

TRIBUNALE DI CREMONA

PROCEDURA FALLIMENTARE

Società OMISSIS s.a.s.

Sentenze N.8/2021 e N.78/2021 Tribunale di Cremona

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2

EDIFICIO ABITATIVO INDIPENDENTE

composto da N. 1 unità abitativa
e aree pertinenziali

Comune di SAN BASSANO (CR) - Via Cattaneo n. 6

SOMMARIO

Capitolo	Descrizione	Pagina
1	PREMESE	3
2	OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIRE	4 - 6
3	AZIONI PERITALI	7
4	QUESITI PERITALI	8
5	RISPOSTE AI QUESITI PERITALI	9 - 55
6	CONCLUSIONI	56

Allegato	Descrizione
ALLEGATO 1	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
ALLEGATO 2	DOCUMENTI COMUNE DI GENIVOLTA - Pratiche Edilizie -
ALLEGATO 3	ESTRATTO DOCUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNE DI GENIVOLTA (P.G.T.)
ALLEGATO 4	PROVENIENZE
ALLEGATO 5	DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE VENTENNALE E CERTIFICAZIONI
ALLEGATO 6	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO 7	ELABORATO GRAFICO DI RILIEVO

Il sottoscritto geom. **MAURO FIORENTINI**, iscritto nell'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1975, con domicilio in Crema (CR) in Via Del Novelletto 12 , è stato incaricato in data 23 settembre 2022 dal Curatore del Fallimento nominato dal Tribunale di Cremona Dott. Ruggero Ferrari, quale esperto per la redazione di una perizia estimativa ai fini della Procedura Fallimentare dichiarata con Sentenze N. 8/2021 e N. 78/2021 del Tribunale di Cremona,

promossa nei confronti di :

Società

OMISSIS s.a.s. di OMISSIS e C. (C.F./P.I. OMISSIS) e delle socie accomandatarie OMISSIS (C.F. OMISSIS) e OMISSIS (C.F. OMISSIS) di cui alla sentenza N. 8/2021 del Tribunale di Cremona, nonché della socia accomandante OMISSIS si cui alla estensione di sentenza N. 78/2021 del Tribunale di Cremona .

L'oggetto della presente "Relazione di Stima" è la valutazione di un "Edificio Abitativo Indipendente" composto da N. 1 unità abitativa e aree pertinenziali, ubicati in Comune di San Bassano (CR) - Via Cattaneo n. 6; i predetti beni, facenti parte della Procedura Fallimentare dichiarata con Sentenze N. 8/2021 e N. 78/2021 del Tribunale di Cremona, risultano in diritto di :

Comune di San Bassano - Foglio 9
Mappale 10 / Sub. 501

- **proprietà per 3/4 ,**
OMISSIS OMISSIS OMISSIS (C.F. OMISSIS);
- **proprietà per 1/4 ,**
OMISSIS OMISSIS (C.F. OMISSIS);

Gli immobili sono divenuti di proprietà delle sig.re **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (C.F. OMISSIS) e **OMISSIS OMISSIS** (C.F. OMISSIS) in forza dei seguenti atti :

- Dichiarazione di Successione - denuncia nei passaggi per causa di morte - titolo trascritto ai n. 2283/1690 dell' Agenzia delle Entrate di Cremona Atto del 15/03/2014 Numero – Volume – Registrato a Cremona il 25/02/2015 al N. 268 Serie 9990/15 ;

Anteriormente al predetto atto di provenienza i beni oggetto della presente Relazione di Stima, sono pervenute ai legittimi proprietari a mezzo dei seguenti atti di compravendita :

- Atto di compravendita a rogito dott. Luigi Ferrigno Notaio in Crema N. 32591/10385 del 29/05/1981, registrato a Crema il 05/06/1981 al N. 1785, vol. 15, mod. 1° - Nota di Trascrizione 3715/2657 del 10/06/1981 (**ALLEGATO 4**) ;
- Atto di compravendita a rogito dott. Giuseppe Confalonieri Notaio in Castelleone N. 24270/5514 del 02/09/1986, registrato a Soresina il 18/09/1986 al N. 1173, mod. 1° - Nota di Trascrizione 5849/3920 del 19/09/1986 (**ALLEGATO 4**) ;
- Atto di compravendita a rogito dott. Giovanni Barbaglio Notaio in Sergnano N. 7561/271 del 20/06/1991 – Nota di Trascrizione 4602/3098 del 25/06/1991 (**ALLEGATO 4**) ;

Catastalmente gli immobili risultano così di seguito identificati (**ALLEGATO 1**):

Comune di San Bassano – CATASTO FABBRICATI

Intestazione

- **OMISSIS OMISSIS** (C.F. OMISSIS) – nata a Cremona (CR) il OMISSIS - **Proprietà per 1/4** –
- **OMISSIS** (C.F. OMISSIS) – nata a Genivolta (CR) il OMISSIS - **Proprietà per 3/4** –

Abitazione (Fg. 9 - Mappale 10 - Sub. 501):

- Foglio : **9 del Comune di San Bassano** ;
- Particella : **10** ;
- Subalterno : **501** ;
- Categoria : **A/2** ;
- Classe : **2[^]** ;
- Consistenza : **6 vani** ;
- Superficie Catastale : **137 m²** ;
- Rendita : **Euro 340,86** ;
- Indirizzo : **Via Cattaneo n. 6 piano: T-1** ;

N.B. : In seguito alla ricognizione peritale e alle rilevazioni metriche sugli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, emerge che la scheda catastale agli atti dell' Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale Territorio-Servizi Catastali di Cremona- NON è conforme rispetto allo stato dei luoghi rilevato (vedasi successivo punto 6. a pag. 39).

Ai fin dell'espletamento dell'incarico affidatomi, procedevo con le seguenti azioni peritali:

- *effettuavo una approfondita indagine catastale degli immobili oggetto della presente Relazione di Stima e ne reperivo la visura catastale, l'estratto di mappa catastale, le relative schede catastali ;*
- *effettuavo una verifica telematica al portale regionale del "Catasto Energetico Edifici Regionale – Regione Lombardia", riscontrando l'assenza della Attestazione di Prestazione Energetica A.P.E. ;*
- *effettuavo la consultazione del Piano di Governo del Territorio P.G.T., pubblicato dal Comune di San Bassano e ne riscontravo la conformità della destinazione urbanistica delle aree oggetto della presente Relazione di Stima ;*
- *in seguito all' istanza presentata al Comune di San Bassano in data 08/11/2022 il Tecnico Comunale acconsentiva all'accesso agli atti per la presa visione della documentazione connessa alle pratiche edilizie degli immobili ed in particolare:*
 - *LICENZA DI COSTRUZIONE – N. 606/1974 del 02/05/1974 – "Riforma di abitazione" ;*
 - *CERTIFICATO DI ABITABILITA' – N. 16/1976 del 11/11/1976 – "Riforma di abitazione" ;*
 - *CONCESSIONE EDILIZIA – N. 62/1986 del 07/10/1986 Prot. 2595 – "Ristrutturazione ed ampliamento del rustico" ;*
 - *PERMESSO DI ABITABILITA' – N. 19/1987 del 26/06/1987 – "Ristrutturazione ed ampliamento del rustico" ;*
 - *AUTORIZZAZIONE EDILIZIA – N. 36/1993 del 15/10/1993 – "Modifica di porzione di recinzione esistente" .*
- *in data 31/01/2023 mi recavo, previo accordi con le sig.re OMISSIS e OMISSIS e avviso al Curatore del Fallimento nominato dal Tribunale di Cremona Dott. Ruggero Ferrari, presso gli immobili interessati dalla presente Relazione di Stima ubicati in Comune di San Bassano in Via Cattaneo n. 6, al fine di effettuare una ricognizione tecnica degli esterni e degli interni degli immobili stessi, anche a mezzo di misurazioni e riprese fotografiche ;*
- *in seguito a specifica richiesta all' Italservice Sipca S.R.L. di Lodi (LO) per la redazione di Certificati Storici Ipo-Catastali e Relazione degli immobili oggetto della presente Relazione di Stima, in data 07/03/2023 la Società incaricata provvedeva ad inviare la documentazione richiesta .*

