

STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

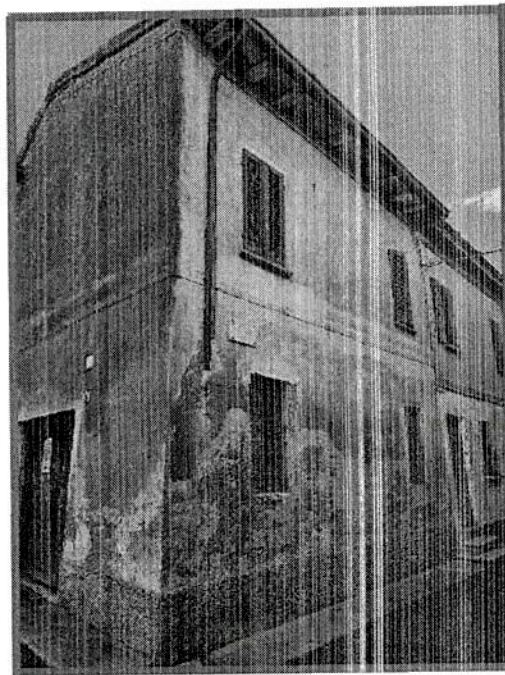
caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

**TRIBUNALE DI CREMONA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione forzata:
Giudice G.O.T.:

RGE n° 99/2023
Dott. Avv. Claudia Calubini



RELAZIONE DI STIMA

Relativo all'immobile residenziale sito nel comune di Ostiano (CR) in Via Silvio Pellico n° 50
Identificati al Catasto Edilizio Urbano:

Fgl. 11 mapp. 381 sub. 3 mapp. 384 sub. 3 mapp. 383 Via Silvio Pellico n° 50 - Piano T-1 - Cat. A/4 Classe 2 - Consistenza 8,5 Vari
Dati di superficie Mq 154 Totale escluse aree scoperte mq 142 - R.C. € 219,49;

Fgl. 11 mapp. 381 sub. 4 Via Silvio Pellico n° 50 - Piano T - Cat. C/6 Classe 2 - Consistenza 18 Mq - Dati di superficie Mq 18 - R.C. € 29,75.

Milzano, li 05.01.2024

L'esperto estimatore:
Caterina Arch. Taino
Ordine degli Architetti di Cremona n° 407
Albo periti del Tribunale n° 324



STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Caratteristiche	LOTTO UNICO CASA SU DUE LIVELLI A CORTINA CON CORTILE INTERNO E RUSTICO ACCESSORIO
Diritto:	Piena ed esclusiva proprietà
Bene:	Porzione di casa semi-indipendente da cielo a terra con autorimessa e cortile ad uso esclusivo.
Accessori:	Rustici accessori su due livelli, terrazza, autorimessa.
Tipologia:	Casa a "cortina" in tessuto urbano consolidato di tipo storico.
Caratteristiche costruttive	Struttura portante in muratura di mattoni pieni a due/tri teste, solai in legno e tamponamento in tavelle, copertura con struttura portante principale e secondaria in legno, manto di copertura in coppi.
Ubicazione	Comune di Ostiano (CR), Via Silvio Pellico n° 50.
Epoca di costruzione	Ante 1967
Ristrutturazione	Mai fatta oggetto di interventi manutentivi
Stato Manutentivo	mediocre
Lotto	Unico
Dati Catastali di Pignoramento	ABITAZIONE Fgl. 11 mapp. 381 sub. 3 mapp. 384 sub. 3 - mapp. 383 Via Silvio Pellico n° 50 - Piano T-1 - Cat. A/4 Classe 2 - Consistenza 8,5 Vani - Dati di superficie Mq 154 Totale escluse aree scoperte mq 142 - R.C. € 219,49; AUTORIMESSA Fgl. 11 mapp. 381 sub. 4 Via Silvio Pellico n° 50 - Piano T - Cat. C/6 Classe 2 - Consistenza 18 Mq - Dati di superficie Mq 18 - R.C. € 29,75.
Determinazione dei confini	Fgl. 11 mapp. 381 - 383 - 384 (abitazione e autorimessa in un unico corpo): A Nord con la Via Silvio Pellico; A Est con la via Silvio Pellico; A Sud con il mapp. 385; A Ovest con i mapp.li 380 e 378;



STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

Dati Catastali Attuali	ABITAZIONE Fgl. 11 mapp. 381 sub. 3 mapp. 384 sub. 3 - mapp. 383 Via Silvio Pellico n° 50 - Piano T-1 - Cat. A/4 Classe 2 - Consistenza 8,5 Vani - Dati di superficie Mq 154 Totale escluse aree scoperte mq 142 - R.C. € 219,49; AUTORIMESSA Fgl. 11 mapp. 381 sub. 4 Via Silvio Pellico n° 50 - Piano T - Cat. C/6 Classe 2 - Consistenza 18 Mq - Dati di superficie Mq 18 - R.C. € 29,75.
Irregolarità/Abusi	Portico tamponato con vetri - presenza di bagno non autorizzato.
Valore Libero Mercato	€ 48.000,00 (quarantottomila/00)
Valore Vendita Forzata	€ 41.100,00 (quarantunomilacenti/00)
Valore a mq commerciale in vendita forzata	€ 234,11 (duecentotrentaquattro/11)
Vendibilità	Bassa
Motivo	Abitazione in pessimo stato manutentivo in ambito centrale in cui sono già presenti molti immobili invenduti.
Occupazione	Libero
Locazione in essere	No
Oneri a debito	Nessuno
Oneri di smaltimento rifiuti solidi urbani	€ 100,00
Oneri di demolizione di opere abusive non sanabili e smaltimento amianto	€ 800,00



STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

ALLEGATI	Lotto unico
Atto di provenienza	1
Certificato di residenza - Estratto per sunto di matrimonio	2
Ispezioni ipotecarie	3
Documentazione catastale	4
Risposta ufficio tecnico comune di Ostiano all'istanza di delucidazioni	5
Computo Metrico Estimativo	6
Agenzia delle entrate sez. locazioni immobiliari (risposta)	7
Attestato Prestazione Energetica (APE)	8
Planimetrie di rilievo derivante da rilievo in loco	9
Fascicolo Fotografico	10
Criterio di valutazione	11



STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'illustrissimo G.O.T. Giudice dell'Esecuzione Dott. Avv. Claudia Calubini nominava in data 14.07.2023 la sottoscritta quale esperta nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare promosso da AMCO - identificato catastalmente:

1) Fgl. 11 mapp. 381 sub. 3 mapp. 384 sub. 3 mapp. 383 Via Silvio Pellico n° 50 - Piano T-1 - Cat. A/4 Classe 2 - Consistenza 8,5 Vani Dati di superficie Mq 154 Totale escluse aree scoperte mq 142 - R.C. € 219,49;

2) Fgl. 11 mapp. 381 sub. 4 Via Silvio Pellico n° 50 - Piano T - Cat. C/6 Classe 2 - Consistenza 18 Mq - Dati di superficie Mq 18 - R.C. € 29,75.

GIURAMENTO

La sottoscritta ha presentato giuramento telematico in data 24.07.2023 accettando l'incarico impegnandosi a rispondere al seguente quesito:

QUESITO

Il giudice dell'esecuzione,

vista l'istanza di vendita depositata nell'instestata 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*



STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

maggior 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.;

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.



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 inadeguati; 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 _____ data _____ C.F. _____
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà per:
1. Atto di compravendita del **21.04.2005** a firma del Notaio Dott. Barbara Franceschini, notaio in Marcaria (MN) Rep. N° _____ Registrato a Mantova il _____ al n° _____ Serie _____ e trascritto a Cremona il 09.05.2005 al n° _____ Part. N° _____ il Sig. Mirioli Massimo in qualità di procuratore speciale dei Sig.ri _____ e _____ vende al Sig. _____ immobili siti in Comune di Ostiano in Via Silvio Pellico n° 52 identificati catastalmente al fgl. 11 mapp. 381 sub. 3 mapp. 383 e mapp. 384 sub. 1 graffati, Piano terra e primo, Categoria A/4, Classe 2, Vani 8,5 Rendita Catastale € 219,49 e il mapp. 381 sub. 4 Via Silvio Pellico n° 50 Piano terra, Categoria C/6, Classe 2, mq 18,00 Rendita Catastale € 29,75.

