

# TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione Immobiliare n. **R.G.E. 112/2023**  
Giudice dell'esecuzione: G.O.P. Avv. GIORGIO TROTTA

*promossa da:* TRACCIAVERDE S.r.l. via Casalmaggiore n. 18 - 26040 Bonemerse (CR)  
cod. fisc. 02338590983

*contro:*



*creditore iscritto non intervenuto:* TRANS COM EDIL s.n.c. (cod. fisc. 02961520174)

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

***Ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. come modificato per effetto del D. L. 83/2015 e art. 568 c.p.c.***  
*In applicazione agli standard europei di valutazione (EVS 2016), ai codici di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, alla norma UNI 11612/2015 (valore di mercato), alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (aggiornamento 30/11/2018) ed alla legge n. 132/2015 (valore vendita coattiva).*

N. 4 Abitazioni in contesto bifamiliare su tre livelli con locali accessori (autorimesse) a piano seminterrato ed aree cortilizie comuni



***Esperto incaricato:***

Ing. Alessandra Piccioni

via Geremia Bonomelli n. 90 – 26100 Cremona (CR)

n. di iscrizione Albo Ordine Ingegneri della Provincia di Cremona: 1046

n. di iscrizione Albo CTU: n. 732/2017

tel. 0372/32587 – mail: [ing.piccioni@virgilio.it](mailto:ing.piccioni@virgilio.it) – PEC: [alessandra.piccioni@ingpec.eu](mailto:alessandra.piccioni@ingpec.eu)



*Alex Piccioni*



# CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione\_ EVS 2012, cap. 5 art. 4.3.1)

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 112/2023

## LOTTO N. 01 di 02

**Bene:** casa di civile abitazione disposta su tre piani, di cui due fuori terra, inserita in edificio "bifamiliare" costruito nel 1960, libera su tre lati, composta da zona giorno con quattro locali e bagno a piano rialzato, quattro camere e servizio igienico posti al piano primo, locali accessori ed autorimessa a piano seminterrato. Completano la proprietà un'area esterna di pertinenza.

**Ubicazione:** Vescovato (CR), piazzale Europa

### Identificativi catastali attuali della proprietà:

- Abitazione e cantina: Foglio 4, particella 303 sub. **501** – cat. A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, Sup. catastale tot. 94 m<sup>2</sup>, R.C. euro 312,46, piazzale Europa n. 21, piani S1 - T;
- Abitazione e cantina: Foglio 4, particella 303 sub. **502** – cat. A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, Sup. catastale tot. 115 m<sup>2</sup>, R.C. euro 312,46, piazzale Europa n. 21, piani S1 – T-1;
- Autorimessa: Foglio 4, particella 303 sub. **503** – cat. C/6, classe 1, consistenza 92 m<sup>2</sup>, R.C. euro 190,06, piazzale Europa n. 21, piano S1, Bene Comune Censibile ai sub. 501 e 502.
- Vano scala ed ingresso: Foglio 4, particella 303 sub. **504** piano S1-T, Bene Comune Non Censibile comune ai sub. 501, 502 e 503.
- Area esterna: Foglio 4, mapp. 705 piano T, Bene Comune Non Censibile comune ai sub. 501, 502, e 503

**Diritto:** quota intera 1/1 della piena proprietà.

**Divisibilità dell'immobile:** sì, lotto 01 di 02.

Riassunto dei valori stimati: Sup. Commerciale = 341,00 m<sup>2</sup>

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà (1/1), libera da gravami: € 65.000/00.

Incidenza più probabile valore di mercato, libera da gravami: €/m<sup>2</sup> 190,62.

**Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta): € 53.000/00**

**Incidenza più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata (coattiva): ≅ €/m<sup>2</sup> 155,43**

**Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:** Dalla ricerca condotta nel comune di Vescovato l'andamento del mercato immobiliare locale nell'ultimo periodo è caratterizzato da una buona dinamicità, anche se le quotazioni hanno subito una flessione di qualche punto percentuale. I prezzi-offerta presenti in questo periodo di immobili simili (da ristrutturare completamente) reperibili su portali *web*, si attestano su valori di mercato bassi (100-300 €/mq).

**Vendibilità:** scarsa **Motivo:** pessimo stato di conservazione ed elevati costi di ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, anche se esiste una capacità edificatoria residua del lotto.

**Conformità:** Edilizio-urbanistica: difformità; Catastale: difformità

**Differenze rispetto al pignoramento:** no

**Occupazione:** immobili liberi. Si evidenzia che l'area esterna di cui al mapp. 705, è occupata da alcuni veicoli in sosta.

**Titolo di occupazione:** //

**Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:** no

**Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:** sì (si veda §12)

**Assunzioni:** sì (si veda §13) **Condizioni limitative:** sì (si veda §13)

**APE:** sub. 501: n. 1911300002724 del 09/04/2024 EP<sub>gl,nren</sub> = 376,93 kWh/m<sup>2</sup>a (Classe en. G).

sub. 502: n. 1911300002824 del 09/04/2024 EP<sub>gl,nren</sub> = 344,31 kWh/m<sup>2</sup>a (Classe en. G).

**Stato di manutenzione:** pessimo. Immobile disabitato da decenni, con finiture ed impianti originari dell'epoca di costruzione. Presenza di infiltrazioni dalla copertura, il cui manto è presumibilmente in lastre contenenti fibre di amianto, che hanno danneggiato anche i locali interni.

**Spese condominiali:** //



# CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione\_ EVS 2012, cap. 5 art. 4.3.1)

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 112/2023

## LOTTO N. 02 di 02

**Bene:** casa di civile abitazione disposta su tre piani, di cui due fuori terra, inserita in edificio "bifamiliare" costruito nel 1960, libera su tre lati, composta da zona giorno con quattro locali e bagno a piano rialzato, quattro camere e servizio igienico posti al piano primo, locali accessori ed autorimessa a piano seminterrato. Completano la proprietà un'area esterna di pertinenza.

**Ubicazione:** Vescovato (CR), piazzale Europa

### Identificativi catastali attuali della proprietà:

- Abitazione e cantina: Foglio 4, particella 303 sub. **505** – cat. A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, Sup. catastale tot. 94 m<sup>2</sup>, R.C. euro 312,46, piazzale Europa n. 21, piani S1 - T;
- Abitazione e cantina: Foglio 4, particella 303 sub. **506** – cat. A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, Sup. catastale tot. 114 m<sup>2</sup>, R.C. euro 312,46, piazzale Europa n. 21, piani S1 – T-1;
- Autorimessa: Foglio 4, particella 303 sub. **507** – cat. C/6, classe 1, consistenza 90 m<sup>2</sup>, R.C. euro 185,92, piazzale Europa n. 21, piano S1, Bene Comune Censibile ai sub. 505 e 506.
- Vano scala ed ingresso: Foglio 4, particella 303 sub. **508** piano S1-T, Bene Comune Non Censibile comune ai sub. 505, 506 e 507.
- Area esterna: Foglio 4, mapp. 704 piano T, Bene Comune Non Censibile comune ai sub. 505, 506, e 507

**Diritto:** quota intera 1/1 della piena proprietà.

**Divisibilità dell'immobile:** sì, lotto 02 di 02.

Riassunto dei valori stimati: Sup. Commerciale = 340,00 m<sup>2</sup>

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà (1/1), libera da gravami: € 64.000/00.

Incidenza più probabile valore di mercato, libera da gravami: €/m<sup>2</sup> 188,24.

**Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta): € 53.000/00**

**Incidenza più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata (coattiva): ≅ €/m<sup>2</sup> 155,88**

**Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:** Dalla ricerca condotta nel comune di Vescovato l'andamento del mercato immobiliare locale nell'ultimo periodo è caratterizzato da una buona dinamicità, anche se le quotazioni hanno subito una flessione di qualche punto percentuale. I prezzi-offerta presenti in questo periodo di immobili simili (da ristrutturare completamente) reperibili su portali *web*, si attestano su valori di mercato bassi (100-300 €/mq).

**Vendibilità:** scarsa **Motivo:** pessimo stato di conservazione ed elevati costi di ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, anche se esiste una capacità edificatoria residua del lotto.

**Conformità:** Edilizio-urbanistica: difformità; Catastale: difformità

**Differenze rispetto al pignoramento:** no

**Occupazione:** immobili liberi. Si evidenzia che l'area esterna di cui al mapp. 704, nella zona posta sul retro dell'edificio, è occupata da alcuni veicoli in sosta.

**Titolo di occupazione:** //

**Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:** no

**Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:** sì (si veda §12)

**Assunzioni:** sì (si veda §13) **Condizioni limitative:** sì (si veda §13)

**APE:** sub. 505: n. 1911300002924 del 09/04/2024 EP<sub>gl,nren</sub> = 364,66 kWh/m<sup>2</sup>a (Classe en. G).

sub. 506: n. 1911300003024 del 09/04/2024 EP<sub>gl,nren</sub> = 319,54 kWh/m<sup>2</sup>a (Classe en. G).

**Stato di manutenzione:** pessimo. Immobile disabitato da decenni, con finiture ed impianti originari dell'epoca di costruzione. Presenza di infiltrazioni dalla copertura, il cui manto è presumibilmente in lastre contenenti fibre di amianto, che hanno danneggiato anche i locali interni.

**Spese condominiali:** //



La presente relazione si articola nei seguenti capitoli:

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>5</b>
1.1. Cronologia delle principali operazioni peritali.....	6
<b>2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI .....</b>	<b>9</b>
2.1. Analisi del segmento di mercato .....	9
2.2. Descrizione dei fabbricati oggetto di valutazione .....	11
<b>3. VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA .....</b>	<b>27</b>
3.1. Titoli abilitativi di costruzione e/o di ristrutturazione totale .....	27
3.2. Verifica regolarità edilizio-urbanistica .....	29
<b>4. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI .....</b>	<b>36</b>
4.1. Premesse .....	36
4.2. Osservazione del mercato immobiliare, scelta comparabili e assunzioni .....	38
<b>5. VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA E DELL'INTERO BENE IN CASO DI REGIME DI COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI .....</b>	<b>45</b>
<b>6. FORMAZIONE DEI LOTTI.....</b>	<b>45</b>
<b>7. ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA.....</b>	<b>48</b>
<b>8. VERIFICA RISPONDENZA CATASTALE.....</b>	<b>48</b>
8.1. Identificativi catastali attuali della proprietà.....	48
8.2. Giudizio di regolarità catastale.....	49
<b>9. VERIFICA PRESENZA DI RIFIUTI.....</b>	<b>55</b>
<b>10. STATO DI POSSESSO.....</b>	<b>55</b>
<b>11. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE.....</b>	<b>55</b>
11.1. Inquadramento della titolarità.....	55
11.2. Nel ventennio.....	55
<b>12. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.....</b>	<b>56</b>
12.1. Opponibili all'acquirente.....	56
12.2. Non opponibili all'acquirente .....	56
<b>13. OSSERVAZIONI FINALI.....</b>	<b>56</b>
<b>14. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA .....</b>	<b>57</b>
<b>15. ALLEGATI .....</b>	<b>58</b>



# 1. PREMESSA

L'ill.mo Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Cremona, G.O.P. Avv. Giorgio Trotta, con decreto del 27/12/2023, nominava la sottoscritta Ing. Alessandra Piccioni, quale esperto per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Il giorno 28/12/2023 veniva depositato telematicamente il giuramento e l'assunzione dell'incarico, per il seguente mandato:

“ ...

Dispone che l'esperto,

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;

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, comma 2 cpc e 173-bis disp. att. cpc;
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:
  - 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 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;

alleghi 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. cpc;

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 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.

“ ...”



## 1.1. Cronologia delle principali operazioni peritali

Effettuato il controllo di completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (come da *smart checklist* proposta dal C.S.M. di seguito riportata), depositata dal creditore, la sottoscritta iniziava le operazioni peritali.

- 09/01/2024: richiesta visure, planimetrie ed estratto di mappa presso il portale telematico Sister dell’Agenzia delle Entrate;
- 11/01/2024: richiesta accesso atti all’Ufficio Tecnico Edilizia;
- 11/01/2024: richiesta presso lo sportello dell’Agenzia delle Entrate delle planimetrie delle due autorimesse cat. C/6 in quanto dichiarate Beni Comuni Censibili;
- 24/01/2024: richiesta titolo di provenienza attraverso il portale telematico Sister dell’Agenzia delle Entrate;
- **Mercoledì 24/01/2024 ore 14.00**: sopralluogo presso gli immobili oggetto dell’esecuzione in piazzale Europa, in comune di Vescovato (CR), alla presenza di un rappresentante dell’I.V.G., nominato Custode dei beni pignorati;
- 31/01/2024: Ispezione ipotecaria presso Conservatoria Registri Immobiliari Agenzia delle Entrate;
- in data 09/02/2024 riscontro alla richiesta di accesso atti;
- in data 02/03/2024 riscontro di un’integrazione alla documentazione di progetto depositata agli atti;
- in data 12/03/2024 richiesta per un chiarimento allo Staff CENED di ARIA S.p.A. – Regione Lombardia, tramite apertura di Ticket telematico, inerente le certificazioni energetiche da allegare alla relazione di Stima;
- **19 e 20/03/2023**: sopralluoghi sul posto;
- 22/03/2024: confronto con il referente dell’ufficio tecnico dell’Edilizia del comune di Vescovato per riscontrate parziali difformità;
- 28/03-09/04/2024: redazione e deposito n. 4 A.P.E. presso il C.E.E.R.;
- 18-23/04/2024: ricerca ed acquisto comparabili attraverso il portale Sister dell’Agenzia delle Entrate – stima immobili;
- Esecuzione di indagini di mercato al fine di reperire le informazioni utili alla determinazione del valore dell’immobile.

### Identificativi catastali attuali dei beni immobili pignorati:

- Abitazione e cantina: Foglio 4, particella 303 sub. **501** – cat. A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, Sup. catastale tot. 94 m<sup>2</sup>, R.C. euro 312,46, piazzale Europa n. 21, piani S1 - T;
- Abitazione e cantina: Foglio 4, particella 303 sub. **502** – cat. A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, Sup. catastale tot. 115 m<sup>2</sup>, R.C. euro 312,46, piazzale Europa n. 21, piani S1 – T-1;
- Autorimessa: Foglio 4, particella 303 sub. **503** – cat. C/6, classe 1, consistenza 92 m<sup>2</sup>, R.C. euro 190,06, piazzale Europa n. 21, piano S1, Bene Comune Censibile ai sub. 501 e 502.
- Abitazione e cantina: Foglio 4, particella 303 sub. **505** – cat. A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, Sup. catastale tot. 94 m<sup>2</sup>, R.C. euro 312,46, piazzale Europa n. 21, piani S1 - T;
- Abitazione e cantina: Foglio 4, particella 303 sub. **506** – cat. A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, Sup. catastale tot. 114 m<sup>2</sup>, R.C. euro 312,46, piazzale Europa n. 21, piani S1 – T-1;
- Autorimessa: Foglio 4, particella 303 sub. **507** – cat. C/6, classe 1, consistenza 90 m<sup>2</sup>, R.C. euro 185,92, piazzale Europa n. 21, piano S1, Bene Comune Censibile ai sub. 505 e 506.


Si rileva l’esatta rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione con le risultanze catastali.

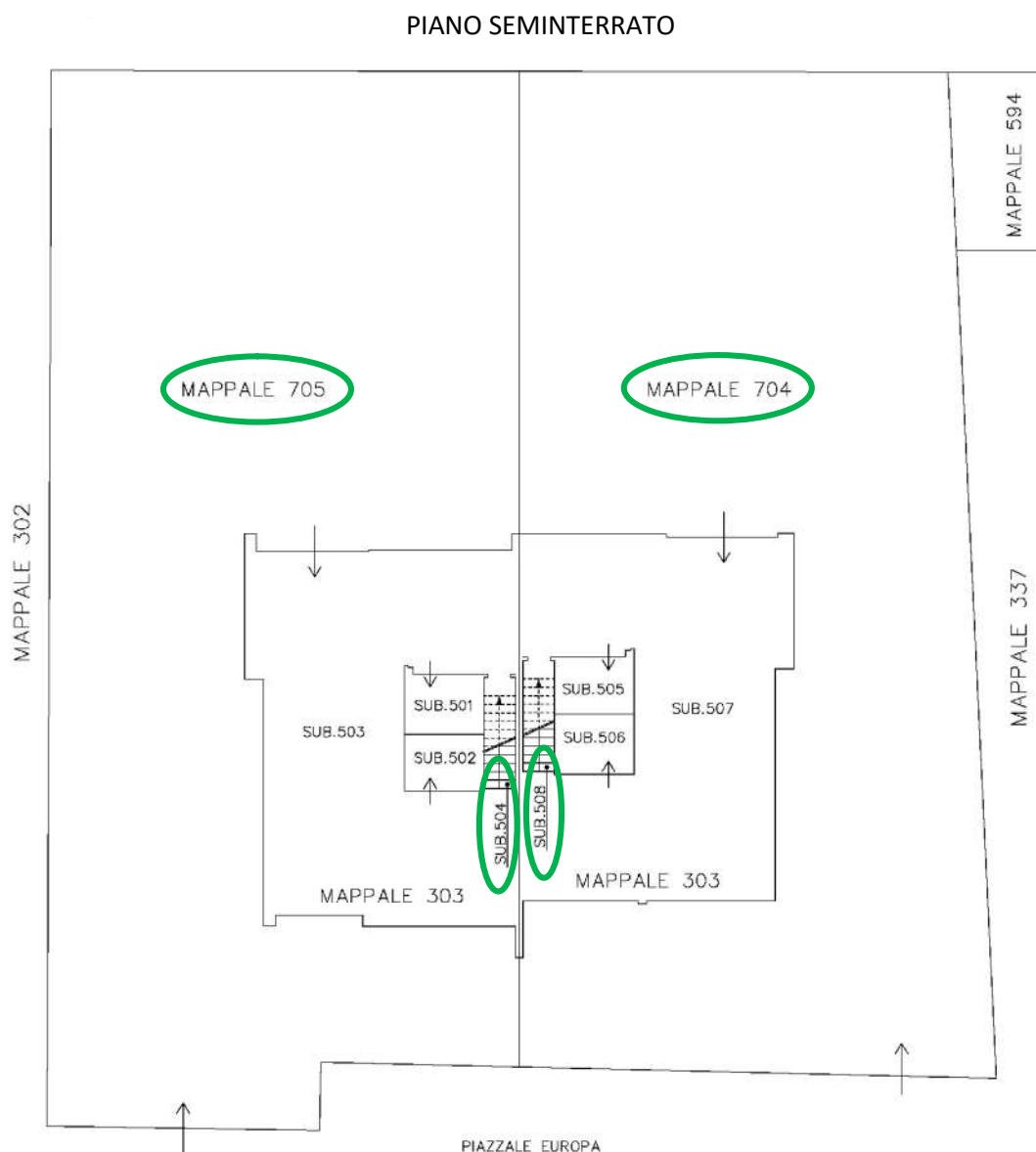


**NOTA BENE:** Come già evidenziato nella Certificazione Notarile depositata in fascicolo, costituiscono accessori comuni, catastalmente individuati come **Beni Comuni Non Censibili**:

- Vani scala ed ingressi: Foglio 4, particella 303 sub. **504** piano S1-T, Bene Comune Non Censibile comune ai sub. 501, 502 e 503; Foglio 4, particella 303 sub. **508** piano S1-T, Bene Comune Non Censibile comune ai sub. 505, 506 e 507.
- Aree esterne cortilizie: Foglio 4, mapp. **705** piano T, Bene Comune Non Censibile comune ai sub. 501, 502, e 503; Foglio 4, mapp. **704** piano T, Bene Comune Non Censibile comune ai sub. 505, 506, e 507.

