

**REPUBBLICA ITALIANA**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° 179/2023 R.G.E.

PROMOSSA DA: DOVALUE SPA

GIUDICE: GOP avv. CLAUDIA CALUBINI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
tel. 037221289 – fax, 0372412721 - Sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
E-mail: [studio@archi2due.it](mailto:studio@archi2due.it) - [amministrazione@archi2due.it](mailto:amministrazione@archi2due.it)  
Mail pec: [guido.chiari@archiworldpec.it](mailto:guido.chiari@archiworldpec.it)  
Mail pec: [romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
P.I.: 00827980194



## SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n° 179/2023 R.G.E., promossa da:

**DOVALUE SPA**

Contro

**Diritto:** piena proprietà (1/1)

**Bene:** Complesso immobiliare costituito da porzione residenziale con accessori rustici, laboratorio, autorimessa ed aree scoperte.

**Ubicazione:** Castelviconi (CR) – via Valle n° 13

**Stato:** nel complesso discreto

**Lotti:** unico

**Dati Catastali attuali:** Catasto Fabbricati del Comune di Castelviconi: **abitazione di tipo popolare** (A/4) con accessori al Foglio 4 – mapp.li 115 sub. 502 – 118 sub. 501; **autorimessa** (C/6) al Foglio 4 – mapp. 115 sub. 503; **laboratorio** (C/3) al Foglio 4 – mapp. 115 sub. 505; **deposito** (C/2) al foglio 4 – mapp. 118/502; **aree scoperte** al Foglio 4 – mapp.li 114 e 115 sub. 501.

**Differenze rispetto al pignoramento:** nessuna

**Irregolarità/abusi:** planimetrie catastali difformi da stato di fatto

**Valore di stima:** €. 200.304,00 – prezzo base d'asta €. 170.000,00

**Vendibilità:** scarsa

**Motivo:** dimensioni, ubicazione, scarsità di servizi

**Pubblicità:** Inserzione su siti dedicati quali "immobiliare.it"

**Occupazione:** occupato

**Titolo di occupazione:** abitata dall'attuale proprietario

**Oneri:** nessuno

**Varie:** nessuna

**APE:** SI

**ALLEGATI:**

- 1) Documentazione fotografica e ortofoto;
- 2) Restituzione grafica stato di fatto dei luoghi;
- 3) Certificato di residenza storico e stato civile;
- 4) Visura catastale storica;
- 5) Estratto di mappa;
- 6) Planimetria catastale;
- 7) Raffronto stato di fatto/planimetrie catastali
- 8) Estratto di PGT e legenda;
- 9) Attestato di prestazione energetica;
- 10) Licenze edilizie e agibilità;
- 11) Ispezione ipotecaria.

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
tel. 037221289 – fax. 0372412721 – Sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
E-mail: [studio@archi2due.it](mailto:studio@archi2due.it) - [amministrazione@archi2due.it](mailto:amministrazione@archi2due.it)  
Mail pec: [guido.chiari@archiworldpec.it](mailto:guido.chiari@archiworldpec.it)  
Mail pec: [romanaalessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanaalessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
P.I.: 00827980194



## PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° 179/2023 R.G.E.

**VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO ESTIMATORE NOMINATO EX ART. 568 c.p.c.**

In data 23 Febbraio 2024, l'ill.mo sig. Giudice (GOP) avv. Claudia Calubini, nel procedimento esecutivo immobiliare di cui sopra, nominava consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto arch. Guido Chiari, disponendo che il giuramento di rito avvenisse con procedura "telematica" da depositare entro il 07 Marzo 2024, il quale dichiara:

- di non versare in alcuna situazione di incompatibilità in relazione all'incarico affidatogli;  
nonché:

- di accettare l'incarico di seguito affidatogli.

Ai sensi dell'art. 161 disp. Att. c.p.c. l'esperto presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli.

**OPERAZIONI PERITALI**

Premesso che oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare, a favore della DOVALUE SPA, contro è il complesso immobiliare ad uso promiscuo sito in Castelviseonti (CR), in via Valle n° 13 ed identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Castelviseonti (CR) al Foglio 8

- Abitazione con accessori: mapp.li 115/502 – 118/501
- Autorimessa: mapp. 115/503
- Laboratorio: mapp. 115/505
- Deposito: mapp. 118/502
- Area scoperta a giardino: mapp. 114
- Area scoperta a cortile: mapp. 115/501

**QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

➤ Il diritto reale esistente sui beni in oggetto consiste nella piena proprietà a favore di:

I beni oggetto del presente pignoramento risultano così identificati catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Castelviseonti (CR):

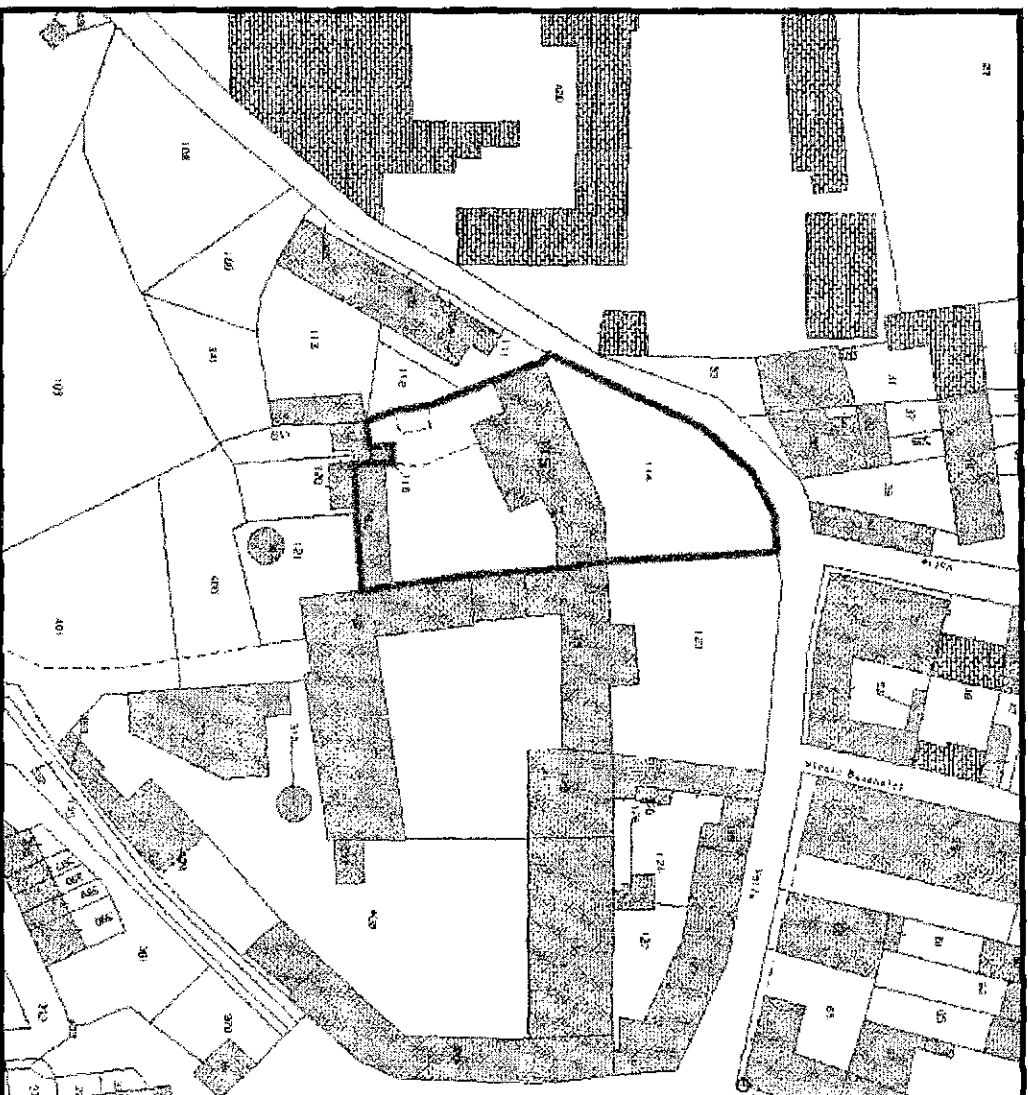
- al Foglio 4 – mapp.li 115/502 – 118/501 (abitazione con accessori);
- al Foglio 4 – mapp. 115/503 (autorimessa);
- al Foglio 4 – mapp. 115/505 (laboratorio);
- al Foglio 4 – mapp. 118/502 (deposito);
- al Foglio 4 – mapp. 115/501 (area a cortile);
- al Foglio 4 – mapp. 114 (area a giardino);

**N.B.:** i dati catastali identificativi del bene risultano conformi a quanto riportato nella nota di trascrizione del pignoramento: R.G. n° 11354 – R.P. n° 8026, presentata il 18/12/2023 al n° 6

➤ Per una migliore individuazione del bene si propone di seguito confronto tra immagine ortofotografica ed estratto di mappa catastale

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
E-mail: [studio@archi2due.it](mailto:studio@archi2due.it) - [amministrazione@archi2due.it](mailto:amministrazione@archi2due.it)  
Mail pec: [guido.chiari@archiworldpec.it](mailto:guido.chiari@archiworldpec.it)  
Mail pec: [romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
P.I.: 00827980194





Estratto Mappa - Comune di Castelviseconti (CR) - Fig. 4 Mapp. II 114 - 115 - 118

Studio Associato ARCHIDUE - Via Marini, 6 - 26100 Cremona  
 tel. 037221289 - fax. 0372412721 - Sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
 E-mail: [studio@archidue.it](mailto:studio@archidue.it) - [amministrazione@archidue.it](mailto:amministrazione@archidue.it)  
 Mail pec: [guido.chiari@archiworldpec.it](mailto:guido.chiari@archiworldpec.it)  
 Mail pec: [romanolessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanolessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
 P.I.: 00827980194





Ortofoto da Bing Maps

**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

➤ **TIPOLOGIA DELLA COSTRUZIONE:**

Complesso immobiliare in tipologia cascina a corte chiusa ad uso prevalentemente residenziale sito in via Valle n° 13, Altezza netta appartamento: PT 3,20m - P1 4,25 H media; altezza laboratorio: PT 2,80m - P1 H media 3,35; altezza locali accessori: PT 6,00 H media

➤ **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

Il complesso immobiliare oggetto di perizia è catastralmente costituito da una unità immobiliare ad uso residenziale disposta su due livelli (terra e primo) con accessorio rustico (legnaia al piano terra in corpo staccato); da una unità immobiliare ad uso autorimessa; una unità immobiliare ad uso laboratorio su due livelli (terra e primo); una unità immobiliare ad uso deposito (portico in corpo staccato); annesse al complesso sono anche aree scoperte a giardino e cortile. La porzione residenziale, allo stato di fatto, consta di: al piano terra, attraverso il giardino dalla via Valle, ingresso, soggiorno, ampia cucina abitabile,

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
E-mail: [studio@archi2due.it](mailto:studio@archi2due.it) - [amministrazione@archi2due.it](mailto:amministrazione@archi2due.it)  
Mail pec: [guido.chiari@archiworldpec.it](mailto:guido.chiari@archiworldpec.it)  
Mail pec: [romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
P.I.: 00827980194



che utilizza lo spazio della ex autorimessa, disimpegno, bagno, lavanderia, studio; tramite scala interna, al primo piano: quattro camere, disimpegno e locale igienico; in adiacenza, al piano terra, locale laboratorio con ampio portico ed, al primo piano, locale deposito; in corpo staccato, al piano terra, attraverso il cortile comune, ampio portico ad uso deposito.

