

TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE Nr 40/2010 R.G.E.

Creditore Procedente

BANCA CREMASCA-CREDITO COOPERATIVO S.C.R.L , con gli avv.
Mario Palmieri e Marco Gamba (e-mail segreteria@avvpalmieri.it)

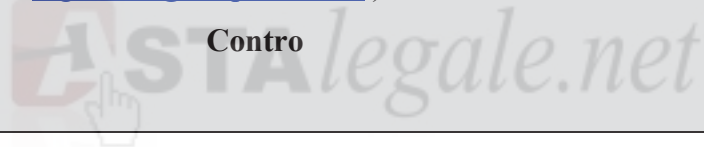
Creditori Intervenuti

-) BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB Spa, con l'avvocato Marco
Molinari Tosatti (e-mail absm@studiolegaleabsm.it)

-) BANCA REGIONALE EUROPEA Spa con gli avvocati M. Palmieri e
M. Gamba (e-mail segreteria@avvpalmieri.it)

Contro

L'esperto



INDICE

CAPO 1° - Identificazione dei beni	pag	07
CAPO 2° - Descrizioni Immobili		
2.1.1. Negozio map 166/4	pag	07
2.1.2. Opificio map 166/6	pag	08
2.1.3. Fabbricato Rurale	pag	09
2.1.4. Precisazioni	pag	12
2.2.0. Confini	pag	12
CAPO 3° - Conformità urbanistica	pag	13
CAPO 4° - Attribuzione valori di stima		
4.1.1. Negozio	pag	15
4.2.1. Opificio	pag	16
4.3.1. Fabbricato Rurale	pag	17
4.4.0. Intero immobile	pag	19
CAPO 5° - Compendio immobiliare	pag	19
CAPO 6° - Provenienza, locazioni, varie	pag	20
SCHEDA RIASSUNTIVA	pag	23

Allegati :

estratto mappa

visura ute

schede catastali

DIA e CDU

Contratto di locazione

TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE Nr 40/2010 R.G.E.

Creditore Procedente : BANCA CREMASCA - CREDITO

COOPERATIVO S.C.R.L.

Creditori Intervenuti : Banca regionale Europea Spa

Banco di Brescia S. Paolo CAB Spa

Debitore :

Il sottoscritto geometra Pierluigi Lucchi , nato a Cremona il 09/02/1958 ,
ivi residente , con studio in Via Dei Mille 1 , iscritto all'albo
professionale dei Geometri della Provincia di Cremona al n. CR 1019 ,
redige la presente relazione di consulenza estimativa in adempimento
all'incarico conferitogli dall'ill.mo Sig Giudice Dott. Giulio Borella con
l'udienza del 09/01/2013 relativamente alla **Esecuzione N. 40/2010**
R.G.E. alla quale è stata unita la **RGE 53/2011** promossa da :

Creditore Procedente

BANCA CREMASCA-CREDITO COOPERATIVO S.C.R.L , con gli avv.

Mario Palmieri e Marco Gamba (e-mail segreteria@avvpalmieri.it)

Creditori Intervenuti

-) BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB Spa, con l'avvocato Marco

Molinari Tosatti (e-mail absm@studiolegaleabsm.it)

-) BANCA REGIONALE EUROPEA Spa con gli avvocati M. Palmieri e

M. Gamba (e-mail segreteria@avvpalmieri.it)

Contro

Oggetto della Consulenza

Con l'ordinanza emessa dall'Ill.mo Sig Giudice Dott. Giulio Borella il sottoscritto veniva nominato Esperto per l'Ufficio nell'esecuzione immobiliare di cui menzione con invito a presenziare all'udienza del giorno 09/01/2013 ore 14.30 per prestare il giuramento di rito e ricevere il quesito .

In detta udienza il sottoscritto dopo aver prestato giuramento riceveva l'incarico di cui si allega copia .

Dopo aver esaminato gli atti allegati alla procedura , ispezionato gli immobili in oggetto , esperito le indagini ipocatastali , assunto tutte le informazioni necessarie , con successivo lavoro a tavolino ho redatto la presente relazione .

CAPO 1 °

Identificazione dei beni

1.1. Beni oggetto d'esecuzione : Trattasi di un complesso immobiliare posto in Castelviseconti (CR) via Roma 20 composto da un fabbricato rurale di due piani oltre soffitta in cattivo stato di conservazione con annessa cantina in corpo staccato ed attività di panetteria al piano terra la cui porzione adibita a vendita risulta attualmente in uso e locata a terzi , mentre la zona laboratorio e forno è in disuso e fatiscente .

L'immobile, di vecchio impianto, è collocato nel centro paese in prossimità della chiesa .

1.2. Dati catastali :

Gli immobili suddetti risultano allibrati all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Cremona – Territorio Servizi Catastali , come segue
Comune Censuario CASTELVISCONTI (Codice C290) :

Per il Fabbricato rurale e principale – Abitazione :

Fg 4 Particella 166 Sub. 5 graffata con map.180/4 e map. 181 -
piano PT-1°-2° Categoria A/6 Classe 2 Consistenza Vani 8
Rendita € 301,61 – Via Roma 20

Allibrata con scheda del 29/12/1939 a firma geom. Gino Saccani
NON conforme allo stato attuale

Per il Negozio :

Fg 4 Particella 166 Sub. 4 piano 1° Categoria C/1 Classe 2
Consistenza mq 19 Rendita € 150,13 – Via Roma 20

Allibrata con scheda del 07/11/1951 a firma geom. Luigi Picarelli
NON conforme allo stato attuale per la rappresentazione grafica (fusione di due stanze dell'abitazione) e per l'attribuzione del piano (1° anziché terra)

Per l'opificio (laboratorio di panetteria) :

Fg 4 Particella 166 Sub. 6 graffato con map. 169 piano T
Categoria D/1 Rendita € 419,36 – Via Roma 20

Allibrata con scheda del 07/11/1951 a firma geom. Luigi Picarelli

Detti beni sono attualmente intestati a :

Conformità dei dati con l'atto di pignoramento :

L'atto di pignoramento 40/10 RGE ,si riferisce solamente al sig. quale usufruttuario .

L'atto di pignoramento 53/11 RGE si estende sia all'usufruttuario che a tutti i proprietari

In entrambi gli atti di pignoramento i dati catastali riportati sebbene sintetici sono conformi alla visura .

Vanno aggiornate le schede catastali sia del fabbricato rurale (map. 166/5-180/4-181) che del negozio (map. 166/4) in quanto quest'ultimo, a seguito di opere edili di fusione con cambio di destinazione d'uso, ha inglobato la porzione al piano terra del fabbricato rurale .

Il fabbricato rurale al piano primo non ha inserito il balcone ed il bagno

CAPO 2 °

Descrizione degli immobili e loro confini

Il complesso immobiliare in oggetto è sito in Comune di Castelviseconti (CR) via Roma e s'affaccia sulla piazza della chiesa formando l'angolo con la via della Chiesa .

