

TRIBUNALE ORDINARIO di CREMONA

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

- Via Dei Tribunali 13

Tipo procedimento : *Esecuzione Immobiliare*

n. **R.G.E. 8 / 2024**

Giudice dell'Esecuzione : G.O.P. Dott. Avv. Giorgio Trotta

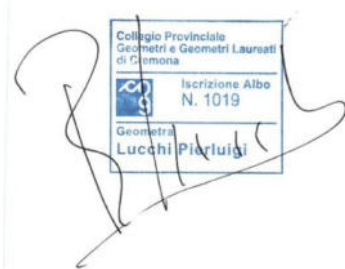
RELAZIONE di STIMA

Creditore Procedente

IFIS NPL INVESTING S.p.a.

nei confronti di

C.T.U. Lucchi geom. Pierluigi



INDICE

- A) SCHEDA SINTETICA LOTTO 1		
- B) RELAZIONE DI STIMA :		
- QUESITO e SVOLGIMENTO dell'INCARICO	pag	06
- CAPO 1° - IDENTIFICAZIONE dei BENI	pag	09
1.1. Beni oggetto d'esecuzione	pag	09
1.2. Dati catastali	pag	09
1.3. Confini dell'immobile	pag	11
1.4. Accessi	pag	11
1.5. Convenzioni e patti speciali	pag	12
1.6. Servitù	pag	12
- CAPO 2° - FORMAZIONE DEI LOTTI	pag	12
- CAPO 3° - LOTTO 1- Villino unifamiliare	pag	12
- Dati catastali	pag	14
- Confini e accessi	pag	14
- Parti comuni	pag	15
- PARTE 2° Descrizione immobile	pag	15
- APE	pag.	23
- Stato di possesso	pag.	23
- CAPO 4° - C.E. e Conformità edile	pag	24
- Sanatoria	pag.	27
- CAPO 5° - CONDOMINIO	pag.	31
- CAPO 6° - VALORE di STIMA	pag.	31
- Valore FINALE netto	pag.	36
- CAPO 7° - PROPRIETARI nel VENTENNIO	pag	37
7.1. Formalità pregiudizievoli	pag	38

ALLEGATI :

- Estratto di mappa e visure catastali ,
- Fotografie
- Permessi edilizi
- Stralcio atti di compravendita
- Sanatoria
- APE



SCHEDA SINTETICA
LOTTO UNO – Casa unifamiliare

Diritto: Intera proprietà .

Bene : villino unifamiliare di due piani con cortile

Ubicazione: Grumello Cremonese ed Uniti (CR)– area periferica

Stato : Occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia con minori

Prestazione energetica : APE n. 1905100000925 scadente 12/03/20235

Classe G Epgl,nren 521.66 ;

Titolarità : piena proprietà

Lotti: unico

Dati Catastali pignoramento: Grumello Cremonese ed Uniti (CR) :

-1) Fg 24 map 55/501 Cat A/2 cl 2 vani 7,5 v. Dosso 7 ;

-2) Fg. 24 map 55/502 Cat C/6 consistenza mqn 17 v. Dosso 7

Dati Catastali attuali per variazione catastale : Grumello Cremonese ed Uniti (CR) :

-1) Fg 24 map 55/3 Cat A/2 cl 4 vani 11 rendita € 624,91 v. Dosso 7 p. T-1

Superficie totale mq 248 totale escluse aree scoperte 210 mq ;

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con la situazione anti variazione per la quale se ne dà continuità storica con le identificazioni catastali attuali

Irregolarità/abusi: – SI'

Vincoli : non emersi

Valore di mercato : valore stimato 240.000,00

Al quale vanno dedotti i costi per la sanatoria edilizia di euro 63.638,06

E per la mancata garanzia quantificati in euro 6.361,94

- Valore finale netto di stima EURO 170.000,00

Vendibilità : media



Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione : occupato da uno degli esecutati con la sua famiglia (con minori)



TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 8 / 2024

Promossa da:

IFIS NPL INVESTING S.p.a

contro :

Il sottoscritto geometra Pierluigi Lucchi , nato a Cremona il 09/02/1958 ,
ivi residente , con studio in Via Dei Mille 1 , iscritto all'albo
professionale dei Geometri della Provincia di Cremona al n. CR 1019 ,
redige la presente relazione di consulenza estimativa in adempimento
all'incarico conferitogli dall'ill.mo Sig. Giudice – G.O.P. avv. Giorgio
Trotta con l'udienza del 17/12/2024 , relativamente alla

Esecuzione Immobiliare RGE n. 8/2024

promossa da :

-) *IFIS NPL INVESTING S.p.a.* , con sede legale in Venezia Mestre , via
Terraglio n. 63 , CF 04494710272 , P.IVA 04570150278 rappresentata
e difesa dagli Avv.ti Carlotta Casamorata

pec: carlotta.casamorata@ordineavvocatiravenna.eu

Avv. Marina Vandini pec: marina.vandini@ordineavvocatiravenna.eu

Del Foro di Ravenna ; con elezione del domicilio presso lo studio di
questi in Ravenna via Alfredo Baccarini n. 52



Nei confronti di :

-

Quesito e Oggetto della Consulenza

In data 17/12/2024 l'Ill.mo Sig Giudice – G.O.P. avv. Giorgio Trotta ,
tramite il Decreto di nomina e fissazione Udienza ex art 569 c.p.c. del
17/12/2024 nominava il sottoscritto Lucchi Pierluigi , nato a Cremona
il 09/02/1958 ivi residente con studio in Cremona via Dei Mille 1 ,
iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1019 ,
n.c.f. LCCPLG58B09D150J P.IVA 00340460195

(pec: pierluigi.lucchi@geopec.it) esperto stimatore nel procedimento
esecutivo di cui menzione . Il sottoscritto in data 23/12/2024 accettava
l'incarico prestando giuramento telematico di bene e fedelmente
adempiere alle funzioni affidatogli fra le quali :

“ L'esperto , prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione
ex art 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei ;

A) 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 :

A.1) le attività previste dagli articoli 568 ,co 2 c.p.c. e 173 bis disp att cpc ;



A.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) ;

A.3) nel caso si tratti di quota indivisa, fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare nell'ordine :

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

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

A.4) nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra i coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;

A.5) formare, ove opportuno uno o più lotti per la vendita , identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo , ove necessario alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale ;

A.6) predisporre certificazione energetica , se assente ;

A.7) a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

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

B .) Alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o satellitari (anche



reperibili via 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; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione ;

C .) 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;

D .) Provveda alle comunicazioni ex art 173 co 3 disp.att.c.p.c.;

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

F .) formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservazione del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti . “

G.) informi il Giudice dell'esecuzione di eventuali impedimenti nell'accesso all'immobile, affinché il debitore sia eventualmente sostituito nella custodia

La data dell'udienza successiva veniva fissata per il giorno 21/04/2025 ad ore 10,30

Contestualmente il GOP nominava quale custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona .

Dopo aver informato le parti sulla data d'inizio delle operazioni, aver esaminato gli atti allegati alla procedura , ispezionato gli immobili in oggetto, esperito le indagini ipocatastali , assunto tutte le informazioni necessarie, reperito gli atti di provenienza e tutta l'altra documentazione ritenuta utile, redatto n. 1 APE in quanto mancante, effettuato l'allineamento ipocatastale con la presentazione della mancata voltura



catastale per avvenuta successione e presentato l'aggiornamento della planimetria catastale, con successivo lavoro a tavolino è stata redatta la presente relazione che è preventivamente trasmessa alle parti entro il termine di rito .

CAPO 1 °

Identificazione dei beni

1.1. Beni oggetto d'esecuzione :

Nella periferia sud-est del comune di Grumello Cremonese ed Uniti (CR), in via Dosso civico 7 , villa singola di due piani fuori terra con accessori ed area cortilizia in proprietà .



1.2. Dati catastali :

In via preliminare si precisa che a seguito della successione in morte del sig. deceduto in data

03/02/2019 con accettazione di eredità accertata giudizialmente



(24/07/2023) non era stata effettuata la voltura catastale dei beni qui in oggetto per cui in data 10/02/2025 si è provveduto in tal senso in modo da denunciare, anche in “catasto”, l’esatta intestazione.

Nel seguente modo :

Soggetto Contro :
1.

Soggetti a Favore :
1.
2.

Dati Catastali :

Comune di GRUMELLO CREMONESE ED UNITI (codice E217)

1. Foglio 24 particella 55 subalterno 3 – categoria A/2 Classe 4
Consistenza vani 11 - Superficie totale mq 248 – superficie senza
aree esterne mq 210 rendita euro 624,91 – Piano Terra-1°
via Dosso n. 7

(Variazione in atti dal 11/02/2025 pratica CR0015012 protocollo NSD n.

Entrate.Agev-ST1 Registro Ufficiale 530525 11/02/2025 Fusione-

Diversa distribuzione degli spazi interni n. 15012.1/2025)



Conformità dei dati con l'atto di pignoramento :

Si attesta la conformità storica dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento poiché a seguito del sopralluogo e dei rilievi effettuati, in data 10/02/2025 si è provveduto all'aggiornamento planimetrico dell'immobile presentando una denuncia di variazione catastale per fusione – diversa distribuzione degli spazi interni tramite la quale è stata soppressa l'unità immobiliare Fg 24 map 55/502 – ex autorimessa C/6 per cambio di destinazione in abitativo e sua fusione con l'appartamento ex Fg 24 map 55/501 A/2 anch'esso soppresso per fusione e diversa distribuzione spazi interni , costituendo ex novo la particella 55/3 Fg 24 così come sopra censita e correttamente intestata secondo la voltura del 10/02/2025 n. CR0013636

1.3. CONFINI :

1.3.1- VILLA con cortile – Fg 24 map 55:

-) a Nord la roggia Malcorrente oltre la quale fg 24 map 1 e map. 5 di altre ragioni ; ad Est il map. 54 fg 24 di altre ragioni ; a Sud ragioni di cui al mapp.56 Fg 24; ad Ovest , la roggia Malcorrente oltre la quale la pubblica via Dosso .

