

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione immobiliare N. 33/2023 R.G.E.

promossa da

**LEVITICUS SPV SRL
con sede in Roma , Via Piemonte 38
P.IVA 15430061000**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

LOTTO 1	Abitazione a Scandolara Ravara	N. 1 UIU
----------------	--------------------------------	----------



SCHEDA IDENTIFICATIVA

LOTTO "1"

DIRITTO	<i>prop.r 1/1 in regime di separazione dei beni</i>
BENE	<i>Abitazione</i>
UBICAZIONE	<i>Via Storta n° 1 Scandolara Ravenna (Cr)</i>
CONTESTO	<i>Abitazione con area cortilizia privata e portico in zona residenziale</i>
STATO	<i>Discreto stato di conservazione</i>
LOTTI	<i>1 LOTTO</i>



INDICE

SCHEDA RIEPILOGATIVA – DESCRIZIONE GENERALE

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

QUESITO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

INTESTAZIONE – DIRITTI REALI

BENE ED UBICAZIONE

FOTO SATELLITARE

PLANIMETRIA

DESCRIZIONE

NECESSITA' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

STORIA CATASTALE

DATI CATASTALI ATTUALI

VARIAZIONI STORICHE

OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

GIUDIZIO DI REGOLARITA'/ DOCFA

CONFINI

REGOLARITA' URBANISTICA

TITOLI URBANISTICI

ABITABILITA'

ABUSI

SANABILITA' E COSTI

VALORE E VENDIBILITA'

METODO DI VALUTAZIONE

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:

GIUDIZIO VENDIBILITA' DEGLI IMMOBILI

FORME DI PUBBLICITA'

STATO DI POSSESSO

ATTI DI PROVENIENZA

VINCOLI E ONERI

ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:

SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE ANNUE:

CAUSE IN CORSO

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

LOTTI

OPPORTUNITA DI DIVISIONE IN LOTTI

COMPOSIZIONE E VALORE

COMODA DIVISIBILITA'

OSSERVAZIONI FINALI

SCHEDA RIEPILOGATIVA - DESCRIZIONE GENERALE -				LOTTO N° 1	
Comune		Scandolara Ravana		Ubicazione	
				Via Storta n°3	
					
Tipologia	CASA AUTON.	N° Locali	5	Piano	T-1
Camere letto	2	Bagni	1	Balconi	NO
Portico	SI	Soffitta	NO	Cantina	NO
Box	NO	Ripostiglio	SI	Ascensore Cond	NO
DOTAZIONI- IMPIANTI- FINITURE					
Stato Conservativo		Discreto		Arredamento	
				SI-PARZIALE	
Riscaldamento	Autonomo	Raffrescamento	SI	Antifurto	NO
Videocitofono	NO	TV/antenna	SI	Fotovoltaico	NO
Pavimenti	Piastrelle	Rivestimenti	Piastrelle	Serramenti	Legno
IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFINI					
Dati Catastali	Abitazione: Foglio 5 – mapp. 237 sub. 503 – cat A/2- cl 4 – 7,5 vani – Sup. Cat. 178 mq - R. € 464,81 – Via Storta n°3 Piano T-1 Portico: Foglio 5 – mapp. 495 sub 501 - Via Storta n°3				
Confini	Confini in un unico corpo: Nord: Via Storta; Est: altra UIU ragioni mappale 534/p; Sud: prima con altra UIU rag. Mappale 237/P poi con rag. Mappale 496/p; Ovest: prima con ragioni mappale 235/p, poi con rag. Mappale 234/p;				
CERTIFICAZIONI					
Conformità catastale		SI		Conformità urbanistica	
				SI	
Abitabilità/agibilità		NO		Certificazione impianti	
				No	
 Classe Energetica F Kwh/mqa 282,19					
VENDITA					
Superficie commerciale		181,91 mq		Valore di mercato	
				€ 118.000,00	
Occupazione/Loc		occupata		Vendibilità	
				SCARSA	
ONERI CONDOMINIALI					
Spese annue		Nessuna		Spese arretrate	
				nessuna	

PERITO INCARICATO

Geom. Federico Gazzaniga		
Titolo	Geometra	Pr. Cremona
Studio Tecnico	Via Del Giordano n° 142 - Cremona	
Tel.	0372/22089	
e mail	federico.gazzaniga@geopec.it	geom.fgazzaniga@gmail.com

Ordine /Albo	Collegio dei Geometri Cremona	N° iscrizione 1508	
Albo CTU	Tribunale di Cremona	N° iscrizione 423	
Certificazione	Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)	N° iscrizione ICK/SC002 VIPRO/0402-2023	 UNI 17024 : 2012 UNI 11558 : 2014
Qualificazione	Recognised European Valuer	N° iscrizione REV-IT/CNGeGL/ 2023/9	

- Il valutatore dichiara:
- Di agire nella redazione della presente valutazione in assenza di conflitto di interessi non intrattenendo rapporti di lavoro con la ditta intestataria ovvero con soggetti ad essa riconducibili
- Di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione alle unità immobiliari oggetto di valutazione.
- Di redigere Il rapporto di valutazione in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:
 - International Valuation Standard (IVS);
 - Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI) del 05 Aprile 2022;
 - Standard Europei per la Valutazione (EVS);
 - Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data del giuramento: 17/07/2023

Data del sopralluogo: 07/09/2023

Data della valutazione: 04/01/2024

Il Giudice dell'Esecuzione Avv. Simona Fiori, del Tribunale di Cremona, ha inviato tramite Pec al sottoscritto, GAZZANIGA Geom. FEDERICO iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1508 con Studio Tecnico a Cremona in Via Del Giordano n. 142, la nomina di esperto valutatore ed il verbale di giuramento, il sottoscritto ha poi inviato il verbale di giuramento firmato digitalmente in data 14/07/2023 per accettazione dell'incarico avente il seguente quesito:

QUESITO

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 le attività previste dagli artt. 568,co 2 c.p.c. e fornire tutte le indicazioni indicate nell' art 173-bis disp. att. c.p.c.*
- 2 a tener conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*
- 3 Nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
i) se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
ii) se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*
- 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'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 dal 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 le visure catastali, 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 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;

FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

DISPONE che il creditore fondiario, in mancanza, il creditore procedente provveda a versare fondo spese di euro 4.500,00 su assegno circolare intestato alla procedura da esibire al giudice dell'esecuzione all'udienza ex Art.569 c.p.c., pena l'estinzione della stessa (cfr. Cass. 26373/2008, Cass. 1064/2005)

LOTTI

OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

A giudizio dello scrivente, in virtù della ubicazione e della tipologia della U.I.U, si ritiene sia conveniente la vendita del compendio immobiliare in un unico lotto.

LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

INTESTAZIONE - DIRITTI REALI

proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni

BENE ED UBICAZIONE

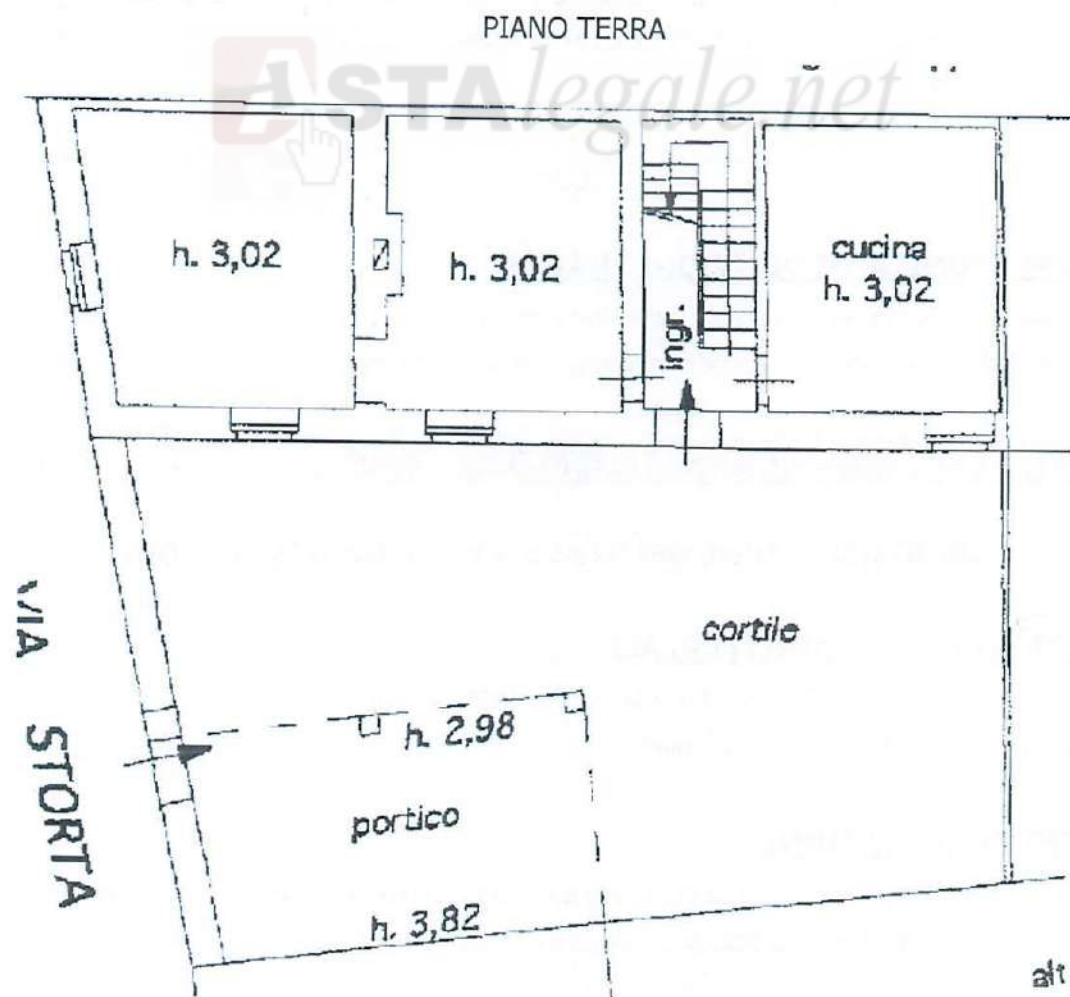
Trattasi di abitazione disposta su 2 piani fuori terra con annessa area cortilizia e porticato, ubicata in Via Storta n.3 in comune di Scandolara Ravana (Cr) frazione di Castelponzone.



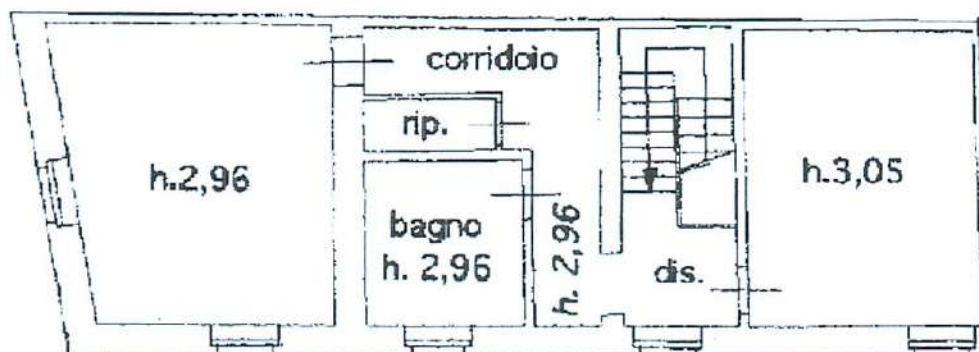
FOTO SATELLITARE



PLANIMETRIE



PIANO PRIMO



DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione disposta su 2 piani fuori terra con annessa area cortilizia e porticato, ubicata in Via Storta n.3 in Comune di Scandolara Ravana (Cr) fraz di Castelponzzone.

