

TRIBUNALE DI MANTOVA
FALLIMENTO N. 03/2021 di "LANZINI OSCAR"

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ANDREA GIBELLI

CURATORE: DOTT. STEFANO BERTOLINI

PERIZIA ESTIMATIVA - PROPRIETA' IMMOBILIARI e BENI MOBILI

NOMINA CONSULENTE: Giusta autorizzazione del Giudice Delegato della Procedura Fallimentare, il Curatore Fallimentare Dott. Stefano Bertolini, nominava in data 29.04.2021 la scrivente Diana Girotto, geometra, libero professionista in Mantova ivi residente con studio in Via G. Chiassi n. 16, regolarmente iscritta all'Albo professionale della Provincia di Mantova al n° 2084, iscritta pure all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Mantova, quale Perito Estimatore per la valutazione dei beni costituenti il patrimonio mobiliare ed immobiliare del Fallimento **LANZINI OSCAR TITOLARE DELL'IMPRESA INDIVIDUALE LANZINI OSCAR.**

Alla scrivente è stato affidato il seguente quesito:

"Esaminati gli atti ed eseguita ogni alta operazione ritenuta necessaria, previa acquisizione della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, il perito provveda:

a) relativamente AI BENI IMMOBILI:

1. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e più precisamente all'esatta individuazione dei beni immobili fallimentari ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini;
2. ad una sommaria descrizione dei beni, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.; a descrivere lo stato degli impianti, acquisendo copia della documentazione esistente, accertando



la loro conformità alla normativa vigente e quali possano essere approssimativamente i costi per gli interventi di messa a norma degli stessi;

3. all'accertamento del rispetto delle normative in tema di impiantistica e di sicurezza;
4. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
5. ad identificare catastalmente gli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
6. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se alla apertura della procedura la società era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi; nell'ipotesi in cui sia assoggettata a fallimento una quota indivisa, indichi l'esperto se il compendio sia comodamente divisibile e se possa essere assegnata alla procedura l'intera proprietà di un singolo cespite;
7. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al fallimento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
8. ad accertare lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento; laddove gli immobili 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, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. In ogni caso, nel caso di occupazione da parte di soggetti diversi dal fallito, l'esperto avviserà immediatamente il Curatore ai fini dell'eventuale nomina del custode;

9. ad accertare se i beni siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

10. ad allegare le planimetrie degli immobili, una loro visura aggiornata ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

11. ad allegare l'attestato di certificazione energetica (se necessaria) in conformità al disposto di cui al D. Lgs. 19.08.2005 n. 192; come modificato dal Decreto legislativo 29.12.2006 n. 311; ed alle ulteriori specificazioni di cui alla deliberazione n. 5733 del 31.10.2007 emessa dalla Regione Lombardia;

12. indicazione dello stato di occupazione, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Indichi inoltre il perito gli atti di disposizione o vendita di beni immobili eseguiti entro due anni dalla sentenza di fallimento.”

b) relativamente AI BENI MOBILI:

- alla valutazione dei beni predetti a prezzi di pronto realizzo, con identificazione di idoneo scarto prudenziale che possa adeguatamente tutelare la procedura dalle incertezze legate alla loro esitazione ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;
- all'accertamento del rispetto delle normative in tema di impiantistica e di sicurezza.

■

PREMESSE: La scrivente, nei giorni immediatamente successivi all'incarico provvedeva, in via telematica, alla richiesta delle visure catastali, dell'estratto di mappa e delle schede planimetriche relative ai beni siti nel Comune di Pessina Cremonese (Cr) necessari ai fini del sopralluogo e della stima.

Inoltre, sempre in via telematica, si compievano le visure ed ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare di Cremona, al fine di accertare la regolarità dei passaggi nel ventennio e le relative trascrizioni ed iscrizioni, di cui ai punti 6 e 7 del quesito.

In data 06.08.2021 veniva inoltrata a mezzo pec al Comune di Pessina Cremonese, la richiesta di accesso ai documenti amministrativi per controllare la regolarità edilizia o meno degli immobili. Nei paragrafi seguenti si darà riscontro di quanto reperito negli archivi del Comune ed inoltrato a mezzo mail dal Tecnico Comunale solamente nel corso del 2022, a causa dell'inaccessibilità all'ufficio per la pandemia.

In data 17.08.2021, previo accordo telefonico con il sig. si recava a sopralluogo per la visione dei beni immobili siti nel Comune di Pessina Cremonese (Cr) avvalorata da una consistente documentazione fotografica.

In data 14.10.2022, sempre previo accordo telefonico con il sig. a seguito dell'esame delle pratiche edilizie veniva eseguito un secondo sopralluogo per accertare la conformità del fabbricato al progetto, con riferimento anche al confine con la proprietà di terzi in lato nord e per verificare che nel lasso di tempo intercorso non fossero stati modificati i luoghi.

Infine, per quanto concerne la parte relativa ai beni mobili, sempre nella mattinata del 17.08.2021 venivano controllati e fotografati anche tutti i cespiti come da Verbale d'Inventario del 22.04.2021, posti nel magazzino in Comune di Canneto sull'Oglio (Mn).

