

**STUDIO DI ARCHITETTURA**

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

[caterina.taino@gmail.com](mailto:caterina.taino@gmail.com) - [caterina.taino@archiworldpec.it](mailto:caterina.taino@archiworldpec.it)

P.IVA 01088610199

**TRIBUNALE DI CREMONA  
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione forzata:  
Giudice G.O.T.:

RGE n° 155/2023  
Dott. Avv. Nunzia Corini

**LEVITICUS SPV S.R.L. contro**



**RELAZIONE DI STIMA**

Relativo all'immobile residenziale sito nel comune di Pescarolo Ed Uniti (CR) in Via Carducci n° 3-5.

**Identificati al Catasto Edilizio Urbano:**

Fgl. 5 mapp. 278 sub. 501 graffato con il mapp. 282 sub. 501 e il mapp. 283 sub. 501 - Via Carducci n° 3-5 - Piano T- 1 - Cat. A/3 Classe 2 - Consistenza 10 Vani - Dati di superficie Mq 190 Totale escluse aree scoperte mq 186 - R.C. € 413,17;

Milzano, li 03.09.2024

L'esperto estimatore:

Caterina Arch. Taino

Ordine degli Architetti di Cremona n° 407 - Albo periti del Tribunale n° 324



## SCHEDA SINTETICA ED INDICE

<b>Caratteristiche</b>	<b>LOTTO UNICO PORZIONE DI CASA SU DUE LIVELLI IN CONTESTO DI CASCINA</b>
<b>Diritto:</b>	Piena ed esclusiva proprietà
<b>Bene:</b>	Porzione di abitazione unifamiliare su due livelli con ingresso indipendente e rustici accessori ad uso deposito in cortile comune.
<b>Accessori:</b>	Locali deposito, portico, soffitta.
<b>Tipologia:</b>	Porzione di casa su due livelli indipendente da cielo a terra.
<b>Caratteristiche costruttive</b>	Struttura portante e tamponamenti in mattone pieno, solai e copertura con orditura principale e secondaria in legno, tavelle di tamponamento e copertura in tegole curve (coppi).
<b>Ubicazione</b>	Comune di Pescarolo, (CR), Via Giosuè Carducci n° 3/5.
<b>Epoca di costruzione</b>	Ante 1967
<b>Ristrutturazione</b>	Interventi edilizi manutentivi privi di autorizzazione.
<b>Stato Manutentivo</b>	Mediocre
<b>Lotto</b>	Unico



<b>Dati Catastali di Pignoramento</b>	<p><b>ABITAZIONE</b> Fgl. 5 mapp. 278 sub. 501 graffato con il mapp. 282 sub. 501 e il mapp. 283 sub. 501 - Via Carducci n° 3-5 - Piano T- 1 - Cat. A/3 Classe 2 - Consistenza 10 Vani - Dati di superficie Mq 190 Totale escluse aree scoperte mq 186 - R.C. € 413,17;</p>
<b>Determinazione dei confini</b>	<p>Fgl. 5 mapp. 278 sub. 501 graffato con il mapp. 282 sub. 501 e con il mapp. 283 sub. 501. (Abitazione): A Nord il cortile comune di cui ai mapp. 280 e mapp. 282; A Est con l'androne comune; A Sud con la pubblica Via Carducci; A Ovest con il mapp. 281.</p> <p>(Rustici): A Nord con il mapp. 286; A Est con il mapp. 291; A Sud con la corte comune di cui al mapp. 282; A Ovest dapprima con il cortile comune, poi per salto sporgente il mapp. 278 sub. 1 altre ragioni.</p>
<b>Dati Catastali Attuali</b>	<p><b>ABITAZIONE E RUSTICI</b> Fgl. 5 mapp. 278 sub. 501 graffato con il mapp. 282 sub. 501 e il mapp. 283 sub. 501 - Via Carducci n° 3-5 - Piano T- 1 - Cat. A/3 Classe 2 - Consistenza 10 Vani - Dati di superficie Mq 190 Totale escluse aree scoperte mq 186 - R.C. € 413,17</p>



**STUDIO DI ARCHITETTURA**

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

[caterina.taino@gmail.com](mailto:caterina.taino@gmail.com) - [caterina.taino@archiworldpec.it](mailto:caterina.taino@archiworldpec.it)

P.IVA 01088610199

<b>Irregolarità/Abusi</b>	Ampliamento dei rustici posti sul cortile comune e opere interne realizzate in assenza di atti autorizzativi.
<b>Valore Libero Mercato</b>	€ 85.100,00 (ottantacinquemilacento/00)
<b>Valore Vendita Forzata</b>	€ 57.000,00 (cinquantasettemila/00)
<b>Valore a mq commerciale in vendita forzata</b>	€ 265,02 (duecentosessantacinque/02)
<b>Vendibilità</b>	Scarsa
<b>Motivo</b>	Abitazione in mediocre stato manutentivo, impianti tecnologici privi di certificazione, ambito centrale con contesto degradato.
<b>Occupazione</b>	Occupato dall'esecutata e dai famigliari.
<b>Parti comuni</b>	Latrina in corte comune
<b>Locazione in essere</b>	No
<b>Diritti di segreteria obblazioni di sanatoria</b>	€ 3.824,76
<b>Oneri di smaltimento rifiuti</b>	€ 200,00 (duecento/00)



**STUDIO DI ARCHITETTURA**

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

[caterina.taino@gmail.com](mailto:caterina.taino@gmail.com) - [caterina.taino@archiworldpec.it](mailto:caterina.taino@archiworldpec.it)

P.IVA 01088610199

<b>Oneri di demolizione fabbricati abusivi e smaltimento lastre di amianto, consolidamento solaio locale piano primo</b>	<b>€ 9.251,99 (novemiladuecentocinquantuno/99)</b>
<b>Onorari e diritti di segreteria per pratiche edilizie in sanatoria, verifica statica, richiesta agibilità, nuovo accatastamento.</b>	<b>€ 4.080,00</b>



**STUDIO DI ARCHITETTURA**

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

[caterina.taino@gmail.com](mailto:caterina.taino@gmail.com) - [caterina.taino@archiworldpec.it](mailto:caterina.taino@archiworldpec.it)

P.IVA 01088610199

<b>ALLEGATI</b>	<b>Lotto unico</b>
Atti di provenienza al ventennio	1
Certificati di residenza e storico di famiglia	2
Ispezioni ipotecarie	3
Documentazione catastale	4
Accesso agli atti amministrativi - Risposta ufficio tecnico comunale	5
Tavola grafica difformità rilevate	6
Computo metrico per la determinazione dell'oblazione	7
Computo metrico opere di demolizione, bonifica amianto e consolidamento.	8
Agenzia delle entrate sez. locazioni immobiliari (risposta)	9
Attestato Prestazione Energetica (APE)	10
Tavola grafica di rilievo	11
Fascicolo Fotografico	12
Criterio di valutazione	13



## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'illustrissimo G.O.T. Giudice dell'Esecuzione Dott. Avv. Nunzia Corini nominava in data 14.01.2024 la sottoscritta quale esperta nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare promosso da Leviticus SPV s.r.l contro \_\_\_\_\_, identificato catastalmente:

- Fgl. 5 mapp. 278 sub. 501 graffato con il mapp. 282 sub. 501 e il mapp. 283 sub. 501 - Via Carducci n° 3-5 - Piano T- 1 - Cat. A/3 Classe 2 - Consistenza 10 Vani - Dati di superficie Mq 190 Totale escluse aree scoperte mq 186 - R.C. € 413,17;

### GIURAMENTO

La sottoscritta ha presentato giuramento telematico in data 15.01.2024 accettando l'incarico impegnandosi a rispondere al seguente quesito:

### QUESITO

*Il giudice dell'esecuzione,*

*vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura;*

*preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'Art. 567, comma 2 c.p.c.;*

*visti gli Art. 568 c.p.c. e 161 disp. Att. C.p.c.;*

*visto l'Art. 569 c.p.c.;*

*dispone che l'esperto Arch. Caterina Taino:*

*prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;*

*successivamente:*

*provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:*

- 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 (usufruttuario riguardo al diritto 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, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare nell'ordine:*

*a - se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*

*b - se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*

*4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*

*5. 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;*

*6. a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente,*

*7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;*

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

Alleggi 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;

Alleggi altresì la certificazione catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

Depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

Provveda alle comunicazioni ex art. 173, comma 3 disp.att. c.p.c.;





**STUDIO DI ARCHITETTURA**

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

[caterina.taino@gmail.com](mailto:caterina.taino@gmail.com) - [caterina.taino@archiworldpec.it](mailto:caterina.taino@archiworldpec.it)

P.IVA 01088610199

---

*Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con il provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*

*Formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*

*Contatti tempestivamente il custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.*



**STUDIO DI ARCHITETTURA**

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

[caterina.taino@gmail.com](mailto:caterina.taino@gmail.com) - [caterina.taino@archiworldpec.it](mailto:caterina.taino@archiworldpec.it)

P.IVA 01088610199

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

Particolare della foto aerea - ortofoto con l'indicazione del complesso immobiliare in cui è inserito l'immobile.



**COMUNE DI PESCAROLO, VIA GIOSUE' CARDUCCI N° 3 - 5**



## ATTI PRELIMINARI CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

D: prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

R: Dall'esame della documentazione allegata alla procedura si ravvisa la completezza degli allegati.