Il tutto fatto salvi i più precisi confini come in fatto .

1.4. Accessi :

- Agli immobili costituenti la Villa con la sua area pertinenziale ed i suoi accessori si accede direttamente dalla via Dosso a mezzo di ponte o tombinatura indi con i passi pedonale e carraio contrassegnati dal civico numero 7



1.5. Convenzioni , Patti Speciali e Contratti Affitto :

Non emersi

1.6. Servitù , Vincoli e pregiudizi :

Si rimanda agli atti di provenienza dai quali non emergono servitù e vincoli pregiudizievoli .

CAPO 2°

Compendio immobiliare – Formazione LOTTI

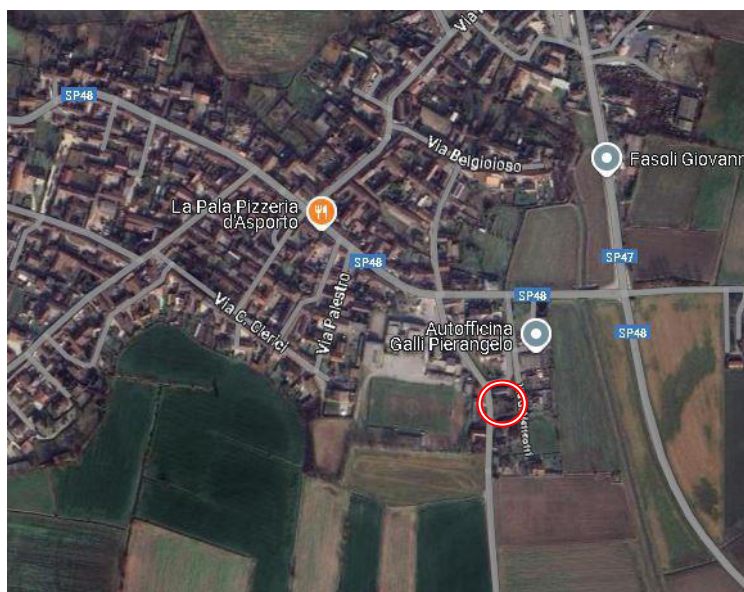
LOTTO UNICO – Villa con area cortilizia ed accessori in corpo staccato

CAPO 3 °

LOTTO Unico- Villino unifamiliare con area ed accessori

3.1.1) Beni oggetto d’ esecuzione :

In zona residenziale periferica del Comune di Grumello Cremonese ed Uniti (CR) , in via Dosso n. 7



intero fabbricato di civile abitazione di due piani fuori terra eretto su un lotto di terreno di circa 960 mq , composto da un appartamento su due livelli oltre locali accessori in corpo staccato .



Il Comune di Grumello Cremonese ed Uniti, con le sue due frazioni, conta circa 1748 abitanti, con un calo costante della popolazione che ne ha ridotto il numero nel decennio 2004 -2024 di circa il 10% .

La popolazione è equamente distinta fra maschi e femmine ed è composta per un 10% da cittadini stranieri .

Il centro comunale dista : da Cremona circa 15 Km ; da Pizzighettone Km 4,5 ; da Crema 28 Km ; da Milano Km 75 e da Piacenza 28 Km .

Nel paese, che è prevalentemente agricolo, vi si trovano : un plesso scolastico entro il quale si trovano le scuole dall'infanzia al 1° grado; la



farmacia, l'ufficio postale, diversi sportelli bancari ed alcuni negozi di vicinato per le necessità quotidiane.

L'area in cui si trova l'abitazione è poco servita e mal collegata coi mezzi di trasporto .

3.1.2.) Dati catastali :

L' immobile risulta allibrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali come segue :

Comune di GRUMELLO CREMONESE ED UNITI (codice E217)

Foglio 24 particella 55 subalterno 3 – categoria A/2 Classe 4

Consistenza vani 11 - Superficie totale mq 248 – superficie senza aree esterne mq 210 rendita euro 624,91 – Piano Terra-1°

via Dosso n. 7

3.1.3.) Confini :

-) a Nord la roggia Malcorrente oltre la quale fg 24 map 1 e map. 5 di altre ragioni ; ad Est il map. 54 fg 24 di altre ragioni ; a Sud ragioni di cui al mapp.56 Fg 24; ad Ovest , la roggia Malcorrente oltre la quale la pubblica via Dosso .

Il tutto fatto salvi i più precisi confini come in fatto .

3.1.4.) Accessi :

- Agli immobili costituenti la Villa con la sua area pertinenziale ed i suoi accessori si accede direttamente dalla via Dosso a mezzo di ponte o tombinatura indi con i passi pedonale e carraio contrassegnati dal civico numero 7



3.1.5.) Parti Comuni e vincoli condominiali :

Le unità immobiliari in oggetto NON fanno parte di un condominio.

PARTE 2 °

Descrizione degli immobili

3.2.1.) Trattasi di una villa singola di due piani fuori terra costruita nell'anno 1971 .



Le condizioni manutentive dell'immobile sono prevalentemente buone tranne che al piano terra dove il locale "taverna" è in condizioni mediocri ed il bagno da rifare .

La struttura prevalente dello stabile è in laterizio con orizzontamenti in latero cemento e copertura in tegole di cemento .

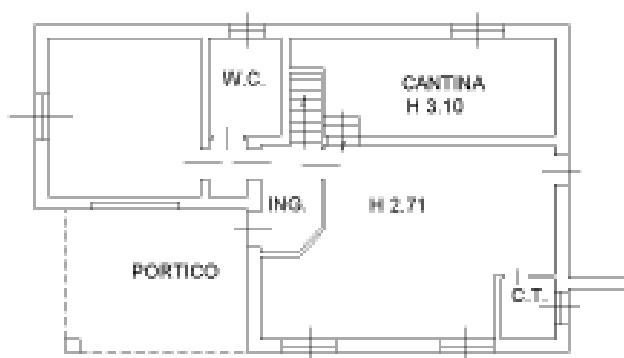
I serramenti al piano terra sono in ferro con vetri semplici , quelli al piano primo in legno con vetri semplici e avvolgibili a stecche tranne il serramento della cucina che è in alluminio senza tapparelle .

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e sistema di distribuzione del calore tramite caloriferi di tipo misto (piastra e colonne) .



La villa , che si sviluppa su due piani , misura catastalmente mq 210 ed è così formata :

- **Piano Terra** : con una s.l.p. di circa 102 mq e con altezza interna di ml 2,70 composto da

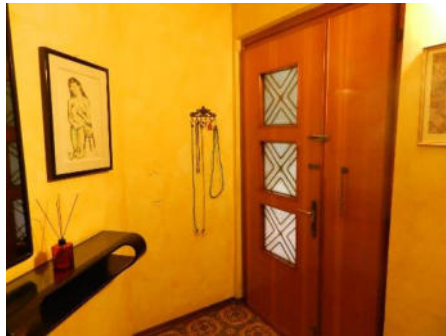


-) Un porticato di circa 18 mq pavimentato in gres dal quale si accedeva all'autorimessa, di cui ne resta la basculante chiusa e tamponata all'interno in muratura, e all'ingresso principale dell'abitazione



-) Oltrepassato il portoncino d'ingresso in legno con specchiature in vetro, si raggiunge un piccolo vano ingresso che smista nei vari locali





Di cui il principale è un ampio locale accessorio adibito a “taverna” di circa 29 mq di s.u.a.¹ in condizioni manutentive mediocri e privo d’impianto di riscaldamento



Con al suo interno il locale caldaia di mq 2,25 .

Il pavimento della taverna è in gres rosso , i serramenti sono in ferro parzialmente apribili con vetri semplici . Il vano è servito da impianto elettrico, acqua potabile e gas – Al momento del sopralluogo era utilizzato come cucina-soggiorno .

-) Vano caldaia di circa 2,25 mq di s.u.a. al quale si accede dalla predetta taverna e contenente la caldaia ed un accumulo di circa 100 lt

La caldaia è una Chaffoteaux il cui CURIT è : T06AP41857960803 la potenza è di 25kW è stata redatta una copia del libretto d’installazione nell’anno 2022 .

¹ S.u.a. = Superficie Utile Abitabile





-) Dalla taverna tramite due gradini si raggiunge un locale cantina di circa 13 mq di s.u.a. con altezza di ml 3,10 posto a quota più depressa rispetto al resto del piano terra .



Il vano ha le pareti ed il plafone semplicemente intonacati ed il pavimento in battuto di cemento , il serramento della finestra è in ferro con vetro semplice .

-) Dall'ingresso principale si accede ad un piccolo corridoio che conduce al locale bagno di circa 4,60 mq di s.u.a. asservito da



Lavello, bidét, tazza WC e doccia a pavimento .

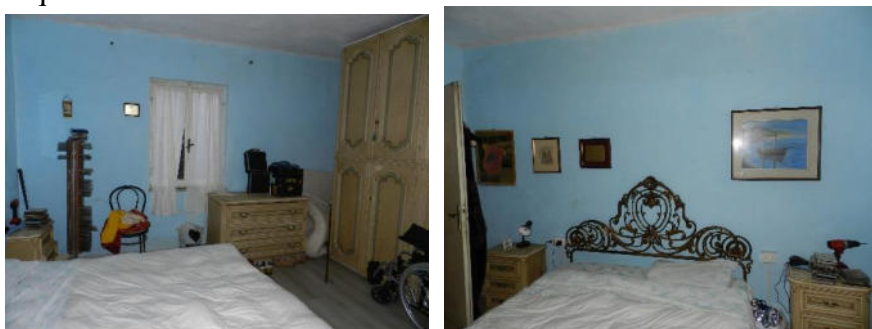


Il locale è in pessime condizioni manutentive , in particolare la tazza WC ha la braga di scarico chge perde ed è sommariamente collegata all'acqua di lavaggio tramite una condotta aerea provvisoria così come la doccia è pressochè dismessa . La finestra ha il serramento in ferro arrugginito con vetro semplice stampato , la piastra radiante è anch'essa in pessime condizioni



Il pavimento ed il rivestimento murario sono in ceramica decorata .

