

Geom. Giordano Ghezzi
Via Massimo d'Azeglio, 66 – 26041 Casalmaggiore (CR)

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 56/2022

promossa da [REDACTED]
contro [REDACTED]



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Casalmaggiore, li 8 maggio 2024

L'ESPERTO
Geom. Giordano Ghezzi

Codice Fiscale GHZ GDN 77L28 B898M – Partita IVA 01245280191
Email ghezzi@virallio.it – Pec giordano.ghezzi@geopec.it – Cell. 335/1660033
Iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Cremona n. 1732

Pag. 1/13

Firmato Da: GHEZZI GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4edf2f18904e32fe4b62a66435b06272



SOMMARIO

1. Premessa, quesito del giudice ed operazioni preliminari	pag.	3
2. Descrizione dei beni immobili e suddivisione in lotti	pag.	5
3. Individuazione catastale	pag.	6
4. Quota e regime di proprietà	pag.	7
5. Stato di possesso degli immobili	pag.	7
6. Situazione e regolarità edilizio-urbanistica	pag.	7
7. Confini	pag.	8
8. Attestato di Prestazione Energetica	pag.	9
9. Precedenti proprietari e relativi atti	pag.	9
10. Vincoli, oneri e formalità pregiudizievoli	pag.	9
11. Situazione condominiale e servitù	pag.	10
12. Presenza di rifiuti	pag.	10
13. Valutazione economica	pag.	10
ALLEGATI	pag.	13



1. PREMESSA, QUESITO DEL GIUDICE ED OPERAZIONI PRELIMINARI

Con proprio decreto del 25 maggio 2022, l'Ill.mo sig. Giudice (GOT) Avv. Giorgio Trotta, nel procedimento esecutivo immobiliare R.G.E. 56/2022, nominava esperto il sottoscritto Geom. Giordano Ghezzi, iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cremona, al n. 753, disponendo che il giuramento di rito avvenisse "mediante sottoscrizione digitale ... da depositare telematicamente entro il termine di 7 giorni dalla comunicazione del presente decreto".

Nel medesimo decreto il Giudice disponeva che l'esperto:

- prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;
- 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, comma 2 c.p.c. e 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 (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
 3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - ii. 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 la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta;
 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'eventuale 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;



- allegghi 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;
- 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 circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con 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.

Inoltre il Giudice fissava udienza il 24 ottobre 2022 alle ore 10:30 per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti e nominava contestualmente custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona (IVG).

Il sottoscritto Geom. Giordano Ghezzi, dopo l'accettazione dell'incarico ed il giuramento telematico in data 6 giugno 2022, procedeva con l'acquisizione degli atti del procedimento e l'analisi degli stessi.

Con successivo decreto in data 15/06/2022 il Giudice, vista l'istanza di conversione depositata dal debitore in data 06/06/2022, disponeva che l'esperto stimatore sospendesse le operazioni di stima.

Nell'udienza tenutasi il 18/12/2023 il Giudice dichiarava successivamente la decadenza del debitore dalla conversione ai sensi dell'art. 495 (5°) cpc e che il compendio pignorato venisse quindi messo in vendita, disponendo che il nominato esperto riprendesse le operazioni di stima e fissando l'udienza del 15/04/2024 ore 11:00 per gli incumbenti di cui all'art. 569 cpc.

Si è provveduto inizialmente alla verifica catastale dell'immobile mediante richiesta ed ottenimento delle planimetrie catastali dall'Agenzia delle Entrate - Territorio, delle visure catastali e dell'estratto di mappa, alla ricerca dell'Attestato di Prestazione Energetica dal portale del catasto energetico regionale (non funzionante), alla verifica edilizio-urbanistica mediante richiesta ed acquisizione dei provvedimenti edilizi dal Comune di Castelleone, all'espletamento delle necessarie ispezioni ipotecarie ed al reperimento degli altri documenti, fra cui le note di trascrizione.

Stante la difficoltà di accesso all'immobile oggetto di esecuzione, come documentato dalla relazione dell'IVG, è stata richiesta proroga in data 08/04/2024, concessa dal Giudice in data



10/04/2024, concedendo all'esperto proroga sino al 31/05/2024 per il deposito della perizia.
L'accesso all'immobile oggetto di esecuzione, è avvenuto nel pomeriggio del 09/04/2024, alla presenza dell'IVG e per la parte eseguita della sig.ra Tornelli Marina -comproprietaria- e del sig. Samarani Stefano -figlio-.

