

TRIBUNALE DI CREMONA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata: 164/2017
Giudice G.O.T.: avv. SIMONA FIORI
Custode giudiziario: /////

ITALFONDIARIO S.P.A.
contro



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Relativo di immobili siti nel comune di SCANDOLARA RAVARA (CR) via Roma 2

Identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- casa di abitazione - fg. 11 map. 230 -231/4 -232/3 cat. A/3 cl 1 vani 8 mq 191/156 r.c. 256,16

L'esperto stimatore:
Geom. Daniele Cattaneo
P.zza Europa 3 Formigara CR
Albo Periti Tribunale n. 417



SCHEDA SINTETICA ED INDICE

- Diritto:	cfr pag. 5	- Piena proprietà esecutati
- Bene:	cfr pag. 5	- abitazione di vecchio impianto
- Ubicazione:	cfr pag. 5	- Scandolara Ravara, via Roma 2
- Stato:	cfr pag. 6	- precaria manutenzione
- Lotti:	////	- unico
- Dati catast. Pignoram. cfr pag. 7		- fg 11 map 230, 231/4, 232/3 piena proprietà
- Dati catast. Attuali:	cfr pag. 7	- idem
- Irregolarità /abusi	cfr pag. 8	- sì, sanabili
- Valore libero Mercato cfr pag. 9		- € 44.700,00
- Valore vendita forzata cfr pag. 9		- € 38.200,00
- Vendibilità	////	- scarsa
- Motivo	cfr pag. 10	- necessita di manutenzione
- Occupazione	cfr pag. 11	- dell' esecutata
- Locazione	/////	- no
- Oneri arretrati	////	- ////

ALLEGATI

DOC. A	-	ATTO DI PROVENIENZA
DOC. B	-	VISURA IPOTECARIA AGGIORNATA
DOC. C	-	ELABORATO COME DA RILIEVO
DOC. D -	-	PLANIMETRIA CATASTALE
DOC. E	-	VALORE DI COMMERCIALIZZAZIONE COME DA M.C.A.
DOC. F	-	A.P.E.
DOC. G	-	FASCICOLO FOTOGRAFICO
DOC.H	-	ORTOFOTO, ESTRATTO DI MAPPA, COMPARAZIONE.
DOC. I	-	VISURA CATASTALE STORICA
DOC. L	-	PROVVEDIMENTI CONCESSORI AGLI ATTI COMUNALI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'Illustrissimo G.O.T. Giudice dell'Esecuzione Avv. SIMONA FIORI nominava in data 12.12.2017 il sottoscritto geometra quale esperto nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare promosso da _____ contro _____

_____ riferita alla quota di piena proprietà di un immobile costituente un'abitazione civile (fg. 11 map. 230 –231/4 –232/3) ubicato in Scandolara Ravara via Roma n° 2.

Il sottoscritto, giurando, in data 20.12.2017, accettava l'incarico, impegnandosi a rispondere al seguente quesito:

Il giudice dell'esecuzione,

visti gli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc,

dispone che l'esperto geom. Daniele Cattaneo,

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

successivamente:

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

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



4. *nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
5. *a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;*
6. *a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;*
7. *a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;*

alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; 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 d.a. cpc;

referisca 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 dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

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



- CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI -

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

- Documentazione completa e correttezza delle date degli atti di procedimento;

- INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI -

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

Dopo aver recuperato dal portale dell'Agenzia delle Entrate sia l'estratto di mappa che la planimetria inserita in scheda catastale e dopo aver inviato comunicazione a mezzo raccomandata R.R. della data ed ora del sopralluogo fissata per il giorno 11.01.2018 ore 10,30, il sottoscritto, accompagnato da aiutante di concetto, si recava in Scandolara Ravara, via Roma 2 dove veniva accolto dall'esecutata. Iniziavano così le operazioni peritali consistenti nel rilevamento di tutti i locali al fine di poterli rapportare con i documenti agli atti comunali e catastali, scattando le foto di rito e rilevando i corpi scaldanti, le misure e la tipologia dei serramenti e dei vetri, dati necessari alla stesura dell'A.P.E.. Durante il sopralluogo, veniva anche mostrato l'atto di provenienza, che opportunamente fotocopiato, si allega in calce al presente elaborato quale **doc A**.

. Accedendo al sito dell'Agenzia delle Entrate veniva fatta ispezione ipotecaria (**vedi doc B**) al fine di individuare eventuali trascrizioni o iscrizioni successive alla data di visura del documento notarile inserito in procedura oppure se vi fossero ulteriori vincoli in carico all'immobile, avendone esito negativo.

In data 25.01.2018 all'ufficio tecnico comunale di Scandolara Ravara, veniva richiesta documentazione in merito a provvedimenti concessori intervenuti sugli



immobili oggetto di procedura e di questi ne veniva fornita prontamente le copie sia degli elaborati che dei provvedimenti autorizzativi.

Dopo tali adempimenti, lo scrivente iniziava la ricerca di possibili comparabili conformemente a quanto previsto dai Criteri di Valutazione Internazionale (IVS) con risultati positivi in quanto riusciva ad individuare una compravendita recente di parte di fabbricato di vecchio impianto, nello stesso comune .

La presente relazione di stima è dunque il risultato di un insieme di ricerche di accertamenti di mercato, di carattere catastale ed urbanistico che il sottoscritto ha effettuato allo scopo di verificare la reale consistenza, lo stato autorizzativo e manutentivo dei beni pignorati, nonché la definizione dei confini e le caratteristiche di contenimento dei consumi dell'abitazione.

LOTTO 1 - QUESITO 1 – *provveda a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 cpc e 173 bis disp. att. cpc;*

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Il bene oggetto di procedura esecutiva posto in Scandolara Ravara di seguito descritto risulta di proprietà di:

- proprietà 1/2

proprietà 1/2 in

un'abitazione di vecchio impianto, posta principalmente su due piani fuori terra e per altra parte su unico piano, con rustico accessorio in corpo separato ed area di pertinenza. Il tutto ubicato in Scandolara Ravara via Roma n° 2 (**vedi foto esterne 1, 2, 3 e 4**). L'unità abitativa, inserita nel fabbricato principale, con accesso indipendente da cortile privato è composta da: ingresso, soggiorno, cucina,



disimpegno, bagno e cantina al piano terreno; tre camere da letto al piano superiore.

I due piani sono collegati da scala rettilinea (foto interne 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12).

L'accessorio, in corpo separato, comprende un portico e tre piccoli ambienti al piano terreno ed un rustico/fienile, al piano superiore. Le aree esterne di pertinenza esclusiva sono utilizzate come cortile o area ortiva.

La planimetria, come da rilievo del 11.01 u.s., viene allegata quale **doc C**.

L'unità abitativa, oggetto della presente procedura è stata oggetto di parziale ristrutturazione negli anni 2005/2006 nel comparto su due piani che ha riguardato il solaio in legno di sottotetto posato a vista ed il manto di copertura, alcune piccole modifiche delle aperture esterne, il rifacimento di parte dei pavimenti e degli intonaci interni con sostituzione di alcuni serramenti lasciando sostanzialmente immutato le vecchie tipologie di finitura interne della porzione a piano unico e comprendente il servizio igienico sanitario, il disimpegno e la cantina. Attualmente l'unità abitativa si presenta in stato manutentivo piuttosto precario e, a parere dello scrivente, bisognoso di interventi sostanziali per quanto attiene gli impianti: riscaldamento, igienico sanitario ed elettrico, sostituzione di alcuni serramenti, rivestimenti del servizio igienico ed opere di intonacatura esterna. Anche il rustico accessorio necessita di un radicale intervento sia di riconsolidamento strutturale delle murature portanti, di rifacimento della copertura che di pulizia generale dei locali. L'area antistante l'entrata della parte abitativa ha una superficie di circa 170 mq, mentre l'orto attualmente incolto consta di circa 150 mq.,

Esternamente evidenti sono i segni di umidità di risalita e distacco degli intonaci, in particolar modo nella parete verso sud dell'abitazione .

- CONFINI -

I confini dell'intero compendio sono:



- nord - mapp. 226 di fg. 11;
- est - prima via Roma poi beni di altra ditta ai mapp. 231, 232 e 233
- sud - map. 406 di fg. 11 a linea di termini;
- ovest - mapp. 226, 494, 274 e 539 di fg. 11 .