A _____ nato a _____ iti in data _____ C.F. _____
e _____ NATA _____ in data _____ C.F. _____
per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione

legale per:
2. Atto di compravendita n° 50593/4721 di Repertorio del Dott. Giancarlo Marchesi, notaio in Ostiano, del _____ rrato a Cremona. _____ 5 Serie _____ trascritto a Cremona il 26.02.1991 n° registro generale 1665 n° registro particolare _____ in cui i Sig.ri _____ acquistano dalla _____
[_____]
Comune di Ostiano in Via Silvio Pellico n° 52 identificati catastalmente al fgl. 11 mapp. 381 sub. 2 graffato con il mapp. 383.

(ALL. 1 - ATTO DI PROVENIENZA)

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, essendo lo stesso disabitato, venivano recuperate le chiavi 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. L'immobile è dotato di due numeri civici, il n° 52 è relativo all'ingresso alla residenza dal portico coperto, il n° 50 è relativo all'ingresso carraio che immette all' autorimessa e tramite una porta direttamente nel corridoio dell'unità immobiliare, da questo separata tramite un gradino di dislivello.

PREMESSA

L'immobile risulta disabitato da parecchi anni e in cattivo stato di manutenzione, con impianti non funzionanti e utenze disattivate.

ISPEZIONE UFFICIO ANAGRAFE

R: il sottoscritto tecnico effettuava richiesta presso i servizi demografici del Comune di _____
5) dei certificati di residenza storici e dello stato di famiglia riscontrando che:

- Il Sig. _____ nato alla data del _____ risulta iscritto all'indirizzo di Via De _____
_____ interno 02 del Comune di _____

Il certificato di stato di famiglia dichiara che il Sig. _____ nato alla data del 16.11.2023
risulta non avere familiari a carico nello stato di famiglia.

L'estratto per sunto dell'atto di matrimonio certifica che il Sig. _____ ha cessato
il suo matrimonio ai fini civili con sentenza pronunciata dal Tribunale di Brescia in data
_____ trascritta nei registri comunali in data _____

**(ALL. 2 - CERTIFICATO DI RESIDENZA - CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA
ESTRATTO PER SUNTO DI MATRIMONIO)**



STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

ISPEZIONE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI

In data 24.07.2023 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 del Sig.

le seguenti trascrizioni:

- **Trascrizione a favore del 09.05.2005** - Registro Particolare 2632 Registro Generale 4677 Pubblico Ufficiale Franceschini Barbara Repertorio 3398/307 del 21.04.2005 Atto tra vivi - Compravendita immobili in Ostiano (CR) Soggetto Acquirente;
- **Iscrizione contro del 09.05.2005** - Registro Particolare 1172 Registro Generale 4678 Pubblico Ufficiale Franceschini Barbara Repertorio 3399/308 del 21.04.2005 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo immobili siti in Ostiano (CR) Soggetto debitore;
- **Iscrizione contro del 17.11.2016** - Registro Particolare 1494 Registro Generale 9319 Pubblico Ufficiale Tribunale di Cremona Repertorio 4809/2016 del 18.07.2016 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo immobili siti in Ostiano (CR) Soggetto debitore;
- **Iscrizione contro del 13.12.2017** - Registro Particolare 1541 Registro Generale 10395 Pubblico Ufficiale Tribunale di Cremona Repertorio 4715/2017 del 31.07.2017 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo immobili siti in Ostiano (CR) Soggetto debitore;
- **Trascrizione contro del 03.07.2023** - Registro Particolare 4311 Registro Generale 6135 Pubblico Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Cremona Repertorio 1399 del 30.05.2023 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili - immobili siti in Ostiano (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 le planimetrie inserite nelle schede catastali (abitazione e autorimessa).

Dalla verifica effettuata in loco le planimetrie catastali non risultano coerenti allo stato dei luoghi essendo presente un servizio igienico al piano terreno non indicato nella planimetria catastale e il portico risulta essere stato tamponato da un serramento vetrato atto a ricavare



STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

una veranda. Nonostante ciò non si ritiene di produrre nuova planimetria catastale a fronte delle risultanze fornite dal funzionario ATS Cremona che definiva l'impossibilità di sanare in deroga alle altezze minime indicate dal Regolamento Locale di Igiene il servizio igienico realizzato in assenza di atto autorizzativo, con conseguente necessità di risolvere l'abuso in essere con un ripristino dei luoghi allo stato ante.

Pertanto, dovendo smantellare l'area del servizio igienico al fine di riportare il locale alla destinazione originale (identificata in mappa come ripostiglio), tale locale ritornerebbe ad essere coerente con quanto riportato nella planimetria catastale agli atti presso l'ufficio Provinciale di Cremona servizi catastali.

Per quanto riguarda il tamponamento del portico, graficamente non verrebbe variato l'assetto planimetrico della scheda catastale agli atti in quanto il portico risulta un volume esistente ed il serramento non costituisce variazione.

(ALL. 4- DOCUMENTAZIONE CATASTALE).

STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

ISPEZIONE UFFICIO TECNICO COMUNALE DI OSTIANO.

Dalla verifica degli atti autorizzativi depositati presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Ostiano si estraeva una sola comunicazione, che si cita, ma non risulta agli atti nessuna Licenza di Costruzione dell'immobile, nessun atto autorizzativo né abitabilità essendo l'edificio preesistente al 1967. Tale dato si evince anche dall'ubicazione dello stabile, inserito nella cortina storica del comune.

Nell'atto di compravendita NON vengono citati atti autorizzativi relativi all'immobile.

- **Comunicazione Prot. n° 771 del 25.02.1986** a nome di _____ e interventi di sostituzione delle attuali griglie con altre di uguale fattura e materiale al piano primo e riparazione della terrazza causa infiltrazioni di acqua;

NOTA:

Risulta presente una richiesta di Permesso di Costruire n° 8360 (6647) di protocollo n° 33/2006 di P.E. del 03.10.2006 per la realizzazione di edificio plurifamiliare a trasformazione dell'edificio esistente a nome dell'esecutato

Con successiva comunicazione veniva richiesta l'archiviazione della pratica con non luogo a procedere.



STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

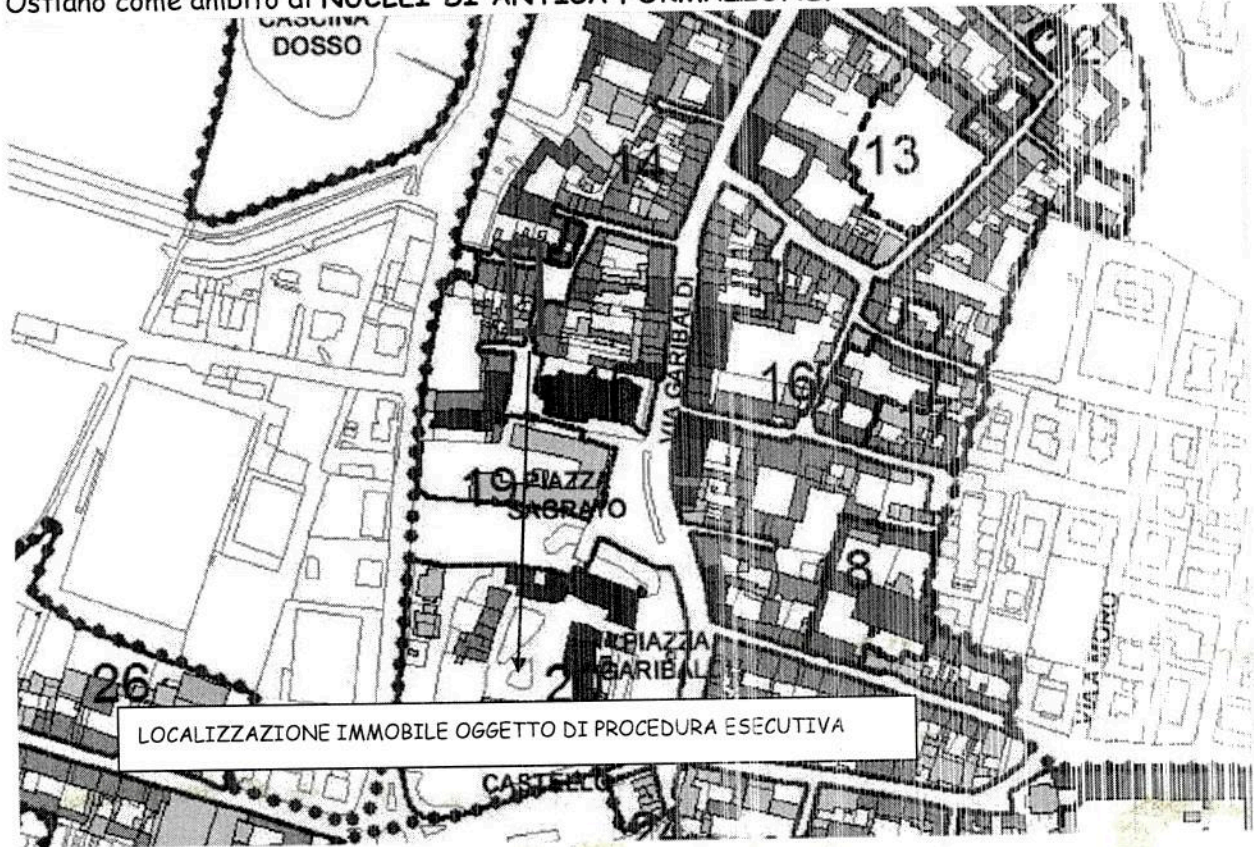
tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

