

Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura

Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)

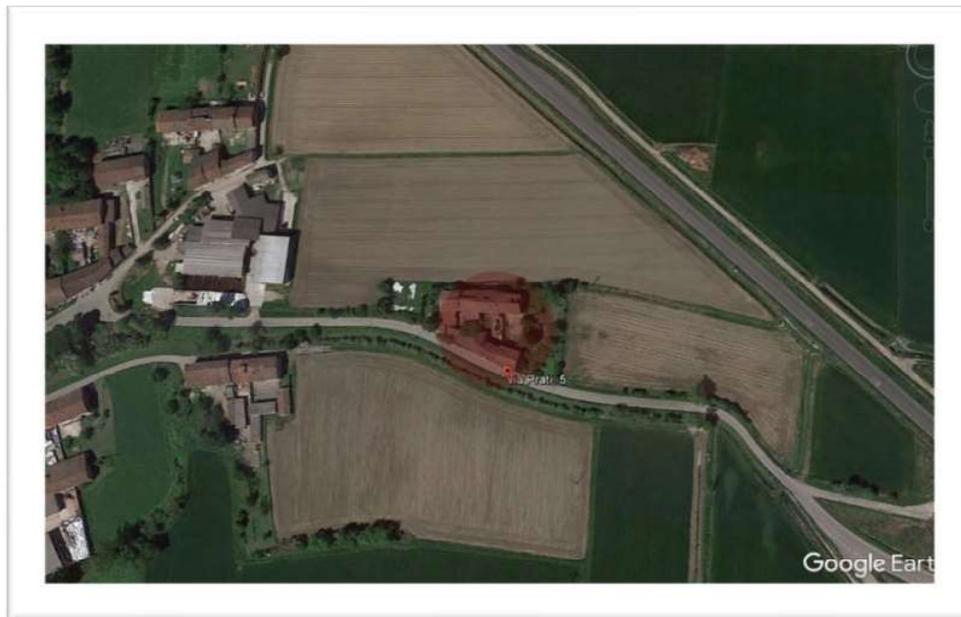
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA

ESECUZIONI CIVILI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Giudice G.O.P.: Avv. CLAUDIA CALUBINI

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 80/2019



01 – Inquadramento



02 – Immobile Foglio 65 Mappale 94 sub.2



03 – Immobile Foglio 65 Mappale 94 sub.1

Relativo agli immobili in Casalmaggiore (CR), frazione Casalbellotto, Via Prati n.5.



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

PROMOSSA DA:

Cassa Rurale ed Artigiana di Rivarolo Mantovano Soc Coop (C.F./PIVA 00191230200)

Creditore Procedente:

██████████ (dopo cambio denominazione parte da Cassa Rurale ed Artigiana di Rivarolo Mantovano),
rappresentata dall'Avv. Lessio Paolo.

Creditore Intervenuto:

Agenzia delle Entrate Riscossione, rappresentata dall'Avv. Cavaliere Laura

CON:

l'Avv. Lessio Paolo e l'Avv. Cavaliere Laura.

CONTRO

L'esperto stimatore:

Arch. Tania Lena

Via Lungo Adda, 20

26026 - Pizzighettone (CR)

Albo Periti Tribunale n. 101



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA – CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO

L’illustrissimo G.O.P. Giudice dell’Esecuzione Avv. Claudia Calubini ha nominato in data 14-06-2019 la sottoscritta Arch. Tania Lena quale esperto nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare promosso da Cassa Rurale ed Artigiana di Rivarolo Mantovano Soc.Coop. (C.F./P.IVA 00191230200) e residente in Rivarolo Mantovano, Via Mazzini n.33.

_ Creditore Procedente:

██████████ (dopo cambio denominazione parte da Cassa Rurale ed Artigiana di Rivarolo Mantovano), rappresentata dall’Avv. Lessio Paolo, Importo Precetto Euro 36.086,74

_ Creditore Intervento

Agenzia delle Entrate Riscossione, rappresentata dall’Avv. Cavaliere Laura, Importo Precetto Euro 119.170,47 in forza di Cartella Esattoriale.

Contro il debitore e riferita alla piena proprietà dei seguenti immobili

Riferimento :1

Ubicazione: VIA PRATI – CASALMAGGIORE

Piano: - DESCRIZIONE : ABITAZIONE

Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Immobile Classato: SI

Classe: Tipologia : A4 - Abitazione di tipo popolare

Sezione : - Foglio : 65 – Particella : 92 – Graffato : Sezione: -Foglio:65 – Particella: 93 - Graffato

Numero vani: 0.

Riferimento : 2

Ubicazione : VIA PRATI – CASALMAGGIORE

Piano : - DESCRIZIONE : ABITAZIONE

Tipo Catasto : Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Immobile Classato : SI

Classe Tipologia : A4 - Abitazione di tipo popolare

Sezione: - Foglio : 65 – Particella : 94 – Graffato : Sezione: - Foglio : 65 – Particella : 96 – Graffato:

Numero di vani : 0.