■



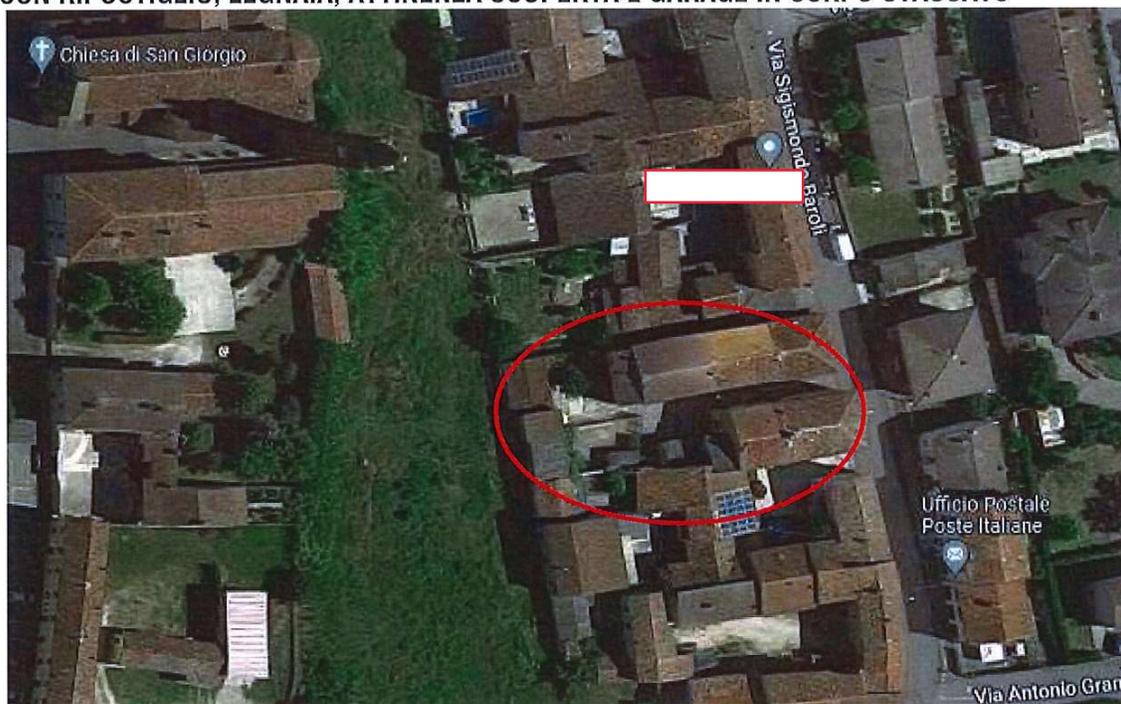
BENI IMMOBILI FALLIMENTARI

Sulla scorta della documentazione fornita dal Curatore e di quella reperita presso i pubblici uffici (Agenzia delle Entrate-Territorio e Servizio P.I. di Cremona, ecc.) la sottoscritta è nelle condizioni di dare risposta ai quesiti affidati seguendo il medesimo ordine cronologico.

- punto 1 -

PROVINCIA DI CREMONA - COMUNE DI PESSINA CREMONESE

**IN ZONA CENTRALE - VIA SIGISMONDO BAROLI N. 37 - ABITAZIONE SU DUE LIVELLI
CON RIPOSTIGLIO, LEGNAIA, ATTINENZA SCOPERTA E GARAGE IN CORPO STACCATO**



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari sono identificate al **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Pessina Cremonese in Via Anna Baroli n. 31 e n. 39, come segue¹:

¹ L'indirizzo in visura catastale è da aggiornare: si tratta di **Via Sigismondo Baroli** e non di Via Anna Baroli che è posta sempre nel Comune di Pessina Cremonese, ma in località Monticelli Ripa D'oglio. Anche il numero civico 39 indicato sia nella scheda catastale, che in visura, è errato; i civici corretti sono il **31** per il garage e le pertinenze della casa ed il numero **37** per la casa.

- INTESTATI -

<input type="text"/>	- Proprietà per 1/3
<input type="text"/>	- Proprietà per 1/3
<input type="text"/>	- Proprietà per 1/3

- IDENTIFICATIVI -

- Fg. 7 mapp. 44 sub. 7 PT-1° - Cat. A/4 cl. 4 ^ vani 10,5 - S. catastale m² 163 - RC€ 439,25
 - mapp. 47 sub. 11
 - mapp. 170 sub. 1
 - mapp. 171 sub. 1
 - mapp. 172
- Fg. 7 mapp. 170 sub. 2 PT - Cat. C/6 cl. 3 ^ m² 11 - S. catastale m² 11 - RC€ 24,43
 - mapp. 171 sub. 2

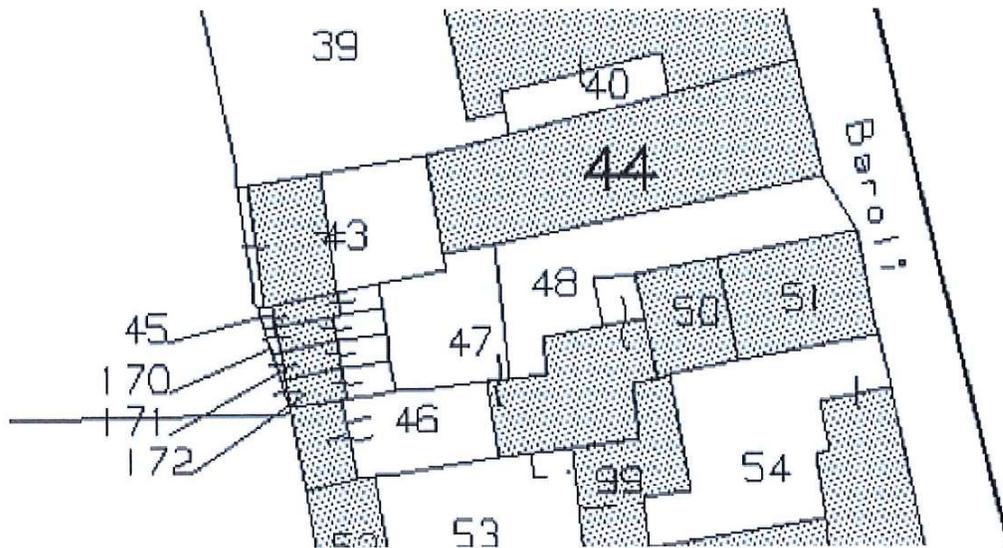
di cui alle schede planimetriche CEU in variazione per frazionamento, fusione e demolizione parziale del 12.02.1993, rispettivamente di prot. n. 2465/A e n. 2465/B (All. n. 4)².

