

archique

Guido Chiari Architetto Romano Ruggeri Architetto

Architettura
Urbanistica
Strutturistica
Arredo
Design

Consulenza

REPUBBLICA ITALIANA**TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° 64/2024 R.G.E.

PROMOSSA DA: **[REDACTED]**DEBITORE: **[REDACTED]**GIUDICE: **GOP avv. GIORGIO TROTTA****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

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



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n° 64/2024 R.G.E., promossa da:

[REDACTED]
Contro
[REDACTED]

Diritto: piena proprietà (1/1)

Bene: Complesso immobiliare in tipologia a cortina costituito da porzione residenziale con accessori e porzione ad uso autorimessa.

Ubicazione: Soresina (CR) – via Pozzo Farinello n° 19

Stato: scarso

Lotti: unico

Dati Catastali attuali: Catasto Fabbricati del Comune di Soresina (CR): **abitazione di tipo economico (A/3)** con accessori al Foglio 15 – mapp.li 321/10-326/5-328; **autorimessa (C/6)** al Foglio 15 – mapp. 321/11

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna

Irregolarità/abusi: non verificabile

Valore di stima: €. 35.284,14 (valore di mercato) - €. 30.000,00 (valore base d'asta)

Vendibilità: sufficiente

Motivo: contesto, ridotte dimensioni

Pubblicità: inserzione su siti dedicati quali "Immobiliare.it"

Occupazione: occupato

Titolo di occupazione: abitato dall'attuale proprietario

Oneri: nessuno

Varie: nessuna

APE: SI - classe energetica D

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) Estratto di PGT e legenda;
- 8) Attestato di prestazione energetica;
- 9) Ispezione ipotecaria.



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° 141/2022 R.G.E.

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

In data 17 Maggio 2024, l'ill.mo sig. Giudice (GOP) avv. Giorgio Trotta, 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 01.06.2024, 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 ██████████, contro ██████████, sono le unità immobiliari ad uso residenziale ed autorimessa site in Soresina (CR), in via Pozzo Farinello n° 19, ed identificate catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Soresina (CR) al Foglio 15

- **abitazione con accessori (A/3)** al Foglio 15 – mapp.li 321/10-326/5-328;
- **autorimessa (C/6)** al Foglio 15 – mapp. 321/11

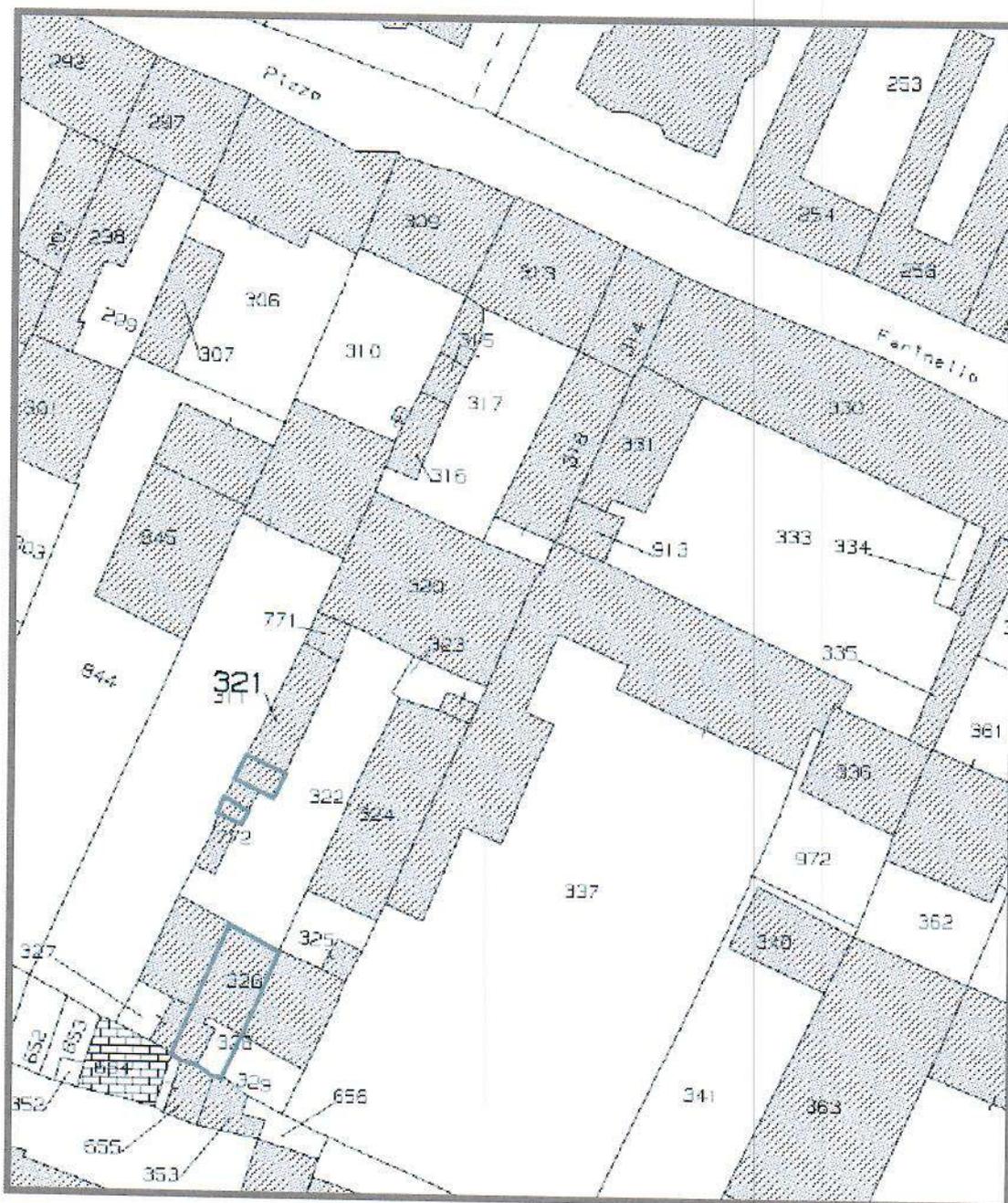
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

- Il diritto reale esistente sui beni in oggetto consiste nella piena proprietà a favore di: ██████████, nato il 14/04/1982 in Italia a Soresina (CR), proprietario 1/1;
- I beni oggetto del presente pignoramento risultano così identificati catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Soresina (CR) al Foglio 15 – mapp.li 321/10-326/5-328 (abitazione con accessori) e Foglio 15 – mapp. 321/11 (autorimessa).

N.B.: i dati catastali identificativi del bene risultano conformi a quanto riportato nella nota di trascrizione del pignoramento: R.G. n° 3510 – R.P. n° 2648, presentata il 02/05/2024 al n° 9



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



Estratto Mappa - Comune di Soresina (CR) - Fig. 15 Mapp.li 321-326-328

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





Ortofoto da Bing Maps

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

➤ **TIPOLOGIA DELLA COSTRUZIONE:**

Complesso immobiliare, ad uso residenziale ed autorimessa, in tipologia a cortina sito in via Pozzo Farinello n° 19 - altezza netta appartamento PT = 2,80 m, P1° 3,00 m - altezza netta lavanderia PT = 2,70 m – altezza netta sgombero P1° = 2,70 m - altezza netta autorimessa = 2,15 m.

