

Zambellini geom. Bruno

Studio Tecnico

Via Cadorna, 21/C - Crema

Tel 0373 256880

Cell. 3385244333

info@geometrabrnozambellini.it

bruno.zambellini@geopec.it

www.geometrabrnozambellini.it



TRIBUNALE DI CREMONA

PROCESSO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE **RGE 184/2021**

promosso da: BCC NPLS 2019 s.r.l.

rappresentata dall'avv. Antonio Donvito

contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Avv. Claudia Calubini

Esperto: Geom. Bruno Zambellini



RELAZIONE

Esec. Imm. RGE 184/2021 BCC NPLS 2019 s.r.l. / [REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini



SCHEDA SINTETICA – lotto 1

Diritto: quota di proprietà di 1/1.

Descrizione: appartamento al p. 2 in piccola palazzina di tre piani fuori terra.

Ubicazione: Comune di Rivolta d'Adda (CR) Via Franziche, 4.

Contesto: residenziale, centro storico.

Stato: modesto.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati

Foglio 11 mapp. 126 sub. 9 - cat. A/2 – cl. 3 – consistenza vani 4,5 – sup. cat.

mq 77 (escluso aree scoperte mq 77) - rendita euro 383,47 – Via Franziche n. 4

– piano 2.

Differenze rispetto al pignoramento: no.

Confini da Nord in contorno, mapp. 126 parte, vuoto su mapp. 125, vuoto su via Porta Rocca, vuoto su via Franziche, vano scala comune mapp. 126 parte, mapp. 122.

Irregolarità/abusi: no.

Valori di stima:	Valore di mercato	euro 79.000,00
	Valore di vendita forzata	euro 69.000,00

Vendibilità: sufficiente.

Occupazione: bene locato con contratto opponibile alla procedura.

APE: classe G - fabbisogno termico 447,27 kWh/mqanno.

Caratteristiche della zona: L'immobile è ubicato nel centro storico di Rivolta d'Adda a prevalenza destinazione residenziale.

Caratteristiche delle zone confinanti.

Rivolta d'Adda è un comune della provincia di Cremona di oltre 8.000 abitanti.

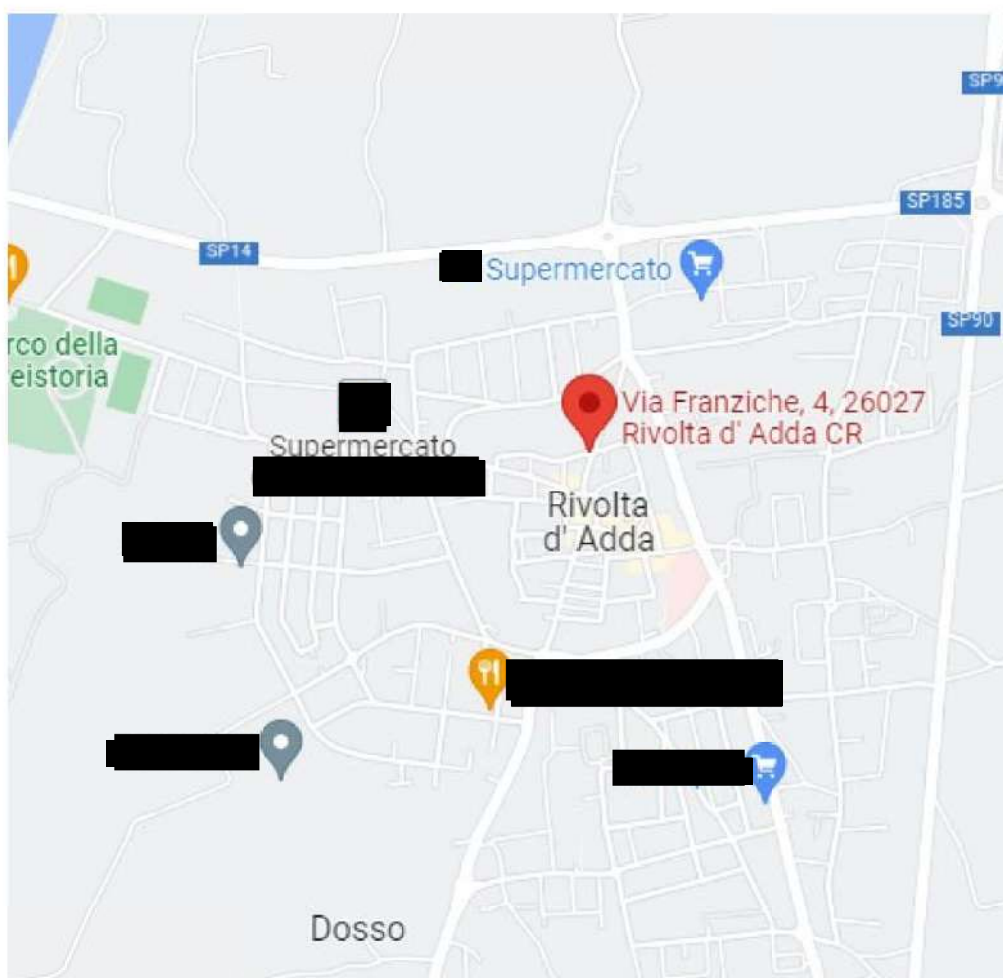


Sono presenti tutti i principali servizi.

Dista dal Capoluogo 60 km, 20 km da Lodi e 30 km da Milano.

Il paese, non attraversato dalla ferrovia, è collegato con un servizio di autobus alle stazioni di Cassano d'Adda, Pioltello, Caravaggio e Treviglio.

