

Ill.mo Sig. GIUDICE DELL'ESECUZIONE

del Tribunale di Cremona

G.O.T. avv. Lucia Valla

TRIBUNALE CIVILE DI CREMONA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 130/2022

Promossa da:)

con avv.to l.

Contro:

La sottoscritta ing. Anna Ester Gelera, con studio in Crema via Carrera n. 5, nominata perito estimatore relativamente al procedimento in oggetto, in data 08.05.2022 ha depositato telematicamente lettera inerente l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito; il Giudice dell'Esecuzione demanda all'esperto di effettuare le seguenti operazioni:

1. *PROVVEDA, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:*
 - a. *a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173 bis. disp. att. c.p.c.;*
 - b. *a tener conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*
 - c. *nel caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla*



procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;

- d. Nel caso di sussistenza 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:*
- se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
 - 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;*
- e. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
- f. a formare, ove opportuno e se ciò non comporti di creare servitù tra i lotti, 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;*
- g. a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;*
- h. 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;*
- i. 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;*
 - 2. 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;*
 - 3. ALLEGHI altresì le visure catastali, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;*
 - 4. 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;*
 - 5. PROVVEDA alle comunicazioni ex art. 173, co.3 d.a. cpc;*
 - 6. 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;*
 - 7. FORMULI tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*
 - 8. CONTATTI tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.*



CIO' PREMESSO

il Perito Stimatore, esaminati i documenti e gli atti di causa, ha dato corso alle operazioni peritali, riscontrando una situazione catastale poco chiara.

Per questo, in data 14.09.2023, è stata richiesta una proroga del termine di deposito inizialmente concesso per eseguire approfondimenti catastali e notarili anche inerenti l'immobile confinante onde accertare la reale consistenza degli immobili oggetto di perizia.

Il Giudice ha quindi sospeso le operazioni peritali e fissato un'udienza alla presenza del Perito Stimatore in data 27.10.2023, per valutazioni riguardo a quanto segnalato (rif. Verbale di udienza del 27.10.2023).

Considerata la volontà del creditore di proseguire nella procedura esecutiva, il Giudice ha richiesto al Perito Stimatore di acquisire una serie di documenti catastali e notarili entro il 31.01.2024 (rif. disposizione del Giudice del 24.11.2023) fissando contestualmente una ulteriore udienza alla presenza del Perito Stimatore in data 23.02.2024.

In data 30.01.2024 il Perito Stimatore ha effettuato il deposito telematico della documentazione richiesta con disposizione del Giudice del 24.11.2023.

Durante l'udienza del 24.11.2023 il Perito Stimatore ha illustrato al Giudice il risultato degli approfondimenti eseguiti, che hanno evidenziato anche una mancanza della certificazione notarile in atti nella menzione dei titoli di provenienza ante ventennio, in quanto l'atto di compravendita del 1966 citato in detta certificazione non ha attinenza con i beni pignorati. Il Giudice concede quindi al creditore procedente 45 giorni per depositare nuova certificazione notarile fissando una ulteriore udienza per il 10.05.2024; fino ad allora le operazioni peritali sono sospese.



In occasione dell'udienza del 10.05.2024 il Giudice dispone quindi la prosecuzione delle operazioni peritali assegnando al perito termine al 10.09.2024 per il deposito della perizia di stima (rif. disposizione del Giudice del 10.05.2024).

I punti del quesito posto sono trattati nella Relazione Tecnica sotto riportata.

RELAZIONE TECNICA

Descrizione degli immobili con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione (rif. Allegati A-B-C-D)

Gli immobili di che trattasi sono ubicati nel centro storico del comune di Pandino CR e consistono:

1. in un bar al piano terra con soprastante appartamento ai piani primo e secondo facenti parte di un edificio a tre piani fuori terra presumibilmente risalente agli anni '50 attestante in lato est su via Umberto I ed in lato ovest su via Goito. L'accesso al bar è da via Umberto I; l'accesso all'appartamento avviene attraverso il bar dalla via Goito;
2. in un magazzino, costituito da una porzione di edificio a tra piani fuori terra, in evidente stato di degrado, attestante in lato sud ed est su via Goito, di fronte all'edificio di cui a punto 1.

Detti immobili sono ubicati nella zona centrale del comune di Pandino CR, all'interno del nucleo di antica formazione del paese.