### PRECEDENTI PROPRIETARI - VERIFICA NEL VENTENNIO E ATTO DI ACQUISTO:

A \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà per:

1. Atto di compravendita del 16.04.2007 a firma del Notaio Dott. Antonio Valcarenghi notaio in Cremona Rep. N° 45388 Raccolta n° 3456 Registrato a Cremona il 18.04.2007 al n 1461 Serie IT e trascritto a Cremona il 18.04.2007 al n° 4660 R.G. part n° 2321 la Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ vende alla \_\_\_\_\_  
gli immobili siti in Comune di Pescarolo ed Uniti in Via Giosuè Carducci n° 3 e 5 di cui al Fgl. 5 mapp. 278 sub. 501 - mapp. 282 sub. 501 - mapp. 283 sub. 501 graffati tra loro a costituire un unico immobile Piano T - 1 Cat. A/3 - Classe 2 - Consistenza 10 Vani - Dati di superficie Mq 190 Totale escluse aree scoperte mq 186 - R.C. € 413,17;

Al ventennio detto immobile era di spettanza di \_\_\_\_\_ per la quota di 100/100:

2. Atto di compravendita n° 44.740 di Repertorio raccolta n° 7910 del Dott. Roberto Antonioli, notaio in Cremona del 02.04.2004 registrato a Cremona il 30.03.2004 al n° 1067 serie 1T e trascritto a Cremona il 31.03.2004 registro generale 3508/2184 in cui il Sig.r \_\_\_\_\_ vende a \_\_\_\_\_ l'immobile sopra descritto.

(ALL. 1 - ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO)



#### STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

[caterina.taino@gmail.com](mailto:caterina.taino@gmail.com) - [caterina.taino@archiworldpec.it](mailto:caterina.taino@archiworldpec.it)

P.IVA 01088610199

## INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

**D:** provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

- a 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.;

## COMUNICAZIONE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

**R:** Previo contatto con l'IVG di Cremona quale custode dell'immobile, si fissava appuntamento per il sopralluogo e le operazioni di verifica e rilievo.

Accompagnata da un collaboratore di concetto veniva effettuata accurata rilevazione dei locali con metodo strumentale, e ispezione degli immobili.

### PREMESSA

L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere una porzione di cascina su due livelli, con piano terreno e primo, ingresso da portone comune che immette in un cortile, sempre comune, in cui sono collocati i rustici accessori su due livelli, posti frontalmente all'abitazione sul fondo del cortile, e dei piccoli locali accessori (ex pollaio, ex porcilaia ed ex latrina comune) in area centrale rispetto all'abitato del comune di Pescarolo Ed Uniti.

L'unità immobiliare risulta abitata dall'esecutata, dal marito e dai figli, oltre che da parenti che occupano i locali rustici posti sul fondo del cortile comune.

I rustici accessori alla residenza presenti nel cortile comune risultano stati fatti oggetto di manutenzione straordinaria al fine di divenire la residenza di alcuni parenti dell'esecutata.

Nel portico è stato ricavato anche un servizio igienico che risulta privo di autorizzazione e di certificato di agibilità.

I rustici posti in aderenza al muto di cinta, di più piccole dimensioni (ex pollai ecc) risultano invece in stato di abbandono, e con copertura in lastre di amianto.

In detti rustici è stata rilevata la presenza di rifiuti assimilabili agli urbani il cui costo di prelevamento e conferimento in pubblica discarica viene computato nella tabella più sotto allegata.

L'esecutata utilizza in modo esclusivo la latrina comune, essendo tutti i rustici dotati di lucchetto di chiusura nelle mani degli occupanti.



## ISPEZIONE UFFICIO ANAGRAFE

R: il sottoscritto tecnico effettuava richiesta presso i servizi demografici del Comune di Pescarolo (CR) dei certificati di residenza storici e dello stato di famiglia riscontrando che la stessa risulta residente nel comune Pescarolo (CR) in via Mazzini n. 161.

La \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
è coniugata con \_\_\_\_\_ con matrimonio contratto in \_\_\_\_\_  
in regime di separazione dei beni.

La \_\_\_\_\_ risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta:

- 
- 
- 
- 

## CONVIVENTI

- 
- 
- 
- 

Alla famiglia originaria sono stati iscritti quali residenti i parenti indicati nei certificati che si allegano, e che occupano i locali in esecuzione

(ALL. 2 - CERTIFICATO DI RESIDENZA, CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA)

## ISPEZIONE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI

In data 16.01.2024 veniva effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona un'ispezione ipotecaria verificandole iscrizioni e trascrizioni inerenti il bene oggetto di stima al fine di accertare che i beni non fossero soggetti ad altri annotamenti pregiudizievoli successivi alla data di visura del documento notarile inserito in procedura, oppure se vi fossero ulteriori vincoli in carico all'immobile.

Alla data di ispezione risultano a carico dell'esecutata le seguenti trascrizioni:

- **Trascrizione a favore** del 18.04.2007 - Reg. Particolare 2321 Reg. Generale 4660 Rep. 45388/3456 del 16.04.2007 Pubblico Ufficiale Valcarengi Antonio Atto tra vivi  
- Compravendita immobili in Pescarolo (CR) Soggetto Acquirente;





#### STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

[caterina.taino@gmail.com](mailto:caterina.taino@gmail.com) - [caterina.taino@archiworldpec.it](mailto:caterina.taino@archiworldpec.it)

P.IVA 01088610199

- **Iscrizione contro** del 18.04.2007 - Reg. Particolare 1274 Reg. Generale 4661 Reg. 45389/3457 del 16.04.2007 Pubblico Ufficiale Valcarengi Antonio - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario immobili siti in Pescarolo (CR) Soggetto debitore;
- **Trascrizione contro** del 18.09.2023 - Registro Particolare 6471 Registro Generale 9126 del 18.10.2023 Pubblico Ufficiale Ufficiale giudiziario Tribunale di Cremona Repertorio 2214 del 16.09.2023 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili - immobili siti in Pescarolo (CR).

(ALL. 3 - ISPEZIONI IPOTECARIE)

### ISPEZIONE AGENZIA DEL TERRITORIO - SEZIONE CATASTO FABBRICATI

Sono state recuperate presso l'Agenzia del Territorio **Sezione Catasto Fabbricati** l'estratto di mappa, la visura catastale storica e visura attuale per soggetto e la planimetria inserita nelle schede catastali.

Dalla verifica effettuata in loco le planimetrie catastali non risultano coerenti allo stato dei luoghi essendo presenti abusi a carico degli accessori posti nel cortile comune che risultano presentare una superficie maggiore data da un ampliamento privo di atto autorizzativo sulle parti comuni.

Anche l'immobile presenta le partizioni interne completamente modificate rispetto alle risultanze catastali, e modifiche dello stato dei luoghi, il tutto privo di autorizzazione edilizia. Sono pertanto modifiche da ritenersi abusi edilizi.

(ALL. 4- DOCUMENTAZIONE CATASTALE).

### ISPEZIONE UFFICIO TECNICO COMUNALE DI PESCAROLO

A seguito di richiesta presso i competenti uffici dell'accesso agli atti autorizzativi depositati presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Pescarolo, si otteneva dagli stessi la dichiarazione che si allega nella quale si dichiara l'assenza di atti autorizzativi rilasciati per l'immobile in oggetto. L'immobile originario è ante 1967 ma tutti gli interventi di modifica, ampliamento e ristrutturazione sono stati eseguiti pertanto in assenza di atti autorizzativi che ne legittimassero la realizzazione.

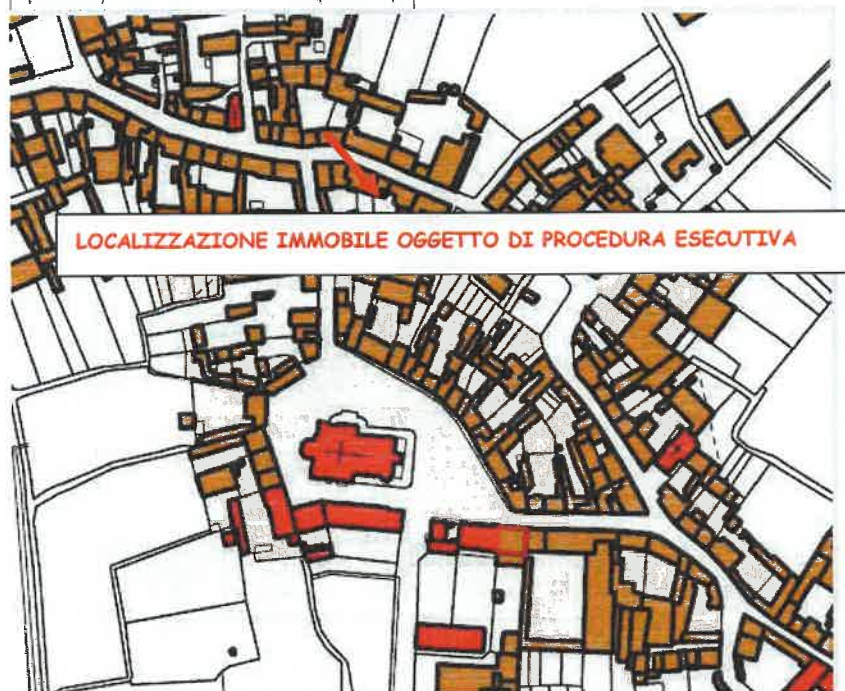
(ALL. 5 - COMUNICAZIONE UFFICIO TECNICO)



## ZONIZZAZIONE URBANISTICA

L'immobile risulta inserito nel vigente Piano di Governo di territorio (P.G.T.) del Comune di Pescarolo Ed Uniti come **EDILIZIA STORICA RURALE**.

### DOCUMENTO DI PIANO - QUADRO CONOSCITIVO



Estratto P.G.T.