➤ **STATO DELL'IMMOBILE:**

La porzione residenziale risulta in discreto stato di manutenzione. Strutturalmente l'edificio è costituito da murature perimetrali in mattoni pieni, solai orizzontali e di copertura in legno; il manto di copertura è in tegole curve; la scala interna è in muratura con pedate in pietra naturale; i pavimenti sono prevalentemente in cotto e klinker così come i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina; le finiture delle pareti interne presentano stili diversi anche all'interno della stessa stanza (parzialmente ad intonaco tintecciato, parzialmente con rivestimento in cotto o pietra naturale o parzialmente in legno; i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e antoni in legno; le porte interne ed il portoncino d'ingresso sono in legno.

La parte abitativa è dotata di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e corpi scaldanti misti in ventilconvettori e termosifoni; l'impianto elettrico risulta essere sottotraccia. In generale le finiture sono discrete.

La porzione a laboratorio e gli accessori (portici, depositi) hanno le stesse caratteristiche strutturali ma presentano finiture al rustico.

➤ **CONSISTENZA DELLA PROPRIETA':**

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICI LORDE (mq)	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICI COMMERCIALI (mq)
Giardino	T	700,51	0,10	70,05
Cortile	T	619,36	0,10	61,94
Appartamento	T	185,26	1,00	185,26
Accessorio	T	9,05	0,25	2,26
Portico 1	T	80,82	0,25	20,21
Portico 2	T	82,96	0,25	20,74
Laboratorio	T	87,74	0,70	61,42
Appartamento	1	185,35	1,00	185,35
Deposito	1	87,41	0,25	21,85
<b>TOTALE</b>		<b>2.038,46</b>		<b>629,08</b>

➤ **AZZONAMENTO NEL VIGENTE P.G.T.:**

L'edificio, nella classificazione territoriale del P.G.T. rientra nell'ambito della perimetrazione dei Nuclei e dei Centri Storici – in particolare, per questo edificio è ammessa la ristrutturazione edilizia leggera.

Ogni intervento nell'ambito storico urbano, delimitato sulla base della prima levata IGM del 1889, deve tutelarne e valorizzarne i caratteri storici, artistici, architettonici, ambientali e d'uso. Per questo essi dovranno proteggerne e ripristinare, là dove scomparsi, i caratteri originali di cui sopra.

➤ **CONTESTO URBANO:**

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
 tel. 037221289 - fax. 0372412721 - Sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
 E-mail: [studio@archi2due.it](mailto:studio@archi2due.it) - [amministrazione@archi2due.it](mailto:amministrazione@archi2due.it)  
 Mail pec: [guido.chiari@archiworldpec.it](mailto:guido.chiari@archiworldpec.it)  
 Mail pec: [romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
 P.I.: 00827980194



Il complesso in oggetto ricade nel nucleo di antica formazione. Nel piccolo centro mancano i servizi principali, non vi sono strutture sociali e sportive, mancano scuole di qualsiasi grado, manca una farmacia e sono carenti le strutture ricettive che assicurano la sola ristorazione. È presente l'ufficio postale.

➤ **CONFINI IN UN SOL CORPO**

Nord: la via Valle

Est: dapprima area di cui al mapp. 123 poi fabbricati di cui ai mapp. 128 e 131

Sud: dapprima area di cui al mapp. 121 poi porzione di area e fabbricato di cui al mapp. 120 indi, per salto rientrante, fabbricato di cui al mapp. 116 infine, per salto sporgente, fabbricato di cui al mapp. 117

Ovest: dapprima area di cui al mapp. 112 poi area di cui al mapp. 111

➤ **ACCESSI:**

Accesso pedonale da via Valle e carraio da via Valle attraverso i mapp. 111 e 112 per il cortile interno

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE completa:**

Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Castelviseconti come segue:

- Fg. 4; Mapp.li 115/502 – 118/501; Via Valle n° 13; P. T-1; Cat. A/4; Cl. 1; Cons. 6,5 vani; Sup. totale 185 mq; Sup. totale aree scoperte escluse 185 mq; R.C. €. 231,63
- Fg. 4; Mapp. 115/503; Via Valle n° 13; P. T; Cat. C/6; Cl. 2; Cons. 31 mq; Sup. totale 38 mq; R.C. €. 68,84
- Fg. 4; Mapp.li 115/505; Via Valle n° 13; P. T-1; Cat. C/3; Cl. U; Cons. 152 mq; Sup. totale 154 mq; Sup. totale aree scoperte escluse 185 mq; R.C. €. 231,63
- Fg. 4; Mapp.li 118/502; Via Valle n° 13; P. T; Cat. C/2; Cl. 1; Cons. 76 mq; Sup. totale 78 mq; R.C. €. 70,65
- Fg. 4; Mapp. 114; Via Valle n° 13; P. T; BCNC
- Fg. 4; Mapp. 115/501; Via Valle n° 13; P. T; BCNC

Intestazione:

proprietario 1/1;

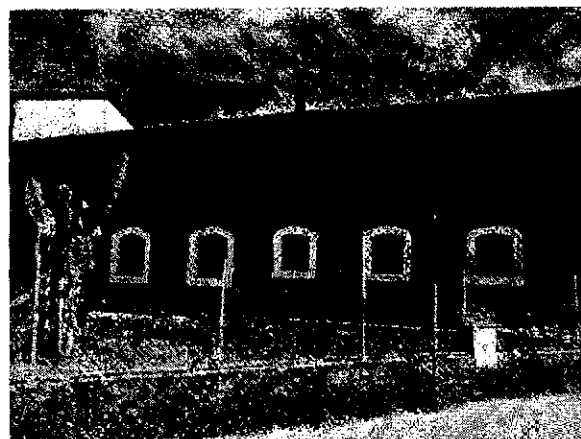
➤ **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

Il perito provveduto a far redigere A.P.E. relativo all'abitazione con codice identificativo n° 1902700000824 registrato il 30.10.2024 valido fino al 30.10.2034

➤ **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
E-mail: [studio@archi2due.it](mailto:studio@archi2due.it) - [amministrazione@archi2due.it](mailto:amministrazione@archi2due.it)  
Mail pec: [guido.chiari@archiworldpec.it](mailto:guido.chiari@archiworldpec.it)  
Mail pec: [romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
P.I.: 00827980194

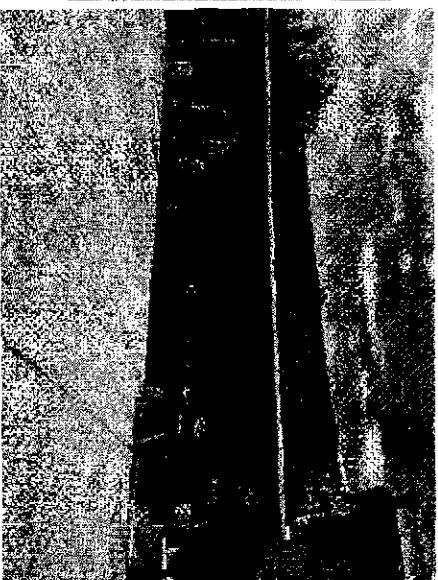
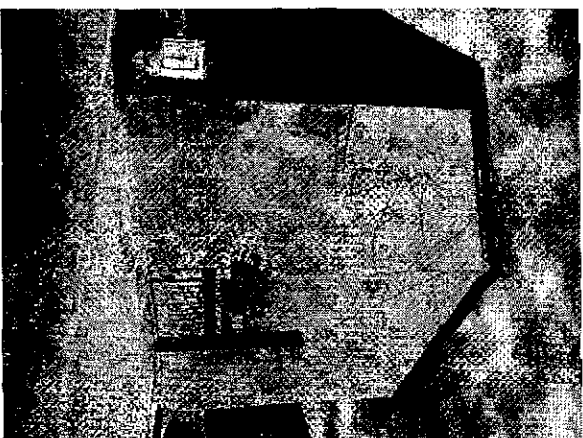
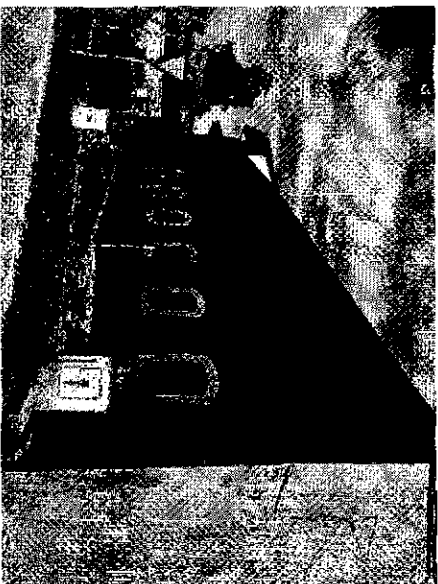




Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
 tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
 E-mail: [studio@archi2due.it](mailto:studio@archi2due.it) - [amministrazione@archi2due.it](mailto:amministrazione@archi2due.it)  
 Mail pec: [guido.chiari@archiworldpec.it](mailto:guido.chiari@archiworldpec.it)  
 Mail pec: [romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
 P.I.: 00827980194







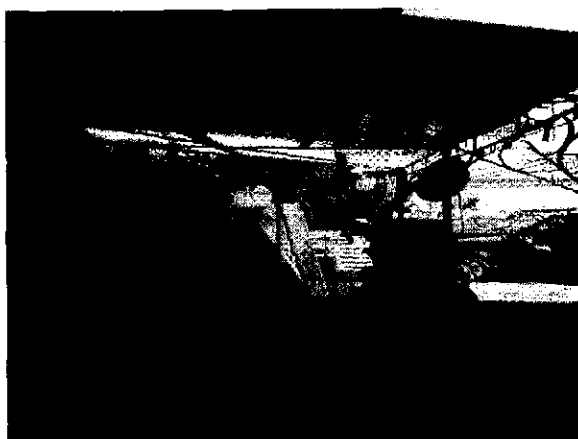
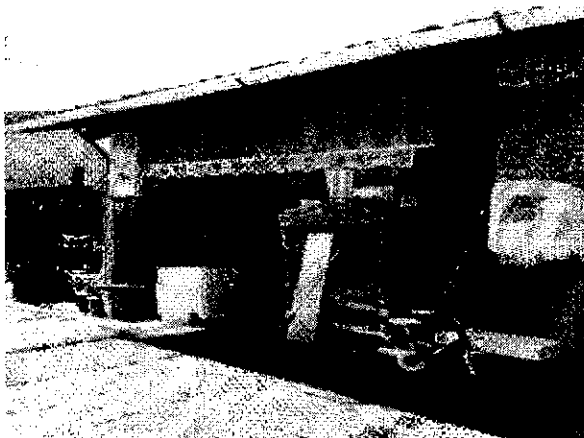
Studio Associato ARCHIDUE - Via Marini, 6 - 26100 Cremona  
tel: 037221289 - fax: 0372412721 - Sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
E-mail: [studio@archidue.it](mailto:studio@archidue.it) - [amministrazione@archidue.it](mailto:amministrazione@archidue.it)  
Mail pec: [guido.chiari@archiworldpec.it](mailto:guido.chiari@archiworldpec.it)  
Mail pec: [romanolessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanolessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
P.I.: 00827980194