CONFINI in senso N.E.S.O.:

- **quanto alla CASA mapp. 44 sub. 7:** mapp. 40; altra u.i. mapp. 44; cortile comune (b.c.n.c.) mapp. 48; altra u.i. mapp. 44;
- **quanto alle pertinenze ripostiglio/ legnaia/attinenza scoperta mapp.li 47/11-170/1-171/1-172, in un unico corpo:** altra u.i. mapp.li 170/2-171/2, mapp. 43 e altra u.i. mapp. 44; cortile comune (b.c.n.c.) mapp. 48; altre u.i. mapp. 47 e mapp. 46; mapp. 220;
- **quanto al GARAGE mapp.li 170/2-171/2:** altra u.i. mapp. 45; mapp. 47; altra u.i. mapp.li 170/2-171/2; mapp 220.

Salvo come più esatti in mappa e di fatto, di cui si riporta uno stralcio:

² In data 18.10.2022 è stata presentata al Contact Center dell'Agencia delle Entrate, richiesta di correzione catastale n. "22905110" per errata rasterizzazione della scala di rappresentazione di entrambe le planimetrie. La pratica è stata evasa in data 26.10.2022.



- punto 2 -

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di casa di abitazione risalente alla fine degli anni '70, disposta su due livelli, di medie dimensioni, inserita in nucleo di antica formazione posto in zona centrale del modesto Comune rurale di Pessina Cremonese (Cr) in Via Sigismondo Baroli n. 37, dietro la Chiesa della Parrocchia di San Giorgio Martire.

Esternamente la casa si presenta con facciate al civile che necessitano di risanamento, soprattutto nella parte bassa, oltre che di nuova tinteggiatura.

La casa in oggetto, delle dimensioni interne rilevate di ml 7,37 x ml 8,55, dal punto di vista distributivo è così organizzata: a piano terra (h utile rilevata mt 3,12) ingresso centrale, cucina con adiacente locale disbrigo a destra e tinello con soggiorno sulla sinistra (quest'ultimo, denominato ripostiglio nel progetto, è attualmente utilizzato come camera da letto della sig.ra Battaglia); sul fondo è presente il vano scala di collegamento al piano primo con scala rivestita in marmo e modesto ripostiglio/sottoscala ancora al grezzo dell'ampiezza rilevata di cm 58.

A piano primo (h utile rilevata mt 2,77) trova collocazione la zona notte, composta dall'unico servizio igienico, disimpegno centrale e n. 4 camere da letto.

Finiture interne risalenti principalmente all'epoca di costruzione: pareti tirate al civile e tinteggiate

con idropitture chiare di diverso colore; pavimenti in marmette di graniglia con battiscopa in marmo; serramenti esterni in legno verniciato con vetro semplice protetti da avvolgibili in pvc, dotati di zanzariere esterne e inferriate di protezione al solo piano terra; bancali e contro bancali in marmo. Portoncino d'ingresso in legno a due battenti con inserti in vetro satinato, protetto da piccola pensilina in legno con manto in tegole; telai interni in legno tamburato tinta legno, parte cieche e parte con specchiatura a vetri. Servizio igienico dotato di apparecchiature igienico-sanitarie standard con vasca da bagno. L'ingresso, la cucina, il tinello ed il bagno risultano rivestiti in piastrelle maiolicate.

Su quasi tutti i soffitti del piano primo si notano evidenti segni di infiltrazione provenienti dalla copertura (foto nn. 13-16-17). In particolare la proprietà ha riferito che sono già state sistemate le gronde che causavano dette infiltrazioni, ma non gli interni dei locali, in quanto la mamma utilizza principalmente il piano terra della casa ed il solo bagno al piano primo.

Impiantistica da rivedere: Impianto di riscaldamento autonomo ottenuto da caldaia murale "BAXI" mod. LUNA 310R a tiraggio forzato ubicata nel disbrigo, funzionante a metano con distribuzione del calore tramite elementi scaldanti in alluminio e condutture in rame in parte esterne. Impianto elettrico completamente sottotraccia con interruttori di marca corrente sul mercato; impianto di condizionamento con n. 2 split a parete senza unità esterna, posizionati rispettivamente nel tinello ("UNICO OLIMPIA SPLENDID") e nel servizio igienico a piano primo. Antenna televisiva terrestre.

La casa abitativa è dotata di un **fabbricato rustico** in corpo staccato (foto da n. 18 a 23) in posto sul fondo del cortile comune (mapp. 48) raggiungibile oltrepassando il cancello carraio in ferro a due battenti, contrassegnato con il civico 31 (foto 19) e attraversando l'attinenza scoperta e l'area di pertinenza in proprietà.

Al piano terra di detto rustico è ubicato il ripostiglio (dimensioni interne rilevate di ml 3,33 x 4,38 x h. 2,45) con antistante area di pertinenza, presenta: porta d'ingresso in metallo, pavimentazione in battuto di cls, pareti parte al civile intonacate e tinteggiate e parte in mattoni faccia a vista, con



impianto elettrico esterno con luce.