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La proprietà del bene oggetto di pignoramento risulta in carico a:

- [redacted] proprietà per 1/2 [redacted]
- [redacted] proprietà per 1/2 [redacted]

ed è identificata catastalmente come segue:

- fg. 11 mapp. 230, 231/4, 232/3 cat. A/3 cl. 1 vani 8 mq. 191/156 r.c. € 256,16

Gli identificativi dell'atto di pignoramento corrispondono a quanto riportato nelle visure catastali e dall'esame della planimetria (**doc. D**), viene verificata la corrispondenza della rappresentazione rispetto allo stato dei luoghi. Da un'accurata verifica, esistono delle piccole differenze, ma le variazioni apportate riguardano esclusivamente una modifica delle aperture esterne della porzione abitativa su due piani e pertanto, come previsto dalla circolare 2/2010 del 09.07.2010 prot. 36607 comma e dell'Agenzia del Territorio, per tali variazioni, *"non sussiste l'obbligo di dichiarazione"*. A seguito di quanto sopra si considera la scheda planimetrica rappresentativa dello stato dei luoghi.

- ACCESSI -

Pedonale dalla via Roma, attraverso cortile privato di diretta pertinenza catastalmente identificato dal map 230 e carraio, nella parte retrostante, passando su beni di terzi catastalmente identificabile dal map. 233 di fg. 11.



- PROVENIENZA -

- Atto di compravendita a rogito notaio VIRGILIO RIZZI in Cremona stipulato in data 07 luglio. 2005 rep. 167194/18376, registrato a Cremona il 20.07.2005 al n° 2677 serie 1T (**doc. A**) trascritto a Cremona il 02.05.2007 ai n.ri 5407/2781.

- RIFERIMENTI URBANISTICI -

Il fabbricato risulta di vecchio impianto e sicuramente costruito antecedentemente al 01.09.1967 e dall'esame degli atti depositati presso il comune di Scandolara Ravara, previa richiesta di accesso agli atti, emerge che esistono successivamente al 1967, i seguenti provvedimenti autorizzativi:

1) **D.I.A. n° 36/2005 prot. 3130 del 18.agosto 2005 riguardante opere di straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo.**

N.B.- rispetto alla documentazione ed elaborati grafici depositati agli atti comunali allegati al provvedimento concessorio, sono state apportate, in corso d'opera delle piccole variazioni che riguardano le aperture al piano terreno verso il cortile di sud e la mancata realizzazione del disimpegno al piano superiore. La distribuzione è stata lasciata come nella situazione preesistente. Trattandosi di leggera difformità rispetto all'approvato, si determina in € **1600,00** circa l'impegno di spesa complessivo per riportare l'immobile in conformità urbanistica ripartiti come segue: € 516,46 la sanzione da versare al comune di Scandolara oltre alle spese comunali d'istruttoria e quelle di tecnico abilitato per la presentazione della pratica.

- QUESITO 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);*

- STIMA DEL BENE -

L' unità abitativa, come da rilievo, ha una superficie lorda di mq 61,94 (compreso muri) al piano terreno e di mq 87,29 al piano superiore, mentre il rustico accessorio in



corpo separato, comprendente pollai, portico/rustico al piano terra e fienile al piano superiore su ambedue i piani, consta di mq. 115,68. Come già precedentemente affermato, la porzione ad unico piano della parte abitativa, comprendente il corridoio, il disimpegno che porta alla scala di accesso al piano superiore ed il locale cantina, non sono stati oggetto d'intervento e soffrono di una precarietà notevole, riscontrabile sia nei serramenti che nelle pavimentazioni o rivestimenti. Per questo comparto e per il rustico accessorio si procede in modo distinto dalla porzione abitativa posta su due piani recuperata comunque parzialmente negli anni 2005/2006. In particolar modo il rustico, gravemente malorato anche in termini strutturali, viene trattato in termini di ragguaglio con percentuale estremamente ribassata.

A seguito di quanto sopra la superficie commerciale viene calcolata in **mq. 184,61**.

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto (Market Comparison Approach), si provvede alla comparazione con un'abitazione singola costruita ante 1967 comprendente la parte abitativa al piano primo e parte accessoria al piano terra ed area di pertinenza esclusiva mercato nel recente passato (luglio 2015).

La presente valutazione tiene conto dei valori sopra citati con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso ed i dettagli del criterio utilizzato per la valutazione sono compiutamente contenuti nell'**allegato doc. E**.

Il valore attribuito all'intero bene in piena proprietà "IN LIBERO MERCATO" viene determinato in € 44.700,00, che viene significativamente ridotto in VENDITA FORZATA ad € 38.200,00 dove si tiene conto della REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, ecc. (valore a mq. commerciale



€ 242,13 in LIBERO MERCATO ed € 206,92 in VENDITA FORZATA).

Trattandosi di abitazione singola ristrutturata solo in parte, in modo popolare, negli anni 2005/2006, il giudizio sulla commerciabilità viene valutato **SCARSO**.

- **QUESITO 6 - (A.P.E.)** *a predisporre l'attestazione di prestazione energetica,*

Con la collaborazione di ausiliario tecnico si è provveduto alla predisposizione di nuova A.P.E. che si allega (quale doc. E).

- **QUESITO 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;*

Come già inserito in capitolo precedente, si riporta l'esatta identificazione catastale confermando la **CORRISPONDENZA** con i dati inseriti nell'atto di pignoramento.

La proprietà del bene oggetto di pignoramento risulta in carico a:

ed è identificata catastalmente come segue:

- fg. 11 mapp.230, 231/4, 232/3 cat. A/3 cl. 1 vani 8 mq. 191/156 r.c. € 256,16

Gli identificativi dell'atto di pignoramento corrispondono a quanto riportato nelle visure catastali e dall'esame della planimetria, viene verificata la corrispondenza della rappresentazione rispetto allo stato dei luoghi, ovvero da un'accurata verifica, esistono delle piccole differenze, ma le variazioni apportate riguardano esclusivamente una modifica delle aperture esterne della porzione



abitativa su due piani e pertanto, come previsto dalla circolare 2/2010 del 09.07.2010 prot. 36607 comma e dell'Agenzia del Territorio, per tali variazioni, "non sussiste l'obbligo di dichiarazione". A seguito di quanto sopra si considera la scheda planimetrica rappresentativa dello stato dei luoghi.

alleggi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, (allegato G) nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari, anche reperibili da web (allegato H), la visura catastale storica (Allegato I), la copia della concessione (allegato L) ecc.;

INFORMAZIONI UTILI

a) - *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

Trattandosi di fabbricato indipendente, non è previsto che possano esistere oneri condominiali

b) - *verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ecc.*

Dal sopralluogo è appurato che i beni, sono occupati dall'esecutata e dalle figlie della stessa

SCHEMA SINTETICA - *fornire una breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati in sintesi i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali, ecc.*

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI INSERITI IN PROCEDURA

- Abitazione di vecchio impianto, posta principalmente su due piani fuori terra e per altra parte su unico piano, con rustico accessorio in corpo separato ed area di pertinenza. Il tutto ubicato in Scandolara Ravara via Roma n° 2 (**vedi foto esterne 1, 2, 3 e 4**). L'unità abitativa, inserita nel fabbricato principale, con accesso



indipendente da cortile privato è composta da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e cantina al piano terreno; tre camere da letto al piano superiore. I due piani sono collegati da scala rettilinea (**foto interne 5, 6, 7 e 8**). L'accessorio, in corpo separato, comprende un portico e tre piccoli ambienti al piano terreno ed un rustico/fienile, al piano superiore (**foto interne 9, 10**). Le aree esterne di pertinenza esclusiva sono utilizzate come cortile o area ortiva.

La planimetria, come da rilievo del 11.01 u.s., viene allegata quale **doc C**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La proprietà del bene oggetto di pignoramento risulta in carico a:







ed è identificata catastalmente come segue:

- fg. 11 mapp.230, 231/4, 232/3 cat. A/3 cl. 1 vani 8 mq. 191/156 r.c. € 256,16

Gli identificativi dell'atto di pignoramento corrispondono a quanto riportato nelle visure catastali e dall'esame della planimetria, viene verificata la corrispondenza della rappresentazione rispetto allo stato dei luoghi.

- CONFINI -

I confini dell'intero compendio sono:

- nord - mapp. 226 di fg. 11;
- est - prima via Roma poi beni di altra ditta ai mapp. 231, 232 e 233
- sud - map. 406 di fg. 11 a linea di termini;
- ovest - mapp. 226, 494, 274 e 539 di fg. 11 .