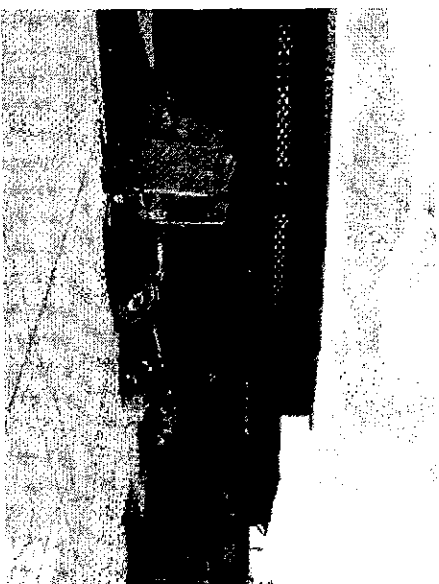
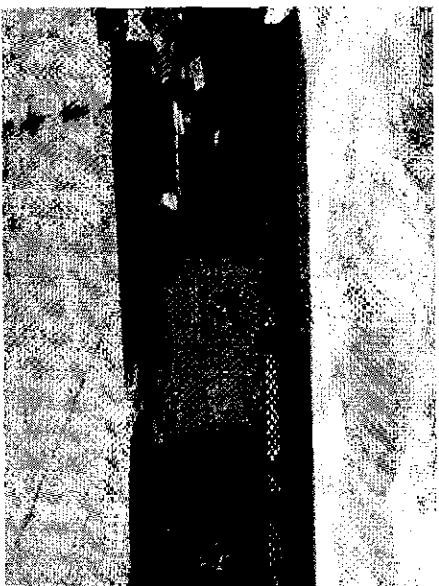
Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
tel. 037221289 - fax. 0372412721 - Sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
E-mail: [studio@archi2due.it](mailto:studio@archi2due.it) - [amministrazione@archi2due.it](mailto:amministrazione@archi2due.it)  
Mail pec: [guido.chiari@archiworldpec.it](mailto:guido.chiari@archiworldpec.it)  
Mail pec: [romanoalelessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanoalelessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
P.I.: 00827980194





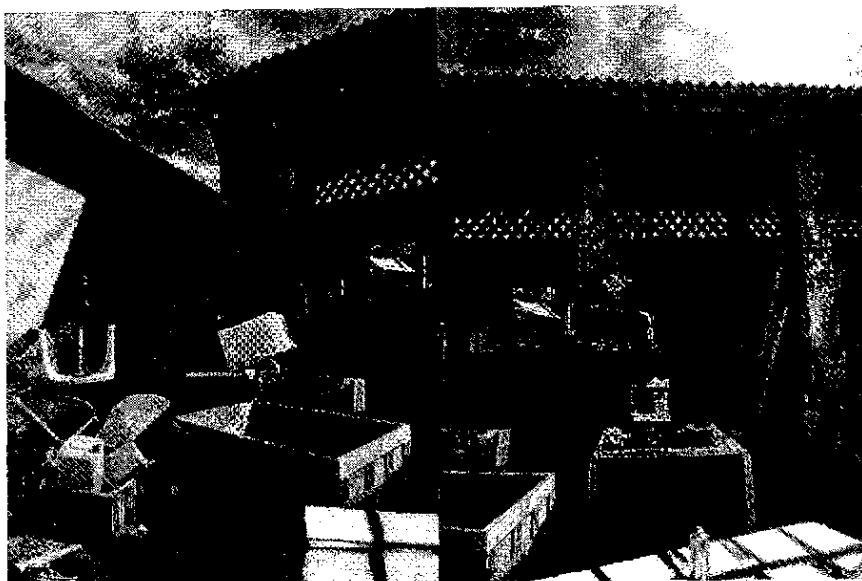
Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
 tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
 E-mail: [studio@archi2due.it](mailto:studio@archi2due.it) - [amministrazione@archi2due.it](mailto:amministrazione@archi2due.it)  
 Mail pec: [guido.chiari@archiworldpec.it](mailto:guido.chiari@archiworldpec.it)  
 Mail pec: [romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
 P.I.: 00827980194





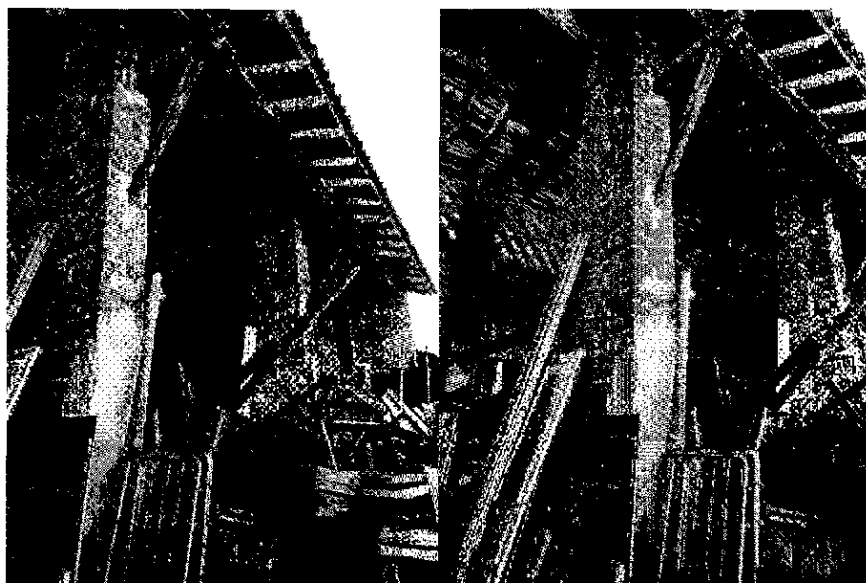
Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
tel. 037221289 - fax 0372412721 - Sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
E-mail: [studio@archidue.it](mailto:studio@archidue.it) - [amministrazione@archidue.it](mailto:amministrazione@archidue.it)  
Mail pec: [guido.chiari@archiworldpec.it](mailto:guido.chiari@archiworldpec.it)  
Mail pec: [romanolessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanolessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
P.I.: 00827980194





Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
tel. 037221289 - fax. 0372412721 - Sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
E-mail: [studio@archi2due.it](mailto:studio@archi2due.it) - [amministrazione@archi2due.it](mailto:amministrazione@archi2due.it)  
Mail pec: [guido.chiari@archiworldpec.it](mailto:guido.chiari@archiworldpec.it)  
Mail pec: [romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
P.I.: 00827980194





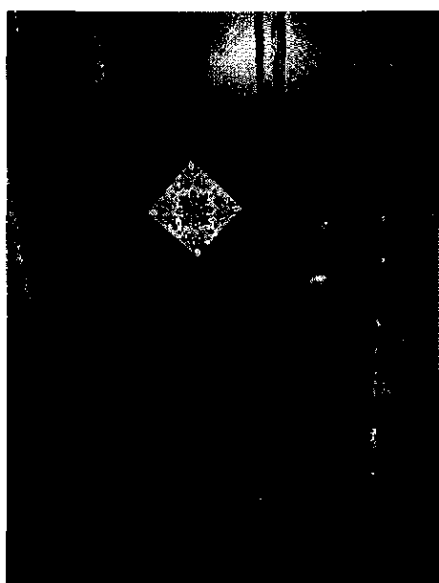
Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
 tel. 037221289 - fax. 0372412721 - Sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
 E-mail: [studio@archi2due.it](mailto:studio@archi2due.it) - [amministrazione@archi2due.it](mailto:amministrazione@archi2due.it)  
 Mail pec: [guido.chiari@archiworldpec.it](mailto:guido.chiari@archiworldpec.it)  
 Mail pec: [romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
 P.I.: 00827980194





Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
 tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
 E-mail: [studio@archi2due.it](mailto:studio@archi2due.it) - [amministrazione@archi2due.it](mailto:amministrazione@archi2due.it)  
 Mail pec: [guido.chiari@archiworldpec.it](mailto:guido.chiari@archiworldpec.it)  
 Mail pec: [romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
 P.I.: 00827980194





Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
tel. 037221289 - fax. 0372412721 - Sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
E-mail: [studio@archi2due.it](mailto:studio@archi2due.it) - [amministrazione@archi2due.it](mailto:amministrazione@archi2due.it)  
Mail pec: [guido.chiari@archiworldpec.it](mailto:guido.chiari@archiworldpec.it)  
Mail pec: [romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
P.I.: 00827980194







Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
tel. 037221289 - fax. 0372412721 - Sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
E-mail: [studio@archi2due.it](mailto:studio@archi2due.it) - [amministrazione@archi2due.it](mailto:amministrazione@archi2due.it)  
Mail pec: [guido.chiari@archiworldpec.it](mailto:guido.chiari@archiworldpec.it)  
Mail pec: [romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
P.I.: 00827980194





Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
 tel. 037221289 - fax. 0372412721 - Sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
 E-mail: [studio@archi2due.it](mailto:studio@archi2due.it) - [amministrazione@archi2due.it](mailto:amministrazione@archi2due.it)  
 Mail pec: [guido.chiari@archiworldpec.it](mailto:guido.chiari@archiworldpec.it)  
 Mail pec: [romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
 P.I.: 00827980194