A piano primo è situato un locale denominato legnaia (h. utile media di mt 1,80 indicata in planimetria catastale) che si sviluppa anche sopra la superficie del garage di proprietà. Detta legnaia, raggiungibile esclusivamente dall'esterno del fabbricato mediante precaria scala pioli appoggiata a parete, presenta: pavimento in battuto di cls e copertura in struttura lignea con sovrastante lamiera ondulata e coppi. La scrivente per ragioni di sicurezza, ha visionato sommariamente il locale dall'esterno senza entrate, stante il difficoltoso accesso e la cospicua presenza di materiale accatastato al suo interno (foto nn. 20-21-22).

Completa l'unità immobiliare, il cortile di proprietà identificato dal mappale 47 sub. 11 denominato "ATTINENZA SCOPERTA" nella planimetria catastale, completamente recintato con muretto in cls e sovrastante rete metallica. Di fatto l'attinenza scoperta crea un unico cortile con le pertinenze scoperte del corpo rustici e del garage.

Proprio con riferimento al cortile si evidenzia che la sagoma rappresentata sulla planimetria catastale, non corrisponde al perimetro recintato sul posto delle dimensioni pressoché rettangolari di ml 6,70 x ml 13,55.

In particolare l'area in proprietà, in lato nord, si dovrebbe estendere sino contro il fabbricato identificato dal mappale 44, mentre sul posto la stessa, come riferito al sopralluogo, sin dalla fine degli anni '60 è stata recintata ad una distanza di circa ml 2,70 dalla parete del mappale 44 per consentire l'accesso alla retrostante abitazione di proprietà del sig. identificata dal mapp. 43.

Anche in lato sud-est risulta esclusa dal perimetro della recinzione, una modesta porzione che delimita una pompa dell'acqua utilizzata da tutte le proprietà circostanti.

Inoltre, nella planimetria catastale e nel relativo estratto di mappa, sul retro del ripostiglio, in lato ovest, è presenta un'ulteriore irrisoria area scoperta di proprietà, non più raggiungibile e di fatto inglobata nell'area a verde di pertinenza della Parrocchia di S. Giorgio Martire (di circa

complessivi m² 2,00).

Sempre sul cortile, in confine sud-est risulta edificata/assemblata una baracca in legno e lamiera con copertura in lastre di fibrocemento, delle dimensioni di circa ml 2,40 x 4,00, in scadenti condizioni e senza le dovute autorizzazioni (si veda foto 28). Per tale ragione la stessa non è stata valutata nella stima che segue.

Superficie lorda commerciale dell'abitazione circa m² 163,00 desunta dalla planimetria catastale in scala 1:200 compresi il ripostiglio, la legnaia e l'attinenza scoperta, opportunamente ragguagliati.

ACCESSO DA VIA SIGISMONDO BAROLI ATTRAVERSO IL CORTILE COMUNE MAPP. 48



F. 1



F. 2



F. 3

CIVICO 37

FINITURE INTERNE DELLA CASA

Ingresso



F. 4

porta di accesso al v.s.



F. 5

disbrigo con caldaia



F. 6

cucina



F. 7

tinello



F. 8

Soggiorno (ripostiglio in progetto) adibito a camera da letto



F. 9

A handwritten signature or mark in black ink, located in the bottom right corner of the page.

v.s. con accesso al sottoscala



F. 10-11-12

Piano primo



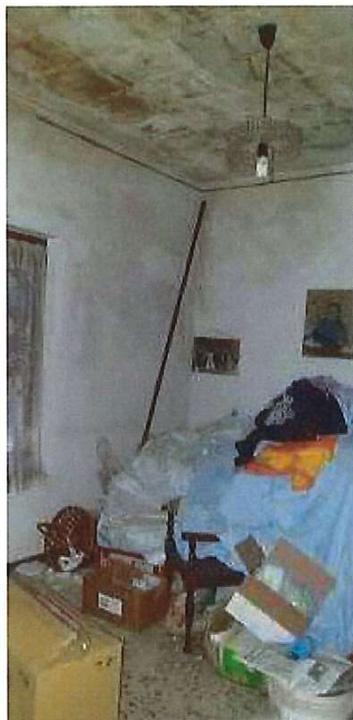
F. 13



F. 14



F. 15



F. 16



PARTICOLARE DELLE
INFILTRAZIONI DAL TETTO NEL V.S.

F. 17

Veduta dall'altro della piccola area di pertinenza posta sul retro del garage e rustici



F. 18

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

Accesso alle pertinenze



F. 19



ACCESSO AL MAPP. 47 SUB. 11

ACCESSO AL MAPP. 43

F. 20



MAPP. 48 CORTILE COMUNE

MAPP. 47 ATTINENZA
ESCLUSIVA DELLA CASA

F. 21





F. 22

Ripostiglio in corpo staccato



F. 23



F. 24

A simple, stylized handwritten signature or mark consisting of a vertical line and a few horizontal strokes at the bottom.

Legnaia a piano primo



F. 25- particolare dell'accesso



F. 26



F. 27

Baracca edificata nell'attinenza scoperta (cortile)



F. 28

GARAGE

Situato sul fondo del cortile comune (mapp. 48) al piano terra del fabbricato rustico in corpo staccato, è raggiungibile dall'attinenza scoperta di pertinenza dell'abitazione (mapp. 47- foto 19-20-21) e da quella antistante di proprietà esclusiva, come detto a formare un unico cortile, attraversando il cancello carraio - civico 31.

