

TRIBUNALE DI CREMONA

GIUDICE PER L'ESECUZIONE: G.O.T. AVV. CLAUDIA CALUBINI

C.T.U.: DOTT. ARCH. VANIA ZUCCHETTI- CREMA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n°135/2024

PROMOSSA DA

CREDITORE: [REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO: [REDACTED]

CONTRO

DEBITORE: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

RELATIVA A CINQUE UNITÀ IMMOBILIARI: UNA UNITÀ COMMERCIALE
E DUE POSTI AUTO AL PIANO TERRA
E DUE UNITÀ IMMOBILIARI RESIDENZIALI AL PIANO PRIMO,
SITE A GERRE DE' CAPRIOLI, IN VIA DEI RENAIOLI SNC
DI PROPRIETÀ [REDACTED]



PAGINA VUOTA



Sommario:

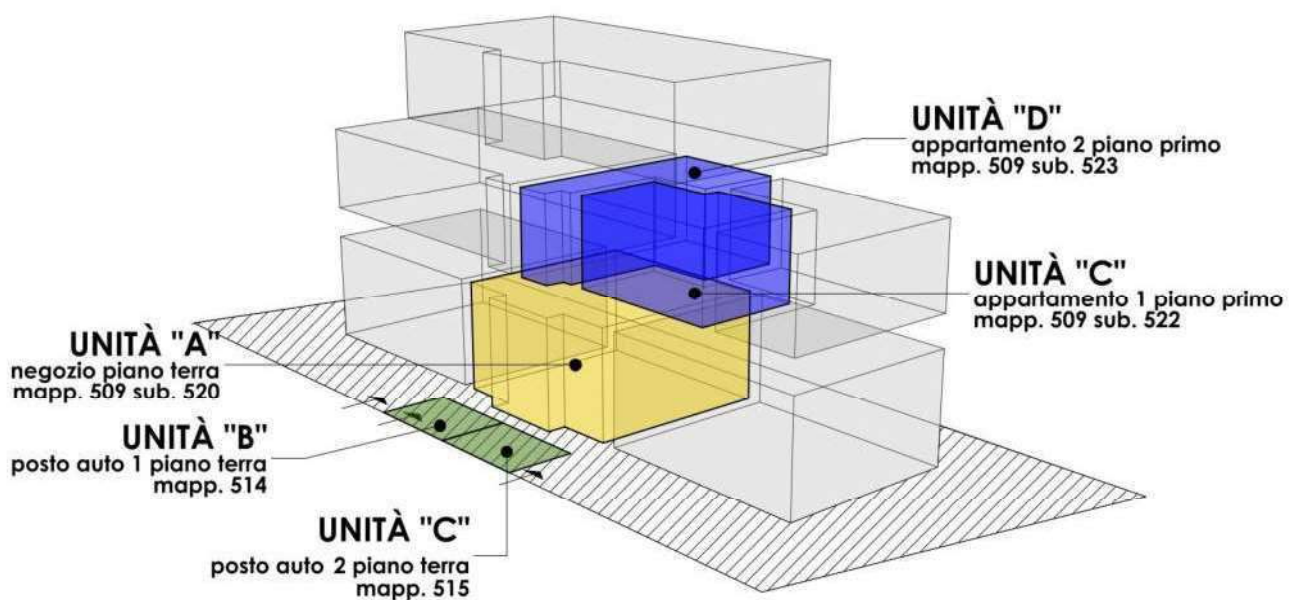
1. Premessa	pag.	5
2. Oggetto dell'esecuzione immobiliare	pag.	5
3. Svolgimento delle operazioni peritali	pag.	6
4. Quesiti posti in sede di conferimento di incarico	pag.	6
5. Risposte ai quesiti formulati	pag.	8
6. Scheda sintetica	pag.	35
7. Conclusioni	pag.	41

Allegati:

- AII. 1) ESTRATTO MAPPA, PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI
- AII. 2) ESTRATTO DOCUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE P.G.T.
- AII. 3) ESTRATTO PRATICHE EDILIZIE
- AII. 4) PLANIMETRIE ATTUALI DA RILIEVO
- AII. 5) ATTO DI PROVENIENZA
- AII. 6) ESTRATTO CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CREMONA
- AII. 7) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- AII. 8) VISURA CAMERALE
- AII. 9) CONSUNTIVO SPESE CONDOMINIALI
- AII. 10) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SCHEMA DISPOSITIVO DEL COMPENDIO ALL'INTERNO DEL FABBRICATO



1. Premessa:

In data 18 ottobre 2024 la G.O.P. Avv. Claudia Calubini, nominava la sottoscritta Arch. Vania Zucchetti, con Studio a Crema (CR) in via G. Mazzini n°95, iscritta all'Ordine degli Architetti di Cremona al n°239 dal 1986 e all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici e Periti del Tribunale di Cremona con il n° 116, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati. Disponeva la convocazione dello stesso per il giuramento di rito per via telematica, che avveniva in data 24 gennaio 2025.