E' composto da un fabbricato di tre piani fuori terra con al piano terreno un negozio di panetteria prospettante la piazza ed attualmente funzionante e locato nonché dei vani retrostanti adibiti a panificio e costituiti da un vecchio laboratorio con forno ormai in disuso .

Al piano superiore un'abitazione ed una soffitta entrambe in disuso a causa delle loro condizioni di fatiscenza .



Ed in particolare :

2.1.1) Negozio fg 4 map 166/4 : Attualmente il negozio risulta essere stato oggetto di interventi edilizi di cui alla DIA 11/12/2002¹ per accorpamento dei due locali retrostanti e costituenti il piano terra del fabbricato rurale qui compreso . Le opere edili hanno compreso la demolizione del muro divisorio per la realizzazione di un'ampia apertura in modo tale da trasformare il locale adiacente in negozio d'alimentari e costruire un piccolo locale bagno con antibagno nell'altro vano poi da adibirsi a magazzino portando così la superficie netta della zona vendita a mq 38,60 ed a mq 17,0 gli accessori . Il negozio è privo d'impianto di riscaldamento e non sono state reperite le certificazioni relative all'impianto elettrico . L'unità è in buone condizioni d'uso , ha i pavimenti in marmette di graniglia , pareti e plafoni intonacati e tinteggiati

¹ Si allega copia della DIA



L'immobile è attualmente locato con contratto di locazione commerciale² della durata di anni 6 con inizio dal 01/06/2010 al canone annuo di € 4.200,00 da pagarsi con rate mensili anticipate di € 350,00 ciascuna . Il canone verrà aggiornato al 100% ISTAT . Non si è reperita la data ed il numero di registrazione del contratto né gli adempimenti per gli anni successivi .

2.1.2) Opificio fg 4 map 166/6 -169 : Trattasi di un panificio posto al piano terra del fabbricato principale ed in proseguo al negozio di cui al punto precedente . L'unità è composta da un ampio vano (mq 35 circa) dove è collocato un vecchio forno per il pane dietro il quale, a quota maggiore, vi è un vano adibito a magazzino (mq 13 circa) dal quale si accede direttamente alla corte retrostante (mappale 169) tramite ampio vano carraio; lateralmente al primo vano c'è un piccolo andito adibito a ripostiglio (mq 5,20 circa)

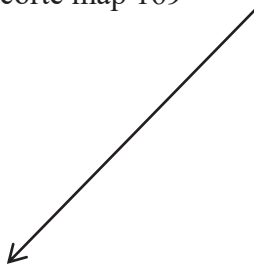


² Si allega copia del contratto

I locali non hanno l'impianto di climatizzazione estiva ed invernale , per l'impianto elettrico non sono state reperite le certificazioni, il forno è da tempo in disuso ed in pessime condizioni manutentive (non si è reperita la documentazione e le certificazioni) . Il pavimento dei locali è in battuto di cemento , le pareti hanno un rivestimento in ceramica e superiormente intonaco e tinteggiatura il tutto però in condizioni manutentive scarse . La porzione immobiliare necessita di un radicale intervento di manutenzione e/o risanamento .

2.1.3) Fabbricato rurale fg 4 map 166/5-180/4-181 : Rispetto alla raffigurazione planimetrica catastale oggi di fatto l'immobile si presenta senza più avere in uso le due stanze al piano terra perché inglobate nel negozio d'alimentari tramite la già citata DIA 11/12/2002 . Ne conseguono che costituiscono l'unità immobiliare : l'intero piano primo di circa mq 128 , formato da quattro vani oltre ad un bagno e ad un fienile di circa mq 13 posto sopra il magazzino dell'opificio di cui al punto 2.1.2) e dal piano secondo adibito a soffitta di circa mq 115 .

Oggi si accede all'unità immobiliare tramite la scala interna che però risulta chiusa dagli arredi del negozio sottostate , pertanto si è potuto raggiungere il piano primo solo attraverso la scala marinara esterna posta sul retro in corrispondenza della corte map 169





Da qui attraverso il fienile ed entrando dalla finestra si può visitare l'appartamento e la soffitta che si presentano privi d'impianti, compreso quello di riscaldamento. Il tutto è in condizioni fatiscenti .

Il primo piano ha un'altezza interna di ml 2,75 che si riduce a ml 2,20 nel locale bagno e in quello attiguo ed è caratterizzato da pavimenti in tabelle di cotto sormontate da battuto di calcestruzzo per una parte e da moquette per un'altra . Le pareti sono intonacate e tinteggiate , i solai interpiano in legno a vista verniciati , il tutto in condizioni di abbandono.



I serramenti sono in legno con vetri semplici di vecchio impianto con montate delle persiane con stecche a ventola .

Il solaio del fienile è pericolante .

Il locale bagno non risulta accatastato ed è composto da vasca , lavandino , tazza (manca il bidet)



Non risulta censito nemmeno il balconcino prospettante la via Chiesa

-) Una scala interna conduce al piano secondo dove si trova la soffitta di circa 115 mq con altezza in gronda di ml 1,90 ed in colmo di ml 2,60 .

Il pavimento è in battuto di cls ed il tetto a vista



Annesso al fabbricato , in corpo staccato c'è una piccola cantina con sovrastante fienile che oggi risulta diroccata e pericolante .



2.1.4) Precisazioni : Si ritiene di dover precisare che tranne l'unità immobiliare adibita a negozio ed identificata al fg 4 mappale 166/4 , le altre unità risultano fatiscenti con porzioni in procinto di crollo ed in parte già crollate (cantina), prive d'impianti e con quelli ancora presenti non più a norma e quindi si devono considerare tali porzioni immobiliari inagibili e pericolose a causa di possibili crolli imminenti .

2.2.0.) COERENZE DEI BENI :

2.2.1) Confini dell'intero immobile :

-) A Nord in linea spezzata per salti sporgenti prima le pubbliche ragioni con la via Della Chiesa indi le ragioni con il mappale 419 ;
 -) Ad Est in linea spezzata per salti sporgenti prima le ragioni col mappale 167 poi col mappale 419 , indi i mappali 417 e per piccola parte il mappale 166 ;
 -) A Sud in linea spezzata prima il mappale 170 indi la restante parte del mappale 166 di altre ragioni
 - Ad Ovest le pubbliche ragioni con la via Roma ed in parte col mappale 166 per l'area esterna (map 169)
- La cantina esterna confina all'ingiro a nord e ad est col mappale 416 , a sud col mappale 212 ad Ovest col mappale 178

2.2.2) Confini del solo negozio in base alla DIA del 11/12/2002:

-) a nord le pubbliche ragioni con la via Della Chiesa ; ed in corpo interno la scala conducente al piano superiore map 166/5 ;
-) Ad Est le ragioni coi mappali 167 , 419 ;
-) A Sud le ragioni prima col vano scale d'accesso al piano superiore map 166/5 indi le ragioni con l'opificio mappale 166/6 ;
-) Ad Ovest le pubbliche ragioni con la via Roma

2.2.3) Confini dell'opificio:

-) a nord prima le ragioni col retro del negozio mappale 166/4, indi con altre ragioni di cui al mappale 419
-) Ad Est altre ragioni con il mappale 417 e per piccola porzioni altre ragioni col mappale 166 parte ;

