente sedimentato, anche di pregio, di varie epoche di costruzione.

Posto su strada di percorrenza di tipo residenziale secondario, è soggetto a traffico veicolare di tipo locale per l'accesso alle residenze, al centro storico ed ai servizi di vicinato presenti sulla via.

Complessivamente la zona si presenta molto tranquilla, priva di emissioni sonore significative (non presenta particolari problematiche legate al rumore del traffico viabilistico) facilmente raggiungibile sia pedonalmente che veicularmente e dotata di aree destinate al parcheggio esterno degli automezzi riservato ai residenti.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta tipologia a cortina di tipo storico edificato anteriormente al 1967, presumibilmente a fine 1800.

Edificato a pianta regolare con forma ad "L", presenta tre livelli fuori terra a destinazione residenziale e corte interna di tipo comune che disbriga i vani scala comuni per il raggiungimento dei piani residenziali, raggiungibili mediante ballatoio.

Al piano terreno sono presenti le cantine ad uso esclusivo e l'androne carraio con accesso diretto dalla via XI Febbraio. Non sono presenti autorimesse ma è consentito l'accesso al cortile per il parcheggio scoperto di una autovettura a unità immobiliare.

L'immobile presenta un prospetto con stilemi tipici delle abitazioni storiche, con modanature e cornici delimitanti le finestre ed i marcapiani.

La tipologia costruttiva è tipica dell'epoca, con struttura portante e di spina in laterizio pieno



(mattoni), tamponamento perimetrale in laterizio pieno privo di controparete (ad eccezione della porzione interna sotto finestra del locale cucina - soggiorno), murature interne in laterizio forato, solaio e copertura con struttura portante e secondaria in legno, copertura in laterizio curvo (coppi).

L'immobile presenta un affaccio sulla corte comune da ballatoio prima comune poi privato, che costituisce l'ingresso all'appartamento. Non possiede soffitta come le altre unità immobiliari in quanto le porzioni di proprietà esclusiva sono state inglobate nell'appartamento durante la ristrutturazione edilizia al fine di ricreare degli spazi di sgombero interni.

METODO COSTRUTTIVO- STRUTTURE PORTANTI

I materiali da costruzione sono tradizionali della pianura Padana: laterizio per le strutture portanti e secondarie e legno per i solai e per la copertura.

L'intervento di ristrutturazione effettuato 2011 non ha alterato la struttura portante dell'edificio, in quanto gli interventi sono stati realizzati a carico della partizione interna, sulla porzione di copertura ora costituente il soffitto dell'immobile, sugli impianti tecnologici e sugli intonaci interni. Non sono stati realizzati interventi manutentivi a carico della porzione di facciata di proprietà prospiciente il ballatoio.

Gli elementi costituenti le strutture portanti dell'edificio sono costituiti da:

- La struttura portante perimetrale di spina in laterizi pieno (mattoni) con spessore pari a 3/4 teste;
- Partizioni interne in laterizio forato dello spessore di 8 cm;
- Solai in travi principali e secondarie in legno massello;
- Copertura con struttura portante e secondaria in legno, assito e manto in laterizio cotto di tipo tradizionale padano (coppi curvi).

DESCRIZIONE DELLA TIPOLOGIA ABITATIVA

L'unità immobiliare di tipo residenziale è posta su un livello al primo piano dello stabile, raggiungibile da vano scala comune che forma un pianerottolo, che disbriga un ballatoio in beola naturale.

L'appartamento, con tipologia a bilocale, è composto da un ingresso che immette direttamente in un vano soggiorno con angolo cottura, privo di tramezze di separazione. Un piccolo disimpegno disbriga un servizio igienico di piccole dimensioni, privo di aereazione naturale e una stanza da letto con cabina armadio.

Una scala in legno posta in adiacenza ai muri perimetrali sale al vano soffitta aperto sul soggiorno, ad uso ripostiglio.



SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

L'ingresso dal pianerottolo è costituito da una porta blindata con pannelli di laminato colore rovere sia all'esterno che all'interno con chiusura di sicurezza a tre punti e maniglia satinata.