Contestualmente con il medesimo provvedimento, veniva fissata l'udienza di comparizione delle parti presso il Tribunale di Cremona per il giorno 14 marzo 2025 alle ore 11,20.

Per motivi personali veniva richiesta dalla sottoscritta una proroga, concessa dalla Sig.ra Giudice, con spostamento dell'udienza al 07/11/2025.

2. Oggetto dell'esecuzione immobiliare:

Dall'analisi della documentazione depositata nel fascicolo della Procedura, si rileva che il compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima è costituito da cinque unità immobiliari:

- **UNITA' 1**, un negozio posto al piano terra, al quale si accede da un porticato condominiale che si affaccia sulla Piazza Tommaso Caprioli;
- **UNITA' 2 e 3**, due posti auto scoperti posti sempre al piano terra, ai quali si accede tramite ingresso carraio condominiale al piano terra sulla via degli Scariolanti;
- **UNITA' 4 e 5**, due unità residenziali situate al piano primo alle quali si accede da ingresso condominiale sulla Piazza Tommaso Caprioli.

Tutte le unità immobiliari sono parte di una palazzina di tre piani fuori terra eretta in fregio alla Piazza Tommaso Caprioli, lateralmente sulla Via dei Renaioli e posteriormente sulla Via degli Scariolanti.

Il compendio è sito nella parte residenziale più recente del Comune di Gerre de' Caprioli senza numero civico e fa parte della Procedura di Esecuzione Immobiliare iscritta presso il Tribunale di Cremona al RGE 135/2024. L'immobile risulta, sia nel NCEU, sia nei registri immobiliari, in proprietà alla [REDACTED].

Titolo di proprietà:

L'immobile è divenuto di proprietà [REDACTED], in forza dell'Atto di Compravendita con rogito del Notaio [REDACTED], stipulata in data 27 aprile 2010, repertorio n°3253/2832 e trascritto in data 06 maggio 2010 ai nn°4290/2645 (All. n°5).



con erogazione Mutuo ipotecario fondiario concesso alla presenza del Notaio [REDACTED], registrato in data 27 luglio 2011, repertorio n°3202, raccolta n°2005 iscritto in data 30 maggio 2011 ai nn°5129/1025 (All. n°5).

3) Svolgimento delle operazioni peritali

Ai fini dell'espletamento dell'incarico affidato, la sottoscritta procedeva con le seguenti operazioni peritali:

- richiedeva la documentazione catastale per la verifica della rispondenza con la situazione rilevata, con le relative visure storiche, presso l'Agenzia del Territorio di Cremona.
- svolgeva la ricerca telematica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, per poter prendere visione delle trascrizioni relative all'immobile pignorato. Dalla ricerca è confermato che l'ultima operazione iscritta è quella del Decreto di Pignoramento di questa procedura e non vi sono fatti nuovi (All. n°7).
- inoltrava domanda al Comune di Gerre de' Caprioli per l'ottenimento della documentazione per la verifica urbanistico-edilizia del compendio da stimare ed otteneva copie in data 16 settembre 2025.
- informava [REDACTED] della necessità di procedere al sopralluogo presso l'immobile e in data 06/02/2025. Alla presenza del [REDACTED] effettuava la rilevazione planimetrica, con il fine di individuare una chiara e univoca lettura delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, soprattutto all'osservanza del D.P.R. 380/2001 e procedeva inoltre alla rilevazione fotografica interna ed esterna.
- reperiva documentazione contabile presso l'Amministratore condominiale

4. Quesiti posti in sede di conferimento di incarico:

Il Giudice dispone che l'esperto

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

successivamente, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti dal Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art.173-bis ultimo comma disp. Att. c.p.c. (ovvero, se non ancora pubblicarti, secondo il modello attualmente in uso;



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

- 1) a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. ed 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 (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:
 - 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 la attestazione di prestazione energetica, se assente;
- 7) a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
- 8) a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi 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 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;

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

5. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

5.0 "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:"

- In data 06/02/2025 provvedeva a comunicare la data del sopralluogo che, in accordo con l'esecutato, veniva effettuato a partire dal giorno 11/02/2025.