ACCESSI

Pedonale dalla via Roma, attraverso cortile privato di diretta pertinenza catastalmente identificato dal map 230 e carraio, nella parte retrostante, passando su beni di terzi catastalmente identificabile dal map. 233 di fg. 11.

STIMA DEL BENE

Il valore attribuito al bene, in piena proprietà, “IN LIBERO MERCATO” viene determinato in € 44.700,00, significativamente ridotto in VENDITA FORZATA ad € 38.200,00 dove si tiene conto anche della necessaria futura regolarizzazione urbanistica, ecc. (valore a mq. commerciale € 242,13 in LIBERO MERCATO ed € 206,92 in VENDITA FORZATA).

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Con la collaborazione di ausiliario tecnico si è provveduto alla stesura di A.P.E. che si allega in quanto mancante.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA E SERVIZI OFFERTI

Nel comune di Scandolara Ravara, posto a circa 15 km dalla città di Casalmaggiore, risiedono circa 1380 abitanti e sono presenti: scuola dell'infanzia ed elementari, la farmacia e due banche.

Nella frazione i servizi pubblici sono di discreto livello (linea autobus).

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

All'attualità, l'abitazione è occupata dall'esecutata con le due figlie.

STORICO VENTENNALE

Alla data odierna si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* (coniugi in regime di comunione legale per ½ ciascuno), l'immobile oggetto della procedura esecutiva era pervenuto giusto atto di vendita notaio Rizzi Virgilio del 07.07.2005 rep. n. 167194/18376 trascritto il



22.07.2005 ai nn. 8140/4672, da potere di

* Ai sigg

gli immobili (già part. 231/2 – 232/2 – 231/3) erano pervenuti, in parte per successione in morte di

(den. 14 vol. 86 dell'Ufficio del Registro di Casalmaggiore (Cr) del 13.11.1991) trascritta il 29.11.1991 ai nn. 8654/5927, devoluta per legge

N.B.: non risulta trascritta accettazione di eredità

* l'intero immobile, era pervenuto giusto atto di vendita in Notar Alessandro Cirani del 20.07.1969 rep. 4342/696 registrato a Casalmaggiore il 02.08.1960 al n. 618 vol. 123 trascritto il 12.08.1969 ai nn. 5235/3171 da potere dei sigg

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE n. 8141/2038 del 22.07.2005 nascente da concessione a garanzia di mutuo in Notar Rizzi Virgilio del 07.07.2005 rep. n. 167195/18377

A favore: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. con sede in Parma – c.f.: 02113530345 (elettivamente domiciliata presso la propria sede legale in Parma, Via Università n. 1)

Contro: ~~~~



- Mutuo di € 75.000,00, durata 25 anni, ipoteca di € 112.500,00 – gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva.

ISCRIZIONE N. 9801/2260 del 28.08.2006 nascente da ipoteca legale ruolo esattoriale n. 630133 del 25.08.2006

A favore:

(elettivamente domiciliata in

Contro:

- Sorte capitale di € 72.195,04, ipoteca di € 144.390,08 – gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva.

TRASCRIZIONE N. 3866/2629 del 22.05.2017 nascente da verbale di pignoramento immobili n. 1473 del 06.05.2017 – Ufficiale Giudiziario di Cremona

A favore: Credit Agricole Cariparma S.p.A. con sede in Parma – c.f.: 02113530345

Contro:

- sorte capitale di € 69.839,00 oltre interessi e spese.

Si certifica altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti:

- catasto fabbricati comune di Scandolara Ravara (Cr) Fg. 11 part. 230, part. 231 sub. 4 e part. 232 sub. 3 cat. A/3 classe 1, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq. 191, totale escluse aree scoperte mq. 156. Rendita € 256,16, Via Roma n. 2, piano T-1, in ditta

..... dette particelle
originano per variazione del 26.01.2004 protocollo n. CR0004861 rettif. Identif. Catastali (n. 498.1/2004) dalle part. 231 sub. 4 e part. 232 sub. 3; che a loro volta per



variazione del 19.01.1986 in atti dal 19.10.1995 per Fus. Ristrut. (n. 14.1/1986)

originano dalla soppressione delle part. 231 sub. 2, part. 232 sub. 3, part. 231 sub. 3.

ALLEGATI

- | | | |
|--------|---|--|
| DOC. A | - | ATTO DI PROVENIENZA |
| DOC. B | - | VISURA IPOTECARIA AGGIORNATA |
| DOC. C | - | ELABORATO COME DA RILIEVO |
| DOC. D | - | PLANIMETRIA CATASTALE |
| DOC. E | - | VALORE DI COMMERCIALIZZAZIONE COME DA M.C.A. |
| DOC. F | - | A.P.E. |
| DOC. G | - | FASCICOLO FOTOGRAFICO |
| DOC. H | - | ORTOFOTO, ESTRATTO DI MAPPA, COMPARAZIONE. |
| DOC. I | - | VISURA CATASTALE STORICA |
| DOC. L | - | PROVVEDIMENTI CONCESSORI AGLI ATTI COMUNALI |

Formigara li 08.03.2018

L'esperto incaricato

Geom. Daniele Cattaneo



doc A

Repertorio N. 167194

Raccolta N. 18376

COMPRAVENDITA

Repubblica Italiana

Cremona, questo giorno di giovedì 7 sette luglio
2005 duemilacinque

Nel mio studio in Piazza Roma n.27

Avanti a me Dottor Virgilio Rizzi Notaio in Cremona,
iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di
Cremona-Crema, senza la presenza dei testimoni per
avervi i Comparenti di comune accordo e col mio
consenso rinunziato, si sono personalmente costi-
tuiti i Signori:

CF:

coniugato in regime di comunione dei beni

CF:

coniugata in regime di comunione dei beni



Registrato a Cremona
20 LUG. 2005

N. 2677

Serie 17

Registro € 1188,00

Trascrizione € 168,00



Dott. VIRGILIO RIZZI

NOTAIO

26100 CREMONA - PIAZZA ROMA, 27 (GALLERIA XXV APRILE) - TEL. 0372.36.297 - 0372.36.244 - FAX 0372.437.268

CF:

coniugata in regime di separazione dei beni

interveniente la presente atto, come dichiara, sia
proprio che in nome e per conto della signora

CF:

vedova e non riconiugata

quale procuratrice speciale della stessa in forza
della procura in autentica in data 14.6.2005 n.
167087 di mio repertorio che si allega al presente
atto sotto la lettera "A"

e

CF:

coniugi in regime di comunione dei beni _____

Comparenti della cui identità personale sono io _____

Notaio certo, i quali mi dichiarano di convenire e _____

stipulare quanto segue: _____

I signori _____

ciascuno per la propria quota _____

indivisa di 1/9 e _____

, quest'ultima a _____

mezzo dell'intervenuta procuratrice speciale, per la _____

propria quota indivisa di 6/9 vendono ai signori _____

che acquistano in _____

regime di comunione, _____

il seguente immobile: _____

Casa di civile abitazione su due piani (terreno e _____

primo) costituita da appartamento, locali accessori _____

anche in corpo staccato di fabbricato, portico _____

nonchè porzione di area pertinenziale esclusiva a _____

cortile, giardino ed orto _____

il tutto posto in Scandolara Ravara, via Roma n. 2 _____

in Catasto Fabbricati di detto Comune distinti come _____

segue: _____

- foglio 11 _____

mapp. 230 - via Roma n. 2 - p. T1 - cat A3 - cl 1 - _____

vani 8 - RCE 256,16 _____

mapp. 231 sub. 4 _____

mapp. 232 sub. 3 _____



Confini in unico corpo: _____

a Nord: a linea di termini ragioni di cui al mapp.
226; _____

ad Est: a linea di termini ragioni di cui ai mapp.
233, 232 parte, 231 parte, indi la via Roma; _____

Sud: ragioni di cui al mapp. 406 a linea di ter-
mini; _____

ad Ovest: ragioni di cui ai mapp. 226 , 494, 274 e
234 a linea di termini. _____

Accessi: _____

direttamente dalla via Roma.

Provenienza: _____

L'immobile di cui sopra pervenne alla parte vendi-
trice quanto alla quota di 1/2 di spettanza della
signora . per giusti titoli anteriori

al ventennio, mentre la complessiva restante quota

per successione di _____ apertasi il

1.1.1991 come da denuncia n. 14 vol. 86 dell'Ufficio

del Registro di Casalmaggiore. _____

La parte venditrice, debitamente ammonita, dichiara

a sensi degli artt. 3 e 76 D.P.R. 28 dicembre 2000

n. 445 che la costruzione dell'immobile in oggetto è

iniziata anteriormente all'1.9.1967 e che succes-

sivamente non sono intervenute variazioni o modi-

fiche richiedenti provvedimenti delle autorità ur-

banistiche.