**Tali subalterni, che non sono stati inseriti nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, costituiscono parti funzionali ed accessorie alle proprietà censite oggetto di procedura.**

 Individuazione grafica dei beni comuni non censibili (mapp. 303, sub. 504 e 508, mapp. 704 e mapp. 705)



Estratto da: "Elaborato planimetrico" depositato presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate







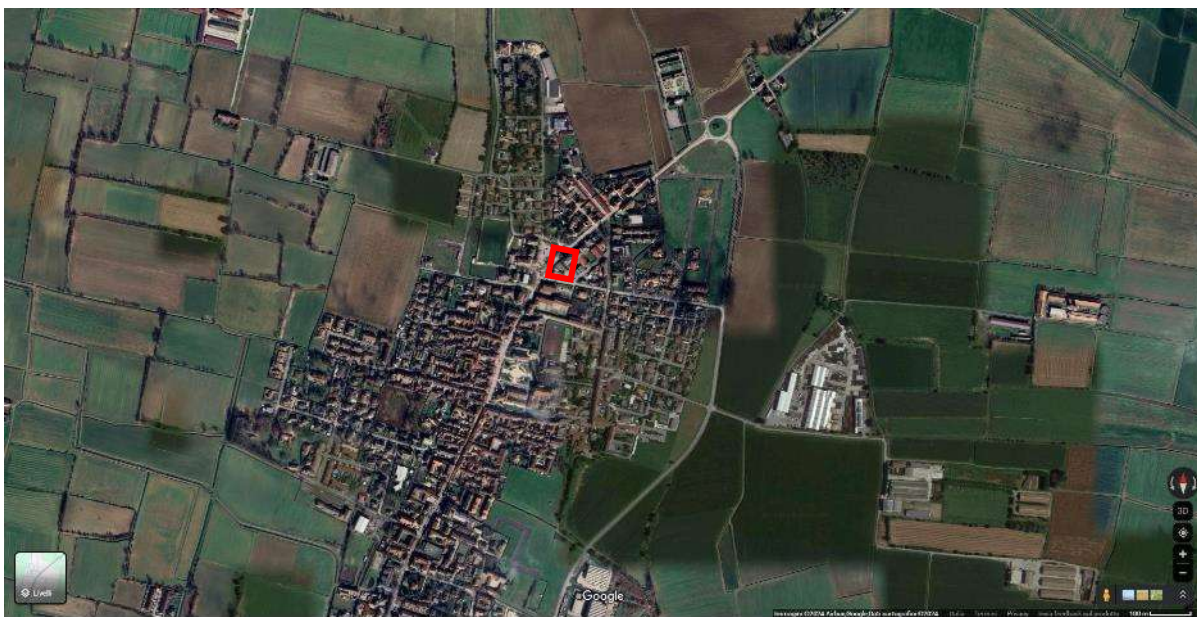
Ad evasione dell'incarico ricevuto, esaminati gli atti del procedimento, ispezionati i luoghi ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, la sottoscritta provvedeva a svolgere le attività previste dagli articoli 173-bis disp. att. cpc e art. 568 c.p.c., e a dare risposta ai quesiti posti dal giudice dell'esecuzione.

## 2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

### 2.1. Analisi del segmento di mercato

#### Localizzazione:

**LOTTO 01 e 02:** unità immobiliari ubicate in piazzale Europa, prospicienti la Sp.3 passante per il paese in zona Nord del centro abitato di Vescovato. Il contesto è misto: prevalentemente residenziale, con alcune attività artigianali e servizi.

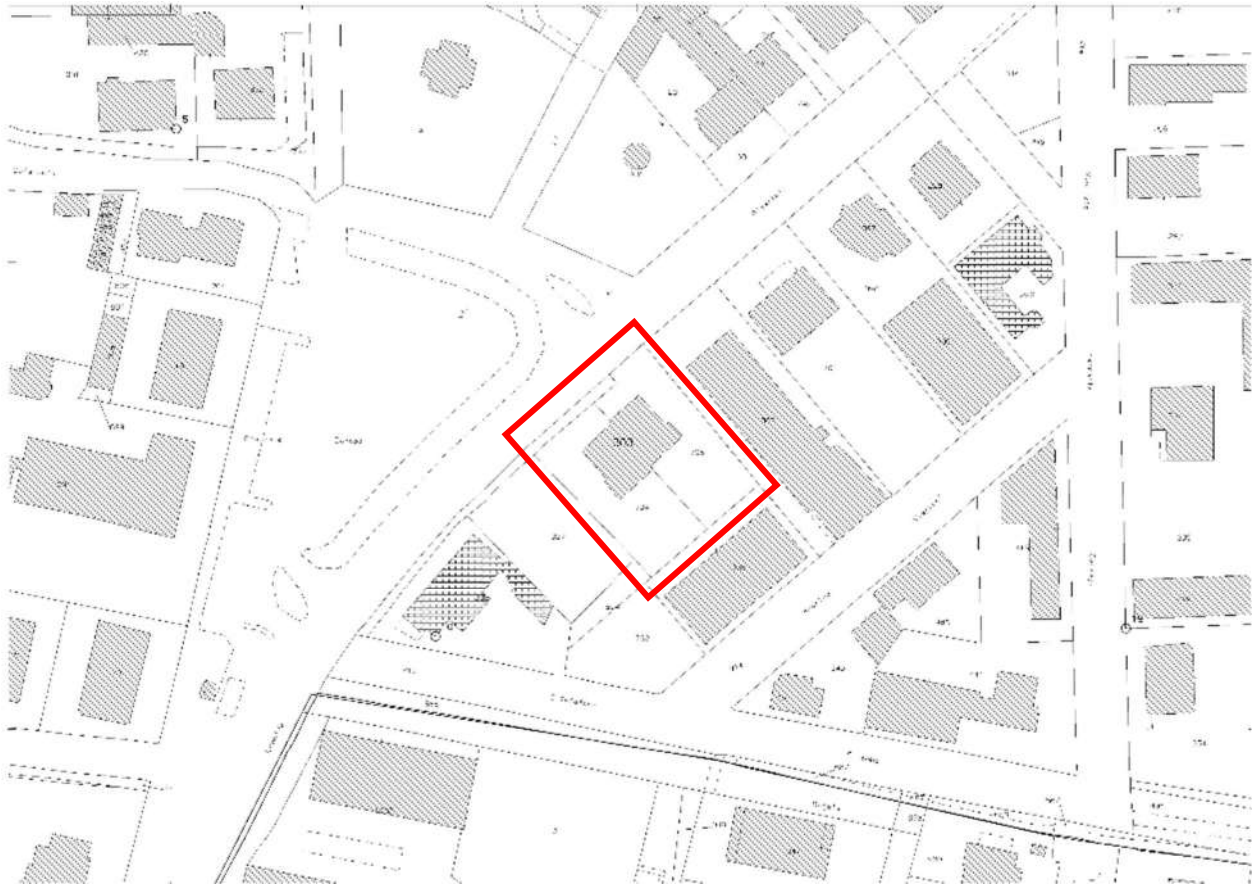


*Ubicazione geografica del compendio immobiliare oggetto di stima: inquadramento geografico LOTTO 01 e 02– n. 6 unità immobiliari in Vescovato (CR), piazzale Europa  
Fonte: Google Maps*



*Estratto da Google Maps: LOTTO 01 e 02– ingrandimento*





LOTTO 01 e 02: comune di Vescovato (CR): Foglio 4, mapp. 303, 704 e 705

Per LOTTO 01 e LOTTO 02

Destinazione urbanistica dell'immobile:	residenziale
Tipologia immobiliare:	unità abitative in contesto bifamiliare con locali accessori, autorimessa ed area esterna comune
Stato di conservazione:	pessimo
Tipologia edilizia dei fabbricati:	fabbricato a tre piani (di cui due fuori terra)
Dimensione:	medio-grande (SEL ca. 340 mq)
Caratteri della domanda e dell'offerta:	
lato acquirente:	privato e società
lato venditore:	Tribunale, mediante procedura competitiva
Forma di mercato:	vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di unico venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).
Filtering <sup>1</sup> :	assente
Fase del mercato immobiliare:	tra la fase di recessione locale domanda scarsa ( <i>falling Market</i> ) e la fase di recupero ( <i>improving market</i> ). Nell'ultimo periodo si è riscontrata una buona dinamicità del mercato immobiliare, seppur con quotazioni (basse) in calo.

<sup>1</sup> Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), negativa (down) o positiva (up) della situazione economico sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.



## 2.2. Descrizione dei fabbricati oggetto di valutazione

### LOTTE 01 e 02

#### Premessa:

Le descrizioni che seguono riguardano entrambi i lotti, in quanto tutte le unità immobiliari hanno medesime caratteristiche tipologiche e geometriche.

#### Caratteristiche generali del fabbricato:

Le unità immobiliari ad uso residenziale e relativi locali accessori, sono inserite in un fabbricato bifamiliare di epoca inizi anni '60, pressoché simmetrico e speculare rispetto ad un muro di spina centrale in asse Nord-Sud, disposto su tre livelli, costruito in muratura di laterizio pieno con fondazioni, pilastri centrali, travi, cordoli, balconi, tettoie, vani scale e gronde in c.a., solai in latero-cemento, copertura a muricci e tavelloni. Dalla lettura dei documenti reperiti con l'accesso atti e dal colore del manto di copertura, è lecito ipotizzare che esso sia stato costruito con lastre di fibrocemento contenenti amianto. Tutte le finiture sono tuttora originarie dell'epoca di costruzione (ad esempio cornici e davanzali alle finestre e porte-finestre in marmo, avvolgibili in pvc con cassonetto interno, ringhiere metalliche ai balconi,...). Le facciate sono intonacate con alcuni inserti/rivestimenti sul fronte principale in marmo o pietra. L'area esterna è prevalentemente pavimentata in battuto di cemento. Sono inserite alcune aiuole lungo i confini piantumate con alberi ad alto fusto sia in lato fronte strada che sul retro dell'edificio. Nel cortile interno non esistono recinzioni che separino le due abitazioni.

#### Accesso ai lotti:

Per ciascun lotto, l'accesso avviene attraverso due cancelli pedonali ed uno carraio prospicienti il piazzale Europa. Centralmente è stata costruita una pensilina in c.a. a protezione dell'ingresso pedonale principale di ciascun lotto. I confini Nord fronte strada ed in lato Ovest sono delimitati da recinzione metallica impostata su muretto in c.a.. Non esiste invece alcun manufatto divisorio sui confini in lato Est e Sud.

#### Caratteristiche costruttive e descrizione sintetica delle unità immobiliari oggetto di valutazione:

Le due abitazioni come già descritto sono disposte su tre livelli collegati internamente da una scala rivestita in marmo. I piani ad uso abitativo hanno altezze superiori ai 3,00 m (3,05 m e 3,09 m), mentre il piano seminterrato ha un'altezza di circa 2,05 m. In ciascuna abitazione, la zona giorno si sviluppa al piano rialzato con doppio accesso sui lati Nord e Sud dall'area esterna ed è caratterizzata da un piccolo bagno posto vicino all'ingresso secondario, cucina ed altri tre locali. Sul fronte principale, nel soggiorno, è presente un caminetto in muratura. Il piano primo è destinato a zona notte con quattro camere e bagno con zona wc separata in piccolo locale adiacente. Si accede al piano seminterrato anche dall'esterno tramite rampa a scendere e portoncino carraio di larghezza pari a circa 2,50 m.

I pavimenti delle parti abitative sono in ceramica, mattonelle di marmo o spaccato di marmo, parquet, mentre il piano seminterrato è in battuto di cemento. I serramenti sono in legno con due lastre singole di vetro separate di qualche cm da camera d'aria. Le porte interne sono di tipo "tamburato" con presenza di inserti vetriati. I portoncini d'ingresso sono in legno con sopraluce.

Le pareti interne ed i solai in latero cemento sono intonacati al civile e tinteggiati.

Gli impianti presenti sono: idrico-sanitario, elettrico, riscaldamento autonomo con caldaia a basamento posta nel piano seminterrato e radiatori a piastre in ferro.

#### Stato di manutenzione delle unità immobiliari oggetto di valutazione:

Lo stabile non è mai stato oggetto di ristrutturazioni successive alla costruzione, quindi tutte le finiture sono originarie dell'epoca di costruzione. Inoltre l'intero fabbricato è disabitato da decenni e versa in pessimo stato di manutenzione anche a causa di infiltrazioni d'acqua piovana dal manto di copertura e della rottura di vetri dei serramenti con presenza di macchie di bagnato, umidità e muffa diffuse, esfoliazione dello strato pittorico sulle pareti, distacchi di porzioni di intonaco, rotture di cassonetti. L'impiantistica installata è obsoleta, non più funzionante e con ogni probabilità tutta da sostituire.



Dalla lettura dell'Allegato A all'atto di compravendita, si evince che già a fine anni '90 (atto del 1998) sugli immobili erano necessari lavori di manutenzione straordinaria, tra i quali:

“... ”

- Bonifica della copertura a tetto in lastre ondulate;
- revisione dell'impianto di fognatura con inserimento di valvola antiriflusso;
- Disinfezione del piano seminterrato più volte allagato dal rigurgito della pubblica fognatura;
- Rifacimento degli impianti elettrici;
- Adeguamento centrali termiche;

“... ”

Confini del LOTTO 01 mapp. 705 e mapp. 303 sub. 501-504 (dati in “unico corpo” e in senso orario)

Nord-Ovest: piazzale Europa  
Nord-Est: mapp. 302  
Sud-Est: mapp. 336  
Sud-Ovest: mapp. 704 e 303/parte (sub. 505-508)

Confini del LOTTO 02 mapp. 704 e mapp. 303 sub. 505-508 (dati in “unico corpo” e in senso orario)

Nord-Ovest: piazzale Europa  
Nord-Est: mapp. 704 e 303/parte (sub. 501-504)  
Sud-Est: mapp. 336  
Sud-Ovest: mapp. 594 e mapp. 337

#### Caratteristiche quantitative e qualitative

Si riportano di seguito ed in modo schematico le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile:

<input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano: S1, PT, 1	Ascensore	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input checked="" type="checkbox"/> Impianti in dotazione:			
riscaldamento (autonomo):		<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
solare termico per ACS:		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
idrico sanitario:		<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
climatizzazione:		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Elettrico:		<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Fotovoltaico:		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Videocitofono/citofonico:		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Videosorveglianza:		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Domotica:		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Geotermia:		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Manutenzione fabbricato:	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo	<input type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Manutenzione unità immobiliare:	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo	<input type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Esposizione prevalente dell'immobile:	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Luminosità dell'immobile:	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Panoramicità dell'immobile:	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Funzionalità dell'immobile:	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Inquinamento (giudizio visivo)			
Acustico	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	
Elettromagnetico	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	
Olfattivo	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	

Classe energetica:

Mapp. 303 sub. 501 (LOTTO 01):

APE n. 1911300002724 del 09/04/2024 EP<sub>gl,nren</sub> = 376,93 kWh/m<sup>2</sup>a (Classe en. G).



Mapp. 303 sub. 502 (LOTTO 01):

APE n. 1911300002824 del 09/04/2024  $EP_{gl,nren} = 344,31 \text{ kWh/m}^2\text{a}$  (Classe en. G).

Mapp. 303 sub. 505 (LOTTO 02):

APE n. 1911300002924 del 09/04/2024  $EP_{gl,nren} = 364,66 \text{ kWh/m}^2\text{a}$  (Classe en. G).

Mapp. 303 sub. 506 (LOTTO 02):

APE n. 1911300003024 del 09/04/2024  $EP_{gl,nren} = 319,54 \text{ kWh/m}^2\text{a}$  (Classe en. G).

#### CONSIDERAZIONI VALIDE PER TUTTI GLI IMMOBILI - LOTTO 01 E LOTTO 02

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione/schema degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi, in relazione anche al grado di sicurezza che essi possono offrire durante il funzionamento. La determinazione del prezzo a base d'asta contempla, pertanto, una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancata garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

Si precisa che tutti i beni "mobili" eventualmente presenti all'interno delle proprietà (abitazioni e locali accessori), quali ad esempio arredi, oggettistica, scaffalature, mobilio, ecc. non sono oggetto della presente valutazione, in quanto gli stessi non sono da considerarsi di pertinenza e strettamente funzionali all'immobile.

L'eventuale onere di pulizia dai beni mobili, di riordino e ripristino dello stato di fatto dei luoghi sarà totalmente a carico del debitore. Qualora egli non provvedesse, sarà a cura dell'I.V.G. con i relativi costi posti a carico della procedura.

Si puntualizza infine che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni altra condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito.

Per le motivazioni sopra espresse la sottoscritta non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dai D. Lgs. 152/2006, D. Lgs. 4/2008 e s.m.i. (successive modifiche ed integrazioni) in materia ambientale. Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

#### Calcolo della superficie di proprietà esclusiva

Rilievo delle consistenze: interno, diretto in loco, facendo riferimento alla planimetria catastale.

Criterio di misurazione: Si applica il S.I.M. (Sistema Italiano di Misurazione) utilizzando la S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) con rilievo metrico ad integrazione della planimetria catastale.

Data dei sopralluoghi: 24/01/2024 – 19/03/2024 – 20/03/2024

#### Superficie commerciale:

Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile.

Il calcolo della superficie commerciale dei beni, viene effettuato misurando per intero la superficie dei vani principali al lordo della murature divisorie e principali, considerando al 50% la superficie dei muri di confine, e applicando inoltre dei coefficienti di ragguglio sulle superfici accessorie o pertinenze, dirette o indirette, traendo anche spunto da quanto specificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, nella pubblicazione "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*".

Si assumono indici mercantili pari a: un coefficiente di ponderazione per le pertinenze di ornamento del 10% relative alle aree esterne (es. giardino, cortili), pari al 30% per terrazzi e balconi, pari al 25-30% per pertinenze accessorie (cantine) e 50% per l'autorimessa. Si ottengono in questo modo delle superfici omogeneizzate.



**LOTTO 01**

Superficie principale:	SUPERFICIE	INDICE MERCANTILE
Abitazione P <sub>rialzato</sub> +P1:	247 m <sup>2</sup>	100%
Superficie secondarie:	SUPERFICIE	INDICE MERCANTILE
Locali accessori collegati internamente/balconi:	95 m <sup>2</sup>	30%
Autorimessa:	40 m <sup>2</sup>	50%
Area esterna:	454 m <sup>2</sup>	10%

**SUPERFICIE COMMERCIALE: 341 m<sup>2</sup>**

Superficie principale:	SUPERFICIE	INDICE MERCANTILE
Abitazione P <sub>rialzato</sub> +P1:	244 m <sup>2</sup>	100%
Superficie secondarie:	SUPERFICIE	INDICE MERCANTILE
Locali accessori collegati internamente/balconi:	70 m <sup>2</sup>	30%
Autorimessa:	62 m <sup>2</sup>	50%
Area esterna:	438 m <sup>2</sup>	10%

**SUPERFICIE COMMERCIALE: 340 m<sup>2</sup>**

Si ricorda che la vendita dei beni verrà effettuata a corpo e non a misura.

Il quesito non ha richiesto la specifica attività di eseguire operazioni topografiche e pertanto la scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza delle aree esterne, né l'identificazione dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici.

Si specifica che, alla data della stima, in base alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente, risultano capacità edificatorie significative e condizioni tangibili e reali di sviluppo in ampliamento, tali da poter concorrere all'effettivo incremento della SPL esistente.

Si rimanda al § 3 tale trattazione.

