

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 che però non riguarda l'appartamento al piano primo.

Il bene è attualmente vuoto e non utilizzato.

VERIFICA PRESENZA RIFIUTI

L'appartamento è vuoto, 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 primo

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
1	appartamento	67,30	1,00	67,30
1	balcone	13,00	0,20	2,60
totale				69,90
arrotondamento				70,00

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.

Dalla comparazione eseguita nelle pagine precedenti si rileva un valore base di euro/mq 1.050,00.



Ne consegue che moltiplicando la superficie equivalente dell'appartamento al piano primo di mq 70 al valore unitario si ottiene la valutazione complessiva di euro 73.500,00 arrotondata ad euro 74.000,00.

Valore di mercato	74.000,00
--------------------------	------------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	0,00
- oneri	0,00
- spese di bonifica	0,00
- spese condominiali insolute	0,00
- limitazioni all'uso del bene	0,00
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00
- stato d'uso e manutenzione	0,00
- stato di possesso	0,00
- vincoli ed oneri giuridici	0,00

già considerato nella
valutazione

Valore di mercato "corretto"	74.000,00
-------------------------------------	------------------

Non vi sono "correzioni" da apportare al valore stimato.



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"	74.000,00
-------------------------------------	-----------

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

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1,8% annuo) per mesi 12

1.332,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (mesi 3)

900,00

si ipotizza una locazione prudentiale di euro 300,00 / mese



deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua) 925,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 7.400,00

Valore di mercato con assunzioni	63.443,00
arrotondamento	63.000,00

Riepilogando:

- valore di mercato "corretto" euro 74.000,00
- valore di mercato con assunzioni (vendita forzata) euro 63.000,00



LOTTO 3



vista palazzina – negozio p. Terra



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



DESCRIZIONE

Si tratta di un negozio al piano terra facente parte di una piccola palazzina condominiale di tre piani fuori terra.

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

L'accesso principale avviene direttamente da via Franziche n. 2, il bene dispone inoltre di ingresso secondario direttamente da via Porta Rocca.

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 di ingresso in alluminio per il piano terra.

Nel complesso lo stato dell'edificio è modesto.

Il negozio è composto da un locale principale destinato al ricevimento della clientela, un locale spogliatoio e bagno riservati al personale di servizio.

La pavimentazione principale è in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate, con rivestimento in piastrelle ceramiche per il bagno, serramenti vetrina e porta secondaria in alluminio, finestre in legno, saracinesca sulla vetrina di ingresso, inferriate sulle altre aperture

Si rileva la forte presenza di scrostamenti dell'intonaco, aloni, ammaloramenti ed addirittura muschio nella parte bassa delle pareti anche fino ad un metro dal piano di calpestio, dovute a risalita capillare dell'umidità.

Il locale è dotato di caldaia autonoma per il riscaldamento



Nel complesso lo stato di manutenzione è insufficiente, necessita di un intervento straordinario di risanamento.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE – DATI CATASTALI

Comune di Rivolta d'Adda (H357) 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.

Intestati: [REDACTED]

Differenze rispetto al pignoramento: no.

CONFINI

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

Franziche, vano scala mapp. 126 parte.



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 al [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 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 [REDACTED] per [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.

RISPONDENZA

Il locale commerciale risulta sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella tavola grafica di cui Denuncia di Inizio Attività prot. 017263 del 19/11/03.



STATO DI POSSESSO

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

Il bene è attualmente vuoto e non utilizzato.

VERIFICA PRESENZA RIFIUTI

Il locale è sostanzialmente vuoto, vi sono alcuni pezzi in legno probabilmente di un vecchio arredo e 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.

Negozio piano terra

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
0	negozio	60,00	1,00	60,00
totale				60,00
arrotondamento				60,00

Al bene 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.

Dalla ricerca effettuata non sono stati rilevati comparabili in numero sufficiente, si ritiene, in alternativa, di utilizzare il metodo dell'Income Approach (capitalizzazione del reddito).

Considerando i valori medi di locazioni commerciali è ragionevole ipotizzare un canone di euro 5.200,00 annui; applicando un tasso del 6,50% considerando le oscillazioni del periodo si ricava un valore totale di euro 80.000,00.