LEGENDA

LEGENDA	
	CASINALE / STALLA
	EDILIZIA STORICA (RURALE)
	NUOVA EDILIZIA A VOLUME ETO SCHEMICO
	EDIFICIO A DESTINAZIONE DIREZIONALE / PRODUTTIVA / COMMERCIALE
	EDIFICIO PUBBLICO / SCUOLA / CHIESA



## STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

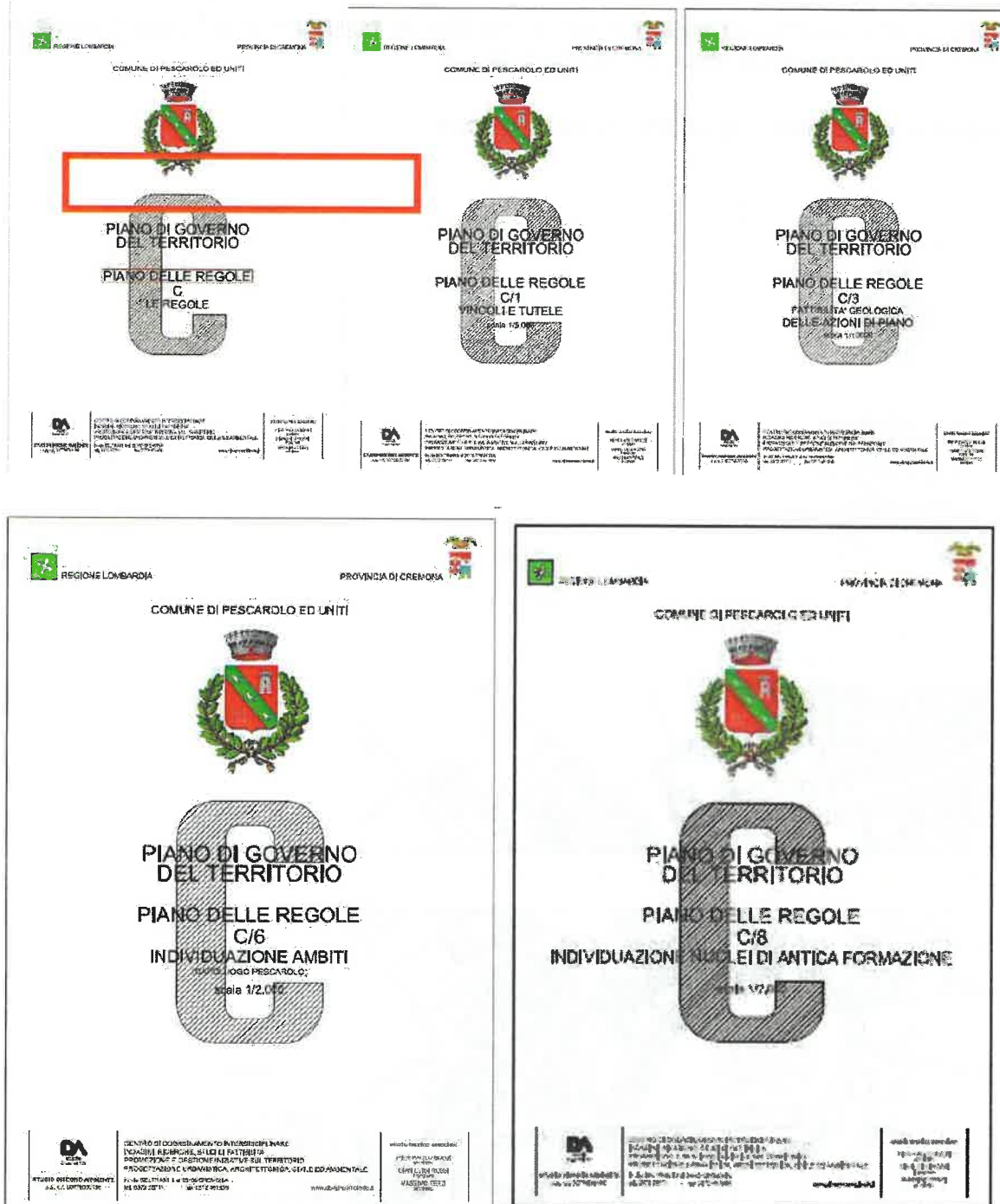
via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

[caterina.taino@gmail.com](mailto:caterina.taino@gmail.com) - [caterina.taino@archiworldpec.it](mailto:caterina.taino@archiworldpec.it)

P.IVA 01088610199

### PIANO DELLE REGOLE C





## STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

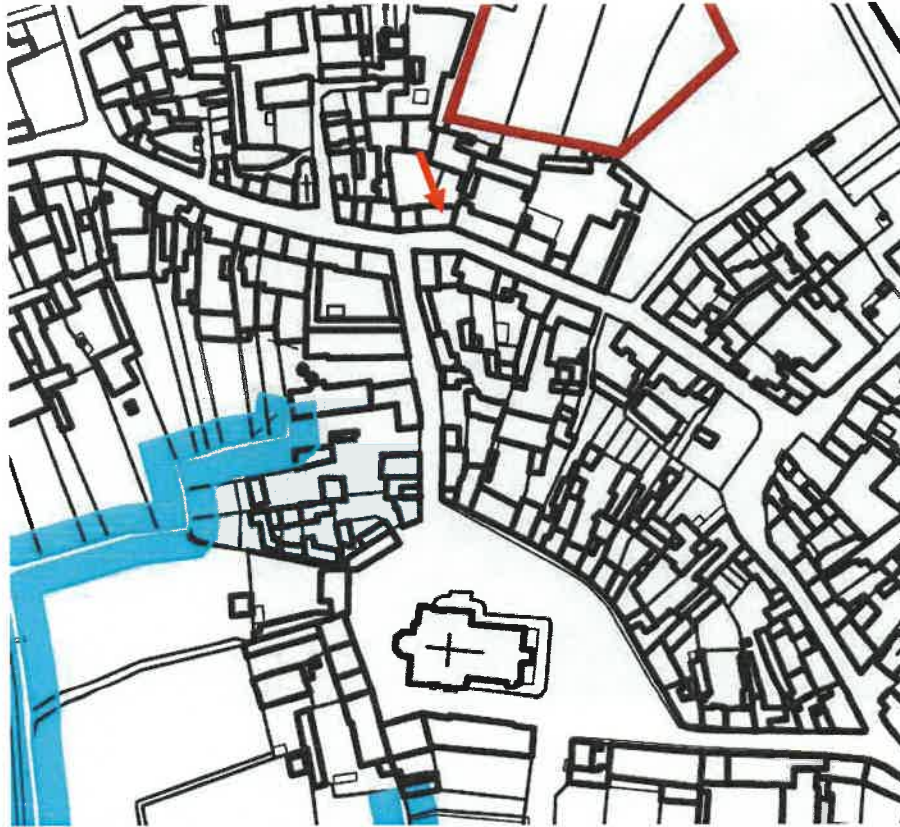
via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

[caterina.taino@gmail.com](mailto:caterina.taino@gmail.com) - [caterina.taino@archiworldpec.it](mailto:caterina.taino@archiworldpec.it)

P.IVA 01088610199

### VINCOLI E TUTELE C1



### ESTRATTO C 1

#### LEGENDA

-  FASCE DI RISPETTO STRADALE
-  LINEA DI ARRETRAMENTO
-  AMBITI AGRICOLI DI TUTELA SOTTOPOSTI A VINCOLO CON ALTA CAPACITA' D'USO AGRICOLO
-  AMBITI AGRICOLI DI TUTELA CON MEDIA CAPACITA' D'USO AGRICOLO INCOMPATIBILI PRODUTTIVO E CON LE INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO SU GOMMA
-  ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE
-  ZONA DI RISPETTO DEPURATORE
-  FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTO
-  FASCE DI RISPETTO GASDOTTO
-  FASCE DI RISPETTO CORSI D'ACQUA
-  DELIMITAZIONE CENTRO EDIFICATO
-  CONFINE COMUNE DI PESCAROLO ED UNITI
-  SCARPATE MORFOLOGICHE
-  FASCE DI SALVAGUARDIA DEL PIANO DI VIABILITA' PROVINCIALE

L'immobile non presenta vincoli e tutele.

#### LEGENDA



## STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

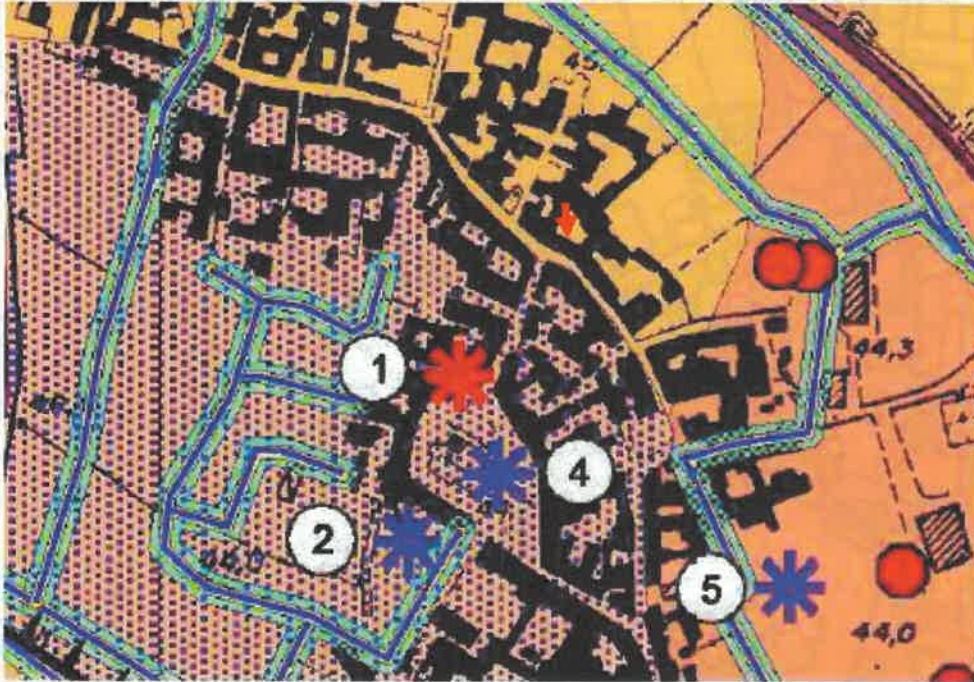
via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