5.1 "a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. Att. C.p.c.;"

RELAZIONE DI STIMA: Contesto territoriale:



LOCALIZZAZIONE



L'immobile si trova nel Comune di Gerre de' Caprioli (CR), di circa 1321 abitanti, la quale dista 16,5 km da Cremona, circa 106 Km da Milano, circa 58 Km da Brescia e circa 71 km da Mantova.

Contesto urbanistico:

Nel vigente Piano di Governo del Territorio, l'immobile è situato: in area soggetta a piano attuativo, peraltro ora già realizzato, di cui all'art. 27 delle N.T.A. che recita:

art. 27 Tessuto ad impianto unitario

27.1 In questo Tessuto non sono consentiti interventi di categoria RE 2, RE 3, AMP, DR e NE.

27.2 Oltre a quanto disposto nel precedente 24.6, sono anche escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- "Artigianato di servizio all'auto" (U3/3b)

- Funzioni terziarie con Cu A

27.3 Prescrizioni specifiche. È ammessa, in aggiunta all'edificabilità consentita, la realizzazione di autorimesse private, alle seguenti condizioni:

- le autorimesse devono essere realizzate lungo i confini dell'area di proprietà, eccettuato il fronte stradale;





- la loro altezza massima non può superare i 3,00 m all'estradosso;

- la loro superficie sia contenuta entro 1 m² ogni 3 m² di SLP esistente.



LEGENDA

Sistema Insediativo

Tessuti dell'Abitato consolidato contemporaneo

-  Aperto media-alta densità: art. 25 Norme PdR
-  Aperto media-bassa densità: art. 26 Norme PdR
-  Impianto unitario; art. 27 Norme PdR
-  Ristrutturato su matrice ex rurale: art. 28 Norme PdR

Varie

-  Ambiti di Trasformazione, come individuati dal DdP
-  Perimetro Piani Attuativi ancora vigenti: art. 45 Norme PdR

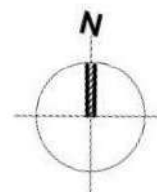




STRALCIO PGT

art. 27 Tessuto ad impianto unitario

Area perimetrata soggetta a Piano attuativo



Caratteristiche generali del fabbricato in cui è inserito il compendio stimato:

Il compendio stimato fa parte di un edificio di tre piani fuori terra.
L'edificio è edificato dal 2005 al 2012 ed è dichiarato agibile successivamente alla richiesta di agibilità in data 10/08/2012 con prot. n°2601, oltre alla dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale protocollato in data 11 febbraio 2013 con prot.1390



Prospetto principale su Piazza Tommaso Caprioli



Prospetto su Via degli Scariolanti



È situato nella parte a nord rispetto alla strada statale, che divide il territorio del Comune di Gerre de' Caprioli e collegata da un sottopassaggio carrajo alla parte a sud, dove si trova la Chiesa parrocchiale di San Gioacchino e il Palazzo comunale.

Si affaccia su un ampio parcheggio pubblico sulla Via Renaioli, senza numero civico. Questa via dà accesso a diversi immobili prevalentemente residenziali, in una zona edificata metà del '900. L'edificio del compendio, di buona fattura ed è visibile dalla Via Renaioli e dal parcheggio denominato Piazza Tommaso Caprioli. L'ambiente immediatamente circostante è tutto edificato con palazzine di tipologia in linea, con altezza non superiore ai tre piani fuori terra. L'ambiente è tuttavia assai silenzioso e tranquillo.

Caratteristiche specifiche del compendio oggetto di stima

Il compendio è catastalmente diviso in tre unità immobiliari che verranno sin d'ora denominate **UNITÀ "A"** commerciale di cui al FG 1 mapp. 509 sub. 520, **UNITÀ "B"** posto auto, di cui al Fg. 1 mapp. 514, **UNITÀ "C"** posto auto, di cui al Fg. 1 mapp. 515, **UNITÀ "D"** residenziale di cui al Fg. 1 mapp. 509 sub. 522 e **UNITÀ "E"** residenziale di cui al Fg. 1 mapp. 509 sub. 523.

Dalla Via Renaioli attraverso un percorso pedonale e dalla Piazza Tommaso Caprioli si accede al porticato condominiale sotto al quale si affaccia sia l'unità commerciale sia il corridoio con il vano scala condominiale dal quale si dipartono le scale di salita agli appartamenti dei piani primo e secondo.

UNITÀ "A" – NEGOZIO PIANO TERRA - FG 1 mapp. 509 sub. 520

Caratteristiche specifiche dell'unità commerciale al piano terra

L'accesso all'UNITÀ "A" avviene dal porticato condominiale antistante, prospiciente l'ampio parcheggio pubblico. Il negozio è un openspace, dotato di quattro ampie vetrine e due servizi igienici ben areati e illuminati.