L'abitazione disposta su due piani fuori terra è costituita da: ingresso con vano scale, cucina abitabile, zona pranzo e soggiorno, al piano primo vi è un disimpegno che collega due stanze da letto matrimoniali, ripostiglio e bagno, il tutto con annesso un portico ed area cortilizia;

La struttura portante è in muratura pesante prive di isolamento termico, si presume mattoni pieni, i solai di piano e di tetto sono in laterocemento con manto di copertura in lastre di fibrocemento (probabilmente in amianto), altresì le facciate esterne sono intonacate, ma tinteggiate solo al piano superiore. È presente una pensilina in legno sopra la porta di ingresso con copertura in coppi;

le finiture della UIU sono per lo più risalenti agli anni 90; con la scala interna con pedate in cotto e ringhiera in legno, i serramenti esterni sono in legno dotati di doppio vetro ed ante esterne in legno (alcuni dei quali sono ammalorati) i serramenti interni sono anch'essi in legno, i pavimenti sono in piastrelle in cotto, i rivestimenti sono in gres, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia tipo B (vetusta) posta in cucina con radiatori in ghisa; vi è anche un camino a legna in soggiorno, la UIU è dotata altresì di impianto Tv, citofonico, e condizionamento con due split posti nelle camere da letto;

altresì a corredo dell'abitazione vi è un'area cortilizia privata con pavimentazione in cemento ed un portico avente pilastri in cemento e struttura del tetto con travi, travetti ed assito in legno e copertura in lastre di fibrocemento contenente amianto;

nel complesso l'abitazione risulta in discreto stato manutentivo ad eccezione di alcune pareti interne intaccate da muffa e sfioritura della pittura;

NECESSITÀ' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

L'abitazione necessita di interventi manutentivi di risanamento per le pareti interne ammalorate;



STORIA CATASTALE

GIUDIZIO DI REGOLARITA' / DOCFA

Dalla ricerca e verifica catastale svolta, si è accertata la CORRISPONDENZA dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali depositate presso L'Agenzia del Territorio;

DATI CATASTALI PIGNORAMENTO

Abitazione: Foglio 5 – mapp. 237 sub. 503 – cat A/2- cl 4 – 7,5 vani – Sup. Cat. 178 mq - R. € 464,81 – Via Storta n° 3 Piano T-1

Portico: Foglio 5 – mapp. 495 sub 501 – Via Storta n°3

VARIAZIONI STORICHE

- Variazione del 01/04/2004 con pratica CR0024671 in atti dal 01/04/2004 per fusione-ampliamento-ristrutturazione (n.2103.1/2004);
- Variazione del classamento del 01/04/2005 con pratica n. CR0022136 in atti dal 01/04/2005 (n. 4746.1/2005);

OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Nessuna osservazione

CONFINI

Confini in un unico corpo

Nord: Via Storta;

Est: altra UIU ragioni mappale 534/p;

Sud: prima con altra UIU rag. Mappale 237/P poi con rag. Mappale 496/p;

Ovest: prima con ragioni mappale 235/p, poi con rag. Mappale 234/p;

REGOLARITA' URBANISTICA

TITOLI URBANISTICI

A seguito di ricerca, effettuata presso il Comune di Scandolara Ravara (CR), è stata reperita la seguente documentazione:

- Concessione edilizia prot. 647 n. 12/1987 per risanamento conservativo del fabbricato;
- DIA prot. 1538/1990 n. 15/1990 per ristrutturazione e sostituzione solai in legno con solai in laterocemento e formazione nuovi impianti tecnologici;
- DIA prot. 3646 del 11/10/1999 per rifacimento intonaci esterni;
- DIA prot. 450 del 13/02/2004 per opere interne di manutenzione straordinaria;

ABITABILITA'/AGIBILITA'

A seguito di ricerca, effettuata presso il Comune di Scandolara Ravara (CR), non è stata reperita alcuna documentazione;

ABUSI

In base al sopralluogo effettuato, si è accertata la CORRISPONDENZA dello stato dei luoghi con la pratiche edilizie depositate agli atti Comunali;

SANABILITA' E COSTI

Nessuna opera architettonica da sanare;

VALORE E VENDIBILITA'

METODO DI VALUTAZIONE

Market Comparison Approach (MCA)

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il **Market Comparison Approach (MCA)**, che consente di affidarsi soltanto a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato. O in alternative, nel caso di mancato reperimento di dati certi, attraverso gli annunci immobiliari di immobili consimili offerti su libero mercato

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Determinazione della SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa e in particolare da "Il Codice delle Valutazioni Immobiliari Ed. V Tecnoborsa-Roma, SIM (Sistema Italiano di Misurazione), DPR 138/98 all. "C" e "Il Consulente Immobiliare" Ed. ISole24ore, ai fini del calcolo della superficie commerciale, corrispondente alla Superficie Lorda di Pavimento (Slp) si sono utilizzati i seguenti criteri:

a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici pareti divisorie interne; c) 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali; d) 30% balconi; e) 35% balconi coperti e terrazzi; f) 35% patii e porticati; g) 60% verande; h) 25% cantine e soffitte; i) 15% giardini di appartamento – 10% giardini di ville e villini; L) 50% autorimesse; m) 30% posto auto coperto



La misura delle superfici dell'immobile "Subject" è svolta con un rilievo metrico puntuale dello stato dei luoghi, secondo lo standard del "Codice delle valutazioni Immobiliari" – IV Edizione di Tecnoborsa.

La misura delle superfici degli immobili "comparabili" è stata ricavata dalle planimetrie catastali opportunamente scalate e rapportate alla proporzione reale

Unità di misura	(m ²)	
Formula	$S1 + \sum ni \times \sum si$	
A=		
117,91+9.31x0,3+57.74x0.35+21,85x0.5+641,1x0.1	215,91	
S (da rilievo autocad)= 84,29+84,29-(0,9x3,80)+25,35x0,35+79,50x0,10 =	181,98	

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore economico estimativo
Localizzazione	Zona residenziale del paese
Tipo di contratto	Compravendite immobiliari
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Casa autonoma con annesso portico
Tipologia edilizia	Casa di corte
Dimensione	Medie
Caratteri domanda e offerta	Privati
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica ristretta: si tratta del "mercato dell'usato"
Livello di prezzo	Prezzi stazionari – Fase di stabilità €/mq 600,00-700,00
Filtering	Livello di filtering nullo

DESCRIZIONE SUBJECT E RICERCA DEI COMPARABILI

SCHEMA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE		
Breve descrizione (S)	Rilievo fotografico del Subject (S)	
L'abitazione disposta su due piani fuori terra è costituita da: ingresso con vano scale, cucina abitabile, zona pranzo e soggiorno, al piano primo vi è un disimpegno che collega due stanze da letto matrimoniali, ripostiglio e bagno, il tutto con annesso un portico ed area cortilizia Altre informazioni utili Usato Anno di costruzione ANTE 1967 Anno abitabilità NO Classe energetica F		
Caratteristiche quantitative e qualitative del Subject (S) SEL	Superficie principale SUP (m ²)	165,16
	Superficie balconi BAL (m ²)	0,00
	Superficie portico PORT (m ²)	25,35
	Superfici soffitta SOFF (m ²)	0,00
	Superficie autorimessa AUT (m ²)	0,00
	Area esterna (mq)	79,50
	Livello di piano (n)	T-1

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OSSERVATI – COMPARABILI			
	Unità A		
Localizzazione	Zona residenziale		
Tipo di contratto	Asking prices		
Data pubblicità	03/01/2024		
Destinazione	Residenziale		
Tipologia immob	Casa autonoma		
	Edificio anni 1980		
Dimensione	Mq 120,00		
Piano	t-1		
Stato	buono		
Ascensore	No		
Autorimessa	Singola		
Balcone	Si		
Cantina	Si		
Misurazione	Da pubblicità		
Prezzo Richiesto €	158.000,00		
Prezzo considerato * €	145.000,00		

N.B. Dalla ricerca effettuata NON sono stati reperiti atti di compravendita, stipulati negli ultimi 18 mesi, di immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject- Si è pertanto considerato a comparazione un unico immobile posto sul mercato immobiliare con caratteristiche riconducibili al subject

* Al prezzo richiesto è stato applicato lo sconto medio pari a **8,20%** desunto dalla Tav 5 del sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, riferito al trimestre Luglio - Settembre 2023

ANALISI DEGLI INDICI MERCANTILI

Indice e informazione		Valori	
Saggio annuale di STAZIONARIO *	p(DAT) / PRZ (annuale)	0,00 %	i DAT
Rapporto mercantile del balcone	p(BAL) / p (SUP) (%)	30%	ΠcAL
Rapporto mercantile del portico	p(PORT) / p (SUP) (%)	35%	Π PORT
Rapporto mercantile della Cantina	p(CAN) / p(SUP) (%)	35%	Π ANT
Rapporto mercantile della Soffitta	p(SOFF) / p(SUP) (%)	50%	Π SOF
Rapporto mercantile del Portico	p(POR) / p (SUP) (%)	35%	Π ^s pOR
Rapporto mercantile dell'autorimessa	p(BOX) / p(SUP) (%)	50%	Π ^A AUT
Saggio del livello di piano	p(LIV) / PRZ (annuale)	0%	i LIV

* Percentuale di apprezzamento/deprezzamento.

I valori di riferimento presi in esame per la determinazione del saggio annuale di variazione dei prezzi di mercato dei beni immobili simili, sono stati estrapolati dai VALORI OMI di riferimento come segue:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CREMONA
Comune: SCANDOLARA RAVARA
Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	450	650	L	2,1	2,9
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	450	L	1,7	2,3
Box	NORMALE	400	550	L	1,8	2,5
Posti auto coperti	NORMALE	250	350	L	1,1	1,5
Posti auto scoperti	NORMALE	150	250	L	0,8	1,1
Ville e Villini	NORMALE	600	900	L	2,5	3,6

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CREMONA
Comune: SCANDOLARA RAVARA
Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	450	650	L	1,8	2,5
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	450	L	1,5	2
Box	NORMALE	400	550	L	1,6	2,2
Posti auto coperti	NORMALE	250	350	L	1	1,3
Posti auto scoperti	NORMALE	150	250	L	0,7	1
Ville e Villini	NORMALE	600	900	L	2,2	3,1

Saggio	$\frac{\text{Val (2023)} - (\text{Val 2022})}{\text{Val (2022)}} = \frac{650 - 650}{650} = -0,000$	0,00 %
--------	--	--------

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON 1 COMPARABILE OGGETTO DI COMPRAVENDITA

1. Tabella dati

<i>Prezzo caratteristiche</i>	<i>Compravendite</i>	<i>Subject</i>
	<i>Unità A</i>	<i>Unità S</i>
Prezzo totale PRZ (€)	145.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	0	0
Superficie principale SUP (mq)	117,91	165,16
Balconi BAL (mq)	9,32	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	57,74	0,00
Autorimessa BOX (mq)	21,85	0,00
Altre superfici (mq) POR	0,00	25,35
Superficie esterna SUE (mq)	641,00	79,50
Servizi SER (n)	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	0	0
Impianto condiz. CON (0-1)	0	1
Altri impianti (IMP) 0-1	0	0
Livello del piano LIV (n)	0	0
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	1	0
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	1	0