**Parti comuni e/o condominiali con relative superfici ed eventuali millesimi**

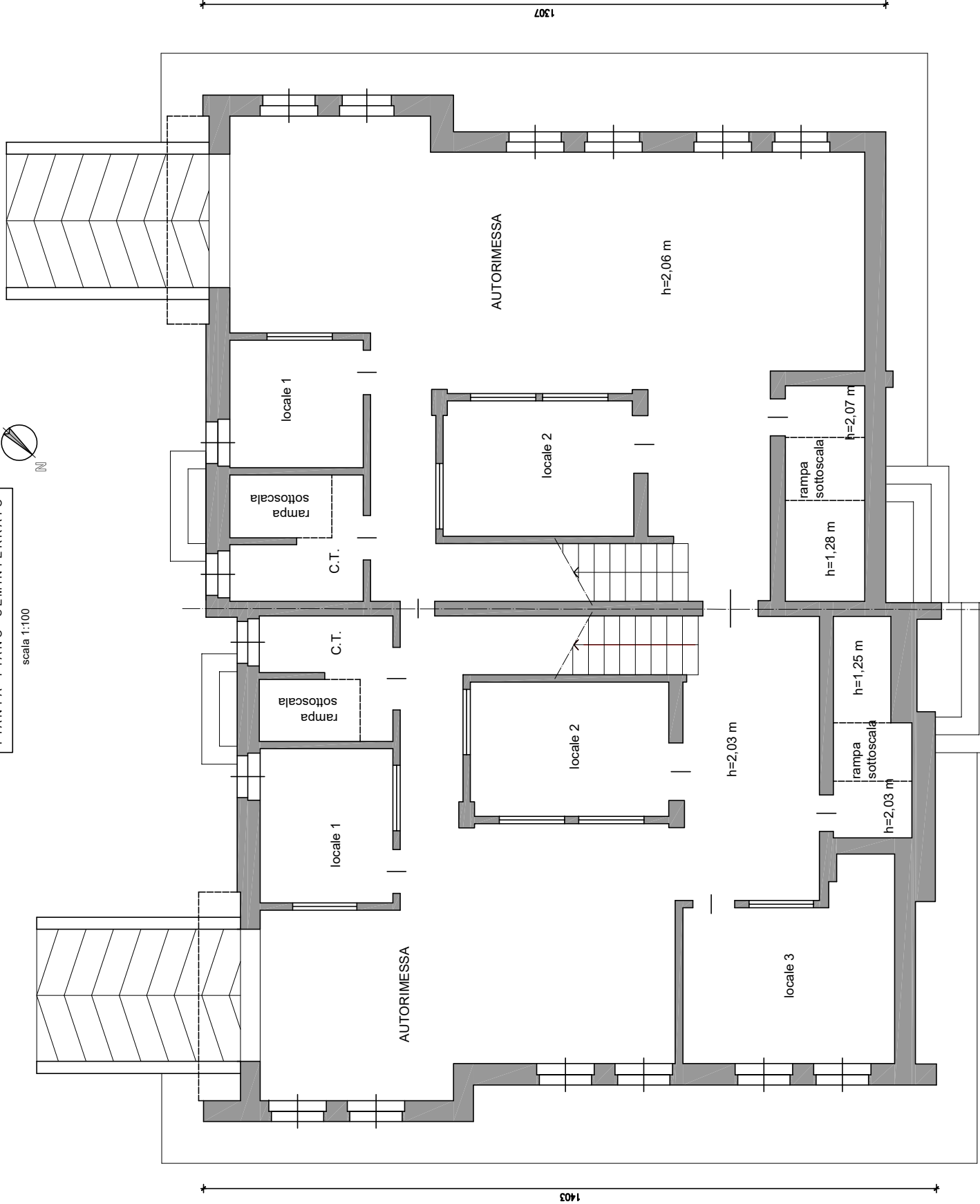
**Lotti 01 e 02:** Trattandosi di casa bifamiliare, non esiste un condominio.

Si riporta di seguito la restituzione grafica (planimetrie ai vari livelli) del rilievo eseguito sulle unità immobiliari oggetto di procedura.



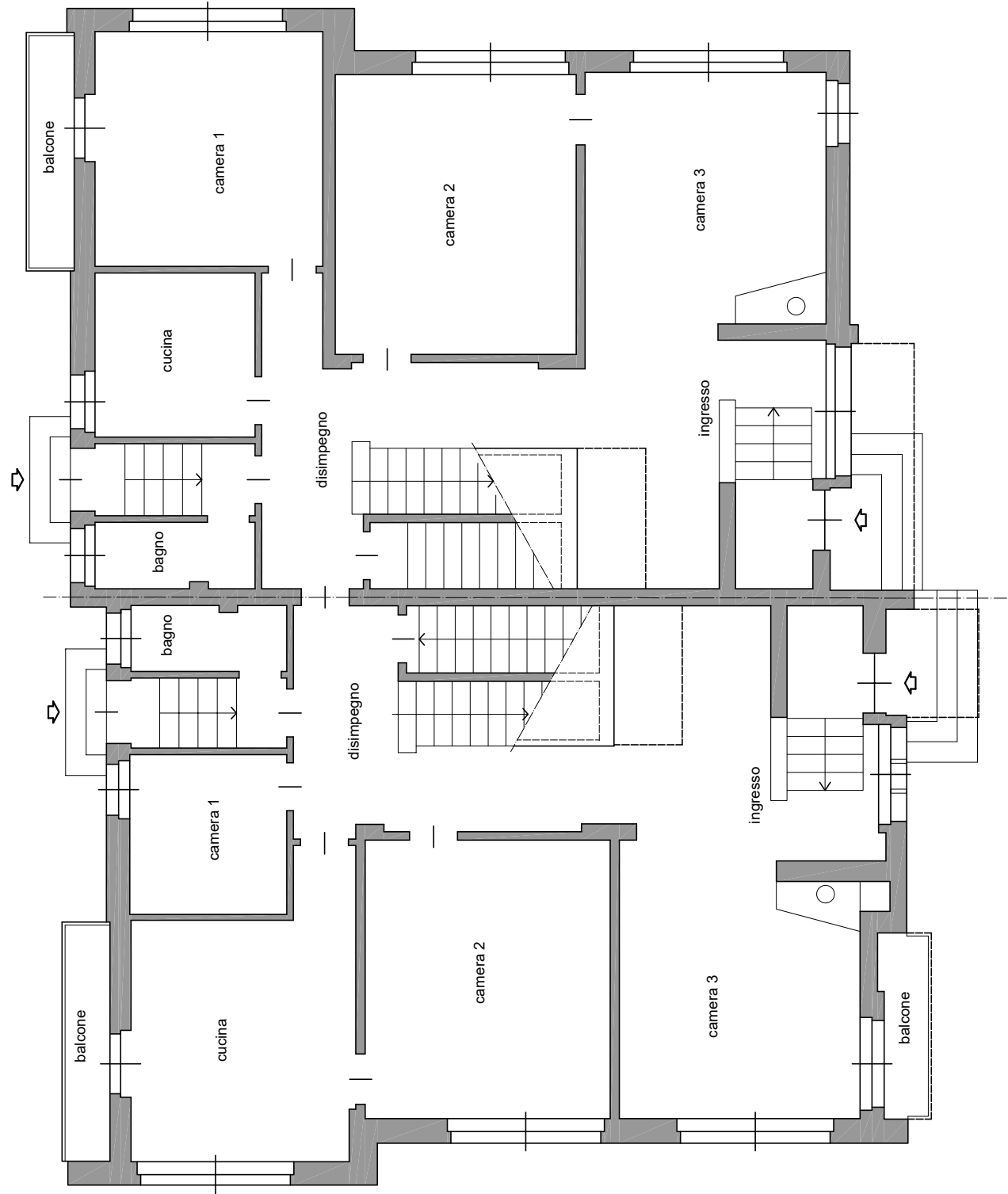
PIANTA PIANO SEMINTERRATO

scala 1:100



PIANTA PIANO RIALZATO

scala 1:100





PIANTA PIANO PRIMO

scala 1:100



### 3. VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

#### 3.1. Titoli abilitativi di costruzione e/o di ristrutturazione totale

##### LOTTO 01 e LOTTO 02

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia del comune di Vescovato (CR), si sono esaminati i titoli abilitativi archiviati in forza dei quali gli immobili oggetto di pignoramento sono stati edificati e/o ristrutturati.

Titolo abilitativo di edificazione: Costruzione ante 01/09/1967. Pratica edilizia n. 39/1959 "Costruzione di abitazione con magazzini".

Certificato di Abitabilità/Agibilità:

Certificato d'Uso (decreto prefettizio prot. n. 35524/ div. IV) rilasciato in data 03/02/1961.

Certificato di Abitabilità rilasciato il 30/11/1961.

Titoli abilitativi successivi all'edificazione: nessun titolo reperito.

##### Inquadramento urbanistico

Si rappresenta che l'immobile è inserito nel P.G.T. del comune di Vescovato (CR), nella zona "B2 Ambito residenziale di recente impianto".

##### **Stralcio dalle Norme Tecniche di Attuazione**

"....

##### **3.4 AMBITO RESIDENZIALE DI RECENTE IMPIANTO (B2)**

**3.4.1.** Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni già urbanizzati e di recente edificazione a prevalente scopo abitativo, contigui ai centri edificati, nonché i relativi terreni interclusi non ancora utilizzati.

Il Piano di Governo del territorio si attua tramite permesso di costruire, DIA, e SCIA.

Sono ammessi tutti i tipi di interventi edilizi previsti al punto 2.2.1. Al fine di recuperare spazi da destinare ad uso pubblico e di favorire migliori condizioni urbanistiche od edilizie, il Comune può richiedere la stesura di un Piano Attuativo esteso ad un intorno.

**3.4.2** Le destinazioni d'uso principali per tale ambito sono:

funzione residenziale, categorie funzionali a), c), d);

funzione terziaria, categorie funzionali a), d), e);

funzione servizi pubblici, categorie funzionali a), b), f)

Le destinazioni d'uso compatibili:

funzione terziaria, categorie funzionali b), f);

funzione residenziale, categoria funzionale b);

funzione produttiva, categoria funzionale a) compatibilmente con le destinazioni d'uso specifiche e nel rispetto delle norme del regolamento d'igiene, purchè non determinino peggioramento delle condizioni ambientali preesistenti;

funzione servizi pubblici, categorie funzionali e), g);

L'edificazione è regolata dai seguenti indici:

**indice di fabbricabilità fondiaria 2 mc/mq;**

**superficie coperta: 45% superficie fondiaria;**

distanza confini: preesistente, 5m o 10 m se con edifici finestrati;

altezza massima: due piani fuori terra (7mt)

"...."

##### **Calcolo di massima Superficie Fondiaria dei due lotti:**

LOTTO 01:  $S_f = 454 + 124(*) = 578 \text{ m}^2$

LOTTO 02:  $S_f = 438 + 124(*) = 562 \text{ m}^2$

(\*) Dati tratti dal catasto Terreni: mapp. 705: Sup. 454 m<sup>2</sup> - mapp. 704: Sup. 438 m<sup>2</sup> - mapp. 303: Sup. 248 m<sup>2</sup>

Per le verifiche di larghezza massima sotto riportate si assume la Slp per piano di ogni singolo lotto pari alla metà della Sup. fondiaria del mappale 303, ovvero  $248/2 = 124 \text{ m}^2$ .

##### **Calcolo di massima capacità edificatoria lotti:**

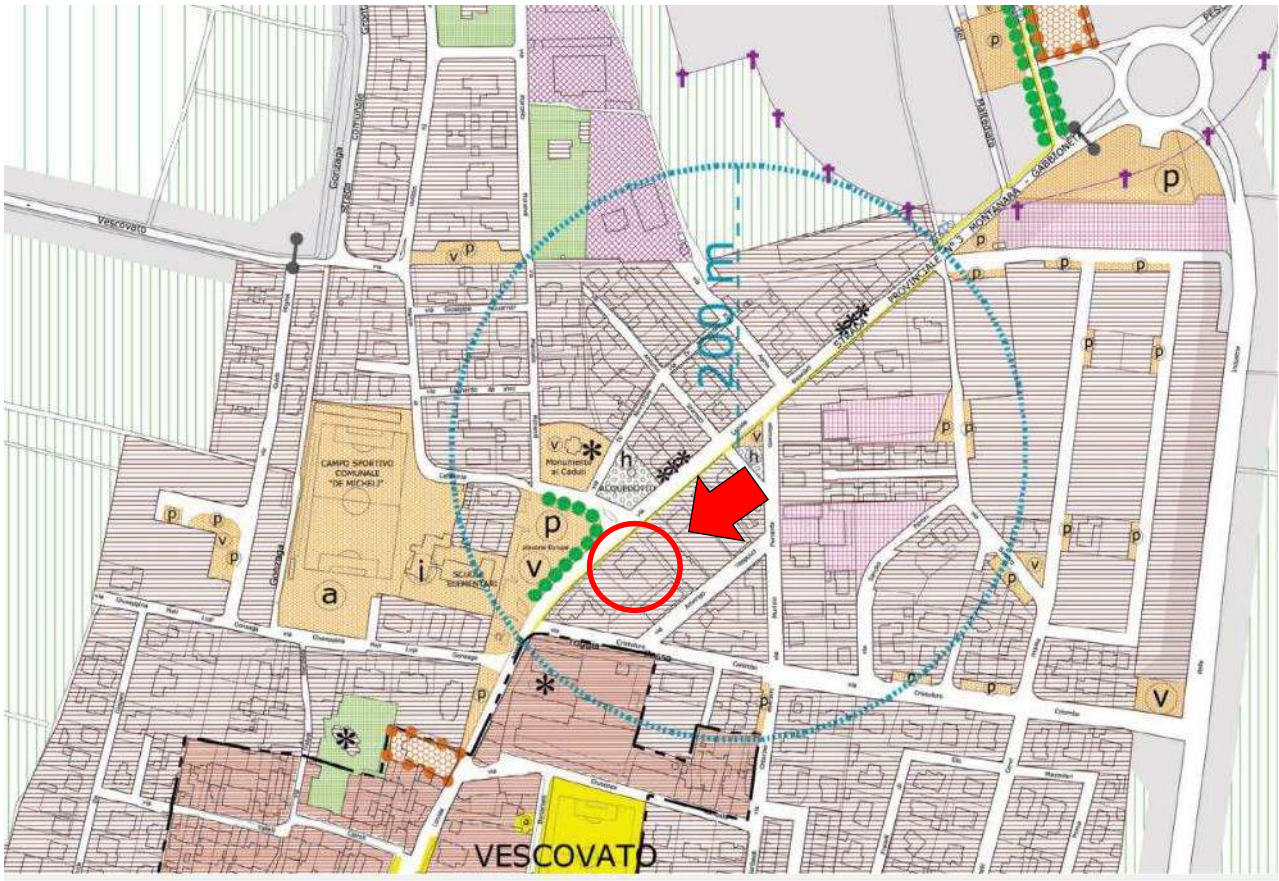
LOTTO 01: Volume edificabile max =  $578 \times 2 = 1156 \text{ m}^3$

$S_{\text{cop max}} = 45\% S_f = 260 \text{ m}^2$

LOTTO 02: Volume edificabile max =  $562 \times 2 = 1124 \text{ m}^3$

$S_{\text{cop max}} = 45\% S_f = 253 \text{ m}^2$





## LEGENDA

- NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**
- A1 ambito storico urbano
  - AS ambito storico per attrezzature urbane
- ALTRI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**
- B1 ambito residenziale di vecchio impianto
  - B2 ambito residenziale di recente impianto**
  - BD ambito produttivo esistente
  - BD 2 ambito commerciale esistente
  - BDS ambito per attrezzature urbane di recente impianto
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE**
- C ambito residenziale di espansione
  - CDS ambito per attrezzature urbane in contesto d'espansione
  - D1 ambito produttivo di espansione
  - D2 ambito commerciale direzionale di espansione

- AMBITI AGRICOLI**
- EA ambito agricolo storico
  - E1 ambito agricolo normale
  - E2 ambito agricolo di rispetto urbano
  - E3 ambito agricolo di tutela ambientale
- ALTRI AMBITI**
- VP ambito per verde privato
  - O ambito per distributori di carburante
  - T1 ambito per attrezzature tecnologiche
  - T2 ambito per piazzola ecologica di raccolta
  - K ambito cimiteriale
  - H ambito per acque, strade e autostrada
  - R ambito di rispetto inedificabile

Estratto dalla tavola PR.4.3. del PGT vigente



### Calcolo di massima capacità edificatoria residua:

- LOTTO 01: Vol esistente teorico =  $Slp \times h_{virtuale} = 124 \times 3,00 \times 2 = 744 \text{ m}^3$   
 $\Delta Vol \text{ edificabile} = 1156 - 744 = 412 \text{ m}^3$   
 $\Delta S_{cop} = 260 - 124 = 136 \text{ m}^2$
- LOTTO 02: Vol esistente teorico  $Slp \times h_{virtuale} = 124 \times 3,00 \times 2 = 744 \text{ m}^3$   
 $\Delta Vol \text{ edificabile} = 1124 - 744 = 380 \text{ m}^3$   
 $\Delta S_{cop} = 253 - 124 = 129 \text{ m}^2$

Tale verifica è di larga massima, ma la sottoscritta vuole dare un'indicazione delle potenzialità edificatorie globale (nel caso di demolizione e nuova edificazione) e residua (ampliamento) dei due lotti.

La scrivente invita pertanto il potenziale aggiudicatario, affiancato da un suo tecnico di fiducia, ad approfondire il suddetto argomento.

### 3.2. Verifica regolarità edilizio-urbanistica

#### LOTTO 01 e LOTTO 02

Rispetto al titolo edilizio depositato, sono emerse le seguenti difformità, risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione:

- 1) Mentre le dimensioni in pianta di ingombro dell'intero fabbricato risultano conformi a meno di piccole tolleranze costruttive (lunghezza fronte principale rilevato: 18,24 m contro una lunghezza di 18,20 m da licenza edilizia; larghezza rilevata 14,03 m e 13,07 m sui lati minori, contro i 14,00 m e 13,00 m autorizzati), l'altezza sotto gronda, misurata dal marciapiede che corre lungo il perimetro dell'edificio, risulta di 8,60 m, a fronte di 8,05 m da progetto. Presumibilmente l'imposta delle fondazioni è meno profonda rispetto al piano di campagna in confronto a quanto previsto in progetto e, nelle prescrizioni del titolo edilizio, c'era l'indicazione che il piano rialzato doveva avere un'altezza interna maggiore dei 3,00 m previsti dal progetto.
- 2) A livello di piano seminterrato non è stata rispettata in pianta la sagoma esterna.
- 3) Internamente, ai livelli superiori destinati ad abitazione, si sono riscontrate lievi difformità (spostamenti) nei muri divisorii tra i vari locali, anche se sono state rispettati il numero, la disposizione e la destinazione d'uso degli ambienti. Diversamente dai livelli primo e rialzato, il piano seminterrato presenta le maggiori differenze: progettato come unico ambiente "open space" senza suddivisioni interne, lo stato dei luoghi presenta invece delle partizioni che definiscono, oltre all'autorimessa come vano più grande, alcuni locali ad uso centrale termica, cantine, vani ripostigli sotto-scala, lavanderia.
- 4) A tutti i livelli nel muro centrale divisorio tra le due abitazioni, sono presenti porte di collegamento orizzontale tra abitazioni adiacenti ovviamente non previste dal progetto.

Per le difformità riscontrate è ammissibile la sanatoria ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 e s.m.i..

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. Il calcolo è stato condotto ai sensi della Legge 28/01/1977 n. 10 come il doppio della differenza tra situazione ante (concessionata) e post (stato dei luoghi/difformità). Eventualmente il minimo previsto è pari ad € 1.032.

Lotto 01: Sanzione € 3.000 circa + spese tecniche di istruttoria della pratica.