Descrizione della qualità e del grado di manutenzione.

Il negozio è praticamente nuovo e con finiture commerciali, si descrivono di seguito le caratteristiche materiche, nonché la luminosità e la percezione della qualità abitativa e del comfort:

- il locale commerciale è intonacato ma tinteggiato in maniera grossolana con tinta chiara neutra e la pavimentazione in monocottura chiara posata dritta.
- stessa pavimentazione anche in uno dei due servizi igienici



- la pavimentazione del bagno con dotazione di sanitari è in gres porcellanato in tinta unita, formato rettangolare posato in diagonale e il rivestimento sempre in gres porcellanato posato dritto sino a cm 200 circa e tinteggiati con tinta lavabile, compreso il soffitto.
- Il soffitto è in laterocemento intonacato e tinteggiato.
- le porte interne sono solamente impiegate per gli antibagni e per i servizi igienici e sono in legno tamburato, di colore bianco con coprifili normali
- i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato di buona fattura.
- l'impianto elettrico è sottotraccia e di buona qualità;
- l'impianto di riscaldamento è ad aria, in parte solo predisposto.
- È predisposto l'impianto di climatizzazione.

L'unità immobiliare commerciale è luminosa e il porticato antistante la rende più appetibile.

L'unità commerciale era sprovvista di APE, ora predisposta ed allegata a questa perizia.

L'unità commerciale ha la scheda catastale corretta.

Consistenza UNITÀ "A" - FG 1 mapp. 509 sub. 520:

La superficie al lordo delle murature è stata rilevata in mq 105,50 di cui 16,60 mq per i servizi igienici, per una superficie totale reale commerciale di mq 105,50.

La superficie commerciale è di mq 105,50.

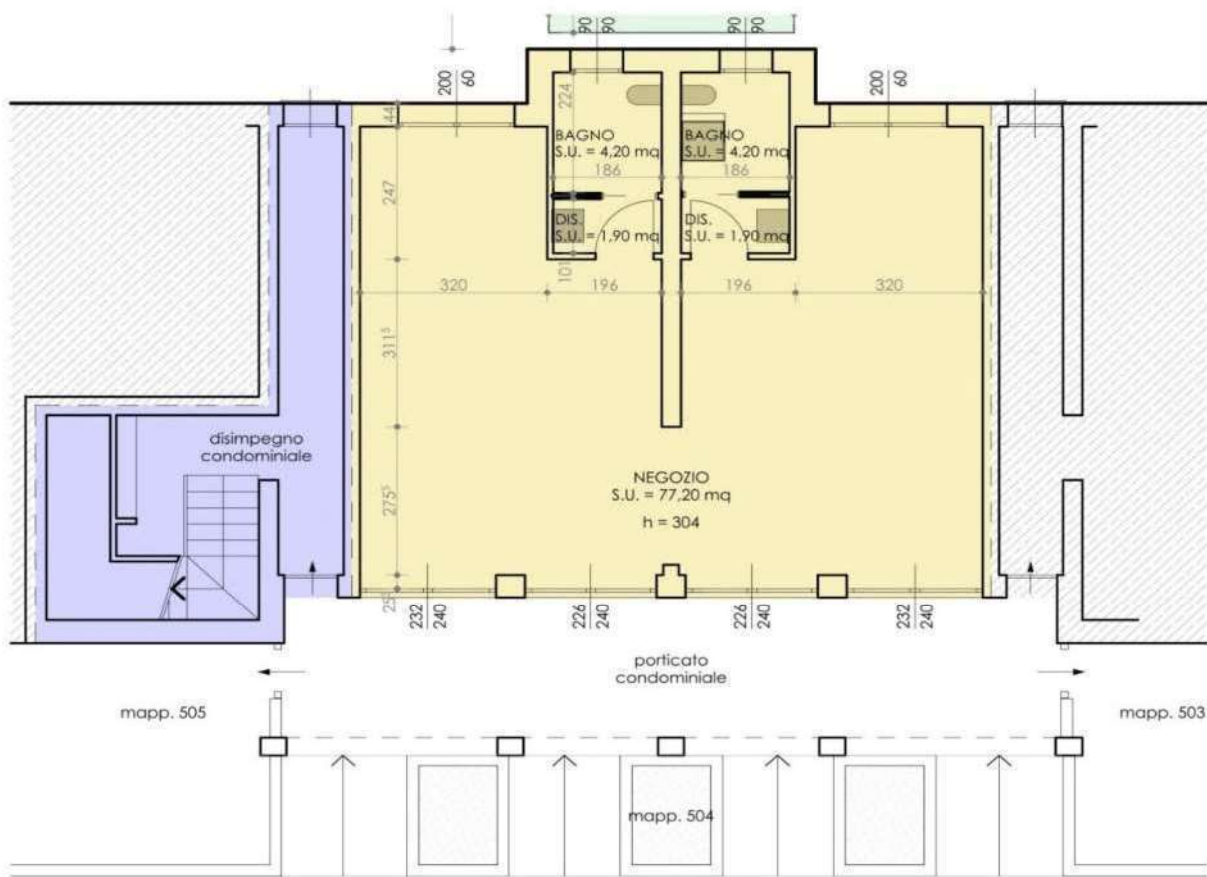
L'unità commerciale è irregolare dal punto di vista delle ultime autorizzazioni edilizie del 2013, pertanto si dovrà procedere ad una pratica di Sanatoria edilizia interna per accorpamento di due unità immobiliari e per posizione porte dei due servizi igienici.