2:Indici Mercantili

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ\annuale)	0,000
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,350
p(CAN)/p(SUP)	0,350
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(POR)/p(SUP)	0,350
p(LIV)/PRZ	0,050
Rapp Complement (area edificata/edificabile)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	38,00
Costo intervento manut est. (€)	10.000,00
Costo intervento manut int. (€)	15.000,00

2.1 Calcolo del costo deprezzato

Servizi		Riscaldamento autonomo	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	0	Vetustà (t)	0
Vita attesa (n)	25	Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	0,00



Riscaldamento Centralizzato	
Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	0
Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	0,00

Impianto elettrico	
Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	0
Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	0,00

Impianto di condizionamento	
Costo (€)	5.000,00
Vetustà (t)	15
Vita attesa (n)	20
Costo dep. (€)	1.250,00

Altro impianto	
Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	0
Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	0,00

3. Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	151,84
SUP commerciale subject	174,03

4. Calcolo del prezzo marginale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	794,53
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	794,53

4.1 Calcolo prezzo marg. SUE	€/mq
SUE comparabile A	38,00
Prezzo marginale	38,00

5. ANALISI PREZZI MARGINALI	
Prezzo marginale	p(...) A
p(DAT) (€/mese)	0,00
p(SUP) (€/mq)	794,53
p(BAL) (€/mq)	238,36
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	278,09
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	278,09
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	397,27
p(POR)/p(SUP)	278,09
p(SUE) (€/mq)	38,00
p(SER) (€)	0,00
p(RIA) (€)	0,00
p(RIC) (€)	0,00
p(ELE) (€)	0,00
p(CON) (€)	1.250,00
p(IMP) (€)	0,00
p(LIV) (€)	7.250,00
p(STMe) (€)	10.000,00
p(STMi) (€)	15.000,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica		Unità A
PRZ	(€)	145.000,00
DAT	(€)	0,00
SUP	(€)	37.541,72
BAL	(€)	-2.221,52
TER	(€)	0,00

CAN	(€)	-16.056,73
BOX	(€)	-8.680,28
POR	(€)	7.049,50
SUE	(€)	-21.337,00
SER	(€)	0,00
RIA	(€)	0,00
RIC	(€)	0,00
ELE	(€)	0,00
CON	(€)	1.250,00
IMP	(€)	0,00
LIV	(€)	0,00
STMe	(€)	-10.000,00
STMi	(€)	-15.000,00
PREZZI CORRETTI		117.545,69
PREZZI CORRETTI		117.545,69
PERCENTUALE DI AFFIDABILITÀ		100,00%
VALORE ARROTONDATO		€ 118.000,00

Pertanto, tenuto conto dei criteri sopra descritti e di ogni altro fattore positivo o negativo capace di caratterizzare la stima, preso atto della realtà del mercato corrente ed esperiti gli opportuni conteggi, il sottoscritto giudica ed attribuisce agli immobili oggetto di pignoramento un presunto valore di mercato globale arrotondato pari ad

€ 118.000,00

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di prestazione energetica della UIU è stato da me redatto in data 02/10/2023 codice 1909200004623 da cui si evince una classe energetica "F" con indice pari 282,19 Kwh/mq.anno

CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:

Nessun dato rilevato ne rilevabile

GIUDIZIO VENDIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Il giudizio di vendibilità è da definirsi complessivamente "scarso" in quanto i fattori positivi risultano:

- abitazione dotata di stanze ampie, area cortilizia privata e portico;
- prezzo d'acquisto interessante;

I fattori negativi sono:

- Particolare situazione del mercato immobiliare attuale;
- classe energetica elevata;
- contesto abitativo rionale non di pregio;



FORME DI PUBBLICITA'

- Apposizione di cartello "VENDESI" in loco con indicato l'Indice di Prestazione energetica e la relativa Classe ed i riferimenti telefonici del soggetto da contattare;
- Inserzione pubblicitaria sui giornali quotidiani locali;
- Inserzione pubblicitaria sui siti internet dedicati "casa.it" – "immobiliare.it";

STATO DI POSSESSO

(debitore-locazione –comodato-assegnazione al coniuge-affitto azienda –altro: --sine titolo-opponibilità)

La UIU oggetto della presente perizia, all'atto del sopralluogo è risultata occupata da persona non identificata (da informazioni fornite dalla figlia della proprietaria, la UIU sarebbe occupata dal figlio;

ATTI DI PROVENIENZA

(rilevati dalla Relazione Notarile allegata all'Atto di Pignoramento)

Nel ventennio, l'immobile censito al foglio 5 particella 273 sub. 1 figura di !

, gravato dall'usufrutto in favore di
per scrittura privata di compravendita
autentica del Notaio Arisi Dante in data 13/12/1986, Repertorio 8027 trascritta il 05/01/1987 ai
numeri 135 RG 107 RP; consolidandosi
l'usufrutto alla nuda proprietà.

Da : , la proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta a
, coniugata in regime di separazione dei
beni, con atto di compravendita a rogito Notaio Gaudio Carmine Mario sede Casalmaggiore (Cr)
rep. n. 24639/4244 del 05/05/2004, trascritto il 01/06/2004 ai numeri 5947 RG 3762 RP;
si segnala la particella 495 sub 501 graffata la particella 237 sub. 503 è stata generata dalla
soppressione della particella 237 sub. 501 già particella 237 sub. 1 per variazione del 01/04/2004.

VINCOLI E ONERI

usufrutto, uso, abitazione---servitù: ---convenzioni edilizie:---vincoli storico-artistici:---contratti incidenti sull'attitudine edificatoria---altri vincoli o oneri---rapporti con eventuali ipoteche – spese condominiali ordinarie – cause in corso

ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:

Nessun onere rilevato in quanto l'edificio non appartiene ad alcun condominio

SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE ANNUE:

Nessun onere rilevato in quanto l'edificio non appartiene ad alcun condominio

CAUSE IN CORSO

Nessun dato rilevato

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI Successive alla certificazione notarile

(elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli---elenco delle formalità che saranno cancellate)

Dall'ispezione effettuata non si sono reperiti dati ulteriori a quanto già citato nella certificazione notarile;

OSSERVAZIONI FINALI

(informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti)

Nessun altra osservazione

Tanto il Sottoscritto doveva relazionare in assolvimento all'incarico ricevuto.

Si allegano:

ALLEGATO A – Documentazione fotografica

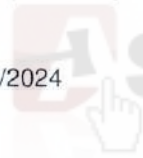
ALLEGATO B – Documentazione catastale

ALLEGATO C – Pratiche edilizie

ALLEGATO D – APE

ALLEGATO E – Ispezione ipotecaria

Cremona lì 04/01/2024

 **ASTAlegale.net**



TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione immobiliare N. 33/2023 R.G.E.

promossa da

LEVITICUS SPV SRL
con sede in Roma , Via Piemonte 38
P.IVA 15430061000

 **ASTA** *legale.net*
contro

ALLEGATI

ALLEGATO A – Documentazione fotografica
ALLEGATO B – Documentazione Catastale
ALLEGATO C – Pratiche edilizie
ALLEGATO D – APE
ALLEGATO E – Ispezione ipotecaria

Cremona li 04/01/2024

Il Perito



Allegato A

Documentazione fotografica



FRONTE STRADA



PROSPETTO CORTILE



PORTICO



COPERTURA PORTICO



BAGNO



CUCINA



SOGGIORNO



VANO SCALA



LETTO



LETTO



LETTO



CALDAIA



Allegato B

Documentazione Catastale

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/07/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/07/2023

Dati identificativi: Comune di **SCANDOLARA RAVARA (I497) (CR)**

Foglio 5 Particella 237 Subalterno 503

Foglio 5 Particella 495 Subalterno 501

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SCANDOLARA RAVARA (I497) (CR)**

Foglio 5 Particella 237

Foglio 5 Particella 495

Classamento:

Rendita: Euro 464,81

Categoria A/2^a, Classe 4, Consistenza 7,5 vani

Foglio 5 Particella 495 Subalterno 501

Indirizzo: VIA STORTA n. 3 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 178 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 170 m²

> Intestati catastali

> 1.

nata a

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

☞ dal 01/04/2004

Immobile attuale

Comune di **SCANDOLARA RAVARA (I497) (CR)**

Foglio 5 Particella 237 Subalterno 503

Foglio 5 Particella 495 Subalterno 501

VARIAZIONE del 01/04/2004 Pratica n. CR0024671 in atti dal 01/04/2004 FUSIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 2103.1/2004)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **SCANDOLARA RAVARA (I497) (CR)**

Foglio 5 Particella 237 Subalterno 1

Foglio 5 Particella 237 Subalterno 501- Foglio 5 Particella 495

> Indirizzo

📅 dal 01/04/2004

Immobile attuale

Comune di **SCANDOLARA RAVARA (I497) (CR)**

Foglio 5 Particella 237 Subalterno 503

Foglio 5 Particella 495 Subalterno 501

VIA STORTA n. 3 Piano T-1

VARIAZIONE del 01/04/2004 Pratica n. CR0024671 in
atti dal 01/04/2004 FUSIONE-AMPLIAMENTO-
RISTRUTTURAZIONE (n. 2103.1/2004)

> Dati di classamento

📅 dal 01/04/2004 al 01/04/2005

Immobile attuale

Comune di **SCANDOLARA RAVARA (I497) (CR)**

Foglio 5 Particella 237 Subalterno 503

Foglio 5 Particella 495 Subalterno 501

Rendita: Euro 464,81

Categoria A/2^a, Classe 4, Consistenza 7,5 vani

VARIAZIONE del 01/04/2004 Pratica n. CR0024671 in
atti dal 01/04/2004 FUSIONE-AMPLIAMENTO-
RISTRUTTURAZIONE (n. 2103.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

📅 dal 01/04/2005

Immobile attuale

Comune di **SCANDOLARA RAVARA (I497) (CR)**

Foglio 5 Particella 237 Subalterno 503

Foglio 5 Particella 495 Subalterno 501

Rendita: Euro 464,81

Categoria A/2^a, Classe 4, Consistenza 7,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/04/2005
Pratica n. CR0022136 in atti dal 01/04/2005
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4746.1/2005)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (d.m. 701/94)

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **SCANDOLARA RAVARA (I497) (CR)**

Foglio 5 Particella 237 Subalterno 503

Foglio 5 Particella 495 Subalterno 501

Totale: 178 m²

Totale escluse aree scoperte : 170 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
01/04/2004, prot. n. CR0024671

Direzione Provinciale di Cremona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/07/2023
Ora: 16:47:36
Numero Pratica: T476016/2023
Pag: 3 - Fine

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SCANDOLARA RAVARA (I497)(CR) Foglio 5 Particella 237 Sub. 503



1. VARIAZIONE del 01/04/2004 Pratica n. CR0024671
in atti dal 01/04/2004 FUSIONE-AMPLIAMENTO-
RISTRUTTURAZIONE (n. 2103.1/2004)

☞ dal 01/04/2004 al 05/05/2004

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)



☞ dal 05/05/2004

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 05/05/2004 Pubblico ufficiale GAUDIO
CARMINE MARIO Sede CASALMAGGIORE (CR)
Repertorio n. 24639 - COMPRAVENDITA Nota
presentata con Modello Unico n. 3762.1/2004 Reparto
PI di CREMONA in atti dal 02/06/2004