Il garage, delle dimensioni interne rilevate di ml 3,06 x 4,10 con altezza utile di mt 2,46, presenta: portone di accesso in metallo a due battenti, pavimento in battuto di cls, pareti tirate al civile e tinteggiate con colore bianco, solaio di piano in latero-cemento tinteggiato di bianco. Impianto elettrico esterno con luce, collegato all'impianto elettrico del ripostiglio adiacente.

Superficie lorda commerciale di circa **m² 15,00** anch'essa desunta dalla planimetria catastale in scala 1:200, compresa l'area esclusiva opportunamente ragguagliata.

NOTE CATASTALI: *Si segnala che:*

- *nella visura catastale la consistenza (superficie calpestabile) e la Superficie Catastale (superficie lorda) della rimessa, erroneamente, corrispondono.*

- *come riportato per il ripostiglio di pertinenza della casa, anche sul retro del garage -lato ovest- è rappresentata nella planimetria catastale e nella mappa, una modesta area scoperta di proprietà non più raggiungibile, di fatto inglobata nell'area a verde di pertinenza della Parrocchia di S. Giorgio Martire.*



F. 29

Interno garage



F. 30

Completa i beni, il cortile comune anche ad altre u.i. (b.c.n.c.) identificato al fg. 7 mapp. 48 (si veda foto n. 1) che consente l'accesso agli immobili dalla pubblica via S. Baroli.

- punto 3 -

- IMPIANTISTICA E SICUREZZA : Non verificata dalla scrivente.

- punto 4 -

- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA: Non necessario.

- REGOLARITA' EDILIZIA

La documentazione comunale rinvenuta presso gli archivi del Comune di Pessina Cremonese,

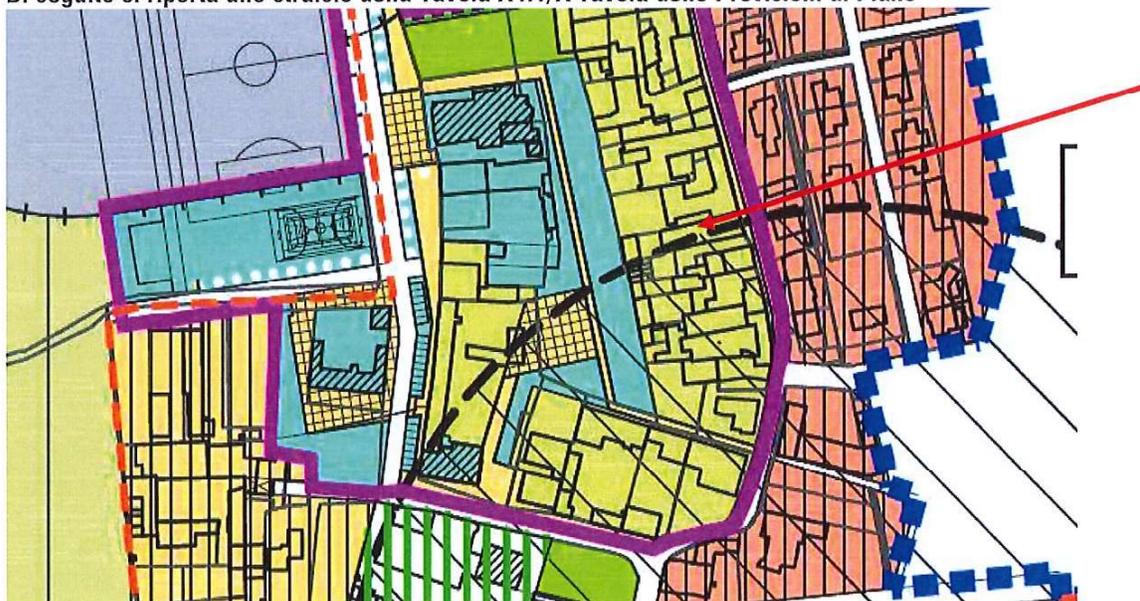
preventivamente richiesta via pec all'Area Tecnica – Ufficio Tecnico del medesimo Comune, in data 06.08.2021 al prot. n. 2741, veniva inoltrata a mezzo mail alla scrivente in data 04.01.2022.

Dall'esame della stessa, risultano rilasciate le seguenti Licenze Edilizie:

- **LICENZA PER SANATORIA N. 2 DEL 03.06.1967** presentata dai fratelli per la DEMOLIZIONE DELLO STABILE DI LORO PROPRIETA', AD USO ABITAZIONE, PER LE NOTORIE PRECARIE CONDIZIONI STATICHE, COSTRUITO DA OLTRE 100 ANNI, IN MATTONI CRUDI, in Via Sigismondo Baroli N. 39 (**Ail. n. 6**);
- **INIZIO LAVORI** in data 20.01.1967, terminati il 31 dello stesso mese.
- **LICENZA DI COSTRUZIONE N. 5 DEL 06.06.1967** a nome dei fratelli per la COSTRUZIONE DI CASA DI ABITAZIONE in Via Sigismondo Baroli N. 39 (**Ail. n. 7**);
- **INIZIO LAVORI** in data 26.07.1967 ultimati in data 01.04.1968.
- **CERTIFICATO DI ABITABILITÀ di N. 3 del 10.12.1968** (abitabile dal 1-8-1968 a seguito di Verbale di Ispezione tecnico-sanitario del 30.06.1968 (**Ail. n. 8**).

Agli effetti della Legge n. 47/1985, Legge n. 724/1994 e Legge n. 326/2003, non risultano presentate domande di Permesso di Costruire in sanatoria (Condono Edilizio).