[caterina.taino@gmail.com](mailto:caterina.taino@gmail.com) - [caterina.taino@archiworldpec.it](mailto:caterina.taino@archiworldpec.it)

P.IVA 01088610199

### FATTIBILITA' GEOLOGICA C 3



### ESTRATTO C 3

#### LEGENDA:

Classi di fattibilità geologica:

Classe 2 - Fattibilità con moderate limitazioni

2a Area a media vulnerabilità idrogeologica, con soggiacenza della falda > 2m e permeabilità < 10 fvs (unità geologica b)

2b Area come la precedente con caratteristiche geologiche scadenti (unità geologica c)

3b Area a vulnerabilità idrogeologica da alta a molto alta, con soggiacenza della falda < 2m (unità geologica b) o soggiacenza > 2m e permeabilità > 10 fvs (unità geologica a)

3b Area come la precedente con drenaggio difficoltoso e soggetta a frequenti ristagni d'acqua (unità geologica a)

3c Area a vulnerabilità idrogeologica da alta a molto alta, con soggiacenza della falda < 2m (unità geologica a) o caratteristiche geologiche scadenti (unità geologica d)

3d Rischio di rispetto del corso d'acqua (10m)

3d Rischio di rispetto del corso d'acqua in area urbana: vigente (10m) o proposto (4m)

Classe 4 - Fattibilità con forti limitazioni

4a Zona rifutibile ass. alla pozza pitagorica (10m)

4b Orto di scoppio di erosione fluviale

Confine di Comune

Edifici strategici:

1: Municipio

Edifici rilevanti:

2: Scuola elementare

3: Scuola materna

4: Chiesa

5: Centro sportivo

6: Chiesa

Pericolosità sismica locale:

Z1a Fondazioni con depositi sfondali granulari e/o ceneri, effetti amplificazioni litologiche e geomorfiche.

Z2 Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti con falda superficiale

### LEGENDA

L'immobile presenta Classe 3 di vulnerabilità idrogeologica







# STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

[caterina.taino@gmail.com](mailto:caterina.taino@gmail.com) - [caterina.taino@archiworldpec.it](mailto:caterina.taino@archiworldpec.it)

P.IVA 01088610199

## INDIVIDUAZIONE AMBITI C6 CAPOLUOGO PESCAROLO



ESTRATTO C6

### LEGENDA



### LEGENDA





## INDIVIDUAZIONE NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE C8



### ESTRATTO

#### LEGENDA

	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
	EDIFICI DI ATTENZIONE PROGETTUALE
	EDIFICI VINCOLATI
	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
	PIANO DI RECUPERO
	RISPETTO STRADALE
	RISPETTO CORSI D'ACQUA

### FINCA



#### STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

[caterina.taino@gmail.com](mailto:caterina.taino@gmail.com) - [caterina.taino@archiworldpec.it](mailto:caterina.taino@archiworldpec.it)

P.IVA 01088610199

## CONFORMITA' EDILIZIA

Come già evidenziato, l'immobile presenta edificazione ante 1967, l'ufficio tecnico comunale non ha rilevato la presenza di atti autorizzativi rilasciati.

L'unico documento presente sono le schede catastali, redatte presumibilmente ai fini della compravendita.

Dal sopralluogo effettuato si rileva che l'immobile non risulta conforme alle schede catastali agli atti in banca dati e fatto oggetto di interventi edilizi in assenza di atti autorizzativi.

Risultano pertanto modifiche dello stato distributivo interno all'abitazione per la realizzazione ex novo di un nuovo servizio igienico al piano terra mediante costruzione di nuove tramezze e posa di impianti igienico sanitari, lo spostamento delle tramezzature interne e costruzione di nuove tramezze al pino primo al fine di ricavare dei nuovi locali ad uso stanza da letto.

Risultano abusi sulle parti esterne per ampliamento dei piccoli rustici posti sul cortile comune e costruzione di un nuovo bagno al di sotto dei portici dei rustici posti frontalmente all'abitazione sul fondo al cortile comune. L'ampliamento effettuato sui rustici collocati sulle parti comuni infatti non è stato fatto oggetto di richiesta presso gli uffici tecnici competenti, e da confronto con il tecnico comunale si rileva che lo stesso non è sanabile mediante pratica edilizia in sanatoria. Essendo gli immobili identificati da PGT in area consolidata, non sono ammessi ampliamenti di superficie coperta e di volume, oltre alla loro identificazione su area comune, pertanto l'ampliamento risulta da demolire.

Nel rustico accessorio posto in fondo al cortile risulta inoltre essere stato edificato un servizio igienico al di sotto del portico, attraverso il tamponamento di una parte dello stesso con posa di sanitari ed impiantistica elettrica ed idraulica.



## STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

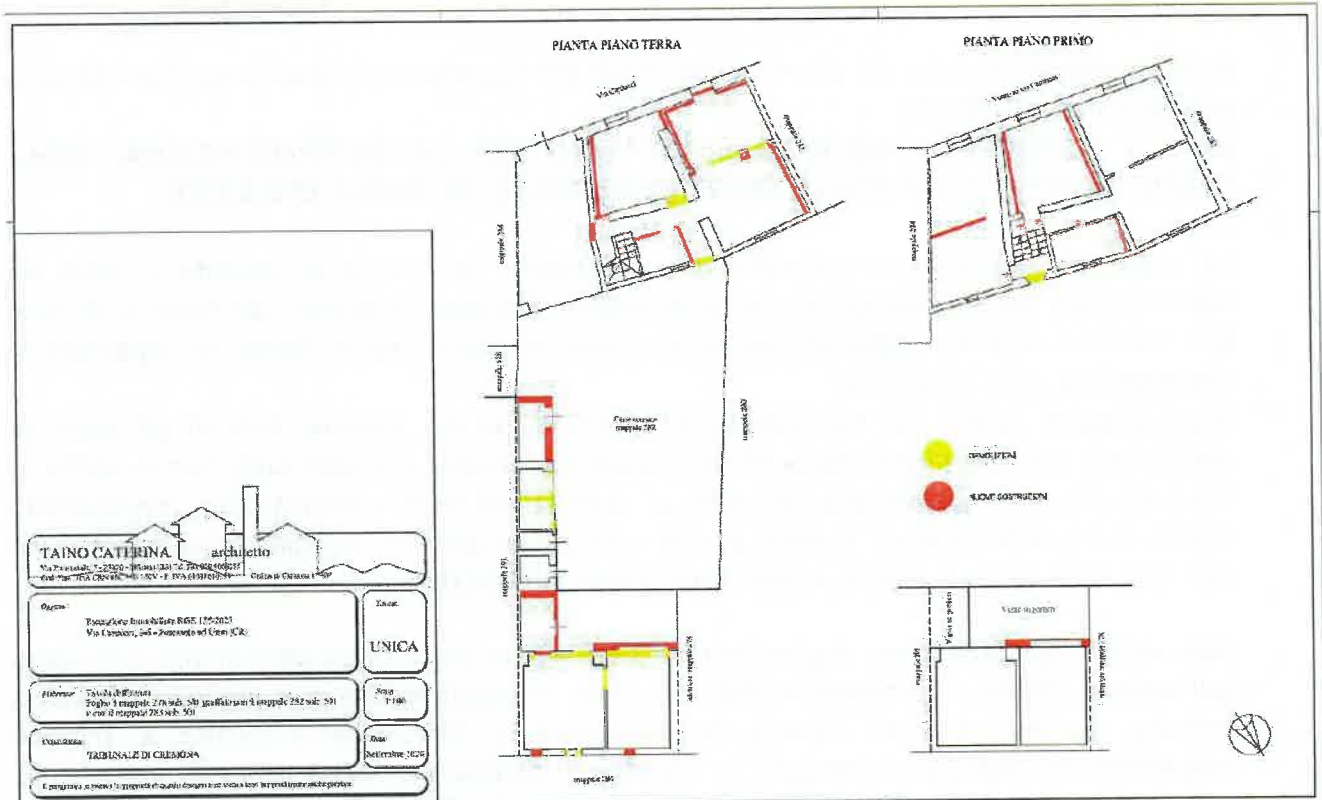
via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

[caterina.taino@gmail.com](mailto:caterina.taino@gmail.com) - [caterina.taino@archiworldpec.it](mailto:caterina.taino@archiworldpec.it)

P.IVA 01088610199

## TAVOLA DIFFORMITA' RILEVATE



(ALL. 6 - TAVOLA GRAFICA DELLE DIFFORMITA' RILEVATE)

Dal confronto con l'ufficio tecnico si evince che tali opere possono venire sanate mediante una SCIA in sanatoria con oblazione calcolata sull'aumento della classe tipologica di cui al D.M. 10.05.1977 (determinazione del Costo di Costruzione) dalla quale si evince che la percentuale del Costo di Costruzione per la determinazione del contributo afferente la concessione edilizia in sanatoria, a seguito delle opere realizzate in assenza di atto autorizzativo, vi è un aumento della Classe dell'edificio pari alla Categoria VIII (ottava) per un contributo del 6% del valore del Computo metrico. Il valore così ricavato viene raddoppiato a fine di ricavare il valore finale dell'oblazione.

### TABELLA CALCOLO ONERI DI OBLAZIONE PER SANATORIA

Valore opere realizzate in assenza di atto autorizzativo da Computo Metrico

€ 31.206,30

Classe tipologica dell'edificio in seguito alle opere

VIII

Percentuale del Costo di Costruzione per la determinazione del contributo (per comuni con meno di 50.000 abitanti - edifici esistenti)



**STUDIO DI ARCHITETTURA**

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

[caterina.taino@gmail.com](mailto:caterina.taino@gmail.com) - [caterina.taino@archiworldpec.it](mailto:caterina.taino@archiworldpec.it)

P.IVA 01088610199

€ 31.206,30 X 6% = € 1.872,38 X 2 =

6%

**€ 3.744,76**

A ciò va aggiunto il costo dei diritti di segreteria per la presentazione della partica edilizia in sanatoria pari a € 80,00.