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

c) Codice fiscale collegato XXXXXXXXXX

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **20/07/2023**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/07/2023

Dati identificativi: Comune di **SCANDOLARA RAVARA (I497) (CR)**

Foglio **5** Particella **237** Subalterno **503**

Foglio **5** Particella **495** Subalterno **501**

Classamento:

Rendita: **Euro 464,81**

Categoria **A/2^a**, Classe **4**, Consistenza **7,5** vani

Indirizzo: **VIA STORTA n. 3 Piano T-1**

Dati di superficie: Totale: **178 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **170 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 01/04/2005 Pratica n. CR0022136 in atti dal 01/04/2005 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 4746.1/2005)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **SCANDOLARA RAVARA (I497) (CR)**

Foglio **5** Particella **237** Subalterno **503**

Foglio **5** Particella **495** Subalterno **501**

VARIAZIONE del 01/04/2004 Pratica n. CR0024671 in atti dal 01/04/2004 **FUSIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE** (n. 2103.1/2004)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SCANDOLARA RAVARA (I497) (CR)**

Foglio **5** Particella **237**

Foglio **5** Particella **495**

> **Indirizzo**

VIA STORTA n. 3 Piano T-1

VARIAZIONE del 01/04/2004 Pratica n. CR0024671 in atti dal 01/04/2004 **FUSIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE** (n. 2103.1/2004)

Direzione Provinciale di Cremona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/07/2023
Ora: 16:46:26
Numero Pratica: T475339/2023
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 464,81**
Categoria **A/2^a**, Classe **4**, Consistenza **7,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/04/2005
Pratica n. CR0022136 in atti dal 01/04/2005
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4746.1/2005)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **178 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **170 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
01/04/2004, prot. n. CR0024671

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. Intestatario**

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 05/05/2004 Pubblico ufficiale GAUDIO
CARMINE MARIO Sede CASALMAGGIORE (CR)
Repertorio n. 24639 - COMPRAVENDITA Nota
presentata con Modello Unico n. 3762.1/2004 Reparto
PI di CREMONA in atti dal 02/06/2004

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

*b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Cremona

Dichiarazione protocollo n. CR0024671 del 01/04/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Scandolara Ravara

Via Storta

civ. 3

Identificativa Catastali:

Serzione:

Foglio: 5

Particella: 237

Subalterno: 503

Compilata da:

Maglia Dino

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Cremona

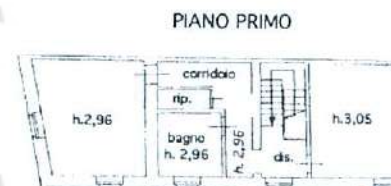
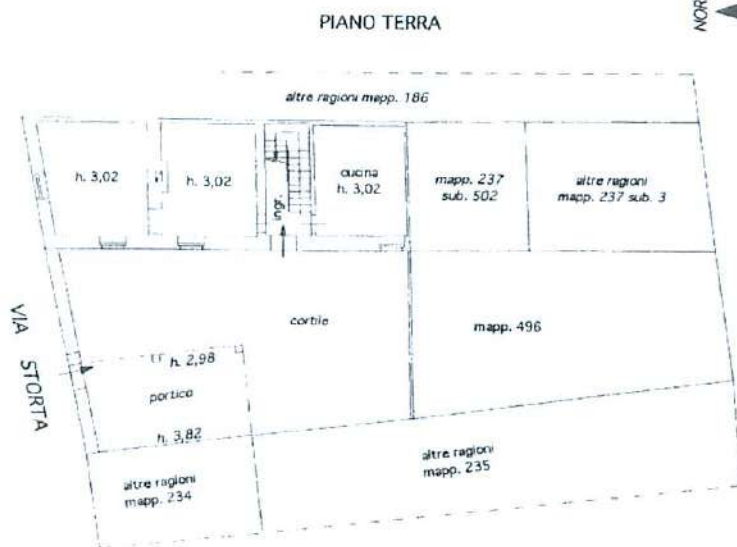
N. 1258

Ultima planimetria in atti

Scala 1:200

Scheda:

Data: 20/07/2023 - n. T469942 - Richiedente: GZZFRC70T06D150D
Totale schede: 1 - Piantino di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





Allegato C

Pratiche edilizie



COMUNE DI SCANDOLARA RAVARA
26040 PROVINCIA DI CREMONA
UFFICIO TECNICO

° (n. 86/X cat.)

Prot. N. 647

Registro costruzioni N. 12/1987

CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE

(Art. 9 legge 28 gennaio 1977, n. 10)

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 13 marzo 1987

con la quale

domiciliato a Via

Codice fiscale n.

chiede la concessione per (1) RISANAMENTO CONSERVATIVO
DI FABBRICATO

ESTALEGALE.NET

in via STORTA n. 5, su mappal

n. 237P F.5 censuario Scandolara Ravara

di proprietà

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa redatti dal Sig. MAGIA GEOM. DINO -
domiciliato in San Martino del Lago

Codice fiscale n. MGL DNI 60E08 D150H

Vista la relazione in data 7/4/1987

dell'Ufficiale Sanitario;

Visto il referto in data del Comando
Provinciale Vigili del Fuoco di

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella seduta del 6/4/1987 con verbale n. 18

Visto l'art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265;

Visti gli articoli 1, 3, 4 e 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

(1) Opere relative alla manutenzione straordinaria, al restauro, al risanamento conservativo, alla ristrutturazione, all'ampliamento in misura non superiore al 20 %, agli edifici unifamiliari, alle modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche e sanitarie delle abitazioni alla realizzazione dei...

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967, n. 765;

RILASCIÀ

la concessione edilizia richiesta, salvi i diritti dei terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL. PP. 24 gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e di igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari:

- 1 - Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici. Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.
- 2 - Le opere dovranno essere eseguite in conformità ai tipi presentati, a perfetta regola d'arte, iniziate entro il termine di mesi 12 ed ultimate entro il termine di mesi 36 in ogni loro parte.
- 3 - Per i lavori di scavo in fregio ad aree pubbliche o soggette a pubblico uso, dovranno adottarsi tutte le cautele richieste per impedire qualsiasi scoscendimento. Le pareti degli scavi, quando non siano assicurate con puntelli, sbadacchiature e rivestimenti completi o parziali, dovranno avere una inclinazione adeguata in relazione alla natura del terreno ed alla profondità dello scavo.
- 4 - Dovrà essere sempre impedita la fuoriuscita dalla proprietà privata sul suolo pubblico delle acque piovane e di rifiuto.
- 5 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 1086, per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, in conglomerato cementizio armato precompresso od a struttura metallica.
- 6 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione comunale.

COMUNE DI

COMUNE DI SCANDOLARA RAVARA
26040 PROVINCIA DI CREMONA

Su attestazione del Messo Comunale si certifica che la presente concessione è stata affissa per estratto all'albo pretorio in data (1) **19 MAG 1987** e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addì **19 MAG 1987**

IL SEGRETARIO COMUNALE



[Handwritten signature]

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di

Addì **19 MAG 1987**

IL RICEVENTE

[Redacted signature]

IL MESSO COMUNALE



[Handwritten signature]

(1) Primo giorno festivo successivo alla data del rilascio della licenza

7 - La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio comunale.

Dal Municipio, addì 13 MAG 1987



 ASTAlegale.net

COMUNE DI SCANDOLARA RAVARA

PROVINCIA DI CREMONA

STUDIO TECNICO
GEOM. MAGLIA DINO
Via Roma, 24 - Tel. 0375/95163
26040 S. MARTINO del LAGO (CR)
P. IVA 00840580195

IL COMMITTENTE: SIG. _____

PROGETTO : DI RISANAMENTO CONSERVATIVO NEL FABBRICATO
SITO A CASTELPONZONE VIA STORTA N.5

IL TECNICO

Dino Maglia



DATA

13 MAR. 1987

SCALA 1:50

TAV. 2

ASTAlegale.net

COMUNE DI SCANDOLARA RAVARA

N. 12/87

L. 6 APR 1987

VISTO: si approva

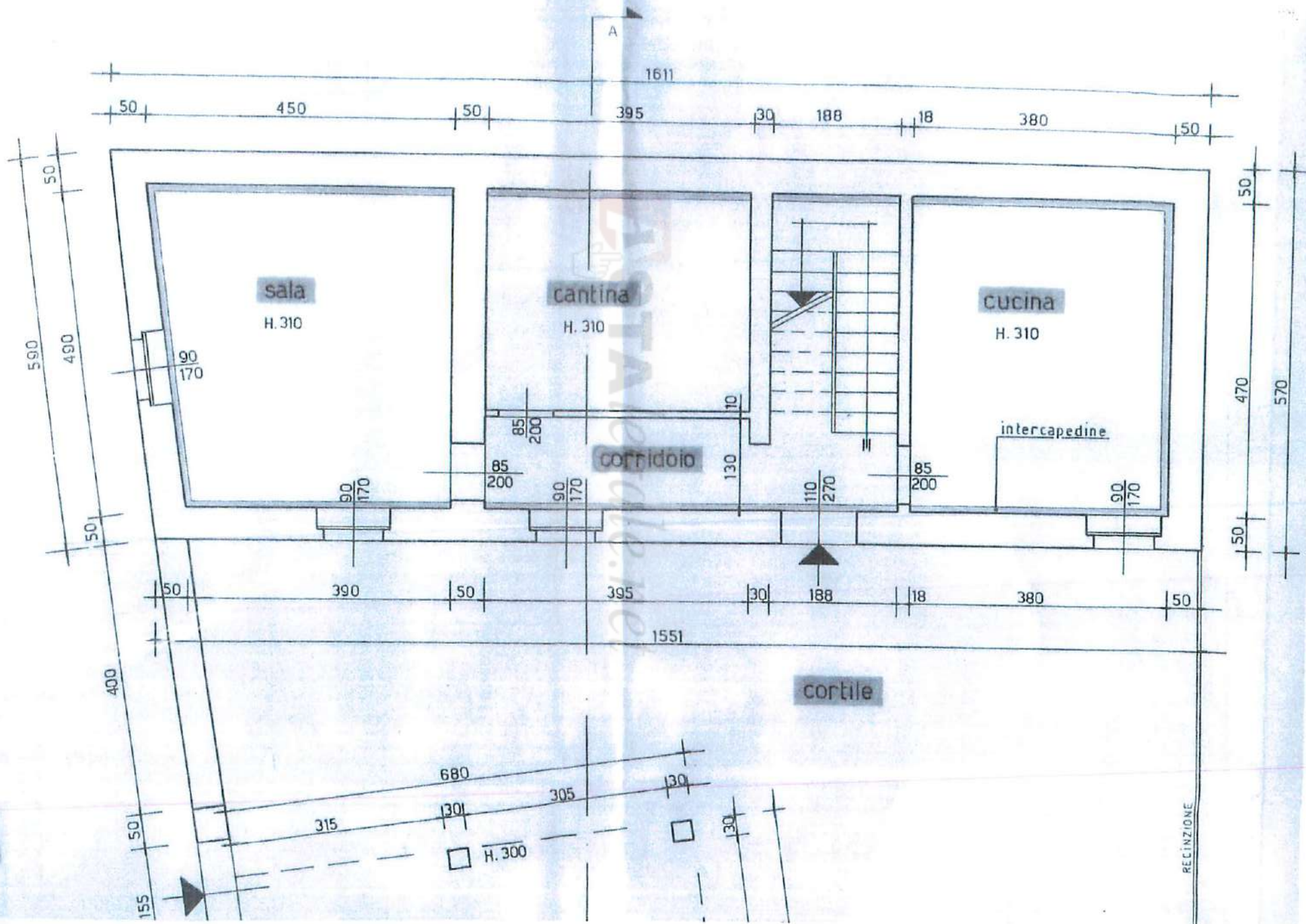
IL SINDACO

[Signature]