La parte venditrice garantisce la piena proprietà, libertà e disponibilità dell'immobile venduto.

Gli effetti del presente atto si producono a far tempo dal giorno d'oggi.

La vendita viene stipulata per il prezzo complessivo, stabilito a corpo di Euro 34.000,00 trentaquattromila virgola zero

Tutto il qual prezzo la parte venditrice dichiara di aver prima d'ora ricevuto dalla parte acquirente, cui ne rilascia corrispondente quietanza liberatoria, rinunciando espressamente ad ogni diritto d'ipoteca legale.

Tutte le spese ed imposte del presente atto e dipendenti si convengono ad intero carico della parte acquirente.

Le parti, mi dichiarano che fra esse non corrono rapporti di coniugio o di parentela di cui all'art. 26 della legge di registro e richiedono l'applicazione delle agevolazioni di cui alla nota II bis all'art. 1 - Tariffa allegata al D.P.R. 26.4.1986 n. 131, nel Testo modificato dalla L. 28.12.1995 n. 549 e successive modifiche ed all'uopo dichiarano
- che l'immobile in oggetto non è di lusso, secondo i criteri ivi previsti;



- che la parte acquirente intende adibirlo a propria abitazione; ha la propria residenza nel Comune di Scandolara Ravara; non è titolare esclusiva, nè in comunione legale con il proprio coniuge dei diritti reali ivi previsti su altra casa d'abitazione nel Comune di cui sopra, nè, in via esclusiva o pro quota neppure in regime di comunione legale, su altra casa d'abitazione acquistata con agevolazioni previste dalla citata disposizione o dalle altre di cui alla lettera c) della stessa, in altra parte del territorio nazionale ed è edotta delle conseguenze fiscali dell'eventuale trasferimento, a titolo oneroso o gratuito dell'immobile in oggetto, prima che sia decorso un quinquennio da oggi.

Agli effetti della Legge 19.5.1975 N. 151 i signori

dichiarano che la quota immobiliare in oggetto è bene personale pertanto estraneo al regime di comunione in quanto ereditario.

Le parti mi esonerano dalla lettura dell'allegato ad esse ben noto.

Richiesto

io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto per intero a macchina con nastro indelebile, da persona di mia fiducia, su due fogli per totali pagine sette, da me letto ai Comparenti, che da me interpellati mi dichiarano di approvarne pienamente il contenuto ed in conferma con me Notaio si sottoscrivono.

 ASTAlegale.net

Mani Not.



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

Data 09/03/2018 Ora 16:01:46
Pag. 1 - Segue

doc B

Ispezione telematica

Ispezione n. T221377 del 09/03/2018

per immobile

Richiedente CTTDNL

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SCANDOLARA RAVARA (CR)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 11 - Particella 230
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2005 al 09/03/2018
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/2005 al 09/03/2018

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/12/1997 al 09/03/2018

Elenco immobili

Comune di SCANDOLARA RAVARA (CR) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0011 Particella 00230 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 22/07/2005 - Registro Particolare 4672 Registro Generale 8140
Pubblico ufficiale RIZZI VIRGILIO Repertorio 167194/18376 del 07/07/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati
 2. ISCRIZIONE del 22/07/2005 - Registro Particolare 2038 Registro Generale 8141
Pubblico ufficiale RIZZI VIRGILIO Repertorio 167195/18377 del 07/07/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati
 3. ISCRIZIONE del 28/08/2006 - Registro Particolare 2260 Registro Generale 9801
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONCESSIONE DELLA PRO Repertorio 630133 del 25/08/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Nota disponibile in formato elettronico
 4. ISCRIZIONE del 19/10/2007 - Registro Particolare 3129 Registro Generale 12260
Pubblico ufficiale EQUITALIA SRT SPA Repertorio 100612/35 del 16/10/2007

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

Data 09/03/2018 Ora 16:01:46
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T221377 del 09/03/2018

per immobile

Richiedente CTTDNL

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3162 del 19/12/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

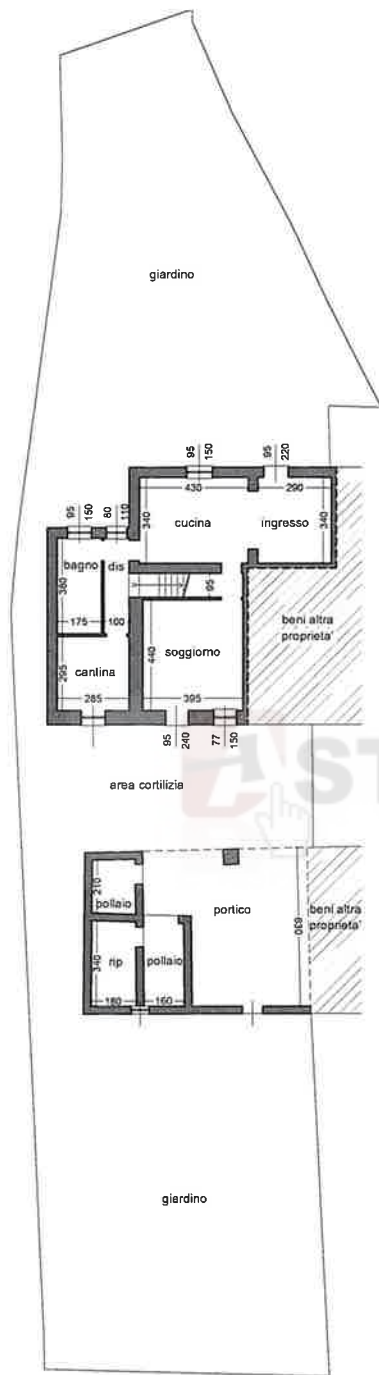
Presenza graffiati

5. TRASCRIZIONE del 22/05/2017 - Registro Particolare 2629 Registro Generale 3866
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CREMONA* Repertorio 1473 del 06/05/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati



PLANIMETRIA PIANO TERRA

scala 1:200

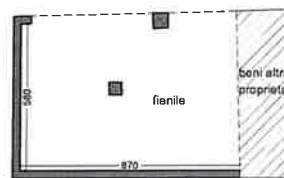


PLANIMETRIA PIANO PRIMO

scala 1:200



vuoto su
area cortilizia



TRIBUNALE DI CREMONA

Comune di Scandolara Ravara - CR

Esecuzione immobiliare 164/2017
elaborato rappresentativo dello
stato di fatto del fabbricato

Nord



doc
C



MODULARIO
F. 10 mod. 496



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1946 N. 63)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SCANDOLARA RAVARARA - ROMA

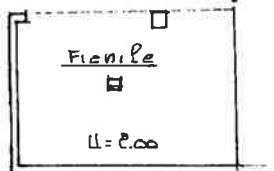
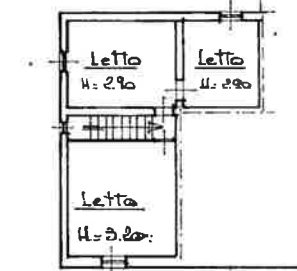
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CREMONA

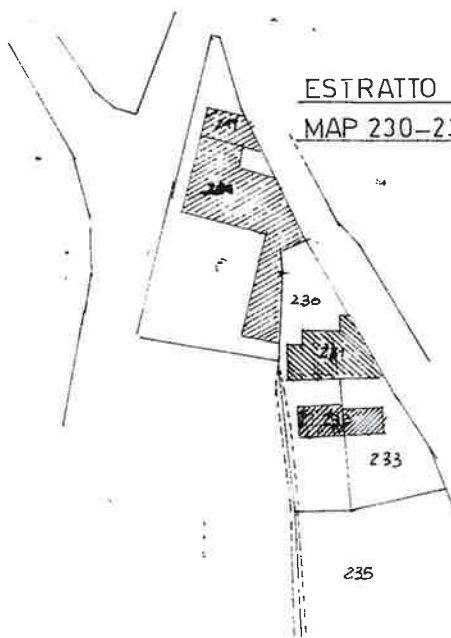
Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

piano primo



ASTAlegale.net



ESTRATTO DI MAPPA E11
MAP 230-231-232 SCALA 1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

11/86

Compilata dal GEOM. BOTTINI PIETRO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI n° 405
della Provincia di CREMONA

05 FEBBRAIO 1986

Firma:

Pietro Bottini

doc D

NI

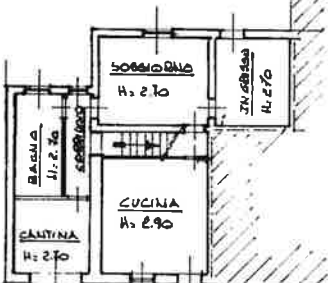
Planimetria del
Ditta
Allegata all' n. di

piano terra

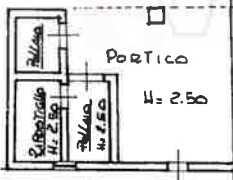
piano primo

GIARDINO

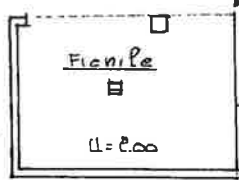
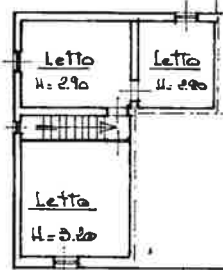
Via Roma



CORTILE



PORTO



incur 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/12/2017 - Comune di SCANDOLARA RAVARA (497) - < Foglio: 11 - Particella: 230 - Subalterno: 0 >

DATA
PROT. N. 11

MODULARIO
F. 11/1986 496



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1986 N. 11)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SCANDOLARA RAVARA *via* ROMA

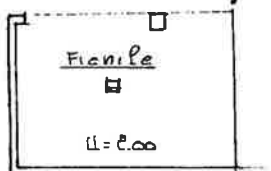
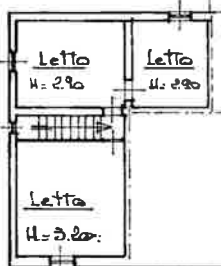
Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CREMONA

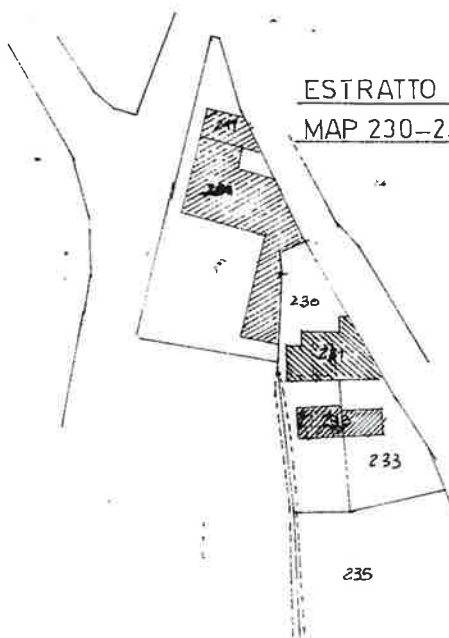
Mod. 1 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

piano primo



ASTAlegale.net



ESTRATTO DI MAPPA F.11
MAP 230-231-232 SCALA 1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

11/86

Compilata dal GEOM. BOTTINI PIETRO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI n. 405
della Provincia di CREMONA

DATA 05 FEBBRAIO 1986

Firma:

Pietro Bottini

doc D

NI

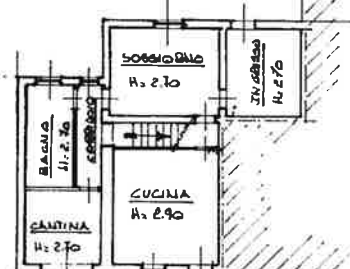
Planimetria del
Ditta
Allegata all'atto di

piano terra

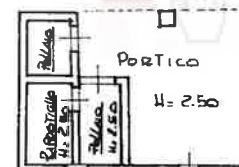
piano primo

GIARDINO

VIA ROMA



CORTILE



ORTO

DATA
PROT. N°

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

METODO DI CONFRONTO DEL MERCATO

TRIBUNALE DI CREMONA UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

doc E

ESECUZIONE IMMOBILIARE: 164 / 2017
GIUDICE DELL'ESECUZIONE avv. SIMONA FIORI
AUSILIARIO DEL GIUDICE: CATTANEO geom. DANIELE
DATA DELLA STIMA (gg/mm/aaaa) 09/03/2018
CREDITORE PROCEDENTE: ITALFONDIARIO S.P.A.
DEBITORI



IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Provincia CREMONA
Comune SCANDOLARA RAVARA
Identificazione Catastale foglio 11
mappale 230
subalterno
Tipologia Immobile ABITAZIONE CON RUSTICI
Formigara, lì 09/03/2018 in fede
CATTANEO geom. DANIELE



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

metodo di confronto del mercato

ESECUZIONE IMMOBILIARE: **164/2017**
 GIUDICE DELL'ESECUZIONE **avv. SIMONA FIORI**
 AUSILIARIO DEL GIUDICE: **CATTANEO geom. DANIELE**
 CREDITORE PROCEDENTE: **ITALFONDIARIO S.P.A.**
 DEBITORE

tabella dei dati

CARATTERISTICA	CODICE	SPECIFICA	COMPARABILI			Subject
			COMPARABILE 1	-	-	
prezzo totale	PRZ		81.000,00	-	-	???
data vendita comparabile	DAT		32,00	-	-	0,00
superficie principale	SUP		116,00	-	-	149,23
superficie esterna	SUE		195,00	-	-	430,00
portici	POR		0,00	-	-	0,00
balconi	BAL		5,00	-	-	0,00
terrazze	TER		0,00	-	-	0,00
autorimessa	AUT		33,00	-	-	0,00
ripostiglio esterno	PAS		13,00	-	-	0,00
cantina	CAN		83,00	-	-	0,00
pollai, portico e fienile	SOF		0,00	-	-	115,68
livello di piano - senza ascensore	LIV		0,00	-	-	0,00
impianto riscaldamento classico	IMP1		1,00	-	-	0,00
impianto di riscaldamento ad alta efficienza	IMP2		0,00	-	-	0,00
dimensione servizi igienici [mq]	SER		5,40	-	-	7,60
solare termico	SOL		0,00	-	-	0,00
fotovoltaico	FOT		0,00	-	-	0,00
isolamento	ISO		0,00	-	-	0,00
stato di manutenzione dell'immobile	SMI		2,00	-	-	1,00
stato di manutenzione degli accessori	SMA		2,00	-	-	1,00
grado di finitura dell'immobile	GFI		2,00	-	-	1,00



riepilogo degli indici mercantili e dei prezzi marginali

riepilogo indici mercantili

saggio annuale di svalutazione/rivalutazione ricavato da tabelle di andamento del mercato immobiliare (es. OMI,...)	0,7186%
rapporto complementare area/fabbricato	8,00%
rapporto mercantile superficie principale	100,00%
rapporto mercantile portici	33,33%
rapporto mercantile balconi	33,33%
rapporto mercantile terrazze	33,33%
rapporto mercantile autorimessa	50,00%
rapporto mercantile ripostiglio esterno	20,00%
rapporto mercantile cantina	35,00%
rapporto mercantile pollai, portico e fienile	12,00%
saggio del livello di piano	0,50%

costo servizio - [€]

	vetustà	durata media
costo servizio igienico nuovo a mq	€ 1.500,00	€ 30,00

costo impianti - [€]

	vetustà	durata media
imp. risc. classico	€ 6.500,00	0
imp. risc. ad alta efficienza	€ 9.000,00	0
impianto solare termico	€ 7.500,00	0
impianto fotovoltaico	€ 10.000,00	0

costo impianti - [€]

isolamento abitazione	€ 10.000,00
-----------------------	-------------

costo intervento manutenzione e finitura [€]

costo intervento di manutenzione	da 1 a 2	€ 120,00 /mq
	da 2 a 3	€ 80,00 /mq
	da 1 a 3	€ 200,00 /mq
costo intervento di manutenzione (accessori)	da 1 a 2	€ 80,00 /mq
	da 2 a 3	€ 60,00 /mq
	da 1 a 3	€ 140,00 /mq
miglioramento grado finitura	da 1 a 2	€ 60,00 /mq
	da 2 a 3	€ 40,00 /mq
	da 1 a 3	€ 100,00 /mq