Il serramento presente nella zona giorno è costituito da una finestra in legno dolce tipico dell'edilizia speculativa, a due battenti, dello spessore di circa 60 mm con vetro doppio, con zanzariere esterne in alluminio, privo di scuri o antoni ma protetto da un'inferriata a disegno semplice di recente posa. Di simile tipologia appare il lucernario raso falda privo di apertura elettrica, di piccole dimensioni, il cui serramento in legno si presenta scolorito dall'umidità.

Nel bagno non è presente la finestra ma un impianto di elettro aspirazione forzata per l'allontanamento dei vapori.

La soglia della porta di ingresso è costituita dal prolungamento delle piastrelle del locale soggiorno, il davanzale è in marmo botticino.

Le porte del bagno e della camera da letto sono di tipo scorrevole interno, e presentano pannelli ciechi con impiallacciatura di colore rovere.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti dell'appartamento sono in gres porcellanato di colore chiaro di taglio rettangolare a lungo formato, con disegno simile al legno, posati a correre con fuga di colore beige.

Nell'angolo cottura è presente un rivestimento di piastrelle di colore bianco.

Il bagno presenta pavimentazione in gres porcellanato di medie dimensioni di tipo quadrato di colore marrone con posa in obliquo e fughe di colore bianco. Il rivestimento, di uguale formato, risulta presente all'interno della doccia a dietro i sanitari per un'altezza utile di mt 1,40 circa, di colore chiaro con decoro con colori delle terre.

Pavimentazioni e rivestimenti sono di qualità medio - bassa, tipica dell'edilizia speculativa.

I battiscopa, ove presenti, sono in legno scuro.

FINITURE

L'appartamento presenta finiture di qualità medio bassa, come più sopra specificato.

Le tinteggiature presentano colori uniformi, chiari. La scala di accesso al locale disbrigo aperto sul soggiorno si presenta in legno scuro con parapetto in ferro di colore nero. Le travi del soppalco-disbrigo si presentano tinteggiate di colore chiaro.

SERVIZIO IGIENICO

Il servizio igienico è composto da 4 pezzi in ceramica bianca, con doccia costituita da un piatto in ceramica e box in alluminio e plexiglass e lavabo sospeso con colonna, anch'essa di scarsa qualità e rubinetterie in acciaio di tipo commerciale speculativo. Presenta uno scaldasalviette sospeso di colore chiaro. Il solaio presenta scrostamento di intonaci causati presumibilmente da infiltrazioni meteoriche provenienti dalla copertura.



IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Il riscaldamento è costituito da una caldaia murale posta esternamente sul ballatoio, e chiusa in un cassone metallico le cui chiavi non sono in dotazione dagli occupanti l'immobile, pertanto non è stato possibile individuare marca e modello.

Non sono presenti valvole termostatiche né sistemi telematici di telelettura o telegestione. Il sistema di distribuzione è del tipo verticale a colonne montanti con sistema a radiatori.

IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

È presente una macchina di climatizzazione esterna sul ballatoio e uno split per la climatizzazione estiva.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico interno si presenta coevo alla data di ristrutturazione dell'immobile e provvisto di certificazione di conformità redatta da tecnico abilitato.

Le placche sono in plastica di colore marca B Ticino ed i frutti sono di colore bianco.

LATTONERIA

La lattoneria presente sul fronte verso il cortile interno (canali e pluviali di scolo, scossaline) è in metallo preverniciato colore testa di moro.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dall'androne carraio e pedonale, dalla corte interna, dai vani scala, dalle scale di accesso ai piani, il tutto in precarie condizioni manutentive, ad eccezione di interventi manutentivi a carico dell'androne comune.

I ballatoi in lastre di beola presentano putrelle di supporto al fine di migliorarne la portanza statica ma presentano una notevole inclinazione verso il cortile e molte fessurazioni.

La gronda di copertura, costituita da travetti in legno, si presenta in cattivo stato manutentivo.



STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENTIVO DELL'INTERO IMMOBILE

La struttura portante e secondaria appare in buono stato manutentivo, priva di fessurazioni e cavillature evidenti.

Gli intonaci esterni non presentano muffe o fenomeni degenerativi legati a problematiche dovute all'umidità di risalita capillare o da infiltrazione.