In seguito all'incarico conferitomi dal Curatore del Fallimento nominato dal Tribunale di Cremona Dott. Ruggero Ferrari ed al fine di adempiere correttamente all'attività affidatami, ho provveduto a far proprio della presente Relazione di Stima alcuni quesiti peritali comunemente formulati per svolgere attività stimative nell'ambito delle esecuzioni immobiliari ed in particolare si sono individuati i seguenti quesiti di interesse :

A) PROVVEDA, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria :

- 1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 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 indivisa;*
- 4. 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;*
- 5. a verificare se presente agli atti del Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) la Attestazione di Prestazione Energetica (APE);*
- 6. a verificare l'esatta identificazione catastale degli immobili, 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;*
- 7. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificarne i costi per il loro eventuale smaltimento;*

B) 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;

A) PROVVEDA, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria :

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. ;

Il presente elaborato peritale, come di seguito sviluppato, è stato predisposto, nel rispetto delle attività previste dall'art. 568, co. 2 c.p.c.,

Le modalità di calcolo ed i criteri assunti per determinare il più probabile valore attuale dei beni in liquidazione, nello stato di fatto in cui si trovano, di diritto, di disponibilità e di manutenzione, trova riscontro nella presente Relazione di Stima al successivo punto **2.** da pag. **31** a pag. **33** .

1/a - Oggetto della valutazione immobiliare

L'oggetto della presente "Relazione di Stima" è la valutazione di un "Edificio Abitativo Indipendente" composto da N. 1 unità abitativa e aree pertinenziali, ubicati in Comune di San Bassano (CR) - Via Cattaneo n. 6; i predetti beni, facenti parte della Procedura Fallimentare dichiarata con Sentenze N. 8/2021 e N. 78/2021 del Tribunale di Cremona, risultano in diritto di :

Catastralmente gli immobili risultano così di seguito identificati (**ALLEGATO 1**):

Comune di San Bassano – CATASTO FABBRICATI

Intestazione

- **OMISSIS OMISSIS** (C.F. OMISSIS) – nata a Cremona (CR) il OMISSIS - **Proprietà per 1/4** –
- **OMISSIS** (C.F. OMISSIS) – nata a Genivolta (CR) il OMISSIS - **Proprietà per 3/4** –

Abitazione (Fg. 9 - Mappale 10 - Sub. 501) :

- Foglio : **9 del Comune di San Bassano** ;
- Particella : **10** ;
- Subalterno : **501** ;
- Categoria : **A/2** ;
- Classe : **2[^]** ;
- Consistenza : **6 vani** ;
- Superficie Catastale : **137 m²** ;
- Rendita : **Euro 340,86** ;
- Indirizzo : **Via Cattaneo n. 6 piano: T-1** ;

N.B. : In seguito alla ricognizione peritale e alle rilevazioni metriche sugli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, emerge che la scheda catastale agli atti dell' Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale Territorio-Servizi Catastali di Cremona- NON è conforme rispetto allo stato dei luoghi rilevato (vedasi successivo punto 6. a pag. 39).

1/b - Contesto territoriale

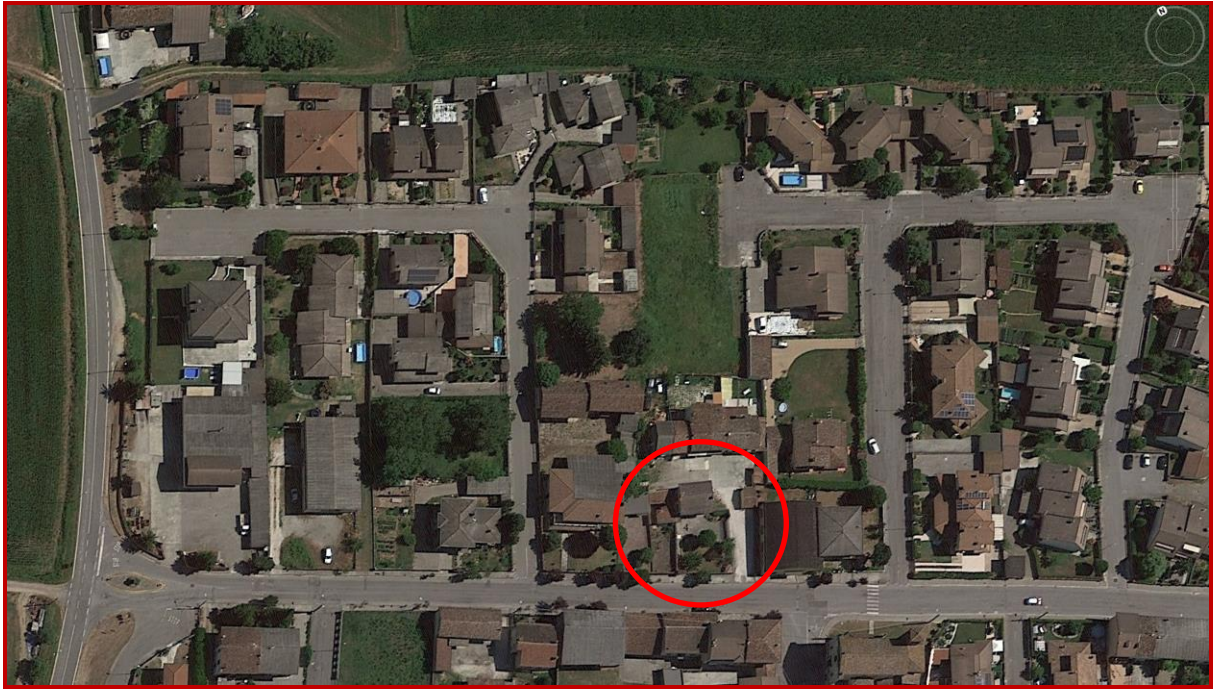
Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono ubicati in zona defilata rispetto al centro storico del Comune di San Bassano; la zona di interesse, posta a nord rispetto al centro storico, è una zona di confine fra il centro abitato e le zone agricole perimetrali all'abitato.

Il territorio del Comune di San Bassano è localizzato a sud-ovest della provincia di Cremona ed è un comune di 2.105 abitanti (al 01/01/2022) e si estende su di una superficie di 13,93 km² ad una altitudine media di 59 mt s.l.m.; il Comune di San Bassano confina con cinque comuni: Cappella Cantone, Castelleone, Formigara, Gombito, Pizzighettone.

Il territorio comunale ha un profilo geometrico dall'andamento piuttosto regolare, con variazioni di quota lievi; l'abitato, che non fa registrare fenomeni di espansione e sviluppo edilizio, ha un andamento plano-altimetrico pianeggiante ed è attraversato dalla strada provinciale 38 .

Fra i servizi primari sono presenti nel Comune di San Bassano vi è l'ufficio postale, la farmacia, la scuola infanzia, la scuola primaria e la scuola secondaria .





1/c - Confini

Nel suo complesso gli immobili identificati catastalmente al Foglio 9 del Comune di San Bassano , **Mappale 10**, confinano :

- a NORD con i mappali 477 e 7;
- a EST con il mappale 857 ;
- a SUD con il sedime della strada comunale denominata Via Cattaneo ;
- a OVEST con il mappale 627 ;

Caratteristiche generali

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono parte di fabbricato di tipo "indipendente" composto da una unica unità abitativa , che si sviluppa al piano terra e al piano primo; al piano terra è presente un locale accessorio e portico adibito a deposito materiale vario .

L'immobile edificato su di un lotto di superficie catastale pari a mq. 570,00, ha di pertinenza aree ad uso esclusivo, delimitate da recinzioni e muri di confine; le predette aree, suddivise in due lotti di circa mq. 245,00 e circa mq. 110,00, hanno destinazione cortilizie ed in parte adibite a verde privato attrezzato.