➤ **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

Il complesso immobiliare oggetto di perizia è catastalmente costituito da una unità immobiliare ad uso residenziale disposta su due livelli (terra e primo) con accessori in corpo staccato (lavanderia al piano terra e sgombero al primo piano) e da una unità immobiliare adibita ad autorimessa. Annesso all'appartamento è anche un piccolo cortiletto intercluso. La porzione residenziale consta di: al piano terra, con accesso pedonale dal cortile comune, ingresso/soggiorno, ripostiglio sottoscala, cucina, disimpegno, bagno e cortiletto; al primo piano camera da letto matrimoniale con balcone, camera da letto singola, piccolo w.c.. Annesse all'appartamento, in corpo staccato, sono un locale lavanderia al piano terra ed un locale sgombero al primo piano. In quest'ultimo corpo di fabbrica trova ubicazione anche l'autorimessa.

➤ **STATO DELL'IMMOBILE:**

Le unità immobiliari, abitate dal proprietario, risultano in stato di manutenzione precario causa l'incuria. Strutturalmente l'edificio è costituito da murature perimetrali in laterizio, orizzontamenti in laterocemento, copertura in tavelloni in laterizio e manto in tegole curve. La tipologia delle finiture lascia supporre un intervento di manutenzione databile intorno alla metà degli anni '80 su impianto già esistente e consolidato. La scala interna è in c.a. con rivestimento in pietra naturale; tutti i pavimenti ed i rivestimenti di bagni e cucina sono in piastrelle di ceramica monocottura; i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, avvolgibili in pvc e zanzariere; le porte interne sono in legno tamburato, mentre il portoncino d'ingresso è in legno a due ante.

L'impianto di riscaldamento, ora in disuso, consta di caldaia murale non più funzionante e termosifoni in ghisa; la fonte di riscaldamento attualmente utilizzata è una stufa a pellet nel locale soggiorno al piano terra; l'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante boyler ad accumulo; è presente impianto di condizionamento con unità esterna e split interno non più funzionante; l'impianto elettrico risulta essere sottotraccia.



➤ **CONSISTENZA DELLA PROPRIETA':**

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICI LORDE (mq)	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICI COMMERCIALI (mq)
Appartamento	T	43,24	1,00	43,24
Cortiletto	T	15,15	0,10	1,52
Lavanderia	T	5,22	0,25	1,31
Autorimessa	T	12,09	0,70	8,46
Appartamento	1	34,34	1,00	34,34
Balcone	1	3,87	0,25	0,97
Sgombero	1	12,09	0,25	3,02
TOTALE		126,00		92,85

➤ **ESPOSIZIONE:**

L'alloggio è libero sui lati Nord-Est (fronte cortile comune) e parzialmente sui lati Sud-Est e Sud-Ovest (affaccio su cortiletto interno di uso esclusivo).

➤ **AZZONAMENTO NEL VIGENTE P.G.T.:**

Il complesso, nella classificazione territoriale del P.G.T. rientra in Ambito del Tessuto Urbano Consolidato – Tessuti residenziali – Tessuti a cortina edilizia.

Destinazioni d'uso ammesse: residenza e compatibili

Tipologie di trasformazione: tutte

(Vedasi tabella art. 43 della Normativa del Piano delle Regole Integrato)

➤ **CONTESTO URBANO:**

Gli immobili oggetto della presente relazione ricadono nel nucleo di antica formazione della città in zona semicentrale, a destinazione prevalentemente residenziale, e vicina ai principali servizi. Risulta un po' scomodo il parcheggio per la dimensione ridotta della via.

➤ **CONFINI**

Appartamento in un sol corpo unitamente al cortiletto esclusivo PT

Nord-Est: cortile comune di cui al mapp. 322

Sud-Est: dapprima ragioni di cui al mapp. 326/6 indi ragioni di cui al mapp. 329

Sud-Ovest: dapprima ragioni di cui al mapp. 353 indi ragioni di cui al mapp. 655

Nord Ovest: ragioni di cui al mapp. 327 indi ragioni di cui al mapp. 326/3la part. 385 e part. 441

Appartamento in un sol corpo unitamente al cortiletto esclusivo P1°

Nord-Est: vuoto su cortile comune di cui al mapp. 322

Sud-Est: dapprima ragioni di cui al mapp. 326/6 indi vuoto su ragioni di cui al mapp. 329

Sud-Ovest: dapprima vuoto su ragioni di cui al mapp. 353 indi vuoto su ragioni di cui al mapp. 655

Nord Ovest: ragioni di cui al mapp. 327 indi ragioni di cui al mapp. 326/3la part. 385 e part. 441



Lavanderia PT

Nord-Est: ragioni di cui al mapp. 321/504

Sud-Est: il cortile comune

Sud-Ovest: dapprima il cortile comune indi ragioni di cui al mapp. 772

Nord Ovest: ragioni di cui al mapp. 312

Sgombero P1°

Nord-Est: ragioni di cui al mapp. 321/503

Sud-Est: il vuoto sul cortile comune

Sud-Ovest: dapprima il vuoto sul cortile comune indi il vuoto su ragioni di cui al mapp. 772

Nord Ovest: il vuoto su ragioni di cui al mapp. 312

Autorimessa PT

Nord-Est: ragioni di cui al mapp. 321/503

Sud-Est: il cortile comune

Sud-Ovest: dapprima il cortile comune indi ragioni di cui al mapp. 321/504

Nord Ovest: ragioni di cui al mapp. 312

➤ **ACCESSI:**

Accessi pedonale e carraio da via Pozzo Farinello n° 19

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE completa:**

Unità immobiliari ad uso residenza con accessori ed autorimessa censite al Catasto Fabbricati del Comune di Soresina al Fg. 15 come segue:

appartamento con accessori – mapp.li 321/10-326/5-328; via Pozzo Farinello n° 19; P.T-1; Cat. A/3 - Cl. 3 – Consistenza 6 vani; Sup. totale 78 mq. – Sup. totale escluse aree scoperte 76 mq.; R.C. €. 303,68;

autorimessa – mapp. 321/11; via Pozzo Farinello n° 19; P.T; Cat. C/6 - Cl. 4 – Consistenza 9 mq.; R.C. €. 13,94;