-)A Sud le ragioni diverse con la restante parte del map 166 e altre ragioni col map 170
-) Ad Ovest le pubbliche ragioni con la via Roma e con la restante parte del mappale 166

2.2.4) Confini del fabbricato rurale come diviso dalla DIA 11/12/2002

-) A Nord al piano terra tramite la scala le ragioni col negozio map 166/4 ed ai piani superiori il vuoto sulla via Della Chiesa ;
- Ad Est altre ragioni coi mappali 167 , 419, 417
- A Sud , al piano terra il retro del negozio map 166/4 ed ai piani superiore altre ragioni con la restante parte del map 166 e vuoto sul map 169 (accessorio all'opificio map 166/6) ;
- Ad Ovest la via Roma

2.2.5) Confini della cantina

La cantina esterna confina all'ingiro a nord e ad est col mappale 416 , a sud col mappale 212 ad Ovest col mappale 178

CAPO 3 °

Conformità urbanistica

A seguito delle ricerche effettuate presso il Comune di Castelvisconti è emerso che il fabbricato è stato edificato prima dell'anno 1940 , successivamente nel ventennio sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi :

-) D.I.A. del 11/12/2002 prot 9684 – mappale 166/4 (negozio) per opere di ampliamento del negozio di alimentari , demolizione di tratto di

muro, posa di poutrelle , tamponamento di porte e la realizzazione di un bagno di servizio .

-) Non risulta invece assentito il locale bagno al piano primo la cui vetustà si può far risalire a oltre 20 anni .

Tale abuso è sanabile con la corresponsione di un'oblazione di € 516,00 oltre alle spese di procedimento (domanda di sanatoria , elaborati grafici e quant'altro) quantificabili in complessivi € 2.500,00 oneri di legge compresi

Le schede catastali non risultano aggiornate e pertanto si rende necessaria la variazione catastale per il negozio e per il fabbricato rurale con un costo stimato per la pratica professionale di 630,00 € oneri compresi ed € 100,00 per diritti catastali .

NON risulta fatta la Certificazione energetica ACE, mancando però gli impianti si dovrà fare la dichiarazione con un costo previsto per il certificatore di complessivi € 450,00

CAPO 4 °

Attribuzioni dei valori di stima

Preso atto di tutti i parametri intrinseci ed estrinseci necessari per addivenire ad una corretta valutazione del bene il sottoscritto ritiene di dover operare al calcolo del valore più probabile dell'immobile secondo la media di tre diversi criteri estimativi fra i quali , il primo eseguito secondo i prezzi di mercato di beni similari recentemente compravenduti in zona , il secondo in modo analitico , il terzo secondo parametri

tabellari opportunamente corretti tramite coefficienti di ponderazione per le varie caratteristiche dei locali .

4.1.1) NEGOZIO : Come da DIA del 11/12/2002

1° Stima secondo il più probabile valore di mercato :

Il valore di mercato di beni simili , tenuto conto dello stato di fatiscenza dell'intero fabbricato principale nel quale l'unità è inserita, della sua superficie pari a mq 38,60 e di quella degli accessori catastalmente rilevata in mq 17 nonché del fatto che l'immobile risulta locato è pari a :

Attribuzione del primo valore di stima :

€ 45.000,00

2° Stima analitica per capitalizzazione del reddito :

Affitto annuo 4.200,00 €

Coefficiente riduzione per spese ed oneri 25%

Saggio di capitalizzazione 4,50 %

Attribuzione del 2° valore di stima

$(4200,00 * 0.75) / 0.045 =$ € 70.000,00

3° Stima con calcoli tabellari –

Dati assunti da Consulente Immobiliare quotazioni autunno 2012

- Coefficienti : piano 1 ; vetustà anni 10 qualità mediocre stato mediocre
immobile locato = coef 0,75 ;

valore tabellare al €/mq 1.000,00

Sup negozio mq 38,60

Accessori mq 17 coef 0,30 = 5,10

Sup Totale mq (38.6+5.1) = 43.70

Attribuzione del valore di stima :

43,70x1x0.75x 1.000,00 = € 32.775,00

ASSEGNAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Il sottoscritto assegna il seguente valore di stima , ricavato dalla media dei valori sopra esposti :

Valore di stima :

$(45000,00+70000,00+32775,00)/3 = € 49.258,33$

Dal quale vanno dedotti i costi relativi alla variazione catastale per complessivi € 370,00 portando così il valore

a complessivi € 48.888,33

Diconsi € quarantottomilaottocentoottantotto/33

4.2.1) OPIFICIO :

1° Stima secondo il più probabile valore di mercato :

Stante la tipicità del locale , vista la sua vetustà , tenuto conto che per il suo riutilizzo si renderanno necessari degli interventi edili di risanamento e rifacimento degli impianti oltre che nell'inserimento dei servizi igienici si ritiene di effettuare la stima utilizzando il solo metodo della trasformazione per cui :

Slp mq 40,20

Costo di ristrutturazione stimato € 34.170,00 (850,00 €/mq)

Costo per pratiche di risanamento ed oneri vari stimati € 5.000,00

Valore a nuovo dell'immobile tabellare € 56.280,00 (1400,00 €/mq)

ASSEGNAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Tenuto conto di quanto sopra il sottoscritto assegna il seguente valore di
di stima :

(56280,00-34170,00-5000,00) = € 17.110,00

Diconsi € diciassettemilacentodieci/00

4.3.1) FABBRICATO RURALE : Come da DIA del 11/12/2002

1° Stima secondo il più probabile valore di mercato :

Il valore di mercato di beni simili recentemente compravenduti in zona ,
tenuto conto dello stato di fatiscenza dell'intero fabbricato , della sua
superficie pari a mq 128 e di quella degli accessori catastalmente rilevata
in mq 128 (mq 115 per la soffitta e mq13 per il fienile) è pari a :

Attribuzione del primo valore di stima :

€ 65.000,00

2° Stima analitica con valore di trasformazione :

a) Valore del sedime e del costruito calcolato sulla superficie ponderale
di 160 mq (128+128*0.25) è di € 40.000,00 (250,00 €/mq)

b) Costo di ristrutturazione e recupero sottotetto calcolato su una slp
finale di circa mq 243 (128+115) = € 243.000,00

c) Costi di progettazione ed oneri stimati in € 50.000,00

d) Valore finale dell'opera per i complessivi 243 mq =
243 *1350,00 = € 328.050,00

Attribuzione del 2° valore di stima

(328.050,00-243.000,00-50.000,00) = € 35.050,00

3° Stima con calcoli tabellari –

Dati assunti da Consulente Immobiliare quotazioni autunno 2012

- Coefficienti : piano 1 ; vetustà anni 60 qualità mediocre stato

pessimo= coef 0,50 ;

valore tabellare al €/mq 1.300,00

Sup abitativa mq 128

Accessori mq 128 coef 0,25 = 32,0

Sup Totale mq (128+32) = 160,0

Attribuzione del valore di stima :

$$160,0 \times 1 \times 0,50 \times 1.300,00 = \text{€ } 104.000,00$$

ASSEGNAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Il sottoscritto assegna il seguente valore di stima , ricavato dalla media dei valori sopra esposti :