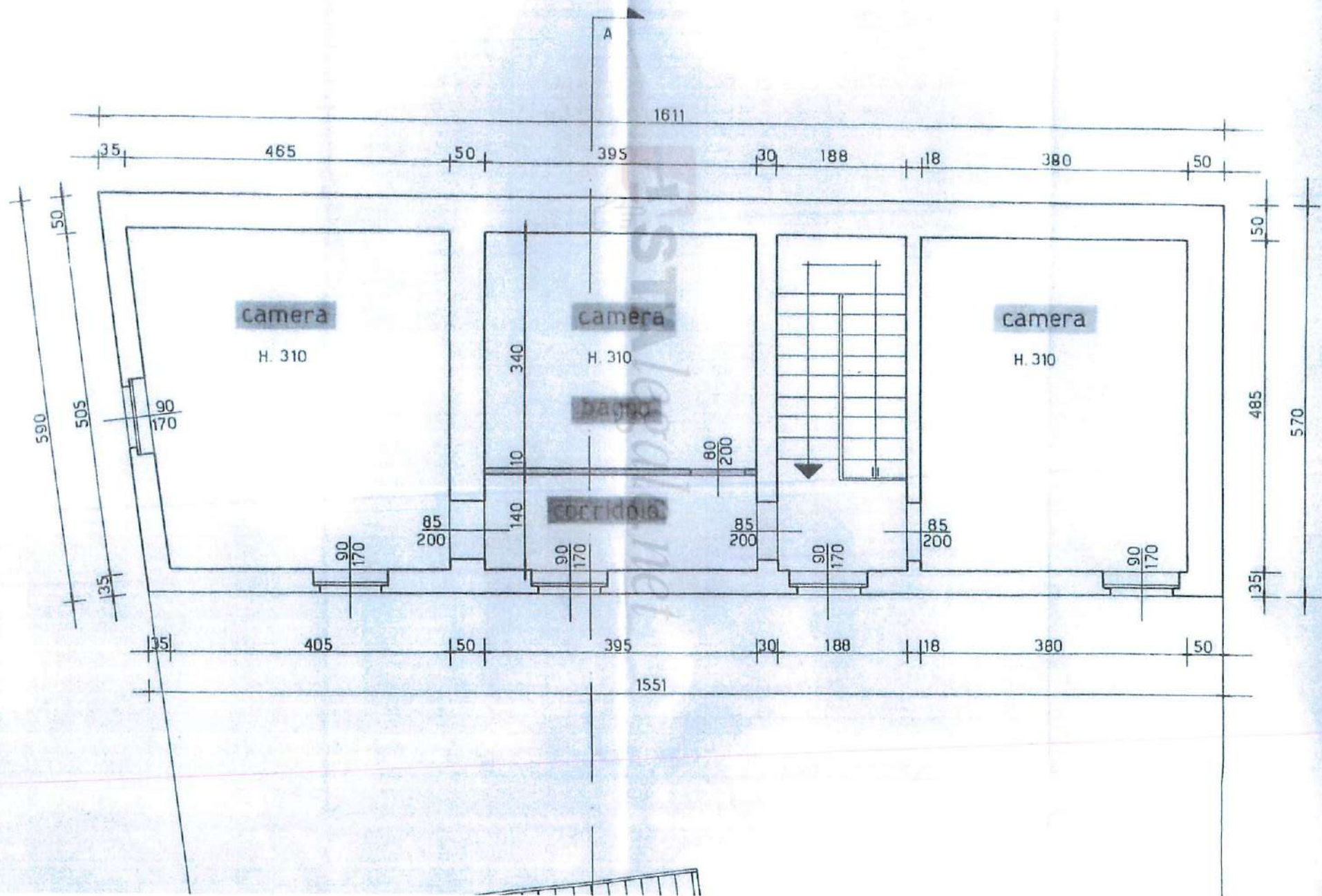
TAV. 1	SCHEMA FOGNATURA-PLANIMETRIA
TAV. 2	PIANTE stato attuale e di progetto
TAV. 3	SEZIONE A-A' stato attuale e di progetto

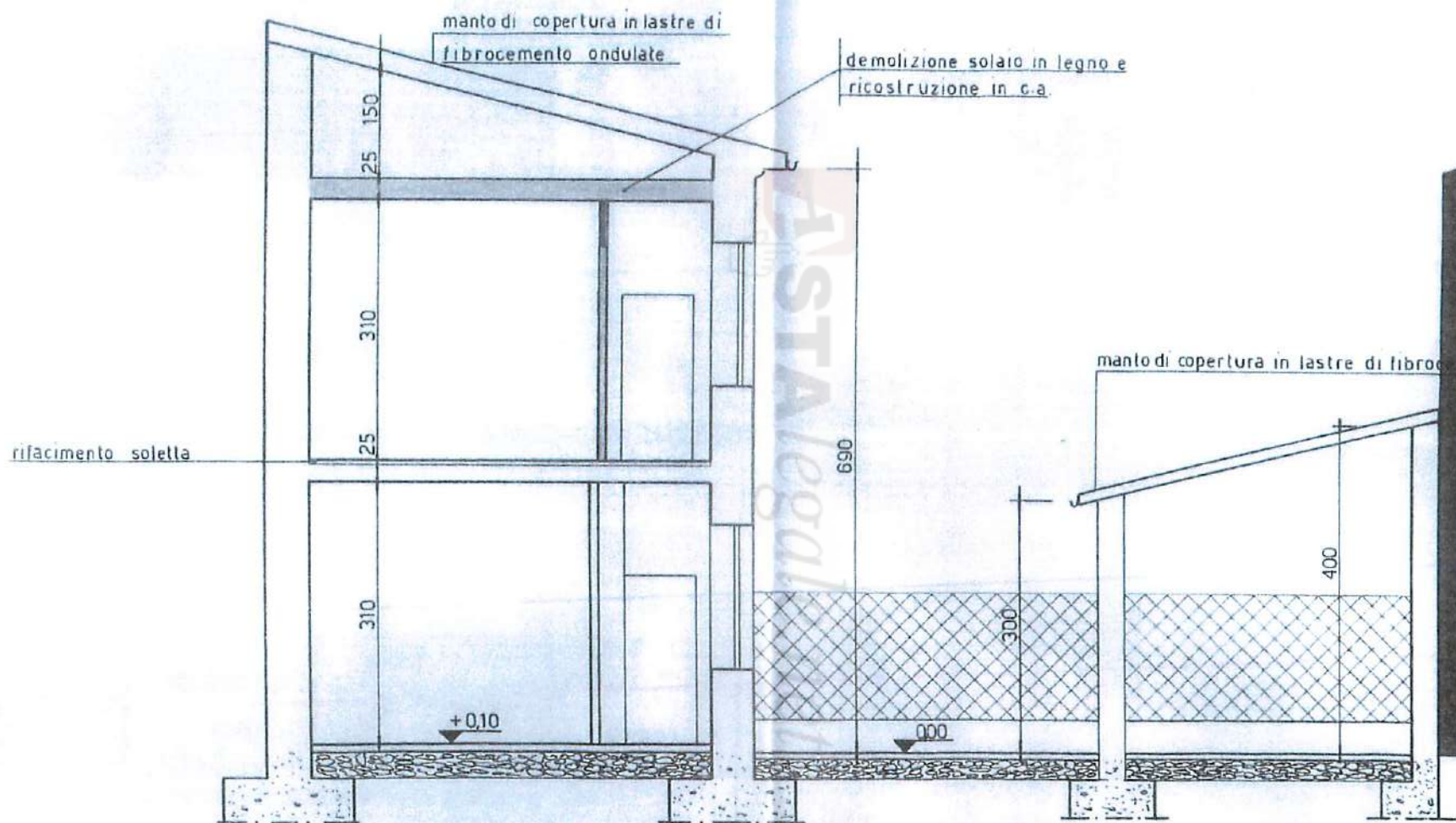
storia

via



RECINZIONE





COMUNE DI SCANDOLARA RAVARA
20040 PROVINCIA DI CREMONA
UFFICIO TECNICO

Cat. 86 - X (5)
Autorizzazione

Prot. N. 1538/1990

28 DIC. 1990

Il

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 15/1990



— Vista la domanda presentata in data 16 GIUGNO 1990 da

resident in SCANDOLARA RAVARA Via STORTA 3



codice fiscale n. per la esecuzione di interventi di ⁽¹⁾ RISTRUTTURAZIONE
SOSTITUZIONE SOLAI IN LEGNO CON SOLAI in LATEROCEMENTO E FORMAZIONE
NUOVI IMPIANTI TECNOLOGICI.

in Via STORTA n. Sez. Fg. 5 Mapp. n. 237 ;

- Esaminati gli atti istruttori;
- Sentito il parere FAVOREVOLE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA N. 46/3/9/1990
Visto il parere favorevole USSL. 50/52
- Visto il regolamento edilizio comunale;
- Vista la legge 5 agosto 1978, n. 457;
- Visto il D.L. 23 gennaio 1982, n. 9 convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94;
- Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47;

(1) Manutenzione straordinaria (art. 31, lett. b, legge n. 457/78).
Restauro e risanamento conservativo (art. 31, lett. c), legge n. 457/78 e art. 7, comma primo, legge n. 94/82).
Opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici di servizio (art. 7, comma II, lett. a, legge n. 94/82).
Occupazione di suolo (art. 7, comma II, lett. b, legge n. 94/82).
Opere di demolizione, reinterri e scavi (art. 7, comma II, lett. c, legge n. 94/82).

AUTORIZZA

Sig./Ditta.....

seguire le opere richieste secondo gli allegati grafici di progetto e sotto l'osservanza delle seguenti

icolari prescrizioni:

La gronda deve essere ricostruita con aggetto non superiore a cm.50
in legno o in cotto.

Le finestre della camera da letto puo' essere ridotta solo per tutela
e ripristino caratteristiche architettoniche proprie dell'edificio di
vecchia formazione.

Lo scarico dell'abitazione deve recapitare nella fognatura comunale.

Il titolare della presente autorizzazione, il Direttore dei lavori e l'Assuntore dei lavori sono responsa-
di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di legge e regolamenti, come delle modalità
cutive sopra fissate.

La presente autorizzazione è rilasciata salvi i diritti di terzi ed è valida per il periodo assentito ad
mare i lavori.

Le opere dovranno essere iniziate entro il termine di mesi ¹² ed ultimate entro il termine
nesi 36 in ogni loro parte, a decorrere dalla data della presente.

La data di inizio e di ultimazione dei lavori dovrà essere preventivamente segnalata per iscritto
fficio tecnico comunale.

EGATI: Copia dei grafici di progetto vistati.



IL SINDACO

[Signature]

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato copia della presente autorizzazione

Sig.

via consegna a mani di.....

iolara Ravara.....