**(ALL. 7 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI SANATORIA PER LE OPERE REALIZZATE IN ABUSO EDILIZIO)**

Le coperture dei rustici risultano state effettuate con lastre di amianto a vista sia sull'intradosso che sull'estradosso, non ammissibili ai fini igienico sanitari, pertanto si stima la loro bonifica mediante asportazione delle stesse e posa di nuove lastre di copertura in fibrocemento prive di amianto.

Viene allegato **COMPUTO METRICO ESTIMATIVO** in cui vengono indicati gli oneri di demolizione e di smaltimento delle lastre in amianto con posa di nuove coperture in lastre di fibrocemento prive di amianto, gli oneri di demolizione delle superfetazioni (ampliamento rustico sul cortile comune), il costo per la costruzione del servizio igienico al di sotto del portico e delle opere di modifica degli spazi interni all'abitazione.

Dalla verifica dei locali posti al piano primo risulta inoltre che il solaio della stanza al di sopra dell'androne carraio si presenta in stato precario di manutenzione e in precarie condizioni statiche, essendo presenti tavole di tamponamento fratturate o cadute e travetti completamente ammalorati, prossimi al cedimento strutturale. Viene pertanto inserito nel computo anche il costo del consolidamento del solaio in oggetto, in quanto da considerarsi pericolante e l'onere riguardante la valutazione ai fini statici redatta da professionista abilitato per la verifica della conformità strutturale dell'intero immobile, anche in considerazione delle demolizioni di porzioni di muratura portante effettuate al piano terreno.

**(ALL. 8 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PER LE OPERE DI CONSOLIDAMENTO E DEMOLIZIONE, E ASPORTAZIONE DELLA COPERTURA IN AMIANTO)**

L'immobile è da ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico in quanto le destinazioni d'uso sono compatibili con la zonizzazione prevista dal Piano di Governo del Territorio.

L'immobile risulta privo dell'agibilità/abitabilità.





# STUDIO DI ARCHITETTURA

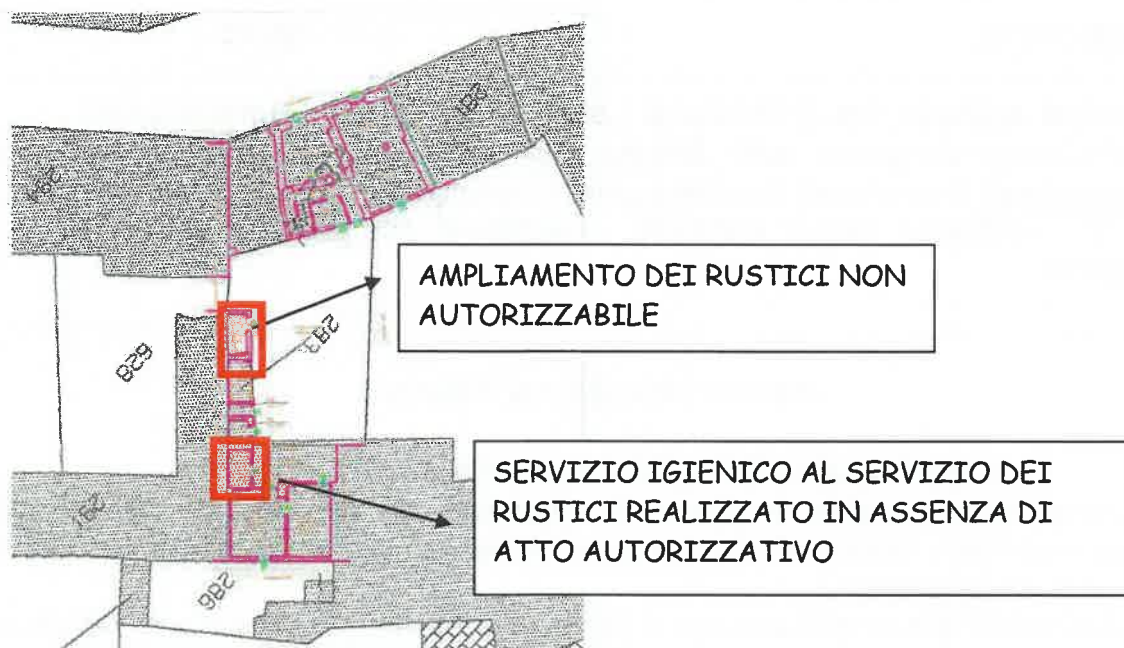
Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

[caterina.taino@gmail.com](mailto:caterina.taino@gmail.com) - [caterina.taino@archiworldpec.it](mailto:caterina.taino@archiworldpec.it)

P.IVA 01088610199



## TAVOLA DI SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CON IL RILEVATO IN LOCO

### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI

Oneri di demolizione superfetazioni non autorizzabili, oneri di bonifica delle coperture in amianto, posa di nuova copertura e consolidamento del solaio sopra l'androne carraio

€ 9.251,99

Spese di sgombero rifiuti assimilabili agli urbani e pulizia

€ 200,00

Diritti di segreteria per presentazione pratica edilizia in sanatoria;

€ 80,00

Oblazione per opere realizzate in assenza di atto autorizzativo

€ 3.744,76

Oneri professionali stimati per pratica edilizia in sanatoria

€ 1.500,00

Oneri di accatastamento

€ 100,00

Oneri professionali stimati per pratica Docfa di nuovo accatastamento

€ 600,00

Diritti di segreteria per richiesta di certificato di agibilità residenziale;

€ 30,00

Oneri professionali stimati per richiesta di agibilità

€ 350,00

Oneri professionali stimati per pratica di verifica statica

€ 1.500,00



TOTALE COSTI

€ 17.356,75

**ISPEZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE - SEZIONE LOCAZIONI IMMOBILIARI**

Veniva richiesto all'Agenzia delle Entrate copia di eventuali contratti locazione o di comodati gratuiti in essere nell'immobile oggetto di esecuzione ottenendo risposta negativa.

(ALL. 9 - AGENZIA DELLE ENTRATE - SEZIONE LOCAZIONI IMMOBILIARI - RISPOSTA)

**INIZIO OPERAZIONI PERITALI**

**SOPRALLUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni hanno consistito nel rilevamento completo mediante strumentazione elettronica dei locali costituenti l'abitazione, dei rustici posti all'interno del cortile comune e di tutti gli accessori legati all'abitazione.

L'immobile risulta abitato dall'esecutata e dai congiunti di famiglia oltre che da parenti del marito, appare in precario stato manutentivo a causa di profonde infiltrazioni di acque meteoriche a carico della copertura, mai fatta oggetto di interventi manutentivi, che interessano i locali sottotetto, utilizzati come stanze da letto, sino ad arrivare ai locali residenziali,

Durante il sopralluogo sono state verificate le altezze dei locali, la loro disposizione tipologica e la loro distribuzione spaziale, il grado di conservazione delle strutture e degli accessori, la manutenzione generale dell'immobile, delle finiture e degli impianti in essi contenuti, il grado di finitura del paramento murario interno ed esterno, le corrispondenze e le eventuali difformità planimetriche.

I rilievi strumentali sono stati restituiti in un rilievo puntuale degli immobili che si allega.

Contestualmente è stata effettuata anche una dettagliata documentazione fotografica di tutti gli ambienti interni ed esterni e dei particolari strutturali e di finitura ritenuti necessari al fine della presente stima.

Le risultanze del rilievo non confermano la veridicità delle grandezze superficiali dichiarate nelle schede catastali in quanto sono stati effettuati ampliamenti a carico dei locali accessori posti nel cortile comune.

D: a tenere conto nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufruttuario riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie ecc);



**STUDIO DI ARCHITETTURA**

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

[caterina.taino@gmail.com](mailto:caterina.taino@gmail.com) - [caterina.taino@archiworldpec.it](mailto:caterina.taino@archiworldpec.it)

P.IVA 01088610199

- nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;

**R:** Dall'atto di C.V. si evince che l'esecutata possiede la proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione pari al 100% della percentuale di possesso in regime di separazione dei beni.

**D:** 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;

**R:** l'immobile oggetto di esecuzione è costituito da una sola unità immobiliare costituente un LOTTO UNICO non divisibile

**D:** a predisporre l'attestazione di prestazione energetica se necessario,

**R:** L'Attestato di Prestazione Energetica non risultava presente in banca dati, pertanto il sottoscritto tecnico ha provveduto ad incaricare un tecnico abilitato alla redazione del nuovo documento energetico.