-) dal predetto corridoio si giunge an una camera da letto di circa 16,8 mq di s.u.a.

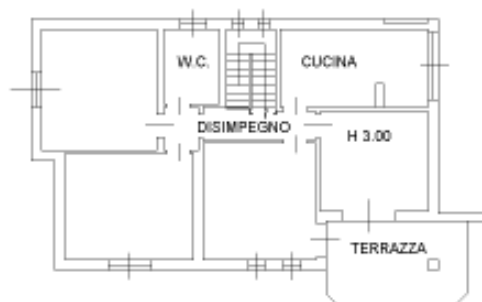


Ricavata in quella che originariamente era l'autorimessa infatti è stato tamponato con doppio pannello di cartongesso isolato quello che era l'ingresso carraio mantenendo però all'esterno la basculante .

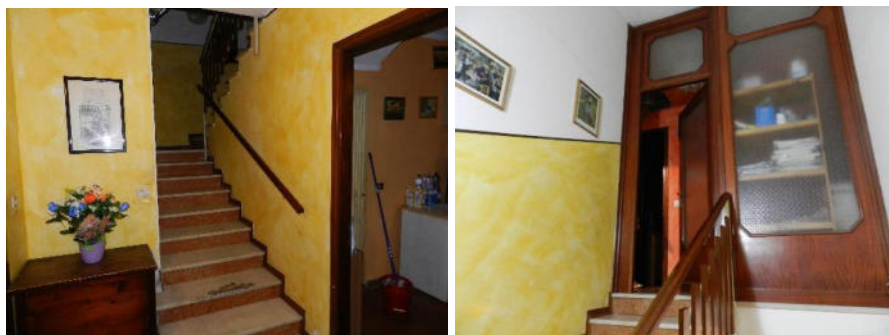
Il pavimento è in finto parquet , il serramento della finestra in ferro con vetro semplice , le pareti ed il plafone intonacati e tinteggiati . Il locale è riscaldato .



- **Piano Primo** : con una s.l.p. di circa 113 mq e altezza interna di ml 3,00 oltre ad un terrazzo di circa mq 14 . L'intero piano è riscaldato.



Al piano si giunge attraverso la scala interna proveniente dall'ingresso del P.T.



E si sbarca in un corridoio centrale di smistamento verso le varie camere

-) Cucina pranzo di circa 13,90 mq di s.u.a.



Con pavimento in ceramica , pareti e plafone intonacati e tinteggiati . Il vano ha inglobato al suo interno anche la porzione esterna di veranda

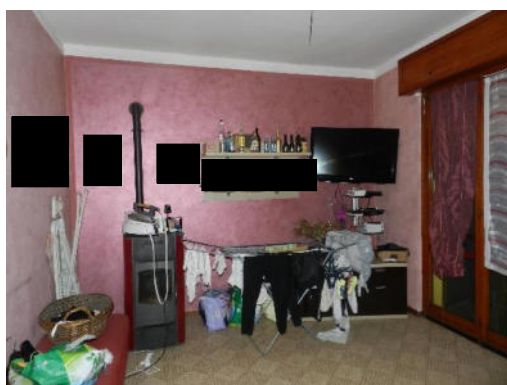


tamponandone un lato in muratura e mantenendo l'altro chiuso dal serramento in alluminio con vetri semplici . Anche in questo caso, come per il box, all'esterno è stato mantenuto il vecchio serramento



La cucina è servita da luce , acqua e gas . Al plafone sono presenti macchie di muffa in corrispondenza dei travetti costituenti il solaio di sottotetto denotando uno scarso isolamento di quest'ultimo e della sua correa in cemento armato .

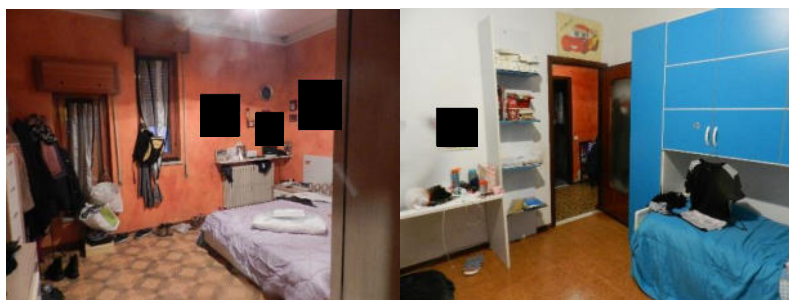
-) Soggiorno di circa 14,0 mq di s.u.a. prospetta sul terrazzo di mq 14 tramite ampia porta finestra in legno con vetro semplice



Al suo interno c'è una stufa a legna non funzionante così come manca il lampadario .



-) Numero 3 camere da letto simili fra loro con s.u.a. rispettivamente di mq 17,22 la prima , 17,55 la seconda e mq 17,20 la terza



-) Locale bagno è composto da lavandino , bidet , tazza WC e doccia con box doccia

-) Tutti i serramenti dell'appartamento sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili a stecche con cassonetti interni in legno non isolati.

I pavimenti sono in ceramica e tutte le pareti e plafoni intonacati e tinteggiati .

L'unità è asservita dalle normali utenze .

Stato di manutenzione : Buono al piano primo , mediocre al piano terra

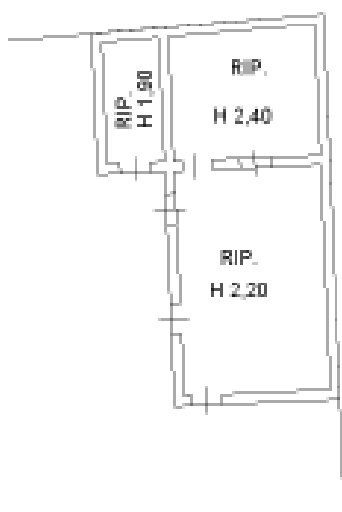
3.2.1.2) Locali accessori esterni

Esternamente alla villa in lato sud est a confine con le proprietà di cui al fg 24 mappali 54 e 56 insiste un piccolo fabbricato ad uso accessorio in



disuso e sommerso dalla vegetazione ed in parte pericolante costituente vecchi pollai e ripostigli .

L'altezza utile del fabbricato varia da ml 2,40 a ml 1,90



La costruzione non risulta concessionata per cui a seguire se ne prevederà la demolizione. Non è stato possibile visitarne l'interno per l'inaccessibilità dello stesso .

3.2.2.) Attestato di prestazione energetica : L'unità immobiliare ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1905100000925 con scadenza 12/03/2035 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe : "G" EPgl, nren 521.66 KWh/m2a

3.2.3.) Stato di Possesso - Godimento del bene

L'unità immobiliare è abitata dall'esecutata sig.ra con i propri famigliari (si allega certificato anagrafico cumulativo) della quale fanno parte il



CAPO 4 °

Permessi Edilizi - Conformità urbanistica

Come si evince dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica l'immobile con la sua area sono classificati e compresi nel vigente P.g.T del comune di Grumello Cremonese (CR) nel seguente ambito :

Fg 24 mapp. 55 - *AMBITO RESIDENZIALE DI RECENTE IMPIANTO B2 ASSENZA DI FASCIA DI RISPETTO .*

3.3.1.)Permessi Edilizi

Dalle ricerche svolte presso i competenti uffici comunali è risultato che l'immobile, nel suo impianto originario, è stato edificato originariamente nel 1971:

-) Licenza di Costruzione pratica edilizia n. 263/71 del 02/10/1971
-) Certificato di Abitabilità in data 18/08/1972
- NON sono state reperite ulteriori pratiche

3.3.2.) Conformità urbanistica :

NON conforme alla Licenza Edilizia n. 263/71 del 02/10/1971

3.3.3.) Sanatoria : NECESSARIA

Preliminarmente si segnala quanto segue.

In relazione alle verifiche sugli immobili, pur con la piena e precisa volontà di fornire informazioni e dati completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte ,



per la natura ed i limiti insiti del mandato conferito all'Esperto, non è possibile intendere questo in grado di sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici deputati circa i termini di conformità ed eventuale richiesta e/o ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli Uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito di una istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio .

Alla luce di ciò nel quadro del rispetto dell'incarico ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto sia la necessità o meno di sanatorie nonché degli eventuali importi economici, in indirizzo indicativo, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione pertanto è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale di stima e delle informazioni disponibili nonché dei documenti reperiti presso gli Uffici Comunali Preposti .

3.3.3.1) Difformità accertate :

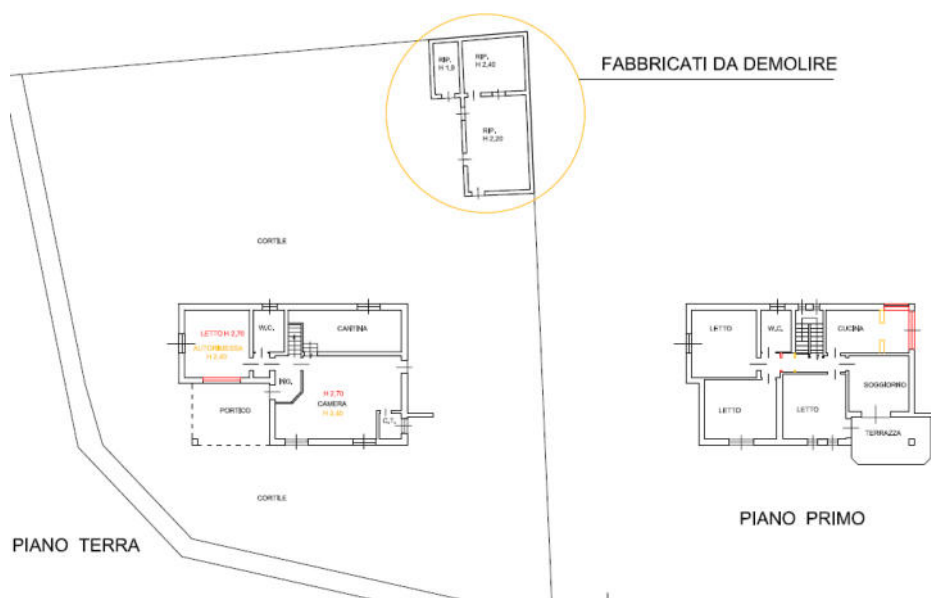
Premesso ciò le opere da sanare possono essere divise in due macro casi:

- il Primo riferito ai locali accessori esterni per i quali si prevede la loro demolizione non avendo trovato traccia di autorizzazioni per



la loro costruzione e constatato il loro pessimo stato di conservazione .