Intestazione: _____

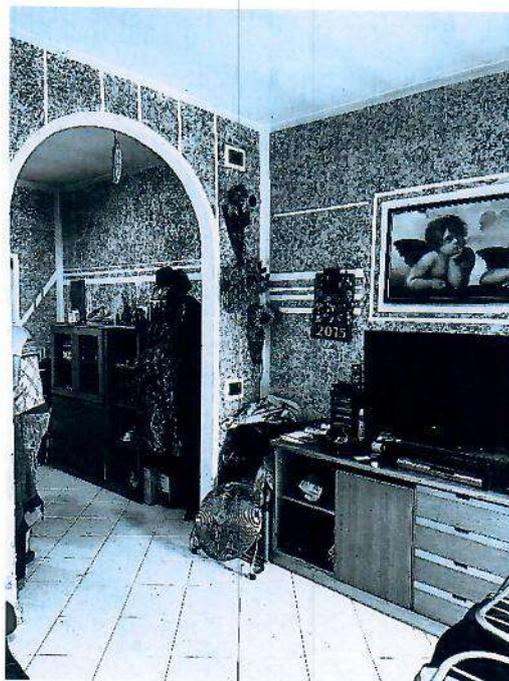
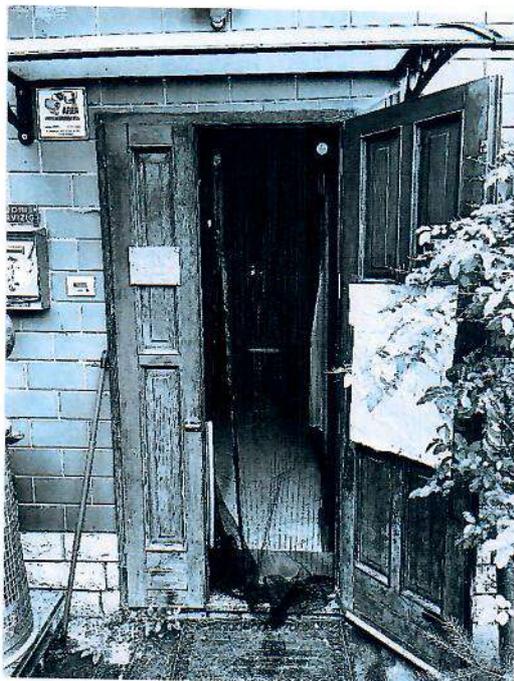
proprietario per 1/1.

➤ **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

Il perito ha provveduto a far redigere l'APE relativo all'abitazione con codice identificativo n° 1909800017124 registrato il 26.09.2024 valido fino al 26.09.2034

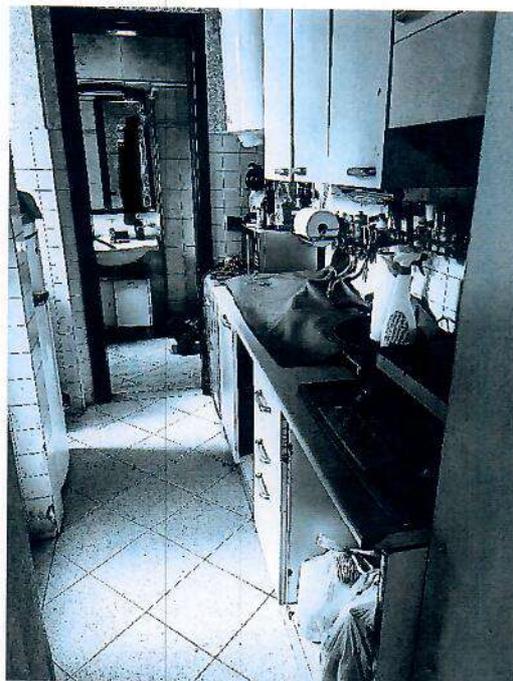
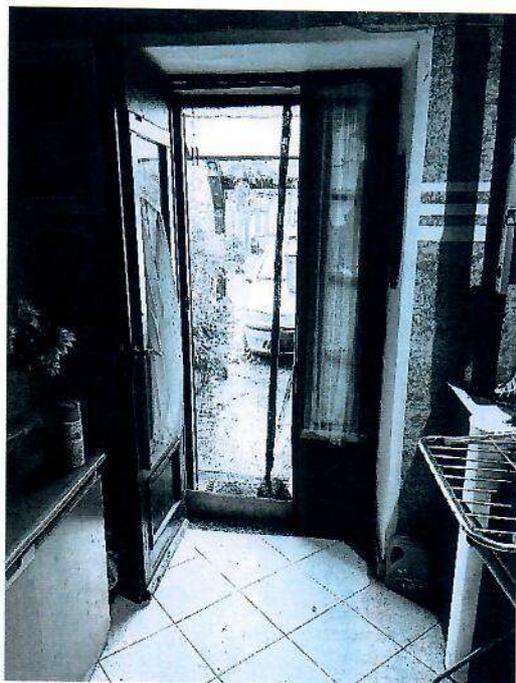
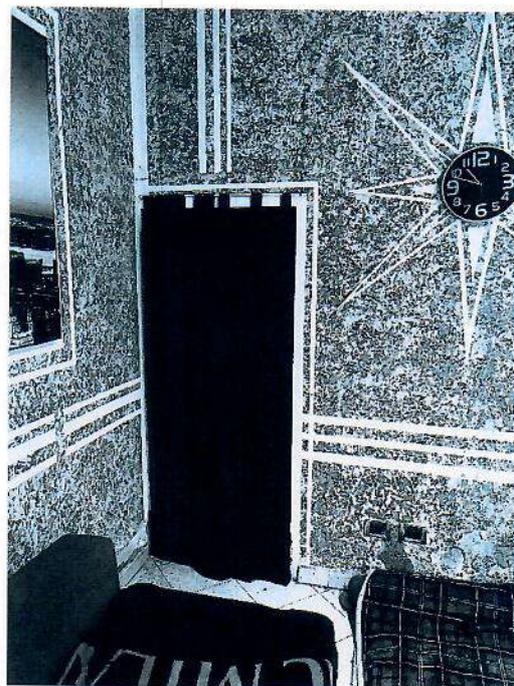
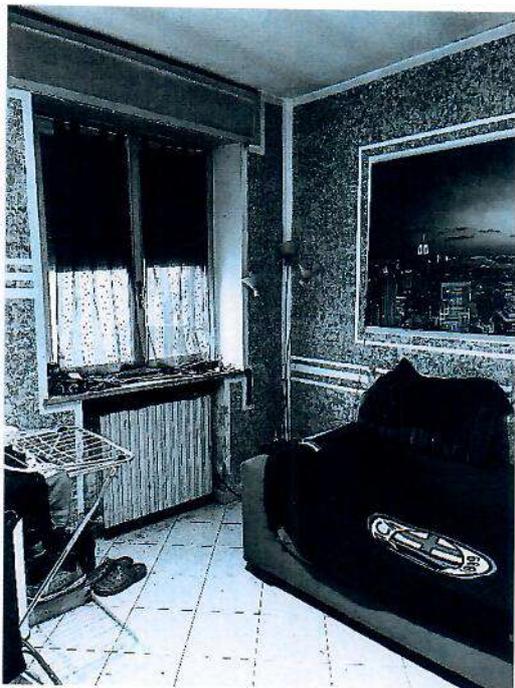