Pertanto si deve prevedere una sanatoria edilizia interna, con pagamento di sanzione amministrativa di € 516,00, oltre ai diritti di segreteria di € 100,00 e alle spese tecniche per la redazione della pratica, per un importo previsto di € 2.000,00, esclusi gli oneri di legge.

Si informa che l'unità commerciale al piano terra aveva un contratto di comodato d'uso gratuito con [REDACTED] scaduto il 31/05/2024.



PLANIMETRIA IMMOBILE AL MAPP. 509, SUB. 520
(RILEVAZIONE AGOSTO 2025)



PIANTA PIANO TERRA

UNITÀ "B" – POSTO AUTO 1 - Fg. 1 mapp. 514

Caratteristiche specifiche del posto auto al piano terra

Al posto auto del piano terra si accede direttamente dalla strada, attraverso un cancello carraio scorrevole in ferro zincato.



SI FA PRESENTE CHE questo posto auto è stato accatastato di fronte ad un cancello carraio condominiale autorizzato che serve per raggiungere due autorimesse di altre proprietà e area privata di altra proprietà, con ulteriore autorimessa.

Descrizione della qualità e del grado di manutenzione.

Il posto auto ha pavimentazione in mattonelle autobloccanti di cemento.

Consistenza UNITÀ "B":

La superficie catastale e commerciale è di mq 20,00.

UNITÀ "C" – POSTO AUTO 2 - Fg. 1 mapp. 515

Caratteristiche specifiche del posto auto al piano terra

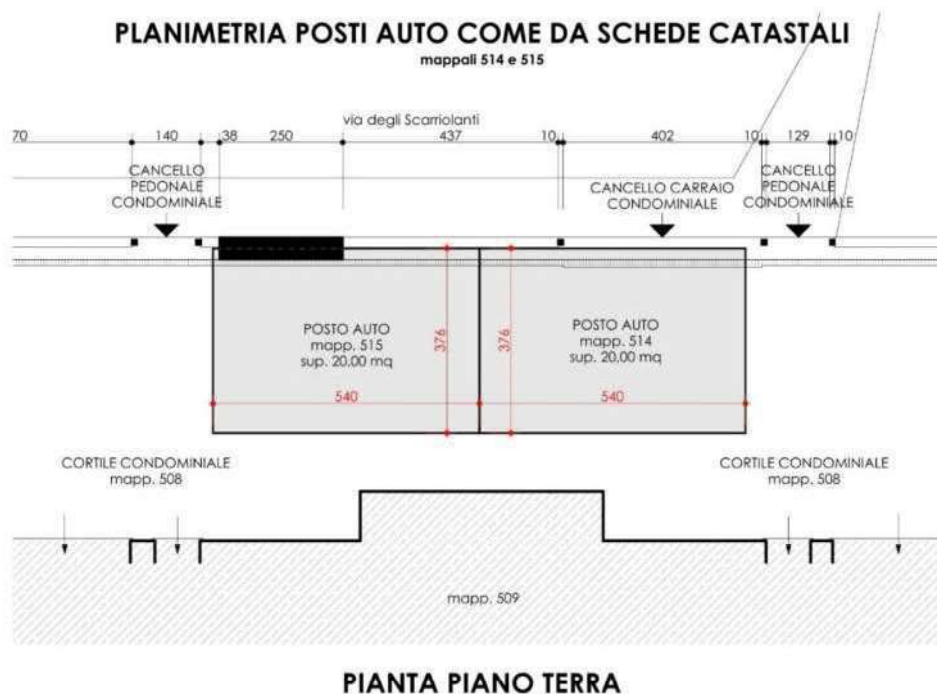
Al posto auto del piano terra si accede direttamente dalla strada, attraverso un cancello carraio scorrevole in ferro zincato.

Descrizione della qualità e del grado di manutenzione.