- il Secondo è riferito all'immobile abitativo che presenta, al suo interno, numerose difformità rispetto alla Licenza Edilizia originaria che ne ha legittimato la costruzione. L'elaborato grafico a seguire indica, con i consueti colori (rosso nuove costruzioni – giallo demolizioni), le principali difformità accertate



In particolare la difformità principale riguarda l'altezza interna del piano terra che passa dai concessi ml 2,40 agli attuali ml 2,70 rendendo così tutto il piano abitabile e non locale accessorio con conseguente aumento di s.l.p.(114mq circa) e di volume (305 mc. circa).

Anche al piano Primo si ha un aumento di s.l.p. (circa 6 mq) e di volume (circa 19,8 mc) dovuto all'accorpamento del terrazzino



all'adiacente cucina ; inoltre la chiusura con vetrata in alluminio e vetro dei due lati del terrazzino costituiscono una modifica di prospetto non autorizzata.

3.3.3.2) Procedura per la regolarizzazione :

Sentito l'Ufficio Tecnico Comunale per sanare le difformità accertate si dovrà procedere nel seguente modo :

A) Relativamente ai fabbricati accessori esterni provvedere alla loro demolizione visto il loro precario stato di conservazione in quanto per la loro sanatoria sarebbero necessari, oltre alla verifica dei parametri urbanistici ed edilizi, anche la pratica di sanatoria sismica per la costruzione oltre all'accordo con le due proprietà confinanti per la costruzione in confine tramite convenzione registrata e trascritta .

A parere dello scrivente tali procedure rendono di fatto antieconomica la sanatoria della porzione immobiliare .

B) Relativamente alla porzione abitativa si prevede di sanare le difformità presentando una Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire . Le opere realizzate in difformità risultano conformi alle normative edilizie dell'epoca in cui sono state eseguite (che si ritiene sia quella della licenza di costruzione del 1971 non potendo essere altrimenti considerato che il solaio interpiano è stato montato 30 cm più in alto di quanto autorizzato) sia a quelle urbanistiche ed edili di oggi i cui indici sono i seguenti :

“ Ambito residenziale di recente impianto B2”



Iff = 2,00 mc/mq	Df 10,00 ml	Rhd = 1 / 1
Rc = 50 %	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1 / 1
Np = 3,00	Ds = 5,00 ml	
H max = 10,00 ml		Ri = 70%

Dal progetto originario si rilevano i seguenti dati :

Superficie lotto = mq 960

Superficie coperta casa 127 mq

S.l.p. P 1° 107 mq + Balcone 6 mq + terrazza 14 mq = 127 mq

S.l.a. piano Terra = 102 mq + porticato mq 18 = mq 120

Volume p.1° = 107*3 = mc 321

Volume p.T = 0,00 mc (locale accessorio non produce volume)

Altezza in gronda ml 6,50

Altezza calpestio piano terra rispetto alla strada ml 0,50

Volume geometrico = mq 120 x (6,50-0,50) ml = 720 mc

Altezza totale edificio dalla strada ml 6,50

Dallo Stato Attuale si rilevano i seguenti dati :

Superficie lotto = mq 960

Superficie coperta casa 127 mq

S.l.p. P 1° 113 mq + terrazza 14 mq = 127 mq

S.l.p. piano Terra = 102 mq + porticato mq 18 = mq 120

Totale S.l.p. = 127 + 120 = 247 mq

Volume p.1° = 113*3 = mc 339

Volume p.T = 102 x 3 = mc 306

Totale volume = 339 + 306 = 645 mc



Altezza in gronda ml 6,80

Altezza calpestio piano terra rispetto alla strada ml 0,50

Volume geometrico = mq 120 x (6,80-0,50) ml = 756 mc

Altezza totale edificio dalla strada ml 6,80

DATI	Pian(PgT)	Concessione	Attuali	Differenza
Sup Lotto	960	960	960	0,00
Iff 2,00 mc/mq	1920	321	645	+ 324,00
Rc 50 %	480	127	127	0,00
Slp = Iff/3,0ml	640 mq	127	247	+120,00
Volume geometrico		720	756	+ 36,00

3.3.3.3) Costi per la sanatoria , oneri + spese per la regolarizzazione :

Trattandosi di opere eseguite in difformità alla Licenza Edilizia originaria si ritiene che gli oneri di urbanizzazione debbano essere calcolati in funzione dei costi per le nuove costruzioni trattandosi prevalentemente della trasformazione dei locali accessori al piano terra in locali abitabili effettuata tramite l'innalzamento del solaio interpiano in latero cemento oltre alla trasformazione del balcone in vano abitabile tramite il suo accorpamento con la cucina del primo piano.

DATI :

Oneri di Urbanizzazione primaria Nuove Costruzioni	1,40 €/mc
Oneri di Urbanizzazione secondaria Nuove Costruzioni	2,60 €/mc
Costo costruzione	493,37 €/mq
Diritti per la S.C.I.A.	300,00 euro



Del che si calcola indicativamente quanto dovuto per oneri e costo di costruzione in funzione delle modifiche operate in assenza di licenza edilizia :

Oneri Urbanizzazione primaria : $1,40 \text{ €/mc} \times 324,00 \text{ mc} = 453,60 \text{ €}$

Oneri Urbanizzazione secondaria : $2,6 \text{ €/mc} \times 324,00 \text{ mc} = 842,40 \text{ €}$

Totale Oneri = 1.296,00 €

Costo di costruzione :

dato dalla differenza fra l'originario e l'attuale (vedi allegato prospetto)

Stato Originario = euro 9.762,19

Stato Attuale rilevato = euro 30.135,22

Differenza costo costruzione = $30135,22 - 9762,19 = \underline{20.373,03 \text{ euro}}$

Pertanto l'oblazione da corrispondere per la sanatoria dell'immobile è pari al doppio degli oneri e viene così contabilizzato :

Oneri dovuti = $(1.296,00 + 20.373,03) \times 2 = \underline{43.338,06 \text{ euro}}$

Diritti di segreteria per la SCIA alternativa al PdC = 300,00 euro

A questi si dovranno aggiungere i costi :

- per la demolizione dei locali accessori esterni che si quantifica in via presuntiva in euro 8.000,00

- i costi per la pratica edilizia quantificabile in via presuntiva in complessivi euro 12.000,00 oneri di legge inclusi.



Riassumendo

Doppio oneri e costo costruzione - Sanzione	43338,06	
Diritti Comunali per SCIA a. PdC	300,00	
Demolizione fabbricato accessorio	8000,00	
Progetto per sanatoria	12000,00	
TOTALE COSTI e SANZIONI	63638,06	

CAPO 5°

Vincoli condominiali

Trattandosi di immobile unifamiliare questo NON costituisce condominio.

CAPO 6°

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Nella valutazione del compendio immobiliare sono state considerate :

La sua posizione periferica , la tipologia e lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto ; la sua vetustà , l'organicità distributiva ed il comodo accesso . Si è tenuto altresì conto delle caratteristiche del mercato immobiliare della zona quali il numero in leggero calo degli abitanti del Comune e la loro fascia di età media . L'andamento delle quotazioni relative al residenziale vede un incremento delle compravendite rispetto al dicembre 2023 di circa il 6% con stabilità dei valori . Il mercato di riferimento è da considerarsi medio/basso sono presenti 604 edifici di cui 88% residenziali con un numero di abitazioni pari a circa 1046 di cui il 77% è in proprietà .

Dalle ricerche effettuate non sono stati rilevati dei comparabili recenti per immobili aventi la caratteristica di villa singola ma solamente un



comparabile acquistato nell'anno 2019 posto a circa 200 ml dalla casa in oggetto che verrà utilizzato nel calcolo del valore di stima sebbene si riferisca ad una porzione immobiliare di civile abitazione .

Vista la particolarità delle unità immobiliari ne consegue l'impossibilità di utilizzo del criterio di stima secondo il metodo MCA (stima sintetica comparativa pluriparametrico) . Il valore del bene è stato quindi assegnato mediando le stime ottenute tramite ricerche di mercati su beni simili , ricercando i valori OMI ed applicando la capitalizzazione del reddito lordo presunto .