analisi dei prezzi marginali					
CARATTERISTICA	CODICE	SPECIFICA	COMPARABILI		
			COMPARABILE 1	-	-
data vendita comparabile	DAT		-€ 48,50	-	-
superficie principale	SUP	con area esterna	€ 449,41	-	-
superficie esterna	SUE		€ 33,23	-	-
portici	POR		€ 149,80	-	-
balconi	BAL		€ 149,80	-	-
terrazze	TER		€ 149,80	-	-
autorimessa	AUT		€ 224,71	-	-
ripostiglio esterno	PAS		€ 89,88	-	-
cantina	CAN		€ 157,29	-	-
pollai, portico e fienile	SOF		€ 53,93	-	-
livello di piano - senza ascensore	LIV	senza ascensore	€ 402,99	-	-
impianto riscaldamento classico	IMP1		€ 6.500,00	-	-
impianto di riscaldamento ad alta efficienza	IMP2		€ 9.000,00	-	-
dimensione servizi igienici [mq]	SER		€ 375,00	-	-
solare termico	SOL		€ 7.500,00	-	-
fotovoltaico	FOT		€ 10.000,00	-	-
isolamento	ISO		€ 10.000,00	-	-
stato di manutenzione dell'immobile	SMI		da 1 a 2	-	-
stato di manutenzione degli accessori	SMA		da 1 a 2	-	-
grado di finitura dell'immobile	GFI		da 1 a 2	-	-



tabella di valutazione					
CARATTERISTICA	CODICE	SPECIFICA	COMPARABILI		
			COMPARABILE 1	-	-
prezzo totale	PRZ		€ 81.000,00	-	-
data vendita comparabile	DAT		€ 1.552,12	-	-
superficie principale	SUP	con area esterna	€ 14.933,96	-	-
superficie esterna	SUE		€ 7.809,23	-	-
portici	POR		€ 0,00	-	-
balconi	BAL		-€ 749,02	-	-
terrazze	TER		€ 0,00	-	-
autorimessa	AUT		-€ 7.415,30	-	-
ripostiglio esterno	PAS		-€ 1.168,47	-	-
cantina	CAN		-€ 13.055,42	-	-
pollai, portico e fienile	SOF		€ 6.238,56	-	-
livello di piano - senza ascensore	LIV	senza ascensore	€ 0,00	-	-
impianto riscaldamento classico	IMP1		-€ 6.500,00	-	-
impianto di riscaldamento ad alta efficienza	IMP2		€ 0,00	-	-
dimensione servizi igienici [mq]	SER		€ 825,00	-	-
solare termico	SOL		€ 0,00	-	-
fotovoltaico	FOT		€ 0,00	-	-
isolamento	ISO		€ 0,00	-	-
stato di manutenzione dell'immobile	SMI		-€ 17.907,60	-	-
stato di manutenzione degli accessori	SMA		-€ 11.938,40	-	-
grado di finitura dell'immobile	GFI		-€ 8.953,80	-	-
TOTALE			€ 44.670,86	-	-

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%:

Differenza Percentuale Assoluta d% 0,0% < 10%

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

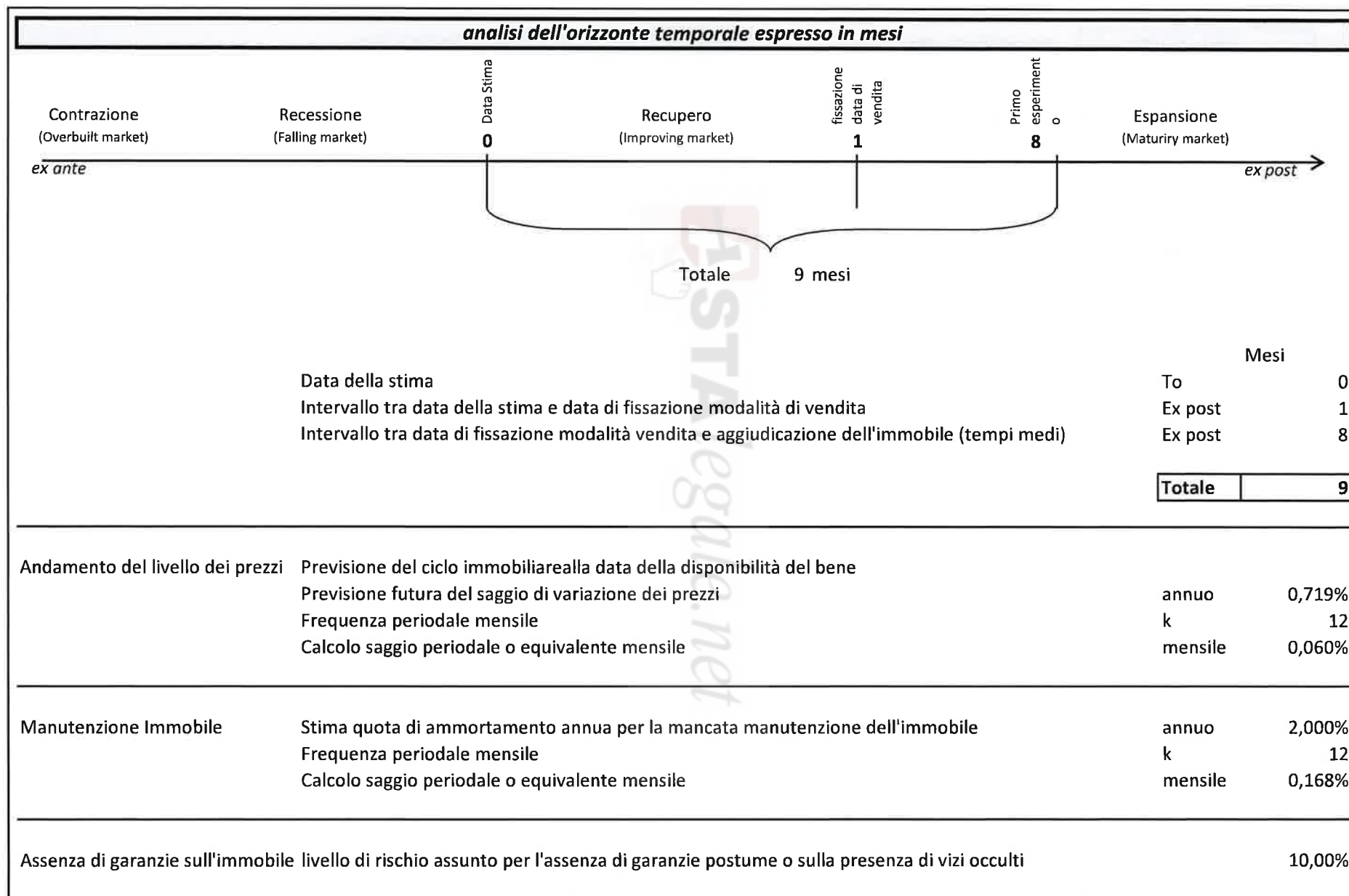
Valore di mercato

€ 44.700,00

valore a m² commerciale

€ 242,13 /mq





calcolo dei differenziali del valore in condizioni di vendita forzata			
Valore di mercato			€ 44.700,00
Mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data disponibilità del bene			€ 0,00
Rivalutazione dei prezzi di mercato tra la data di stima e la data di disponibilità del bene			€ 241,70
Deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra la data della stima e la data di disponibilità del bene			-€ 676,68
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato			-€ 4.470,00
Spese per pulizia, trasloco dei locali abbandonati			€ 0,00
Spese legali per sfratto se l'immobile risulta occupato (immobile libero alla data di stima)			€ 0,00
Oneri a carico dell'aggiudicatario	<i>Due diligence urbanistica:</i>	per modifiche allo stato concessionato, pratica sanatoria e oblazione	-€ 1.600,00
	<i>Due Diligence catastale:</i>	per pratiche di regolarizzazione catastale	€ 0,00
	<i>Spese di Bonifica:</i>	per la presenza di materiali tossico e/o nocivi (es. amianto, etc.)	€ 0,00
	<i>Spese Condominiali:</i>	gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore	€ 0,00
		Totale dei deprezzamenti	-€ 6.504,98
		Valore di stima in condizioni di vendita forzata	€ 38.195,02
		Riduzione in termini %	-14,55%

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

valore di mercato			€	44.700,00
valore a m ² commerciale	€ 44.700,00 /	184,61	mq. =	€ 242,13 /mq
Valore in condizione di vendita forzata			€	38.200,00
valore a m ² commerciale in vendita forzata	€ 38.200,00 /	184,61	mq. =	€ 206,92 /mq



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1909200002518
VALIDO FINO AL: 08/03/2028


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 : SCANDOLARA RAVARA
 Indirizzo : via roma 2
 Piano :
 Interno :
 Coordinate GIS :

Zona climatica : E
 Anno di costruzione : Prima del 1930
 Superficie utile riscaldata (m²) : 108.76
 Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00
 Volume lordo riscaldato (m³) : 464.97
 Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00