Il posto auto ha pavimentazione in mattonelle autobloccanti di cemento.

Consistenza UNITÀ "C":

La superficie catastale e commerciale è di mq 20,00.



Si fa notare che i due posti auto sono identificati solo catastalmente, invece in loco non vi è una corrispondenza.



Anzi in loco si possono supporre come indicati con un perimetro di colore bianco due posti auto di soli mq 9,00 ciascuno anziché mq 20,00, come riportato in Atto di compravendita e in Visura catastale.

Questo disegno sulla pavimentazione lascia intendere che si tratti dei due posti auto del compendio immobiliare, ma così come indicati si osserva che non rispettano neppure lo standard del parcheggio previsto nel Piano urbanistico del 2010.

Oltretutto il posto auto di cui al mapp. 514 si trova perfettamente davanti al cancello carrajo condominiale, impedendone l'accesso al cortile condominiale e agli ingressi di autorimesse di altre proprietà.

Inoltre sugli elaborati concessionati, sia del 2008 che del 2013, non sono mai menzionati come da accatastamento. Soltanto il Piano attuativo del 2005 riporta un'area destinata a parcheggio.

UNITÀ "D" – ABITAZIONE 1 PIANO PRIMO di cui al Fg. 1 mapp. 509 sub. 522

Caratteristiche specifiche dell'appartamento al piano primo

All'abitazione del piano primo, di circa 35,10 mq utili calpestabile, oltre al terrazzo scoperto di mq 6,00, si accede direttamente da sotto il porticato condominiale, attraverso il vano di ingresso e a salire dall'ampia scala.

Il disimpegno collega il porticato antistante con il cortile condominiale retrostante a cui si accede anche dalla Via degli Scariolanti.

Descrizione della qualità e del grado di manutenzione.

L'appartamento ha pavimentazione in piastrelle quadrate di gres porcellanato, murature intonacate, ampie finestrate in legno e vetro termico ed è molto luminoso. È dotato di impianto di illuminazione. L'accesso avviene dal vano scala condominiale tramite disimpegno che collega al piano terra il porticato antistante e il cortile condominiale retrostante.

Il bagno ha lo stesso pavimento a doghe di tutto l'appartamento, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con tinta lavabile, ad esclusione del box doccia che è rivestito in piastrelle di ceramica quadrate 10x10 cm

Consistenza UNITÀ "D":

La superficie commerciale è di mq 45,00 interamente al piano primo oltre al terrazzo di mq 6,40 (vedasi calcolo successivo).