Da ciò è emerso un valore complessivo **netto finale** da porre in asta di :

Euro 170.000,00

Così formato :

-) Coefficienti utilizzabili: Abitazione = 1 ; Cortile = 0,10 ;

Terrazza = 0,25 Porticato = 0,33

-) Abitazione = mq 215,00

-) Superficie terrazza = mq 14,00

-) Superficie porticato = mq 18,00

-) Superficie cortile (960-127) = mq 833,00

ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA

A) Stima calcolata con l'uso dei Valori Tabellari :

Le principali fonti bibliografiche indicano come valore medio di mercato per i villini al 10/03/2025 il prezzo medio di 746,00 €/mq ed affitto medio di 3,4 €/mqmese ;



Ne consegue che la stima dell'immobile col valore tabellato di mercato è

-) Abitazione (215 x 746,00)	= 160.390,00 €
-) Terrazza P1° (14x746,00 x0,25)	= 2.611,00 €
-) Portico (18x 746,00x 0,33)	= 4.431,00 €
<u>-) Cortile (833x746,00x0,10)</u>	<u>= 62.142,00 €</u>
Totale	= 229.574,00 €

B) Valore tramite lo OMI :

I valori riportati in banca dati per le tipologie a villa e villino variano da un minimo di euro 650,00 ad un massimo di euro 900,00 €/mq con una media di 775,00 €/mq –mentre per gli affitti 2,8 – 4,0 €/mqmese con la media di 3,40 €/mqmese

La stima coi valori OMI è calcolata in :

-) Abitazione (215 x 775,00)	= 166.625,00 €
-) Terrazza P1° (14x775,00 x0,25)	= 2.712,50 €
-) Portico (18x 775,00x 0,33)	= 4.603,50 €
<u>-) Cortile (833x775,00x0,10)</u>	<u>= 64.557,50 €</u>
Totale	= 238.498,50 €

C) Valore di mercato immobili simili :

Dall'indagine di mercato sono risultate in vendita alcune unità immobiliari che per caratteristiche possono essere assimilate a quella, qui staggite:



Ubicazione	n. locali	Superficie	Prezzo	€/mq
Villino unifamiliare		289,00	240.000,00	830,45
Villino bifamiliare (1 parte)		119	89.000,00	747,90
TOTALI		408,00	329.000,00	= 806,37

Mediando superfici e prezzi di vendita si ricava un prezzo medio di
Euro/mq 806,37

La stima con la media dei prezzi degli immobili posti in vendita :

-) Abitazione (215 x 806,37)	= 173.369,55 €
-) Terrazza P1° (14x806,37x0,25)	= 2.822,30 €
-) Portico (18x 806,37x 0,33)	= 4.789,84 €
<u>-) Cortile (833x806,37x0,10)</u>	<u>= 67.170,62 €</u>
Totale	= 248.152,31 €

D) Valore di mercato con comparabile

Dalle ricerche è stato trovato un immobile comparabile posto a circa 200 metri dai beni staggiti, in via Riglio 2/E costituito da una porzione residenziale di circa 138,32 mq ed un'autorimessa di circa 20,90 mq con una superficie Commerciale di mq 148,77 compravenduto al prezzo di euro 110.000,00 (medio 739,40€/mq) nell'anno 2019 facente parte di un complesso residenziale .

L'immobile comparabile ha una consistenza di 6,5 vani è censito al fg 17 map 538 ed è stato compravenduto nel febbraio dell'anno 2019 di cui all'atto Registro Particolare n. 001450/2019 .



Utilizzando il valore al mq del suddetto immobile si ricava :

-) Abitazione (215 x 739,40)	= 158.971,00 €
-) Terrazza P1° (14x739,40x0,25)	= 2.587,90 €
-) Portico (18x 739,40x 0,33)	= 4.392,36 €
<u>-) Cortile (833x739,40x0,10)</u>	<u>= 61.592,02 €</u>
Totale	= 227.542,28 €

E) Capitalizzazione del reddito lordo

Si stima l'immobile adottando la capitalizzazione del reddito lordo .

Il saggio applicato è pari al 5% e su questo valore si è confortati dal calcolo tabellare che si ottiene rapportando gli affitti coi prezzi di mercato rilevati – Le ricerche indicano un affitto medio di 3,4 €/mq- mese per l'abitativo

Valore per capitalizzazione reddito lordo :

$$\begin{aligned} \text{Sup. ragguagliata immobile} &= \\ &= 215+(14*0.25)+(18*0.33)+(833*0.1)= \\ &= 215+3,5 + 5,94 + 83,30 = 307,74 \end{aligned}$$

$$\text{Canone : } 307,74 \text{ mq x } 3,4 \text{ x } 12 = 12.555,80 \text{ €/anno}$$

$$\text{Valore} = 12.555,80 / 0.05 = \underline{251.116,00 \text{ €}}$$

Attribuzione del valore di stima mediato :

$$\begin{aligned} &= (A+B+C+D+E)/5 = \\ &(229.574,00+238.498,50+248.152,31+227.542,28+251.116,00) / 5 = \\ &= 238.976,62 \end{aligned}$$

Detto valore viene così arrotondato **238.976,62 -> 240.000,00 euro**



*Pertanto assunte tutte le informazioni necessarie, tenuto conto dei prezzi medi di mercato relativi a beni posti recentemente in vendita, e dei calcoli sopra riportati si è assegna al bene oggetto di procedura il valore di mercato in euro **240.000,00** ;*

VALORE FINALE DEL BENE DA PORRE IN ASTA

Il valore stimato finale del bene staggito è dato dal suo valore di mercato, come sopra calcolato, dedotti i costi per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia , dedotto il decremento per la mancanza di garanzia :

Valore di mercato stimato	€	240.000,00
Costi sanatoria edilizia	€	<u>63.638,06</u>
Totale	€	176.361,94

La deduzione per la messa in vendita senza garanzie è quantificabile in circa il 3,6% del valore suddetto ossia si quantifica in € 6.361,94 il che porta ad un valore del bene da porre in asta pari a :

Euro 170.000,00



CAPO 7°
Proprietari nel ventennio

Dall'esame dei Registri Immobiliari di Cremona e dal certificato notarile ex art 567 c.2 C.P.C. gli immobili in oggetto risultano attualmente in proprietà a :

A queste sono così pervenuti :

1) Per successione di e deceduto in Grumello Cremonese ed Uniti in data

03/02/2019 , non trascritta e relativa ACCETTAZIONE di eredità accertata Giudizialmente ordinanza ex art 702 ter c.p.c. emesso dal Tribunale di Cremona il 24/07/2023 rep. 434 , trascritto presso la Conservatoria di Cremona in data 14/08/2023 ai nn. 7692/5460 ;

2) al suindicato l'immobile riportato al catasto

terreni al foglio 24 particella 55 (area sulla quale è poi stato edificato il fabbricato) è pervenuto per acquisto da nato a Grumello Cremonese ed Uniti il 06/09/1932, in virtù di atto di compravendita certificato dal notaio Angelo Squintani del 09/05/1971 rep 22802 , trascritto presso la Conservatoria di Cremona in data

12/05/1971 ai nn. 2726/1951 ;



7.2.- Formalità Pregiudizievoli nel ventennio

Nel ventennio in esame i beni qui compresi sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Cremona in data 01/02/2024 ai nn 758/592 emesso dal Tribunale di Cremona e notificato il 09/01/2024 contro a favore di IFIS NPL INVESTING Spa con sede in Mestre gravante sull'immobile in oggetto .
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Cremona il 19/04/2019 ai nn. 3428/477 emesso dal Tribunale di Cremona il 08/11/2018 per euro 56.611,13 a garanzia di euro 54.404,63 contro a favore di IFIS NPL Spa con sede a Venezia gravante sugli immobili in oggetto .

Osservazioni :

- Al Catasto Urbano di Cremona l'immobile staggito, nonostante l'accettazione di eredità accertata giudizialmente ordinanza ex art 702 ter c.p.c., al momento della stima risultava ancora intestato ad de cuius per tanto il sottoscritto ha provveduto a rettificarne l'intestazione tramite la voltura n. 1039.1/2025 pratica CR0013636 in atti dal 10/02/2025 con la quale è stata allineata l'intestazione alle eredi per la quota di proprietà di 1 /2 ciascuna .



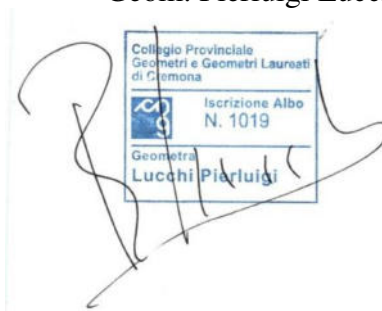
- Successivamente è stato effettuato l'aggiornamento della planimetria catastale sulla base dell'attualità del fabbricato con la Variazione del 11/02/2025 pratica CR0015012 in atti dal 11/02/2025 per Fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 15012.1/2025)

Tanto espresso in adempimento all'incarico ricevuto .

Cremona il 12/03/2025

L'Esperto

Geom. Pierluigi Lucchi



Geom. Pierluigi Lucchi

Via Dei Mille 1 -

26100 C R E M O N A Tel/Fax 0372 726759 e-mail studiolucchi.cr@libero.it

Cell. 335 6630965 pec pierluigi.lucchi@geopec.it

Tribunale di Cremona

Esecuzione immobiliare RG 8 / 2024

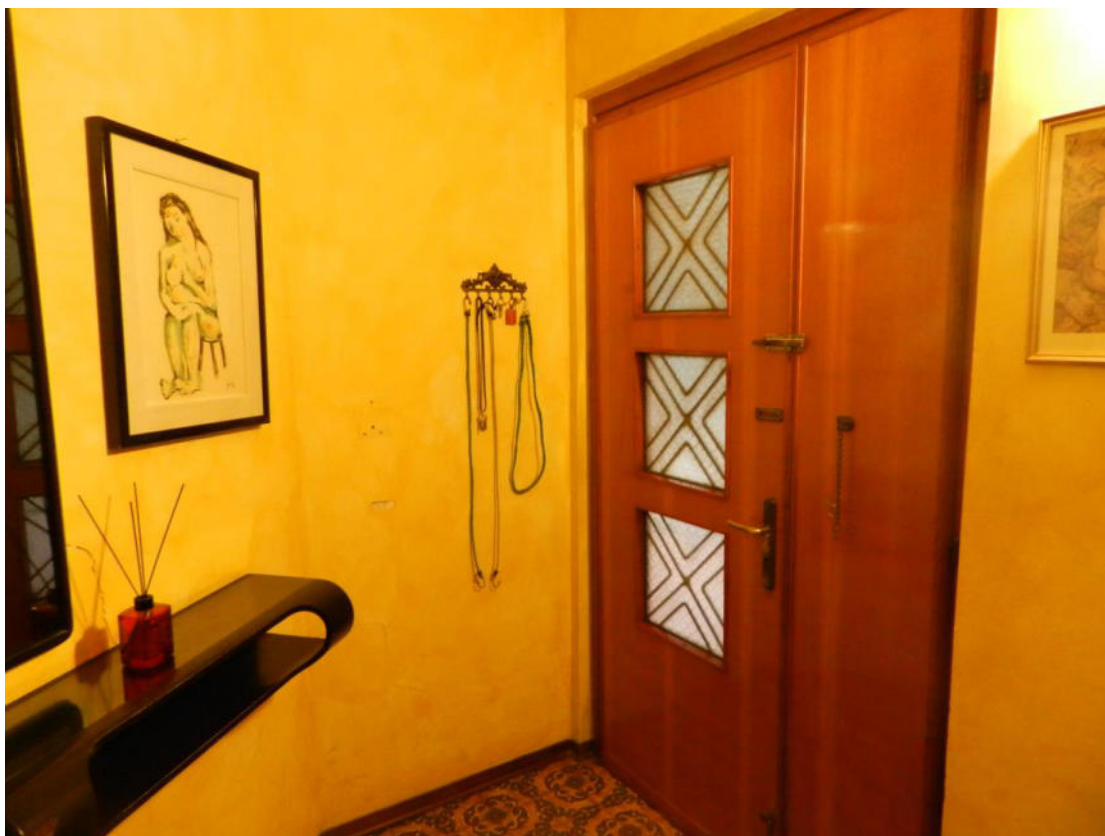
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