28 DIC. 1990

IL RICEVENTE



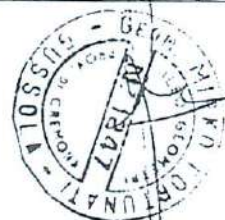
IL MESSO NOTIFICATORE

[Signature]

RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO CIVILE
PROPRIETA' : -
COMUNE DI SCANDOLARA RAVARA
FOGLIO 5 MAPPA 237



IL TECNICO: FORTUNATI GEOM. MIRKO



COMUNE DI SCANDOLARA RAVARA

N. 15/90

28 DIC. 1990

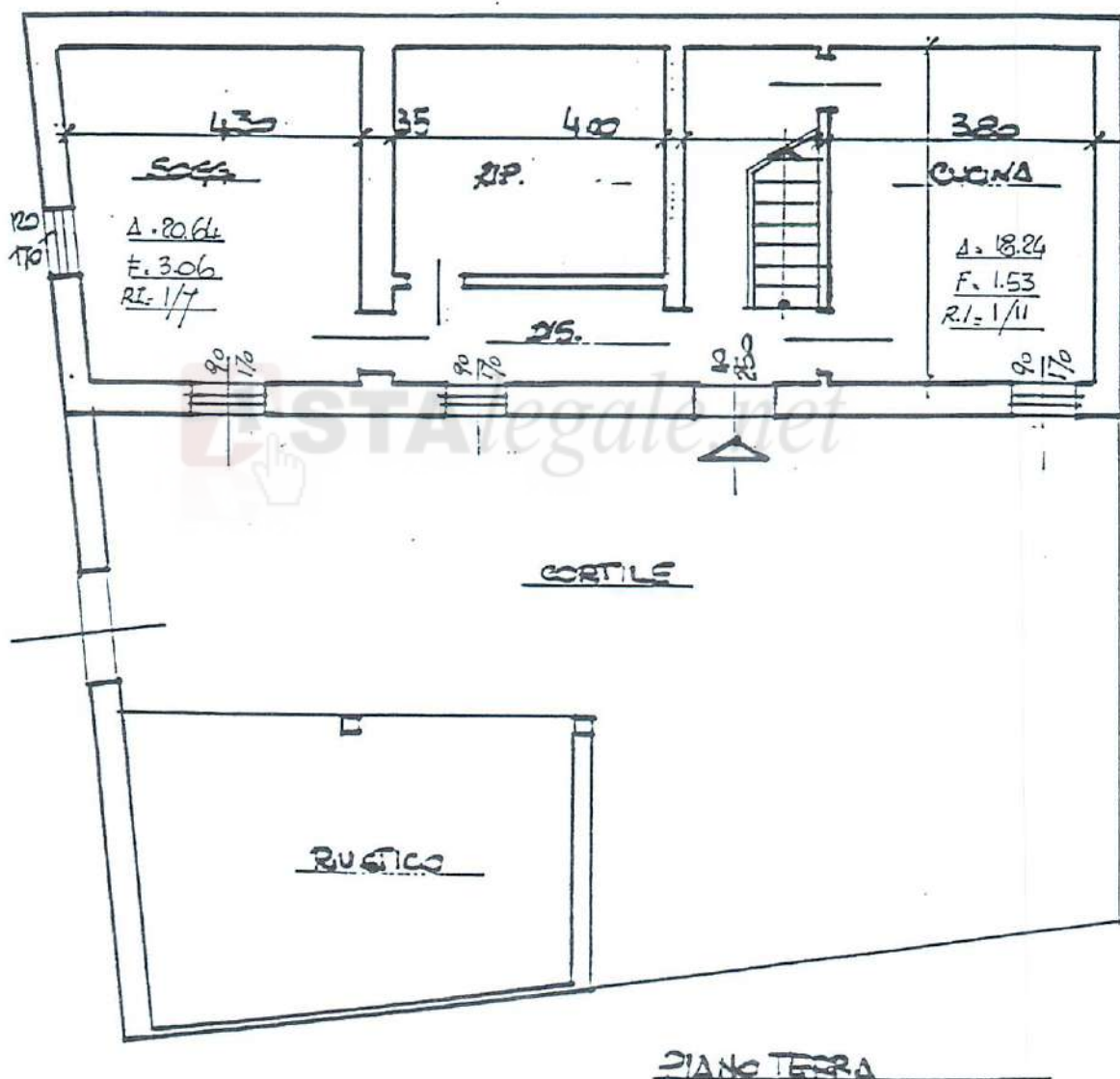
VISTO: si approva

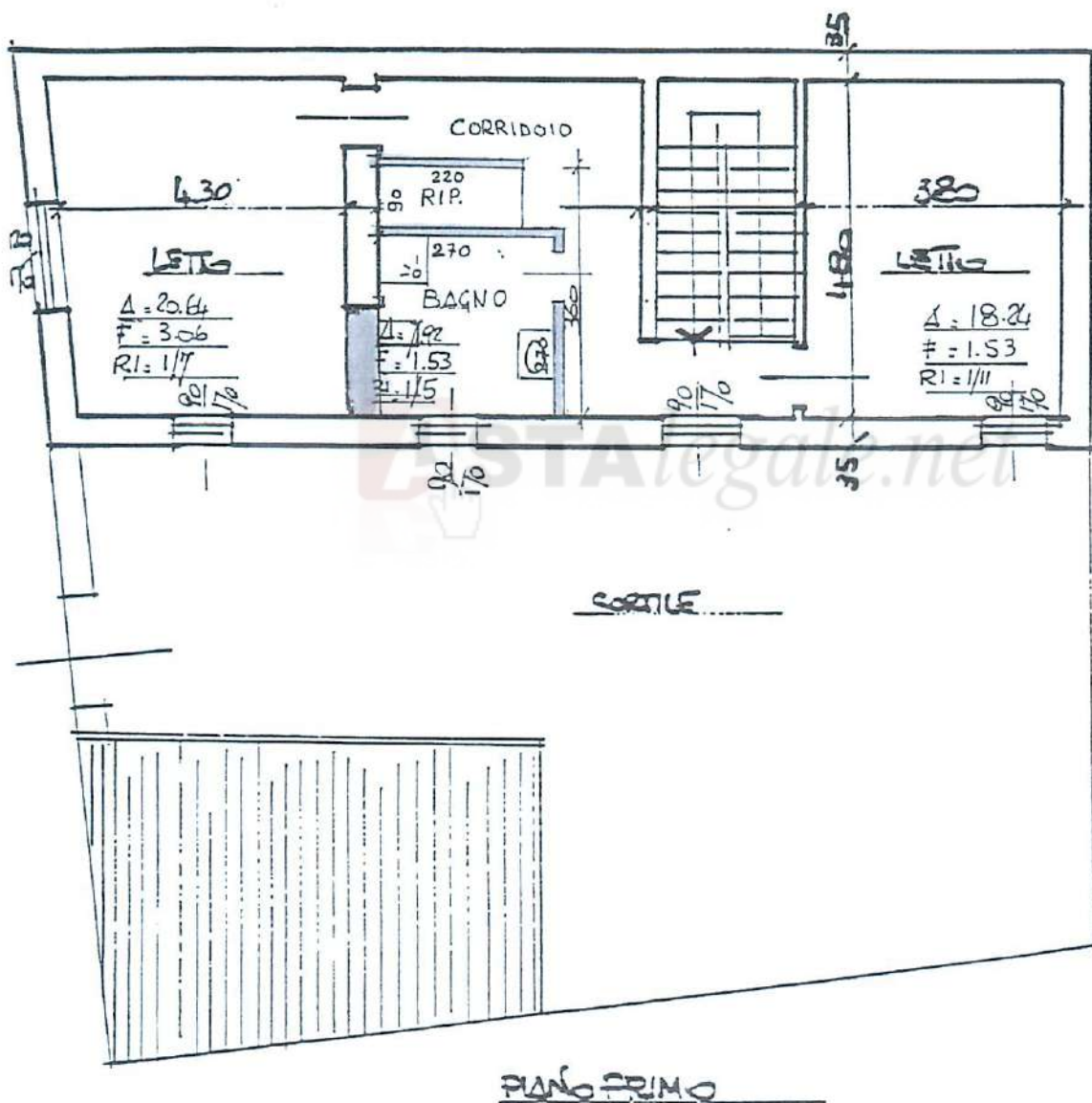
IL SINDACO



[Handwritten signature]



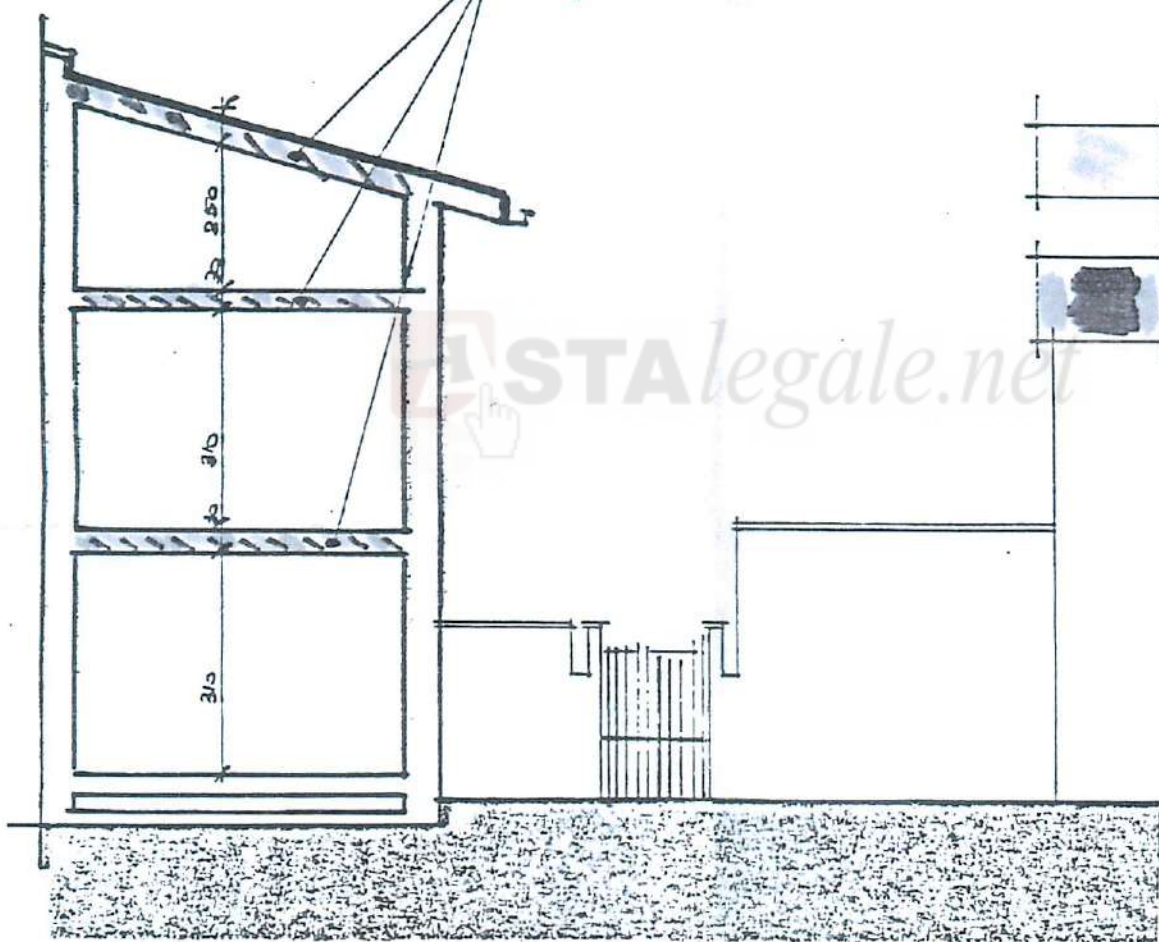




NUOVE COSTRUZIONI

PROGETTO

Rendizione edicole in legno
Con biforcimulato in laterocemento



DEMOLIZIONI

NUOVE COSTRUZIONI

SEZIONE E PROSPETTO SULLA VIA

CONFESSIONE TECNICA

Tecnico

60/99

Egr. Sig. SINDACO
DEL COMUNE DI SCANDOLARA RAVARA

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

(Art. 2 Legge 662 del 23 Dicembre 1996)



Il sottoscritto Sig. _____, residente in Comune di Scandolara Ravara, Frazione di
Castelponzone, Via Storta n.3/5, C.F.= _____, in qualità di proprietario del
fabbricato ad uso abitazione, posto all'indirizzo di residenza, distinto in mappa al Foglio N.5,
mappale n.237/parte,

COMUNICA

ai sensi e per gli effetti dell'Art. 2 Legge 662 del 23/12/1996,
di dare inizio, dopo il ventesimo giorno della presente comunicazione, alla realizzazione
dei seguenti lavori di manutenzione straordinaria, consistenti in :
-sostituzione intonaco civile esterno
-nuovo intonaco civile esterno
n.b. lavori da eseguirsi sui prospetti nord e ovest

DICHIARA

- che le opere da realizzare, corrispondono pienamente alle caratteristiche degli interventi
elencati nella Legge 662/96 sopra richiamata.
Segue la relazione tecnica asseverata, prevista dalla Legge 662/96, redatta da professionista
sia abilitato alla progettazione.