Le attività più sviluppate rientrano nell'ambito delle coltivazioni e dell'allevamento, buona presenza anche delle attività artigianali.



Inquadramento territoriale – Google Maps



SCHEDA SINTETICA – lotto 2

Diritto: quota di proprietà di 1/1.

Descrizione: appartamento al p. 1 in piccola palazzina di tre piani fuori terra.

Ubicazione: Comune di Rivolta d'Adda (CR) Via Franziche, 4.

Contesto: residenziale, centro storico.

Stato: modesto.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati

Foglio 11 mapp. 126 sub. 8 - cat. A/2 – cl. 3 – consistenza vani 4 – sup. cat. mq 73 (escluso aree scoperte mq 69) - rendita euro 340,56 – Via Franziche n. 4 – piano 1.

Differenze rispetto al pignoramento: no.

Confini da Nord in contorno, mapp. 126 parte, vuoto su mapp. 125, vuoto su via Porta Rocca, vuoto su via Franziche, vano scala comune mapp. 126 parte, mapp. 122.

Irregolarità/abusi: no.

Valori di stima:	Valore di mercato	euro 74.000,00
	Valore di vendita forzata	euro 63.000,00

Vendibilità: sufficiente.

Occupazione: bene non utilizzato.

APE: classe F - fabbisogno termico 278,41 kWh/mqanno.

Caratteristiche della zona: L'immobile è ubicato nel centro storico di Rivolta d'Adda a prevalenza destinazione residenziale.

Caratteristiche delle zone confinanti.

Rivolta d'Adda è un comune della provincia di Cremona di oltre 8.000 abitanti.

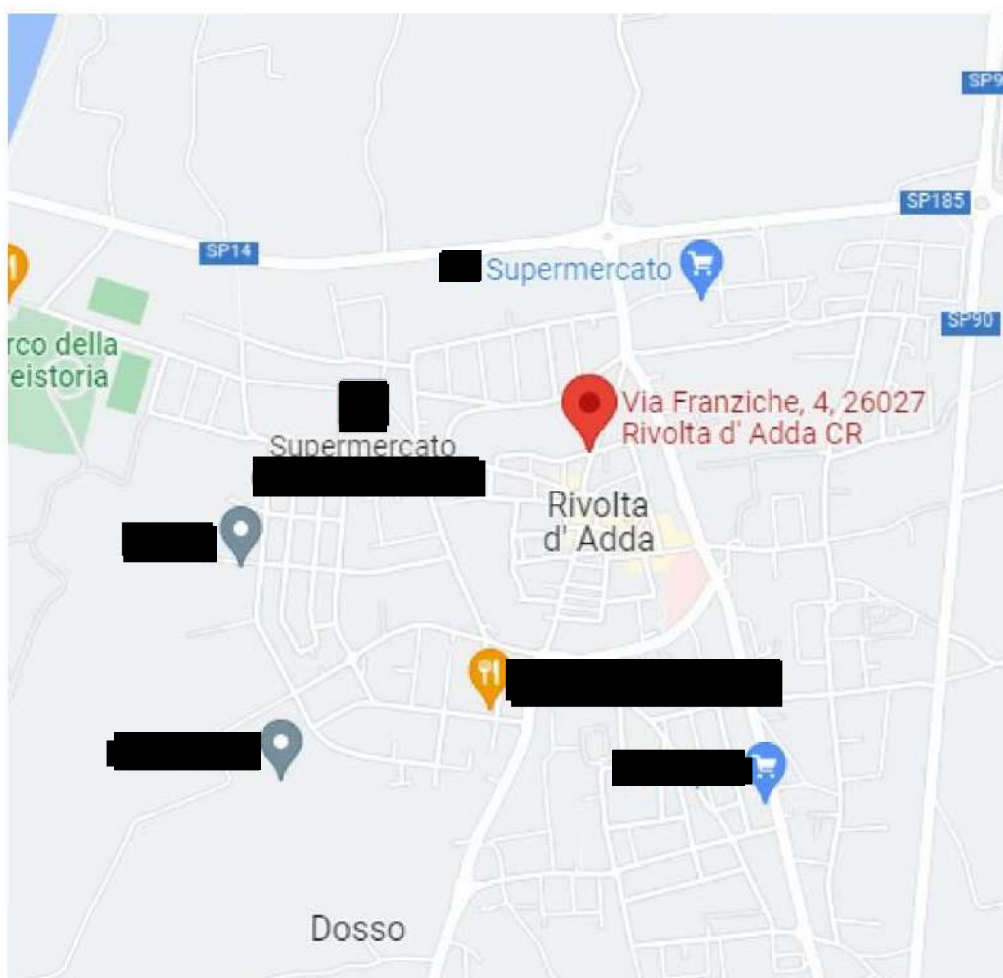


Sono presenti tutti i principali servizi.

Dista dal Capoluogo 60 km, 20 km da Lodi e 30 km da Milano.

Il paese, non attraversato dalla ferrovia, è collegato con un servizio di autobus alle stazioni di Cassano d'Adda, Pioltello, Caravaggio e Treviglio.

Le attività più sviluppate rientrano nell'ambito delle coltivazioni e dell'allevamento, buona presenza anche delle attività artigianali.



Inquadramento territoriale – Google Maps



SCHEDA SINTETICA – lotto 3

Diritto: quota di proprietà di 1/1.

Descrizione: negozio al p. terra in piccola palazzina di tre piani fuori terra.

Ubicazione: Comune di Rivolta d'Adda (CR) Via Franziche, 2.

Contesto: residenziale, centro storico.