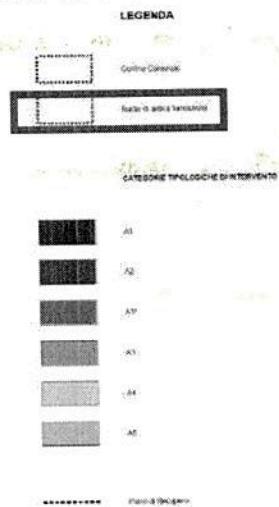
P.IVA 01088610199

ZONIZZAZIONE URBANISTICA

L'immobile risulta inserito nel vigente Piano di Governo di territorio (P.G.T.) del Comune di Ostiano come ambito di NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.



Estratto P.G.T.



LEGENDA



STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)

Le Norme tecniche di attuazione del Comune di Ostiano inserite nel DOCUMENTO DI PIANO - PIANO DEI SERVIZI - PIANO DELLE REGOLE identificano l'area in oggetto come Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.):



Piano di Governo del Territorio del Comune di Ostiano (Cremona)
Norme Tecniche di Attuazione

TITOLO II - Classificazione del territorio urbano ed extraurbano

Art. 3 - Classificazione degli ambiti

- Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti:
 - Nuclei di Antica Formazione (NAF)
 - Nuclei di Antica Formazione in ambito extraurbano
 - Ambiti residenziali consolidati (R)
 - Verde privato urbano (VU)
 - Ambiti produttivi consolidati (P)
 - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale disciplinati dal Piano dei Servizi
 - Ambiti agricoli:
 - Ambiti agricoli di elevata valenza paesistica a ridosso del NAF
 - Ambiti agricoli di valore paesistico ad elevata naturalità
 - Ambiti agricoli di rispetto dell'abitato
 - Ambiti agricoli produttivi
 - Comparti soggetti a formazioni particolari
 - Ambiti Territoriali Esclusivi (ATE2)
 - Corpi liberi ed ambiti di tutela dei corpi liberi
 - Attrezzature a servizio della mobilità

Art. 4 - Nuclei di Antica Formazione (NAF)

- Il P.G.T. individua i nuclei di antica formazione in ambito urbano ed extraurbano, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'INA e dei catasti storici, che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale, compresi le aree circoscritte che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o agglomerati urbani stessi. La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, la visibilità principale di origine storica, gli spazi liberi, attualmente occupati da piazze, giardini, parchi, orti o altri che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione. Nell'area perimetrata come nuclei di antica formazione sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per le aree sottoposte a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato (PACO).
- I nuclei di antica formazione, ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1976 e dell'articolo 10 della LR 13/2005 e s.m.i., sono individuati globalmente come zone di recupero e sono destinate ad interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitato ed alla conservazione, al risanamento ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico complessivo. Gli interventi ammessi devono tutelare e valorizzare l'impianto storico urbanistico ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative passate, nonché delle volumetrie esistenti ad esclusione delle eventuali superstitazioni o anomalie da demolire, degli allestimenti scenari storici e dei caratteri topologici, storici ed edilizi.
- Modalità di intervento negli ambiti di nuclei di antica formazione, il P.G.T. di attuazione del Piano Attuativo, permette di costruire, approvando un progetto di edilizia:
 - in caso di **Edilizia Integrata** (programmi integrati di intervento, piani di recupero o piani pericostreggiati basati almeno ad un isolato o ad un comparto organico, intendendosi in tal

STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

DEFINIZIONE

1. Il P.G.T. individua i **nuclei di antica formazione** in ambito urbano ed extraurbano, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'I.G.M. e dei catasti storici, che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o agglomerati urbani stessi. La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, la viabilità principale di origine storica, gli spazi liberi, attualmente occupati da piazze, giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione. Nell'area perimetrata come nuclei di antica formazione sono vietate nuove costruzioni su area ineditata, fatta eccezione per le aree sottoposte a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato (PdCc).

2. I nuclei di antica formazione, ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1978 e dell'articolo 10 della LR 12/2005 e s.m.e i., sono individuati globalmente come zone di recupero e sono destinate ad interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso. Gli interventi ammessi devono tutelare e valorizzare l'impianto storico urbanistico ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti (ad esclusione delle eventuali superfetazioni o anomalie da demolire), degli allineamenti stradali storici e dei caratteri tipologici, stilistici ed edilizi.

MODALITA' DI INTERVENTO

3. **Modalità di intervento:** negli ambiti dei nuclei di antica formazione, il P.G.T. si attua mediante Piani Attuativi, permesso di costruire convenzionato ed interventi edilizi diretti:

- in caso di Piano Attuativo (programmi integrati di intervento, piani di recupero o piani particolareggiati estesi almeno ad un isolato o ad un comparto organico, intencendosi in tal

modo un complesso edilizio che, per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, costituisca un'unità funzionalmente indipendente) o permesso di costruire convenzionato sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, fatto salvo il rispetto delle norme per le singole categorie tipologiche. In sede di Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato verranno stabilite le norme specifiche relative a:

- o rapporti tra spazi pubblici e privati;
- o destinazioni d'uso ammesse ed escluse;
- o determinazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'Amministrazione Comunale o assoggettare all'uso pubblico o monetizzare;
- o caratteri tipologici e architettonici che comunque dovranno essere rispettosi delle caratteristiche del contesto storico-artistico e ambientale;
- o ulteriori eventuali previsioni.

In sede di formazione di Piano Attuativo, possono essere previste destinazioni d'uso diverse da quelle esistenti con particolare riferimento ad uso di residenza di edifici destinati ad altri usi che ora non trovano più una logica collocazione.

Gli elaborati R.1.2a-b-c individuano i comparti da attuarsi tramite Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 della legge n. 457/1978. Nel rispetto dell'art.14 della LR 12/2005 i Piani di Recupero sono adottati ed approvati dal Consiglio Comunale. È possibile attuare i Piani di Recupero per stralci esecutivi secondo il progetto approvato dal Consiglio Comunale.



STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

- in caso di intervento edilizio diretto, gli interventi sono consentiti nel rispetto dei criteri generali e delle norme specificate per ogni categoria tipologica. In caso di dimostrata necessità di consolidamento statico delle murature perimetrali, non è considerata modifica altimetrica ed è quindi ammessa la realizzazione di elementi strutturali (es. cordoli in cemento armato) che comportino un aumento dell'altezza di **50 cm** massima senza ribassamento della muratura esistente, ad esclusione degli edifici di categoria A1 e A2 e in presenza di gronde, coronamenti od elementi decorativi di facciata di particolare interesse artistico.
Nelle zone oggetto di piani di recupero in atto e già convenzionati valgono le prescrizioni e i contenuti delle convenzioni stesse e del piano approvato.

Recupero abitativo dei sottotetti. È ammesso il recupero dei sottotetti per gli edifici di cui alle categorie A3- A3* e A4:

- con intervento edilizio diretto qualora non comporti modifiche alle altezze di colmo e gronda esistenti nei diversi punti dell'edificio;
- tramite Piano Attuativo qualora venga modificata la sagoma altimetrica per i sottotetti aventi altezza media di 1,50 m che possono divenire abitabili fino al raggiungimento dell'altezza media interna di 2,40 m. Tale norma vale anche nel caso di ultimi piani non mansardati e con soffitto piano non abitabili per i quali è ammesso il sovrizzo fino al raggiungimento dell'altezza media ponderale di 2,40 m calcolata includendo la parte mansardata soprasoffitto.