DIRITTI SUI BENI:

_100% proprietà di (1) ABITAZIONE in capc



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

di (2) ABITAZIONE in capo a

(C.F.

La sottoscritta, giurando in data 25 luglio 2019, ha accettato l'incarico, impegnandosi a seguire le seguenti disposizioni assegnate dal Giudice:

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 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;

2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);

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

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;



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura

Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)

Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
 6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
 7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
 8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;
 9. a verificare chi ed in forza di quale titolo (che andrà acquisito presso l'Agenzia delle Entrate e di cui andrà accertata e documentata l'avvenuta registrazione o meno) occupi materialmente il bene, reperendo altresì il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico del debitore, utili a tale fine; allegghi 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 disp. att. c.p.c.;



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura

Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)

Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

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 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;

Dispone che il creditore fondiario o, in mancanza, il creditore procedente provveda a versare fondo spese di euro 5.000,00 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)

CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE DEGLI ATTI

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

La documentazione risulta completa e i dati negli atti di procedimento sono corretti.

Il sottoscritto Ctu ha provveduto a produrre le nuove planimetrie catastali, che non erano corrette; ed a redigere gli Attestati di Prestazione Energetica.

INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali;

Esaminati gli Atti del procedimento e verificata la completezza della documentazione ex. art 567 cpc., si dava inizio alle operazioni di verifica, presso le amministrazioni pubbliche, della documentazione necessaria e preliminare al sopralluogo, per le rilevazioni dei beni pignorati.

Operazioni peritali:

- **Verifiche Edilizio/Urbanistiche**, effettuate con domanda di accesso agli atti (v. *all. 18 – Domanda diritto accesso agli atti*), inviata a mezzo PEC il 05 dicembre 2019, al Comune di Casalmaggiore, con la specifica di avere visione e copia della cronistoria edilizia e strutturale degli Immobili in oggetto, ed altra documentazione utile.

Gli immobili sono stati costruiti intorno agli anni 20, erano n.2 unità immobiliari che sono astate acquistate dal ... in momenti differenti e rispettivamente:

_ L'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 65 Mappali 94-96 è stato acquistato in data 01/03/1990,

_ L'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 65 Mappale 92-93 deriva da: Decreto (Disposizioni delle autorità) del 23/11/1995, Voltura in atti dal 29/11/1996, repertorio n. 583 Rogante: PRETURA CR Sede: CREMONA Registrazione: UR Sede: Cremona n. 1511 del 28/11/1995 Esproprio (n. 6150, 1/1996).

Da accesso agli atti al Comune di Casalmaggiore sono risultati i seguenti provvedimenti edilizi:

Per l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al Foglio 65 mappale 94:

_Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n° 59/92 in data 08/05/1992

per i seguenti lavori realizzati: rifacimento del tetto, chiusura e apertura di finestre, rifacimento di parti di solai e formazione di pareti divisorie interne.

_Concessione Edilizia Onerosa n.60/92 del 08/05/1992

Per lavori di ristrutturazione parte di fabbricato rurale con realizzo di civile abitazione unifamiliare, per la seguente Concessione Edilizia non è stata presentata al comune comunicazione di fine lavori con relativo aggiornamento delle planimetrie catastali.

_ Permesso di Costruire in Sanatoria n. 167/2008

Lavori di avvenuta ristrutturazione edilizia ed accorpamento di due fabbricati in un unico edificio costituito da abitazione unifamiliare e locali accessori di pertinenza, in assenza di titolo abitativo.



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

- **Verifica Contratti di Locazione**, durante il sopralluogo avvenuto in data 31/01/2020 unitamente ad un collaboratore dell' IVG; presso gli immobili oggetto di esecuzione ubicati nella frazione Casalbello del comune di Casalmaggiore in Via Prati,5 era presente il sig. _____ fratello dell'esecutato, in qualità di comodatario dell'immobile. Il _____ ha fornito copia del contratto di comodato stipulato in data 01/01/2015 con durata di nove anni registrato il 14/09/2015. (v. *all.20 Contratto di comodato ad uso abitativo*).

- **Verifiche catastali**, eseguite presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Cremona, con estrazione delle visure storiche, schede catastali ed estratto di mappa.

Dal confronto tra la documentazione agli atti comunali, la documentazione catastale ed i luoghi, avvenuto durante il sopralluogo del 31 gennaio 2020, sono state constatate difformità catastali, pertanto ho provveduto a produrre le nuove planimetrie catastali. (v. *all. 04,05,07,08 Tipo Mappale Autodichiarazioni; tipo Mappale Approvazione Aggiornamento Catastale DOCFA; Planimetria Catastale*).