**(ALL. 10 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)**

**D:** a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

**R: IDENTIFICAZIONE CATASTALE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO**

Le proprietà dei beni oggetto di pignoramento risultano in carico alla :

con la piena ed esclusiva proprietà con i seguenti identificativi, indicati nell'atto di pignoramento:







## STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

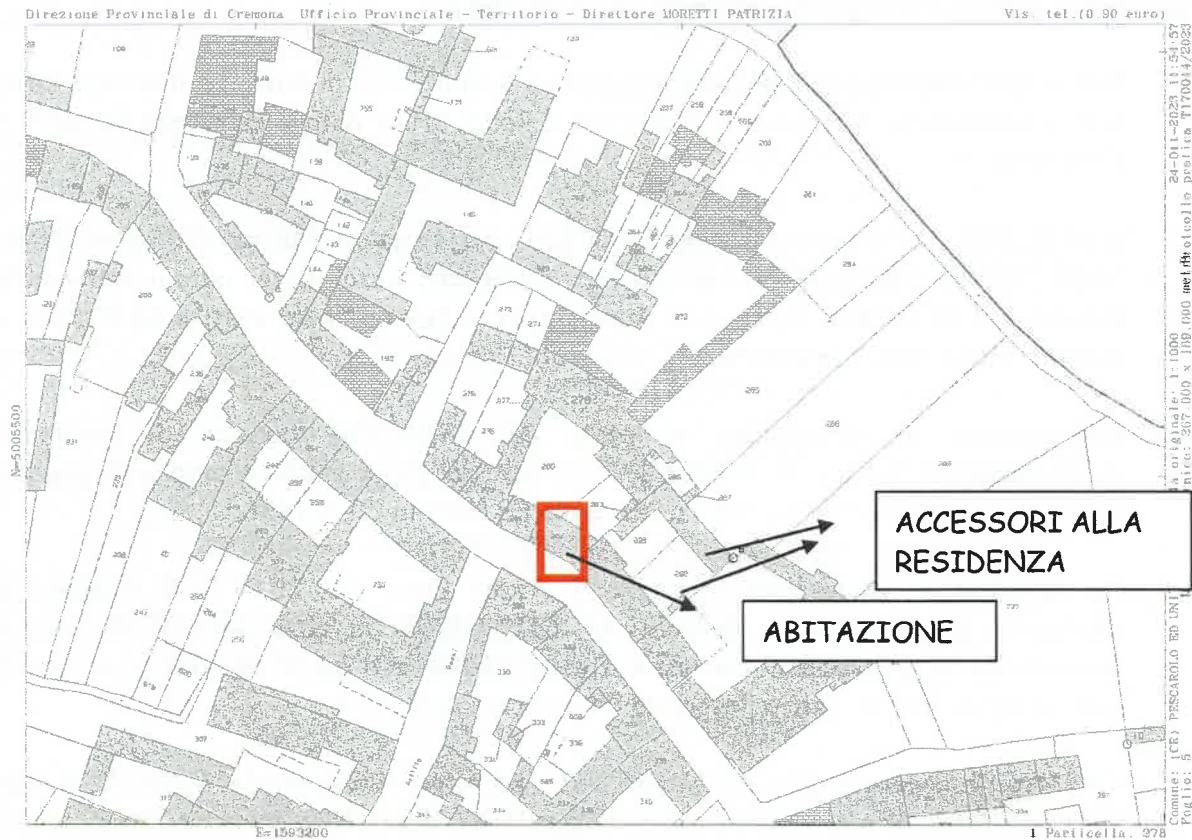
via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

[caterina.taino@gmail.com](mailto:caterina.taino@gmail.com) - [caterina.taino@archiworldpec.it](mailto:caterina.taino@archiworldpec.it)

P.IVA 01088610199

## ESTRATTO DI MAPPA



Particolare dell'estratto di mappa.

### VISURA STORICA DELL'IMMOBILE - STORIA CATASTALE

L'immobile risulta in banca dati dall'impianto meccanografico a far tempo dal 30.06.1987.

Per variazione del 22.05.2000 al n° A01542.1/2000 variazione per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni.

L'immobile risulta così identificato:

- 1) Fgl. 5 mapp. 278 sub. 501 graffato con il mapp. 282 sub. 501 e il mapp. 283 sub. 501 - Via Carducci n° 3-5 - Piano T- 1 - Cat. A/3 Classe 2 - Consistenza 10 Vani - Dati di superficie Mq 190 Totale escluse aree scoperte mq 186 - R.C. € 413,17.



**STUDIO DI ARCHITETTURA**

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

[caterina.taino@gmail.com](mailto:caterina.taino@gmail.com) - [caterina.taino@archiworldpec.it](mailto:caterina.taino@archiworldpec.it)

P.IVA 01088610199

**SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DELLE PROPRIETA' CATASTALI**

Presso l'agenzia del Territorio risultano presenti nella banca dati catastali le seguenti annotazioni a partire dall'impianto meccanografico del 1987.

1. Fino al 08.11.1988 la proprietà era intestata a
2. Il 08.11.1988 con Voltura in atti dal 27.08.1991 Registrazione Volume n° 1041 n° 32 del 04.05.1989 (n° 2853.1/1989) i proprietari risultavano
3. Per denuncia di successione in morte del 07.12.1990 Riunione di Usufrutto preallineamento Voltura n° 4735.2/1991 in atti dal 22.05.2000 la proprietà passa a
4. Per denuncia di successione in morte di Riunione di Usufrutto preallineamento Voltura n° 6619.1/1998 in atti dal 22.05.2000 e Successione del 07.05.1999 Voltura n° 2136.1/2000 in atti dal 17.05.2000 la proprietà passa a
5. Con atto di compravendita del Notaio Dott. Squintani Ambrogio del 08.06.2000 Rep. N° 92560 trascritto al n° 2773.1/2000 Reparto P.I. di Cremona Pratica n° 16119 in atti dal 03.07.2000 la proprietà passa a
6. Con atto di compravendita del Notaio Dott. Antonioli Roberto del 30.02.2004 Rep. N° 44740 nota presentata con modello Unico al n° 2184.1/2004 Reparto P.I. di Cremona in atti dal 31.03.2004 la proprietà passa a
7. Con atto di compravendita del Notaio Dott. Valcarengi Antonio del 16.04.2007 Rep. N° 45388 nota presentata con modello Unico al n° 2321.1/2007 Reparto P.I. di Cremona in atti dal 19.04.2007 la proprietà passa a



**STUDIO DI ARCHITETTURA**

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

[caterina.taino@gmail.com](mailto:caterina.taino@gmail.com) - [caterina.taino@archiworldpec.it](mailto:caterina.taino@archiworldpec.it)

P.IVA 01088610199

## **CONFORMITÀ CATASTALE**

Gli identificativi contenuti nell'atto di pignoramento NON corrispondono a quanto riportato nelle visure e planimetrie catastali PER LA PRESENZA DI ABUSI EDILIZI a carico degli immobili.

### **CONFINI:**

Fgl. 5 mapp. 278 sub. 501 graffato con il mapp. 282 sub. 501 e con il mapp. 283 sub. 501.  
(Abitazione):

- A Nord il cortile comune di cui ai mapp. 280 e mapp. 282;
- A Est con l'androne comune;
- A Sud con la pubblica Via Carducci;
- A Ovest con il mapp. 281.

### **(Rustici):**

- A Nord con il mapp. 286;
- A Est con il mapp. 291;
- A Sud con la corte comune di cui al mapp. 282;
- A Ovest dapprima con il cortile comune, poi per salto sporgente il mapp. 278 sub. 1 altre ragioni.

### **ACCESSI:**

Si accede all'abitazione direttamente dalla Via Carducci n° 3 e dall'androne carraio comune di cui al numero 5.

Si accede ai rustici dall'androne e dal cortile comune di cui al numero 5.

-----

**D:** a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

**R:** All'atto del sopralluogo a carico dei rustici in oggetto si è rilevata la presenza di rifiuti catalogabili come rifiuti urbani e pertanto conferibili in pubblica discarica solo con oneri di pulizia e trasporto conteggiati nella tabella dei costi.





## IDENTIFICAZIONE DEI BENI

### TIPOLOGIA ABITATIVA

L'immobile, identificabile come edificio a cortina tipico dei nuclei storici di tipo centrale consolidato, è costituito da edificio indipendente da cielo a terra ed è posto su due livelli. La corte interna, comune ad altre unità immobiliari, è accessibile direttamente dalla strada comunale mediante androne carraio anch'esso comune, che immette in una corte chiusa dove sono collocati i rustici accessori in parte di proprietà dell'esecutata, (ad eccezione di una latrina comune collocata in mezzo agli accessori di proprietà esclusiva e dall'esecutata utilizzata come esclusiva) frontalmente all'abitazione e ad altre unità immobiliari.

### DESCRIZIONE DEL CONTESTO

#### Geografia e fisica

Pescarolo è un comune lombardo di 1.517 abitanti della provincia di Cremona con una superficie di 16,54 Km<sup>2</sup> ed una densità abitativa di 91,72 abitanti al chilometro quadrato. Il Comune sorge a 45 metri sul livello del mare, a una ventina di chilometri ad est del capoluogo di provincia, in vicinanza del fiume Oglio, che segna il confine fra la campagna cremonese e quella bresciana. Il territorio si presenta prevalentemente agricolo, disseminato di cascine e costruzioni rurali di notevole interesse storico e architettonico, disegna un profilo geometrico regolare, con variazioni altimetriche quasi irrilevanti.

#### Localizzazione

L'immobile è inserito in contesto residenziale di tipo consolidato, storicamente sedimentato, in ambito centrale del comune di Pescarolo; lo stesso presenta una distanza di circa 250 mt dalla Piazza Comunale, dal Municipio e da tutti i principali servizi (uffici postali e finanziari, negozi di vicinato ecc), che sono raggiungibili anche pedonalmente dall'abitazione.

Le tipologie presenti nelle immediate vicinanze sono del tipo a cortina, di tipo storico, anche di pregio stilistico e architettonico, dotati di corte chiusa con giardino interno.

Posto su strada di percorrenza di tipo residenziale secondario e a servizio delle sole abitazioni della via, è soggetto a traffico veicolare di tipo locale scarso.

#### Contesto

Complessivamente la zona si presenta tranquilla, priva di emissioni sonore significative (non presenta particolari problematiche legate al rumore del traffico viabilistico) in quanto posto su strada di tipo centrale; l'immobile è facilmente raggiungibile sia pedonalmente che veicularmente dal paese ed è dotata di parcheggi esterni liberi su suolo pubblico.

L'immobile oggetto di esecuzione non possiede l'autorimessa. All'interno della corte comune è presente uno spazio adibito a parcheggio scoperto degli autoveicoli di tipo casuale, non





#### STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

[caterina.taino@gmail.com](mailto:caterina.taino@gmail.com) - [caterina.taino@archiworldpec.it](mailto:caterina.taino@archiworldpec.it)

P.IVA 01088610199

essendo assegnata ad ogni proprietario l'esclusività dell'area cortilizia.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata costruita ante 1967 e si presenta come una porzione di casa su due livelli con un locale accessorio sopra all'androne carraio comune.