Castelponzone, li 05.10.1999

IL DICHIARANTE

RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

(Art. 2 Legge 23.12.1996 N. 662 comma 7)

INTERVENTO DI :

- ☒ a) Opere di manutenzione straordinaria;
- ☐ b) Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
- ☐ c) Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- ☐ d) Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- ☐ e) Opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- ☐ f) Impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici.
- ☐ g) Varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia;
- ☐ h) Parcheggi nel sottosuolo dei fabbricati.

da realizzare in Comune di Scandolara Ravara, Fraz. di Castelponzone, Via Storta n.3/5.

Il sottoscritto Geom. MAGLIA DINO, dello Studio Tecnico Associato di Pardi Geom. Fabio & Maglia Geom. Dino, P.Iva = 00452930168, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al N. 1256, con studio in S. Martino del Lago, Via Roma n. 22, in qualità di Tecnico incaricato dalla Sig. _____ di, esporti i necessari accertamenti,

DICHIARA

I) che gli interventi edilizi di cui alla presente denuncia di inizio attività rientrano tra quelli previsti alla lettera a) comma 7 dell'Art. 2 della Legge 662/96, e più precisamente :

- scrostamento di intonaco civile esterno
- realizzazione nuovo intonaco civile esterno

Tale intervento non comporta nessun aumento planivolumetrico, in quanto le altezze rimangono invariate.

II) che l'immobile oggetto d'intervento insiste su area destinata dal P.R.G. in zona "Residenziale A" - centro storico;

III) che le suddette opere non sono in contrasto :

- con i Regolamenti Edilizi e di Igiene in vigore; - con gli strumenti urbanistici generali o attuativi, vigenti ed adottati;

IV) che verranno rispettate tutte le norme di sicurezza ed igienico sanitarie in vigore.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico Geom. Maglia Dino

ASSEVERA

ai sensi dell' Art. 2 comma 7 Legge 23/12/1996 N. 662 la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici, generali ed attuativi, adottati ed approvati, ai regolamenti edilizi vigenti, nonché alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie vigenti.

S. Martino del Lago, Li 05.10.1999

IL TECNICO ASSEVERANTE





COMUNE DI SCANDOLARA RAVARA

PROVINCIA DI CREMONA

prot. 450/2004

Spett.le

e.p.c. Spett.le Geom. Maglio Dino
via Roma
S.Martino del Lago (CR)

OGGETTO: Denuncia di Inizio Attività D/04/2004

Presa d'atto

Si prende atto della denuncia di inizio attività presentata il 10.02.2004 prot.412, relativa ad opere di manutenzione straordinaria, Fg.5 Mapp. 237/P, come esposte nel progetto a firma del Geom. Dino Maglia, che assume la qualità di persona incaricata di pubblico servizio ai sensi della legge penale.

Le opere devono essere realizzate, fatti salvi i diritti di terzi, in conformità a quanto previsto dalla legge, ed alla normativa, o regolamentazione, urbanistica, edilizia e sanitaria in vigore.

Si ricorda che l'esecuzione di opere in difformità dalla denuncia comporta la sanzione pecuniaria ai sensi della vigente legislazione in materia.

La presente presa d'atto non autorizza l'inizio dei lavori che sarà subordinato a:

1. pagamento presso questi uffici di Euro 26,00 di diritti di segreteria.

Si ricorda che una volta terminati i lavori dovranno essere prodotti:

- fine lavori;
- certificato di collaudo finale che attesti la conformità delle opere al progetto presentato.

Scandolara Ravara,

19 FEB. 2004
19 FEB. 2004

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Ing. Guido Favalli




**AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI
SCANDOLARA RAVARA (CR)**

Oggetto : Trasmissione certificato di collaudo.

Denuncia di inizio attività presentata dal Sig. _____ n data 13 febbraio 2004
n° prot. 450, per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria, nell'immobile
posto in Comune di Scandolara Ravara località Castelponzone Via Storta n. 3, distinto in
mappa al foglio N. 5 mappale 237/parte.

Il sottoscritto Geom. Dino Maglia, con studio professionale sito in San Martino del Lago (CR) via
Roma n. 22, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al N° 1258, codice fiscale
MGL DNI 60E08 D150H, in qualità di progettista e direttore dei lavori delle opere realizzate sulla
base della suindicata denuncia di inizio attività :

- A) Certifica che le opere eseguite in economia, sono iniziate in data 15 marzo 2004 ed ultimate in
data 3 maggio 2004.-
- B) Attesta che le opere sono state realizzate in conformità agli elaborati progettuali allegati alla
denuncia di inizio attività suindicata.

San Martino del Lago, lì 7 maggio 2004

In Fede
IL TECNICO ABILITATO



COMUNE DI SCANDOLARA RAVARA	
09	0/05
UFFICIO TECNICO	

Spett. COMUNE DI SCANDOLARA RAVARA (CR)

Al Responsabile dell' Ufficio Tecnico

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA

ai sensi del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001

IL SOTTOSCRITTO

in qualità di proprietario dell'immobile
posto in Comune di Scandolara Ravara località Castelpozzone via Storta n. 3, catastalmente
identificato al foglio N. 5 mappale 237/parte del Comune medesimo,

PRESENTA

ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 la denuncia di inizio attività edilizia
per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria nel fabbricato sopra citato.

CONTESTUALMENTE COMUNICA

- 1- che il Progettista dei lavori è lo Studio Tecnico Associato di Piedi geom. Fabio & Maglia geom. Dino, con studio in San Martino del Lago (CR) via Roma 22, P.Iva 00452960198-, iscritti all'Albo dei geometri di Cremona al n° 1250 e 1258.
- 2- che il Direttore dei Lavori è lo Studio Tecnico Associato di Piedi geom. Fabio & Maglia geom. Dino, con studio in San Martino del Lago (CR) via Roma 22, P.Iva 00452960198-, iscritti all'Albo dei geometri di Cremona al n° 1250 e 1258.

DICHIARA

che le opere da realizzare, come illustrato nella relazione tecnica e negli elaborati grafici allegati, corrispondono pienamente alle caratteristiche degli interventi elencati nel D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 e che tali opere avranno inizio non prima di 30 giorni dalla data di presentazione della presente.

Si allega alla presente relazione tecnica asseverata redatta da professionista abilitato alla progettazione.

Castelpozzone, li 12 febbraio 2004

IL DICHIARANTE

COMUNE DI SCANDOLARA RAVARA	
UFFICIO TECNICO	
12 FEB 2004	
450	

Spett. COMUNE DI SCANDOLARA RAVARA (CR)

Al Responsabile dell'Ufficio Tecnico

RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE
ai sensi del D.P.R. N. 380 del 6 giugno 2001

tipo di riferimento : realizzazione di opere di manutenzione straordinaria nel fabbricato ad uso civile abitazione, posto in Scandolara Ravara località Castelpozzone via Storta n. 3, distinto in mappa al foglio N. 5 mappale 237/parte.

Il sottoscritto

Geometra **DINO MAGLIA** con studio in San Martino del Lago (CR) via Roma 22, iscritto all'Albo dei Geometri di Cremona al n° 1258,- Cod. Fisc. MGL DNI 60E08 D150H,

su incarico del Sig.

proprietario

dell'immobile sopra citato, esperiti i necessari accertamenti

DICHIARA

- 1) che gli interventi edilizi di cui alla presente denuncia inizio attività, rientrano tra quelli previsti dall'art. 3 lettera b) del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001, consistenti in :
OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA NEL FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE e precisamente :
 - demolizione tramezza interna da cm . 10 al piano primo.
 - formazione di un servizio igienico sanitario al piano primo, mediante tavolato da una testa di mattoni doppio UNI.
 - formazione di un piccolo ripostiglio al piano primo, mediante tavolato di mattoni forati da 8 cm. di spessore (scatole 25x25x8).
 - tamponamento e apertura di porta interna al piano primo.Tali opere non comportano variazione alla superficie, al volume, alla sagoma dell'edificio e non modificano la destinazione d'uso.
- 2) che le nuove opere verranno realizzate su area destinata dal P.R.G.C. in zona residenziale "A1" – centro storico – nucleo di antica formazione.
- 3) che le suddette opere **NON** sono in contrasto:
 - con gli strumenti generali o attuativi, vigenti ed adottati;
 - con il Regolamento Edilizio ed il regolamento Locale d'Igiene vigenti.
- 4) che verranno rispettate tutte le norme di sicurezza ed igienico-sanitari vigenti.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Tecnico GEOMETRA MAGLIA DINO

ASSEVERA

ai sensi del D.P.R. N. 380 del 6 giugno 2001 "la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici, generali ed attuativi, adottati o approvati, ai regolamenti edilizi vigenti, nonché alle norme di sicurezza ed igienico sanitarie vigenti.