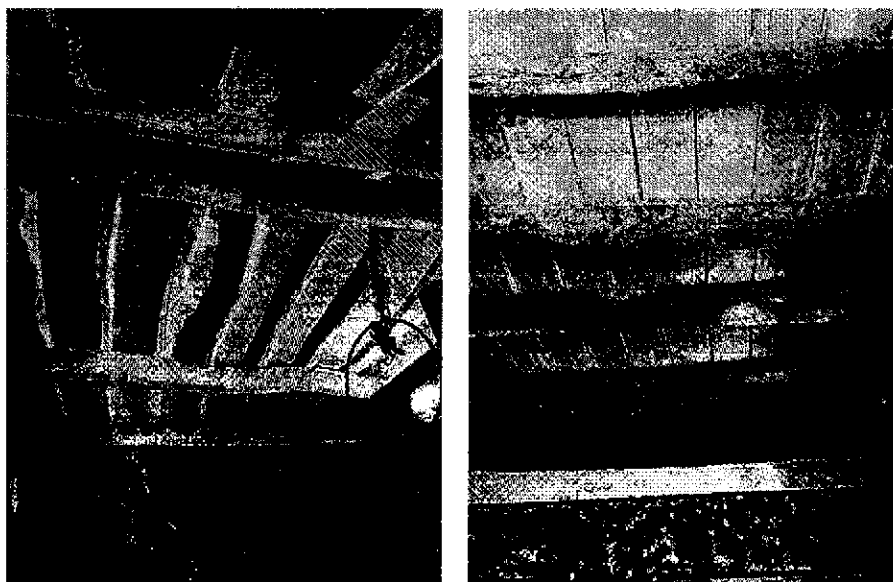
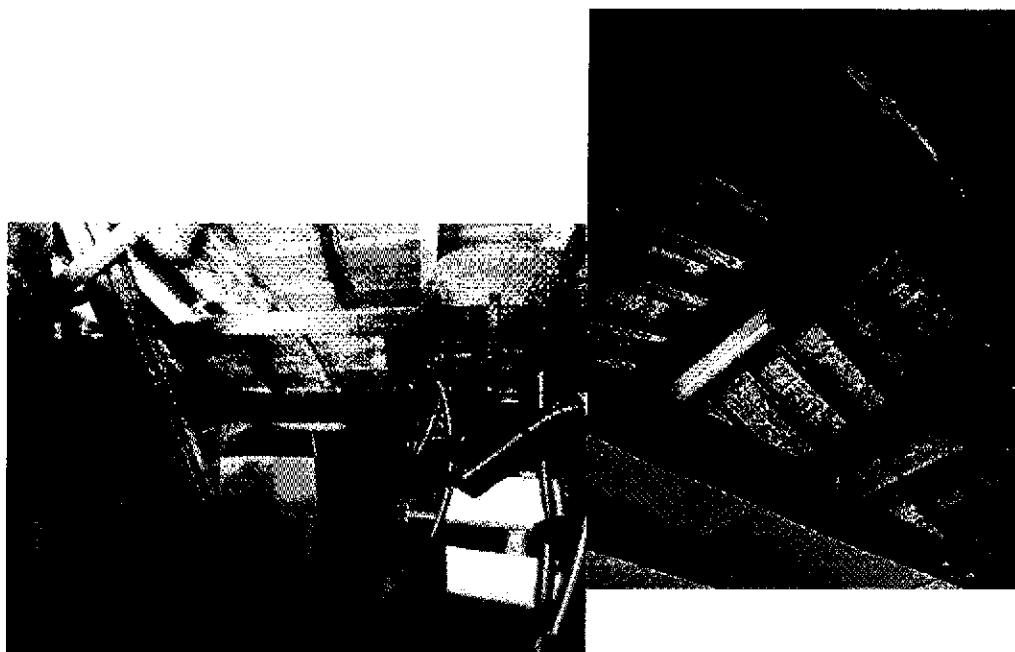
Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
 tel. 037221289 - fax. 0372412721 - Sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
 E-mail: [studio@archi2due.it](mailto:studio@archi2due.it) - [amministrazione@archi2due.it](mailto:amministrazione@archi2due.it)  
 Mail pec: [guido.chiari@archiworldpec.it](mailto:guido.chiari@archiworldpec.it)  
 Mail pec: [romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
 P.I.: 00827980194





Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
tel. 037221289 - fax. 0372412721 - Sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
E-mail: [studio@archi2due.it](mailto:studio@archi2due.it) - [amministrazione@archi2due.it](mailto:amministrazione@archi2due.it)  
Mail pec: [guido.chiari@archiworldpec.it](mailto:guido.chiari@archiworldpec.it)  
Mail pec: [romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
P.I.: 00827980194





**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
 tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
 E-mail: [studio@archi2due.it](mailto:studio@archi2due.it) - [amministrazione@archi2due.it](mailto:amministrazione@archi2due.it)  
 Mail pec: [guido.chiari@archiworldpec.it](mailto:guido.chiari@archiworldpec.it)  
 Mail pec: [romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
 P.I.: 00827980194



Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelvisconti (CR) i beni risultano così censiti:

- Fg. 4; Mapp.li 115/502 – 118/501; Via Valle n° 13; P. T-1; Cat. A/4; Cl. 1; Cons. 6,5 vani; Sup. totale 185 mq; Sup. totale aree scoperte escluse 185 mq; R.C. €. 231,63
- Fg. 4; Mapp. 115/503; Via Valle n° 13; P. T; Cat. C/6; Cl. 2; Cons. 31 mq; Sup. totale 38 mq; R.C. €. 68,84
- Fg. 4; Mapp.li 115/505; Via Valle n° 13; P. T-1; Cat. C/3; Cl. U; Cons. 152 mq; Sup. totale 154 mq; Sup. totale aree scoperte escluse 185 mq; R.C. €. 231,63
- Fg. 4; Mapp.li 118/502; Via Valle n° 13; P. T; Cat. C/2; Cl. 1; Cons. 76 mq; Sup. totale 78 mq; R.C. €. 70,65
- Fg. 4; Mapp. 114; Via Valle n° 13; P. T; BCNC
- Fg. 4; Mapp. 115/501; Via Valle n° 13; P. T; BCNC

➤ **Intestazione:**

➤ **Esatta rispondenza formale:** i dati catastali identificativi del bene risultano conformi a quanto riportato nella nota di trascrizione del pignoramento: R.G. n° 11354 – R.P. n° 8026, presentata il 18/12/2023 al n° 6 e successivamente gli stessi non hanno subito variazioni.

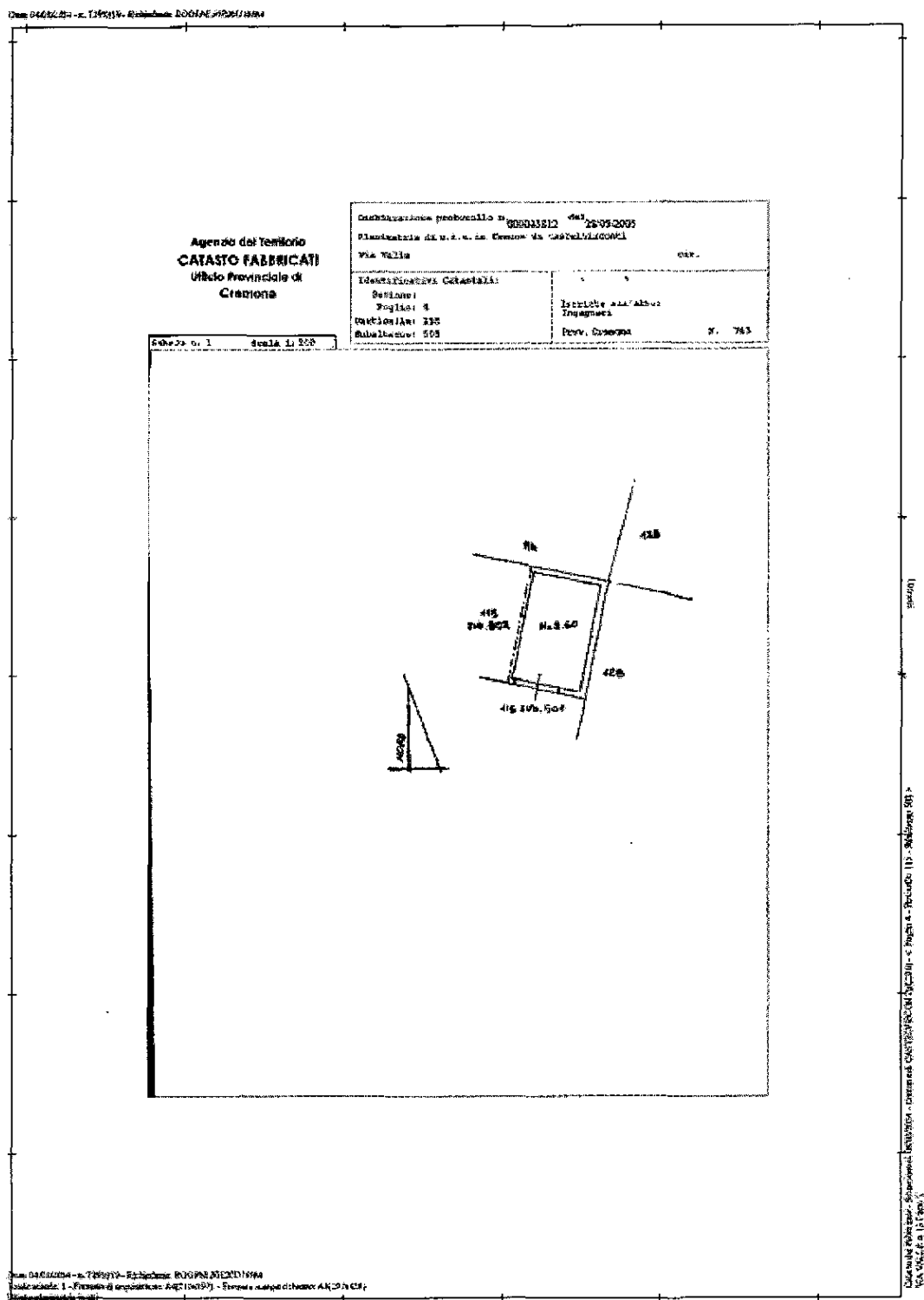
Vedasi visura storica allegata

- **Non conformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente:**

Planimetrie catastali unità immobiliari:







**Fg. 4 – mapp. 115/503**

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
tel. 037221289 – fax. 0372412721 – Sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
E-mail: [studio@archi2due.it](mailto:studio@archi2due.it) – [amministrazione@archi2due.it](mailto:amministrazione@archi2due.it)  
Mail pec: [guido.chiari@archiworldpec.it](mailto:guido.chiari@archiworldpec.it)  
Mail pec: [romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
P.I.: 00827980194