L'immobile presenta pianta irregolare a seguire la cortina edificata, con vano scala interno per il collegamento dei due piani, copertura a doppia falda con gronda in tavelle intonacate.

Al piano terreno è presente la zona giorno oggetto di esecuzione, il cui ingresso presente sulla strada comunale appare tamponato all'interno ad eccezione del sopraluce, presente anche nella parte interna della cucina. L'ingresso all'immobile avviene pertanto esclusivamente dall'androne carraio attraverso il cortile comune.

Risulta privo di autorimessa ad uso esclusivo.



# STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

[caterina.taino@gmail.com](mailto:caterina.taino@gmail.com) - [caterina.taino@archiworldpec.it](mailto:caterina.taino@archiworldpec.it)

P.IVA 01088610199



ACCESSO PEDONALE TAMPONATO  
INTERAMENTE DA MURATURA

La tipologia costruttiva è tipica dell'epoca, con struttura portante perimetrale e di spina in laterizio pieno e tramezzature interne anch'esse in laterizio pieno, solai con orditura in legno controsoffittato con cartongesso, e non visibile ad occhio nudo. La copertura presenta doppio spiovente con gronda in tavella intonacata, manto di copertura in laterizio curvo (coppo lombardo). Medesima tipologia costruttiva si può ritrovare nei vani accessori posti frontalmente all'abitazione. I locali di deposito in corpo basso, posti in adiacenza al muro di separazione con la proprietà limitrofa, si presentano in corpo basso, fatiscenti e coperti da lastre di fibrocemento, presumibilmente contenenti amianto stante l'epoca costruttiva.

L'immobile presenta affaccio diretto sulla pubblica via, sulla quale prospetta anche l'androne di ingresso carraio di tipo comune.



#### STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

[caterina.taino@gmail.com](mailto:caterina.taino@gmail.com) - [caterina.taino@archiworldpec.it](mailto:caterina.taino@archiworldpec.it)

P.IVA 01088610199

### METODO COSTRUTTIVO- STRUTTURE PORTANTI

I materiali da costruzione sono desumibili dall'epoca di costruzione dell'immobile, edificato presumibilmente all'inizio del secolo XX, le cui strutture costituenti l'edificio si riassumono in:

- Struttura portante perimetrale e di spina in laterizio pieno (mattoni a tre teste);
- Muri di separazione interna in laterizio pieno (originario) e forato (interventi successivi),
- Solai con orditura principale e secondaria in legno costituita da travetti con sezione mista, in parte grezzi squadriati e in parte a sezione circolare scortecciati;
- Copertura con struttura principale e secondaria in legno, manto in laterizio curvo (coppi);
- Gronda a sbalzo in tavella di cotto intonacata;
- Comignoli in amianto a sezione rettangolare.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è composto da un'unità immobiliare su due livelli, tutti i solai appaiono controsoffittati con lastre di cartongesso presumibilmente utilizzate per nascondere la struttura irregolare in legno dei solai.

Il controsoffitto determina altresì altezze interne inferiori ai regolamenti, con un'altezza utile interna di mt 2.60 rispettivamente al piano terreno e mt 2,40 in due locali al piano primo.

L'immobile risulta globalmente in pessimo stato manutentivo, con importanti infiltrazioni provenienti dalla copertura nei locali al piano primo; tali infiltrazioni hanno interessato anche la muratura perimetrale ed il cartongesso di controsoffitto, determinando la creazione di muffe e macchie nere.

L'intonaco esterno dell'immobile risulta mancante in più parti, la scala di accesso ai piani superiori adiacente all'ingresso dell'appartamento presenta distacchi materici atti a mettere a nudo la parte strutturale del ferro di armatura, ormai arrugginito.

Tutte le facciate dell'edificio presentano fenomeni diffusi di degrado per distacchi di intonaci, di piastrelle di rivestimento; la scala di accesso presenta ferri di armatura "scoperti" per distacco del copriferro in calcestruzzo.

La gronda risulta fortemente degradata ed interessata dalle infiltrazioni di tipo meteorico, causando il distacco di porzioni di intonaco, sia per quanto riguarda la parte in calcestruzzo che la soprastante inferriata metallica. Non risultano presenti tutti i contatori degli appartamenti. Sulla recinzione è presente un solo contatore dell'acqua.





Il fabbricato nella sua globalità si presenta in precarie condizioni igieniche e di manutenzione, visibili già sui prospetti esterni per la presenza di avvolgibili oscuranti rotti e bucati, parti di rivestimento esterno asportate, intonaci degradati con importanti distacchi da infiltrazioni di tipo meteorico a carico della copertura, oltre alla presenza diffusa di immondizia e autoveicoli da rottamare, pneumatici, parti di motocicli, rampe metalliche di autocarro sparse per tutta l'area verde comune.

### **PARTI COMUNI**

L'accessorio comune esterno risulta ampliato nella sua superficie e nel volume, a seguito di costruzione eseguita abusivamente in epoca successiva alla costruzione.

Si presenta coperto da lastre di amianto che devono essere asportate e bonificate secondo le vigenti normative. Il solaio di copertura si presenta fortemente degradato a causa delle infiltrazioni di acqua meteorica.

All'interno dello stesso sono presenti arredi e suppellettili da catalogare come rifiuto urbano, non è stato possibile accedere a causa del quantitativo di materiale presente.

In un locale è presente la caldaia, con scarico diretto dalla muratura, non raggiungibile a causa della presenza di rifiuti a terra. Sono presenti inoltre arredi ad uso dispensa.

Nel blocco dei locali di deposito di proprietà dell'esecutata è presente anche un vano latrina ad uso comune, menzionato anche nell'atto di compravendita.

Il cortile comune risulta in cattivo stato manutentivo, con presenza di oggetti abbandonati sul suolo.



## STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

[caterina.taino@gmail.com](mailto:caterina.taino@gmail.com) - [caterina.taino@archiworldpec.it](mailto:caterina.taino@archiworldpec.it)

P.IVA 01088610199

### ABITAZIONE

L'ingresso all'unità immobiliare avviene mediante ingresso da androne carraio di tipo comune, attraverso il cortile, anch'esso comune, ad altre unità immobiliari.



**Prospetto dell'abitazione su due livelli e dell'androne comune.**

Il piano terra è composto da un ingresso che immette in un piccolo corridoio ad uso disimpegno, che disbriga i locali giorno ed il servizio igienico.

L'unità residenziale presenta funzioni abitative nettamente separate tra loro, con cucina, soggiorno, salotto e servizio igienico posto nelle adiacenze dell'ingresso.

Una scala di collegamento con rivestimento in marmo conduce ai locali superiori ad uso notte dotati di un servizio igienico in pessimo stato manutentivo, sua per quanto riguarda i sanitari che gli intonaci, i rivestimenti e gli impianti.

All'interno sono visibili muffe e macchie scure dovute alla percolazione delle acque meteoriche provenienti dalla copertura.

Un'ulteriore rampa composta da 5 gradini immette in una zona sottotetto controsoffittata con lastre di cartongesso arte a ricreare locali utilizzati come stanze da letto, con un'altezza



utile pari a mt 2,50.

### **SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI**

I serramenti interni (porte) risultano in pessimo stato manutentivo, sono presenti anche porte a pacchetto danneggiate.

I serramenti, in legno dolce presumibilmente risalenti agli anni 60 del secolo scorso si presentano in cattivo stato manutentivo, scrostati e danneggiati in vari punti, con vetri semplici e cassonetti rudimentali, con tapparelle in pvc in parte danneggiate.

Risultano degradati anche i davanzali, in parte in marmo chiaro tipo Botticino ed in parte in calcestruzzo, tinteggiati e scrostati dalle intemperie.

Gli oscuranti avvolgibili risultano obsoleti e privi di manutenzione, in parte danneggiati. Le maniglie risultano in parte asportate, alcuni vetri mancanti.

### **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

I pavimenti sono costituiti al piano terreno da gres porcellanato di bassa qualità color cotto e presentano fessurazioni e fughe non regolari. I rivestimenti sono in gres porcellanato di identico colore. Al piano primo nei locali notte sono presenti pavimenti in laminato colore legno di recente posa. Lo stesso dicasi per i bagni, ove sono presenti pavimenti di dimensione quadrata in gres porcellanato di scarsa qualità di colore chiaro marmorizzato, utilizzata anche come rivestimento perimetrale delle pareti. Nei locali sottotetto, evidentemente fatti oggetto di recente intervento edilizio, sono presenti pavimentazioni in buono stato manutentivo in gres porcellanato di colore chiaro.

### **INTONACI**

Sono presenti intonaci di cemento fortemente degradati dall'umidità di risalita capillare, con presenza diffusa di muffe e macchie nere.

In alcuni punti, sia internamente che esternamente, sono presenti risarcitorie successive atti a formare una "cartella" soggetta a distacco dal supporto sottostante in laterizio costituente le pareti. Il tutto in pessimo stato manutentivo, ad eccezione di due locali soggiorno al piano terreno tinteggiati di recente.

### **SERVIZIO IGIENICO**

I bagni presentano sanitari vecchi ed in cattivo stato manutentivo, con impianti elettrici a vista, volanti, non rispondenti alle attuali normative.

### **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

Non è dato di sapere se la caldaia presente nel locale deposito posta nel cortile comune sia funzionante, non sono stati reperiti certificati di conformità o verifiche del bruciatore e dei fumi di scarico, in ottemperanza alle vigenti normative.

I radiatori interni, in alluminio, si presentano scrostati e arrugginiti. Non risultano presenti



#### **STUDIO DI ARCHITETTURA**

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

[caterina.taino@gmail.com](mailto:caterina.taino@gmail.com) - [caterina.taino@archiworldpec.it](mailto:caterina.taino@archiworldpec.it)

P.IVA 01088610199

termostati ambiente.