Stato: modesto, necessita intervento di manutenzione.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati

Foglio 11 mapp. 126 sub. 7 - cat. C/1 – cl. 4 – consistenza mq 48 – sup. cat. mq

52 - rendita euro 1.415,51 – Via Franziche n. 2 – piano T.

Differenze rispetto al pignoramento: no.

Confini da Nord in contorno, mapp. 126 parte, mapp. 125, via Porta Rocca, via Franziche, mapp. 126 parte.

Irregolarità/abusi: no.

Valori di stima:	Valore di mercato	euro 75.000,00
	Valore di vendita forzata	euro 66.000,00

Vendibilità: sufficiente.

Occupazione: bene non utilizzato.

APE: classe E - fabbisogno termico 688,64 kWh/mqanno.

Caratteristiche della zona: L'immobile è ubicato nel centro storico di Rivolta d'Adda a prevalenza destinazione residenziale.

Caratteristiche delle zone confinanti.

Rivolta d'Adda è un comune della provincia di Cremona di oltre 8.000 abitanti.

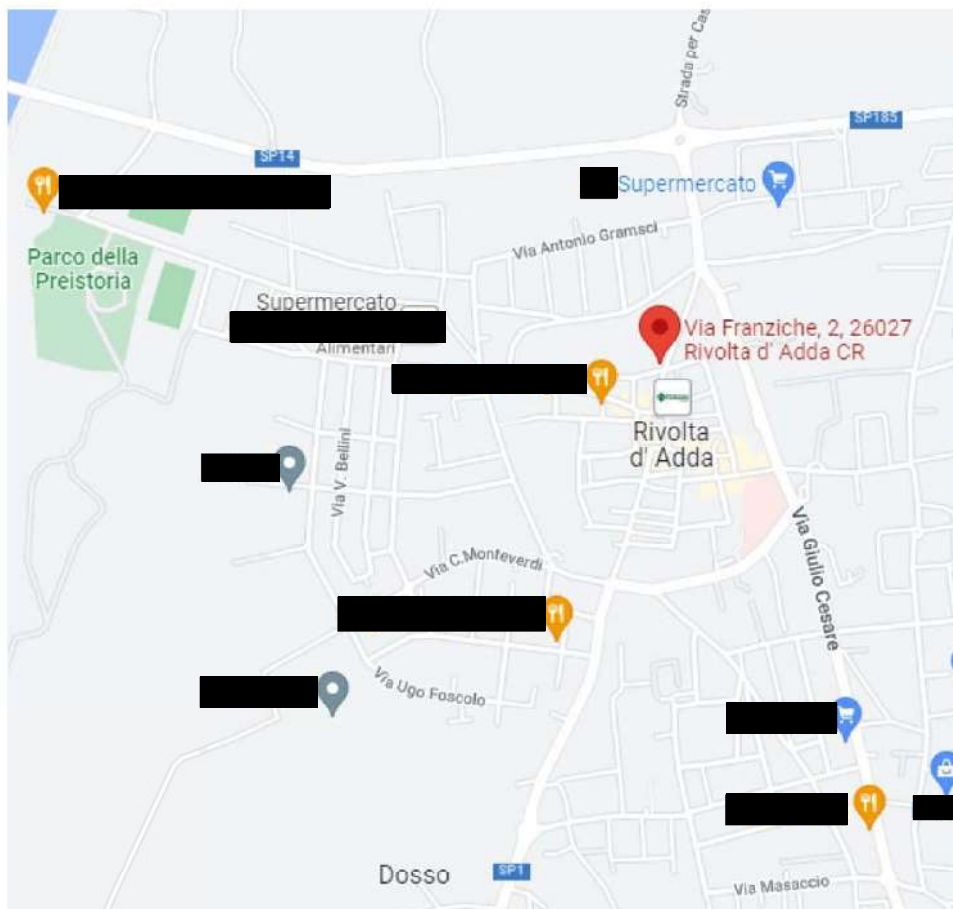
Sono presenti tutti i principali servizi.

Dista dal Capoluogo 60 km, 20 km da Lodi e 30 km da Milano.



Il paese, non attraversato dalla ferrovia, è collegato con un servizio di autobus alle stazioni di Cassano d'Adda, Pioltello, Caravaggio e Treviglio.

Le attività più sviluppate rientrano nell'ambito delle coltivazioni e dell'allevamento, buona presenza anche delle attività artigianali.



Inquadramento territoriale – Google Maps



SCHEDA SINTETICA – lotto 4

Diritto: quota di proprietà di 1/1.

Descrizione: n. 2 terreni agricoli qualità seminativo

Ubicazione: Comune di Rivolta d'Adda (CR) adiacenti alla Strada Provinciale 185 ad Est del paese.

Contesto: sostanzialmente agricolo.

Stato: buono.

Dati Catastali: Catasto Terreni

Foglio 7 mapp. 187 - cat. seminativo – cl. 1 – sup. mq 1.500 – R.D. euro 7,36 –
R.A. euro 8,52.

Foglio 7 mapp. 188 - cat. seminativo – cl. 1 – sup. mq 5.510 – R.D. euro 27,03 –
R.A. euro 31,30.

Differenze rispetto al pignoramento: no.

Confini da Nord in contorno. Mapp. 187: fg. 7 mapp. 141, roggia su tre lati.

Mapp. 188: roggia, fg. 7 mapp. 159, Strada Provinciale, fg. 13 mapp. 825, fg. 13 mapp. 826, fg. 13 mapp. 828, roggia.

Irregolarità/abusi: no.

Valori di stima: Valore di mercato euro 45.000,00

Valore di vendita forzata euro 43.000,00

Vendibilità: sufficiente.