Gli intonaci interni appaiono in discreto stato, non vi sono fenomeni di muffe in corrispondenza dei ponti termici; le tinteggiature risentono della mancata manutenzione negli ultimi anni. L'appartamento necessita di manutenzione ordinaria generalizzata legata ad un utilizzo continuo negli anni privo di interventi manutentivi.

I serramenti si presentano in discreto stato manutentivo.

Il bagno, con acqua corrente funzionante e con gli scarichi idrici privi di problematiche si presenta completo in tutte le sue componenti.

Complessivamente l'immobile può essere considerato abitabile senza interventi edilizi sostanziali, ma solo manutentivi.

Il complesso condominiale invece necessita di importanti interventi manutentivi a carico delle facciate interne al cortile e fronte strada, che presentano intonaci degradati dall'umidità di risalita; lo stesso dicasi per le parti comuni, i vani scale ed ai pianerottoli.

Risultano inoltre necessitanti di un intervento di consolidamento statico i ballatoi di accesso agli appartamenti che appaiono lesionati, e l'androne di accesso.



SUPERFICI DELL'IMMOBILE

Le superfici lorde sono comprensive delle murature perimetrali al 100% se di proprietà esclusiva mentre sono considerate nel calcolo al 50% se confinanti con altri immobili posti lungo il perimetro.

Superficie totale lorda abitazione piano primo e secondo	Mq 80,00
Superficie totale al netto delle murature perimetrali ma comprensive delle murature interne	Mq 67,50

L'immobile, come da rilievo grafico, presenta le seguenti superfici nette:

Piano terreno

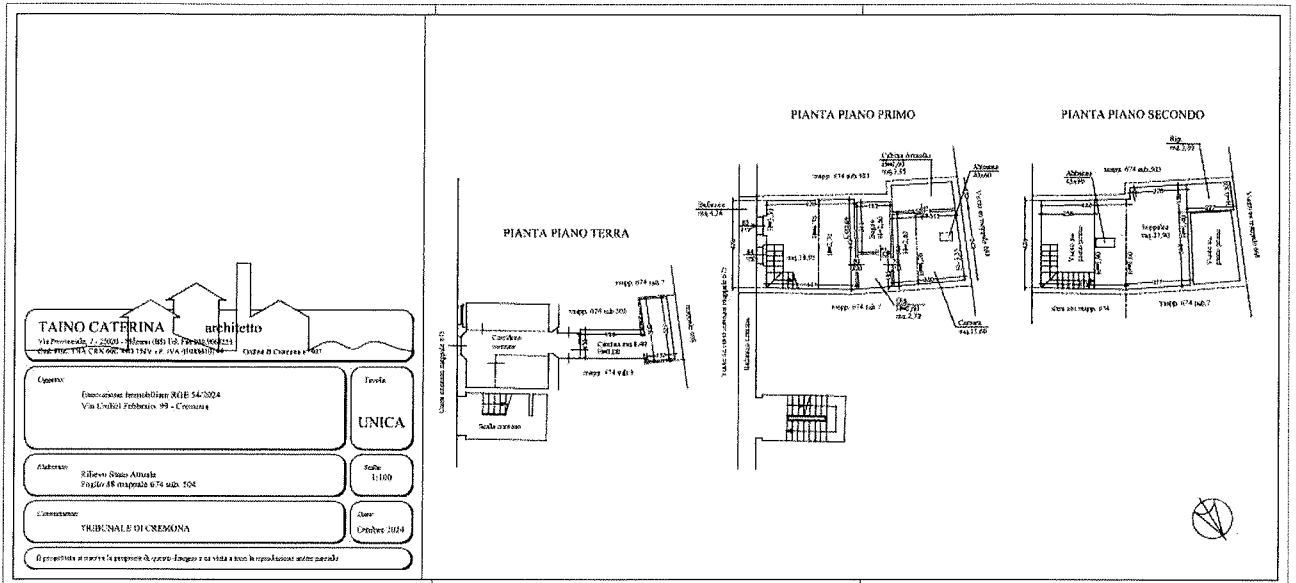
- Cantina Mq 8,40

Piano primo:

- Ballatoio Mq 4,26
- Ingresso - cucina - soggiorno Mq 18,95
- Letto Mq 11,60
- Bagno Mq 3,98
- Cabina armadio Mq 3,95
- Disimpegno mq 2,70
- Soppalco mq 24,90



PLANIMETRIE DI RILIEVO



Le planimetrie sono la risultanza del rilievo strumentale in loco.
(ALL. 10- PLANIMETRIA DI RILIEVO)

FASCICOLO FOTOGRAFICO

Per una migliore rappresentazione dello stato dei luoghi viene redatto e allegato un fascicolo fotografico.
(ALL. 11 - FASCICOLO FOTOGRAFICO)



AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

L'amministratore ha inoltrato il regolamento di condominio, che si allega.
(All. 12 - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO)

QUOTE MILLESIMALI

L'amministratore ha dichiarato che l'immobile oggetto di pignoramento possiede:

Millesimi totali 47,00

Nel verbale di assemblea che si allega si evincono, oltre alle quote millesimali a carico del
anche gli interventi di manutenzione straordinaria a carico delle parti comuni del
complesso plurifamiliare che sono stati approvati e che sono tutt'ora in corso.

VERBALI ASSEMBLEA CON DELIBERE SPESE DI MANUTERZNIONE STRAORDINARIA E RIPARTI

CONDOMINIO "XI FEBBRAIO" Via XI Febrato n.99- Cremona
VERBALE ASSEMBLEA STARORDINARIA DEL GIORNO 28/06/2023

Il giorno Mercoledì 28 del mese di Giugno dell'anno 2023 alle ore 18,00 presso lo studio del Geom.
Fazio Bettino sito in Cremona in Via Rinaldo De Stauris n.8 si è riunita in **seconda** convocazione
l'assemblea STRAORDINARIA dei Condomini.

Sono presenti:

	MILLESIMI
1	85,00 presente delega)
2	61,00 presente
3	62,00 presente delega)
4	140,00 presente
5	47,00 presente
6	48,00 presente
7	62,00 presente
8	115,00 assente
9	50,00 assente
10	72,00 assente
11	48,00 presente (delega)
12	60,00 presente
13	95,00 presente
14	7,00 presente (delega)
15	60,00 presente
TOTALE	770 millesimi



Vengono eletti: a Presidente il
a Segretario Sig.

Essendo intervenuti o rappresentati per delega n° 12 ____ condomini su un totale di n°15, per complessivi millesimi ____ 770 ____ del valore totale, il Presidente dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

1. Messa norma impianto elettrico condominiale, automazione cancello carraio, impianto citofonico : valutazione costi e delibera in merito;
2. Opere di Straordinaria Manutenzione :
 - a) Sostituzione intonaco per umidità ascendente pareti facciate interne, ingresso carraio, facciata su via e nuovo battiscopa in Gres sulle facciate interne e passo carraio;
 - b) Rinforzo solaio zona passo carraio;
 - c) Sostituzione scala in legno nella zona soffitta del fabbricato interno;
 - d) Verniciatura/tinteggiatura balconi/poutrelles 1° piano con piccole sistemazioni di intonaco;
 - e) Verniciatura portone ingresso carraio;
 - f) Inserimento poutrella/trave in ferro per sostegno gradini scala principale(sostituzione di quella in legno;
visione dei costi e delibere in merito.



3. Eventuale incarico professionale per pratica edilizia e direzione lavori di cui al punto 2 con pratica detrazione fiscale del 50%, delibere in merito ;
4. Sostituzione impresa pulizia; visione costi e delibere in merito;
5. Spostamento contenitori raccolta differenziata con verifica del locale comune interno vano scala posto al piano terra (da sistemare con pavimentazione e rivestimento), valutazioni costi e delibere in merito;
6. Utilizzo del fondo di riserva del condominio per tutte le opere di manutenzione straordinaria, delibere in merito;
7. Eventuali altri interventi di manutenzione e delibere in merito;

Punto primo: dopo vari discussioni la maggioranza approva contrari Sig. _____ per il cancello millesimi 62 e la _____ di contraria per cancello e citofono millesimi 61. L'importo della ditta B.E.R.U. è di € 17.295 oltre 10% IVA per un importo Totale di € 19.024,50.

