

Zambellini geom. Bruno

Studio Tecnico

Via Cadorna, 21/C - Crema
Tel 0373256880
Cell. 3385244333
info@geometrabraunozambellini.it
bruno.zambellini@geopec.it
www.geometrabraunozambellini.it



Spett.

Stella Monfredini

Studio Societario / Tributario

Via Colletta, 10

CREMONA

Crema, 24 gennaio 2025

Oggetto: Immobili in Credera Rubbiano (CR), verifica rispondenza edilizia e catastale.

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Bruno Zambellini è stato incaricato dal dott. Stella Monfredini Paolo per verificare la rispondenza urbanistica e catastale dei beni del Fallimento "*Danzi Arredamenti di Luciano Danzi e F.II Snc*" siti nel Comune di Credera Rubbiano (CR) come sotto identificati.

OPERAZIONI PERITALI

Al fine di rispondere pienamente all'incarico, il sottoscritto ha provveduto immediatamente:

- all'acquisizione telematica della documentazione catastale;
- ad effettuare richiesta di accesso atti al Comune di Credera Rubbiano;
- ad effettuare la presa visione delle pratiche edilizie messe a disposizione dal tecnico del Comune di Credera Rubbiano in data 17/01/2025;

- ad effettuare il sopralluogo presso i beni oggetto di verifica in data 23/01/2025 concordato con il sig. Danzi Luciano ed alla presenza della sig.ra Merisio Annalisa.

UBICAZIONE

Comune di Credera Rubbiano, Vicolo Campagna 5/B.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Comune di Credera Rubbiano – D141 – CR

Catasto fabbricati.

Foglio 4 particella 458 subalterno 501

Vicolo Campagna Piano T-1

Rendita Euro 369,27

Categoria A/2 – Classe 3 - Consistenza: 5,5 vani

Dati di superficie: tot. 140 mq – escluso aree scoperte 120 mq

Foglio 4 particella 458 subalterno 502

Vicolo Campagna Piano T

Rendita Euro 576,83

Categoria C/1 – Classe 1 - Consistenza: 73 mq

Dati di superficie: 79 mq

Foglio 4 particella 458 subalterno 503

Vicolo Campagna Piano T

Rendita Euro 61,97

Categoria C/6 – Classe 2 - Consistenza: 40 mq

Dati di superficie: 46 mq



2) – 3) pareti cartongesso interne negozio

Foglio 4 particella 458 subalterno 503 – box.

La scheda catastale del box risulta conforme allo stato di fatto.

N.B.

Si fa presente che nel lotto di proprietà sono stati inoltre riscontrate due difformità rispetto all'estratto mappa catastale:

- posa di lastra in fibrocemento su parte del pergolato che collega l'edificio principale al box;



4) - 5) lastra sopra parte del pergolato

- portico sul retro dell'edificio agganciato alla soletta del balcone ed ancorato a terra con 3 pilastri in legno.



6) – 7) portico.



stralcio estratto mappa catastale

PRATICHE EDILIZIE

A seguito di apposita istanza al Comune di Credera Rubbiano, il tecnico comunale ha reperito e mostrato le seguenti pratiche edilizie:

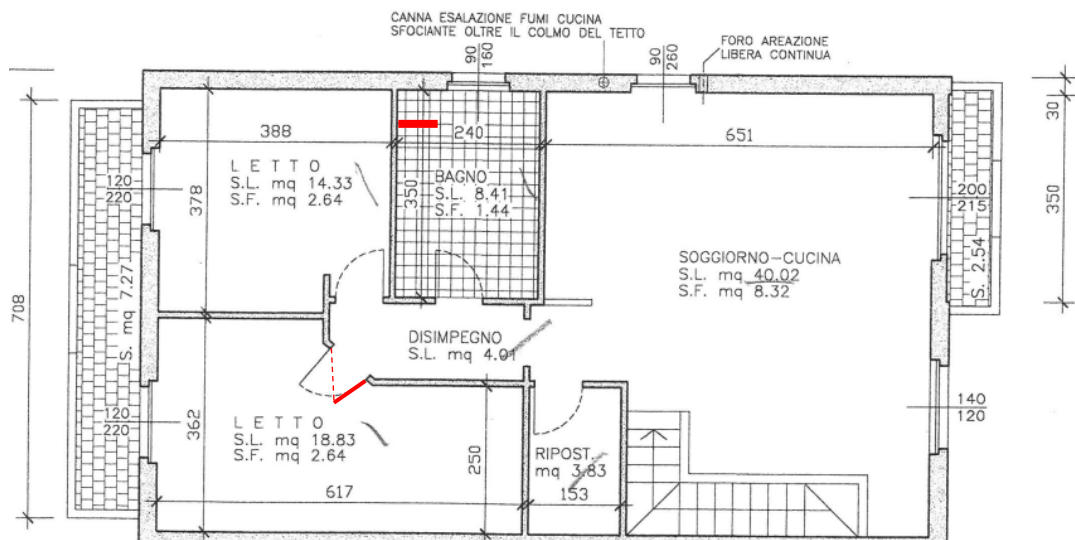
- Concessione Edilizia con contributo n. 03 Reg. Costr. n. 1945 Prot. Gen. del 03/05/2003, rilasciata alla Immobiliare Sirio Srl.
- D.I.A. prot. 00865 del 04/03/2004 per variante.
- Certificato di agibilità prot. 4331 del 16/11/2004.

Rispondenza alle pratiche edilizie.