- **Verifica dell'esistenza dell'APE** (attestati di prestazione energetica), eseguita telematicamente dal portale del CENED, è risultata assente, pertanto si è provveduto durante il sopralluogo del 31 gennaio 2020 ad effettuare le rilevazioni tecniche ed impiantistiche necessarie alla redazione di n.2 Attestati di Prestazione Energetica (v. *all. 15,16 – Attestato di Prestazione Energetica Mappa.94 sub.1, Attestato di Prestazione Energetica Mappa.94 sub.2*).

- **Verifiche Ipotecarie**, eseguite telematicamente il 24 settembre 2020 (v. *all.24 – Ispezione ipotecaria esecutato*).

- **Sopralluogo**, eseguito in data 31 gennaio 2020 con la presenza di un collaboratore dell'IVG e il sig. _____ in qualità di comodatario che ha riferito piena e completa disponibilità agli accessi necessari.

L'acquisizione della documentazione necessaria e l'esecuzione dei rilievi, ha consentito la redazione della presente Stima.

1. provveda a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di procedura esecutiva è sito in Casalmaggiore (CR), Frazione di Casalbello, Via Prati n.5; censito in Catasto Fabbricati del Comune di Casalmaggiore (Codice:B898), al Foglio 65:

- Mappale 94 Subalterno 1, Cat. A/3, piano T-1-2, classe 2, consistenza 12 vani, sup. cat. 339 mq., rendita € 347,06, Via Prati n.5;
- Mappale 94 Subalterno 2, Cat. A/3, piano T-1, classe 3, consistenza 4 vani, sup. cat. 101 mq., rendita € 136,34, Via Prati n.5;
- Mappale 94 Subalterno 3, Cat. C/2, piano T, classe 2, consistenza 33 mq., sup. cat. 41 mq., rendita € 14,66, Via Prati n.5;

I beni in oggetto sono intestati al Sig.:

, proprietà per

1/1.

Il complesso immobiliare confina in un sol corpo:

- a Nord con ragioni di cui Foglio 65 mappale 359;
- a Est con ragioni di cui al Foglio 65 mappale 97-99;
- a Sud con Via Prati;
- a Ovest con ragioni di cui al Foglio 90-91

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DEL CONTESTO

Il complesso immobiliare oggetto della stima si trova nel comune di Casalmaggiore frazione di Casalbello, trattasi di n.2 immobili ai quali si accede tramite un portone in legno, l'immobile fronte strada (sub.2) si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto al Piano Terra dà: cantina, locale unico soggiorno/cucina, una scala a vista porta al Piano Primo soppalcato in cui troviamo bagno, studio e letto. Per accedere all'immobile interno si passa da giardino in cui è stata installata una piscina interrata funzionante.

L'immobile interno (sub.1) si sviluppa su due piani fuori terra più un piano sottotetto; Piano Terra composto da: ingresso, cucina, tinello disimpegno e bagno/lavanderia e soggiorno una scala in legno collega il piano primo; il



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

Piano Primo è composto da letto matrimoniale, n.2 bagni disimpegni, guardaroba e n.2 ripostigli, Piano Sottotetto composto da : soppalco, bagno, sottotetto e terrazza. Dall'immobile si accede ad un piccolo giardino.

Gli immobili sono contornati da un giardino/cortile con piscina interrata funzionante.

La planimetria, come da rilievo in data 31 dicembre 2020, viene allegata (v. all. 07 – *Planimetria stato attuale*).

Immobile identificato catastalmente al Foglio 65 Mappale 94 subalterno 2:

L'immobile è sito fronte strada, la muratura portante è in mattoni pieni e pilastri in mattoni faccia a vista; i solai sono in travi e travetti di legno, il tetto in legno con manto di copertura in mattoni vecchi in cotto. L'abitazione è libera su due lati, un lato verso Via Prati e un lato verso il giardino interno.

L'accesso all'immobile sia pedonale che carraio avviene mediante un portone in legno che si apre su di un androne/portico. L'abitazione è ultimata in ogni sua parte è dotata di impianto elettrico, idrico e climatizzazione invernale ed estiva. Attualmente è abitata dal Sig

Caratteristiche di finitura:

SERRAMENTI ESTERNI:

- i serramenti sono in legno verniciato a polvere e doppio vetro a piano terra verso fronte strada abbiamo ante in legno a protezione del serramento.

Il portone d'ingresso è in legno con relativa portina per l'accesso pedonale.

PORTE INTERNE:

Le porte interne sono in legno massello di recupero ad uno / due battenti con verniciatura di colore nero e maniglia in ottone.