➤ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



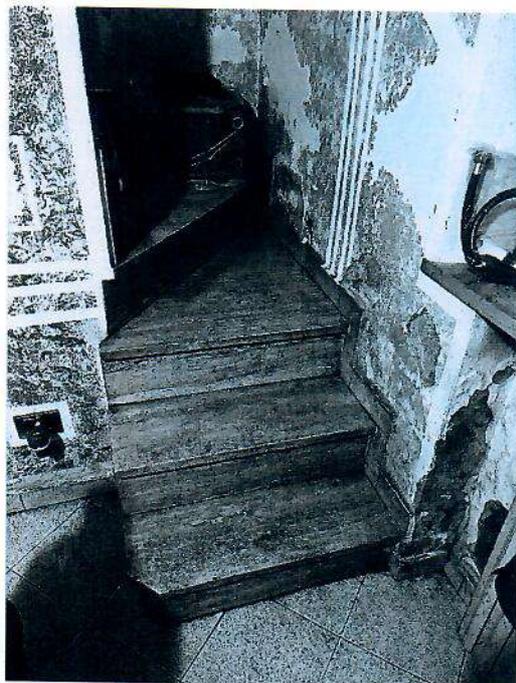
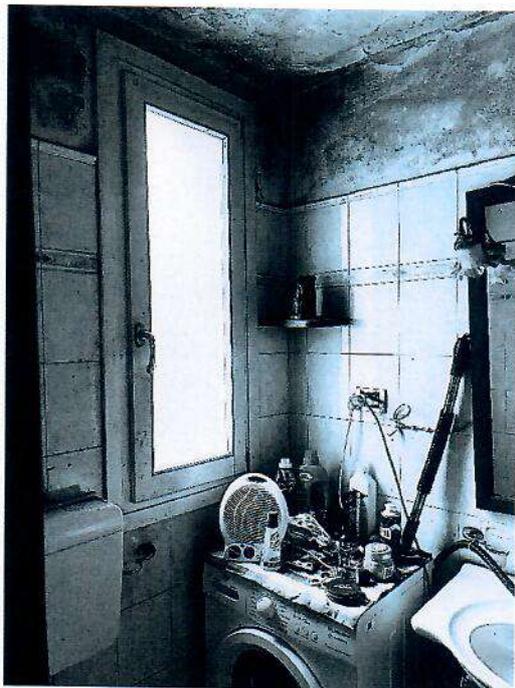
Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
 tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
 E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
 Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
 Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
 P.I.: 00827980194





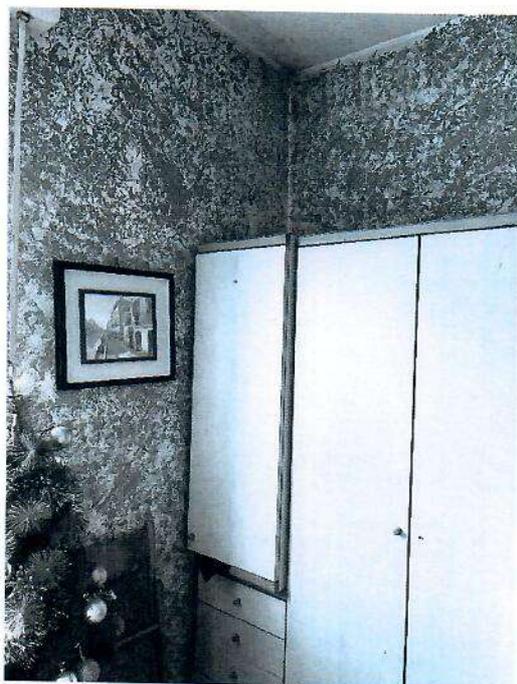
Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
 tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
 E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
 Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
 Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
 P.I.: 00827980194





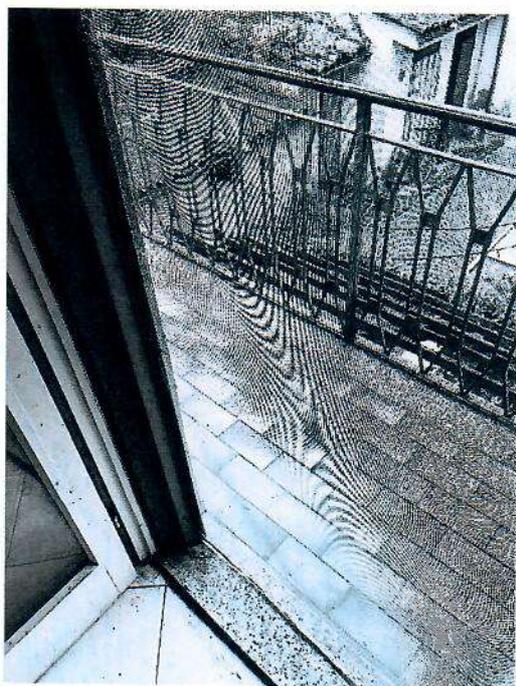
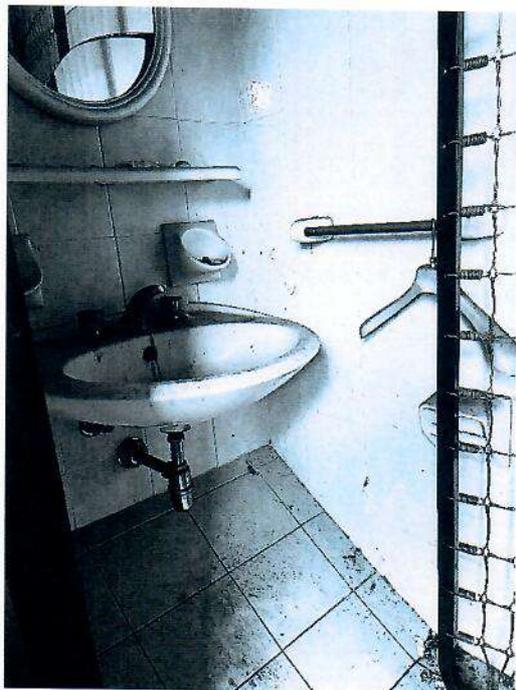
Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
 tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
 E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
 Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
 Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
 P.I.: 00827980194





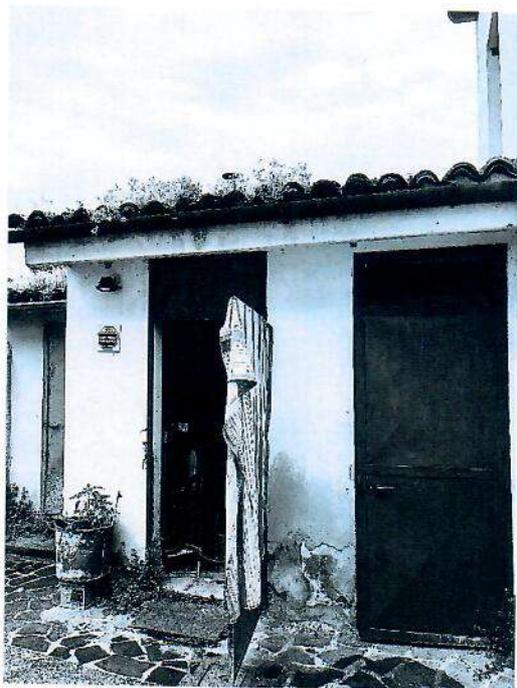
Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
 tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
 E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
 Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
 Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
 P.I.: 00827980194





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





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. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

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

- **appartamento con accessori** – foglio 15; mapp.li 321/10-326/5-328; via Pozzo Farinello n° 19; P.T-1; Cat. A/3 - Cl. 3 – Consistenza 6 vani; Sup. totale 78 mq. – Sup. totale escluse aree scoperte 76 mq.; R.C. €. 303,68;
- **autorimessa** – foglio 15; mapp. 321/11; via Pozzo Farinello n° 19; P.T; Cat. C/6 - Cl. 4 – Consistenza 9 mq.; R.C. €. 13,94;

Intestazione:

[REDACTED], proprietario per 1/1.