Valore di mercato	80.000,00
--------------------------	-----------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	0,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	5.000,00	ripristini intonaci - eliminaz. umidità
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	0,00	
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	0,00	già considerato nella valutazione
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	75.000,00
-------------------------------------	-----------



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"	75.000,00
-------------------------------------	-----------

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

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 12

750,00

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene

0,00

tempo da utilizzare per i ripristini



deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua) 750,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 7.500,00

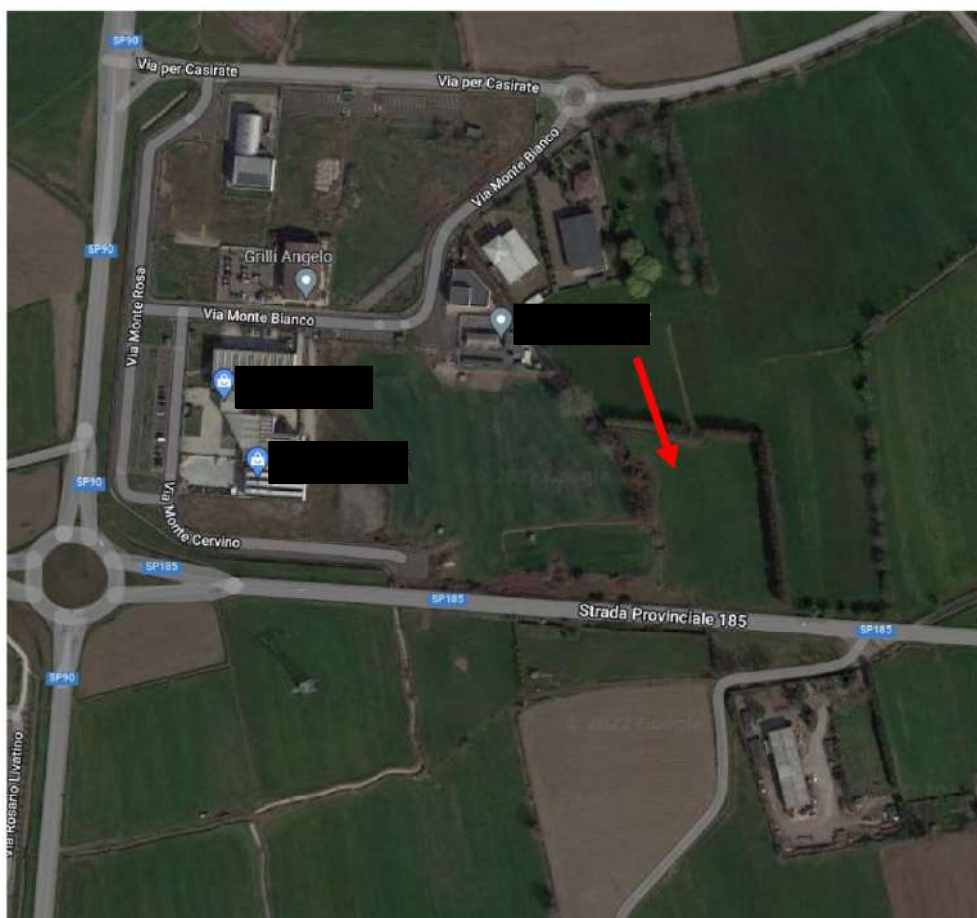
Valore di mercato con assunzioni	66.000,00
arrotondamento	66.000,00

Riepilogando:

- valore di mercato "corretto" euro 75.000,00
- valore di mercato con assunzioni (vendita forzata) euro 66.000,00



LOTTO 4



da Google Maps – da drone



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



DESCRIZIONE

Si tratta di due terreni agricoli ubicati ad Est rispetto al paese di Rivolta d'Adda di qualità "seminativo".

Il più grande misura mq 5.510, il più piccolo 1.500 mq, i terreni sono attualmente utilizzati a prato stabile.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE – DATI CATASTALI

Comune di Rivolta d'Adda (H357) 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.

Intestati: [REDACTED]

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.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

I terreni rientrano nell'ambito agricolo a vocazione produttiva di cui agli artt. 93 e 95 delle norme tecniche di attuazione (allegati)

PRATICHE EDILIZIE

Non risulta alcuna pratica edilizia relativa ai beni del lotto 4.



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 che però non riguardano i terreni di cui al lotto 4.

Il bene è attualmente utilizzato a prato.

VERIFICA PRESENZA RIFIUTI

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

Trattandosi di beni censiti al catasto terreni si assume come consistenza la superficie catastale.

Terreni		
fg-mapp	Destinazione	Sup. cat.
7-187	seminativo	1.500,00
7-188	seminativo	5.510,00
totale		7.010,00



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.

Dalla ricerca effettuata non sono stati rilevati due atti di compravendita di terreni agricoli seminativi piuttosto recenti ritenuti congrui per la valutazione.

Atto 20/3/2019

Qualità seminativo cl. 1

Sup. mq 18.150

Prezzo euro 125.000,00.



Atto 18/02/2020

Qualità seminativo cl. 1

Sup. mq 22.990

Prezzo euro 140.600,00.

Da tali dati si ricava un prezzo di vendita pari ad euro/mq 6,456 (4.225,57 /
pertica milanese).

Il valore dei terreni di cui al lotto 4 ammonta pertanto ad euro 7.010,00 x 6,456 =
45.500,00 (arrotondato).