PAVIMENTI:

I pavimenti sono a piano terra nella zona giorno in gres porcellanato color grigio chiaro, al piano primo in listoni di legno iroko verniciato, in bagno pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato color grigio scuro. In cantina e nel cortile giardino le pavimentazioni sono in pietra naturale e cotto.

CORTILE, GIARDINO

Tra i due immobili c'è un giardino in cui è stata installata una piscina interrata funzionante



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

SCALA:

- la scala interna che collega i due piani è con struttura in ferro e gradini in legno massello.

INTONACI:

- intonaci sia interni che esterni al civile.

CLIMATIZZAZIONE:

- la climatizzazione invernale è alimentata da una caldaia ubicata in cantina a piano terra, la diffusione del calore avviene tramite ventilconvettori e radiatori a parete, nel soggiorno è presente una stufa alimentata a pellet.

- la climatizzazione estiva è generata da climatizzatori.

SOGLIE:

- le soglie dei davanzali sono in pietra piacentina spazzolata

Immobile identificato catastalmente al Foglio 65 Mappale 94 subalterno 1:

L'immobile è all'interno della proprietà e si accede passando dall'androne e dal giardino.

La muratura portante è in mattoni pieni, i solai sono in travi e travetti di legno, travetti di legno e tavelle di cotto, il tetto in legno con manto di copertura in mattoni vecchi in cotto. L'abitazione è libera su due lati, un lato verso il giardino interno e l'altro lato verso un piccolo giardino di proprietà.

L'abitazione non è ultimata in ogni sua parte per i seguenti lavori risultano incompleti: scala di collegamento tra piano primo e piano secondo, tinteggiature interne, porte interne, alcuni pavimenti e zoccolini, sanitari bagni, coprifili finestre, maniglie serramenti, corpi scaldanti e prese elettriche. Vanno completati anche gli impianti sia l'impianto elettrico che riscaldamento a piano terra c'è un camino a legna.

Caratteristiche di finitura:

SERRAMENTI ESTERNI:

- i serramenti sono in legno verniciato a polvere e doppio vetro al piano terra senza ante esterne mentre al piano primo le ante esterne sono in legno.

La porta d'ingresso è in ferro e legno con specchiature laterali e sopra luce in vetro fisso di forma semicircolare.

PORTE INTERNE:



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

Sono state montate solo alcune porte interne solo a piano terra, sono in legno massello di recupero e vetro ad un battente.

PAVIMENTI:

I pavimenti non sono completi a piano terra nella zona giorno sono in tavole di cotto di recupero levigate e gres porcellanato, al piano primo non sono completi, solo alcune stanze hanno pavimenti in listoni di parquet di faggio. Al piano secondo sottotetto i pavimenti sono incompleti parquet di faggio e gres porcellanato.

SCALA:

- la scala interna che collega il piano terra al piano primo e' in legno verniciato, non è completa mancano alcuni gradini; mentre non c'è nessuna scala che collega il piano primo al piano sottotetto.

INTONACI:

- intonaci sia interni che esterni al civile, sul lato nord verso esterno non c'è l'intonaco.

CLIMATIZZAZIONE:

-Non esiste impianto di climatizzazione

SOGLIE:

- le soglie dei davanzali sono in pietra piacentina spazzolata.

Conformazione:

Superficie lorda immobile identificato al Foglio 65 Mappale 94 subalterno 2			
- Piano terra		Mq. 116,62	
- Piano primo /sottotetto		<u>Mq. 93,70</u>	
		TOTALE	Mq. 210,32
Superficie netta immobile identificato al Foglio 65 Mappale 94 subalterno 2			
- Piano Terra			
Androne/Portico	Mq. 26,55		



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura

Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)

Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

Soggiorno/cucina	Mq. 38,93		
Ripostiglio	Mq. 32,92		
		<u>Mq. 98,40</u>	
- Piano Primo			
Soppalco	Mq. 10,89		
Bagno	Mq. 6,58		
Studio	Mq. 25,18		
Letto	Mq. 33,67		
		<u>Mq. 76,32</u>	
		TOTALE	Mq. 174,72

Superficie lorda immobile identificato al Foglio 65 Mappale 94 subalterno 1			
- Piano terra		Mq. 150,00	
- Piano primo		Mq. 150,00	
- Piano secondo sottotetto		<u>Mq. 89,00</u>	
		TOTALE	Mq. 389,00
Superficie netta immobile identificato al Foglio 65 Mappale 94 subalterno 1			
- Piano terra			
Ingresso	Mq. 20,70		
Tinello	Mq. 22,50		
Soggiorno	Mq. 46,00		
Cucina	Mq. 13,90		
Disimpegno	Mq. 10,47		
Bagno	Mq. 6,56		
		<u>Mq. 120,13</u>	
- Piano primo			
Disimpegno	Mq. 16,53		



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

Bagno 1	Mq. 4,56		
Disimpegno 1	Mq. 7,74		
Disimpegno 2	Mq. 5,00		
Bagno	Mq. 9,35		
Guardaroba	Mq. 19,43		
Ripostiglio	Mq. 16,59		
Letto	Mq. 41,94		
		<u>Mq. 121,14</u>	
- Piano secondo/sottotetto			
Sottotetto 1	Mq. 37,88		
Sottotetto 2	Mq. 32,21		
Bagno	Mq. 4,00		
Terrazza	Mq. 5,52		
		<u>Mq. 76,61</u>	
		TOTALE	Mq. 317,88

Accessi:

pedonale e carraio da via Prati.