E' altresì di pertinenza della proprietà, una porzione di area esterna di circa mq. 115,00, posta in lato est rispetto a quanto precedentemente descritto, adibita ad area di passaggio carrale e pedonale con gravame di servitù a favore dei fondi interclusi posti a nord .

Il fabbricato ha accesso pedonale dalla confinante strada comunale denominata Via Cattaneo e accesso carrale dalla predetta area dedicata, posta in lato est .

Le dotazioni dei servizi pubblici presenti sull'area sono la fornitura di energia elettrica, collegamenti alla rete telefonica, approvvigionamento idrico e collegamento della fognatura al ramo principale della confinante Via Cattaneo .

Come si desume dagli atti reperiti presso il Comune di San Bassano, il fabbricato è stato ristrutturato in due fasi ed in particolare nel 1974 la parte abitativa e nel 1987 la parte destinata ad accessori .

Caratteristiche specifiche

Come descritto in precedenza l'edificato si sviluppa per la quasi totalità su due piani fuori terra, fatta eccezione per la porzione di immobile più ad ovest, adibita ad accessori e portico (unico piano fuori terra) ed hanno accesso pedonale dalla confinante strada comunale denominata Via Cattaneo e accesso carrale dalla predetta area dedicata, posta in lato est .

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono di tipo tradizionale, con struttura in cemento armato, tamponature in laterizio con inserimento di brecce per finestre ed aperture in legno con vetro semplice e ante di oscuramento in legno; la struttura di

copertura è del tipo tradizionale in latero-cemento con manto di copertura in tegole ed elementi di lattoneria in rame .

Gli esterni degli edificati, pur essendo completamente intonacati e tinteggiati, evidenziano scrostamenti e affioramenti, per i quali necessiterebbero interventi di manutenzione e di ritinteggiatura; le gronde a sbalzo realizzate in cls evidenziano significative infiltrazioni di acqua provenienti dal sovrastante tetto di copertura e della collegata lattoneria .

Complessivamente l'edificato occupa in pianta una superficie di circa 100,00 mq., mentre internamente l'edificato è così composto ed ha le seguenti superfici utili :

Piano terra

- soggiorno : mq. 27,00 (h. 2,80) ;
- cucina : mq. 19,30 (h. 2,80) ;
- locale accessorio : mq. 15,90 (h. 2,85/2,50) ;
- disimpegno : mq. 2,70 (h. 2,80/2,70) ;
- bagno/lavanderia : mq. 6,00 (h. 2,70/2,37) ;
- portico : mq. 7,40 (h. 2,95/2,70) ;

Piano primo

- vano scala/disimpegno : mq. 7,60 (h. 2,40/3,05) ;
- disimpegno : mq. 1,70 (h. 2,40/3,05) ;
- bagno : mq. 3,90 (h. 2,40/3,05) ;
- camera : mq. 14,50 (h. 3,05/3,40/2,45) ;
- camera : mq. 19,00 (h. 3,05/3,40/2,45) ;
- balcone : mq. 8,00 ;

Descrizione sommaria delle caratteristiche del piano terra :

Il piano terra dell'edificato ha finiture tipiche della casa di civile abitazione, con pareti intonacate e tinteggiate.

Le pavimentazioni si differenziano fra i locali soggiorno/cucina e locale accessorio/bagno-lavanderia per la qualità delle piastrelle di ceramica presenti; il bagno/lavanderia ha idoneo rivestimento in piastrelle di ceramica .

Il bagno/lavanderia è dotato di sanitari in ceramica di colore bianco con rubinetteria in acciaio di tipo a miscelatore .

L'impianto igienico-sanitario è alimentato dall'acqua proveniente dall'approvvigionamento idrico pubblico e dalla caldaia murale esterna posizionata sulla muratura perimetrale posta ad ovest e da un piccolo boiler elettrico posto nel locale cucina .

L'impianto di riscaldamento, realizzato sottotraccia ed alimentato dalla predetta caldaia murale, ha elementi terminali con radiatori a parete .

Si rileva altresì che nella zona ingresso-soggiorno è presente un impianto di raffrescamento con split a parete e unità esterna posta a terra nell'area cortilizia antistante .

L'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia ed in parte con canaline esterne e presenta elementi di finitura in placchette di materiale di alluminio anodizzato .

Le porte interne di accesso ai vari locali sono in legno con interposte lastre di vetro lavorato, così come finestre e le porte finestre hanno struttura in legno con interposto lastre di vetro semplice; la porta di accesso all'abitazione è in alluminio anodizzato con interposto vetro .

Il portico ha struttura in mattoni pieni a vista e ha struttura di copertura in legno .

Descrizione sommaria delle caratteristiche del piano primo :

Il piano primo dell'edificato "zona notte" ha finiture tipiche della casa di civile abitazione, con pareti intonacate e tinteggiate.

Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica così come il rivestimento del bagno.

Il bagno, con evidenza di non utilizzo, è dotato di sanitari in ceramica di colore bianco con rubinetteria in acciaio .

L'impianto igienico-sanitario è alimentato dall'acqua proveniente dall'approvvigionamento idrico pubblico e dalla caldaia murale esterna posizionata sulla muratura perimetrale posta ad ovest .

L'impianto di riscaldamento, realizzato sottotraccia ed alimentato dalla predetta caldaia murale, ha elementi terminali con radiatori a parete .

Si rileva altresì che nella zona "vano scala" è presente un impianto di raffrescamento con split a parete e unità esterna posta a muro su parete ovest dell'edificato .

L'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia con elementi di finitura in placchette di materiale di alluminio anodizzato .

Le porte interne di accesso ai vari locali sono in legno con interposte lastre di vetro lavorato, così come finestre e le porte finestre hanno struttura in legno con interposto lastre di vetro semplice .

Il balcone, accessibile da entrambe le camere, ha pavimentazione in piastrelle in gress ed è delimitato da ringhiera in ferro a disegno semplice.

Descrizione sommaria delle caratteristiche degli spazi esterni :

Come già descritto in precedenza, sono presenti tre aree esterne ben identificate una rispetto all'altra; in particolare vi è una porzione di area, posta ad est dell'immobile e con finitura di calpestio a ghiaietto, adibita esclusivamente ad area di passaggio carrabile e pedonale con gravame di servitù a favore dei fondi interclusi posti a nord. Vi è altresì la porzione di area centrale all'immobile, in parte pavimentata con lastre di beola ed in parte attrezzata a verde privato. Infine vi è la porzione di area posta più ad ovest, antistante il portico e ben delimitata e accessibile solo dal locale accessorio, in parte pavimentata con lastre di beola ed in parte in blocchi di cemento autobloccanti .

La proprietà ad uso esclusivo ha recinzioni di diversa natura, prevalentemente aventi caratteristiche in muratura .