Quanto sopra risulta censito al C.F. del comune di Pandino CR come segue:

- foglio 17, mappale 255 sub. 501 – categoria C/1, classe 2, consistenza mq 53, superficie catastale totale mq 73, rendita catastale € 1319.34, indirizzo via Umberto I, piano T;



- foglio 17, mappale 255 sub. 502 – categoria A/3, classe 1, consistenza 7.5 vani, superficie catastale totale mq 166, rendita catastale € 309.87, indirizzo via Umberto I, piano T-1-2;
- foglio 17, mappale 254 sub. 501 – categoria C/2, classe 1, consistenza 78 mq, superficie catastale totale mq 102, rendita catastale € 40.28, indirizzo via Goito, piano T-1-2.

Confini del mappale 255/501: a nord mappale 255/502 e mappale 255/4; ad est via Umberto I; a sud androne comune; ad ovest via Goito e mappale 255/502.

Confini del mappale 255/502: a nord mappale 255/4; ad est via Umberto I; a sud fabbricato sopra androne comune; ad ovest via Goito e mappale 255/4.

Confini del mappale 254/501: a nord mappale 254/2; ad est via Goito; a sud via Goito; ad ovest mappale 426.

L'unità immobiliare commerciale a piano terra, adibita a bar, è composta da due locali ed ha accesso da via Umberto I; l'altezza interna dei locali è di m 3.20.

L'appartamento, con accesso da via Goito attraverso una porzione del locale posto sul retro del bar, è disposto su tre livelli ed è composto da: ingresso e vano scala al piano terra, disimpegno, cucina, bagno e due vani al piano primo, disimpegno e tre vani al piano secondo. L'altezza interna dei locali è di m 2.88.

Si evidenzia che una porzione del vano del bar con accesso da via Umberto I ed una porzione dell'appartamento sono gravate da servitù a favore dei confinanti in lato Nord per diritto d'uso di gradini per scala di accesso ai vani superiori (rif. planimetrie di cui all'Allegato D e atto n. 4007/3061 di cui



all'Allegato L).

L'edificio ha nel suo complesso superficie lorda di pavimento di circa mq 217 di cui: mq 73 al piano terra, mq 72 al piano primo e mq 72 al piano secondo.

La costruzione dell'edificio, come risulta dall'atto di provenienza, risale a data anteriore al 1 settembre 1967; le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Sia il bar che l'appartamento sono dotati di finiture ancora risalenti all'epoca della costruzione; i pavimenti sono in piastrelle di cemento, i serramenti dell'appartamento sono in legno con vetro semplice e tapparelle avvolgibili esterne; i serramenti del bar sono invece più recenti e sono in alluminio con vetrocamera.

L'edificio è parzialmente dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento costituito da due macchine moto condensanti funzionanti anche in pompa di calore e da n. 5 split interni, di cui n. 2 nel bar, n. 1 al piano primo e n. 2 al piano secondo dell'appartamento. Per la produzione di acqua calda ad uso igienico sanitario del solo appartamento è stata installata una caldaia a gas metano di rete, ubicata nel vano scala a piano terra.

L'edificio, per quanto visionabile, è in stato di conservazione accettabile, ma per renderlo funzionale ed attuale sarebbero necessari consistenti ed onerosi lavori di manutenzione straordinaria.

Il manto di copertura del tetto non è accessibile e pertanto non è stato visionato; data l'epoca della costruzione non si può escludere la presenza di pannelli in fibrocemento contenenti amianto.

L'unità immobiliare ad uso magazzino, di cui al sopra indicato punto 2, ha una superficie coperta di circa mq 32 e si sviluppa su tre piani; la superficie lorda di pavimento complessiva è pertanto di circa mq 96. Si evidenzia che



l'immobile versa in un pessimo stato di manutenzione e che non è stato possibile accedere ai piani superiori anche per la mancanza di scale fra i vari piani. Al piano terra, anch'esso difficilmente ispezionabile per le condizioni di carente manutenzione e l'accatastamento di materiali di vario genere, è presente un piccolo wc con accesso diretto dalla strada, attualmente utilizzato come servizio igienico del bar. Date le difficoltà di rilievo riscontrate, per le caratteristiche planimetriche di questa unità immobiliare si fa riferimento alla scheda catastale vigente (rif. Allegato C).