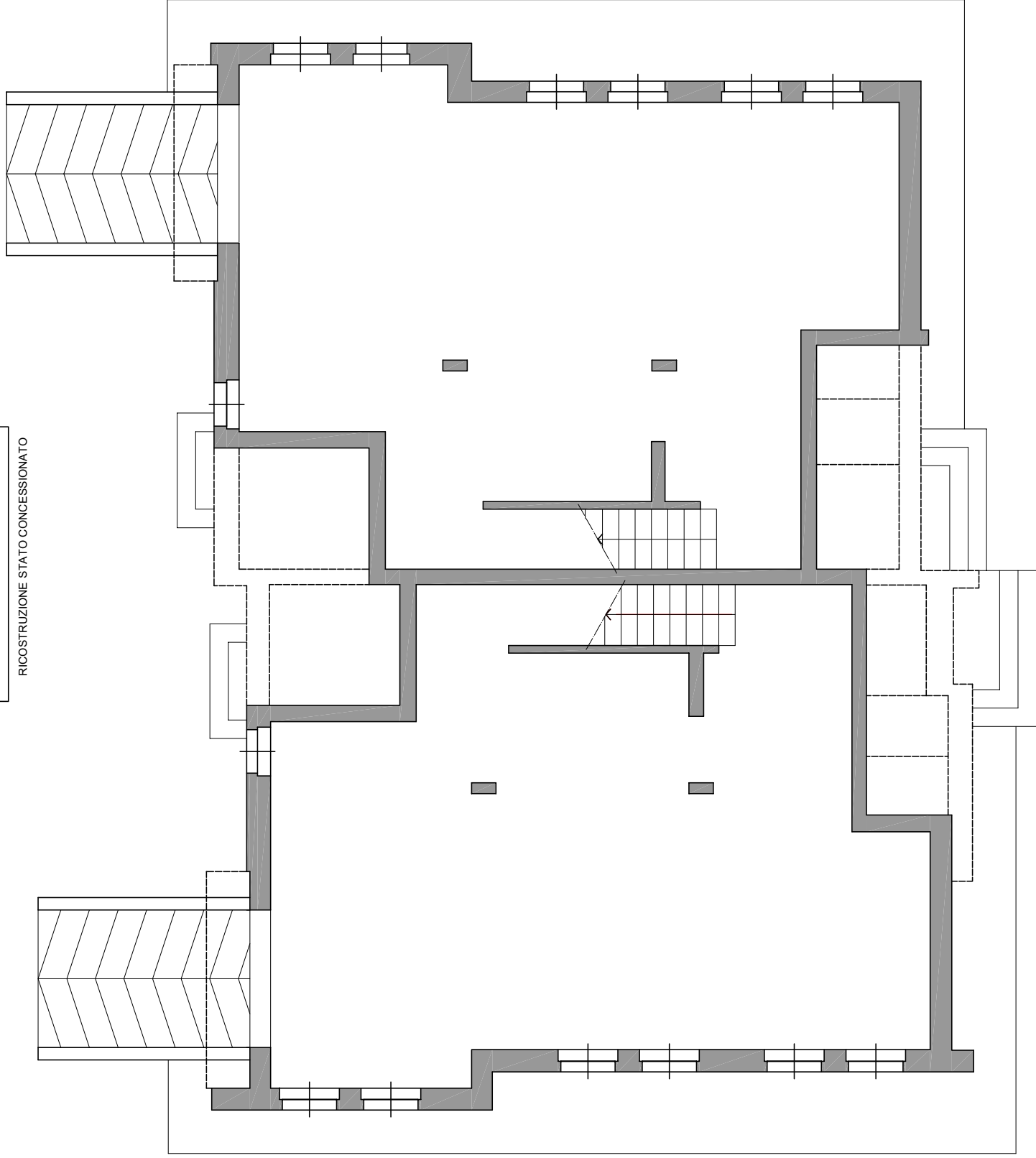
Lotto 02: Sanzione € 1.032 circa + spese tecniche di istruttoria della pratica.

La scrivente consiglia al potenziale aggiudicatario di approfondire con un professionista di fiducia, l'analisi tecnico-economica e la sanatoria delle criticità riscontrate.

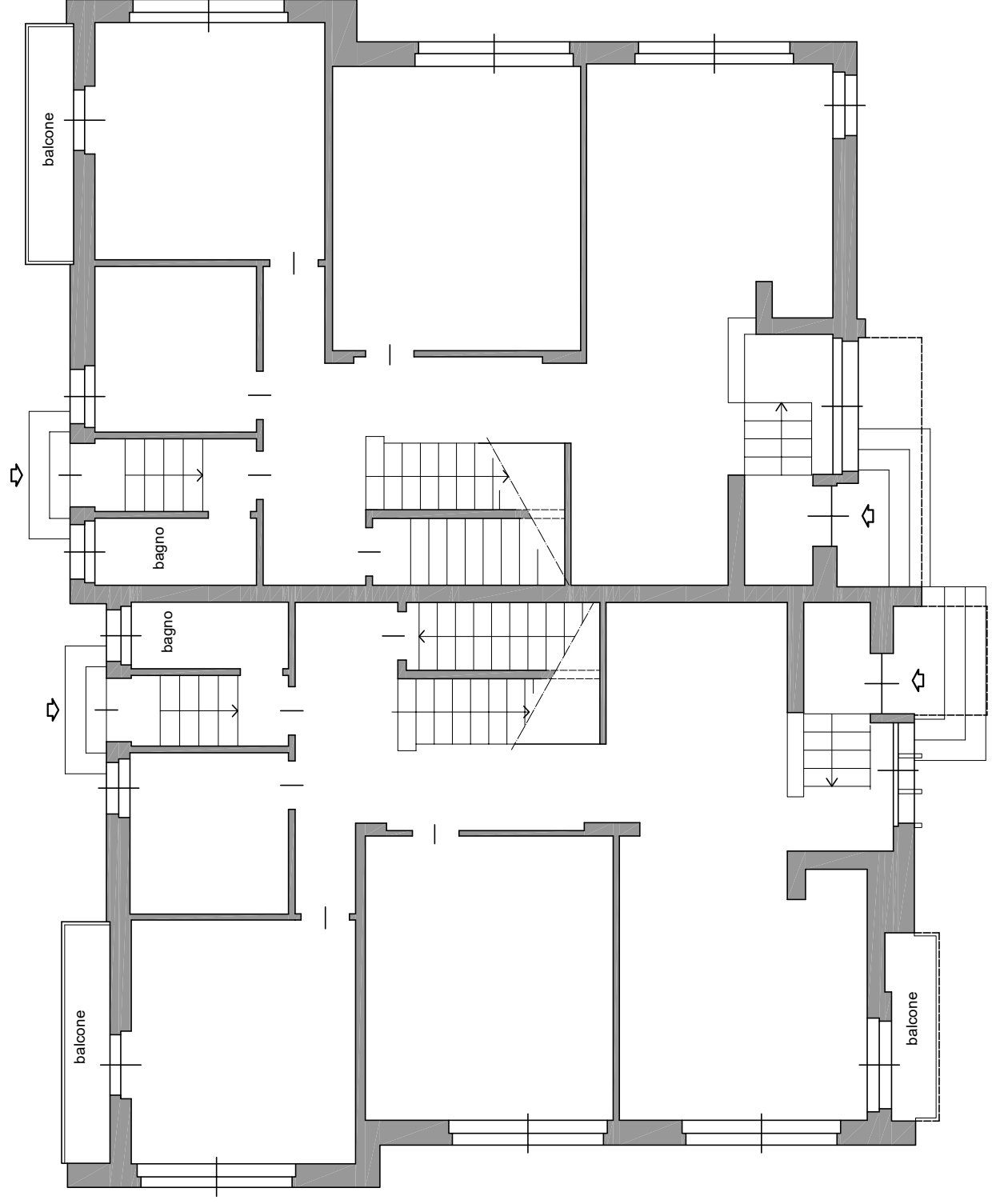
Si riporta graficamente lo stato di cui al titolo edilizio presentato ed uno stato di confronto con lo stato di fatto.



PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
RICOSTRUZIONE STATO CONCESSIONATO

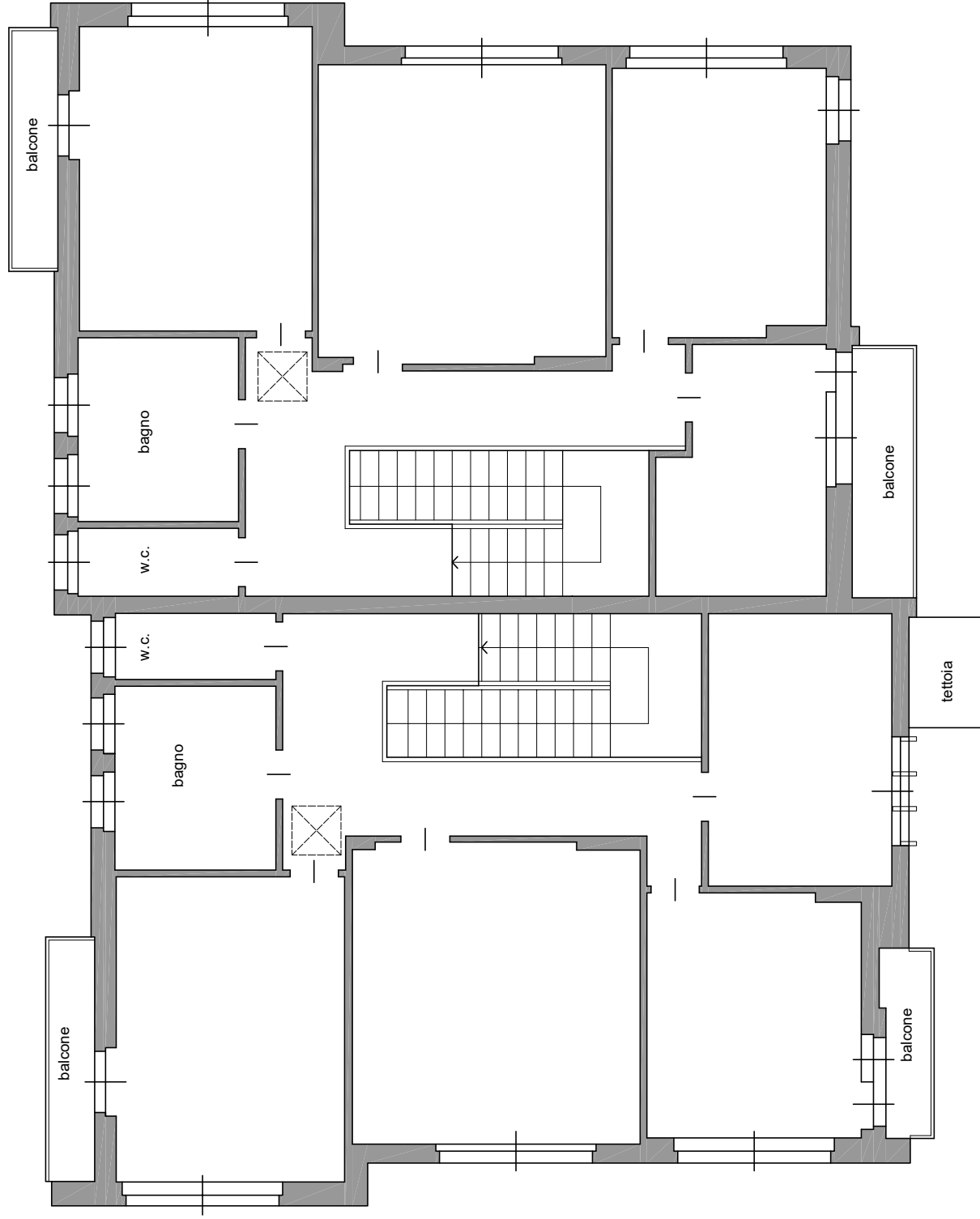


PIANTA PIANO RIALZATO  
RICOSTRUZIONE STATO CONCESSIONATO



PIANTA PIANO PRIMO

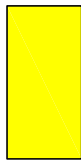
RICOSTRUZIONE STATO CONCESSIONATO



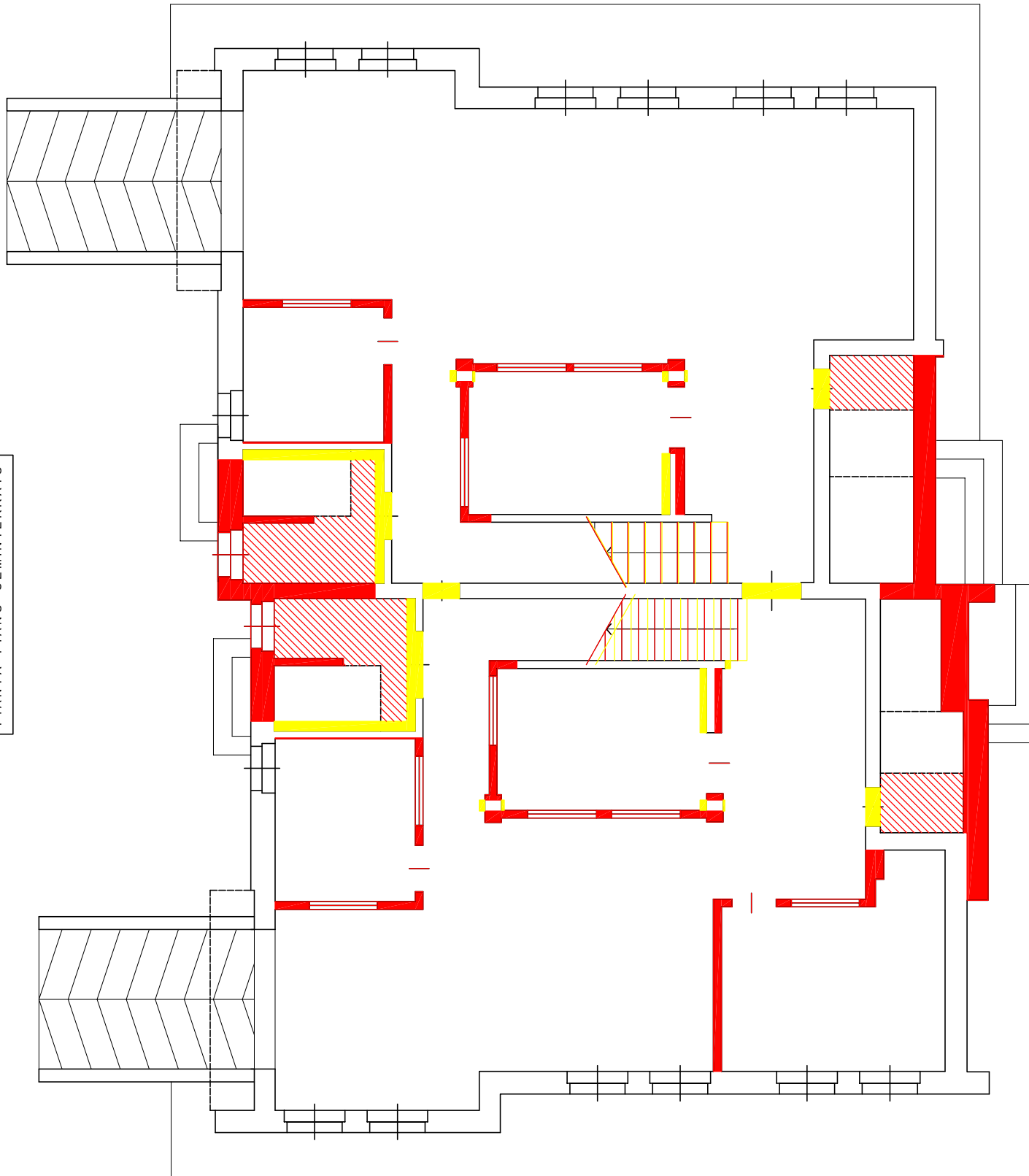
COSTRUZIONI



DEMOLIZIONI

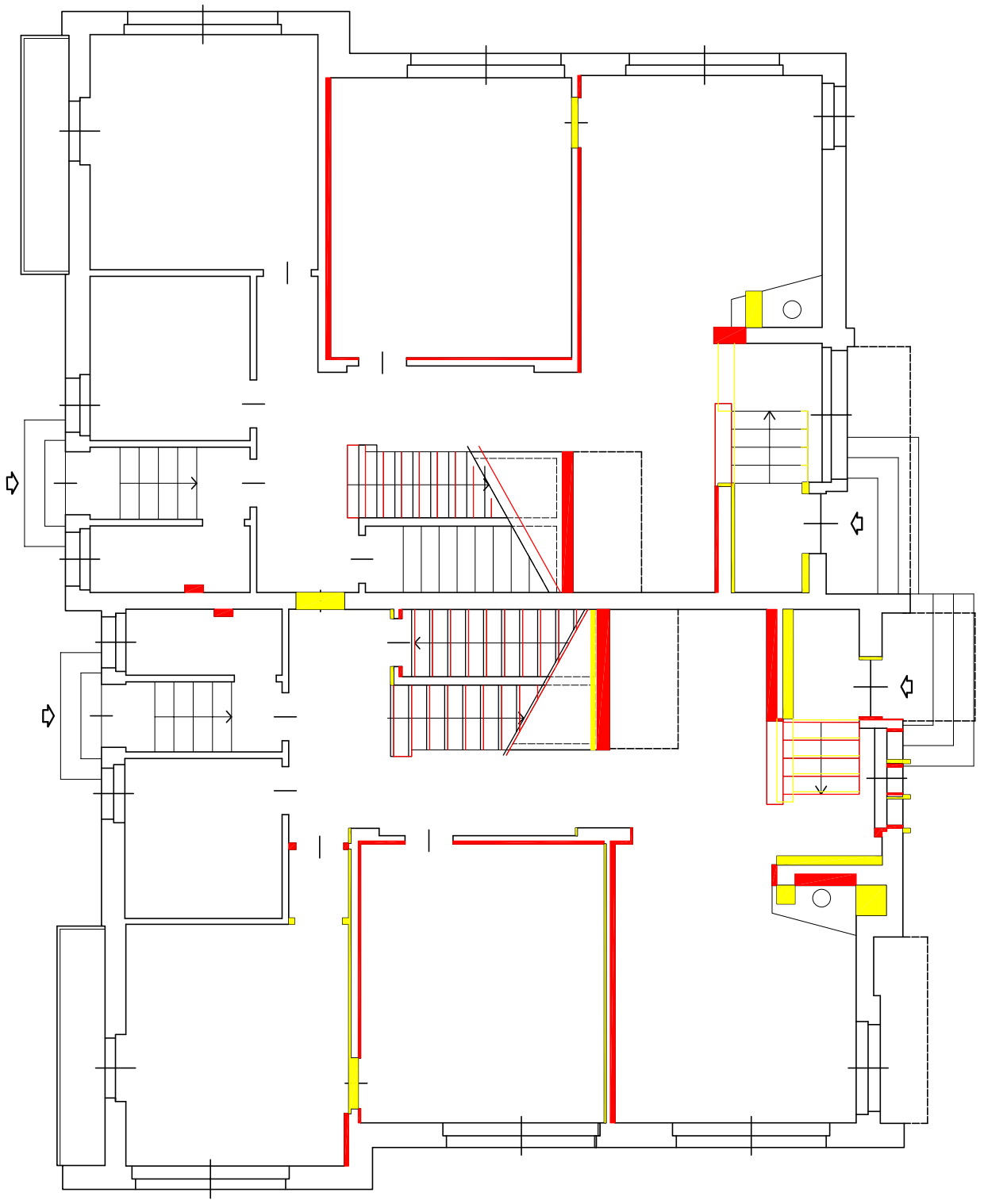


PIANTA PIANO SEMINTERRATO

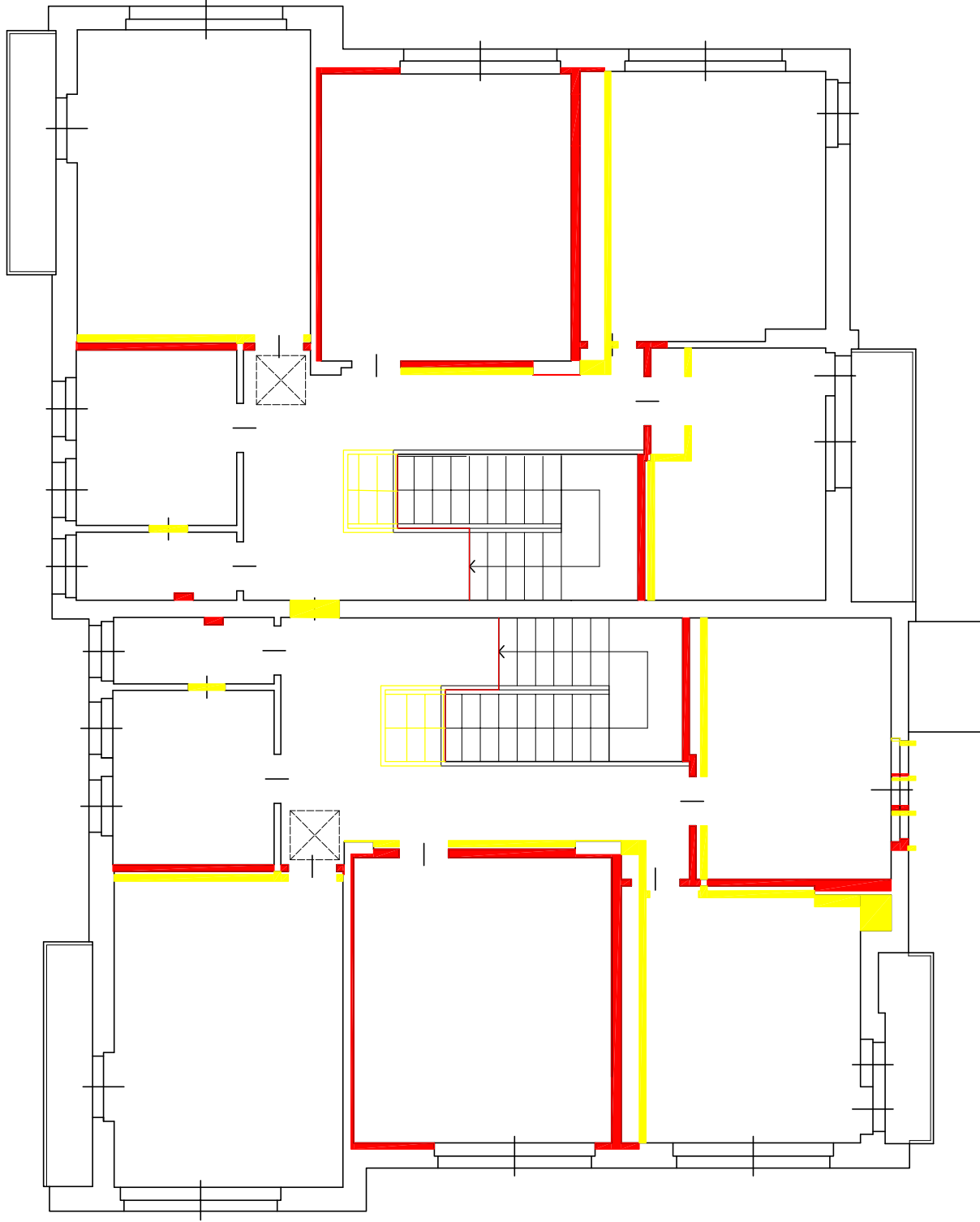




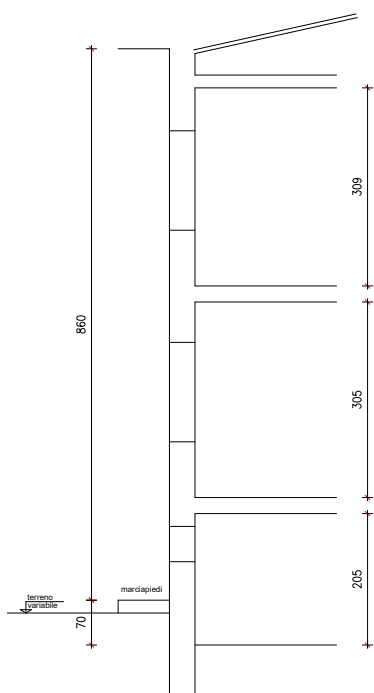
PIANTA PIANO RIALZATO



PIANTA PIANO PRIMO



SCHEMA ALTEZZE STATO DI FATTO



SCHEMA ALTEZZE STATO CONCESSIONATO



## 4. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

### 4.1. Premesse

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato esclusivamente alla determinazione del più probabile valore di mercato con assunzioni, ovvero in condizioni di vendita forzata o coattiva, inteso come valore che costituirà il prezzo a base d'asta.