Occupazione: non rilevato alcun contratto di locazione.

APE: ---

Caratteristiche della zona: I terreni sono ubicati ad Est del paese di Rivolta d'Adda adiacenti lato Nord alla Strada Provinciale 185 ed a circa 500 metri dalla



rotonda tra la medesima strada e la S.P. 90; nelle vicinanze si riscontrano alcune attività artigianali, la zona è sostanzialmente agricola.

Caratteristiche delle zone confinanti.

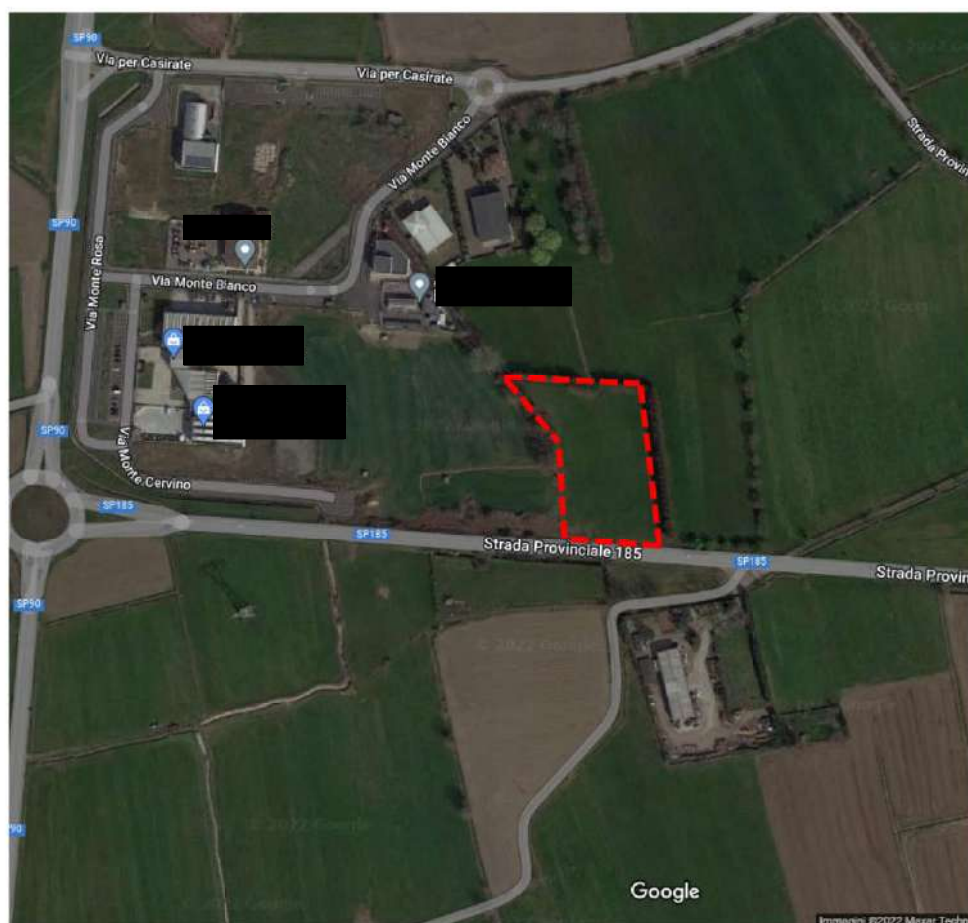
Rivolta d'Adda è un comune della provincia di Cremona di oltre 8.000 abitanti.

Sono presenti tutti i principali servizi.

Dista dal Capoluogo 60 km, 20 km da Lodi e 30 km da Milano.

Il paese, non attraversato dalla ferrovia, è collegato con un servizio di autobus alle stazioni di Cassano d'Adda, Pioltello, Caravaggio e Treviglio.

Le attività più sviluppate rientrano nell'ambito delle coltivazioni e dell'allevamento, buona presenza anche delle attività artigianali.



Inquadramento territoriale – Google Maps – perimetro indicativo

Esec. Imm. RGE 184/2021 BCC NPLS 2019 s.t.l. / [REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini



PERIZIA DI STIMA

QUESITO

Il Giudice dell'esecuzione,

dispone 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; 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 cause 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:

- a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. ed a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;
- 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.);

Esec. Imm. RGE 184/2021 BCC NPLS 2019 s.t.l. / XXXXXXXXXX
Relazione del geom. Bruno Zambellini



- 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 a 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;

- nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
- 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;
- a predisporre l'attestato di prestazione energetica, se assente;
- 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;
- 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;

alleghi altresì la visura 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 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.



OPERAZIONI PERITALI

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE ATTIVITA' ESEGUITE

- 25-01-2022 Inoltro giuramento telematico.
- 25-01-2022 Verifica documentazione.
- 25/26-01-2022 Invio comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali.
- 27-01-2022 Pagamento diritti Agenzia delle Entrate
- 28-01-2022 Acquisizione visure storiche, schede catastali, estratti mappa.
- 30-01-2022 Istanza all'Agenzia delle Entrate Cremona per verifica locazione immobili.
- 31-01-2022 Istanza Archivio Notarile di Bergamo per acquisizione atto.
- 31-01-2022 Istanza Comune di Rivolta d'Adda per accesso atti e C.D.U.
- 09-02-2022 Acquisizione risposta Agenzia delle Entrate di Crema.
- 09-02-2022 Nuova istanza Agenzia delle Entrate di Treviglio per contratto di locazione.
- 14-02-2022 Acquisizione atto di provenienza.
- 17-02-2022 Aggiornamento ispezioni ipotecarie.
- 17-02-2022 Acquisizione visura storica camerale.
- 22-02-2022 Accesso Comune Rivolta d'Adda acquisizione pratiche edilizie.
- 23-02-2022 Acquisizione contratto locazione da Agenzia delle Entrate Treviglio.
- 01-03-2022 Acquisizione Certificato di Destinazione Urbanistica.
- 04-03-2022 Ricerca ed acquisizione elaborato planimetrico.
- 06-03-2022 Verifica sussistenza Attestati di Prestazione Energetica.
- 07-03-2022 Sopralluogo e rilievi.