Valore di stima :

$$(65000,00+35050,00+104000,00)/3 = \text{€ } \underline{68.016,67}$$

Dal quale vanno dedotti i costi relativi alla variazione catastale per

complessivi € 370,00 e le spese per la realizzazione di un nuovo

ingresso pedonale indipendente dalla via per l'accesso al vano scale ,

tale opera è quantificabile in complessivi € 12.000,00

Vanno pure dedotti i costi per la sanatoria dovuta al balcone ed al bagno

interno stimati in € (516,00+2500,00) = € 3.016,00

Pertanto il prezzo finale netto diverrà pari a

$$(68.016,67-370,00-12.000,00-3016,00) = \text{€ } \underline{52.630,67}$$

Diconsi euro cinquantaduemilaseicentotrenta/67

4.3.2) Cantine accessorio al fabbricato rurale

Considerato che le stesse risultano parzialmente crollate , che i costi di smaltimento delle macerie sono da ritenersi pari al valore del sedime il sottoscritto ritiene il valore della cantina con il suo fienile compreso nel valore del fabbricato rurale di cui al punto 4.3.1)

4.4.0) VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO FABBRICATO

Premesso quanto sopra all'intero immobile nei suoi tre compendi si assegna il valore complessivo di € **118.629,00 -> 118.630,00**

Valore dell'usufrutto Sig. [REDACTED] :

nato il 19/5/1938 – età anni 75 saggio interesse 2,50%

coeff. 14 -- % usufrutto 35 --% nuda proprietà 65

Valore Usufrutto € 41.520,50

Valore dell'intera nuda proprietà :

Valore Nuda proprietà € 77.109,50

Di cui la quota di 1 /2 di ammonta a € 38.554,75 ciascuna

CAPO 5°

Compendio immobiliare

L'immobile è attualmente già diviso in tre unità immobiliari quali :

-) un negozio con retro ,
-) un opificio ex panetteria con annesso piccolo cortile ,
-) un fabbricato rurale adibito ad abitazione con annessa cantine con sovrastante fienile .

Si ritiene pertanto conveniente mantenere tale divisione così come effettuata con la DIA del 11/12/2002 .

Per la descrizione dei Lotti si rimanda alla scheda Riassuntiva ed ai capi precedenti .

CAPO 6°

Provenienza – Locazioni – Varie

6.1.0.) Provenienza:

Dal certificato notarile in atti si evince la seguente storia nel ventennio della proprietà :

Anteriormente al ventennio i beni in oggetto si trovavano in ditta a :

Con atto di donazione in data 21/02/1974 nn 50482/4774 di repertorio Notaio Foletti , registrato a Cremona il 01/03/1974 nr 572 e ivi trascritto in data 04/03/1974 nr 1498/1197 il sig. donava la sua quota indivisa di $\frac{1}{2}$ in piena proprietà a

Con atto di donazione in data 21/2/1974 nn 50481/4773 rep Notaio Foletti , registrato a Cremona il 01/03/1974 n. 571 ivi trascritto in data 04/03/1974 nn 1502/1201 la sig.ra donava la sua quota indivisa di $\frac{1}{2}$ in piena proprietà a nato

Con atto di donazione in data 21/11/2007 nn.ri 5961/1822 di repertorio Notaio Corioni , registrato a Cremona il 26/11/2007 n.ro 5947 ed ivi trascritto in data 27/11/2007 nn.ri 13684/7148 il sig. riservandosi il diritto d'usufrutto generale vitalizio ha donato la nuda proprietà dei beni in oggetto ai signori :

Osservazioni : Con trascrizione 10538/6492 del 05/11/2008 viene trascritta la citazione a favore di con cui si chiede , ai sensi dell'art 2901

c.c. la revoca della donazione trascritta a Cremona il 27/11/2007 ai nn.ri
13684/7148

Stesso ricorso viene trascritto a Cremona il 06/08/2010 ai nn.ri
7672/4736 dalla Banca Regionale Europea spa

6.2.0.) Vincoli Condominiali :

Nessuno

6.3.0.) Locazioni:

I sig.ri hanno affittato l'unità immobiliare composta da tre vani adibita a
negozio d'alimentari posta in comune di Castelviseconti via Roma 20
piano terra con contratto di locazione commerciale con inizio il
01/06/2010 e della durata di anni 6 alla società nella figura della sig.ra,
nata a Milano il [REDACTED]/1980 , residente a Salvirola (CR) via [REDACTED]
[REDACTED]

Con canone annuo di € 4.200,00 .

Tanto espresso in adempimento all'incarico ricevuto .
Cremona il 13/04/2013.

Il Tecnico

Lucchi geom. Pierluigi

SCHEDA RIASSUNTIVA

Esecuzione n. 40/2010 RGE e 53/2011– promossa da :

BANCA CREMASCA CREDITO COOPERATIVO SCRL

BANCA DI BRESCIA SAN PAOLO CAB Spa

BANCA REGIONALE EUROPEA Spa

Contro

[REDACTED] usufruttuario

[REDACTED] nuda prop 1/2

[REDACTED] nudo prop 1/2

Immobile pignorato :

Trattasi di un complesso immobiliare di vecchio impianto in parte fatiscente con un negozio in uso posto in prossimità della chiesa ed in centro al paese di Castelviseconti d'angolo fra le via Roma e Della Chiesa. Il fabbricato è costituito da tre unità immobiliari a diversa destinazione , cedibili anche separatamente di cui ai lotti sotto riportati

1° LOTTO : NEGOZIO

Trattasi di negozio di circa mq 38,60 con annesso retro (mq 17) di piani uno fuori terra posto in Castelviseconti d'angolo fra le via Della Chiesa e via Roma .

L'immobile attualmente è locato con contratto di locazione commerciale con inizio il 01/06/2010 e durata di anni sei al canone annuo di

€ 4.200,00 . L'unità immobiliare è stata oggetto di ampliamento per fusione di due locali costituenti il piano terra della abitazione sovrastante (fabbricato rurale) tramite DIA del 11/12/2002 . Le condizioni manutentive dello stesso sono buone anche se è privo d'impianto di

riscaldamento . Fa parte di un immobile in condizioni manutentive
scarse .

Attualmente l'unità è così accatastata :

Fg 4 Particella 166 Sub. 4 piano 1° Categoria C/1 Classe 2

Consistenza mq 19 Rendita € 150,13 – Via Roma 20

Allibrata con scheda del 07/11/1951 a firma geom. Luigi Picarelli

NON conforme allo stato attuale per la rappresentazione grafica (fusione
di due stanze dell'abitazione) e per l'attribuzione del piano (1° anziché
terra) .