Conformità edilizia ed urbanistica:

L'accesso agli atti ed il relativo studio è avvenuto in Comune di Casalmaggiore (CR) il 17 gennaio 2020, previa richiesta a mezzo di PEC in data 05 dicembre 2019 (v. all. 09 – Domanda diritto di accesso agli atti).

Per gli immobili sono stati presentati in Comune i seguenti provvedimenti edilizi:

_Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n° 59/60 in data 08/05/1992

per i seguenti lavori realizzati: rifacimento del tetto, chiusura e apertura di finestre, rifacimento di parti di solai e formazione di pareti divisorie interne.

_Concessione Edilizia Onerosa n.60/92 in data 08/05/1992

Per lavori di ristrutturazione parte di fabbricato rurale con realizzo di civile abitazione unifamiliare, le la seguente Concessione Edilizia non è stata presentata al comune dichiarazione di fine lavori con aggiornamento delle planimetrie catastali.

_ Permesso di Costruire in Sanatoria n. 167/2008



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura

Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)

Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

Lavori di avvenuta ristrutturazione edilizia ed accorpamento di due fabbricati in un unico edificio costituito da abitazione unifamiliare e locali accessori di pertinenza, in assenza di titolo abitativo.

Dal Permesso di Costruire in Sanatoria n. 167/2008 non sono state eseguite opere che necessitano di provvedimenti autorizzativi.

STIMA DEL BENE

Calcolo della superficie ragguagliata:

Superficie netta immobile identificato al Foglio 65 Mappale 94 subalterno 2				
Descrizione	Sup. effettiva	Incidenza	Sup. ragguagliata	Tot. Sup. ragguagliata
Androne/Portico	Mq. 26,55	35 %	Mq. 9,29	
Residenza Piano Terra	Mq. 38,93	100 %	Mq. 39,93	
Residenza Sottotetto	Mq. 73,32	75 %	Mq. 57,24	
Ripostiglio	Mq. 32,92	50 %	Mq. 16,46	
Area Cortilizia/ cortile giardino e piscina	Mq. 270,09	10 %	<u>Mq. 27,00</u>	<u>Mq. 149,92</u>
Superficie netta immobile identificato al Foglio 65 Mappale 94 subalterno 1				
Descrizione	Sup. effettiva	Incidenza	Sup. ragguagliata	Tot. Sup. ragguagliata
Residenza Piano Terra/Piano Primo	Mq. 254,14	75 %	Mq. 190,60	
Residenza / sottotetto	Mq. 70,09	75 %	Mq. 52,56	
Terrazza	Mq. 5,52	35 %	<u>Mq. 1,93</u>	<u>Mq. 245,09</u>
	TOTALE	SUPERFICIE	RAGGUAGLIATA	MQ. 395,00



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

La superficie ragguagliata dei beni oggetto di esecuzione, comprensivo di Immobili e area cortilizia adibita a giardino/cortile, con piscina **risulta pari a mq. 395,-**.

Stima del confronto di mercato (v. all. 12 - Immobili in comparazione):

la stima del confronto di mercato prevede di effettuare una ricerca sul mercato immobiliare nel quale il bene oggetto di perizia è ubicato, al fine di raccogliere informazioni relative ai valori di unità con caratteristiche similari a quello in oggetto.

Il bene in questione è ubicato in Casalmaggiore (CR) frazione Casalbello, Via Prati,5; zona nella quale l'esperto incaricato ha effettuato la ricerca, ottenendo i seguenti dati:

DESCRIZIONE:	SUPERFICIE	VALORE €	VALORE €/MQ
Villa in Casalmaggiore (CR) Via Bovio,99 Casa Ristrutturata indipendente in Vendita Ape E.	Mq. 120,-	97.000	808,-
Casa in Casalmaggiore (CR); Casa indipendente ristrutturata, composta da due appartamenti; Ape G.	Mq. 250,-	150.000,-	600,-
Casa indipendente in Casalmaggiore (CR) Via XX Settembre; Casa disposta su due livelli; Ape G.	Mq. 226,-	110.000,-	487,-

Dalla media dei valori ottenuti si ricava un valore medio a metro quadrato per abitazioni similari a quella in oggetto di esecuzione pari ad $(808 + 600 + 487)/3 = \text{€/mq } 632,-$

Dal prodotto del valore medio a metro quadrato per immobili similari, con la superficie ragguagliata dell'unità, si ottiene la prima delle stime relative all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare:

VALORE €/MQ X SUPERFICIE RAGGUAGLIATA = VALORE DI STIMA PER COMPARAZIONE

€/Mq. 632,- X Mq. 395,- = € 249.640.