17-03-2022 Secondo sopralluogo al negozio e rilievi.

01-05-2022 Deposito n. 3 Attestati di Prestazione Energetica.

03-06-2022 Ricerca di mercato e valutazione.

07-06-2022 Aggiornamento ispezioni ipotecarie.

08-06-2022 Invio di copia della perizia al le parti.

Deposito telematico (e copia di cortesia).



RISPOSTE AI QUESITI

LOTTI

Esaminando i beni oggetto di pignoramento, trattandosi di unità immobiliari distinte, si ritiene conveniente ed opportuno suddividerli in quattro lotti per la vendita.

Il primo lotto è costituito dall'appartamento al piano secondo della palazzina in via Franziche n. 4, Rivolta d'Adda.

Il secondo lotto è costituito dall'appartamento al piano primo della palazzina in via Franziche n. 4, Rivolta d'Adda.

Il terzo lotto è costituito dal negozio al piano terra della palazzina in via Franziche n. 2, Rivolta d'Adda.

Il quarto lotto è costituito dai terreni agricoli in Rivolta d'Adda.



LOTTO 1



vista palazzina – appartamento p. 2



Esec. Imm. RGE 184/2021 BCC NPLS 2019 s.t.l. / XXXXXXXXXX
Relazione del geom. Bruno Zambellini



DESCRIZIONE

Si tratta di un appartamento al piano secondo facente parte di una piccola palazzina condominiale di tre piani fuori terra senza ascensore.

L'immobile preesistente è stato oggetto di ristrutturazione nell'anno 1985.

L'accesso avviene tramite vano scala comune con ingresso da via Franziche n. 4.

La palazzina dispone di cortile interno comune anche a terzi identificato con il mappale 125 il cui accesso avviene direttamente da via Porta Rocca con cancellino pedonale e carraio.

L'edificio ha struttura portante mista, muratura perimetrale tinteggiata con zoccolatura in rivestimento, copertura con manto in tegole presumibilmente coppi, serramenti in legno per gli appartamenti con ante alla veneziana, serramenti in alluminio per il piano terra compreso la porta di ingresso al vano scala comune; si rilevano fenomeni di umidità e scrostamenti importanti dell'intonaco causati da umidità di risalita.

Nel complesso lo stato dell'edificio è modesto.

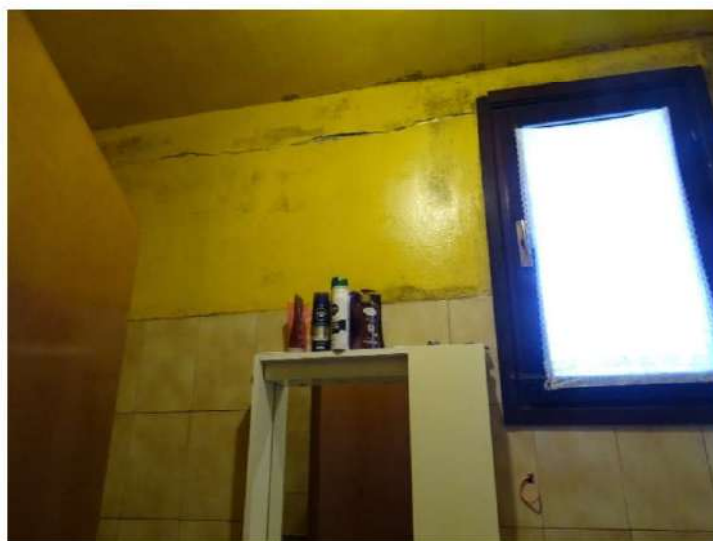
L'appartamento al piano secondo è composto da soggiorno, cuoci-vivande con locale ripostiglio sottotetto, disimpegno, bagno, due camere.

La pavimentazione principale è in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate con la presenza di muffe ed aloni in special modo in prossimità dei ponti termici tra la parte alta delle pareti e le solette della copertura ad altezze variabili con notevole aggravio della situazione nel locale bagno; serramenti in legno con vetrocamera, porta di ingresso in legno, porte interne in legno tamburato.



Impianto di riscaldamento con caldaia autonoma sostituita nell'anno 2016 e distribuzione con radiatori a vista; impianto elettrico sottotraccia, fognario, gas, tv, ecc.

Nel complesso l'appartamento ha finiture piuttosto economiche e necessita di interventi per ripristinare lo stato di salubrità ed igiene con particolare attenzione al bagno.



bagno



Esec. Imm. RGE 184/2021 BCC NPLS 2019 s.t.l. / XXXXXXXXXX
Relazione del geom. Bruno Zambellini



IDENTIFICAZIONE DEL BENE – DATI CATASTALI

Comune di Rivolta d'Adda (H357) Catasto Fabbricati

Foglio 11 mapp. 126 sub. 9 - cat. A/2 – cl. 3 – consistenza vani 4,5 – sup. cat.

mq 77 (escluso aree scoperte mq 77) - rendita euro 383,47 – Via Franziche n. 4

– piano 2.