N.B. - Esatta rispondenza formale: i dati catastali identificativi del bene risultano conformi a quanto riportato nella nota di trascrizione del pignoramento: R.G. n° 3510 – R.P. n° 2648, presentata il 02/05/2024 al n° 9 e successivamente gli stessi non hanno subito variazioni.

Vedasi visure storiche allegate

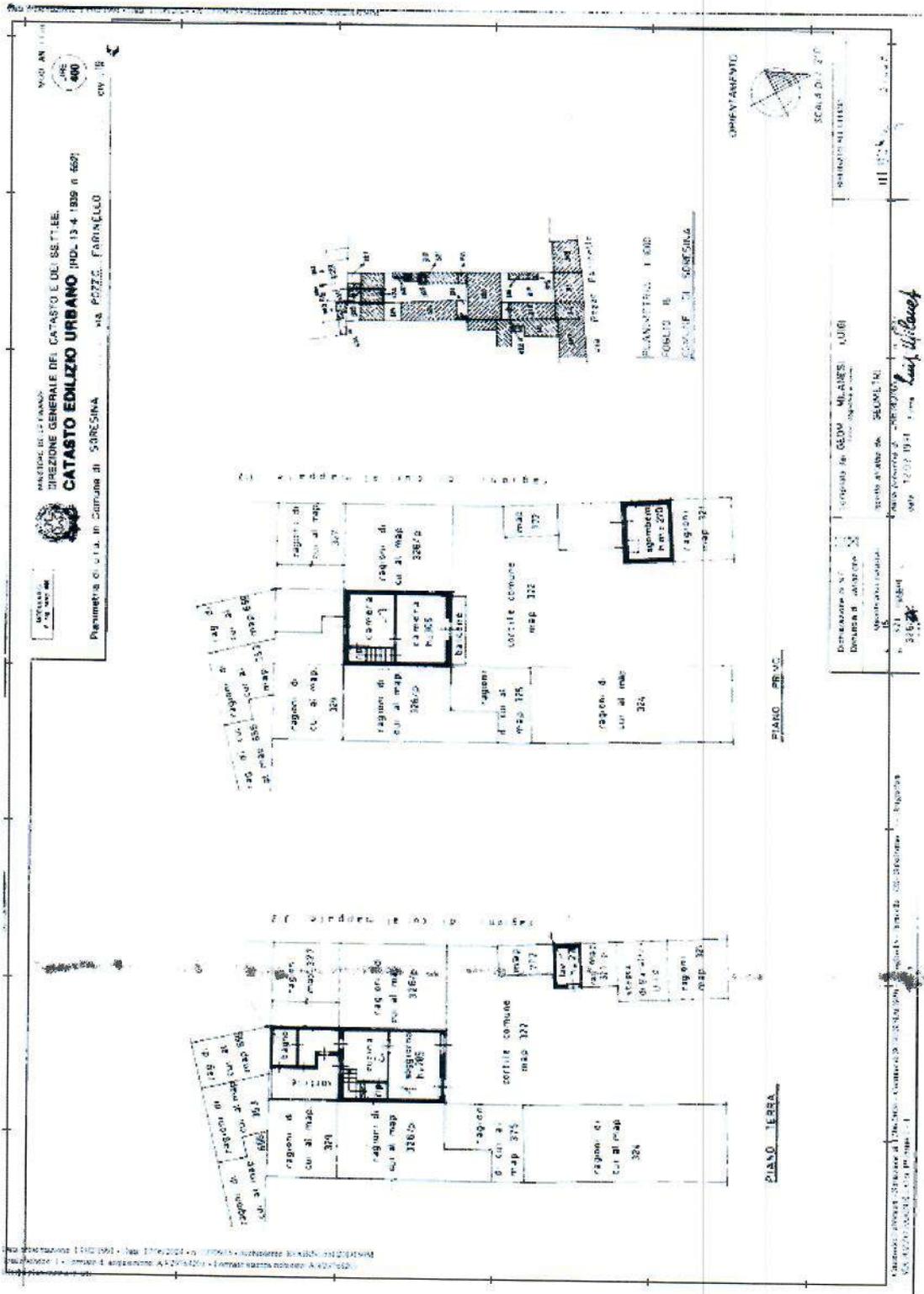
- Si riscontra la conformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti:

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



Planimetrie catastali unità immobiliari:

ABITAZIONE CON ACCESSORI

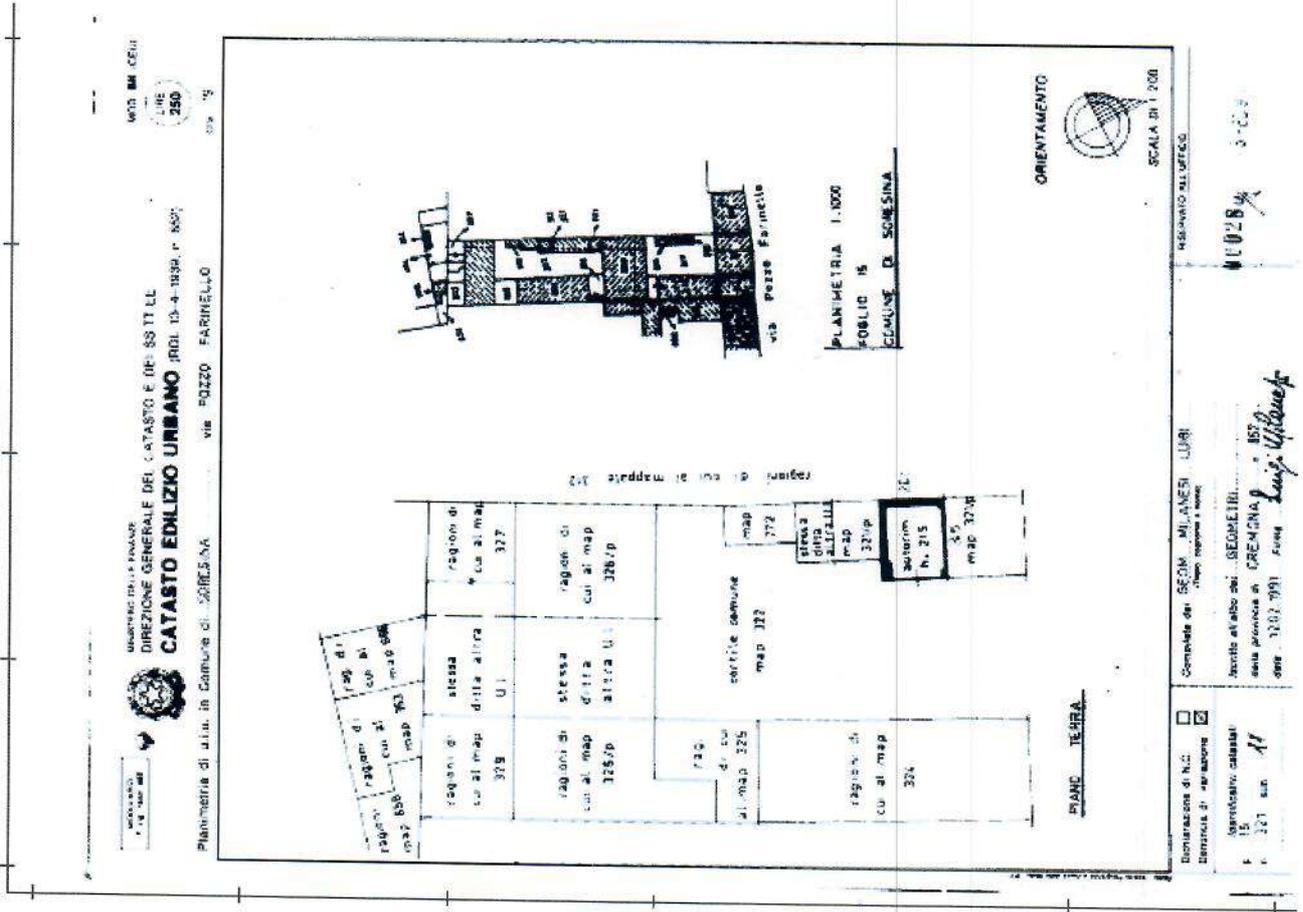


Studio Associato ARCHIDUE - Via Manani, 6 - 26100 Cremona
tel. 037221289 – fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
P.I.: 00827980194



AUTORIMESSA

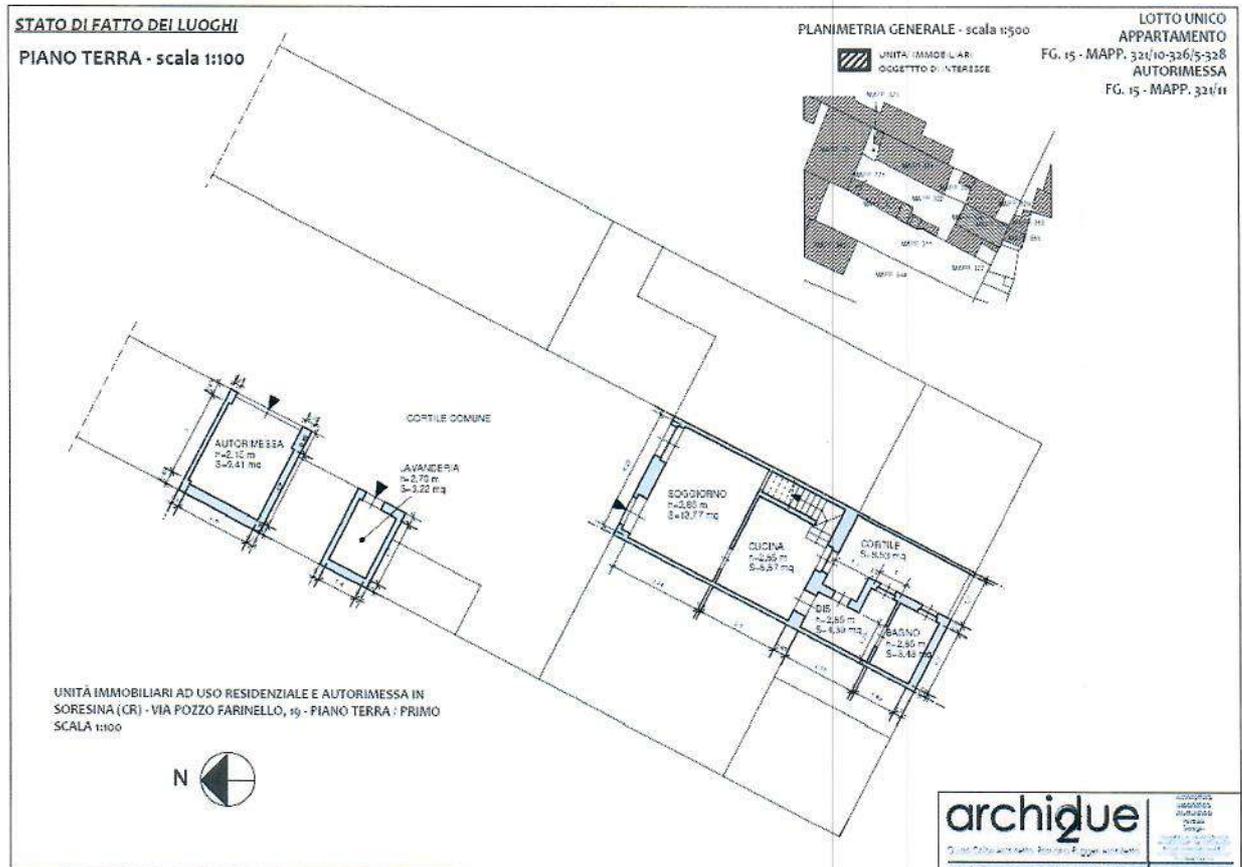
Data presentazione 13-02-1991 - Data 24-06-1994 - n. 15213 - Richiedente ROGENLEFEDODISOM