Punto secondo: dopo varie discussioni si valuta che il preventivo della ditta viene ridotto delle voci n.4-5-7-8 per un totale di € 14.199,50 oltre fva 10% per un totale complessivo di € 15.619,45 e l'assemblea lo approva all'unanimità.

Punto terzo: l'assemblea all'unanimità dà incarico al Geom. _____ per la pratica edilizia, direzione lavori e detrazione fiscale al compenso professionale di € 3.800,00 compreso Cassa Geometri e bolli per i lavori di cui sopra menzionati ed approvati.

Punto quarto: l'assemblea decide di sostituire l'impresa di pulizie attuale con la ditta _____ per un importo mensile di € 130,00 oltre IVA a partire dal mese di Agosto. L'assemblea approva all'unanimità.

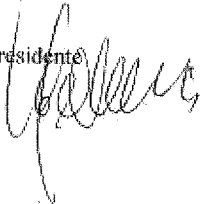
Punto quinto: si dà incarico all'Amministratore di trovare una soluzione allo spostamento dei contenitori sulla parete cieca (condominio via XI Febbraio n.101) affinché la visuale dei contenitori venga oscurato con protezioni in attesa di sapere se il locale al piano terra accanto la scala sia comune.

Punto sesto: L'assemblea all'unanimità decide di utilizzare tutto il fondo di riserva per i lavori sopra indicati compreso l'onorario del professionista.

Punto settimo: nulla di particolare da segnalare.

Alle ore 20,10 si chiude l'assemblea non avendo null'altro da deliberare.

Il Presidente



Il Segretario



CONDOMINIO "XI FEBBRAIO" VIA XI Febbraio N°99 -CREMONA-
Amministratore pro-tempore FAZIO geom Bettino via R. de Stauris 8 - Cremona
tel 0372 26254 - cell. 3335246899

IMPORTI RELATIVI A OPERE STRAORDINARIE ANNO 2023

Gli importi non devono essere versati in quanto verranno finanziati con
il fondo di riserva come da verbale assemblea straordinaria del 28/6/23

	PROPRIETARI	MILL PROP	importi	FONDO RISERVA	DIFFERENZA A CREDITO
1		85,00	€ 3.249,24	€ 3.629,59	€ 380,35
2		81,00	€ 2.331,81	€ 2.604,77	€ 272,96
3		62,00	€ 2.370,03	€ 2.647,47	€ 277,43
4		119,00	€ 5.851,68	€ 5.878,16	€ 26,48
5		47,00	€ 1.796,64	€ 2.006,95	€ 210,31
6		19,00	€ 1.848,76	€ 1.938,18	€ 89,42
7		62,00	€ 2.370,03	€ 2.647,47	€ 277,43
8		115,00	€ 4.396,03	€ 4.910,63	€ 514,59
9		50,00	€ 1.911,32	€ 2.135,05	€ 223,74
10		72,00	€ 2.752,30	€ 3.074,48	€ 322,18
11		48,00	€ 1.834,87	€ 2.049,65	€ 214,79
12		60,00	€ 2.293,58	€ 2.562,07	€ 268,48
13		95,00	€ 3.631,50	€ 4.056,60	€ 425,10
14		7,00	€ 267,58	€ 298,91	€ 31,32
15	I	60,00	€ 2.293,58	€ 2.562,07	€ 268,48
	TOTALE	1.007	€ 38.493,95	€ 43.000,00	€ 4.506,05

CREMONA, 30/06/2023

L'AMMINISTRATORE
Fazio Geom. Bettino



RIEPILOGO RIPARTO SPESE CONDOMINIALI SOSTENUTE:
anno 2022 - 2023

CONDOMINIO XI FEBI AIO - Via XI Febbraio N°99 -CREMONA-

Amministratore FAZIO geom Bettino via Rinaldo De Stauris n. 8 - Cremona tel 0372 26254 cell.3335246899 - E.Mail: faziogeombettino@gmail.com