Di seguito si riporta uno stralcio della Tavola A4.1/A Tavola delle Previsioni di Piano



LEGENDA

SISTEMA RESIDENZIALE - COMMERCIALE



Area A1 - Nucleo di antica formazione



Rispetto pozzo ad uso idropotabile

CONFORMITA' PROGETTUALE

La distribuzione della casa è sostanzialmente conforme a quanto licenziato.

Dall'esame della documentazione inoltrata dal geom. Graziano Cominetti dell'Ufficio Tecnico - Unione Lombarda "Terre di Pievi e Castelli" per il Comune di Pessina Cremonese, si è riscontrata la seguente modesta difformità interna rispetto a quanto autorizzato e dichiarato abitabile:

- al piano terra risulta tamponata la porta sulla tramezza che divideva il ripostiglio (soggiorno ad uso letto) dal sottoscala; detta apertura, priva di serramento, è stata creata direttamente sulla parete della scala per accedere al modesto rip./sottoscala dell'ampiezza rilevata di cm 58 (si vedano foto nn. 10-11-12 di pag. 12).

La distribuzione del piano primo, invece, sia dal punto di vista progettuale, che da quello catastale risulta conforme.

In generale l'analisi dell'unico progetto depositato al Comune ed allegato alla Licenza Edilizia n. 05 del 1967, ha messo in evidenza che le misure interne dei locali non corrispondono a quelle realizzate e che tali differenze superano il limite del 2% di tolleranza delle misure stabilito dal DPR 380/2001 art. 34 - bis comma 1: ad esempio il ripostiglio a piano terra presenta una ampiezza rilevata di ml 2,91, mentre nel progetto è indicata in ml 2,30.

Nella fattispecie si tratta di un progetto molto "scarno" tipico di quegli anni, composto da un'unica tavola che rappresenta il solo stato di progetto di "CASA NUOVA IN VIA BAROLI DI PESSINA CR" in cui sono disegnate le piante del piano terra e del piano primo, un prospetto e la sezione x-x'. Nelle piante è riportata unicamente la destinazione dei locali, senza superfici e rapporti aero-illuminanti e sono indicate solo alcune misure interne, ma non quelle totali e quelle delle aperture interne ed esterne (porte e finestre); nella sezione x.x' sono riportate le due altezze interne e lo

spessore del solaio.

Sentito il tecnico comunale a questo proposito, valutato che il progetto è stato redatto in data 20.02.1967, che le opere sono iniziate antecedentemente al 1° settembre 1967 (26.07.1967) e che, se anche ultimate nel 1968, la distribuzione attuale è conforme al progetto (ad eccezione come detto dell'apertura al rip./sottoscala); osservato che l'ingombro della casa non può essere modificato, ma soprattutto considerato che l'abitabilità è stata rilasciata a seguito di sopralluogo con Verbale di Ispezione tecnico-sanitario del 30.06.1968 (All. n. 8) e che i tecnici di allora hanno ritenuto ammissibili le diverse misure, reputa si possa trattare di un mero errore di scrittura di progetto che può essere "sanato" con la presentazione di un ATTO RICOGNITORIO da parte di un tecnico abilitato, corredato da relazione tecnica che riporti il protocollo della pratica di riferimento e motivi quanto sopra esposto.

Nel caso si ritenesse necessario, invece, regolarizzare la modesta difformità interna riscontrata (chiusura e apertura di porta nel rip./sottoscala) ed inserire anche le dimensioni corrette della casa, le stesse sono sanabili mediante la presentazione di una CILA in sanatoria ed il pagamento di una sanzione pari a euro 1.032,00, fatte salve le più precise determinazioni obbligate da parte dell'Amministrazione Comunale di Pessina Cremonese, oltre alle spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia.

Nulla è stato rinvenuto circa il fabbricato rustico (in cui è inserito anche il garage) in corpo staccato ed edificato sulle particelle 170-171 e 172.

Da quanto riferito dalla sig.ra , lo stesso risulta essere stato edificato subito dopo la demolizione dello stabile di cui alla Sanatoria N. 02/1967 e prima del 1° settembre 1967.

Nel cortile esterno di proprietà identificato dal mapp. 47 sub. 11, è stata invece riscontrata la presenza di una baracca realizzata in aderenza al confine in lato sud del fabbricato principale (mapp. 47):

sentito il tecnico comunale anche a questo proposito, riferiva che i locali accessori aventi altezza inferiore a mt 3,00 (come nel caso in esame) sono quasi sempre regolarizzabili, in quanto non sono considerati fabbricati, ma pertinenze. Nel caso in esame, però, essendo la baracca realizzata sul confine con terzi, sarà necessario presentare idonea Convenzione con il confinante, oltre a pratica edilizia in sanatoria e pratica di aggiornamento catastale (tipo mappale per inserimento in mappa al Catasto Terreni e denuncia di nuova costituzione ai Fabbricati). Essendo la stessa realizzata all'interno dell'attinenza scoperta, sarà necessario aggiornare anche la planimetria della casa.

Le spese di sanatoria, sono state indicativamente quantificate in euro 1.032,00, se si valuta la baracca ad uso rimessa, in caso contrario, se considerata rustico, la sanzione dovrà essere calcolata sul Costo di Costruzione e con il doppio degli oneri di urbanizzazione 1° e 2°, fatte salve le più precise determinazioni obblative da parte dell'Amministrazione Comunale di Pessina Cremonese.

Le spese tecniche per la presentazione delle pratiche edilizie e catastali sopra indicate, possono presumibilmente attestarsi attorno a euro 3.000,00 oltre oneri fiscali.

In alternativa la sola baracca può essere rimossa.