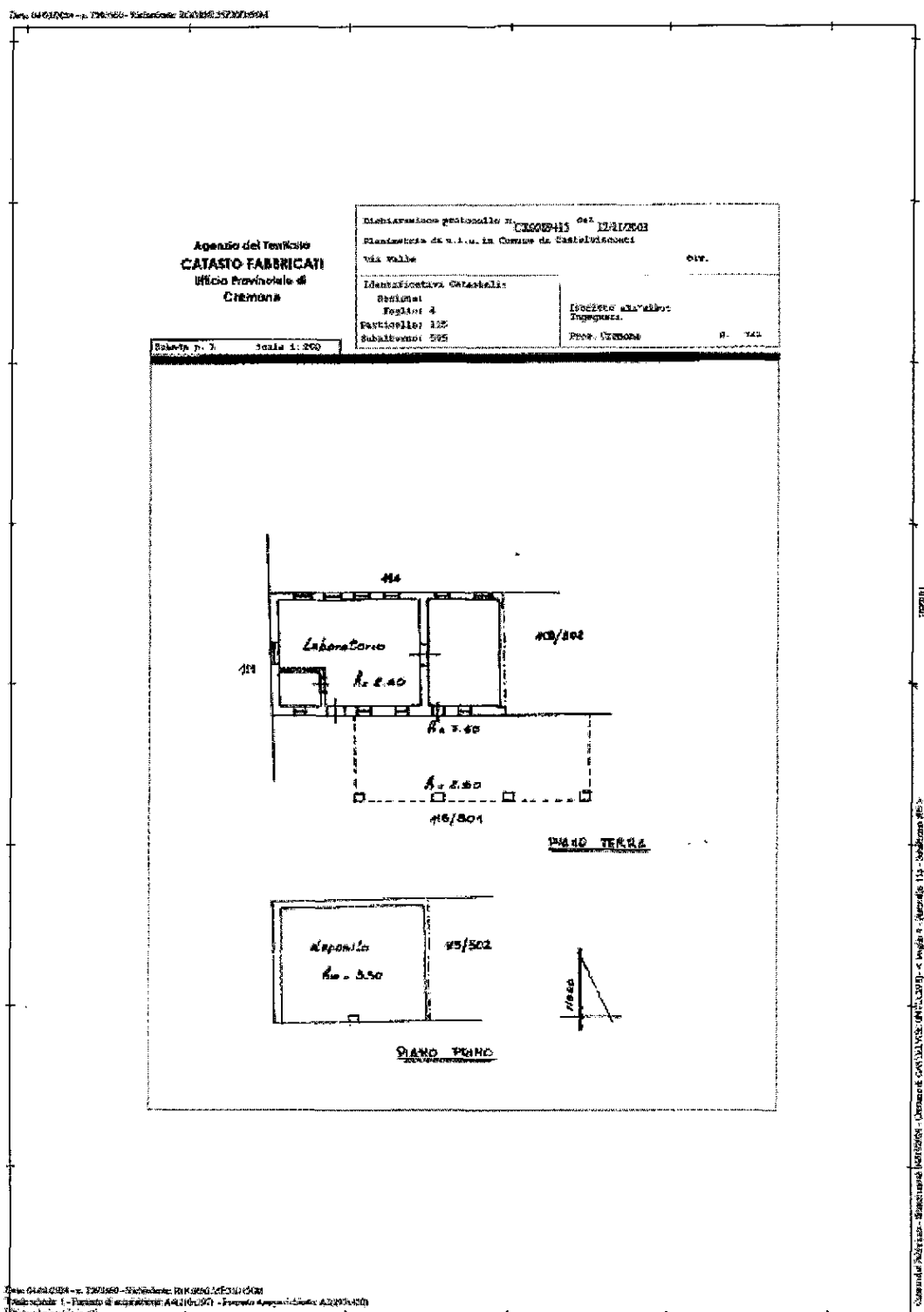


Fig. 4 – mapp. 115/505



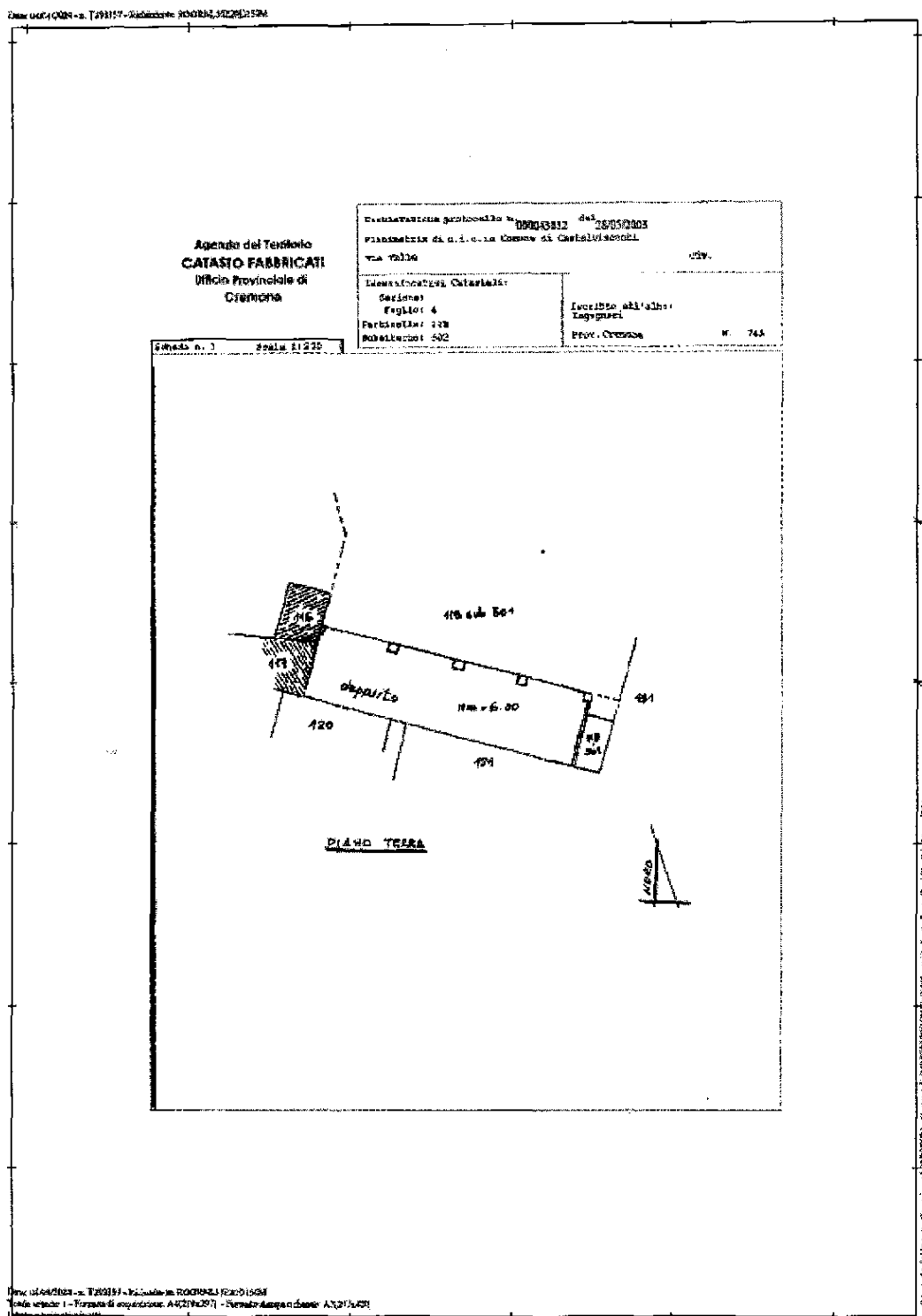
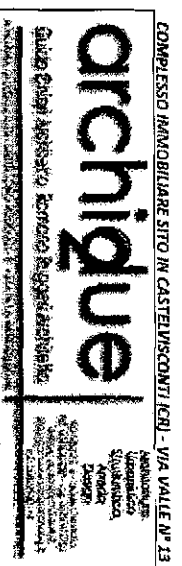
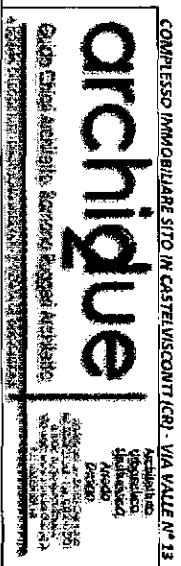


Fig. 4 – mapp. 118/502





**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:**

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà del complesso immobiliare ubicato in Castelviseonti (CR) in via Valle n° 13 in tipologia cascina a corte chiusa ad uso prevalentemente residenziale con porzioni a laboratorio ed a depositi.

La porzione residenziale, allo stato di fatto, consta di: al piano terra, attraverso il giardino dalla via Valle, ingresso, soggiorno, ampia cucina abitabile, che utilizza lo spazio della ex autorimessa, disimpegno, bagno, lavanderia, studio; tramite scala interna, al primo piano: quattro camere, disimpegno e locale igienico; in adiacenza, al piano terra, locale laboratorio con ampio portico ed, al primo piano, locale deposito; in corpo staccato, al piano terra, attraverso il cortile comune, ampio portico ad uso deposito.

**CONFINI:**

a Nord: la via Valle; a Est: dapprima area di cui al mapp. 123 poi fabbricati di cui ai mapp. 128 e 131; a Sud: dapprima area di cui al mapp. 121 poi porzione di area e fabbricato di cui al mapp. 120 indi, per salto rientrante, fabbricato di cui al mapp. 116 infine, per salto sporgente, fabbricato di cui al mapp. 117; a Ovest: dapprima area di cui al mapp. 112 poi area di cui al mapp. 111

Il complesso è riportato nel C.F. del **Comune di Castelviseonti (CR)** come segue: **abitazione di tipo popolare (A/4)** con accessori al Foglio 4 – mapp.li 115 sub. 502 – 118 sub. 501; **autorimessa (C/6)** al Foglio 4 – mapp. 115 sub. 503; **laboratorio (C/3)** al Foglio 4 – mapp. 115 sub. 505; **deposito** al Foglio 4 – mapp. 118/502; **aree scoperte** al Foglio 4 – mapp.li 114 e 115 sub. 501.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in quanto il locale autorimessa, presente in visura e in planimetria, in realtà è utilizzato quale locale cucina a seguito di eliminazione di tramezza di separazione e risulta quindi locale abitativo; è necessario aggiornamento catastale anche per altre più modeste incongruenze; a seguito di accesso agli atti si è verificata l'esistenza di due pratiche edilizie: DIA prot. n° 3012 del 21/11/2007 per opere di straordinaria manutenzione e CILA prot. n° 1511 del 17/11/2022 per opere di rifacimento di porzione di copertura danneggiata da incendio. Lo stato dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici a compendio delle pratiche.

**PREZZO BASE euro 170.000,00 €**

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Luosi Elio di Caravaggio del 23/10/2007 rep. 72006/33428 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cremona il 27/10/2007 al n. 6519 di formalità; favore: per 1/1 di piena proprietà, contro: per 1/1 di piena proprietà.
- Originariamente beni di proprietà di: per 1/1 di piena proprietà, per essergli pervenuti per atto notarile pubblico di Compravendita a rogito

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
tel. 037221239 - fax. 0372412721 - Sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
E-mail: [studio@archi2due.it](mailto:studio@archi2due.it) - [amministrazione@archi2due.it](mailto:amministrazione@archi2due.it)  
Mail pec: [guido.chiari@archiworldpec.it](mailto:guido.chiari@archiworldpec.it)  
Mail pec: [romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
P.I.: 00827980194



Dott. Fantini Roberto di Cremona del 26/06/2003 rep. 19168/2852 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cremona il 08/07/2003 al n. 4694 di formalità.

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

➤ **EPOCA E STATO DELLA COSTRUZIONE:**

Anno di costruzione: complesso risalente a circa seconda metà dell'800. Oggetto di successive modificazioni (vedi provvedimenti edilizi allegati).

Stato di manutenzione: discreto.