TABELLA PREVENTIVO ANNO 2023

	PROPRIETARI	MILL PROP	SPESE GENERALI	MILL SERVIZI	SPESE DEI SERVIZI	MILL PROP	RIFIUTI	TOTALE SPESE	Riparto anno precedente	Saldo (+ = Deb.) (- = Cred)
APP01		85,00	€ 449,93	85,00	€ 278,59	1,00	€ 26,40	€ 754,88	€ 694,67	€ 1.449,55
APP02		81,00	€ 322,89	81,00	€ 199,90	1,00	€ 26,40	€ 549,19	€ 369,70	€ 918,89
APP03		82,00	€ 328,19	82,00	€ 203,18	1,00	€ 26,40	€ 567,77	€ 2.613,67	€ 3.174,44
APP04		115,00	€ 608,73	115,00	€ 376,86	1,00	€ 28,40	€ 1.012,00	€ 2.159,73	€ 3.170,73
APP05		47,00	€ 248,79	47,00	€ 154,02	1,00	€ 26,40	€ 429,21	€ 3.471,30	€ 3.800,51
APP06		82,00	€ 328,19	82,00	€ 203,18	1,00	€ 26,40	€ 549,19	€ 1.423,48	€ 1.816,41
APP07		115,00	€ 608,73	115,00	€ 376,86	1,00	€ 28,40	€ 1.012,00	€ 1.109,88	€ 1.667,03
APP08		50,00	€ 264,67	50,00	€ 163,85	1,00	€ 26,40	€ 454,92	€ 805,87	€ 1.380,79
APP09		72,00	€ 381,12	72,00	€ 235,95	1,00	€ 26,40	€ 643,47	€ 237,54	€ 405,93
APP09B		48,00	€ 254,08	48,00	€ 157,30	1,00	€ 26,40	€ 437,78	€ 299,54	€ 737,32
APP10		80,00	€ 317,80	80,00	€ 196,62	1,00	€ 26,40	€ 540,82	€ 583,83	€ 413,23
APP11		95,00	€ 502,87	95,00	€ 311,32	1,00	€ 26,40	€ 840,59	€ 720,46	€ 1.561,05
APP12		7,00	€ 37,05	7,00	€ 22,94			€ 60,99	€ 39,39	€ 99,38
APP13		80,00	€ 317,80	80,00	€ 196,62	1,00	€ 26,40	€ 540,82	€ 267,15	€ 787,77
	TOTALE	1.007	€ 5.330,40	1.007	€ 3.300,00	14	€ 369,80	€ 9.000,00	€ 13.074,71	€ 22.074,71
	Verifica	1.007,00	€ 5.330,40	1.007,00	€ 3.300,00	14,00	€ 369,80	€ 9.000,00	€ 13.074,71	€ 22.074,71

Cremona, 19/05/2023

L'Amministratore
Fazio Geom. Bettino

Anno 2024

CONDOMINIO XI FEBBRAIO - Via XI Febbraio n.99 -CREMONA-

Amministratore pro-tempore FAZIO geom Bettino via Rinaldo De Stauris n. 8 - Cremona tel 0372 26254 cell.3335246899

VERSAMENTO DA EFFETTUARSI PRESSO

sede di via Dante N.183 -Cremona-

codice IBAN per effettuare i bonifici:

SCADENZIARIO RATE PREVENTIVO ORDINARIO ANNO 2024

	PROPRIETARI	MILL PROP	Totale Preventivo	Residuo 2023	versamenti effettuati 2024	TOTALE DA VERSARE	1° RATA CON SCADENZA IL 15/06/24	2° RATA CON SCADENZA IL 15/09/24	3° RATA CON SCADENZA IL 15/11/24
APP01		85,00	€ 803,67	€ 1.017,69	€ 1.821,16	€ 910,58	€ 455,29	€ 455,29	
APP02		81,00	€ 578,80	€ 41,87	€ 634,81	€ 267,41	€ 133,70	€ 133,70	
APP03		82,00	€ 596,14	€ 3.128,92	€ 500,00	€ 3.215,06	€ 1.607,53	€ 803,76	€ 803,76
APP04		115,00	€ 1.328,54	€ 83,82	€ 1.412,36	€ 706,18	€ 353,09	€ 353,09	
APP05		47,00	€ 444,33	€ 3.867,85	€ 4.312,18	€ 2.156,09	€ 1.078,04	€ 1.078,04	
APP06		82,00	€ 586,14	€ 43,89	€ 630,03	€ 315,01	€ 157,50	€ 157,50	
APP07		115,00	€ 1.087,19	€ 3.093,96	€ 3.300,73	€ 879,82	€ 439,91	€ 219,95	
APP08		50,00	€ 472,69	€ 34,64	€ 507,33	€ 253,66	€ 126,83	€ 126,83	
APP09		72,00	€ 880,68	€ 101,23	€ 981,91	€ 490,95	€ 245,47	€ 245,47	
APP09B		48,00	€ 483,76	€ 34,00	€ 517,76	€ 258,88	€ 129,44	€ 129,44	
APP10		80,00	€ 567,23	€ 454,43	€ 1.021,66	€ 510,83	€ 255,41	€ 255,41	
APP11		95,00	€ 898,11	€ 778,37	€ 1.676,48	€ 838,24	€ 419,12	€ 419,12	
APP12		7,00	€ 66,18	€ 74,71	€ 140,89	€ 70,44	€ 35,22	€ 35,22	
APP13		80,00	€ 667,23	€ 41,73	€ 708,96	€ 354,48	€ 177,24	€ 177,24	
	TOTALE	1.007	€ 9.520,00	€ 12.025,39	€ 6.210,13	€ 15.335,26	€ 7.667,63	€ 3.833,82	€ 3.833,82

Cremona, 23/05/2024

L'Amministratore
Fazio Geom. Bettino

CONDOMINIO NI FEBBRAIO - Via NI Febbraio 99 - Cremona
FEBBRALE ASSEMBLEA ORDINARIA DEL GIORNO 22/05/2024

Il giorno Mercoledì 22 del mese di Maggio dell'anno 2024 alle ore 18,00 presso lo studio del Geom. Fazio Bettino sito in Cremona in Via Rinaldo De Stauris n.8 si è riunita in seconda convocazione l'assemblea ORDINARIA dei Condomitani.

Sono presenti:

	MILLESIMI
1	85,00 presente
2	61,00 presente
3	62,00 presente
4	140,00 presente DELEGATA
5	47,00 assente
6	41,00 presente
7	62,00 presente
8	135,00 assente
9	50,00 presente
10	72,00 assente
11	48,00 assente
12	60,00 presente (DELEGATA)
13	84,00 presente
14	7,00 presente
15	60,00 presente
TOTALE 725 millesimi	

Vengono eletti a Presidente il Sig. J

a Segretario Sig. J

Essendo intervenuti o rappresentati per delega n°11 condomitani su un totale di n°15, per complessivi millesimi 725 del valore totale, il Presidente dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO:

1. Approvazione consuntivo ordinario dal 01/01/2023 al 31/12/2023;
2. Approvazione preventivo ordinario dal 01/01/2024 al 31/12/2024;
3. Eventuale incarico Avvocato per recupero crediti di Condomitani morosi.
4. Vase ed Eventuali.

Punto primo:

Si da lettura del consuntivo anno 2023 dell'importo di € 8.317,98 e l'assemblea lo approva all'unanimità.

Punto secondo:

Si da lettura del preventivo ordinario anno 2024 dell'importo di € 9.520,00 e l'assemblea lo approva all'unanimità.

Punto terzo:

Per il recupero crediti dei condomitani morosi si rinvia ad una eventuale assemblea straordinaria da fare tra Settembre/Ottobre.

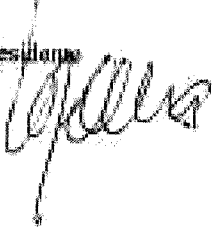


Punto quarto:

Si chiede all'Amministratore di provvedere a far tirare via l'edera che sbocda nel nostro condominio dal condominio confinante verso il largo Manini.

Alle ore 19,20 non avendo sull'altro da deliberare l'assemblea si chiude.