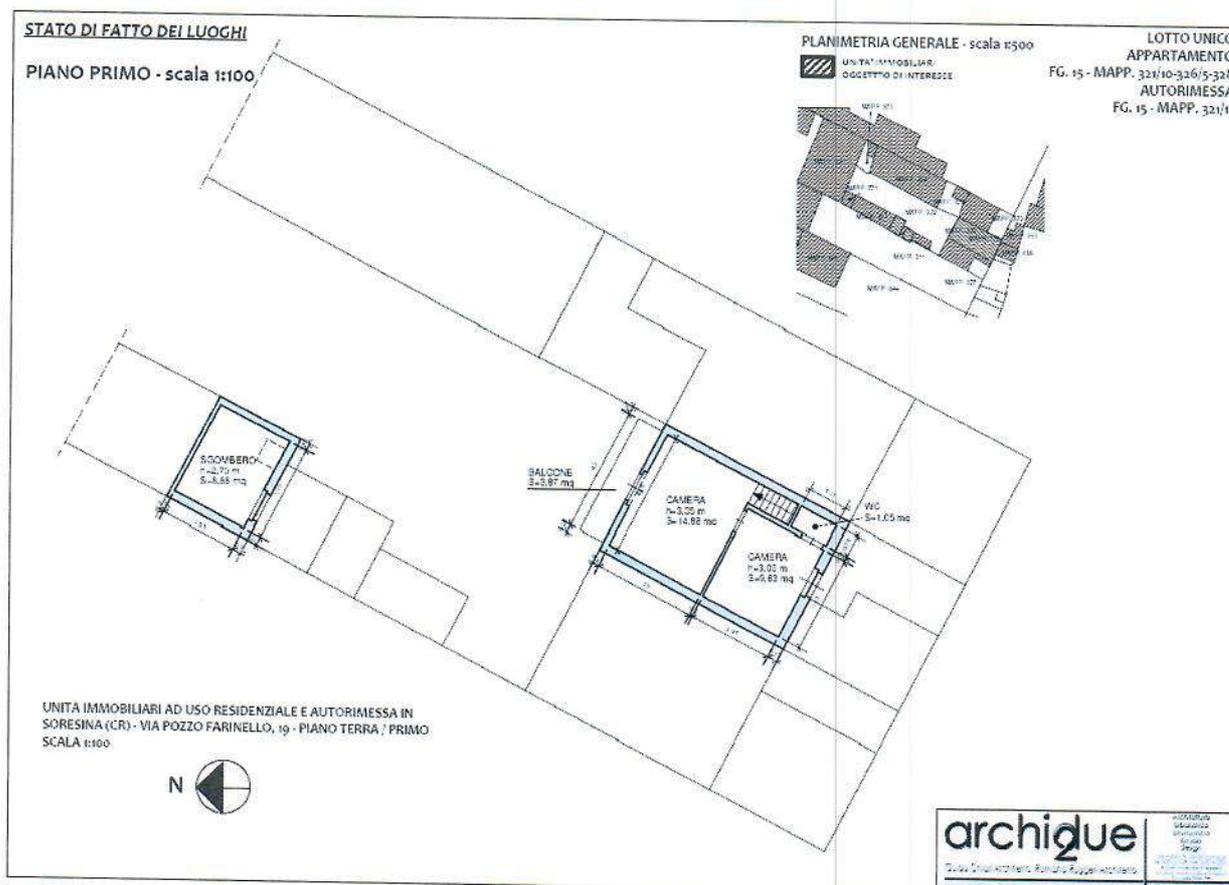


Studio Associato ARCHIDUE - Via Manini, 6 - 26100 Cremona
 tel. 037221289 - fax. 0372412721 - Sito web: www.studioarchidue.it
 E-mail: studio@archi2due.it - amministrazione@archi2due.it
 Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
 Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
 P.I.: 00827980194



Restituzione grafica dello stato di fatto dei luoghi





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 di **complesso immobiliare in tipologia a cortina** ubicato in Soresina (CR) in via Pozzo Farinello n° 19 costituito da:

- **alloggio con accessori:** alloggio disposto su due livelli, composto da un ingresso/soggiorno, ripostiglio sottoscala, cucina, disimpegno, bagno al piano terra; due letto, di cui una con balcone e ripostiglio/w.c. al primo piano; annessi all'alloggio sono accessori in corpo staccato costituiti da un locale lavanderia al piano terra ed un locale sgombero al primo piano raggiungibile dalla autorimessa;
- **autorimessa** in corpo staccato

CONFINI:

Appartamento in un sol corpo unitamente al cortiletto esclusivo PT: Nord-Est: cortile comune di cui al mapp. 322 - Sud-Est: dapprima ragioni di cui al mapp. 326/6 indi ragioni di cui al mapp. 329 - Sud-Ovest: dapprima ragioni di cui al mapp. 353 indi ragioni di cui al mapp.655 - Nord Ovest: ragioni di cui al mapp. 327 indi ragioni di cui al mapp. 326/3la part. 385 e part. 441

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



Appartamento in un sol corpo unitamente al cortiletto esclusivo P1°: Nord-Est: vuoto su cortile comune di cui al mapp. 322 - Sud-Est: dapprima ragioni di cui al mapp. 326/6 indi vuoto su ragioni di cui al mapp. 329 - Sud-Ovest: dapprima vuoto su ragioni di cui al mapp. 353 indi vuoto su ragioni di cui al mapp. 655 - Nord Ovest: ragioni di cui al mapp. 327 indi ragioni di cui al mapp. 326/3la part. 385 e part. 441

Lavanderia PT: Nord-Est: ragioni di cui al mapp. 321/504 - Sud-Est: il cortile comune - Sud-Ovest: dapprima il cortile comune indi ragioni di cui al mapp. 772 - Nord Ovest: ragioni di cui al mapp. 312

Sgombero P1°: Nord-Est: ragioni di cui al mapp. 321/503 - Sud-Est: il vuoto sul cortile comune - Sud-Ovest: dapprima il vuoto sul cortile comune indi il vuoto su ragioni di cui al mapp. 772 - Nord Ovest: il vuoto su ragioni di cui al mapp. 312

Autorimessa PT: Nord-Est: ragioni di cui al mapp. 321/503 - Sud-Est: il cortile comune - Sud-Ovest: dapprima il cortile comune indi ragioni di cui al mapp. 321/504 - Nord Ovest: ragioni di cui al mapp. 312

Le unità immobiliari sono riportate nel **Catasto Fabbricati del Comune di Soresina** al foglio 15: **appartamento con accessori** – mapp.li 321/10-326/5-328; **autorimessa** – mapp. 321/11;

il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;

L'accesso agli atti presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Soresina **non** ha prodotto risultati. Non è stato possibile, infatti, reperire Licenze o Concessioni Edilizie pregresse sia con ricerca per nominativo che per indirizzo, tuttavia, considerata l'età dell'immobile, sicuramente antecedente al 01/09/1967, e la rispondenza delle planimetrie catastali allo stato di fatto dei luoghi, lo stesso può considerarsi legittimo.

PREZZO BASE €. 30.000,00

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

➤ Il bene in oggetto:

- pervenne al sig. PAPA NICHOLAS nato il 15/04/1982 a SORESINA (CR) – C.F.: PPAANH182D1S1849Y per quota di 1/1 Piena Proprietà in virtù dell'atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Allegri Fiorella da Soresina (CR), in data 26/06/2006 rep. n° 138229/10881 e trascritto il 12/07/2006 ai nn° 7917/4760 da potere di MACCALLI WALTER nato il 29/12/1954 a CREMA (CR) – C.F.: MCCWTR54T29D1420, BIANCOFIORE ROSA nata il 02/05/1952 a CAPURSO (BA) – C.F.: BNCRSO52E42B716Y
- pervenne ai sigg. MACCALLI WALTER nato il 29/12/1954 a CREMA (CR) – C.F.: MCCWTR54T29D1420 BIANCOFIORE ROSA nata il 02/05/1952 a CAPURSO (BA) – C.F.: BNCRSO52E42B716Y ciascuno per quota di 1/2 Piena Proprietà (precedentemente identificato al Catasto Fabbricati Foglio 15 Particelle 321/3 – 326/2 – 328, Particella 321/9) in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Fiorella Allegri da Soresina, in data 29/05/1991 rep. N° 34403 / 2398 e trascritto il 12/06/1991 ai nn° 4236 / 2864 da potere di BODINI GIACOMO nato il 07/04/1956 a SORESINA (CR) C.F.:



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: porzione di complesso immobiliare databile ai primi anni del '900.