Intestati: [REDACTED]

Differenze rispetto al pignoramento: no.

CONFINI

Da Nord in contorno: mapp. 126 parte, vuoto su mapp. 125, vuoto su via Porta

Rocca, vuoto su via Franziche, vano scala comune mapp. 126 parte, mapp. 122.



SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

L'edificio rientra Comune di Rivolta d'Adda nell'ambito consolidato del nucleo antico del Comune di Rivolta d'Adda.

Gli interventi ammessi sono evidenziati nella tavola M.3 (allegato stralcio).

La modalità è definita "ripristino architettonico".

Per tali edifici è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia a condizione che:

- non alteri la sagoma dell'edificio;
- non sia prevista la completa demolizione e ricostruzione;
- sia conforme a quanto disposto nell'art. 64 (allegato).

PRATICHE EDILIZIE

A seguito di apposita istanza, il tecnico comunale ha reperito e mostrato le seguenti pratiche edilizie:

- 1 Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi n. 3193 prot. 3051/83 del 01/2/1984 rilasciata [REDACTED] per "*progetto per lavori di risanamento conservativo di un edificio già ora adibito ad uso abitazione ed esercizio commerciale*";
- 2 Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi n. 3331 prot. 3459/84 del 24/4/1985



rilasciata a [REDACTED] per “variante in corso d’opera a C.E. n. 3193 dell’1/2/1984: risanamento conservativo di un edificio già ora adibito ad uso abitazione ed esercizio commerciale”;

3 Concessione per l’esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi n. 3712 prot. 7161 del 11/11/1987 rilasciata al [REDACTED] per “cambio di destinazione d’uso da negozio a bottega artigiana di parrucchiere per donna”;

4 Denuncia di Inizio Attività prot. 017263 del 19/11/03, dichiarante il sig. [REDACTED]
“formazione parete divisoria che definisce lo spazio spogliatoio con cambio della destinazione d’uso da negozio a bottega artigiana di parrucchiere” con successivo permesso di agibilità n. 232/2003.

Relativamente al lotto n. 1 sono significative solo le pratiche indicate con il numero 1 e numero 2.

RISPONDEZZA

L’appartamento risulta sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella tavola grafica di cui alla Concessione per l’esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi n. 3331 prot. 3459/84 del 24/4/1985.



STATO DI POSSESSO

A seguito di apposita istanza, l'Agenzia delle Entrate di Crema ha attestato che [REDACTED] soggetto dante causa partecipante nel contratto di locazione registrato presso l'Ufficio di Treviglio il 23/02/2015 al n. 601 Serie 3T.

A seguito di ulteriore istanza all'Ufficio di Treviglio ho provveduto ad acquisire il contratto suddetto.

Il locatore concede il bene, parzialmente arredato, al s [REDACTED]
[REDACTED]

La locazione ha durata di 4 anni con decorrenza dal 04/12/2014 e successivo rinnovo automatico di ulteriori anni 4.

Il canone di locazione è determinato in euro 6.000,00 annui da corrispondersi in rate mensili anticipate di euro 500,00.

A decorrere dal secondo anno e con periodicità annuale il canone verrà aggiornato al 100% dell'indice ISTAT.

VERIFICA CONTRATTO DI LOCAZIONE – art. 2923 C.C.

Rivalutazione 100% ISTAT

data	coeff.	canone
03/12/2014		6.000,00
03/12/2015	1,000	6.000,00
03/12/2016	1,004	6.024,00
03/12/2017	1,008	6.072,19

Esec. Imm. RGE 184/2021 BCC NPLS 2019 s.t.l. / [REDACTED].
Relazione del geom. Bruno Zambellini



03/12/2018	1,010	6.132,91
03/12/2019	1,004	6.157,44
03/12/2020	0,998	6.145,13
03/12/2021	1,038	6.378,64

Applicando, come da contratto, il 100% dell'indice ISTAT, oggi il canone di locazione ammonta annualmente ad euro 6.378,64.

La sup. lorda dell'appartamento è di 75 mq (escluso ripostiglio sottotetto).

La sup. netta dell'appartamento è di 63 mq (escluso ripostiglio sottotetto).

Non potendo ottenere un numero sufficiente di dati da effettivi contratti di locazione o asking price, sono stati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare i seguenti dati.

Abitazioni economiche locazioni da 3,70 a 5,30 euromq/mese di sup. netta.

Suddividendo l'attuale canone di locazione per la sup. netta si ottiene 101,25 euro/mqanno cioè euro 8,43 euromq/mese

E' facilmente intuibile che il canone attuale dell'immobile, risultando superiore anche ai valori massimi, non costituisce canone vile ai sensi dell'art. 2923 c.c.



VERIFICA PRESENZA RIFIUTI

Trattandosi di unità immobiliare abitata, per quanto potuto osservare visivamente, senza effettuare indagini invasive, chimiche e/o geologiche, non si riscontra la presenza di rifiuti urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Appartamento piano secondo				
Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
2	appartamento	75,30	1,00	75,30
2	rip. sottotetto	8,20	0,25	2,05
totale				77,35
arrotondamento				77,00

Ai beni compete la quota proporzionale relativa alle parti comuni condominiali.



CRITERIO DI VALUTAZIONE E STIMA

nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e verificare, nell'ordine:

- a) se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
 - b) se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*
- nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*

Non si tratta di quote indivise.

Viene pignorata l'intera quota di proprietà.



Basi del valore (definizione valore di mercato/valore di vendita forzata)

Si riportano di seguito le definizioni di Valore di Mercato e Valore di Mercato con assunzioni (vendita forzata).