Il Presidente



Il Segretario



Condominio XI FEBBRAIO - Via XI Febbraio n.99 - Cremona
PREVENTIVO DAL 1/01/2024 AL 31/12/2024

SPESE GENERALI

1 ASSICURAZIONE	€	1.000,00
2 SPESE AMMINISTRATIVE E FISCALI	€	2.000,00
3 MANUTENZIONE STRAORDINARIA	€	2.000,00
4 SPESE BANCARIE	€	250,00
5 SPESE POSTALI	€	100,00
TOTALE SPESE GENERALI	€	5.350,00

SPESE ESERCIZIO (Servizi)

1 ILLUMINAZIONE	€	600,00
2 MANUTENZIONE ORDINARIA	€	1.000,00
3 COMPENSO ADDETTA PULIZIE	€	2.000,00
4 TASSO PASSO CARRAIO	€	100,00
5 ACQUA	€	100,00
TOTALE SPESE DEI SERVIZI	€	3.800,00

RIFIUTI

1 SERVIZIO RACCOLTA RIFIUTI	€	370,00
-----------------------------	---	--------

TOTALE GENERALE € 9.520,00

Cremona Li 08/05/2024

L'AMMINISTRATORE
Fazio Grom. Bettino



IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

20/05/2024



RIEPILOGO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

ANNO 2022 - 2023	€ 3.867,85
ANNO 2023 - 2024	€ 447,33
TOTALE	€ 4.312,18

Complessivamente l'esecutato risulta moroso del riparto delle spese relative al 2023 e al 2024 per un totale di € 4.312,18.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE - CRITERI DI STIMA DEL BENE

Utilizzando per il documento di valutazione gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto (Market Comparison Approach), si provvede alla comparazione con immobili in vendita in libero mercato nel medesimo periodo nello stesso segmento di mercato. La scrivente iniziava la ricerca di possibili comparabili conformemente a quanto previsto dai Criteri di Valutazione Internazionale (IVS).

Risultano reperibili due compravendite nell'ambito di riferimento in cui è inserito l'immobile.

La presente valutazione tiene conto dei parametri citati con l'applicazione del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso.

I dettagli del criterio utilizzato per la valutazione sono compiutamente contenuti nell'allegato.

ASSUNZIONI DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

La presente valutazione di stima è dunque il risultato di un insieme di audit di ricerca di carattere documentale e di due diligence, che il sottoscritto tecnico ha effettuato in conformità con le vigenti leggi, allo scopo di verificare:

- la reale consistenza dell'immobile pignorato, lo stato autorizzativo e manutentivo dei beni in oggetto, la definizione dei confini e le caratteristiche di contenimento dei consumi dell'abitazione, le trascrizioni pregiudizievoli come ipoteche volontarie e giudiziali, contratti (es. locazioni);
- conformità tecnico/progettuale: rispondenza dello stato di fatto alla planimetria depositata (abusi, condoni, sanatorie), consistenza della qualità e dello stato dell'edificio, valutazione del costo e dei tempi necessari all'adeguamento dell'immobile (riparazioni, rifacimenti, cambio d'uso o riqualificazione), aspetti ambientali, l'impiantistica ed alla struttura dell'immobile;
- valutazione economica: valutazione dell'immobile riguardo all'uso attuale e potenziale, rispetto alla zona dove è collocato ed all'andamento del mercato di riferimento (residenziale, uffici, commerciale o industriale);

(ALL. 13 - RAPPORTO DI VALUTAZIONE)



DETERMINAZIONE DEL VALORE

RIEPILOGO COSTI A CARICO DELL'ESECUTATO	
ONORARI E DIRITTI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE	€ 4.152,00
INTERVENTI EDILI DI RIPRISTINO E REGOLARIZZAZIONE	€ 9.074,25
SPESE CONDOMINIALI PREGRESSE	€ 4.312,18
TOTALE	€ 17.538,43

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO E CANTINA

Il valore attribuito all'intero bene in piena proprietà "IN LIBERO MERCATO" viene determinato in € 59.500,00 (€ cinquantanovemilacinquecento/00) che viene significativamente ridotto in VENDITA FORZATA ad € 34.500,00 (€ trentaquattromilacinquecento/00) pari ad un valore a mq commerciale in vendita forzata di € 413,07/mq (€ quattrocentotredici/07).

Trattandosi di un immobile con taglio piccolo in centro storico, in contesto mediocre, il giudizio sulla commerciabilità dell'immobile viene quantificato come "DISCRETO".

Milzano, li 11.11.2024

L'esperto incaricato
Arch. Caterina Taino