➤ **ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO:**

**Pratiche edilizie:**

- Denuncia Inizio Attività - prot. n° 3012 – in data 21/11/2007
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata prot. n° 1511 in data 17/11/2022

➤ **RISPONDEZZA DELLA COSTRUZIONE ALLE PREVISIONI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO**

Lo stato dei luoghi risulta conforme agli ultimi provvedimenti edilizi.

Vedasi copie dei provvedimenti autorizzativi, nonché dei grafici di progetto allegati

**LICENZE EDILIZIE**

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
E-mail: [studio@archi2due.it](mailto:studio@archi2due.it) - [amministrazione@archi2due.it](mailto:amministrazione@archi2due.it)  
Mail pec: [guida.chiari@archiworldpec.it](mailto:guida.chiari@archiworldpec.it)  
Mail pec: [romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
P.I.: 00827980194



D.I.A. prot. n° 3012 del 21.11.2007

[illegible][illegible][illegible][illegible]

**DETTAGLIO DEL PROGETTO**

Il sottoscritto, proprietario dell'immobile di cui alla presente denuncia di inizio attività, come individuato in protocollo, titolare della relazione degli elaborati tecnici e grafici allegati, consapevole delle responsabilità penali che, ai sensi dell'articolo 412 del codice penale e dell'articolo 76 del T.U. approvato con D.L.R. n. 445 del 2000, nel caso di falsificazioni non veritiere e falsità degli atti,

**ASSEVERA**

la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati ed a quelli adottati, in applicazione dell'atto vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, la mancata conoscenza di qualsiasi difetto alla documentazione allegata alla presente denuncia di inizio attività, che ne comprometta parte integrante, individuata nell'elenco di cui alla tabella G.

**DICHIARA**

la veridicità, la esattezza e la completezza degli elaborati tecnici allegati alla presente denuncia e il fatto che la relazione alle autorizzative la materiale di provvedimento in materia, che:

☒ il progetto non è soggetto al parere del Vigili del Fuoco;

☐ è chiaro che il parere del Vigili del Fuoco sia pervenuto direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 5, comma 3, lettera b), del d.P.R. n. 390 del 2001;

☐ è già stato ottenuto il parere del Vigili del Fuoco, di cui si allega copia;

☐ è già stato richiesto il parere del Vigili del Fuoco, come da domanda che si allega in copia, fermo restando che, fino al rilascio del predetto parere la presente denuncia di inizio attività è priva di valore;

la relazione alle autorizzative la materia di vincoli paesistici, che:

☒ l'intervento non è soggetto ad autorizzazione paesistica ai sensi dell'articolo 18 del d.P.R. n. 390 del 2001;

☐ richiede che la autorizzazione paesistica sia concessa direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 5, comma 3, del d.P.R. n. 390 del 2001;

☐ è già stata ottenuta la autorizzazione paesistica, di cui si allega copia;

☐ è già stata richiesta la autorizzazione paesistica, come da domanda che si allega in copia, fermo restando che, fino al rilascio della predetta autorizzazione la presente denuncia di inizio attività è priva di valore;

la relazione alle autorizzative la materia di vincoli idrici, che:

☒ l'intervento non è interessato da vincoli idrici e quindi non è sottoposto a vincolo idrico;

☐ richiede che la autorizzazione paesistica sia concessa direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 5, comma 3, del d.P.R. n. 390 del 2001;

☐ è già stata ottenuta la autorizzazione idrica, di cui si allega copia;

☐ è già stata richiesta la autorizzazione idrica, come da domanda che si allega in copia, fermo restando che, fino al suo rilascio la presente denuncia di inizio attività è priva di valore;

la relazione alle autorizzative la materia di vincoli idrogeologici, che l'intervento richiede:


☒ la conferma alle norme del Codice Civile e alle norme integrative dello stesso e non sono alcun diritto di terzi;


☐ è stato ottenuto l'assenso del terzo interessato;

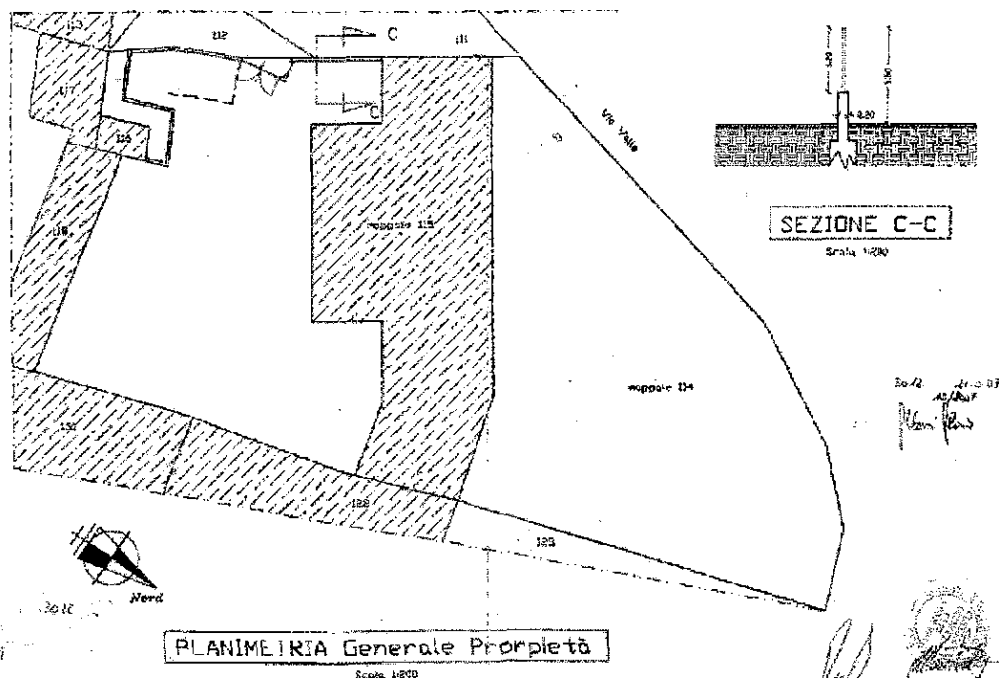
☐ come risulta da asseverazione sottoscritta di cui alla tabella F;

☐ come risulta dalla cartina privata che si allega alla presente denuncia di inizio attività.

In fede,





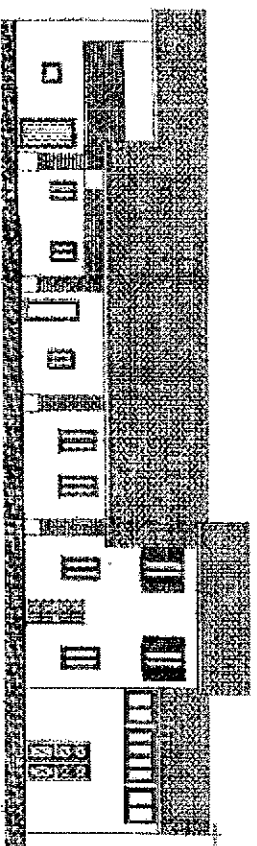


[illegible]

3042 5/14/67  
P. 10-11

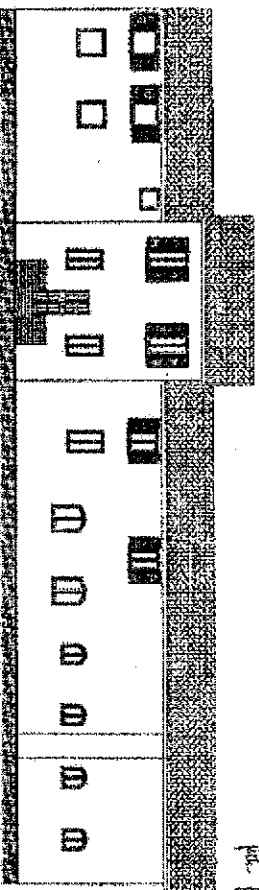
Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
tel. 037221289 - fax. 0372412721 - sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
E-mail: [studio@archidue.it](mailto:studio@archidue.it) - [amministrazione@archidue.it](mailto:amministrazione@archidue.it)  
Mail pec: [guida.chiar@archiworldpec.it](mailto:guida.chiar@archiworldpec.it)





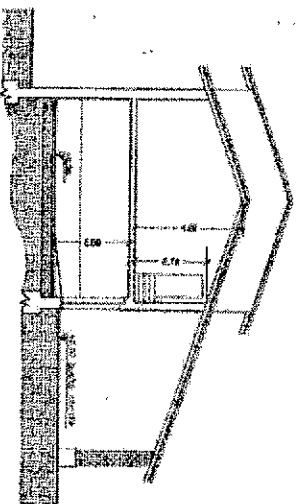
PROSPETTO INTERNO CORTE

non  
regolare  
per  
plan

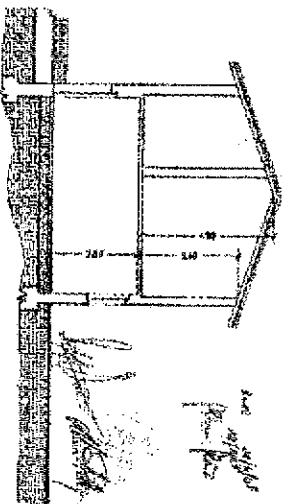


PROSPETTO SULLA VIA VALLE

non  
regolare  
per  
plan



SEZIONE A - A



SEZIONE B - B

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
tel. 037221289 - fax. 0372412721 - sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
E-mail: [studio@archi2due.it](mailto:studio@archi2due.it) - [amministrazione@archi2due.it](mailto:amministrazione@archi2due.it)  
Mail pec: [guido.chiari@archiworldpec.it](mailto:guido.chiari@archiworldpec.it)  
Mail pec: [romanolessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanolessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
P.I.: 00827980194

S.C.I.A. prot. n° 1511 del 17.11.2022

<b>Modello 1</b> Modulo di richiesta di iscrizione al Registro delle Imprese	
1. <b>Dati del richiedente</b> Cognome e Nome: <b>CHIARI GUIDO</b> Indirizzo: <b>VIA MANINI, 6 - 26100 CREMONA</b> Città: <b>CREMONA</b> - Prov.: <b>CR</b> - CAP: <b>26100</b> Telefono: <b>0372/21289</b> - Fax: <b>0372/21272</b> E-mail: <b>studio@archi2due.it</b> - Amministrazione: <b>ammin@archi2due.it</b> Pec: <b>pec@archi2due.it</b>	
2. <b>Dati della società</b> Ragione Sociale: <b>ARCHI2DUE S.R.L.</b> Indirizzo: <b>VIA MANINI, 6 - 26100 CREMONA</b> Città: <b>CREMONA</b> - Prov.: <b>CR</b> - CAP: <b>26100</b> Telefono: <b>0372/21289</b> - Fax: <b>0372/21272</b> E-mail: <b>studio@archi2due.it</b> - Amministrazione: <b>ammin@archi2due.it</b> Pec: <b>pec@archi2due.it</b>	
3. <b>Dati del professionista</b> <b>1</b> Cognome e Nome: <b>CHIARI GUIDO</b> Indirizzo: <b>VIA MANINI, 6 - 26100 CREMONA</b> Città: <b>CREMONA</b> - Prov.: <b>CR</b> - CAP: <b>26100</b> Telefono: <b>0372/21289</b> - Fax: <b>0372/21272</b> E-mail: <b>studio@archi2due.it</b> - Amministrazione: <b>ammin@archi2due.it</b> Pec: <b>pec@archi2due.it</b>	
4. <b>Dati della società</b> Ragione Sociale: <b>ARCHI2DUE S.R.L.</b> Indirizzo: <b>VIA MANINI, 6 - 26100 CREMONA</b> Città: <b>CREMONA</b> - Prov.: <b>CR</b> - CAP: <b>26100</b> Telefono: <b>0372/21289</b> - Fax: <b>0372/21272</b> E-mail: <b>studio@archi2due.it</b> - Amministrazione: <b>ammin@archi2due.it</b> Pec: <b>pec@archi2due.it</b>	