Valore di mercato (European Valuation Standards 2020)

“il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore ed un acquirente, che operano indipendentemente l'uno dall'altro dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizione”

Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata).

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”



Scelta del criterio di valutazione in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS).

Il criterio di stima per la determinazione del Valore di Mercato è quello del confronto (Market Approach - MA).

Tale metodo rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il MA è un procedimento logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base di raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il metodo si basa sull'assunto elementare che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Ai fini dell'applicazione del metodo di stima sopra enunciato, il sottoscritto ha effettuato un'ampia ricerca per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto appartenenti al medesimo segmento di mercato riscontrando vari immobili ritenuti congrui per la comparazione.

Segue procedimento Market Approach.



TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	subject
FONTE	T.T.	2040	3977	3786	
PREZZO		€ 82.000,00	€ 50.000,00	€ 60.000,00	
Sconto se Asking Price	%				incogn
PREZZO CORRETTO		€ 82.000,00	€ 50.000,00	€ 60.000,00	
DATA	mesi	13	15	12	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	105,00	73,00	75,00	75,30
SUP.SOFFITTA	mq.	0,00	19,00	17,00	8,20
	mq.				
	mq.				
SUP.GARAGE	mq.	16,00	0,00	0,00	0,00
	mq.				
	mq.				
	mq.				
	mq.				
SERVIZI IGIENICI	n°	1	1	1	1
RISCALDAMENTO	n°	1	1	1	1
	n°				
	n°				
STATO MANUTENZIONE	n° #	2,3	1,8	2,3	3,3
CLASSE ENERGET.	n° ##	1	1	1	1
LIVELLO DI PIANO	n°	2	1	1	2

^ MISURA DELLE SUPERFICI Superficie esterna lorda (SEL)

SCALE E UNITA' DI MISURA		
<i>stato manutenzione</i>		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.	€	250,00
<i>classe energetica</i>		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m² classe	€	35,00
<i>servizi igienici</i>		
costo a nuovo	€	7.000,00
vetustà		25
vita utile attesa		25
costo deprezzato	€	-
<i>impianto : riscaldamento</i>		
costo a nuovo	€	10.000,00
vetustà		35
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	-

data		
*	incremento annuo	-1,80%
livello di piano		
**	incremento piano	0,00%

Esec. Imm. RGE 184/2021 BCC NPLS 2019 s.t.l. / XXXXXXXXXX
 Relazione del geom. Bruno Zambellini



TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE								
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	105,00	105,00	73,00	73,00	75,00	75,00
SUP. SOFFITTA	0,20	mq.	0,00	0,00	19,00	3,80	17,00	3,40
		mq.						
		mq.						
SUP. GARAGE	0,50	mq.	16,00	8,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		mq.						
		mq.						
		mq.						
		mq.						
totale		mq.		113,00		76,80		78,40
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	725,66	€	651,04	€	765,31

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
DATA *	€.	€ 123,00	€ 90,00	€ 90,00
SUP. PRINCIPALE ***	€/mq.	€ 651,04	€ 651,04	€ 651,04
SUP. SOFFITTA	€/mq.	€ 130,21	€ 130,21	€ 130,21
	€/mq.			
	€/mq.			
SUP. GARAGE	€/mq.	€ 325,52	€ 325,52	€ 325,52
	€/mq.			
	€/mq.			
	€/mq.			
	€/mq.			
SERVIZI IGIENICI	€.	€ -	€ -	€ -
RISCALDAMENTO	€.	€ -	€ -	€ -
	€.			
	€.			
STATO MANUTENZIONE #	€.	€ 28.250,00	€ 19.200,00	€ 19.600,00
CLASSE ENERGET. ##	€.	€ 3.675,00	€ 2.555,00	€ 2.625,00
LIVELLO DI PIANO **	€.	€ -	€ -	€ -

TABELLA 4 - VALUTAZIONE												
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C					
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento			
PREZZO	€		82.000,00	€		60.000,00	€		60.000,00			
DATA	€	123,00	-	-€ 1.599,00	€	75,00	-	-€ 1.125,00	€	90,00	-	-€ 1.080,00
SUP. PRINCIPALE	€	651,04	-	-€ 19.335,94	€	651,04	+	€ 1.497,40	€	651,04	+	€ 195,31
SUP. SOFFITTA	€	130,21	+	€ 1.067,71	€	130,21	-	-€ 1.406,25	€	130,21	-	-€ 1.145,83
			+				+				+	
			+				+				+	
SUP. GARAGE	€	325,52	-	-€ 5.208,33	€	325,52	+	€ -	€	325,52	+	€ -
			+				+				+	
			+				+				+	
			+				+				+	
			+				+				+	
SERVIZI IGIENICI	€	-	+	€ -	€	-	+	€ -	€	-	+	€ -
RISCALDAMENTO	€	-	+	€ -	€	-	+	€ -	€	-	+	€ -
			+				+				+	
			+				+				+	
STATO MANUTENZIONE	€	28.250,00	+	€ 28.250,00	€	19.200,00	+	€ 28.800,00	€	19.600,00	+	€ 19.600,00
CLASSE ENERGET.	€	3.675,00	+	€ -	€	2.665,00	+	€ -	€	2.625,00	+	€ -
LIVELLO DI PIANO	€	-	+	€ -	€	-	+	€ -	€	-	+	€ -
PREZZO CORRETTO	€			85.174,44	€			77.766,16	€			77.569,48

Esec. Imm. RGE 184/2021 BCC NPLS 2019 s.t.l. / XXXXXXXXXX
 Relazione del geom. Bruno Zambellini



DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	33%
Comparabile B	33%
Comparabile C	33%
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 80.170,02
ed in cifra tonda	€ 80.200,00

<i>Verifica dell'attendibilità della stima</i>	<i>Test superato d <10%</i>
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	9,80
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	9,80
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	9,53
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	0,25

Valore di mercato	80.200,00
--------------------------	------------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	0,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	1.200,00	eliminazione muffe e tinteggiatura
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	immobile locato ma canone redditizio
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	0,00	già considerato nella valutazione
- stato di possesso	0,00	immobile locato ma canone redditizio
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	79.000,00
-------------------------------------	------------------



VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI (valore di vendita forzata).