Confini del negozio in base alla DIA del 11/12/2002:

-) a nord le pubbliche ragioni con la via Della Chiesa ; ed in corpo
interno la scala conducente al piano superiore map 166/5 ;
-) Ad Est le ragioni coi mappali 167 , 419 ;
-) A Sud le ragioni prima col vano scale d'accesso al piano superiore
map 166/5 indi le ragioni con l'opificio mappale 166/6 ;
-) Ad Ovest le pubbliche ragioni con la via Roma

ASSEGNAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Il sottoscritto assegna il seguente valore di stima :

= € 49.258,33

Dal quale vanno dedotti i costi relativi alla variazione catastale per
complessivi € 370,00 portando così il valore

a complessivi € 48.888,33

Diconsi € quarantottomilaottocentoottantotto/33

2° LOTTO : OPIFICIO P.T.

Trattasi di un vecchio forno per panetteria in disuso da tempo posto al piano terra del fabbricato in Castelviseconti via Roma 20 . L'unità ha una superficie in pianta di circa 40 mq oltre ad una piccola corte retrostante a fondo intercluso.

Le condizioni della porzione sono di fatiscenza pertanto l'unità necessita di radicali interventi di risanamento ed inserimento dell'impiantistica e dei servizi igienici .

Attualmente l'unità è così accatastata

Fg 4 Particella 166 Sub. 6 graffato con map. 169 piano T

Categoria D/1 Rendita € 419,36 – Via Roma 20

Allibrata con scheda del 07/11/1951 a firma geom. Luigi Picarelli

Confini dell'opificio:

-) a nord prima le ragioni col retro del negozio mappale 166/4 , indi con altre ragioni di cui al mappale 419
-) Ad Est altre ragioni con il mappale 417 e per piccola porzioni altre ragioni col mappale 166 parte ;
-)A Sud le ragioni diverse con la restante parte del map 166 e altre ragioni col map 170
-) Ad Ovest le pubbliche ragioni con la via Roma e con la restante parte del mappale 166

ASSEGNAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Il sottoscritto assegna il seguente valore di stima :

= € **17.110,00**

Diconsi € diciassettemilacentodieci/00

3° LOTTO : FABBRICATO RURALE

Trattasi di un complesso immobiliare pluripiano sito in Castelvisconti via Roma in cattivo stato di conservazione , variato con la DIA del 11/12/2002 tramite la quale il piano terra è stato fuso con l'attiguo negozio . L'immobile si sviluppa su due livelli dove al piano primo per mq 128 circa si trovano i locali abitativi ed al piano secondo la soffitta di circa mq 115 . Fa altresì parte dell'unità immobiliare un piccolo fienile ed un rustico adibito a cantina posto in corpo staccato ed in parte crollato Tale porzione è pericolante . Il fabbricato è privo d'impianto di riscaldamento mentre l'impiantistica elettrica non è a norma .

A seguito della cessione al negozio dei locali al piano terra si dovrà realizzare un nuovo accesso indipendente alla scala interna con costo stimato di circa € 12.000,00

Si ritiene che il bagno al piano primo sia stato realizzato senza alcun provvedimento edilizio pertanto si valutano costi di sanatoria paria a 516,00 per l'oblazione e € 2500,00 per la pratica edilizia di sanatoria oltre ad € 370,00 per la variazione catastale considerato che la planimetria non riporta segnato neanche il balcone prospettante la via Della Chiesa .

L'immobile risulta così accatastato :

Fg 4 Particella 166 Sub. 5 graffata con map.180/4 e map. 181 -
piano PT-1°-2° Categoria A/6 Classe 2 Consistenza Vani 8
Rendita € 301,61 – Via Roma 20

Allibrata con scheda del 29/12/1939 a firma geom. Gino Saccani

NON conforme allo stato attuale

-) A Nord al piano terra tramite la scala le ragioni col negozio map 166/4 ed ai piani superiori il vuoto sulla via Della Chiesa ;
- Ad Est altre ragioni coi mappali 167 , 419, 417
- A Sud , al piano terra il retro del negozio map 166/4 ed ai piani superiore altre ragioni con la restante parte del map 166 e vuoto sul map 169 (accessorio all'opificio map 166/6) ;
- Ad Ovest la via Roma

La cantina esterna confina all'ingiro a nord e ad est col mappale 416 , a sud col mappale 212 ad Ovest col mappale 178

Il sottoscritto, dedotti i costi relativi alla variazione catastale per complessivi € 370,00 i costi per la realizzazione di un nuovo ingresso pedonale al vano scale stimati in € 12.000,00 nonché dedotti i costi per la sanatoria dovuta al balcone ed al bagno interno stimati in € (516,00+2500,00) = € 3.016,00

Diconsi euro cinquantaduemilaseicentotrenta/67

Tanto espresso in adempimento all'incarico ricevuto .

Cremona il 13/04/2013.

Il Tecnico





Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 29/01/2013

Data: 29/01/2013 - Ora: 16.26.56 Fine
Visura n.: T242499 Pag: 1

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di CASTELVISCONTI (Codice: C290) Provincia di CREMONA

Soggetto individuato

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CASTELVISCONTI(Codice C290) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		4	166	4			C/1	2	19 m²	Euro 150,13 L. 290.700	VIA ROMA n . 20 piano: 1; Impianto meccanografico del 30/06/1987	
2		4	166 180 181	5 4			A/6	2	8 vani	Euro 301,61 L. 584.000	VIA ROMA n . 20 piano: PT -1 -2; Impianto meccanografico del 30/06/1987	
3		4	166	6			D/1			Euro 419,36 L. 812.000	VIA ROMA n . 20 piano: T; VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 26/02/1992 D .M . DEL 20 GENNAIO 1990	
		4	169									

Totale: vani 8 m² 19 Rendita: Euro 871,10

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(2) Nuda proprietà per 1/2
2			(8) Usufrutto per 1000/1000
3			(2) Nuda proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/11/2007 Nota presentata con Modello Unico n . 7148 .1/2007 in atti dal 27/11/2007 Repertorio n .: 5961 Rogante: CORIONI GIOVANNI	
Sede: CREMONA Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA			

Unità immobiliari n. 3

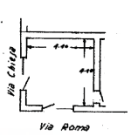
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica
Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data presentazione: 07/11/1951 - Data: 31/01/2013 - n. CR0007737 - Richiedente LUCCHI

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1948-N. 162)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Castelvetro di Reno Via Roma 28
 Ditta ...
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Uffici Erariale di CREMONA
(*) Ufficio Erariale e del Catasto