Foglio 4 particella 458 subalterno 501 – abitazione

L'abitazione è correttamente rappresentata sulla tavola grafica allegata alla D.I.A. prot. 00865 del 04/03/2004 ad eccezione del muretto doccia bagno piano primo, non rappresentato (ved. foto 1).

Senso di apertura della porta del locale "letto", errato (ininfluente).



stralcio piano primo

Foglio 4 particella 458 subalterno 502 – negozio.

Il negozio è correttamente rappresentato sulla tavola grafica allegata alla D.I.A. prot. 00865 del 04/03/2004 ad eccezione delle pareti interne divisorie in cartongesso che non sono rappresentate.

Foglio 4 particella 458 subalterno 503 – box.

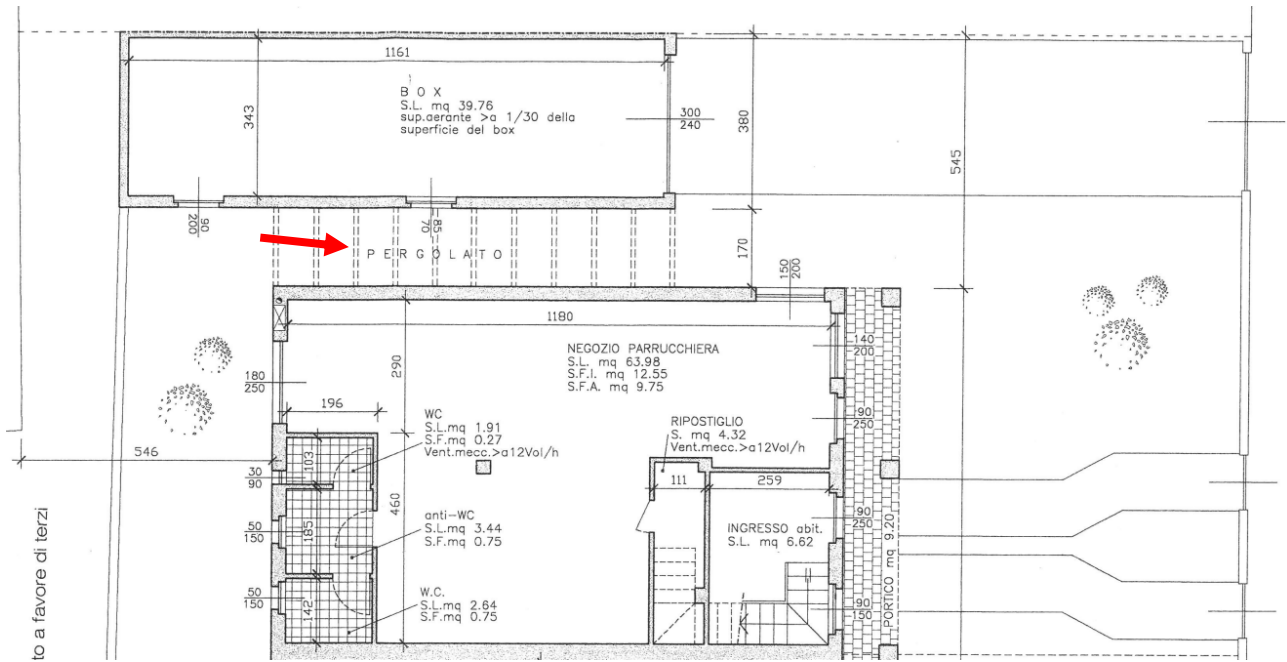
Il box è correttamente rappresentato sulla tavola grafica allegata alla D.I.A. prot. 00865 del 04/03/2004.

N.B.

Si segnala inoltre che il pergolato in realtà è costituito da n. 5 travi in legno mentre nella planimetria ne sono rappresentate 11 (ininfluente) e, come sopra già specificato, vi è stata posata sulla parte est una lastra di copertura (da rimuovere).

Nella planimetria non è indicato il portico che si intende abusivo da rimuovere.

Nella planimetria sono indicati due accessi pedonali, uno per l'abitazione ed uno per il negozio, di fatto vi è un solo accesso.



stralcio planimetria di variante



unico ingresso pedonale

CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI

Ai fini dell'espletamento dell'incarico si è considerato che indicazioni e documenti forniti dagli Enti interrogati, siano accurati e corretti.

La due diligence edilizia, che è circoscritta alle unità immobiliari oggetto di verifica, è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune di Credera Rubbiano; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Durante l'attività non sono stati eseguiti particolari rilievi metrici, topografici, indagini strumentali, verifiche in genere (acustica, statica dell'edificio, amianto, ecc.) e particolari controlli.

Durante l'attività non sono state eseguite analisi chimiche e/o geologiche dei terreni.

In fede



Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Cremona	
	Iscrizione Albo N. 1476
Geometra Zambellini Bruno	

ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale (visure storiche, schede catastali, estratto mappa, dimostrazione subalterni).
- 2) Pratiche edilizie (C.E. 03/2003; D.I.A. 865/2004; agibilità).

Geom. Bruno Zambellini

Albo Geometri Provincia di Cremona n. 1476

Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Cremona

Valutatore immobiliare certificato livello avanzato UNI 11558 – Inarcheck VIPRO 0290/2018

Elenco Geometri Valutatori Esperti GEOVAL n. 1698

Elenco REV Recognised European Valuer n. REV-IT/CNGeGL/2021/22

Elenco Certificatori Regione Lombardia CENED n. 6152

Assicurazione professionale AIG n. IFL0004942.071949 massimale 1.000.000,00 euro

www.geometrabraunozambellini.it