Determinazione del valore del compendio pignorato, avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.)

Per la stima del valore di mercato dell'immobile pignorato, si rimanda alle conclusioni della presente relazione.

Si segnala che il creditore procedente agisce nella presente procedura esecutiva per il diritto di piena proprietà sull'immobile.

Nel caso si tratti di quota indivisa, valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise

Il caso non ricorre.

Nel caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.

Il caso non ricorre.

Nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto

Il caso non ricorre.



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

Non risultando il bene comodamente divisibile, non si ritiene opportuno il suo frazionamento per la vendita in più lotti; pertanto gli immobili di che trattasi costituiranno nel loro complesso un lotto unico.

Predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente

Sia il bar che l'appartamento erano sprovvisti di APE e l'esperto ha pertanto conferito l'incarico per la redazione dei due APE suddetti all'ing. Fulvio Marazzi di Crema (rif. Allegato M).

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

Gli immobili di che trattasi, intestati a _____ (nata a _____), proprietà per 1/1,

sono individuati catastalmente al C.F. del comune di Pandino CR come segue (si veda l'Allegato C):

- foglio 17, mappale 255 sub. 501 – categoria C/1, classe 2, consistenza mq 53, superficie catastale totale mq 73, rendita catastale € 1319.34, indirizzo via Umberto I, piano T;
- foglio 17, mappale 255 sub. 502 – categoria A/3, classe 1, consistenza 7.5 vani, superficie catastale totale mq 166, rendita catastale € 309.87,

indirizzo via Umberto I, piano T-1-2;

- foglio 17, mappale 254 sub. 501 – categoria C/2, classe 1, consistenza 78 mq, superficie catastale totale mq 102, rendita catastale € 40.28, indirizzo via Goito, piano T-1-2.

in piena rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento.

Le schede catastali degli immobili corrispondono allo stato dei luoghi per quanto attiene al sedime ed alla consistenza dei medesimi; si rilevano invece lievi discrepanze delle aperture di facciata del bar lato via Umberto I e dei tavolati divisorii che delimitano il disimpegno al piano primo dell'appartamento rispetto al vano scala.

Anche per quanto concerne il magazzino, per quanto si è potuto visionare (parzialmente il solo piano terra), si rilevano discrepanza dei divisorii interni, in parte realizzati con materiali improvvisati.

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità con elenco delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie, indicare se esse siano sanabili o non sanabili, con stima predittiva dei costi (opere materiali e pratiche documentali amministrative); i costi andranno indicati separatamente e già decurtati dall'importo di stima finale

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Pandino, il personale dell'Ufficio Tecnico comunale ha effettuato una ricerca presso gli archivi comunali delle pratiche edilizie depositate.

Pratiche edilizie (si veda l'Allegato E)

- Licenza di Costruzione n. 15/9/72 del 10.05.1972 (modifica con sopraalzato tetto e ampliamento finestre);
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2141 del 08.02.1999 (sostituzione vetrina);



- Comunicazione di Inizio Lavori prot. n. 5108 del 21.03.2011 (modifica aperture di facciata bar lato via Umberto I).

Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Non sono stati reperiti titoli abilitativi relativi al mappale 254 ed alla costruzione degli immobili; nessuna delle pratiche edilizie trovate, inerenti il solo mappale 255 contiene planimetrie degli immobili.

Lo stato di fatto degli immobili di cui al mappale 255 riscontrato durante il sopralluogo corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie riportate nell'Allegato D.

Si rileva che due finestre dell'appartamento che si affacciano su via Goito (quelle in linea con il vano scala) hanno dimensioni maggiori rispetto a quelle indicate nella tavola allegata alla Licenza di Costruzione n. 15/9/72 del 10.05.1972.

Si tratta di una difformità edilizia sanabile con pratica di sanatoria il cui costo è stimabile in complessivi € 2.600,00 (diconsi euro duemilaseicento).

Precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile

Anche con riferimento al certificato notarile rilasciato dal Notaio Tiecco Niccolò di Perugia in data 21.03.2024 (si veda l'Allegato G), a tutto il giorno 20.07.2022, data di trascrizione del pignoramento, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- alla Sig. _____ nata a Pandino (_____) - c.f. _____
_____ - per quota di 1/1 di piena proprietà, gli immobili sono pervenuti con atto di compravendita del 25.06.2009, notaio Andrea

Confalonieri di Pandino CR, rep. 14859/7092, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Lodi in data 03.07.2009 al n. 6279, da potere di _____, nata a _____ - c.f. _____

- alla Sig.ra _____, nata a Pandino CR il _____ c.f. _____, gli immobili sono pervenuti per la quota di 1/1 di piena proprietà con dichiarazione di successione, devoluta per testamento, presentata all'Ufficio del Registro di Crema il 20.05.2005 al n. 218/2005, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Lodi il 17.11.2005 al n. 12886 di formalità - Testamento pubblico a rogito Notaio Confalonieri registrato a Crema il 14.06.2004 al n. 792, in morte di _____, nato a Pandino CR _____ e deceduto il _____ - c.f. _____ (Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio Confalonieri Andrea di Pandino del 25.06.2009 rep. 14859/7092, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Lodi il 03.07.2009 al n. 6278 di formalità);
- al Sig. M _____, nato a F _____, CR _____ c.f. M _____, gli immobili sono pervenuti:

- in parte (per la quota di 14/15 di piena proprietà di una porzione - scheda di denuncia n. 0602094) con atto di cessione di quote di comproprietà del 22.06.1964, a rogito notaio Massimo Fadini di Crema CR, rep. 40044/17030, registrato a Crema il 10.07.1964 al n. 56, da potere dei Sigg. _____,

G _____, _____ A,
_____ e dei Sigg. P.A.



- per l'.....
- o in parte (per la quota di 1/15 di piena proprietà di una porzione – scheda di denuncia n. 0602094) per successione in morte di) morto in Lodi il 26.02.1963 – testamento pubblico 07.11.1961 rep. n. 1755 a rogito Notaio Massimo Fadini di Crema, pubblicato con verbale 18.03.1963 rep. n. 36745;
 - o per la quota 1/1 di piena proprietà (fg, 17 m. 255/2 e 216/4 graffate e fg. 17 m. 255/3 e 254/1 graffate) per atto di compravendita del 19.05.1962, a rogito notaio Pietro Guarno di Pandino CR rep. 823, registrato a Pandino il 29.05.1962 al n. 1995 e trascritto a Lodi il 25.05.1962 al n. 1980 di formalità, da potere di [.....] dett nato a Pandino il 07.01.1897.

Presenza di vincoli ed oneri gravanti sul bene

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Si fa riferimento al certificato notarile rilasciato dal Notaio Tiecco Niccolò di Perugia in data 21.03.2024 (*si veda l'Allegato G*).

1. Ipoteca volontaria n. 2442 del 03.07.2009 a garanzia di mutuo fondiario del 26.06.2009 a rogito Notaio Andrea Confalonieri di Pandino rep. 14866/7094 – per la complessiva somma di € 600.000,00 di cui € 300.000,00 per capitale da restituire in 20 anni - a favore di

..... a con sede

..... e contro nata a

.....



2. Trascrizione nn. 13271/8779 del 20.07.2022 – nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Cremona in data 20.06.2022, rep. n. 1905.

A favore di _____, con sede a C _____ (TV) via V.

_____ 1 – c.f. _____,

C. _____, nata a Pandino CR il 06.09.1965 - c.f. _____.

Servitù gravanti sugli immobili

Si evidenzia che una porzione del vano del bar con accesso da via Umberto I ed una porzione dell'appartamento al piano primo sono gravate da servitù a favore dei confinanti in lato Nord per diritto d'uso di gradini per scala di accesso ai vani superiori (rif. planimetrie di cui all'Allegato D e atto n. 4007/3061 di cui all'Allegato L).

Verificare la presenza di rifiuti e qualificarli come urbano, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento

Al momento del sopralluogo gli immobili erano utilizzati dall'esecutato ed al loro interno erano quindi presenti mobili ed oggetti personali.

Verifica dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio



L'immobile di che trattasi è nella disponibilità dell'esecutato.

Da una verifica effettuata dallo scrivente perito presso l'Agenzia delle Entrate di Crema, è risultato che, per l'immobile oggetto di perizia, a nome dell'esecutato non risultano contratti di locazione immobiliare registrati, come certificato nell'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Crema in data 01.09.2023 (si veda l'Allegato I).