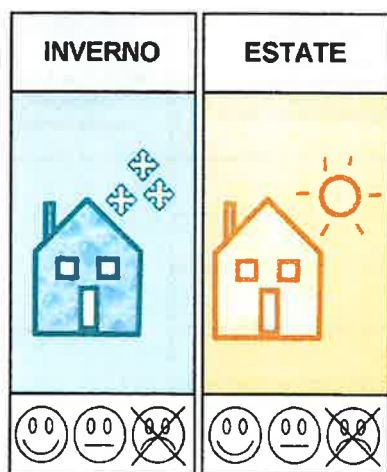
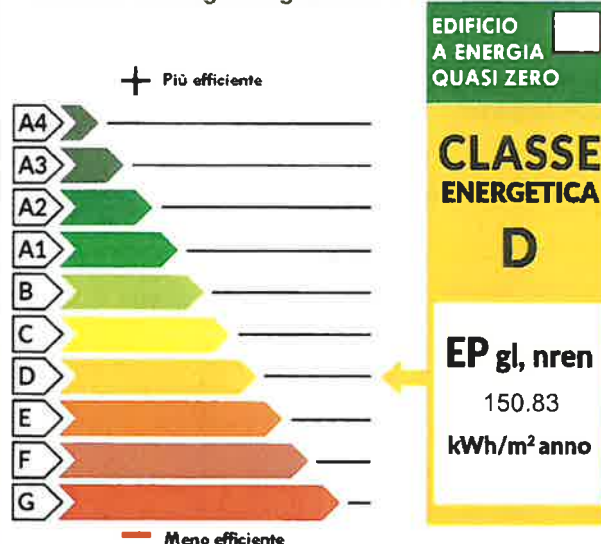
Comune catastale	SCANDOLARA RAVARA				Sezione		Foglio	11	Particella	231
Subaltemi	da	4	a	4	da	a	da	a	da	a
Altri subaltemi										

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

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A2(62.39)

Se esistenti:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1909200002518

VALIDO FINO AL: 08/03/2028

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	4,10 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 150.83
☒	Gas naturale	533,78 m ³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 398.16
☒	Biomasse solide	11046,55 kg	
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 9.76
☐	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}					kWh/m ² anno
R _{EN2}					
R _{EN3}					
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1909200002518

VALIDO FINO AL: 08/03/2028

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	464.97	m ³
S – Superficie disperdente	347.83	m ²
Rapporto S/V	0.75	
EP _{H,nd}	223.57	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0400	-
Y _{IE}	0.33	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	Impianto simulato per sottodimensionamento			Gas naturale		1.77	η_H	398.16	126.13
	Generatore di aria calda	2006		Gas naturale	7.50				
Climatizzazione estiva							η_c		
Prod. acqua calda sanitaria	Scalda-acqua	2006		Gas naturale	21.00	0.66	η_w	0.00	24.71
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili	Generatore a biomassa				7.00				
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1909200002518

VALIDO FINO AL: 08/03/2028

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.

I Soggetto certificatore ha valutato, considerando orientamento, rapporto di forma ed esposizione dell'edificio, che dal punto di vista costi/benefici non siano opportuni interventi migliorativi all'edificio a cui l'APE si riferisce.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	GIOVANNI CATTANEO	
Indirizzo	PIAZZA EUROPA 3, FORMIGARA (CREMONA)	
E-mail	s.t.cattaneo@libero.it	
Telefono	037478033	
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	Collegio dei Geometri di Cremona	

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 08/03/2018

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

[Firma digitale]
TIMBRO: COLLEGIO DEI GEOMETRI - FORMIGARA - IN

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 (EP_{gl,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 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:



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.



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12

doc H

TRIBUNALE DI CREMONA

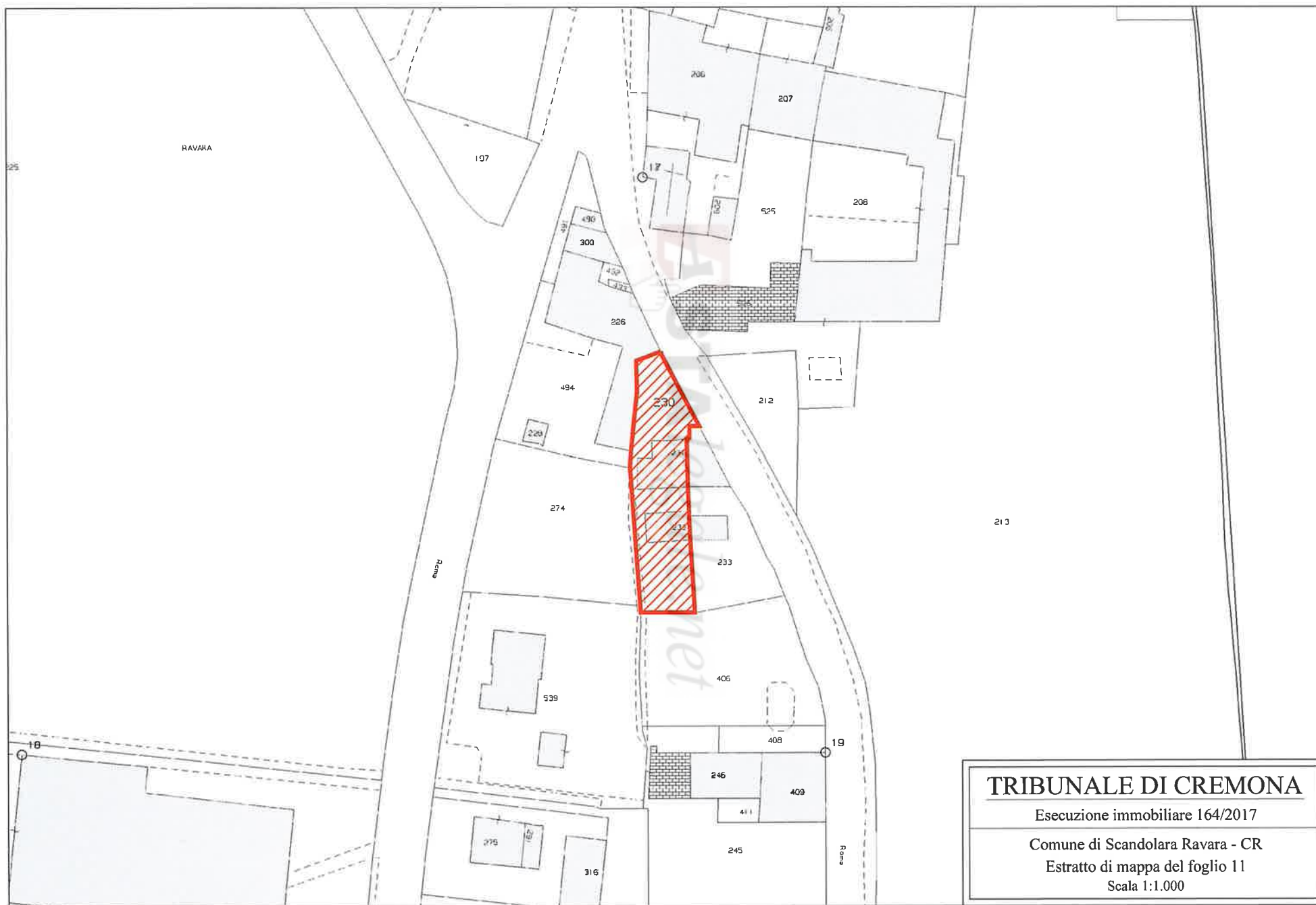
Esecuzione immobiliare 164/2017

Comune di Scandolara Ravara - CR

Aerofotogrammetria

Scala 1:1.000





Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/03/2018

Data: 09/03/2018 - Ora: 10.53.40 Segue

Visura n.: T85419 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SCANDOLARA RAVARA (Codice: I497)
Catasto Fabbricati	Provincia di CREMONA
	Foglio: 11 Particella: 230

INTESTATI

1	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Cinta immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	230				A/3	1	8 vani	Totale: 191 m² Totale escluse aree scoperte**: 156 m²	Euro 256,16	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
			231 232	4 3								
Indirizzo				VIA ROMA n. 2 piano: T-1;								
Annotazioni				b.290								

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/01/2004

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/01/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sczione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	230				A/3	1	8 vani		Euro 256,16	VARIAZIONE del 26/01/2004 protocollo n. CR0004861 in atti dal 28/01/2004 RETTIF. IDENTIF. CATASTALI (n. 498.1/2004)
			231 232	4 3								
Indirizzo			, VIA ROMA n. 2 piano: T-1;									
Annotazioni			b.290									