Nel caso in esame, trattandosi della determinazione del valore in una procedura giudiziaria, il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte.

Dalle "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (ed. gennaio 2018)" si legge:

*Infatti, nell'ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato e segnatamente:*

1. *l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre nel caso in esame occorre tener conto di quanto segue:*
  - i) *non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore),*
  - ii) *è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso;*
  - iii) *le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato;*



2. *Il venditore/debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...). Nell'ambito stragiudiziale il valore del bene immobile è determinato dal perito (valutatore immobiliare) secondo le procedure previste dall'articolo 48 bis o dall'articolo 120 quinquiesdecies del TUB;*
3. *la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile;*
4. *esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;*
5. *la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato. Nella procedura giudiziale gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta; nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è prevista una forma di pubblicità nelle forme attuate nel libero mercato immobiliare;*
6. *il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili.*

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 30/11/2018 – R.1.2.1) il valore di mercato viene così definito:

*“Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: *“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 ottenibile 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.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 30/11/2018 - Appendice A.1.4) il valore di vendita forzata viene così definito:

*“Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato.*

*La necessità di effettuare la valutazione può sorgere quando il venditore è costretto a vendere, ha necessità “disperata” di vendere oppure si impone uno stretto limite temporale per qualsiasi altro motivo. Questa situazione si verifica, per esempio, quando il lasso di tempo entro il quale si deve vendere l'immobile è troppo breve perché l'attività di promozione commerciale possa consentire le migliori offerte. I potenziali acquirenti, in generale, possono ridurre le somme offerte rispetto a quanto avrebbero altrimenti proposto se sanno che il venditore è costretto a vendere. L'esatta natura dei vincoli presenti determina la situazione in cui si effettua l'ipotetico trasferimento; senza tali vincoli si avrebbe semplicemente il valore di mercato.*



*Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore. In tal caso il valutatore non deve effettuare la valutazione sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto.”*

**Per la determinazione analitica del valore di libero mercato ai sensi della norma UNI 11612/2015** dell'immobile oggetto di perizia, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali, viene applicato il criterio di valutazione secondo il “metodo del confronto” **Market Comparison Approach (MCA o metodo di confronto di mercato)**.

Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

## **4.2. Osservazione del mercato immobiliare, scelta comparabili e assunzioni**

### **LOTTO 01 e 02:**

I comparabili ricercati sono unità immobiliari, tipologia case autonome o appartamenti in bifamiliari con area di pertinenza, esterni al centro storico di Vescovato (CR), di epoca anni '60-'70, compravendute negli ultimi 24 mesi.

E' stato scartato un comparabile (C) in quanto l'immobile è stato compravenduto ad prezzo di fascia superiore (€ 145.000 ovvero a circa 660 €/mq), sito in altra zona (Ca' de' Stefani, in via Dante Alighieri n. 11/13, Foglio 8 Mapp. 684 e 685), in condizioni manutentive migliori: infatti, dalla lettura dell'atto notaio Giovanni Corioni del 15/03/2022 risulta che l'edificio è stato oggetto di manutenzioni straordinarie negli anni '90 e sostituzione generatore di calore nel 2011.

Dalla ricerca sono stati reperiti i seguenti immobili:

**Comparabile A:** compravendita immobiliare del **28/09/2023** notaio Mariateresa Salomoni di Pavia (PV) di cui al Repertorio 10717 – Raccolta 9120, R.P. 6214/2023: **Vescovato (CR) – via Maurizio Ferrante Gonzaga n. 1**, villetta unifamiliare disposta su due piani fuori terra, con cortile circostante in proprietà esclusiva, composta da - al piano terra - quattro locali adibiti a cantina e un piccolo vano adibito a latrina; - al piano primo – appartamento ad uso civile abitazione, avente accesso dalla scala esterna, composto da ingresso, cucina, sei locali, ripostiglio, servizio, disimpegno e balcone, il tutto corrispondente al mapp. 354 di mq. 1065 del Foglio 4 di Catasto Terreni (Mapp. 354/501); vani 10,5, categoria A/2, classe 3, piano T-1, (Abitazione di tipo civile), Rendita Euro 509,74, con superficie catastale di mq. 222, totale escluse aree scoperte mq. 190, anno di costruzione 1965. Nessuna opera successiva. SCIA in Sanatoria anno 2023. Prezzo di alienazione: **€ 105.000**

**Comparabile B:** compravendita immobiliare del **17/02/2022** notaio Mariateresa Salomoni di Pavia (PV) di cui al Repertorio 9517 – Raccolta 8020, R.P. 1535/2022: **Vescovato (CR) – via Alcide de' Gasperi n. 16-18**, nel fabbricato bifamiliare con annessi fabbricato accessorio e aree di pertinenza, appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, composto da vano scala al piano terreno, ingresso, disimpegno, cucina, tre vani, antibagno, bagno e balcone, con giardino in proprietà esclusiva, (Mapp. 377/507 graffato con i mapp. 759 - 761); autorimessa pertinenziale posta al piano terreno del fabbricato accessorio (Mapp. 377/503). Il tutto corrispondente al Foglio 4, Mappale 377 sub. 507 graffato con i mapp. 759 - 761, vani 6,5, categoria A/2, classe 4, Via Alcide De Gasperi n. 16 18, piano T-1, (Abitazione di tipo civile), Rendita Euro 369,27, con superficie catastale di mq. 115, totale escluse aree scoperte mq. 101 (D.M. 701/94); Foglio di mappa 4, Mappale 377 sub. 503, mq. 17, categoria C/6, classe 4, Via Alcide De Gasperi, piano T, (Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse), Rendita Euro 57,07, con superficie catastale di mq. 18, anno di costruzione 1967. Nessuna opera successiva. SCIA in Sanatoria anno 2019. Prezzo di alienazione: **€ 30.000**.





Comune di Vescovato (CR)

Di seguito si riportano le tabelle per la verifica analitica secondo il Metodo del Confronto e la determinazione del valore di vendita forzata.

## LOTTO 01

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali					
superficie e rapporti mercantili			Superfici comparabile		Subject
destinazione	acronimo		A	B	S
Sup. principale	SUP	100%	153	104	247
locali accessori/balconi	ACC	30%	12	16	95
locali accessori non collegati internamente	PRT	25%	68	0	0
Autorimessa	INT	50%	84	20	40
area esterna esclusiva	EXT	10%	895	128	454
		REALE	1212	268	836
	SCC	COMMERCIALE	305	132	341

Tabella dati				
prezzo e caratteristica		Superfici comparabile		Subject
		A	B	S
prezzo	PRZ	€ 105.000	€ 30.000	incognita
Sup. principale	SUP	153	104	247
locali accessori	ACC	12	16	95
portici	PRT	68	0	0
Autorimessa	INT	84	20	40
area esterna esclusiva	EXT	895	128	454
Data (MESI)	DAT	7	14	0
Stato di manutenzione	STM	3	2	1

Indici mercantili	
p(ACC)/p(SUP)	0,30
p(PRT)/p(SUP)	0,25
p(INT)/p(SUP)	0,50
p(EXT)/p(SUP)	0,10
p(DAT)/PRZ	$i = -0,5\%/12 \text{ mesi} = -0,042\%$
p(STM)	€ 150,00 2->3 1->2

SCALE E UNITA' DI MISURA	
stato di manutenzione	
scadente	1
mediocre	2
normale	3
discreto	4
ottimo	5



			Superfici comparabile	
prezzo	PRZ	€	A	B
Superficie commerciale	SCC	m <sup>2</sup>	€ 105.000	€ 30.000
Prezzo medio sup. immobile		€/m <sup>2</sup>	305	132
			€ 344,15	€ 227,96
Prezzo medio	p <sub>m</sub>	€ 286,06		
prezzo marginale Sup	€/m <sup>2</sup>	€ <b>227,96</b>		

### Analisi dei prezzi marginali

		Superfici comparabile	
		Unità A	Unità B
p(SUP)	€/m <sup>2</sup>	€ 227,96	€ 227,96
p(ACC)	€/m <sup>2</sup>	€ 68,39	€ 68,39
p(BAL)	€/m <sup>2</sup>	€ 56,99	€ 56,99
p(INT)	€/m <sup>2</sup>	€ 113,98	€ 113,98
p(EXT)	€/m <sup>2</sup>	€ 22,80	€ 22,80
p(DAT)	€/n	-€ 44,10	-€ 12,60
p(STM)	€/mesi	€ 22.950,00	€ 15.600,00

### Tabella di valutazione

prezzo e caratteristica		Superfici comparabile		
		Unità A	Unità B	
prezzo	PRZ	€ 105.000,00	€ 30.000,00	
p(SUP)		€ 21.428,57	€ 32.598,78	
p(ACC)		€ 5.676,29	€ 5.402,74	
p(BAL)		-€ 3.875,38	€ -	
p(INT)		-€ 5.015,20	€ 2.279,64	
p(EXT)		-€ 10.053,19	€ 7.431,61	
p(DAT)		-€ 308,70	-€ 176,40	Subject
p(STM)		- 45.900,00 €	- 15.600,00 €	S1
		€ 66.952,39	€ 61.936,37	€ <b>64.444,38</b>
peso da attribuire a ciascun comparabile		1/2	1/2	€ <b>65.000</b>

### Verifiche di stima

errore percentuale medio ε% tra i beni dell'insieme di confronto			
verifica dello scarto percentu		8,10%	<10%
	Unità A	Unità B	
	3,89%	3,89%	< 10%



## LOTTO 02:

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali					
superficie e rapporti mercantili			Superfici comparabile		Subject
destinazione	acronimo		A	B	S
Sup. principale	SUP	100%	153	104	244
locali accessori/balconi	ACC	30%	12	16	70
locali accessori non collegati internamente	PRT	25%	68	0	0
Autorimessa	INT	50%	84	20	62
area esterna esclusiva	EXT	10%	895	128	438
		REALE	1212	268	814
	SCC	COMMERCIALE	<b>305</b>	<b>132</b>	<b>340</b>

Tabella dati					
prezzo e caratteristica		Superfici comparabile		Subject	
		A	B	S	
prezzo	PRZ	€ 105.000	€ 30.000	incognita	
Sup. principale	SUP	153	104	244	
locali accessori	ACC	12	16	70	
portici	PRT	68	0	0	
Autorimessa	INT	84	20	62	
area esterna esclusiva	EXT	895	128	438	
Data (MESI)	DAT	7	14	0	
Stato di manutenzione	STM	3	2	1	

Indici mercantili	
p(ACC)/p(SUP)	0,30
p(PRT)/p(SUP)	0,25
p(INT)/p(SUP)	0,50
p(EXT)/p(SUP)	0,10
p(DAT)/PRZ	$i = -0,5\%/12 \text{ mesi} = -0,042\%$
p(STM)	€ 150,00 2->3 1->2

SCALE E UNITA' DI MISURA	
stato di manutenzione	
scadente	1
mediocre	2
normale	3
discreto	4
ottimo	5

			Superfici comparabile	
			A	B
prezzo	PRZ	€		
Superficie commerciale	SCC	m <sup>2</sup>	€ 105.000	€ 30.000
Prezzo medio sup. immobile		€/m <sup>2</sup>	305	132
			€ 344,15	€ 227,96
Prezzo medio	p <sub>m</sub>	€ 286,06		
prezzo marginale Sup	€/m <sup>2</sup>	<b>€ 227,96</b>		





<b>Analisi dei prezzi marginali</b>			
		<i>Superfici comparabile</i>	
		<i>Unità A</i>	<i>Unità B</i>
p(SUP)	€/m <sup>2</sup>	€ 227,96	€ 227,96
p(ACC)	€/m <sup>2</sup>	€ 68,39	€ 68,39
p(BAL)	€/m <sup>2</sup>	€ 56,99	€ 56,99
p(INT)	€/m <sup>2</sup>	€ 113,98	€ 113,98
p(EXT)	€/m <sup>2</sup>	€ 22,80	€ 22,80
p(DAT)	€/n	-€ 44,10	-€ 12,60
p(STM)	€/mesi	€ 22.950,00	€ 15.600,00

### Tabella di valutazione

<i>prezzo e caratteristica</i>		<i>Superfici comparabile</i>		
		<i>Unità A</i>	<i>Unità B</i>	
prezzo	PRZ	€ 105.000,00	€ 30.000,00	
p(SUP)		€ 20.744,68	€ 31.914,89	
p(ACC)		€ 3.966,57	€ 3.693,01	
p(BAL)		-€ 3.875,38	€ -	
p(INT)		-€ 2.507,60	€ 4.787,23	
p(EXT)		-€ 10.417,93	€ 7.066,87	
p(DAT)		-€ 308,70	-€ 176,40	<i>Subject</i>
p(STM)		- 45.900,00 €	- 15.600,00 €	<i>S1</i>
		€ 66.701,63	€ 61.685,61	<b>€ 64.193,62</b>
peso da attribuire a ciascun comparabile		1/2	1/2	<b>€ 64.000</b>

### Verifiche di stima

errore percentuale medio ε% tra i beni dell'insieme di confronto			
verifica dello scarto percentuale dal prezzo		8,13%	<10%
	<i>Unità A</i>	<i>Unità B</i>	
	3,91%	3,91%	< 10%

### Verifiche di stima

errore percentuale medio ε% tra i beni dell'insieme di confronto			
verifica dello scarto percentuale dal prezzo		2,63%	<10%
	<i>Unità A</i>	<i>Unità B</i>	
	1,30%	1,30%	< 10%



**LOTTO 1****DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

valore di mercato € 65.000,00  
 Incidenza €/mq € 190,62 al mq

**Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espropriativa**

analisi estimativa	% annua	deprezzamenti	mesi
variazione mercato: rivalutazione-svalutazione (1)	1,00%	€ 541,67	10 mesi
rischio assunto: vizi occulti	9%	€ 5.850,00	
tamponamento porte interne (#)		€ 1.500,00	
sistemazione irregolarità: sanatoria due diligence urbanistica e catastale (§)		€ 6.000,00	
	sommano	€ 12.391,67	

**Valore in vendita forzata**

€ 52.608,33  
 arrotondato € 53.000,00  
 ribasso (%) 18,46%  
 Superficie commerciale mq 341  
 Incidenza €/mq € 155,43 al mq

*note esplicative*

(1) si prende in considerazione un deprezzamento pari all'1% come risulta da andamento dell'ultimo periodo per il segmento di mercato e il comune di Vescovato

**LOTTO 2****DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA**

valore di mercato € 64.000,00  
 Incidenza €/mq € 188,24 al mq

**Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espropriativa**

analisi estimativa	% annua	deprezzamenti	mesi
variazione mercato: rivalutazione-svalutazione (1)	1,00%	€ 533,33	10 mesi
rischio assunto: vizi occulti	9%	€ 5.760,00	
tamponamento porte interne (#)		€ 1.500,00	
sistemazione irregolarità: sanatoria due diligence urbanistica e catastale (§)		€ 5.000,00	
	sommano	€ 11.293,33	

**Valore in vendita forzata**

€ 52.706,67  
 arrotondato € 53.000,00  
 ribasso (%) 17,19%  
 Superficie commerciale mq 340  
 Incidenza €/mq € 155,88 al mq

*note esplicative*

(1) si prende in considerazione un deprezzamento pari all'1% come risulta da andamento dell'ultimo periodo per il segmento di mercato e il comune di Vescovato

(#) Nella voce "tamponamento porte interne" si detrae una cifra indicativa per il tamponamento delle quattro porte di collegamento tra i due lotti.



**(§)** Nella voce di deprezzamento relativa alla sistemazione delle irregolarità, l'importo indicato si intende di massima e presumibile.

Essendo stati aboliti i minimi tariffari per le prestazioni professionali dei tecnici con il decreto Bersani-Visco D.L. 223/2006, l'indicazione di tale spesa è da ritenersi puramente indicativa. Si invita pertanto l'aggiudicatario ad approfondire con un proprio professionista di fiducia la quota parte relativa ad "onorario e spese tecniche di istruttoria pratica".

#### Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU Highest and Best Use)

L'attuale valore dell'immobile (MVEU\_Market value of the existing use) rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Si riassumono i valori determinati:

### **LOTTO 01**

#### **Analisi estimativa del più probabile valore di mercato – LIBERA DA GRAVAMI**

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare identificato in mappa al Foglio 4, particella 303 sub. 501-502 (cat. A/3), 503 (cat. C/6), 504 (BCNC) e particella 705 (area esterna) (quota 1/1), viene quantificato in **€ 65.000,00** (diconsi sessantacinquemila/00 euro).

#### **Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva (Prezzo a base d'asta)**

Il più probabile valore di mercato con assunzione, in condizioni di vendita forzata del compendio immobiliare identificato in mappa al Foglio 4, particella 303 sub. 501-502 (cat. A/3), 503 (cat. C/6), 504 (BCNC) e particella 705 (area esterna) (quota 1/1), viene quantificato in **€ 53.000,00** (diconsi cinquantatremila/00 euro).

#### *Note estimative:*

Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m<sup>2</sup>], rispetto al valore di vendita forzata, il tutto come disposto dall'art. 568 c.p.c., post D.L. 83/2015, convertito con modificazioni in Legge n. 132/2015:

Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, stabilito dalla scrivente con procedimento pluriparametrico, da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568 c.p.c., comma II, come modificato dall'art. 13 del D.L. 27/06/2015 n. 83, convertito con modificazioni dalla Legge 06/08/2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente di m<sup>2</sup> 341 circa, determina un valore di **€ 155,43 circa al metro quadro nelle condizioni di vendita forzata e di € 190,62 circa al metro quadro nelle condizioni di libero mercato.**

### **LOTTO 02**

#### **Analisi estimativa del più probabile valore di mercato – LIBERA DA GRAVAMI**

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare identificato in mappa al Foglio 4, particella 303 sub. 505-506 (cat. A/3), 507 (cat. C/6), 508 (BCNC) e particella 704 (area esterna) (quota 1/1), viene quantificato in **€ 64.000,00** (diconsi sessantaquattromila/00 euro).