I certificati di stato di famiglia e di residenza dell'esecutato, rilasciati dall'Ufficiale d'anagrafe del comune di Pandino, sono riportati nell'Allegato H, al quale si rimanda.

Breve scheda sintetica dei beni

Si rimanda alla scheda sintetica riportata nell'Allegato N.

CONCLUSIONI

Considerato:

- la posizione, il contesto, la tipologia e la consistenza degli immobili;
- l'epoca di costruzione e le caratteristiche costruttive degli immobili;
- lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili e degli edifici di cui fanno parte;
- le finiture e le dotazioni impiantistiche degli immobili;
- l'entità delle superfici lorde di pavimento (Slp) degli immobili;
- le servitù gravanti sugli immobili;
- la destinazione d'uso degli immobili;
- che l'appartamento è attualmente abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia;
- i valori di vendita di mercato;



si opera la seguente stima, considerando la situazione edificatoria esistente:

SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

- <u>Slp bar (m. 255/501) e appartamento (m. 255/502)</u>		
mq 217 x 100% = arrot.	mq	217
- <u>Magazzino (n. 254/501)</u>		
p.t.: mq 32 x 50% = arrot.	mq	16
p.p. e p.s.: mq 64 x 30% = arrot.	mq	19

Superficie commerciale	mq	252

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

- mq 252 x €/mq 550,00 =	€	138.600,00

Valore di mercato	€	138.600,00

Premesso quanto sopra, si ritiene che il valore di mercato dell'immobile possa essere pari a complessivi € 136.000,00 (diconsi euro centotrentaseimila/00), valore che tiene conto del valore di mercato di € 138.600,00 sopra stimato, tolti i costi per la sanatoria edilizia, prevedibilmente pari ad € 2.600,00.

Si evidenzia che il valore di stima sopra riportato si riferisce ai beni nello stato attuale in cui si trovano liberi da cose e da persone.

Ritenendo di aver compiutamente evaso l'incarico affidatomi, rimango comunque a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore per ogni eventuale ulteriore informazione o chiarimento eventualmente necessario alla definizione della pratica.

Crema, 06.09.2024



L'Esperto

dr. ing. Anna Ester Gelera

16/17



Si allegano:

1. Allegato A: Documentazione fotografica
 - Esterni bar e abitazione (viste da n. 1 a n. 3)
 - Bar (viste da n. 4 a n. 9)
 - Appartamento (viste da n. 10 a n. 25)
 - Rustico (viste da n. 26 a n. 32)
2. Allegato B: Immagine satellitare
3. Allegato C: Documentazione catastale
 - Visura per soggetto
 - Estratto di mappa
 - Scheda catastale bar (mappale 255 sub. 501)
 - Scheda catastale appartamento (mappale 255 sub. 502)
 - Scheda catastale rustico (mappale 254 sub. 501)
4. Allegato D: Planimetrie in scala 1:100
 - Pianta bar (e scala di accesso appartamento) - piano terra
 - Pianta appartamento - piano primo e secondo
5. Allegato E: Pratiche edilizie
 - Licenza di Costruzione prot. 15/9/72 del 10.05.1972;
 - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2141 del 08.02.1999;
 - Comunicazione di inizio lavori prot. 5108 del 21.03.2011.
6. Allegato F: Atto di provenienza
 - Atto di compravendita del 25.06.2009 - dr. Andrea Confalonieri Notaio in Pandino rep. n. 14.859 racc. n. 7.092
7. Allegato G: Certificato notarile
 - Certificazione notarile rilasciata dal dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia, in data 21.03.2024
8. Allegato H: Certificati anagrafici
 - Certificato di stato di famiglia e certificato storico di residenza
9. Allegato I: Verifica locazioni immobili
 - Attestazione rilasciata dall'Ufficio Territoriale di Cremona dell'Agenzia delle Entrate
10. Allegato L: Atti di compravendita di rilievo antecedenti l'atto di provenienza
 - Atto di cessione di quote di comproprietà del 22.06.1964 - dr. Massimo Fadini Notaio in Crema rep. 40043/17029;
 - Atto di cessione di quote di comproprietà del 22.06.1964 - dr. Massimo Fadini Notaio in Crema rep. 40044/17030.
11. Allegato M: Attestati di Prestazione Energetica (APE)
 - APE Bar
 - APE Appartamento
12. Allegato N: Scheda sintetica dei beni