Valore di mercato	45.500,00
--------------------------	-----------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	0,00
- oneri	0,00
- spese di bonifica	0,00
- spese condominiali insolute	0,00
- limitazioni all'uso del bene	0,00
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00
- stato d'uso e manutenzione	0,00
- stato di possesso	0,00
- vincoli ed oneri giuridici	0,00

Valore di mercato "corretto"	45.500,00
-------------------------------------	-----------

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

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



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"	45.500,00
-------------------------------------	-----------

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 0,00

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 0,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 5% 2.275,00

Valore di mercato con assunzioni	43.225,00
arrotondamento	43.000,00



Riepilogando:

- valore di mercato "corretto" euro 45.000,00
- valore di mercato con assunzioni (vendita forzata) euro 43.000,00



STORIA IPOTECARIA

Al ventennio i beni oggetto di pignoramento erano già di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] per effetto dell'atto di compravendita notaio dottor Catri Raffaele rep. n. 384172/10743 del 22/7/1996 trascritto a Bergamo il 26/7/1996 ai nn. 23760/17818.

FORMALITA'

Dalla relazione notarile e dagli aggiornamenti eseguiti in data 16/01/2022 e 07/6/2022 si riscontrano le seguenti formalità.

A carico di

[REDACTED]

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/11/2021 – Reg. Part. 44441 Reg. Gen. 65196
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CREMONA Rep. 2536 del
12/10/2021.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili in Treviglio (BG).

La formalità sopra indicata è inserita nella certificazione notarile in quanto a carico della società esecutata ma non riguarda i beni oggetto della presente procedura, bensì immobili in Treviglio (BG).



SOGGETTO debitore

A favore CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO ADDA E CREMASCO –
CASSA RURALE – SOCIETA' COOPERATIVA Sede Caravaggio.

Mutuo euro 80.000,00, ipoteca euro 140.000,00, durata anni 10.

Non inserita nella certificazione notarile è stata reperita anche la seguente
formalità:

ISCRIZIONE CONTROLLO del 06/07/2018 – Reg. Part. 5566 Reg. Gen. 33649

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Rep. 2400/1918
del 04/07/2018.

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO.

Immobili in Costa Serina (BG), Mapello (BG), Rivolta d'Adda (CR), Treviglio (BG)

SOGGETTO debitore

Capitale euro 120936,11 – Tot. euro 241.672,22.



CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI

L'autore di questo rapporto soddisfa i requisiti di indipendenza, obiettività e competenza e dispone di qualifica REV (Recognised European Valuer) e certificazione Inarcheck VIPRO livello avanzato.

Lo scopo della perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni ed il valore di mercato con assunzioni, alias vendita forzata.

La valutazione si intende sempre a corpo e non a misura.

Ai fini della valutazione si è considerato che indicazioni e documenti forniti dal Committente e/o dagli Enti interrogati, siano accurati e corretti in quanto i medesimi sono stati analizzati esclusivamente nei limiti dell'attività di valutazione.

La due diligence edilizia, che è circoscritta alle unità immobiliari in questione, è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune e dagli Enti di riferimento; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Durante l'attività non sono stati eseguiti particolari rilievi metrici, topografici, indagini strumentali, verifiche in genere (acustica, statica dell'edificio, amianto, ecc.) e particolari controlli.

Durante l'attività non sono state eseguite analisi chimiche e/o geologiche dei terreni.



Restando a disposizione dell'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione.

Crema, 08 giugno 2022

Geom. Bruno Zambellini



ELENCO FILES ED ALLEGATI

- 000 Relazione.
- 001 Elenco allegati.
- 002 Comunicazioni alle parti inizio operazioni.
- 003 Visura camerale storica.
- 004 Ispezioni ipotecarie.
- 005 Atto di provenienza.
- 006 Documentazione fotografica esterno palazzina condominiale.
- 007 Documentazione fotografica app. piano secondo (lotto 1).
- 008 Documentazione fotografica app. piano primo (lotto 2).
- 009 Documentazione fotografica negozio piano terra (lotto 3).
- 010 Documentazione fotografica terreni agricoli (lotto 4).
- 011 Documentazione catastale.
- 012 Estratto P.G.T. e norme tecniche – edificio condominiale.
- 013 C.D.U. terreni agricoli (copia cartacea e originale telematico)
- 014 Pratiche edilizie.
- 015 Attestazione Agenzia delle Entrate e contratto di locazione.
- 016 Attestati di Prestazione Energetica.
- 017 Attestazioni invio relazione alle parti.

Ulteriori allegati in busta chiusa depositati con la copia di cortesia:

- Attestati di Prestazione Energetica (altri originali).

Nota: il C.D.U. firmato telematicamente viene caricato nel P.C.T.