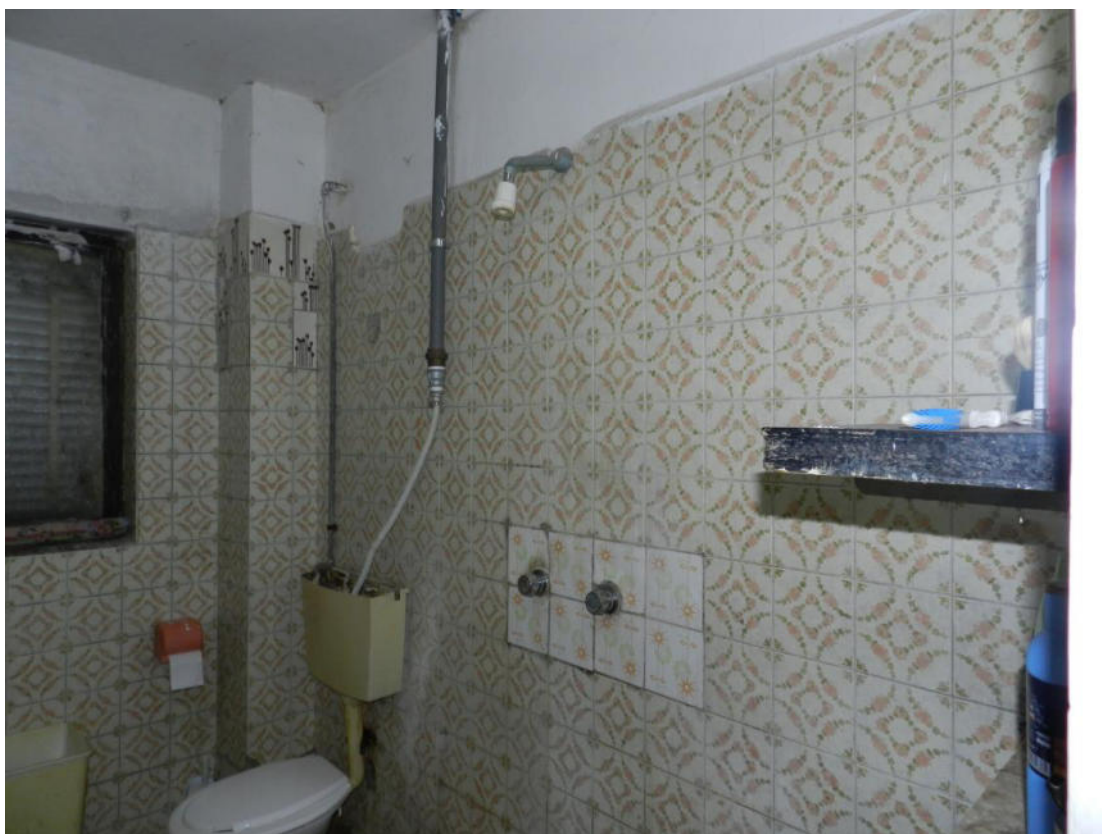
Rustici esterni





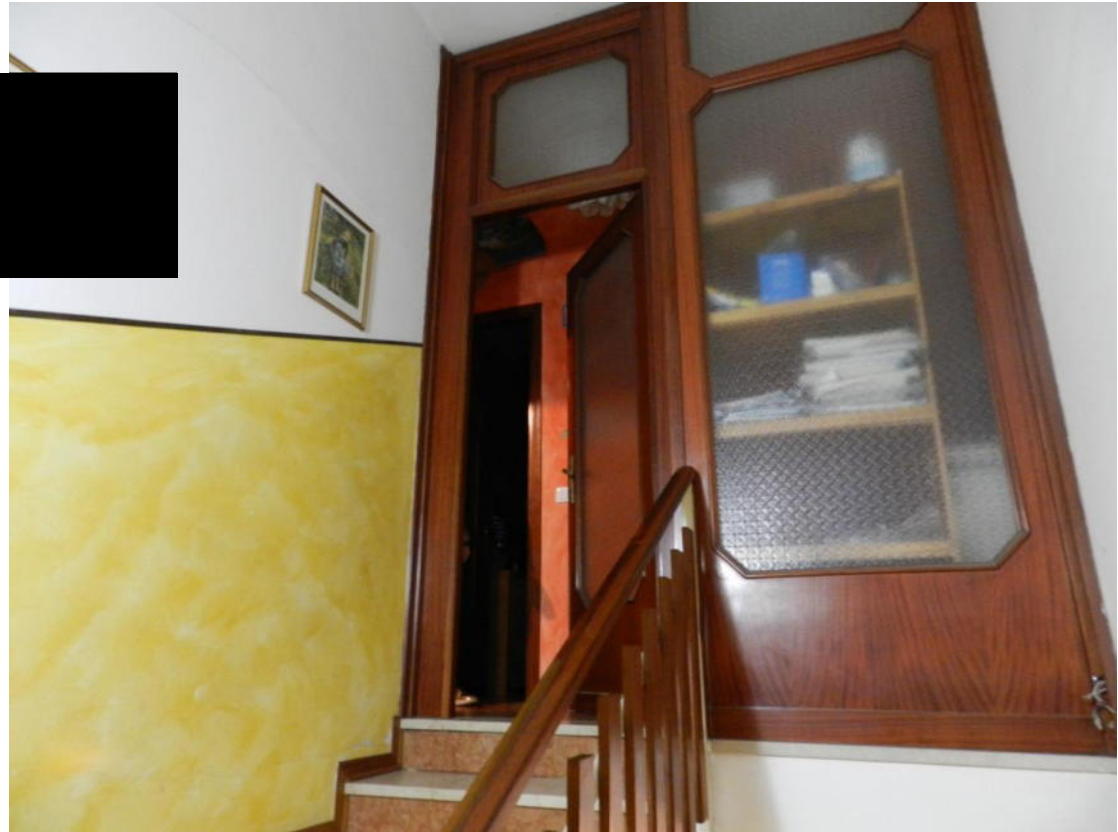








PIANO PRIMO













Milano, 12 marzo 2025

Con la presente si attesta che il Soggetto certificatore Andrea Cozzoli, accreditato all'elenco di Regione Lombardia con n. 10030 ha inserito, nel sistema informativo di cui all'articolo 9, comma 3 bis della Legge Regionale 24/2006 e s.m.i., il file di interscambio dati ai fini dell'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) identificato con numero di protocollo 1905100000925 e i cui dati catastali sono di seguito indicati.

Provincia	CREMONA	Comune	GRUMELLO CREMONESE ED UNITI				Indirizzo				VIA DOSSO, 7			
Sezione		Foglio	24	Particella	55	Subalterni	da		al					
Altri Sub.	3													

Si attesta altresì che, per l'Attestato di cui sopra, sono stati corrisposti all'Organismo di accreditamento regionale €10,00 (euro dieci), a titolo di contributo previsto dalla DGR n VIII/5018 e s.m.i..

ARIA S.p.A.
(Organismo di accreditamento)



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (1)

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
 di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: _____

Dati identificativi



Regione : Lombardia
 Comune : GRUMELLO CREMONESE ED UNITI
 Indirizzo : Via Dosso 7
 Piano : T-1
 Interno :
 Coordinate GIS : 45,183333 9,866667

Zona climatica : E
 Anno di costruzione : 1961-1976
 Superficie utile riscaldata (m²) : 108.00
 Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00
 Volume lordo riscaldato (m³) : 509.66
 Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00

Comune catastale				GRUMELLO CREMONESE ED UNITI				Sezione		Foglio		24		Particella		55	
Subalterni	da	3	a	3	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni																	

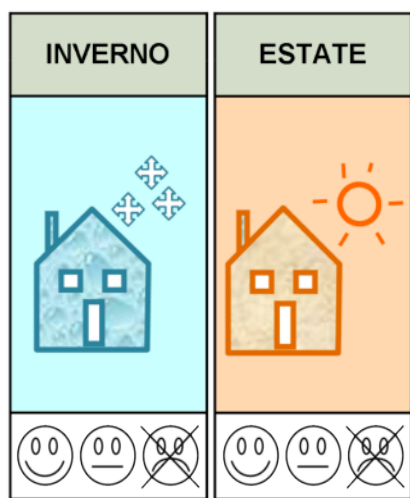
Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Climatizzazione estiva
 Ventilazione meccanica
 Prod. acqua calda sanitaria
 Illuminazione
 Trasporto di persone o cose