#### **Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva (Prezzo a base d'asta)**

Il più probabile valore di mercato con assunzione, in condizioni di vendita forzata del compendio immobiliare identificato in mappa al Foglio 4, particella 303 sub. 505-506 (cat. A/3), 507 (cat. C/6), 508 (BCNC) e particella 704 (area esterna) (quota 1/1), viene quantificato in **€ 53.000,00** (diconsi cinquantatremila/00 euro).

#### *Note estimative:*

Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m<sup>2</sup>], rispetto al valore di vendita forzata, il tutto come disposto dall'art. 568 c.p.c., post D.L. 83/2015, convertito con modificazioni in Legge n. 132/2015:



Si precisa che il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, stabilito dalla scrivente con procedimento pluriparametrico, da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568 c.p.c., comma II, come modificato dall'art. 13 del D.L. 27/06/2015 n. 83, convertito con modificazioni dalla Legge 06/08/2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alla superficie commerciale indicativamente di m<sup>2</sup> 340 circa, determina un valore di € **155,88 circa al metro quadro nelle condizioni di vendita forzata e di € 188,24 circa al metro quadro nelle condizioni di libero mercato.**

## 5. VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA E DELL'INTERO BENE IN CASO DI REGIME DI COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

I beni immobili sono di piena ed intera proprietà (1/1) [REDACTED]

Queste caratteristiche comportano la valutazione dell'intero, senza procedere alla suddivisione per quote.

## 6. FORMAZIONE DEI LOTTI

La sottoscritta propone la formazione di n. **2 lotti di vendita**, in quanto trattasi di un edificio ad uso abitativo a tipologia bifamiliare simmetrico con locali accessori ed area esterna di pertinenza, avente ciascuna parte caratteristiche di propria autonomia ed indipendenza funzionale.

### LOTTO 01 di 02

Unità immobiliari site in Vescovato (CR), piazzale Europa:

- Abitazione e cantina: Foglio 4, particella 303 sub. 501;
- Abitazione e cantina: Foglio 4, particella 303 sub. 502;
- Autorimessa: Foglio 4, particella 303 sub. 503, Bene Comune Censibile ai sub. 501 e 502.
- Vano scala ed ingresso: Foglio 4, particella 303 sub. 504, Bene Comune Non Censibile comune ai sub. 501, 502 e 503.
- Area esterna: Foglio 4, mapp. 705, Bene Comune Non Censibile comune ai sub. 501, 502, e 503.

### LOTTO 02 di 02

Unità immobiliari site in Vescovato (CR), piazzale Europa:

- Abitazione e cantina: Foglio 4, particella 303 sub. 505 – cat. A/3;
- Abitazione e cantina: Foglio 4, particella 303 sub. 506 – cat. A/3;
- Autorimessa: Foglio 4, particella 303 sub. 507 – cat. C/6, Bene Comune Censibile ai sub. 505 e 506.
- Vano scala ed ingresso: Foglio 4, particella 303 sub. 508, Bene Comune Non Censibile comune ai sub. 505, 506 e 507.
- Area esterna: Foglio 4, mapp. 704, Bene Comune Non Censibile comune ai sub. 505, 506, e 507.

Ai sensi della Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 38/E del 12/08/2005, "Agevolazioni fiscali per l'acquisto della c.d. "prima casa" – Art. 1, Tariffa parte prima, nota II-bis), D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131", il potenziale acquirente potrebbe beneficiare nell'acquisto di un lotto, se possiede tutti gli altri requisiti previsti dalla normativa fiscale, dell'agevolazione fiscale "prima casa", impegnandosi ed obbligandosi a modificare gli ambienti delle due unità immobiliari censite ad oggi in categoria



catastale "A" in modo da creare un solo identificativo catastale che mantenga le caratteristiche non di lusso <sup>(2)</sup>, impegnandosi altresì, al termine dei lavori edili occorrenti per la ristrutturazione e/o per realizzare la fusione, correttamente autorizzati dal competente Comune di Vescovato, ai conseguenti aggiornamenti catastali e cioè alla così detta "fusione catastale", come da Circolare Agenzia delle Entrate n. 38/E del 12 agosto 2005 <sup>(3)</sup>, in categorie diverse da A/1, A/8 e A/9 (ai sensi delle modifiche apportate dal D. Lgs 23/2011).

La scrivente invita pertanto il potenziale aggiudicatario ad approfondire con un proprio consulente fiscale di fiducia l'argomento sopra esposto.

Si allegano le planimetrie con l'indicazione della suddivisione nei due lotti proposti.

---

(2) Ai sensi del DM 1072/1969 art. 5 e 6, sono di lusso:- le unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a 240 metri quadri (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e i posti macchine), a prescindere che si tratti di unità immobiliari unifamiliari o di appartamenti in un condominio; - le unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a 200 metri quadri (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e i posti macchine) con un'area pertinenziale scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta.

(3) "...omissis..."

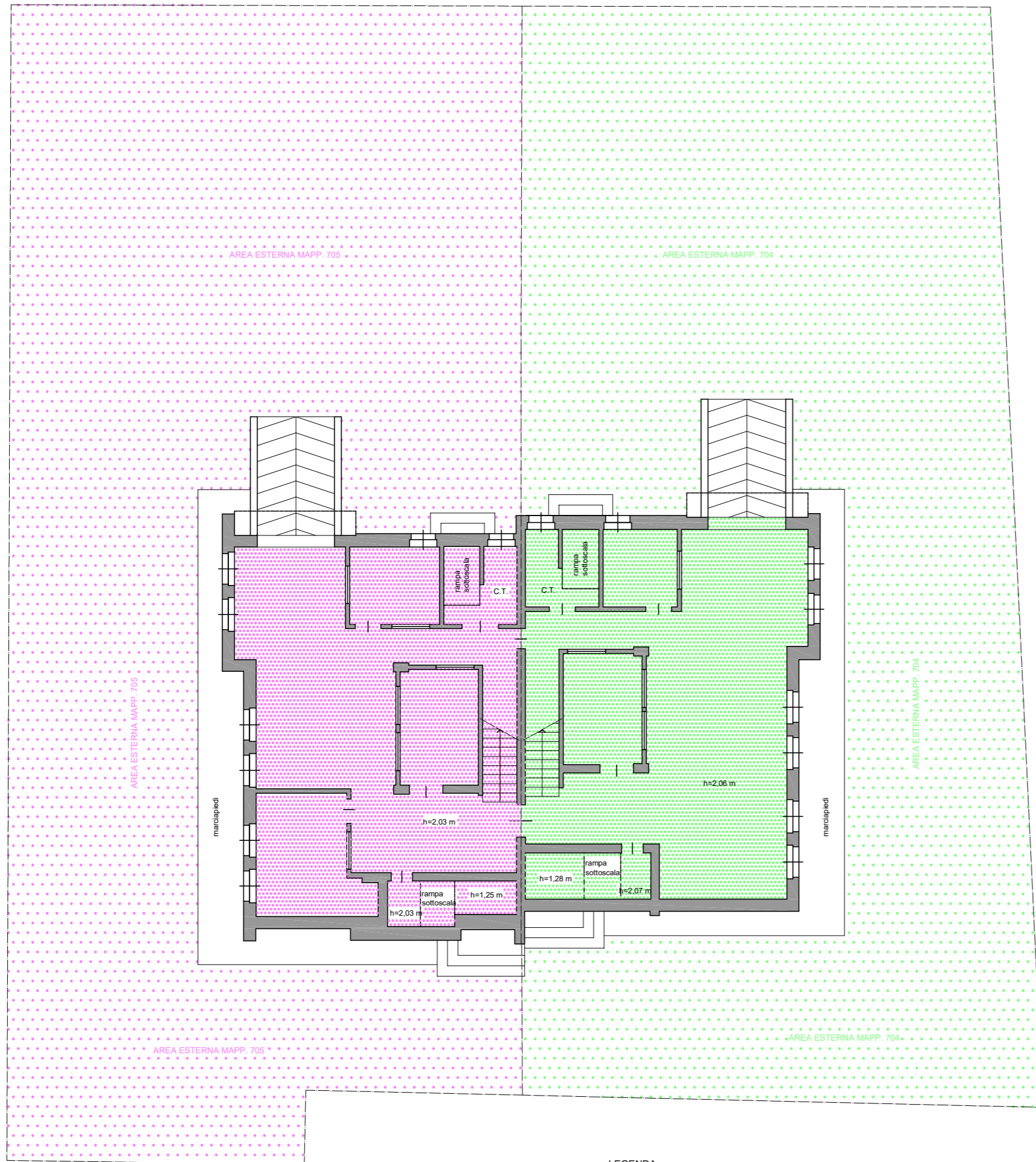
#### 3.4 Acquisto di abitazione contigua

L'agevolazione "prima casa" spetta anche per l'acquisto di due appartamenti contigui destinati a costituire un'unica unità abitativa purché l'abitazione conservi, anche dopo la riunione degli immobili, le caratteristiche non di lusso di cui al D.M. 2 agosto 1969. In tal senso si è pronunciata la Corte di Cassazione (sentenza 22 gennaio 1998, n. 563) che, con riferimento all'applicazione dell'agevolazione "prima casa" prevista dalla legge 22 aprile 1982, n. 168, ha ritenuto applicabile il regime di favore anche all'acquisto di alloggi "... risultanti dalla riunione di più unità immobiliari che siano destinati dagli acquirenti, nel loro insieme, a costituire un'unica unità abitativa; sicché il contemporaneo acquisto di due appartamenti non è di per sé ostativo alla fruizione di tali benefici, purché l'alloggio così complessivamente realizzato rientri, per la superficie, per il numero dei vani e per le altre caratteristiche (...) nella tipologia degli alloggi 'non di lusso'. Per gli stessi motivi e alle stesse condizioni, il regime di favore si estende all'acquisto di immobile contiguo ad altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto fruendo dei benefici c.d. "prima casa", ad esempio nei casi di acquisto di una stanza contigua (analogamente a questo caso si veda quanto precisato con riferimento al regime IVA nella circolare del 1° marzo 2001, n. 19/E, punto 2.2.13 e più di recente nella risoluzione 25/E del 25 febbraio 2005). Resta fermo che in entrambe le suddette ipotesi l'agevolazione in esame spetta se ricorrono tutte le altre condizioni previste dalla norma agevolativa, ossia l'ubicazione dell'immobile, l'assenza di altri diritti reali vantati su immobili ubicati nello stesso comune. ...omissis....."



PIANTA PIANO SEMINTERRATO ED AREE ESTERNE

scala 1:150



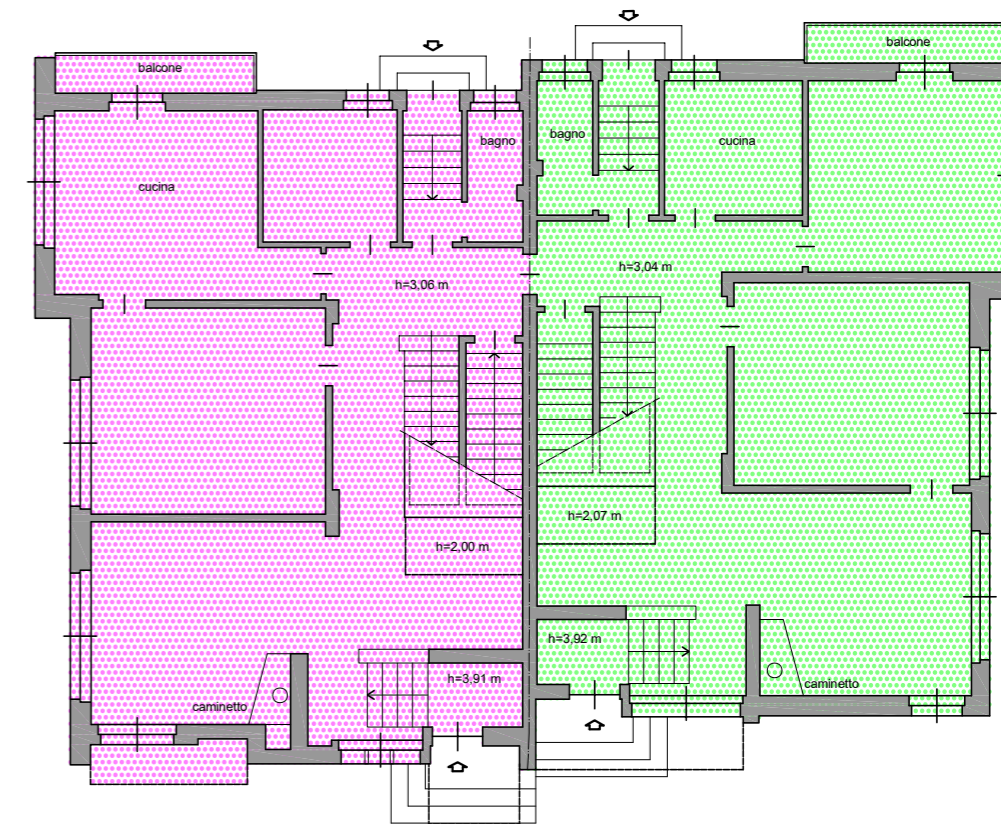
LEGENDA

- LOTTO 1: mapp. 303 sub. 501-502-503-504 mapp. 705
- LOTTO 2: mapp. 303 sub. 505-506-507-508 mapp. 704

NOTA BENE: il confine dei mappali 705 e 704 non è stato rilevato, ma dedotto dall'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto

PIANTA PIANO RIALZATO

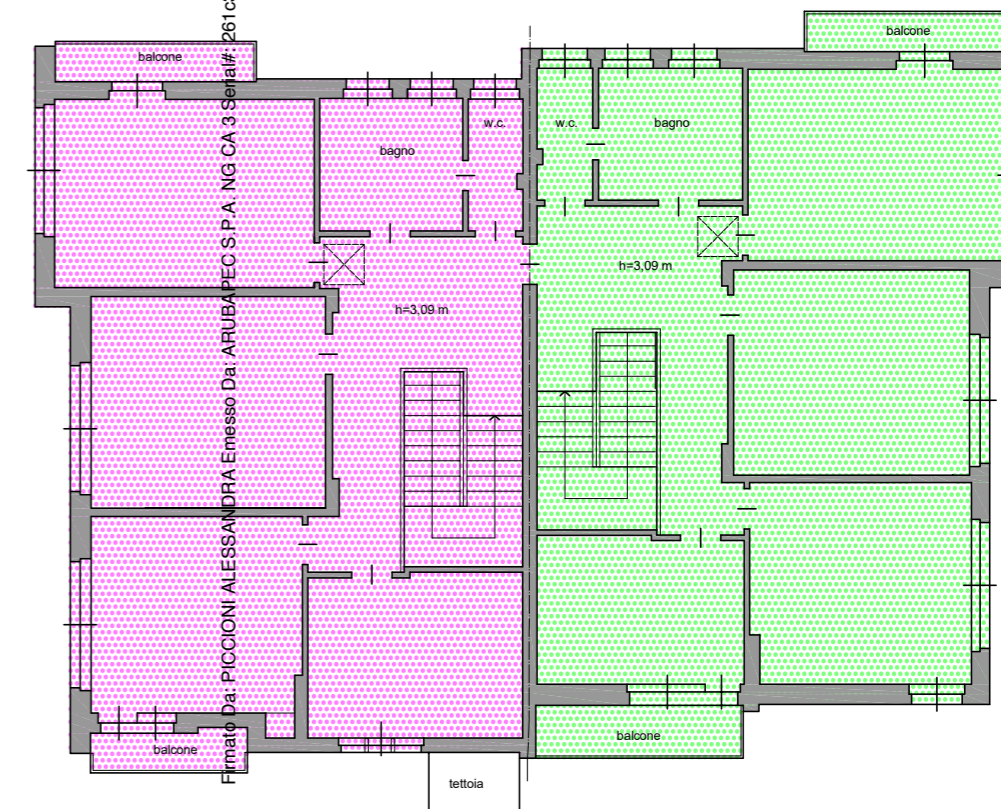
scala 1:150



Firmato Da: PICCIONI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 261c300abc9200aeca24c7160040084

PIANTA PIANO PRIMO

scala 1:150



## 7. ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Attraverso visura al catasto energetico di Regione Lombardia, la scrivente ha verificato che gli immobili pignorati fossero sprovvisti di Attestato di Certificazione Energetica.

Secondo la normativa regionale in tale ambito, e dopo richiesta di chiarimento alla società regionale di riferimento, sono stati redatti n. 4 attestati, quanti sono i subalterni ad uso abitativo attualmente accatastati, nonostante le unità abitative potenzialmente riscaldate siano solamente due.

### LOTTO 01

- Foglio 4 Mapp. 303 sub. 501: Attestato di Prestazione Energetica n. 1911300002724 del 09/04/2024 EP<sub>gl,nren</sub> = 376,93 kWh/m<sup>2</sup>a (Classe en. G).
- Foglio 4 Mapp. 303 sub. 502: Attestato di Prestazione Energetica n. 1911300002824 del 09/04/2024 EP<sub>gl,nren</sub> = 344,31 kWh/m<sup>2</sup>a (Classe en. G).

### LOTTO 02

- Foglio 4 Mapp. 303 sub. 505: Attestato di Prestazione Energetica n. 1911300002924 del 09/04/2024 EP<sub>gl,nren</sub> = 364,66 kWh/m<sup>2</sup>a (Classe en. G).
- Foglio 4 Mapp. 303 sub. 506: Attestato di Prestazione Energetica n. 1911300003024 del 09/04/2024 EP<sub>gl,nren</sub> = 319,54 kWh/m<sup>2</sup>a (Classe en. G).

## 8. VERIFICA RISPONDENZA CATASTALE

### 8.1. Identificativi catastali attuali della proprietà

E' stata visionata la seguente documentazione:

- Estratti di mappa;
- Schede catastali (planimetrie);
- Elaborati planimetrici ed elenco subalterni;
- Visure storica ed attuale di ogni unità immobiliare al catasto fabbricati.

(Fonte documentazione visionata: *SISTER Servizi catastali e di pubblicità immobiliare*)

### LOTTO 01

- Abitazione e cantina: Foglio 4, particella 303 sub. 501 – cat. A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, Sup. catastale tot. 94 m<sup>2</sup>, R.C. euro 312,46, piazzale Europa n. 21, piani S1 - T;
- Abitazione e cantina: Foglio 4, particella 303 sub. 502 – cat. A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, Sup. catastale tot. 115 m<sup>2</sup>, R.C. euro 312,46, piazzale Europa n. 21, piani S1 – T-1;
- Autorimessa: Foglio 4, particella 303 sub. 503 – cat. C/6, classe 1, consistenza 92 m<sup>2</sup>, R.C. euro 190,06, piazzale Europa n. 21, piano S1, Bene Comune Censibile ai sub. 501 e 502.
- Vano scala ed ingresso: Foglio 4, particella 303 sub. 504 piano S1-T, Bene Comune Non Censibile comune ai sub. 501, 502 e 503.
- Area esterna: Foglio 4, mapp. 705 piano T, Bene Comune Non Censibile comune ai sub. 501, 502, e 503

### LOTTO 02

- Abitazione e cantina: Foglio 4, particella 303 sub. 505 – cat. A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, Sup. catastale tot. 94 m<sup>2</sup>, R.C. euro 312,46, piazzale Europa n. 21, piani S1 - T;
- Abitazione e cantina: Foglio 4, particella 303 sub. 506 – cat. A/3, classe 5, consistenza vani 5,5, Sup. catastale tot. 114 m<sup>2</sup>, R.C. euro 312,46, piazzale Europa n. 21, piani S1 – T-1;
- Autorimessa: Foglio 4, particella 303 sub. 507 – cat. C/6, classe 1, consistenza 90 m<sup>2</sup>, R.C. euro 185,92, piazzale Europa n. 21, piano S1, Bene Comune Censibile ai sub. 505 e 506.



- Vano scala ed ingresso: Foglio 4, particella 303 sub. 508 piano S1-T, Bene Comune Non Censibile comune ai sub. 505, 506 e 507.
- Area esterna: Foglio 4, mapp. 704 piano T, Bene Comune Non Censibile comune ai sub. 505, 506, e 507

## 8.2. Giudizio di regolarità catastale

### LOTTE 01 e 02

Lo stato dei luoghi mostra una totale difformità, sia a livello di numero di unità immobiliari accatastate, sia a livello di partizioni interne ed assenza di serramenti esterni.