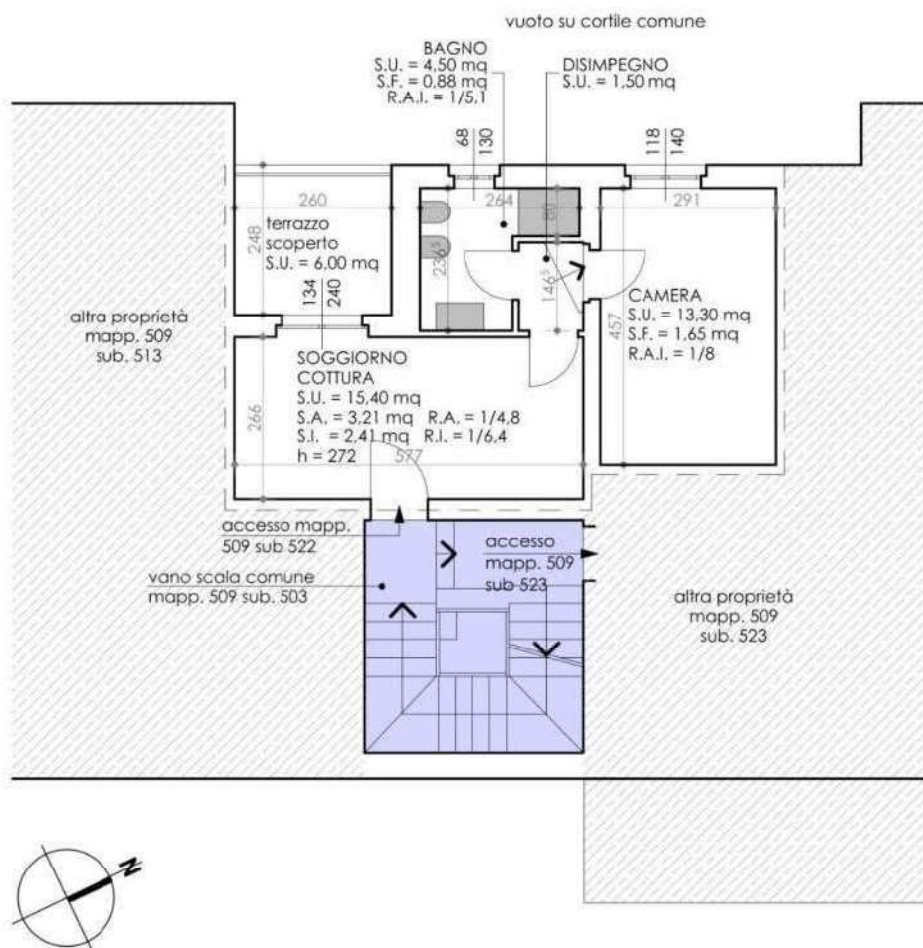


L'unità immobiliare è sprovvista di APE, ora predisposta ed allegata a questa perizia.

L'unità immobiliare ha la scheda catastale che non riporta due gradini interni nel disimpegno notte. La sottoscritta ritiene questa mancanza non sostanziale ai fini catastali e della relativa rendita, pertanto non procede alla redazione di nuova scheda.



PLANIMETRIA IMMOBILE AL MAPP. 509, SUB. 522 (RILEVAZIONE AGOSTO 2025)



L'unità immobiliare è regolare d **PIANTA PIANO PRIMO** ›rizzazioni edilizie del 2013.

UNITÀ "E" – ABITAZIONE 2 PIANO PRIMO di cui al Fg. 1 mapp. 509 sub. 523

Caratteristiche specifiche dell'appartamento al piano primo

All'appartamento del piano primo, di circa 45,80 mq utili calpestabile, con balcone lungo la facciata est di mq 11,80, si accede direttamente, da sotto il porticato condominiale, attraverso il vano di ingresso e a salire dall'ampia scala.

Il disimpegno condominiale al piano terra collega il porticato antistante con il cortile condominiale retrostante a cui si accede anche dalla via degli Scariolanti.

Descrizione della qualità e del grado di manutenzione.

- L'appartamento ha pavimentazione in doghe di laminato finto legno, murature intonacate, ampie finestrate in legno e vetro termico ed è molto luminoso.
Il bagno ha lo stesso pavimento a doghe di tutto l'appartamento, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con tinta lavabile, ad esclusione del box doccia che è rivestito in piastrelle di ceramica quadrate 10x10 cm
È dotato di impianto di illuminazione.
L'impianto di riscaldamento è a pavimento

Consistenza UNITÀ "E":

La superficie commerciale è di mq 56,00 interamente al piano primo oltre al balcone di mq 14,50 (vedasi calcolo successivo).

L'unità immobiliare è provvista di APE, classe energetica C, 17/02/2017, cod. id. 190480000917 EP gl, nren 61,28 kwh/mq/anno

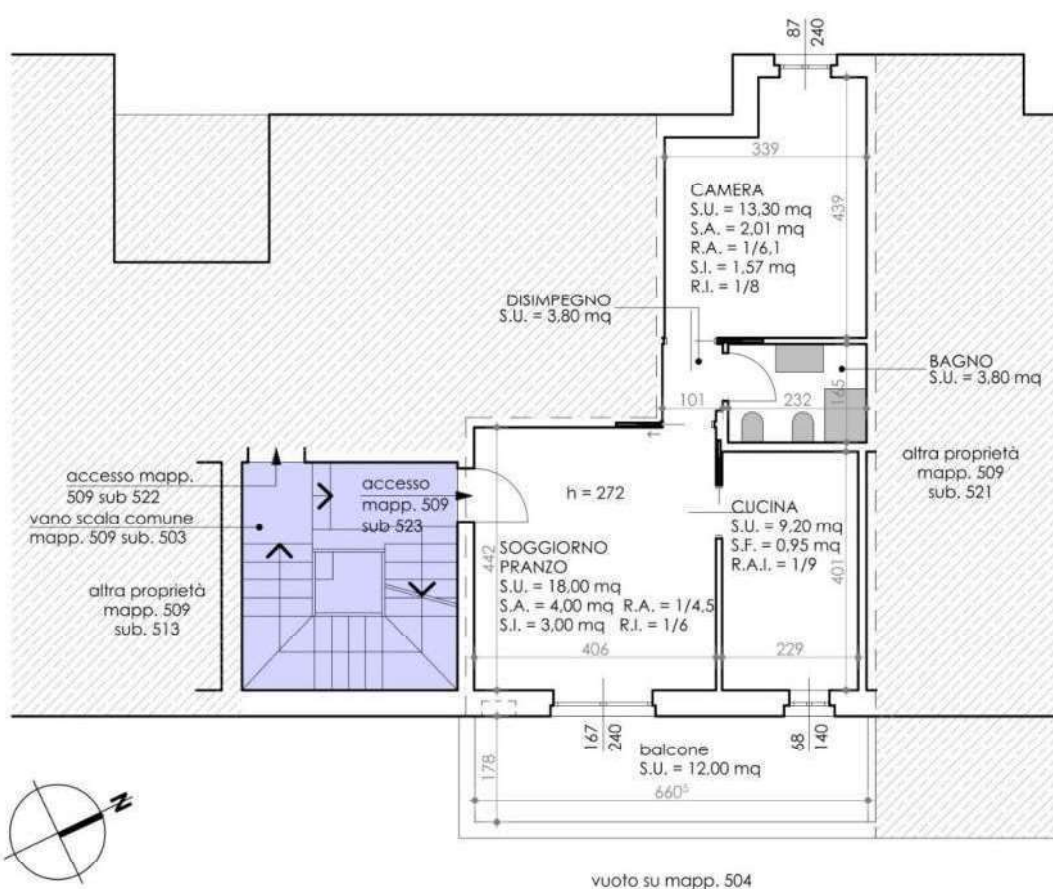
L'unità immobiliare ha la scheda catastale che non riporta la porta del disimpegno notte.