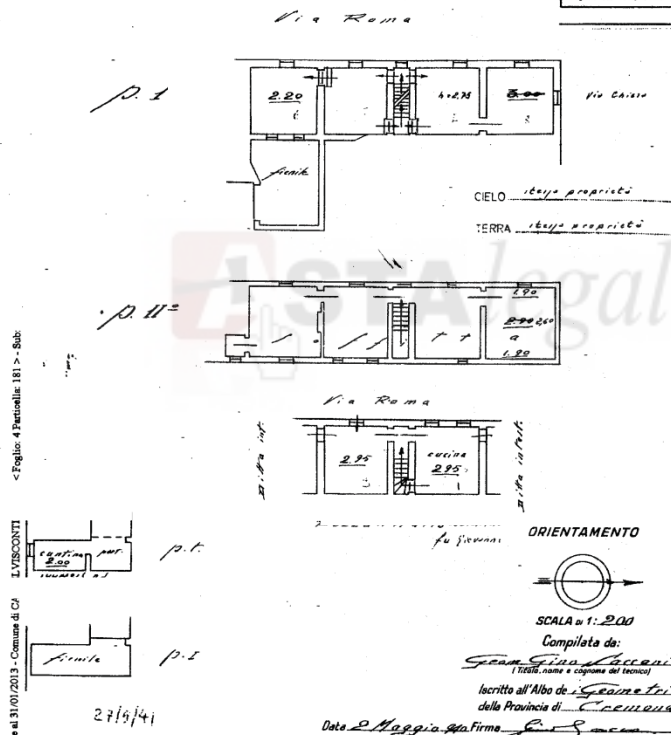


ORIENTAMENTO

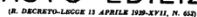
 SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
Comune di <u>CASTELVETRO DI RENO</u> DATA <u>07/11/1951</u> NOT. N° <u>...</u>	Compilata da: <u>geometra Luigi Di ...</u> (Firma, luogo e data) <u>Carrelli di G. G. G. G.</u> Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di <u>Cremona</u> data <u>6 novembre 1951</u> Firma: <u>geometra ...</u>

Data presentazione: 07/11/1951 - Data: 31/01/2013 - n. CR0007737 - Richiedente LUCCHI
 Fotocopia Formato di acq.: A3(297x420) - Fatti di scala: 1:1
 Urban Planimetria in atti



Data presentazione: 29/12/1939 - Data: 31/01/2013 - n. CR0007742 - Richiedente LUCCHI
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1
Ultima Planimetria in atti



Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio^(*) *Tecnico Frangiale* di *Cremona*



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Iscritte all'Albo dei geometri:

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Cremona

DATA .. 7 novembre 1951

Firma: 9 cam. Piccilli Luigi

Data presentazione: 29/12/1939 - Data: 31/01/2013 - n. CR0007740 - Richiedente LUCCHI Tot.schede: 2 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1
Ultima Planimetria in atti



Comune di Castelviseconti
Provincia di Cremona

Via Roma, 1 - 26010 Castelviseconti (CR)

Tel. 0374 66643 Fax 0374 66080

Email: info@comune.castelviseconti.cr.it

P.IVA 00310070198

UFFICIO TECNICO

Orari di ricevimento: Giovedì e sabato dalle 10,00 alle 12,30

Email: tecnico@comune.castelviseconti.cr.it

Prot. 372

Castelviseconti, 31/01/13

OGGETTO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art. 30, comma 3° del T.U. 6 giugno 2001 n° 380 aggiornato dal D.Lgs n° 301 del 27 dicembre 2002)

**IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO TECNICO**

- Vista la richiesta pervenuta in data 24.01.2013 al n° 217 di prot., da parte del Sig. Lucchi Geom. Pierluigi, nato a Cremona il 09.02.1958, domiciliato in Cremona, via Dei Mille n°1, con la quale in qualità di Consulente Tecnico del Tribunale di Cremona (C.T.U.) richiede il certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili censiti all'Agenzia del Territorio di Cremona del Comune di Castelviseconti, come segue:

- **Foglio 4 mappali 166, 169, 180 e 181.**

Viste le prescrizioni Urbanistiche riguardanti le aree interessate di cui al P.G.T. approvato con delibera consiliare n°29 del 09 dicembre 2009;

Visto l'art. 30, comma 3° del T.U. 6 giugno 2001 n°380 aggiornato dal D.Lgs n°301 del 27 dicembre 2002;

Vista la Legge n°142 del 8 giugno 1990 e successive modificazioni;

CERTIFICA CHE

le aree di cui al **Foglio 4 mappali 166, 169, 180 e 181**, sono inserite nella normativa del **Piano delle Regole Integrato (PdR - I) al Titolo 5, articolo 32 del PGT-I approvato**, come segue:

"AMBITI DEI NUCLEI E TESSUTI DI ANTICA FORMAZIONE DI ELEVATO INTERESSE STORICO CULTURALE".

(vedi stralcio Pdr - I, allegato)

Ai sensi della Delibera di Giunta Comunale n°63/2005 esatti **€ 27,00**.

Il Responsabile del Servizio Tecnico
(Geom. Roberto Toffi)



Pag. 1 di 1

Articolo 31. I Nuclei di Antica Formazione di elevato interesse storico-culturale – IC

1. Il PdR-I individua gli ambiti del Nucleo di Antica Formazione di elevato interesse storico-culturale e la Carta del PdR-I ne perimetra i confini con apposito segno grafico.
2. Per tali ambiti il PdR-I stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali, attribuendo a ciascun immobile e/o isolato indirizzi specifici per gli interventi ammissibili.
3. In tali ambiti non è ammessa la localizzazione di nuove attività industriali, nuove attività artigianali non compatibili con la residenza e di nuove attività agricole e l'ampliamento delle medesime attività ove già presenti.
4. Nei nuclei di Antica Formazione di elevato interesse storico-culturale sono ammessi i soli interventi sugli edifici esistenti. Non sono ammesse le trasformazioni di completamento edilizio, densificazione e densificazione complessa/sostituzione. Sono ammesse le trasformazioni recupero e di riqualificazione ove previsto nella Carta del PdR-I.
5. Gli interventi su edifici all'interno del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione di elevato interesse storico-culturale dovranno essere sottoposti alle procedure in materia di tutela dei beni culturali, storico-architettonici e beni paesaggistici dove e come previsto dalle vigenti normative nazionali e regionali in materia. Ai fini di tali procedure costituiscono un riferimento gli indirizzi contenuti nell'Appendice 1 - Gli indirizzi per la qualità delle trasformazioni (Nuclei di Antica Formazione e Tessuti Urbani Consolidati).
6. Gli interventi edilizi ammissibili, come indicato nella Carta dei Nuclei di Antica Formazione di elevato interesse storico-culturale e come definiti dall'articolo 27 della Lr 12/05 e s.m.i., sono:
 - a. Restauro conservativo;
 - b. Risanamento conservativo;
 - c. Ristrutturazione;
 - d. Demolizione ai fini degli interventi di ristrutturazione.
7. Le pertinenze degli edifici all'interno degli ambiti del NAF di elevato interesse storico-culturale costituiscono parte integrante del complesso edilizio, e, pertanto le indicazioni individuate per gli edifici sono da intendersi estese a tutta l'area di pertinenza.