- punto 5 -

- IDENTIFICATIVI CATASTALI

Per quanto concerne l'identificazione dell'immobile vale quanto indicato al precedente paragrafo IDENTIFICAZIONE CATASTALE - punto 1 - di pag. 6.

CONFORMITA' CATASTALE

Le planimetrie catastali sono sostanzialmente corrette.

Per quanto riguarda la scheda della casa, si segnala, come evidenziato al punto precedente - conformità progettuale - che al piano terra risulta tamponata la porta sulla tramezza che divide il soggiorno dal vano scala (sottoscala); detta apertura è stata creata direttamente sulla scala per

accedere al rip./sottoscala stesso (foto nn. 10-11-12 di pag. 12).

Anche le altezze dei piani non sono corrette, viene indicata H mt 2,95 sia al p. terra che al primo, mentre si è rilevata un'altezza di mt 3,12 per il PT e di mt 2,77 per il P1°.

Si tratta di modeste variazioni che in ogni caso non incidono sulla rendita catastale e che prima del trasferimento, se ritenuto necessario, dovranno essere emendate previa presentazione di nuova scheda planimetrica.

- punti 6/7 -

- STORIA IPOTECARIA-PROVENIENZA

A tutto il 13.10.2022 l'abitazione con relative pertinenze ed il garage risultano in **piena proprietà al sig. [redacted] per la quota indivisa di 1/3**, come si evince dalla seguente cronistoria:

- alla data dell'impianto meccanografico del 30.06.1987 i beni risultavano già intestati ai sigg.

[redacted]

[redacted] per la **quota di 1/2 ciascuno di Proprietà.**

Dalla lettura dei documenti comunali, si evince che con Atto Notaio Dott. Ferrigno Luigi di Soresina del 02.04.1967 di rep. N. 7857/1889, i fratelli [redacted]

[redacted], acquistavano dal sig.

[redacted] la casetta di 4 vani, in vicolo perpendicolare a Via Sigismondo Baroli n.c. 39.

❖ Con Denuncia di Successione in morte di [redacted] registrata presso l'Ufficio del Registro di Cremona in data 26.10.1993 al n. 32 vol. 1118 e trascritta al Servizio P.I. di Cremona in data 11.08.1997 ai nn. 5472 R.G./ 3787 R.P., la quota di 1/2 di piena proprietà dei beni identificati nel Comune di PESSINA CREMONESE Via Bartoli n. 39 denunciati al N.C.E.U. PROT. 0002465/A ANNO 93 e PROT. 0002465/B ANNO 93, veniva trasferita al fratello [redacted], che diveniva così pieno proprietario per l'intero.

❖ Con Denuncia di Successione in morte di [redacted]

registrata presso l'Ufficio del Registro di Cremona in data 11.07.2002 al vol. 1/1291 e trascritta al Servizio P.I. di Cremona in data 13.08.2003 ai nn. 8838 R.G./ 5622 R.P., la quota di 1/1 di piena proprietà dei beni identificati nel Comune di PESSINA CREMONESE al Catasto dei Fabbricati al **Fg. 7 mapp. 44 sub. 7 Cat. A/4 graffato al mapp. 47 sub. 11, mapp. 170 sub. 1, mapp. 171 sub. 1 e mapp. 172** e al **Fg. 7 mapp. 170 sub. 2 Cat. C/6 graffato al mapp. 171 sub. 2**, veniva trasferita al coniuge

ciascuno per la **quota di 1/3 di piena proprietà**.

In nota si legge: "RIFERIMENTO QUADRO C: PARENTELE SOG.1 - CONIUGE SOG.2 - FIGLIA SOG.3 - FIGLIO."

ISCRIZIONI

- ❖ Ipoteca Giudiziale per **Decreto Ingiuntivo** del 30.06.2017 n. 10409/2017 del Tribunale di Brescia (Bs) trascritta in data 08.09.2017 ai nn. 7332 R.G./ 1060 R.P., promossa da

contro Capitale € 59.711,22 - Totale € 80.000,00. Beni: **quota di 1/3** di piena proprietà dei beni identificati nel Comune di PESSINA CREMONESE Via Anna Baroli n. 39 al Catasto dei Fabbricati al **Fg. 7 mapp. 170 sub. 2** Cat. C/6 e al **Fg. 7 mapp. 170 sub. 1** Cat. A/4.
- ❖ Ipoteca Giudiziale per **Decreto Ingiuntivo** del 13.02.2018 n. 1015 del Tribunale di Monza (Mi) trascritta in data 23.10.2018 ai nn. 9003 R.G./1332 R.P., promossa da
 contro
 Capitale € 13.037,28 - Totale € 18.795,05. Beni: **quota di 1/3** di piena proprietà dei beni identificati nel Comune di PESSINA CREMONESE Via Anna Baroli n. 39 al Catasto dei Fabbricati al **Fg. 7 mapp. 44 sub. 7** Cat. A/4 **graffato al mapp. 47 sub. 11, mapp. 170 sub. 1, mapp. 171 sub. 1 e mapp. 172** e al **Fg. 7 mapp. 170**

sub. 2 Cat. C/6 graffato al mapp. 171 sub. 2.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si precisa che alla data del 13.10.2022, non risulta trascritta la Sentenza di Fallimento.

Si allegano alla presente relazione gli elenchi delle formalità a nome dei diversi proprietari e le relative note di trascrizione ed iscrizione (**All. n. 9**).

NOTE CONDOMINIALI

=====

DIVISIBILITA'

I beni in parola e le relative pertinenze, intestati a più soggetti, **NON risultano comodamente divisibili** per la quota di 1/3 assoggettata a fallimento.