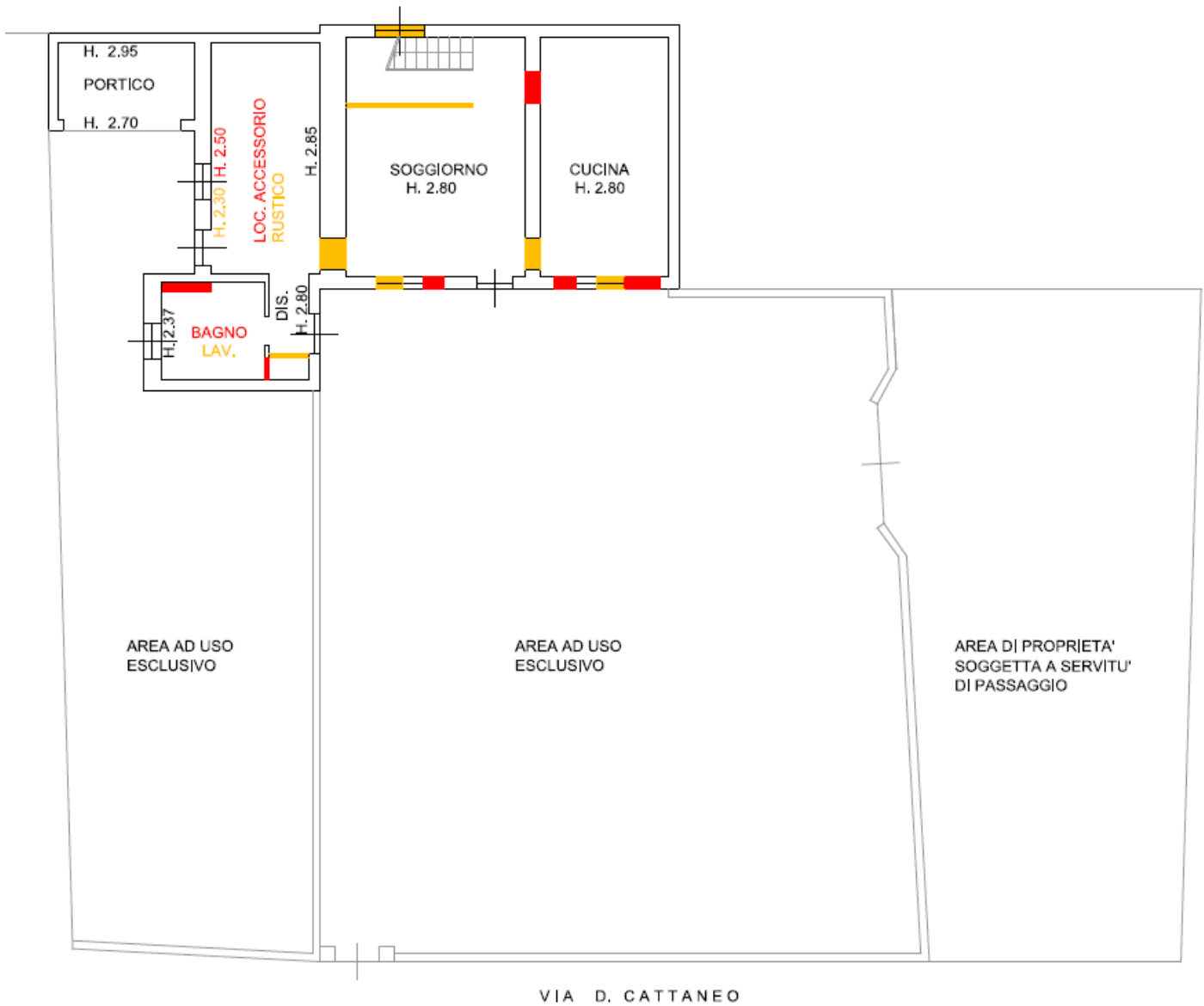
Nel complesso l'edificato, con le relative pertinenze interne ed esterne, pur non essendo in situazione di preoccupante condizione manutentiva, evidenzia inequivocabilmente la necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia sotto l'aspetto edilizio, che sotto l'aspetto impiantistico - tecnologico .

In seguito alla ricognizione peritale e alle rilevazioni metriche sugli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, emerge che la scheda catastale agli atti dell' Agenzia delle Entrate -Ufficio Prov. Territorio-Servizi Catastali di Cremona- non è conforme rispetto allo stato dei luoghi rilevato (vedasi successivo punto 6. a pag. 39), così come emergono difformità nello stato di fatto rispetto ai documenti agli atti del Comune di San Bassano (vedasi successivo punto 1/e. da pag. 21 a pag. 22),

Nel complesso lo stato dei luoghi e lo stato conservativo dell'immobile viene dettagliatamente evidenziato nell'allegato repertorio fotografico (**ALLEGATO 6**) e nell'elaborato grafico predisposto (**ALLEGATO 7**).



PLANIMETRIA GENERALE - (ALLEGATO 7)



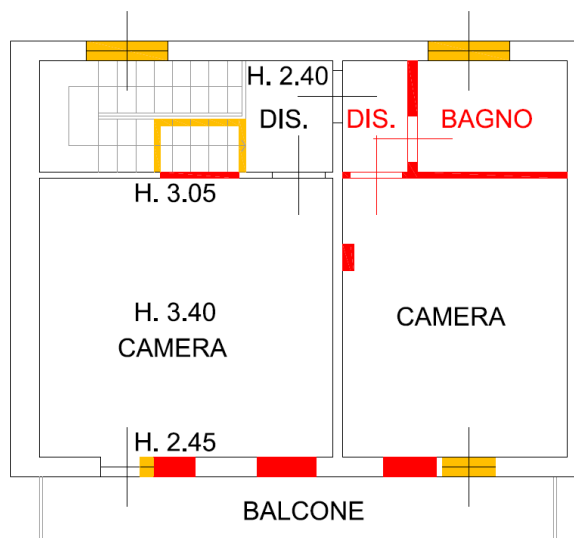
PLANIMETRIA PIANO TERRA - (ALLEGATO 7)



 STATO DI FATTO

 STATO ASSENTITO

PLANIMETRIA PIANO PRIMO - (ALLEGATO 7)



 **STATO DI FATTO**

 **STATO ASSENTITO**

1/e - Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio

In seguito all'istanza inviata al Comune di San Bassano (Cr) in data 07/10/2022 a mezzo posta certificata PEC, in data 08/11/2022 il Tecnico Comunale acconsentiva all'accesso agli atti per la presa visione della documentazione connessa alle pratiche edilizie degli immobili oggetto della presente relazione di stima .

In seguito ad una indagine dei registri comunali, il Tecnico Comunale mi segnalava che relativamente agli immobili in analisi, risultano autorizzate le seguenti pratiche edilizie (**ALLEGATO 2**) ed in particolare :

- LICENZA DI COSTRUZIONE – N. 606/1974 del 02/05/1974 – “Riforma di abitazione” ;
- CERTIFICATO DI ABITABILITA' – N. 16/1976 del 11/11/1976 – “Riforma di abitazione” ;
- CONCESSIONE EDILIZIA – N. 62/1986 del 07/10/1986 Prot. 2595 – “Ristrutturazione ed ampliamento del rustico” ;
- PERMESSO DI ABITABILITA' – N. 19/1987 del 26/06/1987 – “Ristrutturazione ed ampliamento del rustico” ;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA – N. 36/1993 del 15/10/1993 – “Modifica di porzione di recinzione esistente” .

Il Tecnico Comunale inoltre mi segnala che è presente agli atti una ultima pratica edilizia “Domanda di Inizio Attività Edilizia – Modifiche Interne e Nuova Autorimessa” (Pratica N. 43/2004 – Prot. 2767 del 17/09/2004); tale richiesta non è mai stata conclusa e pertanto non ha nessuna efficacia ai fini abilitativi .

Dall'analisi dei predetti documenti concessori, depositati presso gli uffici del Comune di San Bassano e da un confronto rispetto alle rilevazioni effettuate in sede di sopralluogo, emerge che lo stato dei luoghi **NON è conforme** rispetto agli atti autorizzativi rilasciati dal Comune di San Bassano .