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura

Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)

Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

IL METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE CON IMMOBILI SIMILARI HA PRODOTTO UN VALORE PARI AD € 249.640.



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: CREMONA

Comune: CASALMAGGIORE

Fascia/zona: Periferica/TERRITORIO COMUNALE ESTERNO ALLA ZONA B1

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1450	L			
Abitazioni civili	NORMALE	700	1050	L	2,3	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	860	L	2	2,9	L
Box	NORMALE	600	830	L	2	2,9	L
Posti auto coperti	NORMALE	350	510	L	1,1	1,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	210	315	L	1	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	890	1200	L	3,1	3,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per la tipologia Box, Posti auto ed Autolimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.

Stima per banche dati quotazioni immobiliari "Valori OMI" (13 - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari):

il secondo metodo di stima preso in considerazione si basa sull'utilizzo della banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI).



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

In questo caso viene preso come riferimento il secondo semestre dell'anno 2019, la destinazione residenziale e la zona Periferica/Territorio comunale esterno alla zona B1 del comune di Casalmaggiore (CR).

Dall'interrogazione è emerso quanto segue:

A discrezione del sottoscritto perito, essendo gli immobili in un discreto stato di conservazione e con opere di finitura da completare in alcune parti viene preso in considerazione, per la stima del bene, il valore massimo di mercato €860/mq. di abitazioni civili in stato conservativo "normale": arrotondato a **700,- €/Mq.**

Tale valore deve essere rettificato mediante i seguenti coefficienti:

- Abitazione locata a canone libero		-20%
- Stato di conservazione	Da completare nelle finiture	- 5 %
- Luminosità	Mediamente luminoso	0 %
- Esposizione e vista	Mista	0 %
- Età edificio 20 – 40 anni	Buono stato	+ 5 %
- Riscaldamento	Autonomo per l'edificio identificato al sub.2	+ 5 %
	Solo predisposto per l'edificio identificato al sub.1	0 %
		<u>-15%</u>

VALORE AL METRO QUADRATO RETTIFICATO: €/Mq. 700,- x 0,85 = **€/Mq. 595,-**

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA x VALORE AL METRO QUADRATO RETTIFICATO:

Mq. 395 x €/Mq. 595,- = **235.025,- €**

IL METODO DI STIMA TRAMITE BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI "VALORI OMI" HA PRODOTTO UN VALORE PARI AD € 235.025,-.

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.);



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

I beni pignorati sono di proprietà del Sig.:

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;

Non si tratta di quota indivisa in quanto gli immobili sono intestati per intero al debitore.

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;

Si farà una valutazione unica, in quanto il debitore risulta celibe.

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;

Trattasi di n. 2 immobili con giardino e piscina in comune, il sottoscritto perito considera difficoltoso e sconsigliato frazionare e dividere il compendio immobiliare oggetto di stima, pertanto il compendio sarà venduto in un unico lotto.

Il complesso immobiliare confina in un sol corpo:

- a Nord con ragioni di cui Foglio 65 mappale 359;



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

- a Est con ragioni di cui al Foglio 65 mappale 97-99;
- a Sud con Via Prati;
- a Ovest con ragioni di cui al Foglio 90-91

6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;

Le unità immobiliari oggetto di stima non sono dotate di Attestato di Prestazione Energetica, di conseguenza si è provveduto a redigerle:

Immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Casalmaggiore (Codice:B898) al Foglio 65:

- Mappale 94 Subalterno 1;

L'APE, codice identificativo: 1902100014420, valido fino al 21/09/2030

- Mappale 94 Subalterno 2;

L'APE, codice identificativo: 1902100014720, valido fino al 21/09/2030

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;

Nell'atto di pignoramento l'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Casalmaggiore (Codice:B898) al Foglio 65:

Riferimento :1

Ubicazione: VIA PRATI – CASALMAGGIORE

Piano: - DESCRIZIONE : ABITAZIONE

Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Immobile Classato: SI

Classe: Tipologia : A4 - Abitazione di tipo popolare

Sezione : - Foglio : 65 – Particella : 92 – Graffato : Sezione: -Foglio:65 – Particella: 93 - Graffato

Numero vani: 0.