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/03/2018

Data: 09/03/2018 - Ora: 10.53.40 Segue

Visura n.: T85419 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 07/07/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/07/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/07/2005 Repertorio n.: 167194 Rogante: RIZZI VIRGILIO Sede: CREMONA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4672.1/2005)	

Situazione degli intestati dal 26/01/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 6/9 fino al 07/07/2005
2			(1) Proprietà per 1/9 fino al 07/07/2005
3			(1) Proprietà per 1/9 fino al 07/07/2005
4			(1) Proprietà per 1/9 fino al 07/07/2005
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 26/01/2004 protocollo n. CR0004861 in atti dal 28/01/2004 Registrazione: RIZZI VIRGILIO IDENTIF. CATASTALI (n. 498.1/2004)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	231	4			A/3	1	8 vani		Euro 256,16 L. 496.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
			232	3								
Indirizzo		VIA ROMA n. 2 piano: T-1;										
Notifica						Partita		290	Mod.58		290	

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/01/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	231	4			A/3	1	8 vani		L. 712	VARIAZIONE del 19/01/1986 in atti dal 19/10/1995 FUS- RISTRUT- (n. 14.1/1986)
			232	3								
Indirizzo		VIA ROMA n. 2 piano: T-1;										
Notifica						Partita		290	Mod.58		290	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/03/2018

Data: 09/03/2018 - Ora: 10.53.40 Fine

Visura n.: T85419 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 13/01/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 6/9 fino al 26/01/2004
2			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 26/01/2004
3			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 26/01/2004
4			(1) Proprieta' per 1/9 fino al 26/01/2004
DATI DERIVANTI DA		DOMANDA (COMPRESSE LE DENUNZIE PER VARIAZIONI) del 13/01/2004 protocollo n. CR0001864 Voltura in atti dal 14/01/2004 Repertorio n.: 1864 SCANDOLARA RAVARA Registrazione: Sede: MANC. ACQUIS. QUOTE DI POSSESSO (n. 69.1/2004)	
		Sede:	

Situazione degli intestati dal 01/01/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 13/01/2004
2			fino al 13/01/2004
3			fino al 13/01/2004
4			fino al 13/01/2004
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/01/1991 Voltura in atti dal 21/11/1999 Registrazione: UR n: 212 del 02/07/1991 (n. 4597.1/1991)	

Situazione degli intestati dal 19/01/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 01/01/1991
2			(1) Proprieta' per 1/2 fino al 01/01/1991
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 19/01/1986 in atti dal 19/10/1995 Registrazione: FUS-RISTRUT- (n. 14.1/1986)	

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

- foglio 11 particella 231 subalterno 2
- foglio 11 particella 232 subalterno 2
- foglio 11 particella 231 subalterno 3

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono 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).

COMUNE DI SCANDOLARA RAVARA

N° D'ORDINE **36** CODICE **0129**

2005

UFFICIO TECNICO

COMUNE DI SCANDOLARA RAVARA
Provincia di Cremona

18 AGO. 2005

Prot. n. **2130**
Cat. **10** Clas. Fasc.

doc L

Al Signor Sindaco del

Comune di

SCANDOLARA RAVARA

Oggetto: Denuncia d'inizio Attività (D.I.A.) ai sensi e per gli effetti del

D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 art, 22 e 32

I sottoscritti

., coniugi,

rispettivamente c.f.

comproprietari-

dell'immobile sito in Scandolara Ravara, via Roma 2, ad uso abitazione identificato catastalmente al Foglio 11 particelle 231/4 - 232/3.

COMUNICANO

ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 art, 22 e 32

di dare inizio, dopo **30 giorni** dalla presentazione della presente comunicazione, alla esecuzione di opere edili nel suddetto immobile e di avere affidato i lavori all'Impresa

sotto la Direzione Lavori del Geom. **BERNUZZI DINO** domiciliato a Scandolara Ravara, Via Garibaldi, 65 c.f. BRNDNI60M28B8980, iscritto al Collegio dei Geometri al n° 1257.

DICHIARANO

1. che le opere da realizzare, come illustrato nella relazione tecnica e negli elaborati grafici, corrispondono pienamente alle caratteristiche degli interventi elencati nel D.P.R. n° 380 del

06/06/2001 art, 22 e 32;

2. che l'immobile oggetto non è vincolato ai sensi del D.L. 490/99 e L. 394/91.

Segue la relazione tecnica asseverata, prevista dal D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 art, 22 e 32, redatta da professionista abilitato alla progettazione

L'IMPR

I DICHIARANTI

RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 art, 22 e 32

INTERVENTO DI:

- a) Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

Il sottoscritto Geom. **BERNUZZI DINO** iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1257, con studio in Scandolara Ravara, via Garibaldi, 65, Tecnico incaricato dai proprietari dell'immobile sopradescritto.

Esperiti i necessari accertamenti:

DICHIARA

1. che gli interventi edilizi di cui alla presente denuncia di inizio attività rientrano tra quelli previsti nel D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e consistono in opere edili di manutenzione straordinaria di fabbricato adibito

a civile abitazione unifamiliare così sinteticamente descritti:

- Rifacimento copertura tetto in legno dell'abitazione, con rimozione dei coppi, rimozione della piccola e grossa orditura in legno, (travi, travetti e tavelle in cotto), con successiva posa di nuova piccola e grossa orditura in legno, (travi, travetti e perline), con soprastante posa di pannello isolante in poliuretano espanso e successiva posa di lastre di fibrocemento ondulate del tipo ecologico e superiore manto di vecchi coppi di recupero;
- Rifacimento copertura tetto in legno dei rustici, con rimozione dei coppi, rimozione della piccola e grossa orditura in legno, (travi, travetti e cantinelle), con successiva posa di nuova piccola e grossa orditura in legno, (travi, travetti e assito), con soprastante posa di lastre di fibrocemento ondulate del tipo ecologico e superiore manto di vecchi coppi di recupero;
- Formazione delle nuove lattonerie varie in lamiera zincata preverniciata;
- Demolizione del solaio in legno della cucina e successiva posa del solaio in legno e tavelle di cotto;
- Sabbiatura dei solai dell'ingresso e del soggiorno;
- Scavo in vani murari per creazione vespai;
- Scrostamento degli intonaci e successiva formazione degli intonaci deumidificanti al piano terra e tradizionali al civile al piano primo;
- Creazione dell'atrio al piano per disimpegno camere da letto;

- Ridimensionamento delle finestre al piano terra e al piano primo, dotate di vetrocamera;
- Creazione delle porte finestre al piano terra dotate di vetrocamera.

2. I nuovi impianti tecnologici quali impianto elettrico, impianto termico e idrico sanitario sono stati realizzati da Ditte certificate, secondo le normative vigenti.

3. Le acque di scarico sono immesse in tubazioni già collegate alla fogna comunale.

4. che l'immobile oggetto di intervento insiste su area classificata dal P.R.G." Zona B/2 – Zona Residenziale di completamento – Impianto recente.

5. che le suddette opere non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti o adottati.

6. che vengono rispettate tutte le norme di sicurezza ed igienico sanitarie in vigore.

DICHIARA ALTRESI'

con riferimento specifico agli interventi di cui al D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 art, 22 e 32, che le opere in oggetto rientrano tra quelle di manutenzione straordinaria, e che le opere in oggetto non recano pregiudizio alla statica dell'immobile.

Tutto ciò premesso il tecnico sottoscritto,

ASSEVERA

ai sensi del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 art, 22, la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici, generali ed attuativi, a-

dottati ed approvati, ai regolamenti edilizi vigenti, nonché alle norme di sicurezza e igienico-sanitarie vigenti.

Scandolara Ravara, lì 10/08/2005

Il Tecnico Asseverante

(Geom. Bernuzzi Dino)

Allegati:

Progetto in 2 copie:

- **Tav.1 a – Stato Attuale:** Piante PT – PP – Copertura
- **Tav.1 b – Stato Attuale:** Sezioni – Prospetti
- **Tav.2 a – Stato di Raffronto:** Piante PT – PP – Copertura
- **Tav.2 b – Stato di Raffronto:** Sezioni – Prospetti
- **Tav.3 a – Stato Finale:** Piante PT – PP – Copertura
- **Tav.3 b – Stato Finale:** Sezioni – Prospetti
- **Tav. 4 – Estratto di Mappa – Posizione Lavori**
- **Tav. 5 – Documentazione fotografica**