<b>Modello 2</b> Modulo di richiesta di iscrizione al Registro delle Imprese	
1. <b>Dati del richiedente</b> Cognome e Nome: <b>CHIARI GUIDO</b> Indirizzo: <b>VIA MANINI, 6 - 26100 CREMONA</b> Città: <b>CREMONA</b> - Prov.: <b>CR</b> - CAP: <b>26100</b> Telefono: <b>0372/21289</b> - Fax: <b>0372/21272</b> E-mail: <b>studio@archi2due.it</b> - Amministrazione: <b>ammin@archi2due.it</b> Pec: <b>pec@archi2due.it</b>	
2. <b>Dati della società</b> Ragione Sociale: <b>ARCHI2DUE S.R.L.</b> Indirizzo: <b>VIA MANINI, 6 - 26100 CREMONA</b> Città: <b>CREMONA</b> - Prov.: <b>CR</b> - CAP: <b>26100</b> Telefono: <b>0372/21289</b> - Fax: <b>0372/21272</b> E-mail: <b>studio@archi2due.it</b> - Amministrazione: <b>ammin@archi2due.it</b> Pec: <b>pec@archi2due.it</b>	
3. <b>Dati del professionista</b> <b>1</b> Cognome e Nome: <b>CHIARI GUIDO</b> Indirizzo: <b>VIA MANINI, 6 - 26100 CREMONA</b> Città: <b>CREMONA</b> - Prov.: <b>CR</b> - CAP: <b>26100</b> Telefono: <b>0372/21289</b> - Fax: <b>0372/21272</b> E-mail: <b>studio@archi2due.it</b> - Amministrazione: <b>ammin@archi2due.it</b> Pec: <b>pec@archi2due.it</b>	
4. <b>Dati della società</b> Ragione Sociale: <b>ARCHI2DUE S.R.L.</b> Indirizzo: <b>VIA MANINI, 6 - 26100 CREMONA</b> Città: <b>CREMONA</b> - Prov.: <b>CR</b> - CAP: <b>26100</b> Telefono: <b>0372/21289</b> - Fax: <b>0372/21272</b> E-mail: <b>studio@archi2due.it</b> - Amministrazione: <b>ammin@archi2due.it</b> Pec: <b>pec@archi2due.it</b>	

<b>Modello 3</b> Modulo di richiesta di iscrizione al Registro delle Imprese	
1. <b>Dati del richiedente</b> Cognome e Nome: <b>CHIARI GUIDO</b> Indirizzo: <b>VIA MANINI, 6 - 26100 CREMONA</b> Città: <b>CREMONA</b> - Prov.: <b>CR</b> - CAP: <b>26100</b> Telefono: <b>0372/21289</b> - Fax: <b>0372/21272</b> E-mail: <b>studio@archi2due.it</b> - Amministrazione: <b>ammin@archi2due.it</b> Pec: <b>pec@archi2due.it</b>	
2. <b>Dati della società</b> Ragione Sociale: <b>ARCHI2DUE S.R.L.</b> Indirizzo: <b>VIA MANINI, 6 - 26100 CREMONA</b> Città: <b>CREMONA</b> - Prov.: <b>CR</b> - CAP: <b>26100</b> Telefono: <b>0372/21289</b> - Fax: <b>0372/21272</b> E-mail: <b>studio@archi2due.it</b> - Amministrazione: <b>ammin@archi2due.it</b> Pec: <b>pec@archi2due.it</b>	
3. <b>Dati del professionista</b> <b>1</b> Cognome e Nome: <b>CHIARI GUIDO</b> Indirizzo: <b>VIA MANINI, 6 - 26100 CREMONA</b> Città: <b>CREMONA</b> - Prov.: <b>CR</b> - CAP: <b>26100</b> Telefono: <b>0372/21289</b> - Fax: <b>0372/21272</b> E-mail: <b>studio@archi2due.it</b> - Amministrazione: <b>ammin@archi2due.it</b> Pec: <b>pec@archi2due.it</b>	
4. <b>Dati della società</b> Ragione Sociale: <b>ARCHI2DUE S.R.L.</b> Indirizzo: <b>VIA MANINI, 6 - 26100 CREMONA</b> Città: <b>CREMONA</b> - Prov.: <b>CR</b> - CAP: <b>26100</b> Telefono: <b>0372/21289</b> - Fax: <b>0372/21272</b> E-mail: <b>studio@archi2due.it</b> - Amministrazione: <b>ammin@archi2due.it</b> Pec: <b>pec@archi2due.it</b>	

<b>Modello 4</b> Modulo di richiesta di iscrizione al Registro delle Imprese	
1. <b>Dati del richiedente</b> Cognome e Nome: <b>CHIARI GUIDO</b> Indirizzo: <b>VIA MANINI, 6 - 26100 CREMONA</b> Città: <b>CREMONA</b> - Prov.: <b>CR</b> - CAP: <b>26100</b> Telefono: <b>0372/21289</b> - Fax: <b>0372/21272</b> E-mail: <b>studio@archi2due.it</b> - Amministrazione: <b>ammin@archi2due.it</b> Pec: <b>pec@archi2due.it</b>	
2. <b>Dati della società</b> Ragione Sociale: <b>ARCHI2DUE S.R.L.</b> Indirizzo: <b>VIA MANINI, 6 - 26100 CREMONA</b> Città: <b>CREMONA</b> - Prov.: <b>CR</b> - CAP: <b>26100</b> Telefono: <b>0372/21289</b> - Fax: <b>0372/21272</b> E-mail: <b>studio@archi2due.it</b> - Amministrazione: <b>ammin@archi2due.it</b> Pec: <b>pec@archi2due.it</b>	
3. <b>Dati del professionista</b> <b>1</b> Cognome e Nome: <b>CHIARI GUIDO</b> Indirizzo: <b>VIA MANINI, 6 - 26100 CREMONA</b> Città: <b>CREMONA</b> - Prov.: <b>CR</b> - CAP: <b>26100</b> Telefono: <b>0372/21289</b> - Fax: <b>0372/21272</b> E-mail: <b>studio@archi2due.it</b> - Amministrazione: <b>ammin@archi2due.it</b> Pec: <b>pec@archi2due.it</b>	
4. <b>Dati della società</b> Ragione Sociale: <b>ARCHI2DUE S.R.L.</b> Indirizzo: <b>VIA MANINI, 6 - 26100 CREMONA</b> Città: <b>CREMONA</b> - Prov.: <b>CR</b> - CAP: <b>26100</b> Telefono: <b>0372/21289</b> - Fax: <b>0372/21272</b> E-mail: <b>studio@archi2due.it</b> - Amministrazione: <b>ammin@archi2due.it</b> Pec: <b>pec@archi2due.it</b>	



Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
 tel. 0372/21289 - fax 0372/21272 - sito web: www.studioarchidue.it  
 E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it  
 Mail pec: guida.chiari@archiworldpec.it  
 Mail pec: romanodlessandro.ruggeri@archiworldpec.it  
 P.I.: 00827980194

[illegible][illegible][illegible][illegible]







[illegible]

**MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

**RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA**

L'indicazione in oggetto si riferisce allo **scorporamento** di Foglio 4 Mappele 115 Suo. 002. Il giorno 14.05.2010, alle ore 14.00, ha luogo una conferenza dei servizi al Piano Pluriennale di Sviluppo del Piano di Gestione del territorio, in cui si discute l'opportunità di procedere allo scorporamento del foglio 4 Mappele 115 Suo. 002, in quanto lo stesso foglio è stato già oggetto di un'operazione di scorporamento, in quanto il foglio 4 Mappele 115 Suo. 002, è stato già oggetto di un'operazione di scorporamento, in quanto il foglio 4 Mappele 115 Suo. 002, è stato già oggetto di un'operazione di scorporamento.

Spring, 15.11.2022

17 NOV. 1942

**FACCIOCCHI DOM. ALBERTO**

Mobile: 335 71 34 225 - Mail: [335sectors@335sectors.com](mailto:335sectors@335sectors.com)

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

**L'immobile pignorato risulta occupato dal debitore esecutato ed è arredato e occupato da masserizie.**

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

- **Verificata l'assenza di pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.**

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- Ipoteca volontaria n. 3218 del 27/10/2007 favore: Banca di Credito Cooperativo di Ghisalba (Bergamo) società cooperativa sede Ghisalba, (domicilio ipotecario eletto: Ghisalba, via Francesca n. 3) e contro: \_\_\_\_\_ per Euro 140.000,00 di cui Euro 70.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Luosi Elio, Notaio in Caravaggio, in data 23/10/2007 rep. 72007/33429.
- Ipoteca volontaria n. 3219 del 27/10/2007 favore: Banca di Credito Cooperativo di Ghisalba (Bergamo) società cooperativa sede Ghisalba, (domicilio ipotecario eletto: Ghisalba, via Francesca n. 3) e contro \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ quale debitore non datore di ipoteca; per Euro 260.000,00 di cui Euro 130.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Luosi Elio, Notaio in Caravaggio, in data 23/10/2007 rep. 72009/33430.

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
tel. 037221289 - fax. 0372412721 - Sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
E-mail: [studio@archi2due.it](mailto:studio@archi2due.it) - [amministrazione@archi2due.it](mailto:amministrazione@archi2due.it)  
Mail pec: [guido.chiari@archiworldpec.it](mailto:guido.chiari@archiworldpec.it)  
Mail pec: [romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
P.I.: 00827980194



- Ipoteca giudiziale n. 2343 del 14/12/2009 favore: C.C.&C. SAS sede Piacenza, (domicilio ipotecario eletto: non riportato) e contro: per Euro 77.000,00 di cui Euro 75.000,00 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, pubblico Ufficiale Tribunale di Piacenza, sede Piacenza, in data 12/10/2009 rep. 1894.
- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione n. 271 del 06/03/2018 favore: Agenzia delle Entrate Riscossione, sede Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Andrea Moretti, 11 - Bergamo) e contro: per Euro 57.095,18 di cui Euro 28.547,59 per capitale, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione, in data 05/03/2018 rep. 2161/1918.
- Pignoramento Immobiliare n. 8026 del 18/12/2023 favore: BCC NPLS 2020 S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (richiedente: BCC NPLS 2020 S.R.L. - CONEGLIANO, VIA VITTORIO ALFIERI 1) e contro: Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Cremona, in data 16/11/2023 rep. 2912.