In particolare vengono rilevate e segnalate le seguenti difformità :

Piano Terra :

- Diverso posizionamento delle finestre del locale soggiorno e locale cucina;
- Diverso posizionamento della porta di collegamento fra la cucina ed il soggiorno;
- Diversa rappresentazione della scala di collegamento fra il piano terra ed il piano primo;
- Realizzazione di porta di collegamento fra il locale soggiorno ed il locale accessorio;

- *Diverso posizionamento e dimensionamento delle murature a delimitazione del locale bagno.*
- *Realizzazione di una apertura (finestra senza veduta - luce) su vano scala .*

Piano Primo :

- *Diverso posizionamento delle porte-finestre delle camere da letto;*
- *Diversa rappresentazione della scala di collegamento fra il piano terra ed il piano primo;*
- *Realizzazione del locale bagno con conseguente diverso dimensionamento della camera da letto;*
- *Realizzazione di due aperture (finestre senza veduta - luce) su vano scala.*

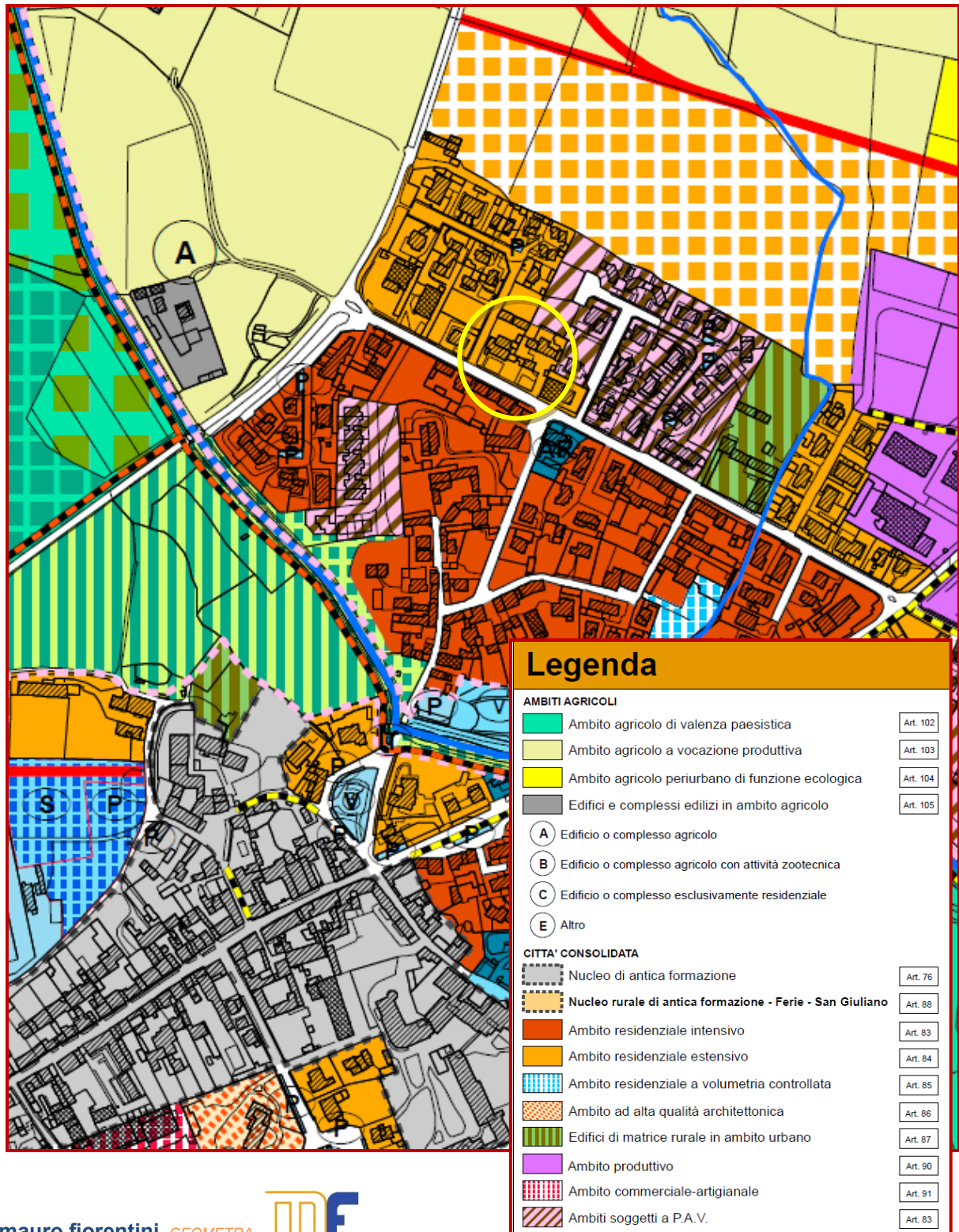
Conseguentemente alle difformità sopra descritte e meglio evidenziate negli elaborati grafici riportati nella presente relazione di stima da pag. 18 a pag. 20 ed al fine di adempiere al quesito estimativo, ho provveduto ad acquisire specifiche informazioni in ordine alla quantificazione dei costi necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate; a tale proposito ed in considerazione di quanto appreso in ordine ai costi presunti per sanare le difformità edilizie riscontrate, analizzati altresì i costi tecnici per la predisposizione di quanto necessario per il deposito della relativa pratica edilizia, si determina che il costo complessivo per rendere conforme e regolare lo stato attuale dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico è pari a :

- **circa € 2.500,00**
per predisposizione pratica edilizia e oneri comunali per sanatoria relativa alle difformità sopra descritte .

1/f - Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

In seguito alla consultazione degli atti pubblicati dal Comune di San Bassano, le aree interessate dalla presente relazione di stima, hanno una destinazione urbanistica conforme ai vigenti strumenti di pianificazione territoriale comunale (**ALLEGATO 3**), ed in particolare l'area è classificata "Articolo 84 - Ambito residenziale estensivo" .

P.G.T. COMUNE DI SAN BASSANO – ESTRATTO TAVOLA I.1 "PIANO DELLE REGOLE" "Art. 84 – Ambito residenziale estensivo"



Stato di possesso degli immobili

Gli immobili oggetto della presente "Relazione di Stima" ubicati in Comune di SAN BASSANO (CR) in Via Cattaneo n. 6, sono parte dei beni interessati dalla Procedura Fallimentare OMISSIS s.a.s. di OMISSIS e C. (C.F./P.I. OMISSIS) e delle socie accomandatriche OMISSIS (C.F. OMISSIS) e OMISSIS (C.F. OMISSIS); i predetti beni, facenti parte della Procedura Fallimentare dichiarata con Sentenze N. 8/2021 e N. 78/2021 del Tribunale di Cremona, risultano in diritto di:

Comune di San Bassano - Foglio 9
Mappale 10 / Sub. 501

- **proprietà per 3/4**,
OMISSIS OMISSIS OMISSIS (C.F. OMISSIS);
- **proprietà per 1/4**,
OMISSIS OMISSIS (C.F. OMISSIS);

Gli immobili sono divenuti di proprietà delle sig.re **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (C.F. OMISSIS) e **OMISSIS OMISSIS** (C.F. OMISSIS) in forza dei seguenti atti:

- **Dichiarazione di Successione - denuncia nei passaggi per causa di morte - titolo trascritto ai n. 2283/1690 dell' Agenzia delle Entrate di Cremona Atto del 15/03/2014 Numero - Volume - Registrato a Cremona il 25/02/2015 al N. 268 Serie 9990/15 ;**

Anteriormente al predetto atto di provenienza i beni oggetto della presente Relazione di Stima, sono pervenute ai legittimi proprietari a mezzo dei seguenti atti di compravendita:

- **Atto di compravendita a rogito dott. Luigi Ferrigno Notaio in Crema N. 32591/10385 del 29/05/1981, registrato a Crema il 05/06/1981 al N. 1785, vol. 15, mod. 1° - Nota di Trascrizione 3715/2657 del 10/06/1981 (ALLEGATO 4) ;**
- **Atto di compravendita a rogito dott. Giuseppe Confalonieri Notaio in Castelleone N. 24270/5514 del 02/09/1986, registrato a Soresina il 18/09/1986 al N. 1173, mod. 1° - Nota di Trascrizione 5849/3920 del 19/09/1986 (ALLEGATO 4) ;**
- **Atto di compravendita a rogito dott. Giovanni Barbaglio Notaio in Sergnano N. 7561/271 del 20/06/1991 - Nota di Trascrizione 4602/3098 del 25/06/1991 (ALLEGATO 4) ;**

1/h - Cronistoria ipotecaria e formalità pregiudizievoli

Con riferimento alla documentazione già agli atti del procedimento di esecuzione in questione e con particolare attenzione alla "Analisi e sintesi della certificazione ipo-catastale storico ventennale" redatta dalla Società ITALSERVICE SIPCA s.r.l. di Lodi (Certificato n.ro CR 7198 anno 2023) (**ALLEGATO 5**) si evidenziano, per estratto, le seguenti formalità :



Certificato ipotecario

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

Certificato n.ro CR 7198 anno 2023
Pag. 1 - Segue

Informazioni acquisite

Dati della richiesta:

Certificato speciale in bollo

Dati del richiedente:

BIANCHI PAOLO X FIORENTINI MAURO, cf BNCPLA60E23F205P

Residente a Crema (CR) indirizzo VIA DEL NOVELLETTO 12, recapito telefonico 0371426476

indirizzo e-mail MAIL@SIPCA.IT

(Documento patente di guida MI2950177 rilasciato il 27/09/1978)

Utilizzo dati personali si (Ai sensi dell'Art. 13 del D.Lgs. 30.6.2003 n.196)

Soggetti e periodo della richiesta:

1.