Articolo 32. Le tutele generali per i NAF - IC

1. Nell'ambito dei tessuti del NAF e negli ambiti del NAF di elevato interesse storico-culturale, il PdR-I individua specifici indirizzi volti alla conservazione delle caratteristiche storiche, architettoniche e morfologico-tipologiche dei tessuti edilizi localizzati lungo tali assi stradali.
2. La Carta del PdR-I riporta gli assi di Tutela delle cortine edilizie, lungo tali assi le trasformazioni e gli interventi in attuazione delle trasformazioni
 - a. non potranno: alterare le cortine edilizie (attraverso la modifica dei piani che costituiscono i fronti), prevedere sopralzi degli edifici visibili dal fronte (ovvero dalla strada); prevedere l'aggiunta di elementi aggettanti se non preesistenti e caratterizzanti i fronti e le strutture edilizie storiche;
 - b. dovranno: garantire la conservazione delle facciate esistenti (nelle loro caratteristiche tipologiche ed architettoniche); garantire un corretto inserimento con le caratteristiche storiche ed architettoniche di eventuali logge e/o aperture.



Al Sig. Sindaco del Comune di
CASTELVISCONTI

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
(art. 2 comma 60 legge n. 662 del 23/12/ 1996)

Il sottoscritto (residente in Titolo di
SOSPIRO via PO n. 1, proprietario del negozio di tipo alimentare con annesso appartamento di civile
abitazione catastalmente identificata al foglio 47. di Castelvisconti mappale 106.....

COMUNICA

ai sensi e per gli effetti del comma 60 art.2 della Legge 23/12/96 e successive modificazioni ai sensi
del D.L. n.67/97 coordinato con Legge di conv. 23/5/97, n. 135 di dare inizio dopo 20 giorni dalla
presentazione della sottoscritta comunicazione, alla esecuzione di opere nel suddetto immobile.

DICHIARA

che le opere da realizzare come descritto nella relazione tecnica, corrispondono alle caratteristiche
degli interventi elencati nella Legge 662/96 e D.L. 67/97 e l'immobile non è vincolato ai sensi delle
vigenti leggi.
Segue relazione tecnica asseverata redatta da professionista abilitato.

SOSPIRO 5 dicembre 2002

COMUNE DI CASTELVISCONTI
N. DI PROT. 9684
11 DIC. 2002
CAT. 10 GLAS. FASC.
RISPOSTO IL

Geom. Giuseppe MINUTI
via F.G. Pedroni n. 4
26100 CREMONA
0372/459991
MNTGPP48C18G647X

RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE
(Legge 662 del 23/12/96 art. 2 comma 60)

**INTERVENTO EDILIZIO CONSISTENTE IN DEMOLIZIONE OPERE INTERNE NEGOZIO
ALIMENTARE IN VIA ROMA CON FORMAZIONE NUOVO BAGNO**

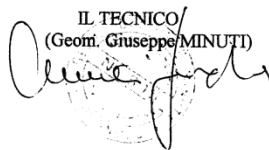
Io sottoscritto Geom. Giuseppe MINUTI iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della provincia di CREMONA al n. 815, dichiaro che l'intervento edilizio di cui all'oggetto, rientra fra quelli previsti dall'art. 2 della legge 662/96.

Dichiaro altresì che l'intervento :

-non è in contrasto con le vigenti norme di sicurezza,
-non è in contrasto con gli strumenti urbanistici e regolamenti comunali in vigore,
non interessa immobile vincolato ai sensi L.1089, e L. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché con la Legge 431 e L. 394,
che le opere in oggetto non comportano modifiche strutturali e non recano pregiudizio alla stabilità dell'edificio.

Premesso quanto sopra, io sottoscritto ASSEVERO ai sensi art. 2 comma 60 Legge 662/97 la conformità delle opere in oggetto consistenti in demolizioni opere interne negozio alimentare in via Roma con formazione nuovo bagno di servizio.

CREMONA 05 dicembre 2002

IL TECNICO/
(Geom. Giuseppe MINUTI)


Geom. MINUTI Giuseppe
Via F.G. Pedroni 4
26100 CREMONA
tel. 0372/459991
c.f. MNT GPP 48C18 G647X

**INTERVENTO EDILIZIO CONSISTENTE IN DEMOLIZIONI OPERE INTERNE NEGOZIO
ALIMENTARE IN VIA ROMA CON FORMAZIONE NUOVO BAGNO**

RELAZIONE TECNICA

L'intervento edilizio di cui all'oggetto consiste in : demolizione di parte di muro divisorio fra l'attuale negozio e la stanza retrostante allo scopo di realizzare un locale negozio alimentare più ampio e realizzazione del nuovo locale bagno di servizio.

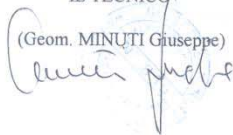
I lavori comprendoni oltre le demolizioni, la posa in opera di putrelle in ferro, il tamponamento di porte, il ripristino di parte di intonaco civile interno, la tinteggiatura con tinte lavabili ed il controllo della messa a norma degli impianti tecnologici.

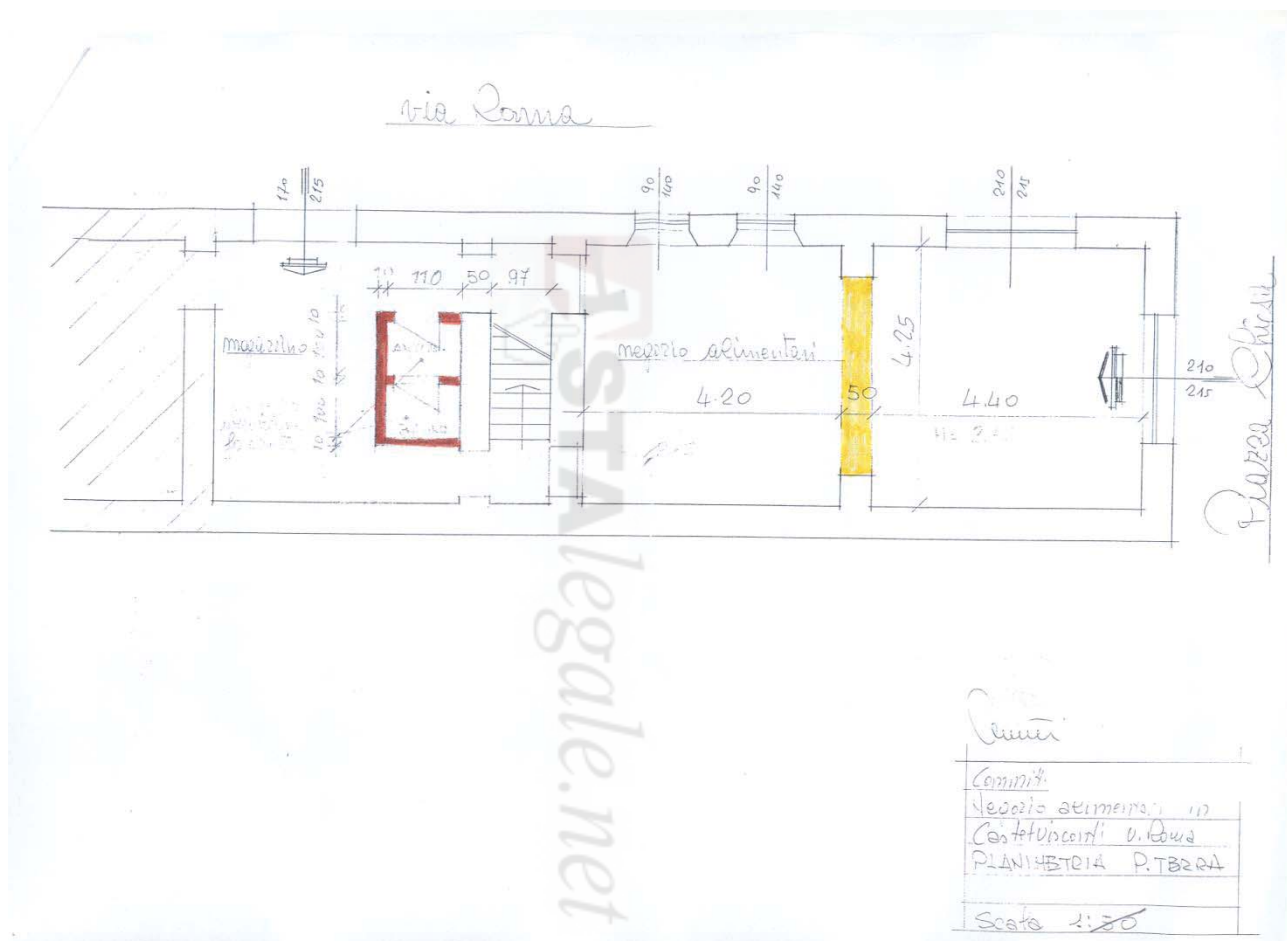
Allegati :
estratto di mappa
elaborati tecnici