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

Riferimento : 2

Ubicazione : VIA PRATI – CASALMAGGIORE

Piano : - DESCRIZIONE : ABITAZIONE

Tipo Catasto : Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Immobile Classato : SI

Classe Tipologia : A4 - Abitazione di tipo popolare

Sezione: - Foglio : 65 – Particella : 94 – Graffato : Sezione: - Foglio : 65 – Particella : 96 – Graffato:

Numero di vani : 0.

Si è provveduto a regolarizzare il catasto

Unità immobiliari site nel Comune di Casalmaggiore (Codice B898)_ Catasto Fabbricati, Foglio 65:

- Mappale 94 Subalterno 1, Cat. A/3, piano T-1-2, classe 2, consistenza 12 vani, sup. cat. 339 mq., rendita € 347,06, Via Prati n.5;

- Mappale 94 Subalterno 2, Cat. A/3, piano T-1, classe 3, consistenza 4 vani, sup. cat. 101 mq., rendita € 136,34, Via Prati n.5; - Mappale 94 Subalterno 2, Cat. A/3, piano T-1, classe 3, consistenza 4 vani, sup. cat. 101 mq., rendita € 136,34, Via Prati n.5;

- Mappale 94 Subalterno 3, Cat. C/2, piano T, classe 2, consistenza 33 mq., sup. cat. 41 mq., rendita € 14,66, Via Prati n.5;

Ho provveduto a produrre le nuove planimetrie catastali, sia per l'abitazione che per il box (v. *all. 04 – Aggiornamento Catastale DOCFA*; v. *all. 05 – Planimetria Catastale*).

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;

Per quanto riscontrato durante il sopralluogo, non si segnala la presenza di rifiuti, sia urbani, sia speciali, sia urbani pericolosi che speciali pericolosi.



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

9. a verificare chi ed in forza di quale titolo (che andrà acquisito presso l'Agenzia delle Entrate e di cui andrà accertata e documentata l'avvenuta registrazione o meno) occupi materialmente il bene, reperendo altresì la certificazione catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico del debitore, utili a tale fine;

Il bene è occupato dal Sig. _____ in base al contratto di comodato di immobile ad uso abitativo registrato all'Agenzia delle Entrate di Cremona, Ufficio Territorio di Casalmaggiore, Atto registrato al n. 565 serie 3 in data 14/09/2015 con durata fino al 31 dicembre 2023. (v. all. 21 – *Certificato contestuale di residenza e di famiglia*).

alleggi 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;

Vedere allegati come di seguito elencati.

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione alla data del 24 settembre 2020 è stata interessata dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni in ordine cronologico:

A nome BINI FRANCO

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/03/1990 - Registro Particolare 1537 Registro Generale 2240
Pubblico ufficiale SALVELLI PAOLO Repertorio 33515/7340 del 01/03/1990
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/06/1991 - Registro Particolare 2676 Registro Generale 3931
Pubblico ufficiale CIRANI ALESSANDRO Repertorio 46968 del 02/05/1991

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/1991 - Registro Particolare 2677 Registro Generale 3932
Pubblico ufficiale CIRANI ALESSANDRO Repertorio 46969 del 02/05/1991

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/1991 - Registro Particolare 5092 Registro Generale 7597
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 18/84 del 07/11/1990

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/05/1992 - Registro Particolare 2627 Registro Generale 3735
Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE Repertorio 0 del 23/04/1992

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

6. ISCRIZIONE CONTRO del 26/05/1992 - Registro Particolare 729 Registro Generale 4207
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

SOGGETTO DEBITORE

7. ISCRIZIONE CONTRO del 05/03/1993 - Registro Particolare 236 Registro Generale 1688

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1088 del 12/09/1994 (CANCELLAZIONE TOTALE)

8. ISCRIZIONE CONTRO del 04/02/1994 - Registro Particolare 149 Registro Generale 952
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 108 del 27/02/1995 (CANCELLAZIONE TOTALE)

9. ISCRIZIONE CONTRO del 13/04/1994 - Registro Particolare 479 Registro Generale 2702
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 107 del 27/02/1995 (CANCELLAZIONE TOTALE)

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/1994 - Registro Particolare 3730 Registro Generale 5485
Pubblico ufficiale CIRANI ALESSANDRO Repertorio 59138/11444 del 21/07/1994

ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI

11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/12/1995 - Registro Particolare 5574 Registro Generale 8050
Pubblico ufficiale GIUDICE DELLA PRETURA Repertorio 583 del 23/11/1995

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/09/1997 - Registro Particolare 4167 Registro Generale 6135
Pubblico ufficiale CONCESSIONARIO SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 0 del 24/09/1997
ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 127 del 04/02/2000 (CANCELLAZIONE)

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/09/1999 - Registro Particolare 4423 Registro Generale 7046
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 64/99 del 03/09/1999
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CASALMAGGIORE(CR)