Periodo dal 29/05/1981 al 28/02/2023 Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni contro Ricerca con esclusione delle ipoteche cancellate e delle trascrizioni cancellate.

2.



Periodo dal 29/05/1981 al 28/02/2023 Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni contro Ricerca con esclusione delle ipoteche cancellate e delle trascrizioni cancellate.

3.



Periodo dal 15/03/2014 al 28/02/2023 Trascrizioni e iscrizioni contro Ricerca con esclusione delle ipoteche cancellate e delle trascrizioni cancellate.

Immobili della richiesta:

1. Comune di San bassano (CR)

S I C E R T I F I C A

Che in base alle risultanze dei registri di quest'Ufficio, nel periodo e per i soggetti e immobili richiesti risultano pubblicate le seguenti formalità:

1. 

Periodo dal 29/05/1981 al 28/02/2023 - Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni contro Ricerca con esclusione ipoteche cancellate con procedura ordinaria o semplificata

Elenco formalità:

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
TRASCRIZIONE	FAVORE	10/06/1981	3715	2657
TRASCRIZIONE	FAVORE	19/09/1986	5849	3920
TRASCRIZIONE	ENTRAMBE	25/06/1991	4602	3098
TRASCRIZIONE	CONTRO	31/03/2015	2283	1690
TRASCRIZIONE	CONTRO	22/05/2017	3896	2647

2. 

Periodo dal 29/05/1981 al 28/02/2023 - Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni contro Ricerca con esclusione ipoteche cancellate con procedura ordinaria o semplificata

Elenco formalità:

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
TRASCRIZIONE	FAVORE	10/06/1981	3715	2657
TRASCRIZIONE	FAVORE	19/09/1986	5849	3920
TRASCRIZIONE	ENTRAMBE	25/06/1991	4602	3098
TRASCRIZIONE	FAVORE	31/03/2015	2283	1690
TRASCRIZIONE	FAVORE	22/05/2017	3896	2647
TRASCRIZIONE	CONTRO	22/05/2017	3897	2648
ISCRIZIONE	CONTRO	28/09/2017	7868	1172
TRASCRIZIONE	CONTRO	28/04/2022	3884	2780

3. 

Periodo dal 15/03/2014 al 28/02/2023 - Trascrizioni e iscrizioni contro

Ricerca con esclusione ipoteche cancellate con procedura ordinaria o semplificata

Elenco formalità:

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Particolare
TRASCRIZIONE	CONTRO	22/05/2017	3897	2648
ISCRIZIONE	CONTRO	28/09/2017	7868	1172
TRASCRIZIONE	CONTRO	28/04/2022	3883	2779

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

Certificato n.ro CR 7198 anno 2023
Pag. 3 - Segue

Elenco documenti allegati in copia

1. TRASCRIZIONE del 10/06/1981 - Reg. Particolare 2657 Reg. Generale 3715
2. TRASCRIZIONE del 19/09/1986 - Reg. Particolare 3920 Reg. Generale 5849
3. TRASCRIZIONE del 25/06/1991 - Reg. Particolare 3098 Reg. Generale 4602
4. TRASCRIZIONE del 31/03/2015 - Reg. Particolare 1690 Reg. Generale 2283
5. TRASCRIZIONE del 22/05/2017 - Reg. Particolare 2647 Reg. Generale 3896
6. TRASCRIZIONE del 22/05/2017 - Reg. Particolare 2648 Reg. Generale 3897
7. ISCRIZIONE del 28/09/2017 - Reg. Particolare 1172 Reg. Generale 7868
8. TRASCRIZIONE del 28/04/2022 - Reg. Particolare 2779 Reg. Generale 3883
9. TRASCRIZIONE del 28/04/2022 - Reg. Particolare 2780 Reg. Generale 3884

1/i - Vincoli, oneri, anche condominiali gravanti sui beni oggetto di esecuzione

Dalla consultazione della documentazione catastale (**ALLEGATO 1**) e della consultazione dei documenti del Comune di Genivolta (CR) (**ALLEGATO 2**) (**ALLEGATO 3**), nonché da una attenta lettura delle note di trascrizioni degli originari atti di compravendita (**ALLEGATO 4**) e della Certificazione Ipo-catastale storico ventennale (**ALLEGATO 5**), in base al rilevato stato dei luoghi (**ALLEGATO 7**), si riscontrano i seguenti vincoli, diritti e/o servitù sugli immobili ; in particolare si evidenziano :

-La consultazione della nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 20/06/1991 a rogito notaio dott. Giovanni Barbaglio N. 7561/271 evidenzia :

“.....

Esiste servitù di passaggio pedonale e carrale esercitantesi sulla fascia di terreno posto lungo il lato ovest a favore delle ragioni poste più a nord; su detta striscia di area grava anche la servitù di posa di condutture per l'acqua potabile, il gas metano, l'energia elettrica e per la fognatura .

.....”

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

Gli immobili in analisi non sono facenti parte di edificio condominiale costituito e pertanto non sottoposti ad esercizio condominiale.

▪ eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

Gli immobili in analisi non sono facenti parte di edificio condominiale costituito e pertanto non sottoposti ad esercizio condominiale.

▪ eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Gli immobili in analisi non sono facenti parte di edificio condominiale costituito e pertanto non sottoposti ad esercizio condominiale.

▪ eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

Gli immobili in analisi non sono facenti parte di edificio condominiale costituito e pertanto non sottoposti ad esercizio condominiale.

▪ eventuali cause in corso;

Non sono state riferite e reperite altre informazioni di rilievo .

▪ altre informazioni;

Non sono state riferite e reperite altre informazioni di rilievo .

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.):

Fatte salve le rispettive quote indivise di proprietà delle sig.re **OMISSIS** **OMISSIS** **OMISSIS** e **OMISSIS** dei beni oggetto della presente Relazione di Stima, così come meglio descritte al precedente punto **1/g.** (da pag. 24 a pag. 25), il valore dei beni, che di seguito verrà determinato, è da ritenersi riferito all'intera consistenza degli stessi.

Eseguite le predette verifiche in ordine alla regolarità urbanistica degli immobili (vedasi le segnalazioni riportate al precedente punto **1/e.** da pag. 21 a pag. 22) e la rispondenza dei suoi dati catastali (vedasi le segnalazioni riportate al successivo punto **6.** a pag. 38), preso atto che il mercato immobiliare in generale stà evidenziando, dopo un lungo periodo di sostanziale stallo, segnali di ripresa, preso atto altresì che il comune interessato e nelle zone limitrofe non stà dimostrando i predetti segni di ripresa, è comunque parere che gli immobili in questione possano essere assoggettabili alle regole del vigente mercato immobiliare.

Pertanto ai fini della valutazione dei beni ed ai sensi dell'art. 568, co. 2 c.p.c., vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricadono gli immobili, si conviene che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale gli immobili potranno essere venduti.

Lo scopo della stima si identifica nella determinazione del più probabile prezzo che potrà verificarsi in un libero scambio di quel tipo di bene, basandosi esclusivamente sulla comparazione; il metodo estimativo consiste nel confronto sintetico o comparativo tra il bene oggetto di valutazione e beni analoghi per stessa tipologia, caratteristiche e condizione, per i quali risultano note indicazioni di mercato per possibili compravendite.