L'intero stabile, da licenza di costruzione, è stato concepito come una bifamiliare, in cui le due abitazioni si sviluppano sui tre livelli: originariamente infatti il mappale era suddiviso in due subalterni (negli anni '60 molto spesso le autorimesse nei piani seminterrati erano annesse alle rispettive abitazioni), situazione congruente con il titolo edilizio di edificazione.

Catastalmente invece la documentazione depositata in atti presenta un frazionamento in sei subalterni distinti con parti in comune (aree esterne, vani scale interni), che contempla quattro appartamenti, due per ciascun piano, rialzato e primo, e due autorimesse comuni ognuna a due abitazioni nel seminterrato.

Tale situazione in atti non trova minimamente riscontro con quanto rilevato in *situ* e non è stata data relativa "comunicazione" di avvenuto frazionamento e divisione all'Ufficio Edilizia del comune di Vescovato.

In particolare:

- Non esistono i tamponamenti dei vani scala interni che separano tali zone comuni (sub. 504 e 508) dagli appartamenti ai due livelli;
- Sulle planimetrie sono indicati posizioni di cucine e bagni laddove ora non sono presenti. Ad esempio, al piano rialzato i bagni sono ubicati di fianco all'ingresso sul retro e, per le loro dimensioni ridotte, contengono solamente il vaso ed un lavabo. La situazione catastale attuale in luogo di tali ambienti, segna locali "ripostigli".
- Presumibilmente per un refuso grafico, non sono state indicate finestre e porte-finestre sui muri perimetrali dei subalterni 501, 502, 503, 505, 506.
- Nel piano seminterrato all'interno dei due C/6 non sono state segnate le partizioni che definiscono i vari locali cantine, C.T., lavanderia. Sono rappresentate solamente i locali ubicati centralmente in fianco ai vani scale, ma anche per tali vani sono state indicate tramezze divisorie delimitanti quattro cantine più piccole, accessorie agli altrettanti appartamenti "fittizi", non presenti in sito.
- Come già descritto nel §3.2 inerente le difformità edilizio-urbanistiche riscontrate, si rileva la presenza di quattro porte di collegamento (due al piano seminterrato, una al piano rialzato ed una al piano primo) nel muro centrale divisorio tra le due abitazioni.

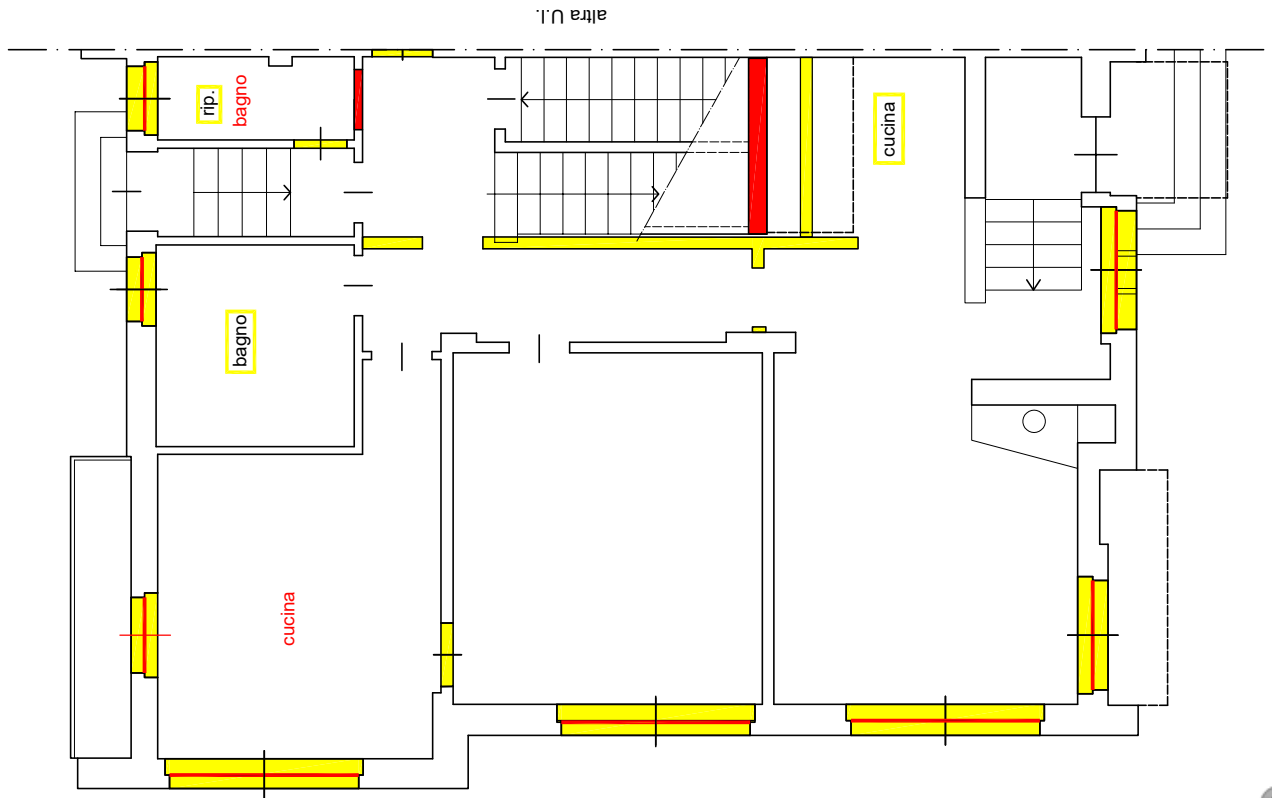
Si allegano le planimetrie con l'indicazione delle difformità riscontrate per una migliore comprensione.

Come già suggerito al §3.2 la scrivente invita il potenziale aggiudicatario ad approfondire con un proprio tecnico di fiducia anche l'aspetto di regolarizzazione catastale a conclusione dell'iter di sanatoria urbanistica.

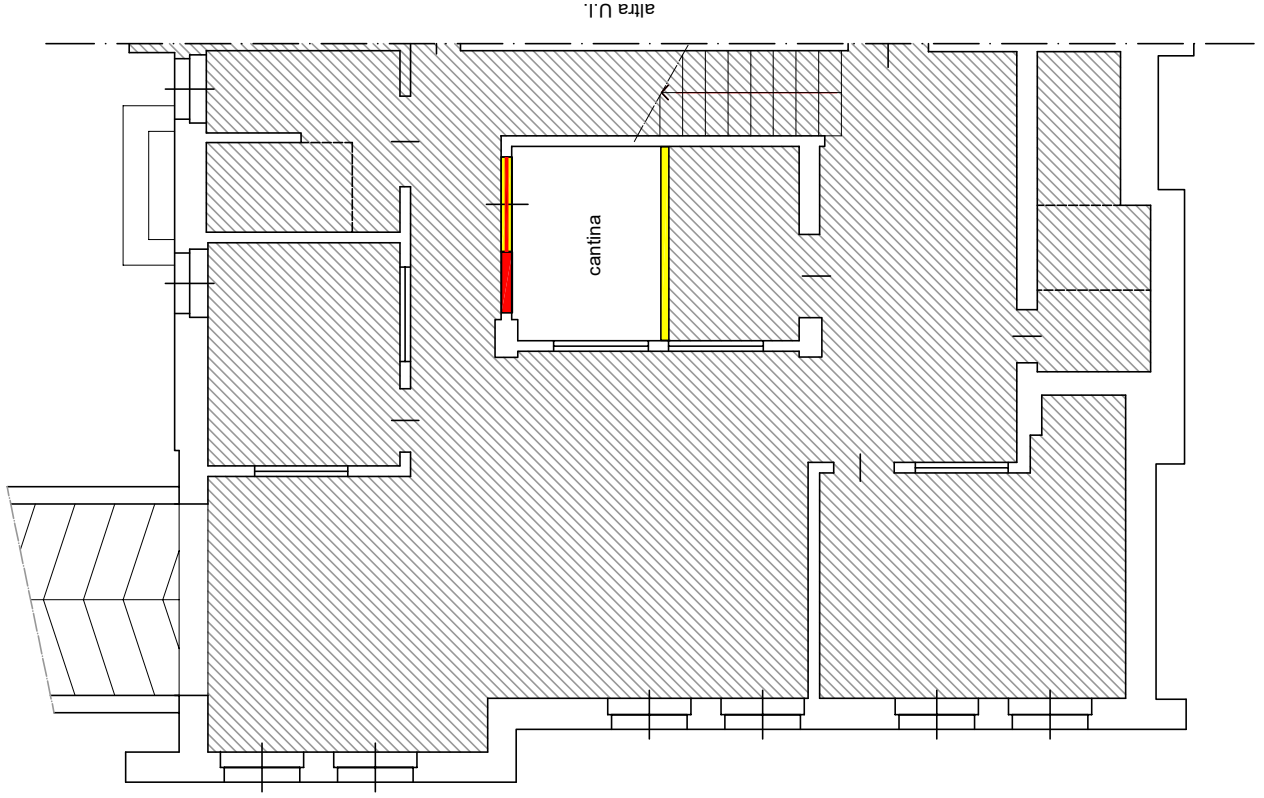




PIANO RIALZATO  
(mapp. 303 sub. 501)



PIANO SEMINTERRATO  
(mapp. 303 sub. 501)

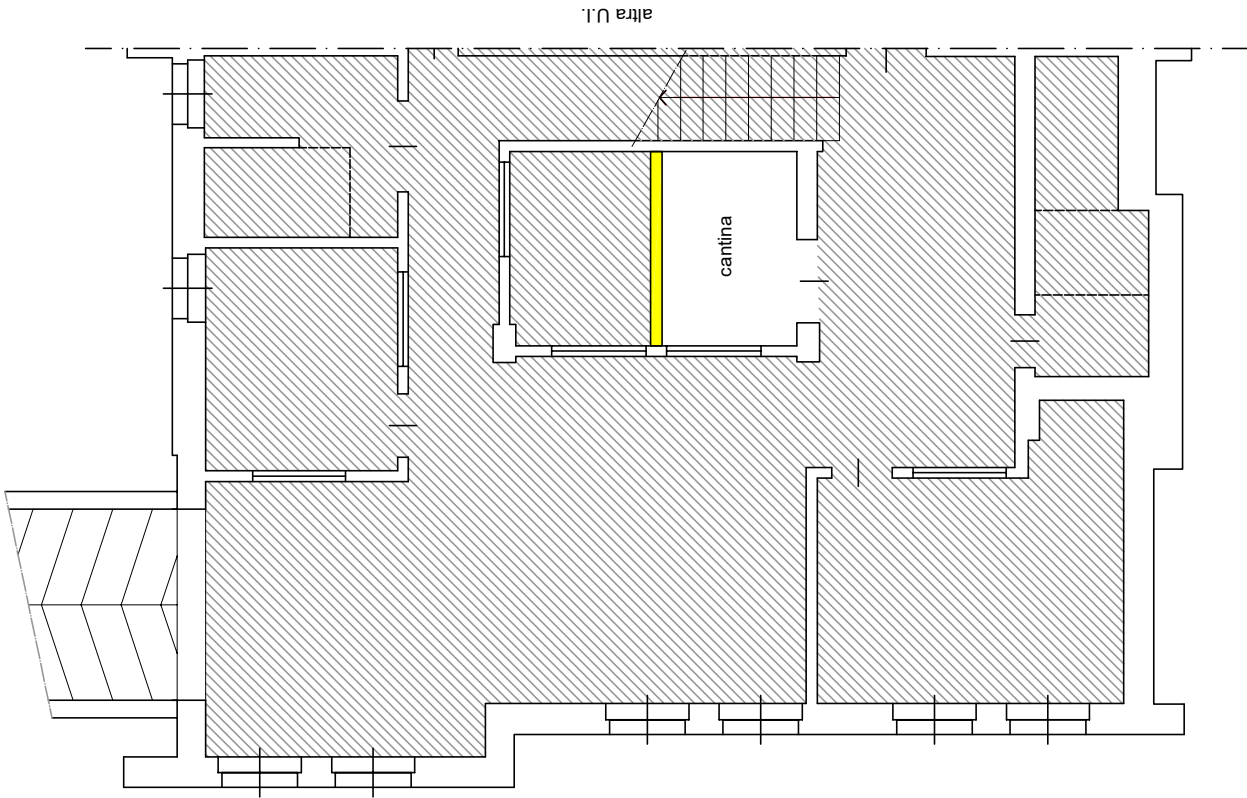


COSTRUZIONI

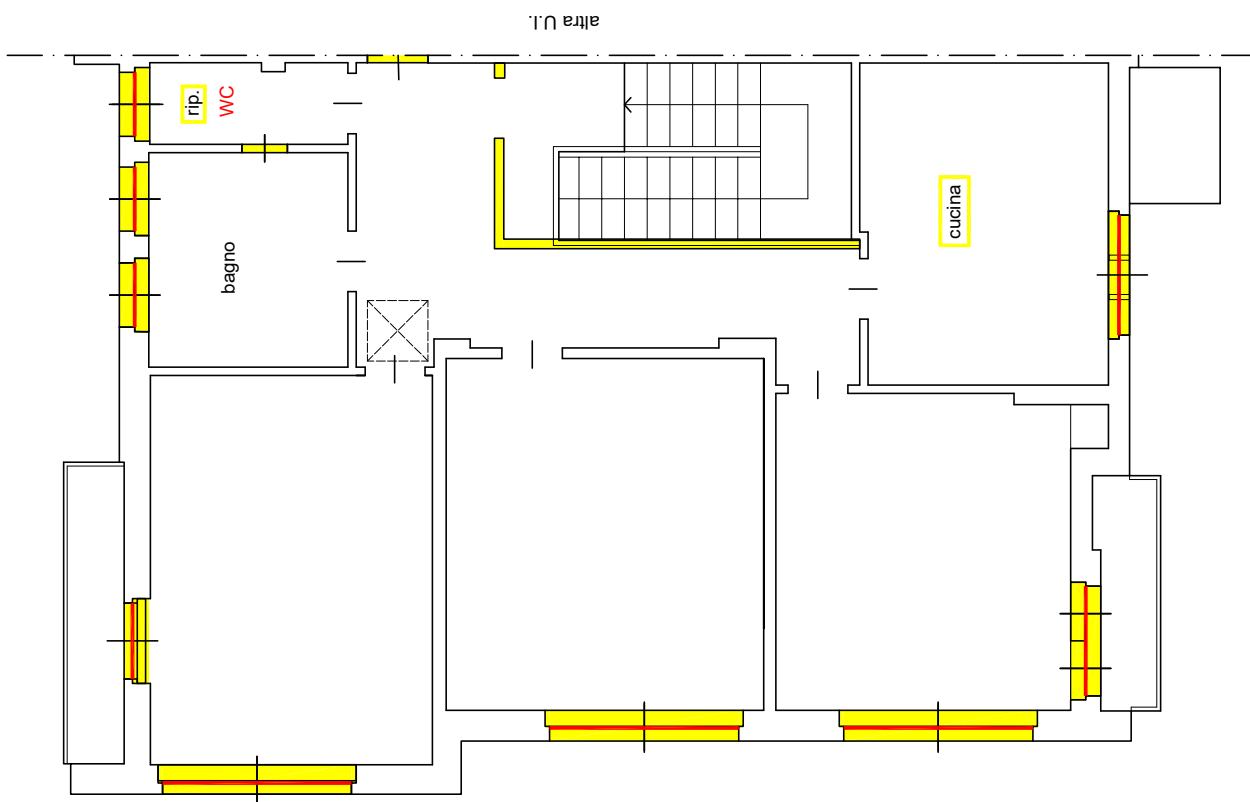
DEMOLIZIONI

ZONE NON FACENTI PARTE  
DEL SUBALTERNO

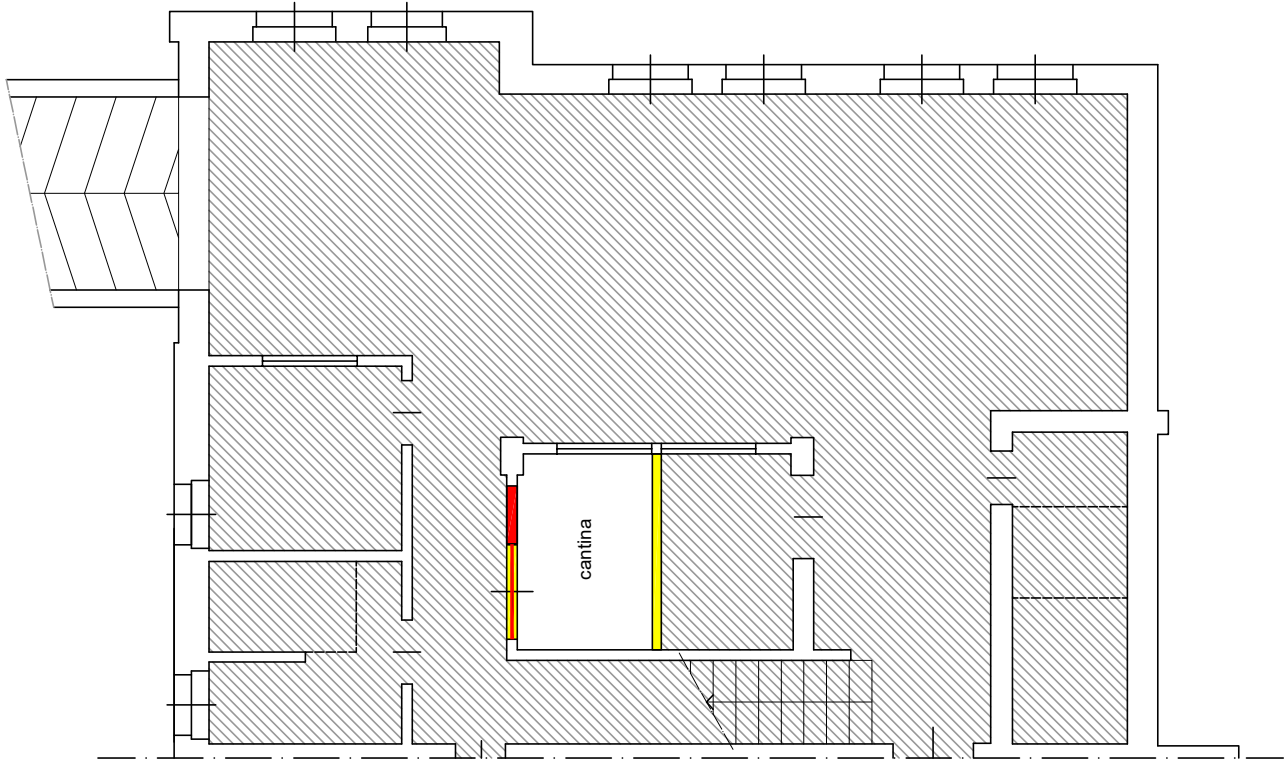
PIANO SEMINTERRATO  
(mapp. 303 sub. 502)



PIANO PRIMO  
(mapp. 303 sub. 502)