La sottoscritta ritiene questa mancanza non sostanziale ai fini catastali e della relativa rendita, pertanto non procede alla redazione di nuova scheda.

L'unità immobiliare non è regolare dal punto di vista delle Autorizzazioni comunali del 2013, in quanto manca la porta che disimpegna la zona notte, pertanto si deve prevedere una sanatoria edilizia interna, con pagamento di sanzione di € 516,00, oltre a diritti di segreteria di € 100,00 e spese tecniche per la redazione della pratica, per un importo previsto di € 2.000,00, esclusi gli oneri di legge.



PLANIMETRIA IMMOBILE AL MAPP. 509, SUB. 523
(RILEVAZIONE AGOSTO 2025)



PIANTA PIANO PRIMO

Verifica della regolarità edilizio-urbanistica:

Dall'esame delle autorizzazioni edilizie presenti all'Ufficio Edilizia del Comune di Gerre de' Caprioli e quanto rilevato la situazione di fatto non corrisponde esattamente a quanto autorizzato. Sono state visionate le autorizzazioni intestate al [REDACTED] per lavori all'immobile sito in Via Renaioli senza numero civico, i seguenti Atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n°06PC/2008 del 18/03/2008
- Dichiarazione di fine lavori prot. n°2529 del 02/08/2012
- Domanda di rilascio del certificato di agibilità prot. n°2601 del 10/08/2012.
- SCIA protocollo n°1057 del 15/03/2013;
- Dichiarazione di fine lavori prot. n°1390 del 11/04/2013.
- Collaudo statico

Le certificazioni relative a tutto il compendio stimato sono state trasmesse allo scrivente durante il sopralluogo in Comune, con l'assistenza del tecnico comunale, come anche la copia dell'Abitabilità (All. 4).

Quanto si è riscontrato:

UNITÀ "A" – NEGOZIO PIANO TERRA - FG 1 mapp. 509 sub. 520

Irregolarità edilizia interna – accatastamento regolare

UNITÀ "B" – POSTO AUTO 1 - Fg. 1 mapp. 514

Nel Piano attuativo è individuato come facente parte di area per parcheggi privati. Accatastamento esistente, ma la sua collocazione non ha tenuto conto dell'accesso carrai condominiale già autorizzato all'epoca del frazionamento, di fatto il 75% della sua superficie insiste sull'unica possibilità di raggiungimento di altre autorimesse.

UNITÀ "C" – POSTO AUTO 2 - Fg. 1 mapp. 515

Nel Piano attuativo è individuata come facente parte di area per parcheggi privati
Accatastamento regolare

UNITÀ "D" – ABITAZIONE 1 - PIANO PRIMO di cui al Fg. 1 mapp. 509 sub. 522

Regolarità edilizia e regolarità catastale

UNITÀ "E" – ABITAZIONE 2 - PIANO PRIMO di cui al Fg. 1 mapp. 509 sub. 523

Irregolarità edilizia interna – regolarità catastale

La situazione delle divergenze dimensionali e planimetriche dei due posti auto fra quanto riportato in Atto di compravendita e in catasto e quanto in loco costringono inevitabilmente ad un ribasso del valore.

La scrivente si permette in questa Perizia di fare una proposta progettuale che andrebbe a rispettare gli standards pertinenziali di Legge, le superfici catastali e gli accessi condominiali.

I posti auto, in base alla L. 122/89 in vigore, non sono alienabili separatamente dalle unità residenziali.