San Martino del Lago, li 12.02.2004

IL TECNICO ASSEVERANTE
(Geom. Maglia Dino)



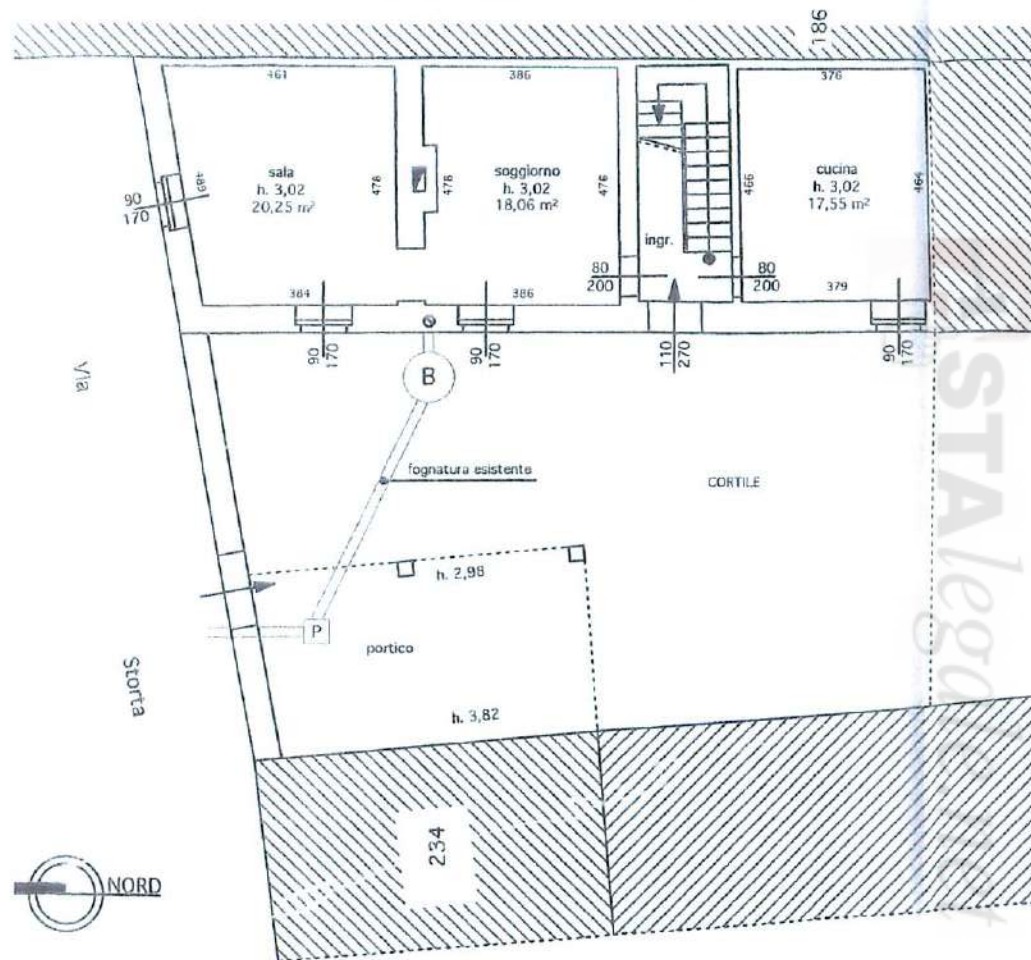
ALLEGATI :

- Progetto in duplice copia a firma dello Studio Tecnico Associato Piedi & Maglia.-
- Estratto di mappa e di P.R.G.C..-



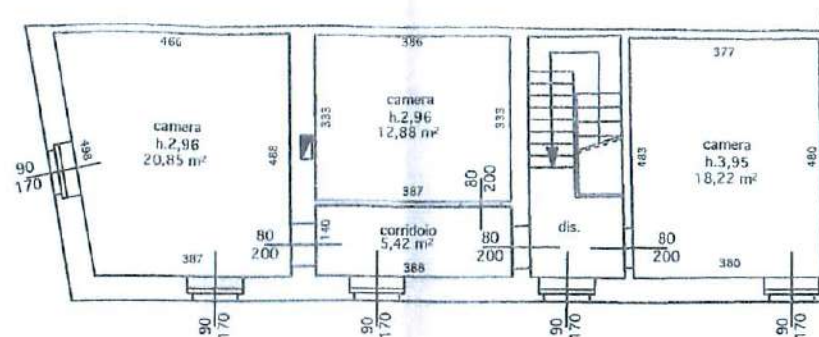
Asistalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

piano terra - invariato -

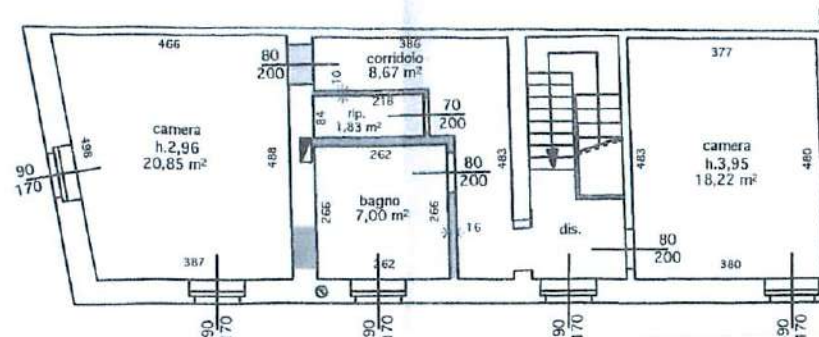


OPERE DI DEMOLIZIONE
NUOVE OPERE

piano primo - stato attuale -



piano primo - stato di progetto -



CONTENUTO: PIANTE PIANO TERRA E PRIMO
SCALA DISEGNO: 1:100



OGGETTO: D.I.A. per opere di manutenzione straordinaria
COMMITTENTE: Si
COMUNE DI: Scandolara Ravara, località Castelpozzone, Via Storta n. 3



Allegato D

APE

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1909200004623

VALIDO FINO AL: 02/10/2033

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: ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dati identificativi



Regione : Lombardia
Comune : SCANDOLARA RAVARA
Indirizzo : VIA STORTA 3
Piano : T-1
Interno :
Coordinate GIS : 45,05 10,3

Zona climatica : E
Anno di costruzione : 1930-1945
Superficie utile riscaldata (m²) : 128.26
Superficie utile raffrescata (m²) : 19.15
Volume lordo riscaldato (m³) : 653.67
Volume lordo raffrescato (m³) : 94.76

Comune catastale	SCANDOLARA RAVARA				Sezione	Foglio	5	Particella	237
Subalterni	da	503	a	503	da	a	da	a	
Altri subalterni									

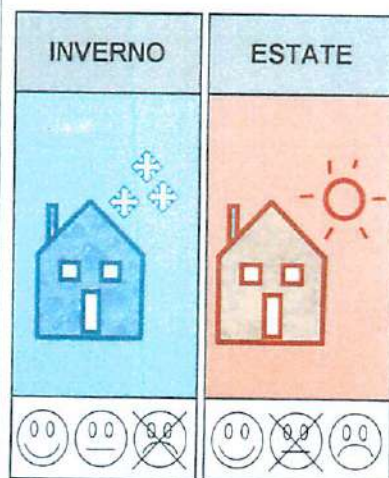
Servizi energetici presenti

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

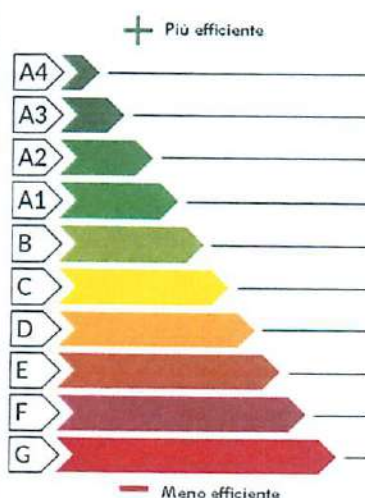
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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



EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO

CLASSE
ENERGETICA

F

EP gl, nren
282.19
kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili
avrebbero in media
la seguente
classificazione:

Se nuovi:



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
☒	Energia elettrica da rete	319,73 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 282.19
☒	Gas naturale	3408,06 m ³	
☐	GPL		
☐	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 1.17
☐	Gasolio e Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 53.85
☐	Solare termico		
☐	Eolico		
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	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	32.10	F (250.61)	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	653.67	m ³
S – Superficie disperdente	410.77	m ²
Rapporto S/V	0.63	
EP _{H,nd}	179.85	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0400	-
Y _{IE}	0.06	W/m ² K

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	1970		Gas naturale	24.00	0.68	η_{th}	1.03	262.58
	Generatore a biomassa	1960		Biomasse solide	11.00				
Climatizzazione estiva	Pompa di calore	1996		Energia elettrica	3.50	1.22	η_c	0.07	0.29
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	1970		Gas naturale	24.00	0.81	η_w	0.07	19.32
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili	Generatore a biomassa				11.00				
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1909200904623

VALIDO FINO AL: 02/10/2033



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: 07/09/2023

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Federico Gazzaniga	
Indirizzo	Via Del Giordano 142, Cremona (CR)	
E-mail	studio@gazzaniga-antoniofi.com	
Telefono		
Titolo	Diploma di geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio dei geometri	
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 02/10/2023

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 comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà 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	SISTEMI A 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.

Allegato E

Ispezione ipotecaria

Direzione Provinciale di CREMONA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 04/01/2024 Ora 15:17:29
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente GZZFRC

Ispezione n. T166598 del 04/01/2024

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di SCANDOLARA RAVARA (CR)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 5 - Particella 237 - Subalterno 503

Periodo da ispezionare:

dal 20/03/2023 al 04/01/2024

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

02/12/1997 al

04/01/2024

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA



Direzione Provinciale di CREMONA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 04/01/2024 Ora 15:20:12
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica
per dati anagrafici
Richiedente GZZFRC

Ispezione n. T167459 del 04/01/2024

Dati della richiesta

Cognome:
Nome:
Luogo di Nascita:
Data di Nascita:
Tipo ricerca: Ristretta
Periodo da ispezionare: dal 20/03/2023 al 04/01/2024
Tipo di formalità: Tutte

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/12/1997 al 04/01/2024
Periodo recuperato e validato dal 02/01/1975 al 01/12/1997
Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1975

ATTENZIONE: nel periodo precedente vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

NON E' STATO REPERITO NESSUN SOGGETTO A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA



COMUNE DI SCANDOLARA RAVARA
PROVINCIA DI CREMONA
SERVIZI DEMOGRAFICI

CERTIFICATO DI RESIDENZA

L' UFFICIALE D' ANAGRAFE

In base alle risultanze dell'anagrafe della popolazione residente

CERTIFICA CHE

È RESIDENTE IN QUESTO COMUNE IN
VIA STORTA n. 3

Il presente certificato è valido 6 mesi dalla data di rilascio.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

SCANDOLARA RAVARA, lì 05/01/2024

D. S. € 0,26

L'Ufficiale d'Anagrafe
SOZZI SARA



*Firma autografa omessa ai sensi
dell'art. 3 del D.Lgs. n. 39/1993*



COMUNE DI SCANDOLARA RAVARA
PROVINCIA DI CREMONA
SERVIZI DEMOGRAFICI

STATO DI FAMIGLIA ANAGRAFICO

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

In base alle risultanze degli atti CERTIFICA la seguente composizione della famiglia anagrafica di
residente in VIA STORTA n. 3

Ved.

atto n.173 p. 1 s. A anno 1957

mt.

12

pt.
nato a

to n.486 p. 1 s. A anno 1976

mt. (

FIG. 10

nato a C
Celibe

) il 06.01.1989 atto n.4 p. 1 s. A anno 1989

mt. 5

FIGLIO

Il presente certificato è valido 6 mesi dalla data di rilascio.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

SCANDOLARA RAVARA, li 05/01/2024

D. S. € 0,26

L'Ufficiale d'Anagrafe
SOZZI SARA

Firma autografa omessa ai sensi
dell'art. 3 del D.Lgs. n. 39/1993



Paternita' e maternita' indicata ai sensi del D.P.R. 2.5.1957, n.432 art.3



L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

atto n.8 p. 1 s. A anno 1954

MOGLIE

atto n.173 p. 1 s. A anno 1957

FIGLIO

n.486 p. 1 s. A anno 1976

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

L'Ufficiale d'Anagrafe
SOZZI SARA



Firma autografa omessa ai sensi
dell'art. 3 del D.Lgs. n. 39/1993