CREMONA % dicembre 2002

IL TECNICO

(Geom. MINUTI Giuseppe)







CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

~~CONCEDE~~ IN LOCAZIONE

domiciliato nei locali oggetto della locazione, l'immobile CONSTITUITO DA
TRE VANI SITO IN CASTELVISCONTI (CR) VIA ROMA, 20
PIANO TERRENO

~~garantisce~~^(*) Il Locatore non garantisce (art. 1490, c. 2 C.C.) il Conduttore che ~~ne prende atto~~^(*) ~~concorda~~^(*) circa la conformità degli
impianti posti al servizio dell'unità immobiliare, ed eventualmente di quelli condominiali, alla
normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui gli impianti sono stati realizzati.

~~consegna~~^(*) Il Locatore non consegna^(*) al Conduttore copia della documentazione amministrativa e tecnica
sicurezza impianti di cui al D.M. n. 37/2008 che ~~costituisce~~^(*) ~~non costituisce~~^(*) allegato n. al
presente contratto; il Locatore ~~consegna~~^(*) ~~non consegna~~^(*) al Conduttore il libretto d'uso e manutenzione
dell'impianto

(*) Dipendere la voce che non ricorre.

1. La locazione avrà la durata di <u>anni 6 (sei)</u> con inizio dal <u>01/06/2010</u> .
Il Conduttore ha ^(*) facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge 392/1978. 2. Il prezzo della locazione è stabilito in <u>€ 4.200,00 (quattro mila duecento)</u> annui da pagarsi in rate anticipate di <u>€ 350,00 mensili</u> ciascuna presso ^{presso} <u>MEBEO</u> .
<u>BONIFICO BANCARIO ENTRO IL GIORNO 5 DEL MESE</u> .
3. Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura del <u>100</u> % delle variazioni accertate dall'ISTAT.
4. Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. 5. I locali si concedono per il solo uso di <u>NEGOZIO</u> .
con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto negli artt. 34, 35, 37 e seguenti della L. 392/1978, il Conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta ^{comporta} non comporta ^(*) contatti diretti con il pubblico.
6. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma, della L. 392/1978, si dichiara che motivo di recesso ^{potrà} non potrà ^(*) essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del Conduttore. 7. Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità. 8. Il Conduttore dichiara di essere edotto che l'immobile nel periodo precedente alla locazione in corso era ^{non era} ^(*) adibito ad uso di abitazione. 9. Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione, ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere
(*) Dipendere la voce che non ricorre.

tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà esse-
 re fatta dal Conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario. Restano a carico
 del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli
 impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superfi-
 cie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivesti-
 mento. Non provvedendovi il Conduttore, vi provvederà il Locatore prelevandone la spesa dal
 deposito cauzionale. **10.** Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabi-
 lità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini
 dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del portiere.
11. Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti il
 regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole
 di buon vicinato e del corretto vivere civile. **12.** Il Locatore è esonerato da responsabilità in
 caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. **13.** Per l'addebito del
 costo del riscaldamento si terrà conto di

14. Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.
15. L'inadempienza da parte del Conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produr-
 rà, *ipso jure*, la sua risoluzione. **16.** Il Conduttore ^{versa} ~~non versa~~ ^(*) al Locatore, alla sottoscrizione del
 presente atto, la somma di € 259,00 (duecento e nove euro) pari a 1^a (una) mensilità del canone, a titolo di canone anticipato e la somma di € 1.059,00 (millecinquecento e nove euro) pari a 3^a (tre) mensilità del canone, a titolo di deposito cauzionale a garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il presente atto. **17.** L'eventuale somma depositata dal Conduttore come cauzione sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere mai imputata in conto canoni. La somma depositata ^{potrà} ~~non potrà~~ ^(*) essere aumentata o diminuita pro-

(*) Dipendere la voce che non ricorre.

		porzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituita in casi di suo utilizzo.			
Il	Foglio	Reg. atti privati.	Il Procuratore	18. Il Conduttore ^{autorizza} non autorizza ^(*) il Locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione	a 1/2
				ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (D.Lgs. n. 196/2003). 19. Il pagamento	
				dell'imposta di registro spetta al Locatore ed al Conduttore in parti eguali. Sono a carico del	
				Conduttore nella misura del 100% l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze. Il costo del	
				riscaldamento e le spese di _____ che si indicano in	
				€ _____, salvo conguaglio, sono a carico del	
				20. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate	
				o modificate dalle leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili. 21. La registrazio-	
				ne del presente contratto verrà effettuata a cura del Locatore/Conduttore. 22. Il Conduttore	
Registrato a	Vol.			non provvederà ^(*) a stipulare polizza di assicurazione incendio per il locale oggetto della locazione	Notifica all'Autorità locale in data _____
al N. _____				avverrà _____	Notifica al Condominio in data _____
Esatti € _____				23. Il Locatore, ai sensi dell'art. 10, c. 1, n. 8 del D.P.R. n. 633/72, così come modificato	
				dall'art. 3, c. 8 del D.L. n. 223 del 4/7/2006 convertito nella L. n. 248 del 4/8/2006,	
				non manifesta ^(*) l'opzione per l'imposizione del presente contratto all'imposta sul valore aggiunto	
				(optare solo nel caso in cui il Locatore è soggetto passivo d'imposta). 24. Per qualsiasi contro-	
				versia si conviene la competenza del Foro di <u>CREMA</u>	
				Altro _____	
				Fatto, approvato e sottoscritto. _____, li _____	

				Accettiamo il contratto ed espressamente gli artt. 1, 2, 3, 10, 12, 15, 16, 19, 20, 21.	