Vengono inoltre prese in considerazione indicazioni di mercato nonché le quotazioni della banca dati dell' "Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate-Territorio (2° sem. 2022)" i cui dati, sono riassunti nelle tabelle di seguito riportate :

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	700	L	2,1	3,1	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,8	2,7	N
Box	NORMALE	405	600	L	1,8	2,7	N
Posti auto coperti	NORMALE	260	370	L	1	1,4	N
Posti auto scoperti	NORMALE	185	260	L	0,8	1,1	N
Ville e Villini	NORMALE	650	950	L	2,6	3,7	N

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CREMONA

Comune: SAN BASSANO

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Considerato altresì che, in relazione ai dati catastali e della loro consistenza, agli strumenti urbanistici, all'ubicazione ed alle infrastrutture comunali, delle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura degli immobili, dell'epoca di costruzione, dell'effettivo diritto di proprietà, nonché assunte le opportune informazioni nella specifica zona in cui è ubicato l'immobile in ordine ad indicazioni di mercato, si ritiene attendibile attribuire i seguenti valori, comprensivi delle relative quote di comproprietà delle parti comuni di cui gli immobili ne fanno parte :

- Abitazione Indipendente : € /mq. 800,00

In base alle superfici desunte ed ai criteri di computo della superficie commerciale, si ritiene di addivenire alle seguenti determinazioni di calcolo:

Destinazione	Superficie mq. (comprensiva dei muri pertinenziali)	Coeff.	Sup. comm.
Abitazione (piano terra)	91,00	1,00	91,00
Portico (piano terra)	9,00	0,30	2,70
Abitazione (piano primo)	59,00	0,90	53,10
Balcone (piano primo)	8,00	0,25	2,00
Totale		mq.	148,80

Dati :

<u>Superficie commerciale (arrotondata) :</u>	mq.	149,00
<u>Valore medio di mercato abitazione indipendente</u>	€ .	800,00

Stima :

Stima	Superficie comm. mq.	€/mq.	Valutazione
LOTTO 2 EDIFICIO ABITATIVO INDIPENDENTE composto da N. 1 unità abitativa e aree pertinenziali .	149,00	800,00	119.200,00
DEDUZIONE PER COSTI PER PRATICHE EDILIZIE E ONERI COMUNALI PER SANATORIA (Rif.: Cap. 5 - Punto 1/e - Pag. 21-22)			- 2.500,00
DEDUZIONE PER COSTI PER REDAZIONE DI A.P.E. (Rif.: Cap. 5 - Punto 5 - Pag. 35)			- 250,00
DEDUZIONE PER COSTI PER REGOLARIZZAZIONE DOCUMENTI CATASTALI (Rif.: Cap. 5 - Punto 6 - Pag. 38)			- 500,00
Totale		€	115.950,00

Pertanto in considerazione di quanto sopra esposto, il più probabile valore attuale dei beni pignorati nel suo complesso, nello stato di fatto in cui si trovano, di diritto e di manutenzione è di :

LOTTO 2

EDIFICIO ABITATIVO INDIPENDENTE

composto da N. 1 unità abitativa e aree pertinenziali

Comune di SAN BASSANO (CR) - Via Cattaneo n. 6

Foglio 9 - Mappale 10 / Sub. 501

€ 116.000,00 (Euro centosedicimila/00)

3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota indivisa:

Con riferimento a quanto definito e specificato al precedente punto **2.** (da pag. 35 a pag. 37), nel quale veniva attribuito il più probabile valore attuale dei beni pignorati nel suo complesso, nello stato di fatto in cui si trovano, di diritto e di manutenzione, viste altresì le rispettive quote indivise di proprietà delle sig.re **OMISSIS** e **OMISSIS**, così come meglio descritte al precedente punto **1/g.** (da pag. 24 a pag. 25), si determina :

- 1) Valore quota indivisa della sig.ra OMISSIS : € 87.000,00**
(3/4 di € 116.000,00)

- 2) Valore quota indivisa della sig.ra OMISSIS : € 29.000,00**
(1/4 di € 116.000,00)

- 4. 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;**

Per quanto concerne l'opportunità di formare uno o più lotti del compendio pignorato, con lo scopo di produrre più appetibilità per la successiva fase di vendita, si ritiene che in considerazione della tipologia e delle caratteristiche intrinseche degli immobili, non sia consigliabile ipotizzare un frazionamento dei beni stessi, tutto ciò anche al fine di evitare una probabile compromissione del valore dei beni oggetto di pignoramento.

5. a verificare se presente agli atti del Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) la Attestazione di Prestazione Energetica /A.P.E.) ;

In seguito alla verifica telematica al portale regionale del "Catasto Energetico Edifici Regionale – Regione Lombardia", con specifico riferimento ai dati catastali attribuiti agli immobili in analisi, non è stata reperita alcuna "**Attestazione di Prestazione Energetica – A.P.E.** -" di interesse della presente Relazione di Stima .

Per quanto sopra rilevato e descritto, ai fini della redazione delle necessarie "Attestazione di Prestazione Energetica-A.P.E.", si prevedono spese di complessive :

- **€ 250,00 circa (redazione di N. 1 A.P.E.)**

6. a verificare l'esatta identificazione catastale degli immobili, 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;

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DEL COMUNE DI SAN BASSANO - FG. N. 9



Gli immobili sono divenuti di proprietà delle sig.re **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**) e **OMISSIS OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**) in forza dei seguenti atti :

- Dichiarazione di Successione - denuncia nei passaggi per causa di morte - titolo trascritto ai n. 2283/1690 dell' Agenzia delle Entrate di Cremona Atto del 15/03/2014 Numero – Volume – Registrato a Cremona il 25/02/2015 al N. 268 Serie 9990/15 ;

Anteriormente al predetto atto di provenienza i beni oggetto della presente Relazione di Stima, sono pervenute ai legittimi proprietari a mezzo dei seguenti atti di compravendita :

- Atto di compravendita a rogito dott. Luigi Ferrigno Notaio in Crema N. 32591/10385 del 29/05/1981, registrato a Crema il 05/06/1981 al N. 1785, vol. 15, mod. 1° - Nota di Trascrizione 3715/2657 del 10/06/1981 (**ALLEGATO 4**) ;
- Atto di compravendita a rogito dott. Giuseppe Confalonieri Notaio in Castelleone N. 24270/5514 del 02/09/1986, registrato a Soresina il 18/09/1986 al N. 1173, mod. 1° - Nota di Trascrizione 5849/3920 del 19/09/1986 (**ALLEGATO 4**) ;
- Atto di compravendita a rogito dott. Giovanni Barbaglio Notaio in Sergnano N. 7561/271 del 20/06/1991 – Nota di Trascrizione 4602/3098 del 25/06/1991 (**ALLEGATO 4**) ;

Catastralmente gli immobili risultano così di seguito identificati (**ALLEGATO 1**):

Comune di San Bassano – CATASTO FABBRICATI

Intestazione

- **OMISSIS OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**) – nata a Cremona (CR) il 01/09/1980 - **Proprietà per 1/4** –
- **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**) – nata a Genivolta (CR) il 18/11/1947 - **Proprietà per 3/4** –

Abitazione (Fg. 9 - Mappale 10 - Sub. 501) :

- Foglio : **9 del Comune di San Bassano** ;
- Particella : **10** ;
- Subalterno : **501** ;
- Categoria : **A/2** ;
- Classe : **2^Λ** ;
- Consistenza : **6 vani** ;
- Superficie Catastale : **137 m²** ;
- Rendita : **Euro 340,86** ;
- Indirizzo : **Via Cattaneo n. 6 piano: T-1** ;

In seguito al sopralluogo ed ai rilievi effettuati, sono state riscontrate difformità fra lo stato dei luoghi ed i documenti catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Prov. Territorio-Servizi Catastali di Cremona), pertanto saranno necessarie le seguenti azioni correttive, al fine di rendere lo stato dei luoghi conforme sotto il profilo catastale, previa regolarizzazione comunale :

- **Relativamente alla rappresentazione grafica del piano terra, la scheda catastale agli atti non contempla l'apertura fra il locale soggiorno ed il locale accessorio;**

Per quanto sopra rilevato e dettagliatamente descritto, ai fini della regolarizzazione dei documenti agli atti dell'Ufficio Prov. Territorio-Servizi Catastali di Cremona, si prevedono spese di complessive :

• € 500,00 circa

per costi tecnici-professionali per rilievi, predisposizione pratiche catastali e diritti catastali.