2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI E SUDDIVISIONE IN LOTTI

Trattasi di porzione di costruzione plurifamiliare a schiera (4 unità abitative totali), disposta su due livelli terra-primo, con area scoperta di pertinenza esclusiva, ubicata in posizione periferica dell'abitato di Castelleone, in Viale Miglioli n. 47.

Castelleone è un comune italiano di circa 9.280 abitanti della provincia di Cremona, in Lombardia; nei suoi oltre 800 anni di storia è stato molte volte al centro delle contese tra Cremona da una parte e Milano e Crema dall'altra. Il 4 ottobre 2011, su autorizzazione del presidente della Repubblica Giorgio Napolitano (D.P.R. 28 aprile 2011), a Castelleone è stato conferito il titolo di città.

Gli immobili di cui alla presente risultano azzonati nel Vigente Piano di Governo del Territorio - Piano delle Regole- in ambito B2, "edilizia estensiva" (Art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole) (cfr. allegato 5).

La costruzione del fabbricato plurifamiliare risale ai primi anni '90 del secolo scorso e successivamente l'immobile oggetto di esecuzione (una porzione delle quattro) non è stato interessato da trasformazioni.

Le unità oggetto della presente hanno autonomo accesso dalla Via Miglioli attraverso strada privata mediante accesso pedonale e carraio e dispongono inoltre di area scoperta di pertinenza esclusiva.

Le caratteristiche costruttive sono le tipiche del periodo, con struttura portante in cemento armato e laterizio, così come in laterocemento sono i solai orizzontali, i balconi e le gronde, mentre le pareti divisorie sono in scatole di laterizio forato, il tutto intonacato al civile e tinteggiato.

Si accede all'interno dell'abitazione attraverso il portoncino del locale ingresso / vano scala e da questo, attraverso il corridoio e disimpegno, ai locali lavanderia, garage, bagno, ripostiglio e stenditoio; salendo al piano primo si accede invece ai locali cucina e soggiorno e attraverso il disimpegno ai locali bagno e camere da letto; l'abitazione è inoltre dotata di due balconi.

Le finiture sono anch'esse tipiche del periodo di costruzione, con intonaci al civile e tinteggiati, pavimenti e rivestimenti in ceramica, così come in ceramica è il rivestimento della scala, infissi ed oscuranti sono in legno, i davanzali in marmo, le porte interne in legno tamburato, l'impiantistica con tubazioni sottotraccia. L'impianto elettrico ha frutti in plastica e placchetta in ottone, l'impianto idraulico ed igienico-sanitario è dotato di sanitari in ceramica e rubinetteria a doppio comando, l'impianto di riscaldamento è autonomo e dotato di caldaia a metano (asserita anche alla produzione di acqua calda sanitaria), con boiler elettrico per la sola produzione di



acqua calda sanitaria al piano terra e radiatori in alluminio, il tutto in buono stato manutentivo.
La superficie lorda commerciale complessiva dell'immobile di cui trattasi viene quindi calcolata applicando alle superficie lorde degli ambienti un coefficiente in funzione della destinazione d'uso, il tutto come riportato nella successiva tabella:

TABELLA SUPERFICI LORDE E CALCOLO SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE				
Destinazione d'uso	Piano	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
Locali accessori	Terra	94,55 m ²	0,35	33,09 m ²
Rimessa	Terra	33,96 m ²	0,50	16,98 m ²
Locali abitativi	Primo	128,51 m ²	1,00	128,51 m ²
Balconi	Primo	15,19 m ²	0,25	3,80 m ²
Area scoperta	Terra	240,49 m ²	0,07	16,83 m ²
Totale				199,21 m ²
Totale arrotondato				200,00 m ²

In considerazione di quanto sopra, trattandosi di un'abitazione con annessa rimessa pertinenziale ed area cortilizia esclusiva, non si ravvisa la possibilità di creare più lotti, si tratteranno quindi le unità immobiliari oggetto di procedura in un unico lotto.

3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Le planimetrie catastali in atti rappresentano correttamente lo stato dei luoghi rilevato.

L'immobile oggetto della presente procedura risulta catastalmente censito presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cremona, Ufficio Provinciale - Territorio, come segue:

COMUNE DI CASTELLEONE - CATASTO FABBRICATI										
N°	Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
1	25	669	1		A/2	5	8 vani	186 m ²	€ 702,38	Viale Miglioli, 47 Piano T-1
2	25	669	2		C/6	4	29 m ²	29 m ²	€ 44,96	Viale Miglioli, 47 Piano T

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- [REDACTED]
[REDACTED], comproprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con la [REDACTED];
- [REDACTED]
[REDACTED] comproprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con il [REDACTED].