14. ISCRIZIONE CONTRO del 11/05/2007 - Registro Particolare 1549 Registro Generale 5911
Pubblico ufficiale S.R.T. - LUCCA E CREMONA SPA Repertorio 503183 del 10/05/2007
IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR. N. 602/73
Immobili siti in CASALMAGGIORE(CR)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1677 del 17/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

15. ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2008 - Registro Particolare 2429 Registro Generale 11562
Pubblico ufficiale ACQUARONI MAURO Repertorio 40382/12479 del 24/11/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in CASALMAGGIORE(CR)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

16. ISCRIZIONE CONTRO del 09/10/2009 - Registro Particolare 1866 Registro Generale 8869
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 13565/35 del 29/09/2009
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Immobili siti in CASALMAGGIORE(CR)
SOGGETTO DEBITORE

17. ISCRIZIONE CONTRO del 22/03/2017 - Registro Particolare 310 Registro Generale 2114
Pubblico ufficiale ACQUARONI MAURO Repertorio 11031/8844 del 20/03/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in CASALMAGGIORE(CR)
SOGGETTO DEBITORE

18. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/04/2019 - Registro Particolare 2058 Registro Generale 3152
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 565 del 02/03/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CASALMAGGIORE(CR)

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

L'esperto incaricato ha stimato il bene oggetto di esecuzione immobiliare mediante i due metodi sopra descritti.

Il più probabile valore di mercato per l'immobile in oggetto è il risultato della media dei due valori:

$(€ 249.640 + € 235.025)/2 = € 242.332,50.$

Al valore ottenuto dalla stima effettuata dovranno essere sottratte le spese stimate per Permesso di Costruire in sanatoria e pagamento della relativa sanzione ed oneri:

- Pratica edilizia a sanatoria e relative asseverazioni	€ 3.000,-
- oblazione	€ 7.000,-
Totale pratica a sanatoria	<u>€ 10.000,-</u>

Dopo una attenta ricerca, dopo aver comparato con immobili simili e dopo aver quantificato le spese per regolarizzare la vendita in libero mercato;

il sottoscritto perito ritiene che il valore attribuito all'intero bene è di € 232.332,50 (dicomi euro duecentotrentaduemilatrecentotrentadue/50).

Pur trattandosi di complesso immobiliare indipendente, posta in zona agricola del Comune di Casalmaggiore (CR), Frazione Casalbellotto si giudica la commerciabilità dell'immobile MODESTA.



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

ELENCO ALLEGATI:

- 01_Inquadramento territoriale e rilievo fotografico.
- 02_Visura Catastale Soggetto
- 03_Visura Storica per immobile.
 - 03 A Foglio 65 mappale 94 subalterno 1
 - 03 B Foglio 65 mappale 94 subalterno 2
 - 03 C Foglio 65 mappale 94 subalterno 3
- 04_Tipo Mappale, Autodichiarazioni
- 05_Tipo Mappale, Approvazione
- 06_ Ricevuta di Pagamento diritti catastali
- 07_DOCFA_Aggiornamento Catastale
- 08_Planimetrie Catastali
- 09_Denuncia Variazione Catastale
- 10_Elaborato Planimetrico
- 11_Ricevuta di pagamento diritti catastali
- 12_Rilievo planimetria stato attuale scala 1:200
- 13_Rilievo Prospetti stato attuale scala 1:100
- 14_Rilievo Sezioni stato attuale scala 1:100
- 15_Attestato di Prestazione Energetica F.65 mappale 94 sub.1
- 16_Attestato di Prestazione Energetica F.65 mappale 94 sub.2
- 17_Estratto di mappa.
- 18 – Domanda diritto di accesso agli atti e ricevuta copie.
 - 18A – Rilascio Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.59/92
 - 18B – Disegni Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.59/92
 - 18C _ Rilascio Concessione Edilizia Onerosa n. 60/92
 - 18D _ Disegni Concessione Edilizia Onerosa n. 60/92
 - 18E_ Permesso di Costruire in Sanatoria n° 167/2008, determinazione oblazione
 - 18F_ Piante situazione precedente Permesso di Costruire in Sanatoria n° 167/2008.
 - 18G_Prospetti situazione precedente Permesso di Costruire in Sanatoria n° 167/2008.
 - 18H_Piante esistente Permesso di Costruire in Sanatoria n° 167/2008.
 - 18I_Prospetti esistente Permesso di Costruire in Sanatoria n° 167/2008.
 - 18L_Spese diritti di segreteria Comune di Casalmaggiore



Tania Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – tania.lena@archiworldpec.it

19 – Atto di Provenienza

20_Contratto di Comodato di Immobile ad Uso Abitativo

21_Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia

22_Immobili in comparazione.

23_Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

24_Ispezione Ipotecaria esecutato

25_Spese Ispezione Ipotecaria

Pizzighettone, il 29 settembre 2020