Nel caso di recupero del sottotetto ai fini abitativi è ammessa la formazione di fori per l'illuminazione dall'alto e la collocazione di lucernari a raso purché ciò non comporti la formazione di abbaini e nel rispetto di quanto indicato al successivo comma. La collocazione di



STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

**SCHEDE DI RILIEVO ABITAZIONE
ISOLATO 19 EDIFICIO 19**



ISOLATO

EDIFICIO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Numero Piani Sottotetto Seminterrato/interrato

TIPOLOGIA EDILIZIA

Tipologia Storica		Tipologia Moderna			
Ed. Ecclesiastica	<input type="checkbox"/>	Ed. a Cortina	<input type="checkbox"/>	Ed. Piantano Singola	<input type="checkbox"/>
Palazzo Storico	<input type="checkbox"/>	Ed. a Angolo	<input type="checkbox"/>	Ed. in Linea	<input type="checkbox"/>
Villa Storica	<input type="checkbox"/>	Residenza Agricola Isolata	<input checked="" type="checkbox"/>	Residenza Agricola	<input type="checkbox"/>
Casa Patronale	<input type="checkbox"/>	Ed. Prod. Agricola (fienile)	<input type="checkbox"/>	Ed. Produttivo Agricola	<input type="checkbox"/>
Ed. a Corte	<input type="checkbox"/>	Ed. a Completamento	<input type="checkbox"/>	Ed. Prod. Industriale-Agric.	<input type="checkbox"/>
				Casa Singola	<input type="checkbox"/>
				Casa Bifamiliare	<input type="checkbox"/>
				Casa Plurifamiliare	<input type="checkbox"/>

DESTINAZIONE D'USO

	P. Terra	Altri Piani	UTILIZZO	Utilizzato	Non Utilizzato	Costr./Ristr.
Residenza	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Piano Terra	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servizi Pubblici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1° Piano	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Agricola	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2° Piano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Prod. Agricola (1°)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3° Piano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Prod. Industriale (2°)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4° Piano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Commerciale (3°)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sottotetto	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Direzionale (3°)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Ricettivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Mista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Accessori	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

COLORE FACCIATA

colore EPOCA STORICA

STATO

Buono Medio Basso

ELEMENTI DI PREGIO

PRESCRIZIONI

recupero generale; integrazzura, sistemazione manito di copertura, finiture

BOX e POSTI AUTO

Esistenti Non Esistenti Recuperabili

CATEGORIE D'INTERVENTO

A1 A2 A3 A3* A4 A5

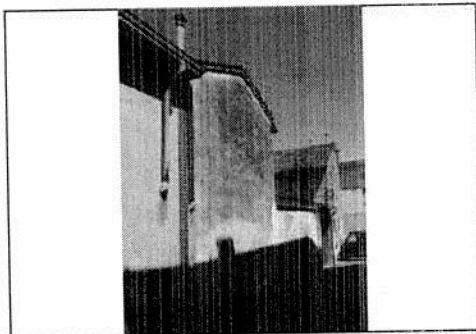


STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino
via S.P. VI Milzano (BS)
tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it
P.IVA 01088610199

**SCHEDA DI RILIEVO RUSTICI ACCESSORI
ISOLATO 19 EDIFICIO 15**



ISOLATO
EDIFICIO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Numero Piani Sottotetto Seminterrato/interrato

TIPOLOGIA EDILIZIA

Tipologia Storica		Tipologia Moderna	
Ed. Ecclesiastico <input type="checkbox"/>	Ed. a Cortina <input type="checkbox"/>	Ed. Piantano Singolo <input type="checkbox"/>	
Palazzo Storico <input type="checkbox"/>	Ed. d'Angolo <input type="checkbox"/>	Ed. in Linea <input type="checkbox"/>	
Villa Storica <input type="checkbox"/>	Residenza Agricola Isolata <input type="checkbox"/>	Residenza Agricola <input type="checkbox"/>	
Casa Padronale <input type="checkbox"/>	Ed. Prod. Agricola (famile) <input checked="" type="checkbox"/>	Ed. Produttivo Agricola <input type="checkbox"/>	
Ed. a Corte <input type="checkbox"/>	Ed. di Completamento <input type="checkbox"/>	Ed. Prod. Industriale-Artig. <input type="checkbox"/>	
		Casa Singola <input type="checkbox"/>	
		Casa Bifamiliare <input type="checkbox"/>	
		Casa Plurifamiliare <input type="checkbox"/>	

DESTINAZIONE D'USO

	P. Terra	Altri Piani	UTILIZZO	Utilizzato	Non Utilizzato	Costr./Ristr.
Residenza <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piano Terra <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servizi Pubblici <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1° Piano <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Agricola <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2° Piano <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Prod. Agricola (1°) <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3° Piano <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Prod. Industriale (2°) <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4° Piano <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Commerciale (3°) <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sottotetto <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Direzionale (3°) <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Ricettivi <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Mista <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Accessori <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

COLORE FACCIATA

colore **EPOCA STORICA**

STATO

Buono Medio Basso

ELEMENTI DI PREGIO

PRESCRIZIONI

recupero generale: integrazione, sistemazione manto di copertura, finiture

BOX e POSTI AUTO

Esistenti Non Esistenti Recuperabili

CATEGORIE D'INTERVENTO

A1 A2 A3 A3* A4 A5

STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

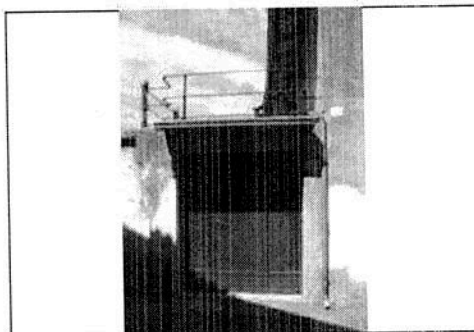
via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

SCHEDA DI RILIEVO PORTICATO
ISOLATO 19 EDIFICIO 18



ISOLATO

EDIFICIO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Numero Piani

Sottotetto

Seminiferato/interato

TIPOLOGIA EDILIZIA

Tipologia Storica

- Ed. Ecclesiastico
 Palazzo Storico
 Villa Storica
 Casa Patronale
 Ed. a Corte

Tipologia Moderna

- Ed. a Cortina
 Ed. d'Angolo
 Residenza Agricola Isolata
 Ed. Prod. Agricola (Fenile)
 Ed. di Completamento

Tipologia Moderna

- Ed. Pianigiano Singolo
 Ed. in Linea
 Residenza Agricola
 Ed. Produttivo Agricola
 Ed. Prod. Industriale-Artig.
 Casa Singola
 Casa Familiare
 Casa Pluriabitazione

DESTINAZIONE D'USO

P. Terra

Altri Piani

UTILIZZO

Utilizzato

Non Utilizzato

Costr./Ristr.

	P. Terra	Altri Piani	UTILIZZO	Utilizzato	Non Utilizzato	Costr./Ristr.
Residenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piano Terra	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servizi Pubblici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1° Piano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Agricola	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2° Piano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Prod. Agricola (1°)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3° Piano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Prod. Industriale(2°)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4° Piano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Commerciale (3°)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sottotetto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Direzionale (3°)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Riceviva	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Mista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Accessori	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

COLORE FACCIATA

colore:

EPOCA STORICA

STATO

Buono

Medio

Basso

ELEMENTI DI PREGIO

PRESCRIZIONI

BOX e POSTI AUTO

Esistenti

Non Esistenti

Recuperabili

CATEGORIE D'INTERVENTO

A1

A2

A2

A3*

A4

A5



CONFORMITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo effettuato si rileva che l'immobile non risulta conforme alla scheda catastale agli atti in banca dati in quanto risulta presente un bagno ricavato al piano terreno e il porticato verso il cortile interno risulta tamponato con un serramento in legno. Non essendo presenti atti autorizzativi che asseverino la conformità del servizio igienico, tali opere sono da considerarsi realizzate abusivamente.

Per quanto riguarda il tamponamento del portico non risultano necessarie variazioni catastali o edilizie in quanto tale volume risulta già essere presente in quanto chiuso su tre lati (urbanisticamente il tamponamento di un porticato chiuso su tre lati non determina un aumento volumetrico o di superficie coperta) e il serramento in legno apribile non determina variazioni di rilievo in grado di influire sulla corretta rappresentazione grafica della planimetria catastale.