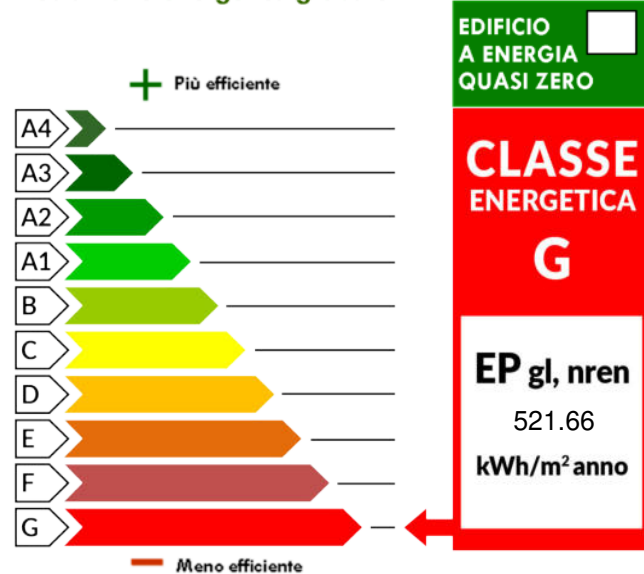
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B(108,16)

Se esistenti:

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 521.66
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	5398,05 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 0.00
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 99.26
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}	Fabbricato - involucro opaco	NO	12.20	F (353.12)	kWh/m ² anno
R _{EN2}					
R _{EN3}					
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: _____
--------------------------	---------------	---------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	509.66	m³
S – Superficie disperdente	468.35	m²
Rapporto S/V	0.92	
EP_{H,nd}	362.50	kWh/m²anno
A_{sol,est}/A_{sup utile}	0.0500	-
Y_{IE}	0.17	W/m²K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	2018	TO6AP41857960803	Gas naturale	25.00	0.73	η_H	0.00	499.67
							η_C		
Climatizzazione estiva									
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2018	TO6AP41857960803	Gas naturale	25.00	0.74	η_w	0.00	21.99
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 28/02/2025

Consigliata la coibentazione delle pareti perimetrali esterne

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Andrea Cozzoli	
Indirizzo	Via Sirtori 2, Besana in Brianza (MB)	
E-mail	andrea.cozzoli@outlook.it	
Telefono	3314836178	
Titolo	Diploma di perito industriale o di istruzione tecnica	
Ordine/iscrizione	Collegio dei periti industriali	
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
--	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 12/03/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.
Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).
Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

 QUALITA' ALTA	 QUALITA' MEDIA	 QUALITA' BASSA
--	---	--

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.
Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.
Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.
Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



Geom. Pierluigi Lucchi

Via Dei Mille 1 -

26100 C R E M O N A Tel/Fax 0372 726759 e-mail studiolucchi.cr@libero.it
Cell. 335 6630965 pec pierluigi.lucchi@geopec.it

Tribunale di Cremona
Esecuzione immobiliare RG 8 / 2024

CATASTO ed IPOTECHE





M. 500:100

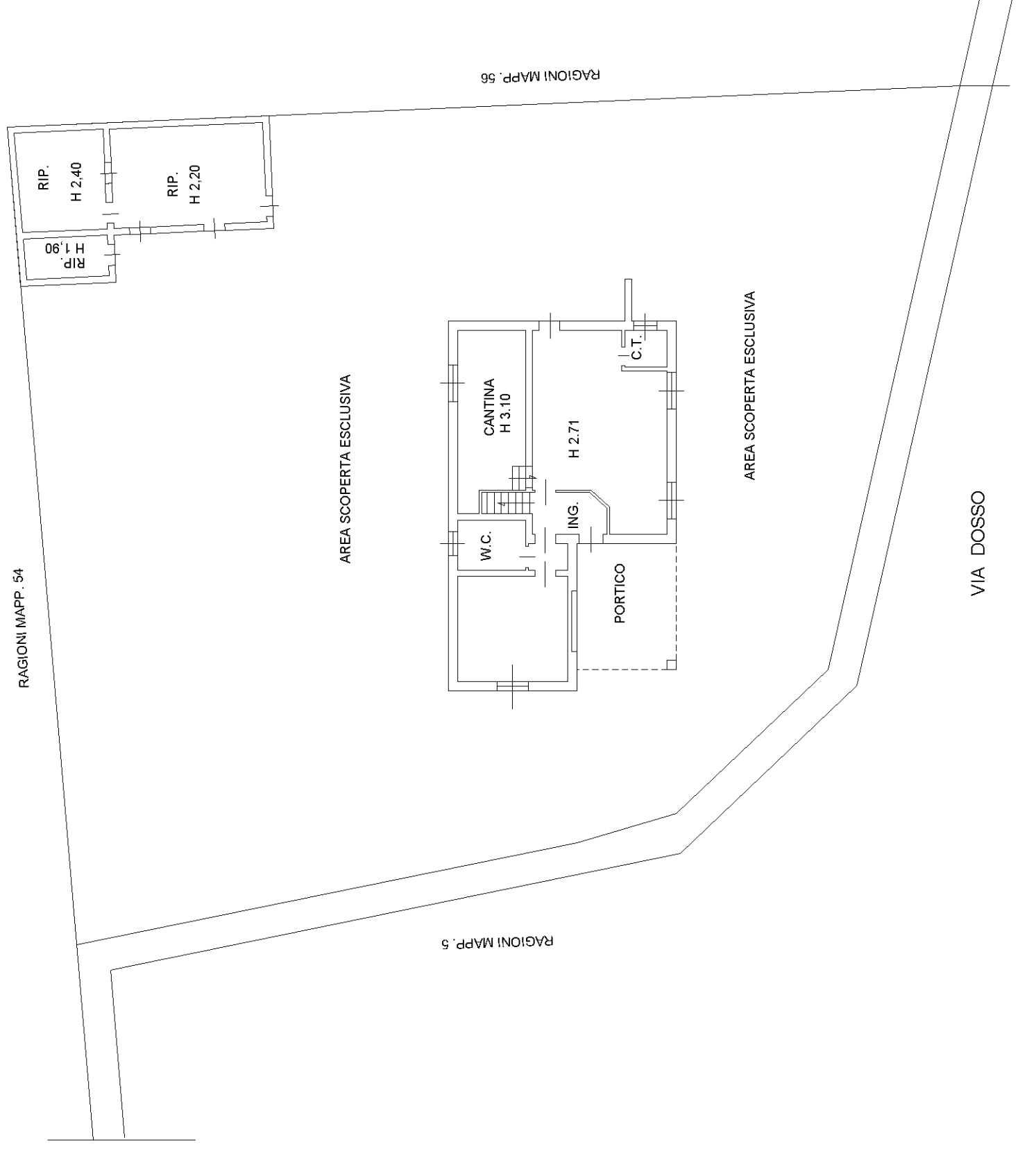
F. 1568200

Particella: 55

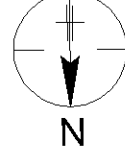
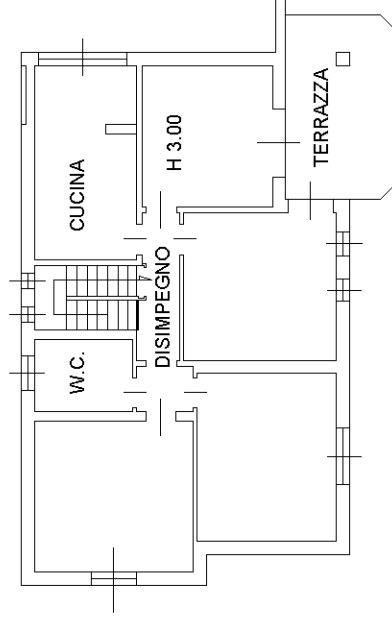
Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

Comune: (CR) CREMONA C. 15) L. 11) Scala originale: 1:2000 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri Protocollo pratica T152603/2024 Foglio: 24 23-Dic-2024 13:41:45

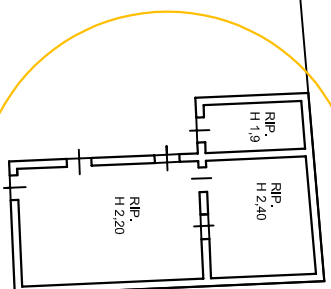
PIANO TERRA



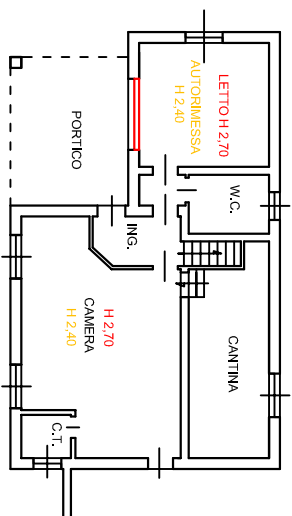
PIANO PRIMO



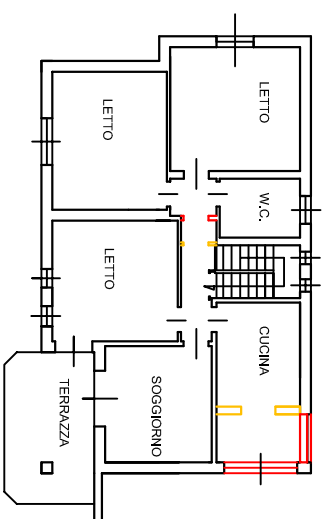
FABBRICATI DA DEMOLIRE



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



VIA DOSSO 7





COMUNE di GRUMELLO CREMONESE ED UNITI

Provincia di Cremona

Via G. Garibaldi n. 14 – 26023 GRUMELLO CREMONESE ED UNITI

P.IVA 00302630199 – Tel. 0372.70171 – 0372.70148 – Fax. 0372.729548

Email protocollo@comune.grumellocremoneseeduniti.cr.it – Pec comunegrumello@pec.it

Prot.