4. QUOTA E REGIME DI PROPRIETA'

Tutti i beni immobili oggetto del presente procedimento risultano in comproprietà per $\frac{1}{2}$ (regime di comunione legale dei beni) al [REDACTED]
[REDACTED], in forza di atto di compravendita in data 30 dicembre 1993 n. 65349/6680 di repertorio del Notaio Gian Carlo Marchesi (dati di registrazione non reperiti) trascritto a Cremona il 15 gennaio 1994 ai nn. 410/295 (cfr. allegato 3).

5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile -alla data di esecuzione del sopralluogo- era occupato dai proprietari.

6. SITUAZIONE E REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

L'esperto, visionato i luoghi ed acquisite le documentazioni tecnico-urbanistiche depositate presso l'archivio comunale, ha constatato che tutti gli immobili di cui alla presente procedura risultano urbanisticamente azionati nel Vigente Piano di Governo del Territorio -Piano delle Regole- in ambito B2, "edilizia estensiva" (cfr. allegato 5).

L'immobile è stato edificato all'inizio degli anni '90 del secolo scorso, in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- 1) Concessione Edilizia n. 200 del 21/02/1992 (Costruzione quattro case a schiera);
- 2) Concessione Edilizia n. 215 del 04/12/1992 (Variante alla C.E. n. 200 del 21/02/1992);
- 3) Autorizzazione Edilizia n. 216 del 23/10/1992 (costruzione recinzione n. 4 case);
- 4) Certificato di abitabilità n. 215 del 31/10/1996.

Il riscontro della documentazione sopraccitata con lo stato di fatto dell'immobile ha fatto emergere alcune piccole difformità rispetto ai progetti presentati, così sintetizzate:

Piano Terra

- aperture esterne di dimensione diversa rispetto al progetto di variante:

LOCALE	DIMENSIONE AUTORIZZATA (CM)	DIMENSIONE RILEVATA (CM)
Finestra garage	70x140	70x125
Basculanti garage	240x240	250x242
Finestra lavanderia	110x140	110x125
Portoncino ingresso	110x240	111x225
Finestra ripostiglio	110x140	111x125
Portafinestra bagno	70x240	70x225
Portafinestra stenditoio	125x240	126x227

- creazione locali ripostiglio-stenditoio-bagno-disimpegno-corridoio all'interno di previsto locale stenditoio, mediante la creazione di divisori interni in tavolato;
- apertura pedonale di larghezza cm 90 invece di 100 e carraia realizzata cm 294 e tettuccio



copri ingresso di profondità inferiore (cm 100) rispetto al previsto (160).

Piano Primo

- posizionamento porta di ingresso al termine del vano scala;
- aperture esterne di dimensione diversa rispetto al progetto di variante:

LOCALE	DIMENSIONE AUTORIZZATA (CM)	DIMENSIONE RILEVATA (CM)
Portafinestra cucina	110x260	111x250
Portefinestra soggiorno	110x260	110x250
Finestra letto 3	125x160	126x151
Finestra bagno	70x160	70x151
Finestra letto 2	125x160	111x151
Portafinestra disimpegno	70x260	70x251
Finestra letto 1	125x160	126x151

- apertura soggiorno-corridoio realizzata cm 110x250 invece di cm 120x250;

Queste difformità sono da considerarsi sanabili in quanto non comportano variazione degli indici planivolumetrici; per quanto riguarda i locali "Letto 1" e "Letto 2" si riscontra un rapporto aeroilluminante inferiore al minimo (1/8), in particolare si rileva 1/9,38 e 1/9,33 potenzialmente derogabile dal Sindaco in quanto rientrante nella tolleranza prevista dal Regolamento Locale di Igiene (30%, ovvero fino ad un rapporto di 1/11,40); in mancanza di deroga, tali locali dovranno essere declassati a locali accessori.

LOCALE	SUPERFICIE	R.A.I. PROGETTO	R.A.I. RILEVATO
Letto 1	mq 17,84	1/8	1/9,38
Letto 2	mq 15,64	1/8	1/9,33

La regolarizzazione di quanto sopra illustrato potrà avvenire con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria per la quale si prevedono i seguenti costi:

- Onorario € 1.500,00
- Cassa professionale 5% € 75,00
- IVA 22% € 346,50
- Diritti di segreteria € 70,00
- Oblazione € 1.032,00

per un totale complessivo di € 2.953,50.