A seguito del rilevamento dell'abuso presente è stata inoltrata istanza all'ufficio tecnico del Comune di Ostiano in merito alla possibilità di sanare il locale servizio igienico, la cui risposta viene allegata.

(ALL. 5 - RISPOSTA ALL'ISTANZA COMUNE DI OSTIANO)

Per il bagno realizzato al piano terreno in assenza di atto autorizzativo, in considerazione della risposta ottenuta dal competente ufficio tecnico e delle altezze rilevate durante il sopralluogo (H= 2,10), si evidenzia che le stesse risultano inferiori a quelle consentite dal Regolamento Locale di Igiene (R.L.I.) e che è necessario effettuare una procedura di richiesta di deroga per le altezze ai competenti uffici ATS di Cremona.

Pertanto è stato esposto specifico quesito ad un funzionario dell'ATS di Cremona in merito alla possibilità di ottenere la deroga alle minori altezze, ricevendone parere negativo.

La motivazione del diniego per l'impossibilità di concedere la deroga viene motivata dal fatto che le stesse risultano di molto inferiori ai minimi consentiti dal regolamento.

Pertanto l'esecuzione del bagno è da ritenersi opera eseguite in assenza di atto autorizzativo e non sanabile mediante richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria o atto autorizzativo equipollente.

A seguito di ciò vi è la necessità che il servizio igienico venga demolito e gli accessori asportati al fine di ripristinare lo stato luoghi ante intervento e riportare l'immobile alla conformità edilizia originaria che identifica tale locale come ripostiglio.

Viene pertanto redatto un Computo Metrico estimativo per quantificare gli interventi di demolizione, asportazione e ripristino dei luoghi.

(ALL. 6 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI RIPRISTINO)

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.



STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

ISPEZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE - SEZIONE LOCAZIONI IMMOBILIARI

Veniva richiesto all'Agenzia delle Entrate copia di eventuali contratti locazione e di comodati gratuiti in essere nell'immobile oggetto di esecuzione ottenendo risposta negativa (ALL. 7 - 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, l'autorimessa e i rustici esterni.

L'immobile risulta disabitato da anni e privo dei collegamenti alle utenze principali (acqua, luce e gas).

Durante il sopralluogo venivano verificate le altezze dei locali, la disposizione tipologica, il grado di conservazione, la manutenzione dell'immobile, delle finiture e degli impianti in essi contenuti, il grado di finitura 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 confermano la veridicità delle grandezze superficiali dichiarate nelle schede catastali.

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);
- 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 il Sig. _____ possiede la proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione pari al 100% della percentuale di possesso.



STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

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 con autorimessa e rustici interni al cortile di proprietà esclusiva, 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.8 - 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 al Sig. [REDACTED] con la piena ed esclusiva proprietà con i seguenti identificativi, indicati nell'atto di pignoramento:

1. **Abitazione** disposta al piano terreno e primo identificata a Fgl. 11 mapp. 381 sub. 3 graffato con il mapp. 383 e il mapp. 384 sub. 3 in via Silvio Pellico n° 52 - P. T/1 - Cat. A/4 - Classe 2 - consistenza vani 8,5 - superficie catastale 154,00 mq - superficie totale escluse aree scoperte 142,00 mq - Rendita € 219,49;
2. **Autorimessa** disposta al piano T identificata al Fgl. 11 mapp. 381 sub. 4 - via Silvio Pellico n° 50 - Cat. C/6 - Classe 2 - consistenza mq 18,00 - Rendita € 29,75.

I dati catastali menzionati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile all'atto dell'emissione del pignoramento corrispondono a quanto depositato presso gli uffici catastali.



STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

ORTOFOTO



Ortofoto in cui si evince l'esatta collocazione in mappa degli immobili con la sovrapposizione del tracciato catastale.



STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

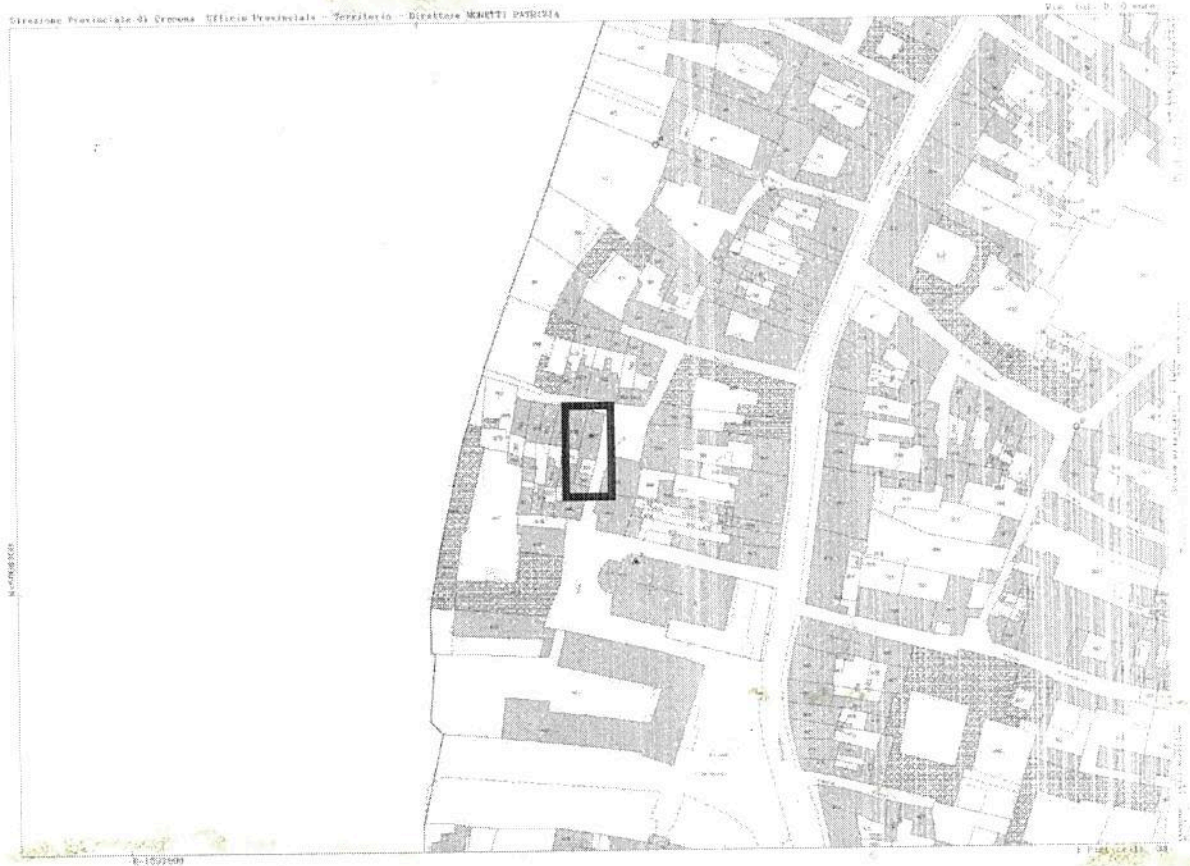
via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

ESTRATTO DI MAPPA



Particolare dell'estratto di mappa.

VISURA STORICA DELL'IMMOBILE - STORIA CATASTALE

L'immobile viene accatastato in data 10.09.1990 con Prot n° CR 2169.1/1990 a seguito di variazione per frazionamento, fusione, ampliamento, diversa distribuzione spazi interni, variazione della destinazione e variazione toponomastica.

L'immobile risulta in banca dati a far tempo dal 10.09.1990 e così identificato:

- 1) Fgl. 11 mapp. 381 sub. 3 mapp. 384 sub. 3 - mapp. 383 Via Silvio Pellico n° 52 - Piano T-1 Cat. A/4 Classe 2 - Consistenza 8,5 Vani - Dati di superficie Mq 154 Totale escluse aree scoperte mq 142 - R.C. € 219,49;
- 2) Fgl. 11 mapp. 381 sub. 4 Via Silvio Pellico n° 50 - Piano T - Cat. C/6 Classe 2 - Consistenza 18 Mq - Dati di superficie Mq 18 - R.C. € 29,75.

Non risultano in atti le planimetrie originarie dell'epoca di costruzione.



STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - 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:

1. Fino al 06.06.1990 la proprietà era intestata a
2. Nel 06.06.1990 si evidenzia una denuncia nei passaggi per causa di morte registrata all'Ufficio del Registro di Cremona al _____ l in data _____ per decesso di _____
3. Dal 06.06.1990 la proprietà passa a Sig.ri _____ con la successione di cui sopra;
4. In data 14.02.1991 la proprietà passa a _____ in Atto di Compravendita del Notaio Marchesi Rep. N° _____ gistrato all'Ufficio del Registro di Cremona. in data _____ al n° _____ Voltura n° _____ Pratico n° 56652 in atti dal _____
5. Con atto del Notaio Franceschini Barbara con sede in Marcaria (MN) del 21.04.2005 Rep. N° _____ in atti dal _____ Nota presentata con modello Unico n° _____ 05 Reparto P.I. di Cremona, la proprietà passa al Sig. _____

CONFORMITÀ CATASTALE

Gli identificativi contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono a quanto riportato nelle visure e planimetrie catastali.

NOTA

Si precisa inoltre che nell'estratto di mappa e nelle planimetrie catastali del 1990 (schede redatte per l'imposizione normativa di accatastare gli immobili rurali, che hanno evidenziato graficamente le consistenze degli immobili presenti in tale data) è visibile anche la tettoia a sbalzo adiacente alla recinzione che copre la latrina, **presumibilmente in amianto**, di cui non è possibile conoscerne la conformità non essendo presenti atti autorizzativi.



STUDIO DI ARCHITETTURA

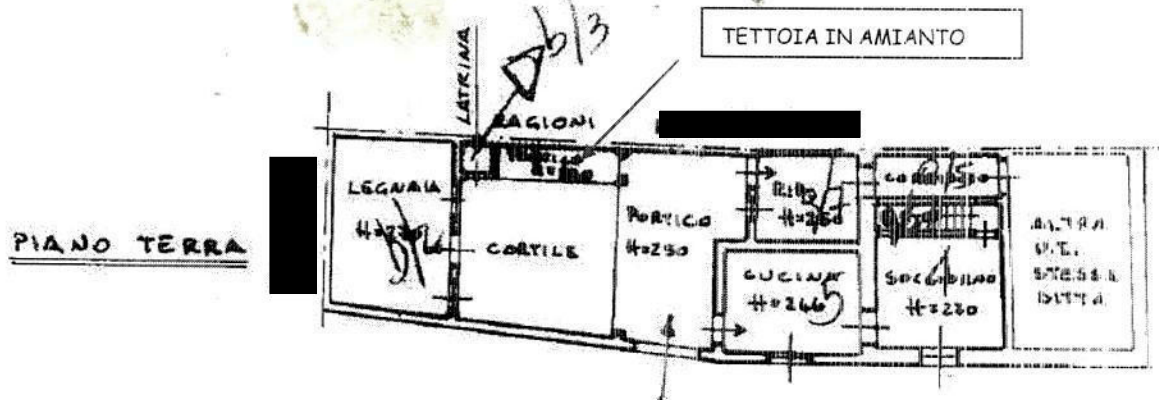
Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199



Nel Computo Metrico Estimativo di cui all'ALL. 5 viene calcolato anche il costo dallo smaltimento dell'amianto della tettoia sopracitata.

CONFINI

Fgl. 11 mapp. 381 - 383 - 384 (abitazione e autorimessa in un unico corpo):

A Nord con la Via Silvio Pellico;

A Est con la via Silvio Pellico;

A Sud con il mapp. 385;

A Ovest con i mapp.li 380 e 378;

ACCESSI:

Si accede all'abitazione direttamente dalla Via Silvio Pellico al civico n° 52 e all'autorimessa al n° 50.

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 dell'unità immobiliare in oggetto non si è rilevata la presenza di rifiuti; ma al piano primo nel locale cucina e corridoio sono presenti un tavolo di modeste dimensioni, una sedia e poche suppellettili assimilabili ai rifiuti urbani con possibile conferimento nella discarica posta in periferia al paese, il cui costo di raccolta e trasporto può essere stimato in € 100,00.



STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Tipologia

Il bene oggetto di procedura esecutiva risulta essere identificato tipologicamente come una porzione di casa a "cortina" di tipo consolidato nel sedime storico urbano del comune di Ostiano, ovvero affiancata ad un'altra unità immobiliare, indipendente da cielo a terra con ingressi indipendenti, limitrofo alla chiesa parrocchiale.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Geografia e fisica

Ostiano è un comune lombardo di 2.681 abitanti della provincia di Cremona. Assieme a Volongo, è uno dei due comuni della provincia cremonese ad estendersi a settentrione del fiume Oglio. Il territorio comunale è situato nell'interfluvio delle valli dei fiumi Mella e Gambara, affluenti di sinistra dell'Oglio.

Etnie e minoranze straniere

I dati ISTAT al 31 dicembre 2019 indicano che la popolazione di Ostiano è per circa l'87,80% di cittadinanza italiana. La popolazione straniera residente ammontava a 341 persone, pari al 12,20% della popolazione. Le nazionalità maggiormente rappresentate in base alla loro percentuale sul totale della popolazione residente sono quelle indiane, per la presenza di allevamenti e agricoltura in cui vengono maggiormente impiegati gli addetti e Cinesi, prevalentemente proprietari di attività commerciali.

Monumenti e luoghi d'interesse

Sono presenti architetture militari, il cui pregiato esempio risiede nel Castello di Ostiano, risalente al XV secolo. Sono presenti inoltre un numero abbondante di architetture religiose di pregio, come la Chiesa Parrocchiale di San Michele Arcangelo, posta al centro del paese e costituente il nucleo del paese, la Chiesa della Santissima Trinità, la Chiesa di San Rocco posta in ambito semi-periferico, la Chiesa di Torricella, l'Oratorio della Beata Vergine Assunta o dei Disciplini, la Pieve di San Gaudenzio e la Sinagoga di Ostiano, risalente al XVIII secolo, situata all'interno del complesso del castello.

Localizzazione

L'immobile è inserito in contesto residenziale di tipo consolidato, storicamente sedimentato, in ambito centrale del comune di Ostiano; lo stesso si presenta limitrofo alla Piazza Comunale, alla Chiesa, al Municipio e a tutti i principali servizi (uffici postali e finanziari, negozi di vicinato ecc), che sono raggiungibili rapidamente a piedi dall'abitazione.

A circa 600 metri è presente un centro natatorio di tipo privato, la scuola materna ed elementare, bar ed altri servizi essenziali,

A circa 1 chilometro è presente la casa di riposo per anziani.

STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

Le tipologie presenti nelle immediate vicinanze sono di tipo unifamiliare di impianto storico consolidato a cortina edilizia, alcune a 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 molto scarso.

Contesto

Complessivamente la zona si presenta tranquilla, priva di emissioni sonore significative (non presenta particolari problematiche legate al rumore del traffico viabilistico) facilmente raggiungibile sia pedonalmente che veicularmente e dotata di aree antistanti all'abitazione medesima destinate al parcheggio esterno degli automezzi.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata costruita ante 1967 e presenta una tipologia a corte chiusa con chiaro impianto di derivazione rurale.

L'immobile presenta pianta regolare con vano scala interno di collegamento, due livelli fuori terra a destinazione residenziale. Al piano terreno è presente anche l'autorimessa con accesso diretto all'abitazione tramite corridoio ed un gradino ed ingresso autonomo sulla via Silvio Pellico.

La tipologia costruttiva è tipica dell'epoca, con muratura portante e tramezzature in mattoni di laterizio pieno e solai con orditura principale e secondaria in legno e tamponamento in tavelle di laterizio, copertura a due falde con orditura principale e secondaria in legno, tamponamento parte in assi di legno e parte in tavelle, manto in coppi e gronda a sbalzo in legno. Stessa tipologia costruttiva si può ritrovare nel rustico su due livelli.

L'immobile presenta affaccio diretto sulla pubblica via, sulla quale prospetta anche la terrazza, e affaccio sul cortile interno di proprietà esclusiva.

L'ingresso all'immobile, sia pedonale che carraio avvengono dalla pubblica Via Silvio Pellico.