#### **IMPANTO DI CLIMATIZZAZIONE**

Non risulta presente l'impianto per la climatizzazione estiva.

#### **IMPIANTO ELETTRICO**

Tutti gli impianti elettrici, obsoleti e non rispondenti alle vigenti normative, risultano in parte volanti, in parte costituiti da cavi piatti, di obsoleta fattura, e non più idonei alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti.

Non sono stati rilevati quadri elettrici generali e il magneto termico differenziale (salvavita).

#### **LATTONERIA**

La lattoneria presente sui fronti (canali e pluviali di scolo, scossaline) è in metallo preverniciato colore testa di moro, con posa coeva alla costruzione.

Il tutto in pessimo stato manutentivo.

### **STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE IN ESECUZIONE**

Gli interni dell'appartamento in esecuzione presentano forti fenomeni di presenza di umidità legati alla risalita di tipo capillare dal piano terreno, con presenza di muffe nere e tipico odore di muffa a carico delle strutture e delle suppellettili, e infiltrazioni di tipo meteorico provenienti dalla copertura, degradata, che hanno intaccato gli intonaci delle pareti e dei solai. A tal fine, sono presenti contropareti in cartongesso e controsoffitti ai solai al solo fine di limitare la presenza visiva di tali muffe, come dichiarato dal marito dell'esecutata.

Complessivamente l'immobile, ad eccezione di due locali ad uso soggiorno posti al piano terreno, che risultano tinteggiati recentemente, appaiono in stato di estrema trascuratezza manutentiva a incuria sia a carico delle pareti, che degli infissi, delle coperture e dei solai.



## SUPERFICI DELL'IMMOBILE

Le superfici lorde sono comprensive delle murature perimetrali al 100% se di proprietà esclusiva mentre sono considerate nel calcolo al 50% se confinanti con altri immobili posti lungo il perimetro. Le superfici sotto indicate si intendono di sedime di superficie coperta in quanto gli immobili sono posti su due livelli.

L'immobile, come da rilievo grafico, presenta le seguenti superfici dei locali al netto delle murature perimetrali e delle murature interne.

### ABITAZIONE

#### Piano terreno

Ingresso/corridoio/disimpegno	Mq 5,50
Cucina	Mq 12,30
Soggiorno	Mq 16,00
Bagno	Mq 3,90
Stanza	Mq 14,60
Sottoscala	Mq 1,80

#### Piano primo

Camera 1	Mq 15,50
Camera 2	Mq 15,80
Camera 3	Mq 14,20
Bagno	Mq 5,80
Disimpegno	Mq 3,30

#### Sottotetto H= 2,40

Stanza sottotetto 1	Mq 12,20
Stanza sottotetto 2	Mq 12,35

TOTALE ABITAZIONE al netto delle murature

Mq 133,25

TOTALE ABITAZIONE al lordo delle murature interne e perimetrali se di proprietà esclusiva

Mq 185,55

sul quale si effettua la valutazione di stima.

### RUSTICI INTERNI AL CORTILE COMUNE

Rustici accessori	Mq 10,62
latrina comune	mq 1,88

### RUSTICI SU DUE LIVELLI

Portico	Mq 15,70
---------	----------



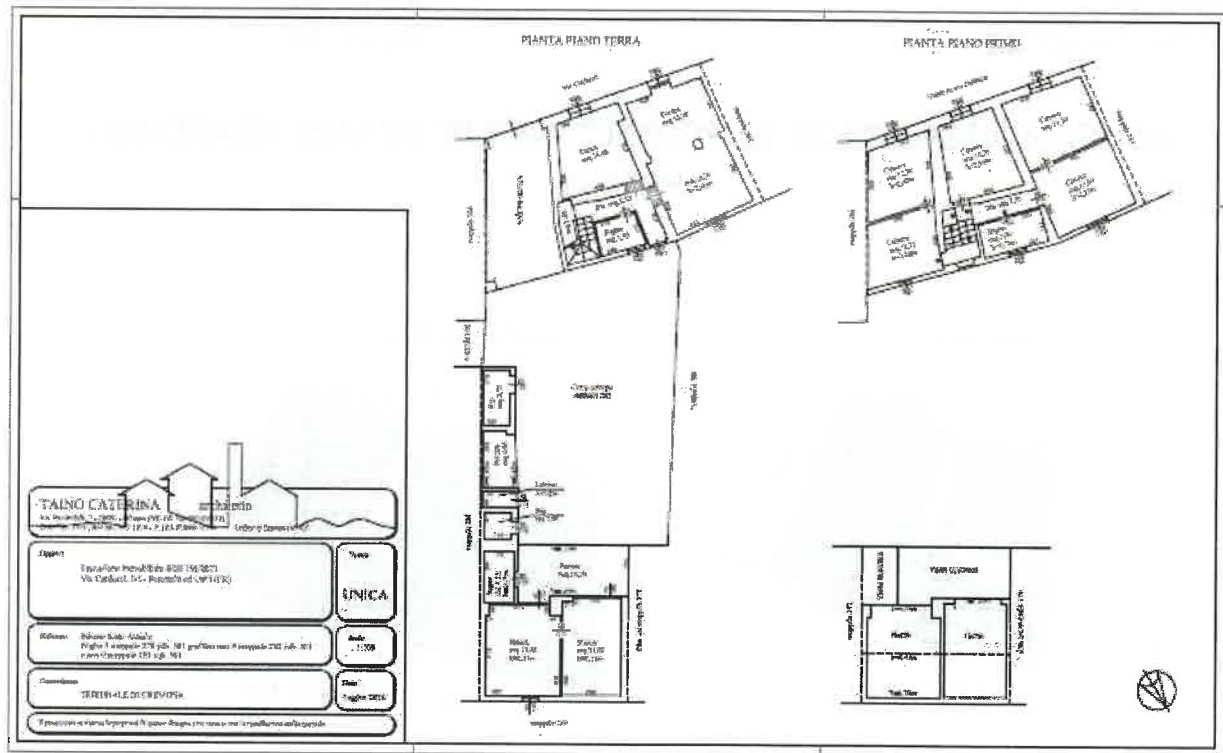


Piano terreno	Mq 36,80
Piano primo	Mq 34,20
<b>TOTALE</b>	<b>Mq 86,70</b>
<b>TOTALE RUSTICI</b>	<b>Mq 97,32</b>

## SCHEMA ANALITICO SUPERFICI NETTE PIANO TERRENO E PRIMO



## PLANIMETRIE DI RILIEVO



Le planimetrie sono la risultanza del rilievo strumentale in loco.

(ALL. 11- PLANIMETRIA DI RILIEVO ALL. 12 -PLANIMETRIA DIFFORMITA' RILEVATE)

### FASCICOLO FOTOGRAFICO

Per una migliore rappresentazione dello stato dei luoghi viene redatto e allegato un fascicolo fotografico.

(ALL. 12 - FASCICOLO FOTOGRAFICO)



**STUDIO DI ARCHITETTURA**

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

[caterina.taino@gmail.com](mailto:caterina.taino@gmail.com) - [caterina.taino@archiworldpec.it](mailto:caterina.taino@archiworldpec.it)

P.IVA 01088610199

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE - CRITERI DI STIMA DEL BENE**

### **ASSUNZIONI DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

La presente valutazione di stima è dunque il risultato di un insieme di audit di ricerca di carattere documentale e di due diligence, che il sottoscritto tecnico ha effettuato in conformità con le vigenti leggi, allo scopo di verificare:

1. la reale consistenza dell'immobile pignorato;
2. lo stato autorizzativo e manutentivo dei beni in oggetto;
3. la definizione dei confini;
4. le caratteristiche di contenimento dei consumi energetici dell'abitazione;
5. le trascrizioni pregiudizievoli come ipoteche volontarie e giudiziali, contratti (es. locazioni);
6. la conformità tecnico/progettuale: rispondenza dello stato di fatto alla planimetria depositata (abusi, condoni, sanatorie),
7. la consistenza della qualità e dello stato dell'edificio;
8. la valutazione del costo e dei tempi necessari all'adeguamento dell'immobile (riparazioni, rifacimenti, cambio d'uso o riqualificazione);
9. l'impiantistica e la struttura dell'immobile;
10. gli aspetti ambientali,

La valutazione economica riguardo all'uso attuale e potenziale, rispetto alla zona dove è collocato ed all'andamento del mercato di riferimento (residenziale, uffici, commerciale o industriale).

**(ALL. 13 - RAPPORTO DI VALUTAZIONE)**



# STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

[caterina.taino@gmail.com](mailto:caterina.taino@gmail.com) - [caterina.taino@archiworldpec.it](mailto:caterina.taino@archiworldpec.it)

P.IVA 01088610199

## DETERMINAZIONE DEL VALORE

### CONCLUSIONI

Complessivamente l'immobile pur essendo di discrete dimensioni, in posizione centrale e con un rustico retrostante di sgombero presenta la necessità di interventi di tipo manutentivo, anche di tipo statico, oltre alla problematica legata alla attuale non conformità agli atti autorizzativi che ne determinano un sensibile deprezzamento.

Il valore attribuito all'intero bene in piena proprietà "IN LIBERO MERCATO" viene determinato in € 85.100,00 (€ ottantacinquemilacento/00) deprezzato delle spese di smaltimento rifiuti e ripristini indicati nel computo metrico estimativo allegato che viene significativamente ridotto in VENDITA FORZATA ad € 57.000,00 (€cinquantasettemile/00) pari ad un valore a mq commerciale in vendita forzata di € 265,02/mq (€ /).

Trattandosi pertanto di un immobile in precarie condizioni di manutenzione, il giudizio sulla commerciabilità dell'immobile viene quantificato come "SCARSO".

Milzano, li 03.10.2024

L'esperto incaricato  
Arch. Caterina Taino