Grumello Cremonese ed Uniti, li 15/02/2025



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art. 30 D.P.R. n. 380 del 06/06/2001)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO SETTORE URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA ASSETTO DEL TERRITORIO

Vista la richiesta di cui al prot. 981/2025 da parte del Geom. Lucchi Pierluigi in qualità di C.T.U procedimento rg 8/2024 ed intesa ad ottenere il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica delle aree sotto descritte ed ubicate nel territorio comunale;

Vista la L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;

Viste le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata di cui al vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con deliberazione di C.C. n. 2 del 31/01/2011, approvato definitivamente con deliberazione di C.C. n. 18 del 18/07/2011 e pubblicato sul B.U.R.L. il 09/10/2013;

Visto l'art. 30, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

ATTESTA

che le aree in oggetto risultano classificate e comprese nel seguente ambito:

FOG.	MAPP.	DESTINAZIONE URBANISTICA
24	55	AMBITO RESIDENZIA DI RECENTE IMPIANTO B2 ASSENZA DI FASCIA DI RISPETTO

Quanto sopra fatti salvi ulteriori prescrizioni derivanti da vincoli e tutele, oltre alla migliore individuazione dei confini con strumenti di precisione tra la sovrapposizione della mappa catastale e la cartografia del P.G.T.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
Ing. GAMBA Barbara



AMBITO RESIDENZIALE DI RECENTE IMPIANTO (B2)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni, già urbanizzati e recentemente edificati a prevalente scopo abitativo, contigui ai centri edificati, nonché i relativi terreni interclusi ancora non utilizzati.

La destinazione principale è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono gli studi professionali, le attività artigianali di servizio alla residenza non moleste e non inquinanti, le attività commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato, i servizi pubblici, gli alberghi, le autorimesse pubbliche e private, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi, né disturbanti, nonché le attività di interesse pubblico.

Le destinazioni non ammissibili sono le destinazioni industriali, le attività artigianali potenzialmente fonte di disturbo per le contigue residenze, le attività commerciali di vendita all'ingrosso e quelle di vendita al dettaglio eccedenti l'Esercizio di Vicinato, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, i magazzini e i depositi non compatibili con la residenza, il ricovero e l'allevamento di animali, le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Gli edifici da costruirsi, da riformarsi o da ampliarsi all'interno di tale ambito dovranno rispettare i seguenti valori limite massimi, ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

Iff = 2,00 mc/mq	Df = 10,00 ml	Rhd = 1/1
Rc = 50%	Dc = 5,00 ml	Rhs = 1/1
Np = 3,00	Ds = 5,00 ml (e comunque non inferiore agli edifici contigui)	
H = 10,00 ml		Ri = 70%

La distanza dal confine con le altre proprietà potrà ridursi a 0 ml nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti non finestrate o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante, registrata e trascritta.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già state stipulate Convenzioni di Lottizzazione o approvati Piani Attuativi prima dell'adozione del presente Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici e le altre norme previste previsti dalla Lottizzazione Convenzionata o dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante dei Piani Attuativi stessi.

Salvo diversa disposizione di Piano Attuativo, l'altezza degli edifici e la loro distanza dalla strada non dovranno risultare, rispettivamente, superiori o inferiori a quella degli edifici preesistenti e circostanti.



In occasione della costruzione di edifici accessori dovranno essere perseguite coerenze di forma e di materiali rispetto agli edifici principali. Le medesime coerenze dovranno essere perseguite laddove si intenda intervenire con opere di riforma su singoli edifici facenti parte di complessi di costruzioni similari tra di loro.

Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziale che extraresidenziale, dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte al successivo art. 53 .

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della L.R. 12/05, in detto ambito gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari sono, in ogni caso, subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 53.

In tale ambito sarà, di norma, consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvi i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.





Calcolo del Costo di costruzione on-line (per gli oneri concessori)

p+A LAB propone un modulo per il calcolo del costo di costruzione per nuove costruzioni o edifici esistenti.

Nell'elaborazione del metodo di calcolo utilizzato si è tenuto conto delle indicazioni normative ([D.M. Lavori Pubblici n.801 del 10/05/1977](#)), e dei modelli pubblicati sul web da molte amministrazioni comunali.

Si sa che [non esiste un unico metodo valido per tutti i Comuni d'Italia](#), ma in ogni caso questo modulo costituisce una valida base di calcolo.

Risultati

TAB. 1 Incremento per superficie utile abitabile



classi di superficie (mq.)	n° alloggi	superficie utile abitabile (mq.)	rapporto su/tot. su	incremento	% incremento per classe sup.
Su <= 95	0	0.00	0.000	0	0.000
95 < Su <= 110	0	0.00	0.000	5	0.000
110 < Su <= 130	0	0.00	0.000	15	0.000
130 < Su <= 160	0	0.00	0.000	30	0.000
Su > 160	1	215.00	1.000	50	50.000
	? Su =	215.00		? I1 =	50.000

TAB. 2 Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale



destinazione	superficie netta (mq.)
cantinole, soffitte, locali motore, ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze	0.00
autorimesse singole o collettive o posti auto	0.00
androni d'ingresso e porticati liberi	18.00
logge e balconi	14.00
? Snr =	32.00

TAB. 3 Incremento per servizi e accessori relativi alla parte residenziale **?**

	Snr/Su x 100 =	14.884
Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/Su x 100	Ipotesi che ricorre	% incr.
≤ 50	✓	0
$50 < x \leq 75$		10
$75 < x \leq 100$		20
> 100		30
	? (I2) =	0

Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori **?**

denominazione	superficie (mq.)
1 Su : Sup. utile abitabile (art. 3)	215.00
2 Snr : Sup. netta non resid. (art. 2)	32.00
3 Sup. ragguagliata 60% Snr	19.20
4 Sc : Sup. complessiva (1 + 3)	234.20



TAB. 4 – Incremento per particolari caratteristiche ?

Caratteristiche presenti	0
? (I3)=	0

Superfici per attività turistiche, commerciali e direzionali e relativi accessori ?

denominazione	superficie (mq.)
1 Sn : Sup. netta non resid. (art. 9)	0.00
2 Sa : Sup. accessori (art. 9)	0.00
3 Sup. ragguagliata 60% Sa	0.00
4 St : Sup. totale non resid. (1 + 3)	0.00
incrementi (I1+I2+I3)	50.000
Classe (art. 8) ?	10 ^a
(M) % maggiorazione	0%
A Costo massimo al mq. dell'edilizia agevolata	493.00 €
B Costo a mq di costruzione pari a 100 % di A	493.00 €
C Costo al mq. di costruzione maggiorato (= B x 1 + M/100)	714.85 €
Costo di costruzione dell'edificio ((Sc + St) x C)	167,417.87 €
Percentuale del costo di costruzione per la determinazione del contributo afferente la concessione edilizia Classe tipologica: 10 ^a , nuova costruzione , Comune con meno di 50.000 abitanti.	18 %
Contributo di concessione (*)	30,135.22 €

nuovo calcolo





Calcolo del Costo di costruzione on-line (per gli oneri concessori)

p+A LAB propone un modulo per il calcolo del costo di costruzione per nuove costruzioni o edifici esistenti.

Nell'elaborazione del metodo di calcolo utilizzato si è tenuto conto delle indicazioni normative ([D.M. Lavori Pubblici n.801 del 10/05/1977](#)), e dei modelli pubblicati sul web da molte amministrazioni comunali.

Si sa che [non esiste un unico metodo valido per tutti i Comuni d'Italia](#), ma in ogni caso questo modulo costituisce una valida base di calcolo.

Risultati

TAB. 1 Incremento per superficie utile abitabile



classi di superficie (mq.)	n° alloggi	superficie utile abitabile (mq.)	rapporto su/tot. su	incremento	% incremento per classe sup.
Su <= 95	0	0.00	0.000	0	0.000
95 < Su <= 110	1	107.00	1.000	5	5.000
110 < Su <= 130	0	0.00	0.000	15	0.000
130 < Su <= 160	0	0.00	0.000	30	0.000
Su > 160	0	0.00	0.000	50	0.000
	Su =	107.00		I1 =	5.000

TAB. 2 Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale



destinazione	superficie netta (mq.)
cantinole, soffitte, locali motore, ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze	84.00
autorimesse singole o collettive o posti auto	17.00
androni d'ingresso e porticati liberi	18.00
logge e balconi	20.00
	? Snr = 139.00

TAB. 3 Incremento per servizi e accessori relativi alla parte residenziale ?

	Snr/Su x 100 =	129.907
Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/Su x 100	Ipotesi che ricorre	% incr.
<= 50		0
50 < x <= 75		10
75 < x <= 100		20
> 100	✓	30
	? (I2) =	30

Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori ?

denominazione	superficie (mq.)
1 Su : Sup. utile abitabile (art. 3)	107.00
2 Snr : Sup. netta non resid. (art. 2)	139.00
3 Sup. ragguagliata 60% Snr	83.40
4 Sc : Sup. complessiva (1 + 3)	190.40



TAB. 4 – Incremento per particolari caratteristiche ?

Caratteristiche presenti	0
? (I3)=	0

Superfici per attività turistiche, commerciali e direzionali e relativi accessori ?

denominazione	superficie (mq.)
1 Sn: Sup. netta non resid. (art. 9)	0.00
2 Sa: Sup. accessori (art. 9)	0.00
3 Sup. ragguagliata 60% Sa	0.00
4 St: Sup. totale non resid. (1 + 3)	0.00
incrementi (I1+I2+I3)	35.000
Classe (art. 8) ?	7 ^a
(M) % maggiorazione	0%
A Costo massimo al mq. dell'edilizia agevolata	493.00 €
B Costo a mq di costruzione pari a 100 % di A	493.00 €
C Costo al mq. di costruzione maggiorato (= B x 1 + M/100)	640.90 €
Costo di costruzione dell'edificio ((Sc + St) x C)	122,027.36 €
Percentuale del costo di costruzione per la determinazione del contributo afferente la concessione edilizia Classe tipologica: 7 ^a , nuova costruzione , Comune con meno di 50.000 abitanti.	8 %
Contributo di concessione (*)	9,762.19 €

nuovo calcolo