METODO COSTRUTTIVO- STRUTTURE PORTANTI

I materiali da costruzione sono desumibili dall'epoca di costruzione dell'immobile, datato presumibilmente inizi del 1900, le strutture portanti dell'edificio si riassumono di seguito:

- Muri perimetrali e interni di separazione in laterizio pieno (mattoni),
- Scala in laterizio e beola ad incastro nei muri perimetrali;
- Solai con struttura portante e secondaria in legno (travi e travetti) e interposte tavelle di laterizio;
- Aggetti di gronda in legno;
- Copertura con manto in cotto su orditura in legno.



STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

DESCRIZIONE DELLA TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

ABITAZIONE

L'unità immobiliare di tipo residenziale è posta su due livelli e priva di piano interrato.

Il piano terra è composto da un ingresso pedonale da portone a due battenti in legno di grandi dimensioni che immette nella veranda/portico posta nel cortile interno. Il porticato è tamponato con serramenti in legno dolce e vetro semplice, in cattivo stato manutentivo, e si affaccia sul cortile interno sul quale affacciano anche i rustici retrostanti, dotati di latrina in corpo esterno adiacente (un tempo unico servizio igienico dell'abitazione) e tettoia a sbalzo in amianto. Dal porticato ci si immette in locali giorno, in cui è presente il vano scala per il raggiungimento del piano primo.

L'autorimessa è collegata all'abitazione da un lungo corridoio sopraelevato da un gradino, al fine di impedire l'ingresso delle acque meteoriche dalla via Silvio Pellico. Al termine del corridoio è posto un locale ex ripostiglio, in seguito trasformato in servizio igienico privo di atto autorizzativo.

Al piano primo troviamo dei locali ad uso notte, con terrazzo e ripostiglio, privi di servizio igienico.

Il tutto in pessimo stato manutentivo.

STRUTTURA PORTANTE IN ELEVAZIONE

La struttura portante è tipica dell'epoca costruttiva, con murature in elevazione perimetrali e di spina in mattoni di laterizio pieno a tre/quattro teste e tramezze di separazione dei locali sempre in laterizio pieno a due teste, spesso utilizzate come rompitratta dei solai.

I solai presentano orditura principale e secondaria in legno e pavimentazione costituita da tamponamenti in tavelle di laterizio, semplicemente appoggiate ai travetti, senza massetto di livellamento soprastante e privi di massetto alleggerito per contenere gli impianti.

Il tetto si presenta a due falde inclinate con orditura principale costituita da travi appannate di legno, orditura secondaria costituita da travetti di diversa sezione, irregolari e non squadrate.

La copertura presenta una parte con in assi di legno e una parte in tavelle di cotto, manto in coppi e gronda a sbalzo in legno.

SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

L'ingresso pedonale è costituito da un portoncino in legno dolce a due battenti con chiusura semplice, tipico dell'epoca costruttiva. Anche l'ingresso carraio presenta due battenti in legno.

I serramenti del locale autorimessa sono ammalorati e con parti di legno e vetro mancanti.

I serramenti sono composti da finestre in legno dolce tinto di colore scuro con apertura a due battenti, dello spessore di circa 45 mm con vetro semplice, privi di zanzariere.

Identica tipologia di serramenti si presenta al piano primo, dove le finestre sono dotate di scuri in legno a dolce a stecche, fatiscenti. Le finestre al piano terreno sono dotate di ringhiera di protezione in ferro a disegno semplice.



STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

Le finestre presentano davanzali in cemento liscio.

Il tutto in pessimo stato manutentivo.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti di tutto l'immobile sono costituiti da tavole in laterizio pieno. In parecchi locali si presentano fratturate, ammalorate, sfogliate dall'umidità e con parti mancanti. Stante la presenza di umidità a carico delle pareti del piano terreno si evince l'assenza di vespaio di aereazione al di sotto della pavimentazione stessa, coerente con l'epoca costruttiva che effettuava la posa della pavimentazione direttamente sul battuto di terra.

Non risultano presenti rivestimenti delle pareti atti ad identificare un angolo cottura.

Non risultano presenti battiscopa. Nei locali al piano primo sulle tavole di pavimentazione risulta posata una vernice di colore rosso, impermeabile, anch'essa compatibile con l'epoca di costruzione, che utilizzava tale tecnica per limitare la polvere nei locali.

Il tutto in pessimo stato manutentivo.

INTONACI

Sono presenti intonaci di calce di notevole spessore con evidenti segni di ripresa di colore negli anni, atti a formare una "cartella" soggetta a distacco dal supporto sottostante in laterizio pieno costituente le pareti.

Gli stessi si presentano fortemente degradati dall'umidità di risalita capillare (al piano terreno) con risarcitorie in cemento. Al piano primo, pur con minore presenza di umidità, si presentano con finiture grezze, non lisce, tipiche della tipologia contadina.

Il tutto in pessimo stato manutentivo.

FINITURE

L'immobile si presenta disabitato da decenni e privo di manutenzioni sia ordinarie che straordinarie, in precarie condizioni di manutenzione generale, con intonaci degradati e con parecchi distacchi dovuti al tempo, all'incuria e alla presenza di umidità di risalita dal terreno. Le finiture, grezze e improntate ad estrema semplicità, sono compatibili con una tipologia costruttiva di tipo di rurale.

Il tutto in pessimo stato manutentivo.

SERVIZIO IGIENICO

Nell'immobile, ad eccezione del servizio igienico abusivo e da demolire, è presente solo la latrina esterna adiacente ai rustici posti nel cortile, priva di vaso a sedere, di lavamani e di acqua corrente, costituita solo da una pietra con foro per lo scarico a perdere nel terreno.

Il tutto in pessimo stato manutentivo.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'immobile risulta privo dell'impianto di riscaldamento, di generatori termici e di radiatori.

E' presente un vecchio camino nel locale soggiorno, attualmente tamponato da mattoni in



STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

laterizio rosso. In tutti i locali sono presenti fori a parete, pertanto è ipotizzabile che in ogni locale vi fosse una stufa, precedentemente a legna, e negli anni relativamente recenti a gas. Il tutto in pessimo stato manutentivo.

IMPIANTO DI ADDUZIONE DEL GAS

E' presente una rete gas con tubazioni a vista correnti aeree nei locali, che forniva l'alimentazione alle stufe a gas presenti nelle varie stanze, prive di certificazione di conformità.

Il tutto in pessimo stato manutentivo.

IMPANTO DI CLIMATIZZAZIONE

Non risulta presente l'impianto per la climatizzazione estiva.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico interno si presenta coevo alla costruzione dell'immobile e realizzato con cavo piatto, detto a "piattina" e sprovvisto di certificazione di conformità redatta da tecnico abilitato. In alcuni locali è presente un impianto costituito da tubazioni esterne in pvc di più recente realizzazione, anch'esso sprovvisto di certificati di conformità.

E' presente un contatore elettrico nell'autorimessa, fuori servizio.

Il tutto in pessimo stato manutentivo.

LATTONERIA

La lattoneria presente sul fronte verso il cortile interno (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.

AUTORIMESSA

L'autorimessa è collegata all'immobile residenziale mediante corridoio ed è composta da un locale con finestra e pavimento in battuto di cemento liscio, con porta di ingresso a due battenti in legno, il tutto in precarie condizioni manutentive.

RUSTICI ACCESSORI

STRUTTURA PORTANTE IN ELEVAZIONE

La struttura portante è tipica dell'epoca costruttiva, con murature in elevazione perimetrali e di spina in mattoni di laterizio pieno a tre teste.

I solai presentano orditura principale e secondaria in legno e pavimentazione costituita da tamponamenti in tavole di laterizio, semplicemente appoggiate ai travetti, senza massetto di livellamento soprastante e privi di massetto alleggerito per contenere gli impianti.

Il tetto si presenta a due falde inclinate con orditura principale costituita da travi appena sgrezzate di legno, orditura secondaria costituita da travetti di diversa sezione, irregolari e non squadriati.



STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

La copertura presenta una parte con in assi di legno e una parte in tavelle di cotto, manto in coppi e gronda a sbalzo in legno.

SERRAMENTI

I serramenti al piano terreno sono composti da finestre in legno dolce tinto di colore chiaro con apertura a due battenti, dello spessore di circa 45 mm con vetro semplice, privi di zanzariere. Le finestre non presentano davanzali. La porta di ingresso è costituita da una porta finestra in legno dolce priva di vetri, con tamponamento in fogli di legno.

Al piano primo non sono presenti serramenti.

Il tutto in pessimo stato manutentivo.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti del piano terreno sono in cemento liscio, non risultano presenti battiscopa.