- punto 8 -

- STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni oggetto di stima risultano occupati dalla comproprietaria sig.ra
del sig.

- punto 9 -

- PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

Nulla da segnalare.

- punto 10 -

Come anzi detto le schede planimetriche catastali dell'abitazione e del garage verranno allegate alla presente relazione tecnica d'ufficio, unitamente all'estratto di mappa e alle visure catastali aggiornata e storiche (**All. n. 7-8-9**).

- punto 11 -



- ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non necessario.

L'art. 3.4 lettera c) del Decreto dirigente unità organizzativa 18.12.2019 n.18546 in aggiornamento alle disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto n.2456 dell'8.03.2017, prevede che restano esclusi dall'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica -APE- i provvedimenti di assegnazione delle proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.

- punto 12 -

Si veda schema bando d'asta predisposto separatamente (All. n. 1).

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la stima dei beni in oggetto, oltre ad avvalersi dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - Territorio (OMI) per la zona centrale di Pessina Cremonese del primo semestre 2022 (ultimo dato disponibile) la scrivente ha effettuato anche una ricerca dei prezzi di vendita di u.i. aventi caratteristiche analoghe a quelli in parola attraverso siti di Agenzie Immobiliari operanti nella zona. Sono stati verificati anche i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 1° gennaio 2019 attraverso la *Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati* presente sul sito dell'Agenzia delle Entrate che però, per la zona in questione non sono risultati consultabili, in quanto in numero inferiore a 5 compravendite negli ultimi 4 anni. Ciò, a dimostrazione del ridotto volume di compravendite effettuate nel centro del Comune di Pessina Cremonese.

Tenuto conto della consistenza dei beni, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, della quota di proprietà di 1/3, fatte tutte le considerazioni ed avuto riguardo a tutte le circostanze che possono influire sul giudizio di stima con particolare attenzione all'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, la sottoscritta attribuisce prudenzialmente al cespite il valore venale in comune commercio come segue:



- Fg. 7 mapp.li 44/7-47/11-170/1-171/1-172

Abitazione con ripostiglio, legnaia e area di pertinenza

m² 163,00 x €/ m² 380,00 = € 61.940,00

Fg. 7 mapp. 170/2-171/2

Autorimessa

m² 15,00 a corpo € 6.000,00

Somma il valore dell'intero € 67.940,00

DEPREZZAMENTI

Alla luce di quanto sopra illustrato ed esaminato, si applicano le seguenti tipologie di deprezzamento:

- riduzione del valore causa la non disponibilità del possesso del bene 20%

- oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale e/o opere edilizie 10%

Pertanto

= € 67.940,00 - 30% = € 47.558,00

CALCOLO DELLA QUOTA DI SPETTANZA DEL FALLIMENTO

= € 47.558,00 x quota di 1/3 = € 15.852,67

CHE SI ARROTONDANO IN € 16.000,00

diconsi euro sedicimila virgola zero zero.

Art. 10 Dpr 633/72: Gli immobili sono di proprietà di privati e pertanto non soggetti all'applicazione dell'I.V.A. in caso di vendita.

INDICHI INOLTRE IL PERITO GLI ATTI DI DISPOSIZIONE O VENDITA DI BENI IMMOBILI ESEGUITI ENTRO DUE ANNI DALLA SENTENZA DI FALLIMENTO.



Al 13.10.2022, alla Conservatoria di Cremona, non risulta trascritta la Sentenza di Fallimento.



PATRIMONIO MOBILIARE

I beni mobili sono posti all'interno del capannone sito in Canneto sull'Oglio (Mn) Viale Rimembranze n. 22/24/26, ove ha sede l'impresa individuale

Per la quotazione del patrimonio mobiliare appartenente alla Società, il criterio applicato è quello del prezzo corrente dell'usato, desunto da varie indagini di mercato, calcolato secondo il metodo sintetico-comparativo, prudentemente considerato e valutato per frazioni od entità a sé stanti una volta ben individuate ed idealmente separate, tenendo conto della peculiarità dei singoli beni, della vetustà, del loro stato d'uso e di conservazione. Per l'automezzo, inoltre, ci si è avvalsi anche di riviste specializzate del settore.

Sulla base di quanto sopra illustrato, in appresso, si riportano i valori di stima dei beni mobili elencati nell'inventario redatto in data 22.04.2021, i quali si intendono IVA esclusa.

1. MEZZO DI LOCOMOZIONE

- ***N. 1 AUTOVETTURA/MINIFURGONE***

9

TOTALE GENERALE BENI MOBILI €. **5.607,00**

(diconsi cinquemilaseicentosette/00).

* * *

RIEPILOGO GENERALE

- BENI IMMOBILI €. **16.000,00**

- BENI MOBILI €. **5.607,00**

■

La sottoscritta consulente, ritenendo di avere così adempiuto l'incarico conferitole, rassegna la presente relazione di stima e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Redatta in Mantova il 07.11.2022.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

- geom. Diana Girotto -



ALLEGATI:

- 1- Schema Bando d'Asta;
- 2- Estratto di mappa;
- 3- Visura attuale e visure storiche per u.i.;
- 4- N. 2 schede planimetriche di prot. n. 2465/A e n. 2465/B del 12.02.1993;
- 5- LICENZA PER SANATORIA N. 02/1967;
- 6- LICENZA DI COSTRUZIONE N. 05/1967;
- 7- CERTIFICATO DI ABITABILITÀ di N. 03/1968;
- 8- n. 4 note di trascrizione e iscrizione con N. 5 elenchi sintetici delle formalità;