7. CONFINI

L'immobile, nel suo complesso (abitazione e rimessa) confina con:

- a nord: ragioni Ferrovie dello Stato;
- a est: mapp. 670;
- a sud: mapp. 672 (stradello accesso) - 673;
- a ovest: mapp. 874.



8. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

A seguito di visura effettuata presso il portale CENED è emerso che lo stesso risultava essere fuori servizio e, interrogata la proprietà, comunicava che non era mai stata prodotta nessuna attestazione relativa all'immobile, in quanto mai resa necessaria essendo lo stesso sempre abitato da loro.



VISURA APE: Verifica l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica

Il presente Servizio consente di verificare la sussistenza e l'idoneità dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e di effettuare il *download* del fac-simile, inserendo il codice identificativo dell'APE depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) oppure i suoi dati catastali, qualora questo sia stato redatto secondo il modello di cui alla DGR VIII/8745 (Allegato C) o DGR IX/1811 o DGR X/1216 o secondo le disposizioni del DDUO 2456/17 e non siano note all'Organismo di Accreditamento cause che ne determinano la decadenza della validità.

Al fine di ottemperare agli obblighi di dotazione e allegazione dell'APE, secondo quanto previsto dalla DGR n. VIII/5018 e s.m.i., il fac-simile non è sostitutivo dell'APE a cui si riferisce.

IL SERVIZIO VERRA' RIPRISTINATO NELLA SECONDA META' DEL MESE DI MAGGIO 2024.

I certificatori iscritti per l'anno in corso hanno la possibilità di acquisire l'APE utilizzando la funzione Report APE (si veda il paragrafo 5.4 della Guida ai servizi CENED).

Si è provveduto pertanto alla redazione dello stesso, con codice identificativo n. 1902500017924 in data 7 maggio 2024, dall'Ing. Pier Paolo Visioli (soggetto certificatore accreditato al n. 10311); lo stesso classifica l'unità immobiliare in classe energetica G, con EP_H 307,10 kWh/m² anno (cfr. allegato 6).

9. PRECEDENTI PROPRIETARI E RELATIVI ATTI

Al ventennio gli immobili, nella loro originaria individuazione e consistenza, appartenevano a [REDAZIONE] mediante acquisto in comunione legale con [REDAZIONE] in forza di atto di compravendita in data 30 dicembre 1993 n. 65349/6680 di repertorio del Notaio Gian Carlo Marchesi (dati di registrazione non reperiti) trascritto a Cremona il 15 gennaio 1994 ai nn. 410/295.

I dati di cui sopra sono stati desunti dalla relazione ventennale in atti, redatta in data 21 aprile 2022 dalla società CR DATA s.n.c. con sede a Cremona in Via Massarotti n. 19.

Le risultanze sono state verificate dall'esperto alla data del 4 maggio 2024.

10. VINCOLI, ONERI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili di cui alla presente procedura sono gravati dalle seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale iscritta a Cremona il 17 dicembre 2021 ai nn. 11628/1782 a favore della impresa individuale "[REDAZIONE]" di Euro 25.000,00 di cui Euro 10.088,87 per capitale in forza di atto del Tribunale di Piacenza in data 4 dicembre 2020 n.1162.



b) Pignoramento trascritto a Cremona il 17 marzo 2022 ai nn. 2339/1682 a favore dell'impresa individuale " [REDACTED] [REDACTED] di Euro 14.582,74, in forza di atto del Tribunale di Cremona in data 9 marzo 2022 n. 706.

I dati di cui sopra sono stati desunti dalla certificazione in atti, redatta in data 21 aprile 2022 dalla società CR DATA s.n.c. con sede a Cremona in Via Massarotti n. 19 ed aggiornati dall'esperto in data 04/05/2024.

11. SITUAZIONE CONDOMINIALE E SERVITU'

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione rappresentano una porzione di originaria costruzione plurifamiliare di 4 unità abitative con tipologia "a schiera", non costituite però in condominio in quanto non condividono nessuna utilità comune.

12. PRESENZA DI RIFIUTI

Alla data di esecuzione del sopralluogo l'appartamento risultava arredato, con alcuni locali occupati da mobilia e suppellettili, ma privo di rifiuti.