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

Valore di mercato "corretto"	79.000,00
-------------------------------------	-----------

Dal valore di mercato al valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1,8% annuo) per mesi 12	1.422,00
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene	0,00



deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua) 790,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 7.900,00

Valore di mercato con assunzioni	68.888,00
arrotondamento	69.000,00

Riepilogando:

- valore di mercato "corretto" euro 79.000,00
- valore di mercato con assunzioni (vendita forzata) euro 69.000,00



LOTTO 2



vista palazzina – appartamento p. 1



Esec. Imm. RGE 184/2021 BCC NPLS 2019 s.t.l. / [REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini



DESCRIZIONE

Si tratta di un appartamento al piano primo facente parte di una piccola palazzina condominiale di tre piani fuori terra senza ascensore.

L'immobile preesistente è stato oggetto di ristrutturazione nell'anno 1985.

L'accesso avviene tramite vano scala comune con ingresso da via Franziche n. 4.

La palazzina dispone di cortile interno comune anche a terzi identificato con il mappale 125 il cui accesso avviene direttamente da via Porta Rocca con cancellino pedonale e carraio.

L'edificio ha struttura portante mista, muratura perimetrale tinteggiata con zoccolatura in rivestimento, copertura con manto in tegole presumibilmente coppi, serramenti in legno per gli appartamenti con ante alla veneziana, serramenti in alluminio per il piano terra compreso la porta di ingresso al vano scala comune.

Nel complesso lo stato dell'edificio è modesto.

L'appartamento al piano primo è composto da soggiorno, cuoci-vivande, disimpegno, bagno, due camere e terrazzo coperto, gravato da servitù di passaggio a favore di terzi rilevata dallo stato dei luoghi, con possibilità di discesa tramite scaletta molto ripida al cortile comune.

La pavimentazione principale è in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate; serramenti in legno con vetrocamera, porta di ingresso in legno, porte interne in legno tamburato.

Impianto di riscaldamento con caldaia autonoma e distribuzione con radiatori a vista; impianto elettrico sottotraccia, fognario, gas, tv, ecc.



Si rilevano alcune piastrelle rotte nel rivestimento del locale cuoci-vivande e la necessità di effettuare un intervento globale di ritinteggiatura.

Nel complesso l'appartamento ha finiture piuttosto economiche.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE – DATI CATASTALI

Comune di Rivolta d'Adda (H357) Catasto Fabbricati

Foglio 11 mapp. 126 sub. 8 - cat. A/2 – cl. 3 – consistenza vani 4 – sup. cat. mq 73 (escluso aree scoperte mq 69) - rendita euro 340,86 – Via Franziche n. 4 – piano 1.

Intestati: [REDACTED]

Differenze rispetto al pignoramento: no.

CONFINI

Da Nord in contorno: mapp. 126 parte, vuoto su mapp. 125, vuoto su via Porta Rocca, vuoto su via Franziche, vano scala comune mapp. 126 parte, mapp. 122.



SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

L'edificio rientra Comune di Rivolta d'Adda nell'ambito consolidato del nucleo antico del Comune di Rivolta d'Adda.

Gli interventi ammessi sono evidenziati nella tavola M.3 (allegato stralcio).

La modalità è definita "ripristino architettonico".

Per tali edifici è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia a condizione che:

- non alteri la sagoma dell'edificio;
- non sia prevista la completa demolizione e ricostruzione;
- sia conforme a quanto disposto nell'art. 64 (allegato).

PRATICHE EDILIZIE

A seguito di apposita istanza, il tecnico comunale ha reperito e mostrato le seguenti pratiche edilizie:

- 1 Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi n. 3193 prot. 3051/83 del 01/2/1984 rilasciata a [REDACTED] "*progetto per lavori di risanamento conservativo di un edificio già ora adibito ad uso abitazione ed esercizio commerciale*";
- 2 Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi n. 3331 prot. 3459/84 del 24/4/1985



rilasciata al [REDACTED] per “*variante in corso d'opera a C.E. n. 3193 dell'1/2/1984: risanamento conservativo di un edificio già ora adibito ad uso abitazione ed esercizio commerciale*”;

- 3 Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi n. 3712 prot. 7161 del 11/11/1987 rilasciata al [REDACTED] per “*cambio di destinazione d'uso da negozio a bottega artigiana di parrucchiere per donna*”;
- 4 Denuncia di Inizio Attività prot. 017263 del 19/11/03, dichiarante il sig. [REDACTED] per “*formazione parete divisoria che definisce lo spazio spogliatoio con cambio della destinazione d'uso da negozio a bottega artigiana di parrucchiere*” con successivo permesso di agibilità n. 232/2003.

Relativamente al lotto n. 2 sono significative solo le pratiche indicate con il numero 1 e numero 2.

RISPONDEZZA

L'appartamento risulta sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella tavola grafica di cui alla Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi n. 3331 prot. 3459/84 del 24/4/1985.