Nel fienile al piano primo sono presenti tavelle di pavimentazione.

Il tutto in pessimo stato manutentivo.

INTONACI

Sono presenti intonaci di calce di notevole spessore, gli stessi si presentano fortemente degradati dall'umidità di risalita capillare (al piano terreno) con risarcitorie in cemento.

IMPIANTO ELETTRICO

Non risulta presente l'impianto elettrico.

LATTONERIA

La lattoneria presente sul fronte verso il cortile interno (canali e pluviali di scolo, scossaline) è in metallo preverniciato colore testa di moro, con posa coeva alla costruzione, in pessimo stato manutentivo.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENTIVO DELL'INTERO IMMOBILE:

La struttura portante e secondaria appare in cattivo stato manutentivo, con cedimenti a carico della copertura e con solai in parte pericolanti.

Gli intonaci esterni ed interni si presentano degradati, imbibiti di umidità di risalita capillare e da infiltrazioni e vi è la presenza di sali e muffe.

L'immobile necessita di manutenzione straordinaria di tipo pesante con interventi di consolidamento statico a carico delle murature in elevazione, dei solai e delle coperture.

I serramenti sono da sostituire integralmente in quanto non recuperabili e non più conformi alle attuali normative in materia di contenimento dei consumi energetici.



STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

Il bagno deve essere riprogettato in un locale idoneo, con altezze e superfici conformi al regolamento locale di igiene tipo della regione Lombardia.

Complessivamente l'immobile necessita di una ristrutturazione integrale anche a carico delle strutture portanti, con adeguamento sismico.

Lo stesso dicasi per il rustico retrostante, in pessime condizioni manutentive.

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.

Superficie totale lorda abitazione piano terreno e primo (esclusa autorimessa)	mq 135,94
Superficie lorda autorimessa	mq 26,91
Superficie totale lorda rustico accessorio piano terra e primo	mq 49,88
Superficie totale latrina limitrofa al rustico	mq 1,32
Cortile	mq 20,94

L'immobile, come da rilievo grafico, presenta le seguenti superfici al netto delle murature perimetrali ma comprensive delle murature interne.

L'autorimessa e il portico risultano inseriti nel sedime dell'abitazione.

ABITAZIONE

Piano terreno

• Autorimessa	mq 21,30
• Portico	mq 19,60
• Ripostiglio (ex bagno abusivo)	mq 8,20
• Cucina	mq 12,75
• Soggiorno	mq 13,40
• Ripostiglio/sottoscala	mq 2,00
• Disimpegno	mq 4,50

Piano primo:

• Letto 1	mq 11,50
• Letto 2	mq 9,28
• Letto 3	mq 14,54
• Letto (Hm 2,16 mt)	mq 12,80
• Locale (Hm 2,30 mt)	mq 8,62
• Disimpegno	mq 5,95



STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

- Ripostiglio
- Terrazzo

mq 0,80

mq 21,50

RUSTICO ACCESSORIO

Piano terreno:

- Deposito/cantina
- Latrina
- Tettoia

mq 18,53

mq 0,80

mq 3,75

Piano primo:

- Fienile

mq 20,44



STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

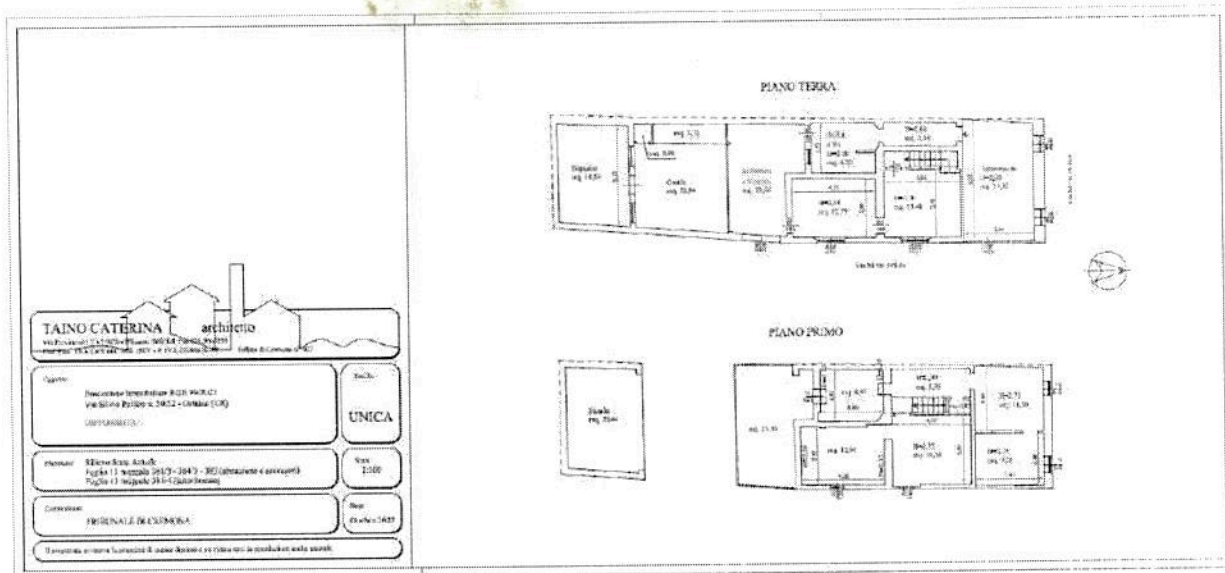
via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

PLANIMETRIE DI RILIEVO



Le planimetrie sono la risultanza del rilievo strumentale in loco.

(ALL. 9- PLANIMETRIA DI RILIEVO)

FASCICOLO FOTOGRAFICO

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

(ALL. 10 - FASCICOLO FOTOGRAFICO)



STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

RAPPORTO DI VALUTAZIONE - CRITERI DI STIMA DEL BENE

Utilizzando per il documento di valutazione gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto (Market Comparison Approach), si provvede alla comparazione con immobili in vendita in libero mercato nel medesimo periodo nello stesso segmento di mercato. La scrivente iniziava la ricerca di possibili comparabili conformemente a quanto previsto dai Criteri di Valutazione Internazionale (IVS). Risultano reperibili due compravendite nell'ambito di riferimento in cui è inserito l'immobile.

La presente valutazione tiene conto dei parametri citati con l'applicazione del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso. I dettagli del criterio utilizzato per la valutazione sono compiutamente contenuti nell'allegato

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:

- la reale consistenza dell'immobile pignorato, lo stato autorizzativo e manutentivo dei beni in oggetto, la definizione dei confini e le caratteristiche di contenimento dei consumi dell'abitazione, le trascrizioni pregiudizievoli come ipoteche volontarie e giudiziali, contratti (es. locazioni);
- conformità tecnico/progettuale: rispondenza dello stato di fatto alla planimetria depositata (abusi, condoni, sanatorie), consistenza della qualità e dello stato dell'edificio, valutazione del costo e dei tempi necessari all'adeguamento dell'immobile (riparazioni, rifacimenti, cambio d'uso o riqualificazione), aspetti ambientali, l'impiantistica ed alla struttura dell'immobile;
- valutazione economica: valutazione dell'immobile 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. 11 - RAPPORTO DI VALUTAZIONE)



STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Caterina Taino

via S.P. VI Milzano (BS)

tel. 335.5721042

caterina.taino@gmail.com - caterina.taino@archiworldpec.it

P.IVA 01088610199

DETERMINAZIONE DEL VALORE

LOTTO UNICO

ABITAZIONE - AUTORIMESSA - RUSTICI ACCESSORI

Il valore attribuito all'intero bene in piena proprietà "IN LIBERO MERCATO" viene determinato in € 48.000,00 (€ quarantottomila/00) deprezzato delle spese di smaltimento rifiuti e demolizioni che viene significativamente ridotto in VENDITA FORZATA ad € 41.100,00 (€ quarantunomilacentocinque/00) pari ad un valore a mq commerciale in vendita forzata di € 234,11/mq (€ duecentotrentaquattro/11).

Trattandosi di un immobile di grandi dimensioni, necessitante di importanti interventi di ristrutturazione in contesto in cui sono già presenti altri immobili invenduti con identiche caratteristiche, il giudizio sulla commerciabilità dell'immobile viene quantificato come "BASSO".

Milzano, li 20.01.2024

L'esperto incaricato
Arch. Caterina Taino