13. VALUTAZIONE ECONOMICA

Per la valutazione economica dei beni immobili di cui alla presente si è proceduto mediante l'individuazione del livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato.

"Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 08/2022 al prezzo di 107.000,00 €, ubicato nel Comune di Castelleone (CR), Via Pradazzo n. 8, ed identificato al Catasto dei Fabbricati col foglio 15, mappale 301, con una superficie catastale totale di mq 97,70 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 12/2020 al prezzo di 70.000,00 €, ubicato nel Comune di Castelleone (CR), Via A. Manzoni n. 4, ed identificato al Catasto dei Fabbricati col foglio 24, mappale 382, con una superficie catastale totale di mq 97,69 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);



C - Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 04/2023 al prezzo di 90.000,00 €, ubicato nel comune di Castelleone (CR), Via Rosales n. 2, ed identificato al Catasto dei Fabbricati col foglio 25, mappale 227, con una superficie catastale totale di mq 96,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 01/2024 al prezzo di 72.000,00 €, ubicato nel comune di Castelleone (CR), Via Solferino n. 43, ed identificato al Catasto dei Fabbricati col foglio 24, mappale 61, con una superficie catastale totale di mq 63,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 05/2021 al prezzo di 45.513,00 €, ubicato nel Comune di Castelleone (CR), Via Solferino n. 70, ed identificato al Catasto dei Fabbricati col foglio 24, mappale 1181, con una superficie catastale totale di mq 83,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

F - Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 05/2021 al prezzo di 72.000,00 €, ubicato nel Comune di Castelleone (CR), Piazza Borgo Isso n. 8, ed identificato al Catasto dei Fabbricati col foglio 24, mappale 388, con una superficie catastale totale di mq 123,10 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

G - Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 09/2019 al prezzo di 125.000,00 €, ubicato nel Comune di Castelleone (CR), Via San Giuseppe n. 14, ed identificato al Catasto dei Fabbricati col foglio 14, mappale 160, con una superficie catastale totale di mq 114,10 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

Calcolo del prezzo medio

"Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E	F	G
Data DAT	08/2022	12/2020	04/2023	01/2024	05/2021	05/2021	09/2019
Prezzo PRZ (€)	107.000,00	70.000,00	90.000,00	72.000,00	45.513,00	72.000,00	125.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	97,70	97,69	96,00	63,00	83,00	123,10	114,10
pMED (€/mq)	1.095,19	716,55	937,50	1.142,86	548,35	584,89	1.095,53

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = \text{€ } 862,02$$

Arrotondabile ad € 860,00

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile (appartamento e rimessa) risulta quindi:

- mq 200,00 x €/mq 860,00 = € 172.000,00



- a dedurre spese per la regolarizzazione: € 2.953,50
- valore netto: € 169.046,50

Correzione del valore in funzione del regime di vendita forzata

In considerazione del regime forzato della futura vendita è opportuno adeguare il valore di mercato di cui al precedente punto andando a detrarre i maggiori costi ed oneri connessi con una vendita all'asta; tale previsione può realizzarsi applicando una detrazione forfettaria di € 19.046,50, pari al 11% circa del valore di mercato.

Il valore di realizzo risulta quindi di € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00).

Tutto quanto sopra relazionato dovevasi ad assolvimento dell'incarico affidato.

Casalmaggiore, li 8 maggio 2024

L'ESPERTO
Geom. Giordano Ghezzi



ALLEGATI:

1. Schema grafico esplicativo e rilievo dei luoghi (n.1 pagina)
2. Documentazione fotografica (n. 25 pagine)
3. Note di trascrizione (n.11 pagine)
4. Documentazione catastale (n.11 pagine):
 - a. Estratto di mappa
 - b. Visure catastali
 - c. Planimetrie catastali
5. Documentazione edilizia-urbanistica (43 pagine):
 - a. Cartiglio, legenda, estratto e norme Piano di Governo del Territorio
 - b. Titoli edilizi abilitativi:
 - i. Concessione Edilizia n. 200 del 21/02/1992
 - ii. Concessione Edilizia n. 215 del 04/12/1992
 - iii. Autorizzazione Edilizia n. 216 del 23/10/1992
 - iv. Certificato di abitabilità n. 215 del 31/10/1996
6. Attestato di Prestazione Energetica (APE) (6 pagine)
7. Campione statistico immobili (140 pagine)