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2022

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di CREMONA



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 4, di catasto terreni 2



Immobile di catasto fabbricati -
n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **SAN BASSANO (H767) (CR)**
• Foglio 9 Particella 10 Subalterno 501

FUSIONE del 20/10/2014 Pratica n. CR0095024 in atti
dal 20/10/2014 FUSIONE (n. 44863.1/2014)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SAN BASSANO (H767) (CR)**
Foglio 9 Particella 10

> Indirizzo

VIA CATTANEO n. 6 Piano T-1

FUSIONE del 20/10/2014 Pratica n. CR0095024 in atti
dal 20/10/2014 FUSIONE (n. 44863.1/2014)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 340,86**
Categoria A/2^b, Classe 2, Consistenza 6 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/07/2015
Pratica n. CR0035787 in atti dal 08/07/2015
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7859.1/2015)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati di superficie

Totale: **137 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{el}: **115 m²**

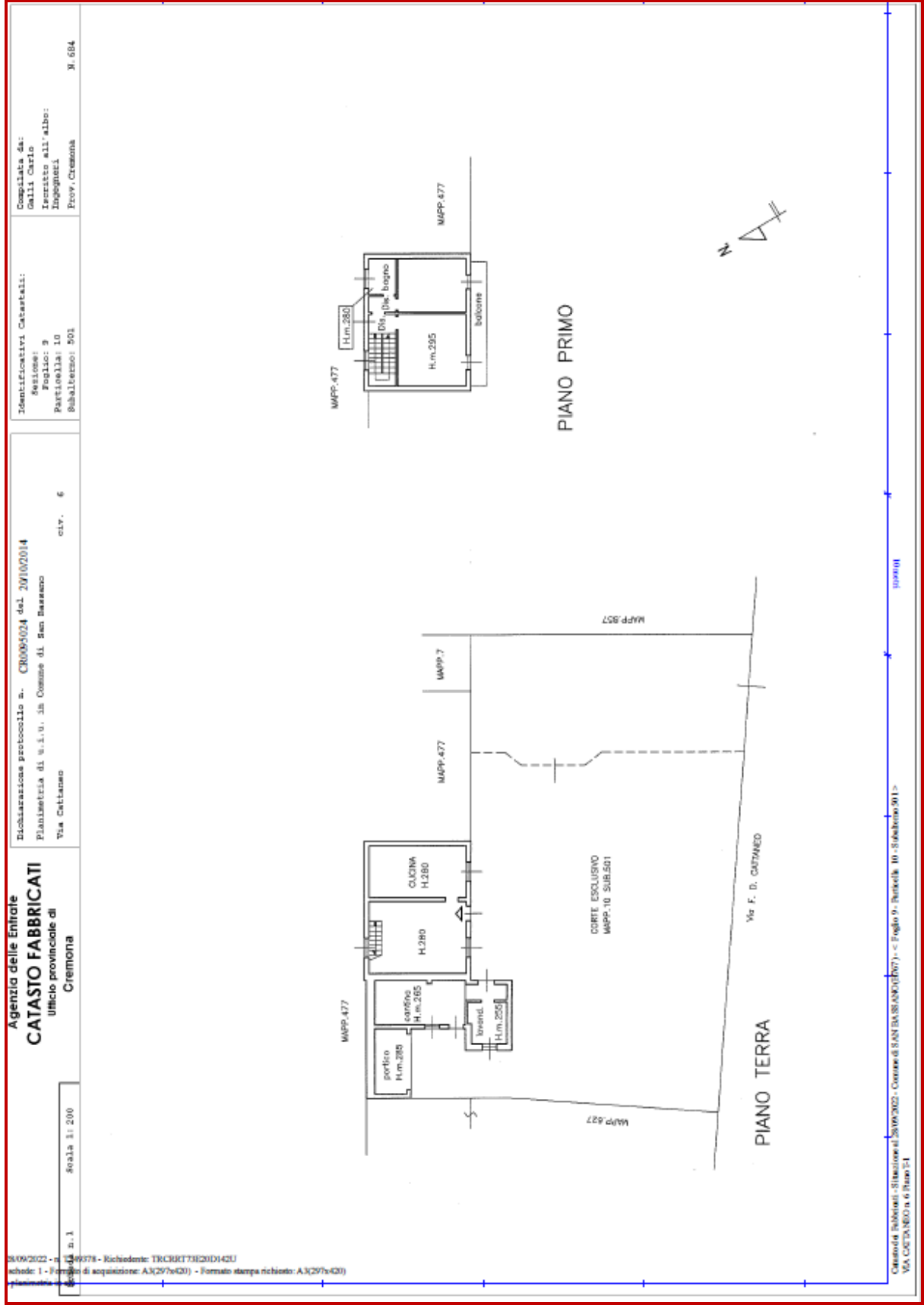
Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
20/10/2014, prot. n. CR0095024

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 4 - totale righe intestati: 2**

> [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

1. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 15/03/2014 Pubblico ufficiale MANERA DANIELE registrato in data - C.C.17492266P40240/17 ER-ACQ-DV-10793/05 Voltura n. 3906.1/2017 - Pratica n. CR0040260 in atti dal 14/09/2017

[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 3/4 (deriva dall'atto 1)



7. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificarne i costi per il loro eventuale smaltimento;

Alla data del sopralluogo del 20/01/2023, gli immobili oggetto del presente procedimento ubicati in Comune di San Bassano (CR) in Via Cattaneo n. 6, **NON** si evidenziavano presenza o giacenza di depositi di rifiuti urbani, rifiuti speciali o speciali pericolosi .

B) 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;

Si rimanda agli allegati alla presente relazione ed in particolare:

- Documentazione catastale (**ALLEGATO 1**) ;
- Documentazione Comune di San Bassano (Pratiche Edilizie) (**ALLEGATO 2**) ;
- Documentazione urbanistica comunale (PGT) (**ALLEGATO 3**) ;
- Provenienze (**ALLEGATO 4**) ;
- Documentazione ipocatastale ventennale e certificazioni (**ALLEGATO 5**) ;
- Documentazione fotografica (**ALLEGATO 6**) ;
- Elaborato grafico di rilievo (**ALLEGATO 7**) .

Per tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto Geom. Mauro Fiorentini, con la redazione della presente Relazione di Stima, composta da n. 44 (*quarantaquattro*) pagine, oltre la copertina e dei relativi allegati, ritiene di aver adempiuto al proprio compito e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito .

In sintesi i valori determinati nel capitolo precedente CAP. 5 - punto **2.** (*pag. 30 - 32*) computano un valore complessivo degli immobili pari a **€ 116.000,00** (*Euro centosedicimila/00*); pertanto le quote indivise di proprietà dei predetti immobili sono rispettivamente pari a € 87.000,00 (*Euro ottantasettemila/00*) per la quota di proprietà della sig.ra OMISSIS ed € 29.000,00 (*Euro ventinovemila/00*) per la quota di proprietà della sig.ra OMISSIS (CAP. 5 - punto **3.** a *pag. 33*) .

Crema, 16 maggio 2023

Geom. Mauro Fiorentini

ALLEGATI

ALLEGATO 1	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
ALLEGATO 2	DOCUMENTAZIONE COMUNE DI GENIVOLTA – Pratiche Edilizie -
ALLEGATO 3	ESTRATTO DOCUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNE DI GENIVOLTA (P.G.T.)
ALLEGATO 4	PROVENIENZE
ALLEGATO 5	DOCUMENTAZIONE IPOCASTALE VENTENNALE E CERTIFICAZIONI
ALLEGATO 6	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO 7	ELABORATO GRAFICO DI RILIEVO