#### **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

- A seguito di verifica si conferma che non esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

#### **SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

- A seguito di verifica si conferma che non esistono vincoli o oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

#### **COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE PER LE DIFFORMITA' CATASTALI:**

- PREDISPOSIZIONE DI N°2 SCHEDE CATASTALI AGGIORNATE	€ 900,00
- TRIBUTI PRATICA DOCEA	€ 100,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.000,00 (*)</b>
(*) esclusi iva e oneri	

#### **QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.**

- A seguito di verifica si conferma che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

#### **QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

- A seguito di verifica si conferma che sui beni pignorati non esistono pesi ed oneri di altro tipo.

#### **QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

- Si conferma quanto esposto al precedente punto 8 e pertanto che:
- non vi sono debiti residui accertati in corso;
  - non vi sono procedimenti in corso per il bene pignorato.

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
 tel. 037221289 - fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it  
 E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it  
 Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it  
 Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it  
 P.I.: 00827980194





**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.****Criteri di stima e attribuzione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione**

Verificato lo stato di fatto, le caratteristiche tipologiche sopra descritte, e constatandone le caratteristiche ambientali, i servizi primari e secondari presenti nella zona, nonché la vetustà degli immobili, tenuto conto della posizione e dell'ubicazione del bene oggetto di stima, della situazione attuale di mercato immobiliare, delle servitù attive e passive, dei valori correnti di mercato (nella zona NON sono stati individuati immobili oggetto di recenti compravendite), considerato che sono stati individuati tre immobili consimili, proposti in compravendita e facenti parte del medesimo segmento di mercato, si è giunti alla determinazione del valore di mercato come segue:

Osservazione del mercato immobiliare e scelta comparabili.

**PREMESSA**

Si riportano, per paragone, alcuni esempi di immobili in vendita a Castelviseconti o nei dintorni:

- Castelviseconti - in centro in caratteristica e tranquilla corte, casa indipendente composta da soggiorno, cucina abitabile, cucinotto e ripostiglio al piano terra, disimpegno, 3 camere da letto e bagno al piano primo. L'abitazione è nel suo complesso abitabile da subito, il riscaldamento è termoa autonomo, il pavimento è in parte ceramica monocottura in parte in graniglia. Completano la proprietà un ampio box con sovrastante locale fienile/deposito in corpo staccato.  
In vendita a 70.000 €. - mq. 120 - 583,33 €/mq. - Buono stato
- In un piccolo borgo della campagna cremonese a soli 10 minuti da principali servizi vendesi ampia porzione di casa disposta su due piani abitativi. Allo stato attuale, l'immobile è per il 50% ristrutturato e per il 50% da ristrutturare. Piano terra: Cucina - Bagno - Tre Vani - Corridoio - N. 2 Rustici - Ripostiglio - Cortile di Proprietà e Portico Coperto; Piano primo: Bagno - Disimpegno - Corridoio - Quattro Vani di cui uno dotato di Balcone - Ampia Soffitta - Terrazza - Sottotetto con Legnaia.  
In vendita a 145.000 €. - mq. 350 - 414,28 €/mq. - Discreto stato
- Abitazione autonoma in vendita a Castelviseconti. Questo fabbricato residenziale di 135 mq. offre ampi spazi abitativi per gli amanti dell'indipendenza. Al piano terra troverai un accogliente ingresso, un luminoso soggiorno, una cucina abitabile, un disimpegno, un bagno con doccia e un comodo ripostiglio. La scala ti condurrà al piano superiore, dove troverai le camere da letto matrimoniali. Il riscaldamento è a stufe. La proprietà include anche un'ampia area cortilizia/verde di 318 mq, ideale per godersi momenti di relax all'aperto.  
In vendita a 33.000 €. - mq. 135 - 244, 44 €/mq. - Da ristrutturare
- Tre Piani Abitativi di circa 70mq cadauno. L'immobile è composto da Ingresso - Sala da Pranzo - Cucina - Soggiorno - Locale Lavanderia e Bagno al Piano Terra, Due Camere - Bagno e Ripostiglio al Piano Primo, Soffitta al Piano Secondo. Rustico - Autorimessa e Giardino di Proprietà posti al Piano Terra e in Corpo Staccato.  
In Vendita a 90.000 €. - 250 mq. - 360 €/mq. - Discreto stato

Considerato che gli immobili trovati si presentano in condizioni simili rispetto a quello periziato, non avendo trovato ulteriori comparabili e constatando che i valori OMI emessi dall'Agenzia delle Entrate delle abitazioni civili in ottimo stato sono compresi tra un minimo di € 245,00 ed un massimo di € 580,00 si ritiene equo valutare l'immobile in questione, adottando un valore pari a **320,00 €/mq**

Quotazioni Fimaa

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
tel. 037221289 - fax. 0372412721 - Sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
E-mail: [studio@archi2due.it](mailto:studio@archi2due.it) - [amministrazione@archi2due.it](mailto:amministrazione@archi2due.it)  
Mail pec: [guido.chiari@archiworldpec.it](mailto:guido.chiari@archiworldpec.it)  
Mail pec: [romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
P.I.: 00327980194



**SONCINO (compravendita)**

COMUNE	Da distribuire		1979-1994		1995-2000		2001-2015		2016-2023		AUTOPREZZO (valore appross. a 2015)		NEGOZI	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
SONCINO	300	400	350	500	500	700	800	1000	1200	1800	10000	22500	800	1500

**CASTELLEONE (compravendita)**

COMUNE	Da distribuire		1979-1994		1995-2000		2001-2015		2016-2023		AUTOPREZZO (valore appross. a 2015)		NEGOZI	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
CASTELLEONE	250	450	200	300	500	1100	1300	1500	1800	8500	16000	900	1800	

**PIZZIGHETTONE, SORESINA (compravendita)**

COMUNE	Da distribuire		1979-1994		1995-2000		2001-2015		2016-2023		AUTOPREZZO (valore appross. a 2015)		NEGOZI	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
PIZZIGHETTONE	300	400	400	500	600	850	900	1300	1200	1700	6000	12000	350	500
SORESINA	100	200	200	300	400	600	700	800	1000	1300	4000	8000	600	1200

**Quotazione banca dati Agenzia delle Entrate****Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CREMONA

Comune: CASTELVISCONE

Rusta/zona: Centro/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: E1

Mittente catastale n.:

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (E/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (E/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	700	L	1,8	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,5	2,1	L
Box	NORMALE	400	600	L	1,6	2,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	250	370	L	0,9	1,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	180	260	L	0,7	1	L
Vile e Villini	NORMALE	650	950	L	2,3	3,2	L

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
tel. 037221289 - fax. 0372412721 - Sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
E-mail: [studio@archi2due.it](mailto:studio@archi2due.it) - [amministrazione@archi2due.it](mailto:amministrazione@archi2due.it)  
Mail pec: [guido.chiari@archiworldpec.it](mailto:guido.chiari@archiworldpec.it)  
Mail pec: [romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
P.I.: 00827980194



DESTINAZIONE	SUPERFICI LORDE (mq)	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICI COMMERCIALI (mq)	VALORE DI MERCATO €/mq	VALORE DI MERCATO TOTALE
Giardino	700,51	0,10	70,05	320,00	€ 22.416,32
Cortile	619,36	0,10	61,94	320,00	€ 19.819,52
Appartamento PT	185,26	1,00	185,26	320,00	€ 59.283,20
Accessorio PT	9,05	0,25	2,26	320,00	€ 724,00
Portico 1	80,82	0,25	20,21	320,00	€ 6.465,60
Portico 2	82,96	0,25	20,74	320,00	€ 6.636,80
Laboratorio PT	87,74	0,70	61,42	320,00	€ 19.653,76
Appartamento P1	185,35	1,00	185,35	320,00	€ 59.312,00
Deposito P1	87,41	0,25	21,85	320,00	€ 6.992,80
<b>TOTALE</b>	<b>2.038,46</b>		<b>629,08</b>		<b>€ 201.304,00</b>

Si ritiene corretto come da precedente punto 8 ricordare che pendono sugli immobili in oggetto gli importi da corrispondere riguardo gli oneri di regolarizzazione catastale per 1.000,00 € esclusa IVA che vengono detratti dal totale della tabella.

Pertanto, tenuto conto dei criteri sopra descritti e di ogni altro fattore positivo o negativo capace di caratterizzare la stima, preso atto della realtà di mercato corrente ed esperiti gli opportuni conteggi, il sottoscritto giudica ed attribuisce all'immobile oggetto di pignoramento il

- valore di mercato di €. 200.304,00 (euro duecentomilatrecentoquattro/00).
- Il prezzo a base d'asta si ritiene idoneo pari a €. 170.000,00 (euro centosettantamila/00)

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

- Il bene oggetto di pignoramento è così intestato:

\_\_\_\_\_ proprietario  
1/1;

Le condizioni di intestazione del bene comportano la valutazione dell'intero senza procedere alla suddivisione per quote.

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

- Richiesti al Comune di Castelvisconti i Certificati di residenza storico e di Stato Civile dell'esecutato.

**CONCLUSIONI:**

In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. Ill. ma, il sottoscritto ha valutato l'abitazione in oggetto, ha rilevato che trattasi di bene immobile di piena proprietà, e in conformità a quanto riportato nel quesito ha riportato l'intero valore.

Il sottoscritto ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitogli rimanendo sempre a disposizione per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

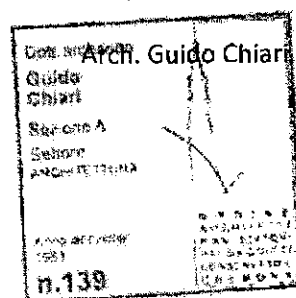


## Allegati:

- 1) Documentazione fotografica e ortofoto;
- 2) Restituzione grafica stato di fatto dei luoghi;
- 3) Certificato di residenza storico;
- 4) Visura catastale storica;
- 5) Estratto di mappa;
- 6) Planimetria catastale;
- 7) Raffronto stato di fatto/planimetrie catastali
- 8) Estratto di PGT e legenda;
- 9) Attestato di prestazione energetica;
- 10) Licenze edilizie e agibilità;
- 11) Ispezione ipotecaria.

Cremona, lì 30.10.2024

L'esperto estimatore



Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona  
tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: [www.studioarchidue.it](http://www.studioarchidue.it)  
E-mail: [studio@archi2due.it](mailto:studio@archi2due.it) - [amministrazione@archi2due.it](mailto:amministrazione@archi2due.it)  
Mail pec: [guido.chiari@archiworldpec.it](mailto:guido.chiari@archiworldpec.it)  
Mail pec: [romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it](mailto:romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it)  
P.I.: 00827980194