Stato di manutenzione alloggio: scarso.

➤ LA RISPONDENZA DELLA COSTRUZIONE ALLE PREVISIONI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO:
come già accennato non è stato possibile reperire alcun provvedimento edilizio.**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'immobile pignorato risulta occupato dal proprietario ed è arredato

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:**

- **Iscrizione nn° 7918/1730 del 12/07/2006**, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Allegrì Fiorella con sede in Soresina (CR) in data 26/06/2006 rep. N° 138230/10882 a favore CREDITO BERGAMASCO S.p.A. sede BERGAMO (BG) C.F.: 00218400166 (domicilio ipotecario in Bergamo Largo Porta Nuova) [REDACTED]

- **Trascrizione nn° 3510/2648 del 02/05/2024**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cremona con sede in Cremona (CR) in data 02/04/2024 rep. N° 853/2024 a favore di BANCO BPM S.p.A. sede MILANO (MI) C.F.: 09722490969 (domicilio ipotecario in Avv. Maria Luisa Crotti, via Matteotti – Crema) contro [REDACTED]

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.



QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano 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.

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

1° esempio

Terratetto unifamiliare 95 mq da ristrutturare – Centro - Soresina

*In Soresina, zona centrale proponiamo casetta di cortile sviluppata su 2 livelli e più precisamente composta da ingresso direttamente nella grande zona giorno, disimpegno sottoscala per l'accesso alla cucina....a mezzo scala si accede poi alla zona notte che risulta essere composta da un servizio igienico completo e da una grande stanza da letto dal comodo taglio matrimoniale. Nel cortile comune accessibile sia pedonalmente che carraio abbiamo in dotazione un fabbricato accessorio di circa 12 mq utilizzabile come cantinetto/piccolo magazzino. Strutturalmente sana, l'abitazione richiede lavori di manutenzione per essere abitata. Libera subito, interessante perché senza alcuna spesa comune ideale per una giovane coppia o per un investitore. Resa Euro 350 mese (ad abitazione sistemata). **In vendita ad €. 25.000,00 - €/mq. 263,00***

2° esempio

Terratetto unifamiliare 100 mq da ristrutturare – Centro - Soresina

In zona centrale in cortile di sole tre famiglie proponiamo questa casetta completamente da ristrutturare composta da 4 vani utili, 2 al piano terreno e 2 al piano primo con in dotazione un fabbricato rustico accessorio composto da un locale al piano terreno ed un fienile al piano primo, oltre ad una porzione di cortile privato



sul retro della casa. Soluzione interessante per chi vuol sfruttare i benefici fiscali per le ristrutturazioni e poter personalizzare la propria abitazione come meglio crede. In vendita ad €.**39.000,00** - €/mq. **390,00**

Considerato che gli immobili trovati si presentano in condizioni simili rispetto a quello periziato, non avendo trovato ulteriori comparabili e constatando che:

- le quotazioni Fimaa per immobili **da ristrutturare** sono comprese tra un minimo di €/mq. 100,00 ed un massimo di €/mq. 200,00
 - i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate delle abitazioni civili di tipo economico in **stato normale** sono compresi tra un minimo di €/mq. 450,00 ed un massimo di €/mq. 600,00,
 - le quotazioni del Borsino Immobiliare per immobili **da ristrutturare** nella zona sono compresi tra un minimo di €/mq. 365,00 ed un massimo di €/mq. 505,00
- si ritiene equo, per l'immobile in oggetto, adottare un valore pari a **350,00 €/mq.**

Quotazioni Fimaa

PIZZIGHETTONE, SORESINA (compravendita)														
COMUNE	Da ristrutturare		1970-1984		1985-2000		2001-2015		2016-2023		AUTORIMESSE (valori espressi in mq)		NEGOZI	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
PIZZIGHETTONE	300	400	300	500	600	900	900	1200	1200	1700	6000	12000	500	500
SORESINA	100	200	250	300	400	600	700	800	1000	1300	4000	18000	600	1200

valori espressi in euro/mq

Quotazioni Banca dati Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CREMONA

Comune: SORESINA

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.:

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1550	L			
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	2,8	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	600	L	2,4	3,4	L
Box	NORMALE	550	700	L	2,8	3,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	350	550	L	1,6	2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	200	350	L	1,1	1,4	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1150	L	3,2	4,8	L

Mail pec: guido.chiari@archiworldpec.it
 Mail pec: romanoalessandro.ruggeri@archiworldpec.it
 P.I.: 00827980194



Quotazioni Borsino Immobiliare

SORESINA

VIA POZZO FARINELLO, 19, 26015 SORESINA CR, ITALIA
Zona INTERO TERRITORIO URBANO

DATI IMMOBILE

21 di **81 Mq Commerciali**

Condizioni immobile	Da ristrutturare		
Piano	Intero stabile fino a 3 piani		
Attico	No		
Ascensore	-		
Mq coperti	77		
Mq balconi	4	Mq terrazzo	0
Mq giardino	0	Cantina	SI
Soffitta	SI	Box auto	SI
Posto auto coperto	-	Posto auto scoperto	SI

VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

Euro 34.057,00 Valore minimo	Euro 40.524,00 Valore medio	Euro 46.992,00 Valore massimo
--	---	---

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



VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

DESTINAZIONE	SUPERFICI LORDE (mq)	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICI COMMERCIALI (mq)	VALORE DI MERCATO €/mq	VALORE DI MERCATO TOTALE
Appartamento	43,24	1,00	43,24	380,00	16.431,20
Cortiletto	15,15	0,10	1,52	380,00	575,70
Lavanderia	5,22	0,25	1,31	380,00	495,90
Autorimessa	12,09	0,70	8,46	380,00	3.215,94
Appartamento	34,34	1,00	34,34	380,00	13.049,20
Balcone	3,87	0,25	0,97	380,00	367,65
Sgombero	12,09	0,25	3,02	380,00	1.148,55
TOTALE	126,00		92,85		35.284,14

- valore di mercato di €. 35.284,14 (euro trentacinquemiladuecentoottantaquattro/14).
- si ritiene pertanto idoneo un prezzo a base d'asta pari a €. 30.000,00 (euro trentamila/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:

[REDACTED] 1/1.

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 Soresina: Certificato Anagrafico di Stato Civile e Certificato di Residenza Storico dell'esecutato.

CONCLUSIONI:

In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, il sottoscritto ha valutato le UU.II. in oggetto, ha rilevato che trattasi di beni immobili 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) Estratto di PGT e legenda;
- 8) Attestato di prestazione energetica;
- 9) Ispezione ipotecaria.

Cremona, li 31/10/2024



L'esperto estimatore

Arch. Guido Chiari

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. Chiari', written over the typed name.

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