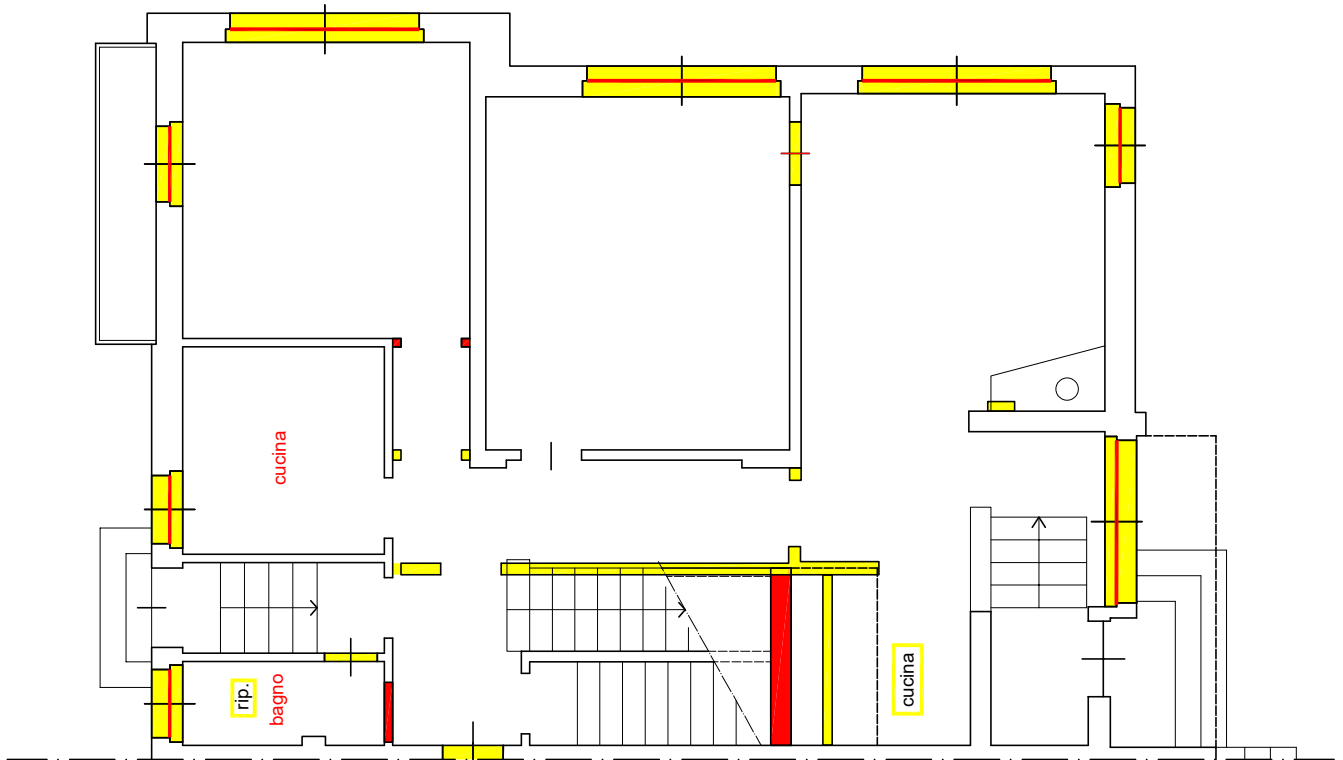


PIANO SEMINTERRATO  
(mapp. 303 sub. 505)



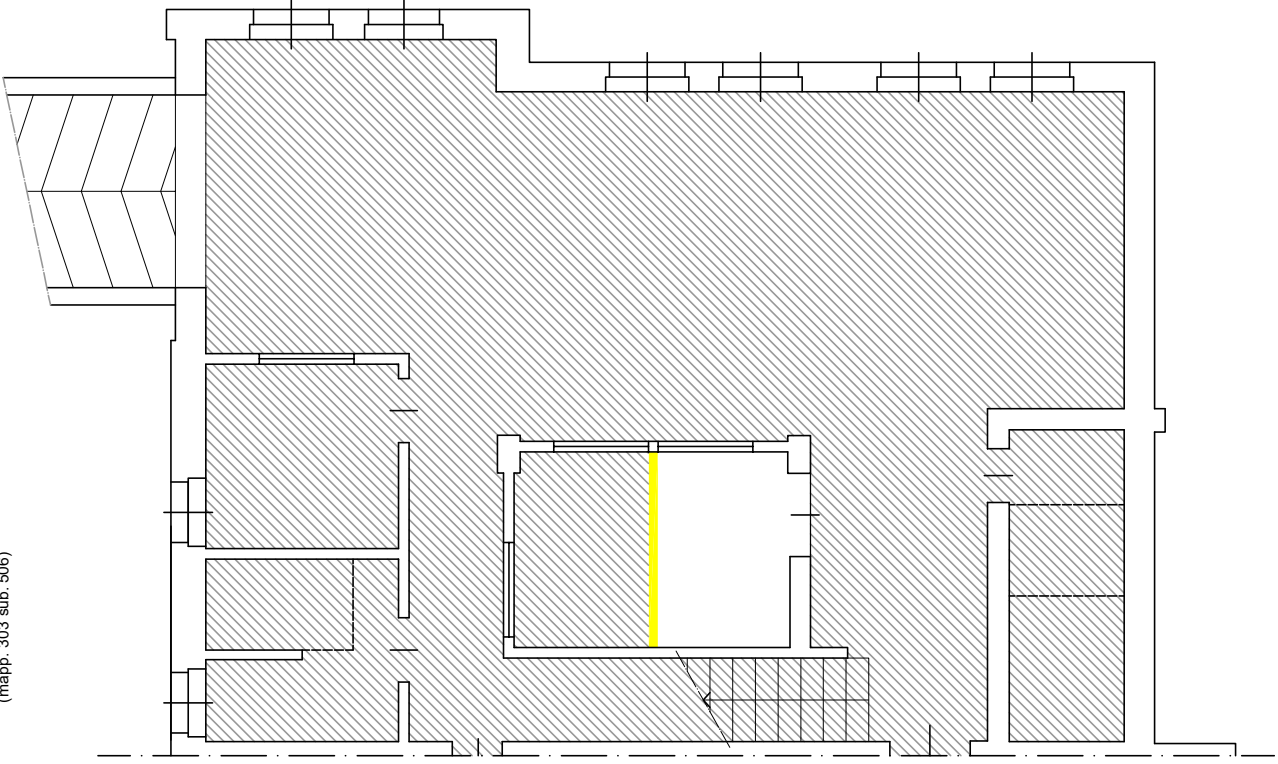
altra U.I.

PIANO RIALZATO  
(mapp. 303 sub. 505)



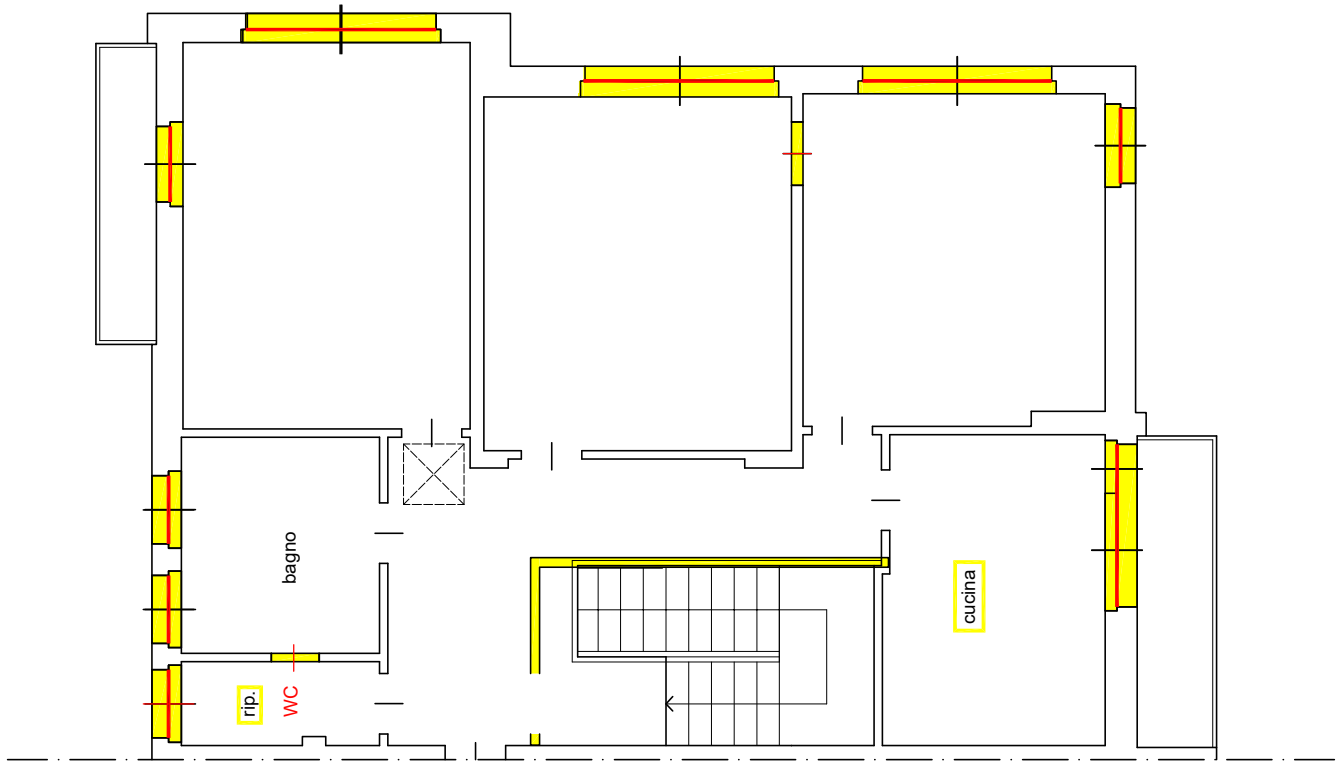
altra U.I.

PIANO SEMINTERRATO  
(mapp. 303 sub. 506)



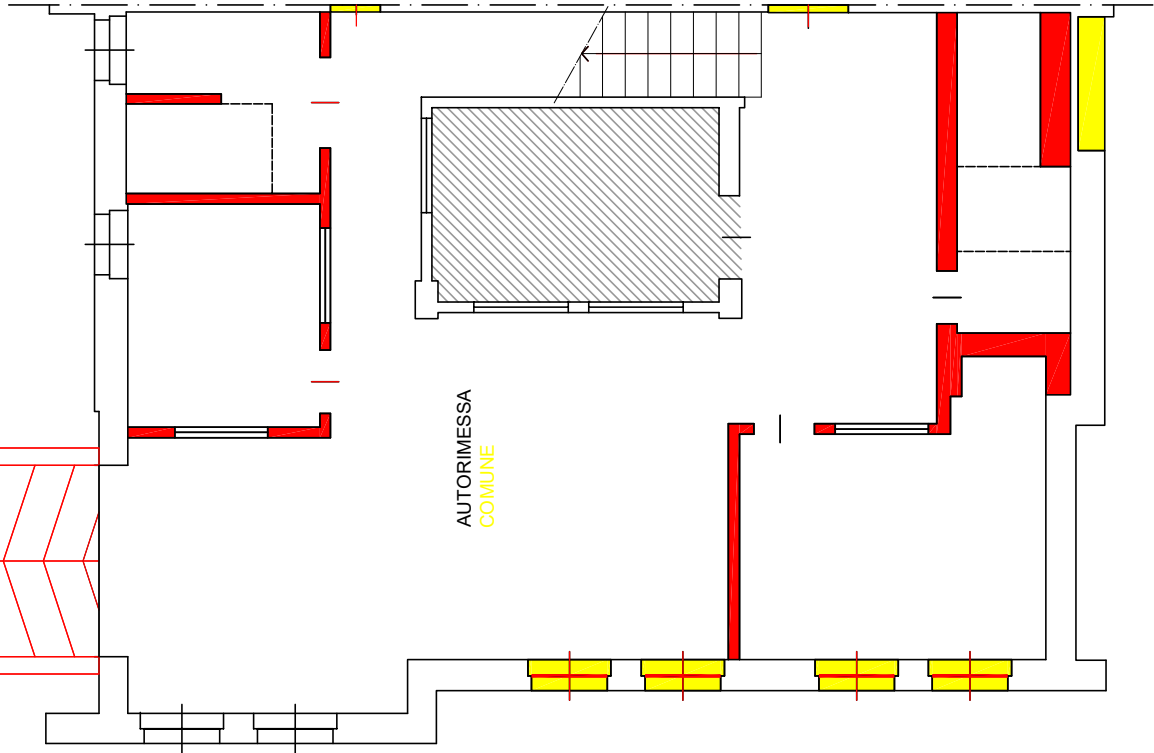
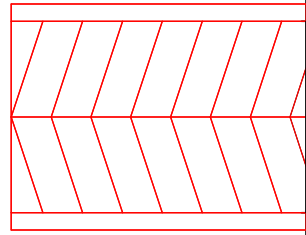
altra U.I.

PIANO PRIMO  
(mapp. 303 sub. 506)

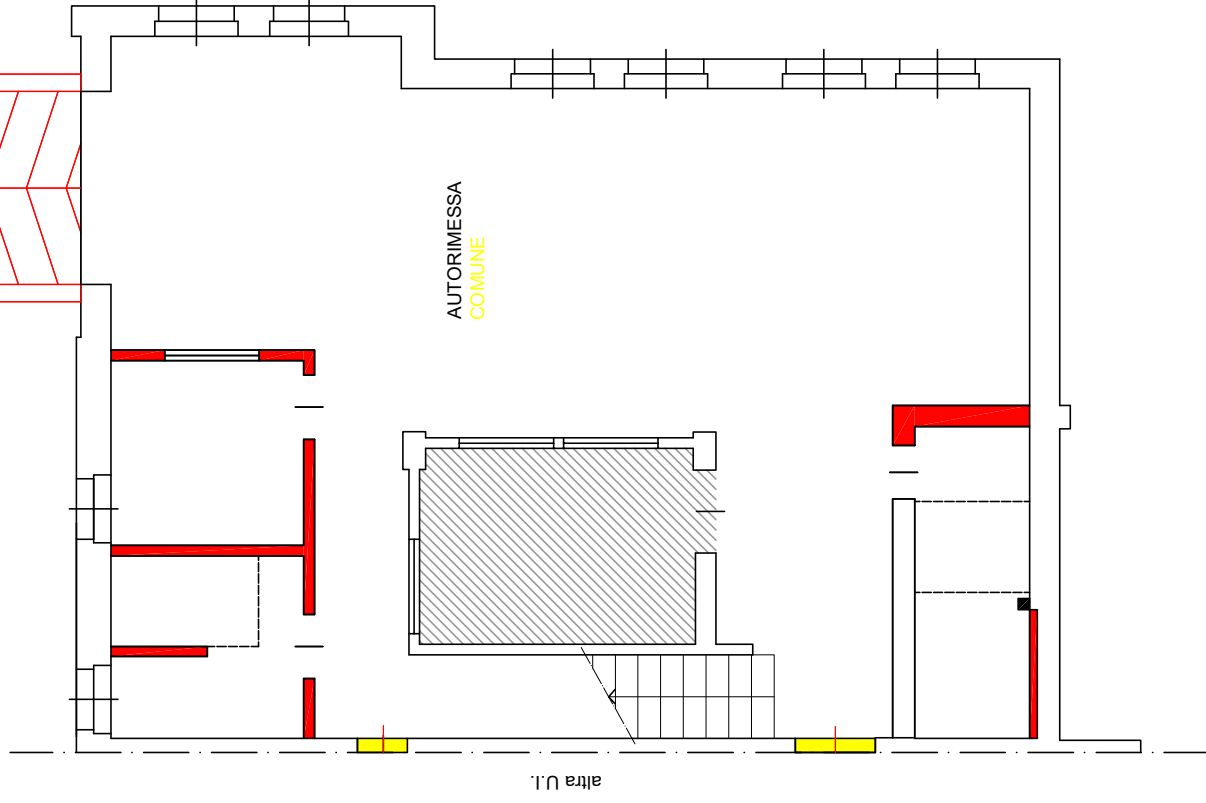
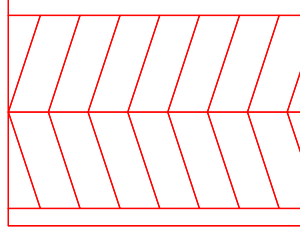


altra U.I.

PIANO SEMINTERRATO  
(mapp. 303 sub. 503)



PIANO SEMINTERRATO  
(mapp. 303 sub. 507)



COSTRUZIONI



DEMOLIZIONI



ZONE NON FACENTI PARTE  
DEL SUBALTERNO



## 9. VERIFICA PRESENZA DI RIFIUTI

Data l'epoca di costruzione, l'indicazione sugli elaborati di progetto (descrizione "copertura in eternit ondulato"), la colorazione grigia dalle foto aeree presenti sul web, presumibilmente il tetto è stato realizzato con lastre in fibro-cemento contenente amianto, probabilmente danneggiate in quanto, come già descritto al §2.2, sono presenti segni evidenti di infiltrazione di acqua piovana nei locali sottostanti.

La scrivente stima un importo di massima per la sola rimozione e smaltimento delle lastre, escludendo però il costo del rifacimento, data la variabilità di possibili scelte progettuali a disposizione del potenziale aggiudicatario, dettate anche dalle normative vigenti in campo di risparmio energetico (spessori isolamento, tipologia materiali, installazione fonti rinnovabili) e senza quotare i costi di sicurezza necessari alle operazioni di bonifica.

Si precisa inoltre che, nella stima degli immobili, si tiene già conto implicitamente nello stato di manutenzione, assunto di livello "pessimo", delle condizioni critiche in cui versa il manto di copertura, senza procedere ad ulteriori deprezzamenti dell'immobile.

### LOTTO 01

$S_{cop} \cong 153 \text{ m}^2 \Rightarrow$  costo presunto rimozione e smaltimento 30,00 €/m<sup>2</sup> + IVA

Costo bonifica 4.590 € + IVA

### LOTTO 02

$S_{cop} \cong 151 \text{ m}^2 \Rightarrow$  costo presunto rimozione e smaltimento 30,00 €/m<sup>2</sup> + IVA

Costo bonifica 4.530 € + IVA

La scrivente invita pertanto il potenziale aggiudicatario ad approfondire con un proprio tecnico di fiducia, nell'ambito di una eventuale ristrutturazione generale degli immobili, anche tale aspetto.

## 10. STATO DI POSSESSO

### LOTTE 01 e 02

Alla data del sopralluogo l'intero stabile risulta libero, non occupato in quanto disabitato da diversi decenni.

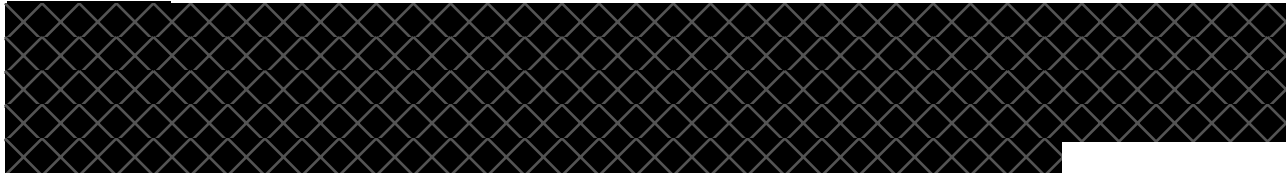
La scrivente segnala la presenza di autoveicoli parcheggiati in lati Sud ed Est dell'edificio nelle aree esterne di cui ai mapp. 704 e 705.

## 11. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE

### 11.1. Inquadramento della titolarità

#### LOTTE 01 e 02

Provenienza



### 11.2. Nel ventennio

#### LOTTE 01 e 02



## 12. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

### 12.1. Opponibili all'acquirente

#### LOTTI 01 e 02

Nell'atto di acquisto e dall'ispezione ipotecaria non emergono specifici vincoli o servitù. Essendo le unità immobiliari in esame all'interno di uno stabile, nelle aree scoperte di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

Servitù: //

Vincoli di natura condominiale: //

Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: //

Sugli immobili pignorati non esistono altre formalità, vincoli ed oneri, quali gravi vincoli edilizi ed urbanistici, domande giudiziali, sequestri penali ed amministrativi, convenzioni urbanistiche in corso di validità, acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (art. 31 comma 3, DPR 380/2001).

### 12.2. Non opponibili all'acquirente

#### LOTTI 01 e 02

Si rilevano formalità pregiudizievoli, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

In data 31/01/2024 è stata verificata l'assenza di pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.

## 13. OSSERVAZIONI FINALI

#### Assunzioni:

Nel reperimento di comparabili del segmento di mercato indagato, la stima del più probabile valore di mercato è stata condotta secondo quanto illustrato nel § 4.2 del Rapporto di Valutazione.

Nei deprezzamenti per la determinazione del Valore in condizioni di vendita forzata, come giustificato al § 9, non viene preso in considerazione il costo di bonifica delle lastre di copertura contenenti amianto.



### *Condizioni limitative*

Si precisa che il seguente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), esso dovrà tassativamente essere “depurato” da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti debitori, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

Tale onere competerà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento. Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

### *Giudizio sulla commerciabilità/vendibilità dell'immobile*

L'esperto incaricato evidenzia, in termini generici, una situazione di mercato locale che si colloca tra le fasi del ciclo immobiliare “di recessione” (*Falling Market*), che limita l'immediata commerciabilità degli immobili nel breve periodo e quella di “di ripresa” (*Improving Market*), stante anche la situazione di incertezza economico-sociale riscontrata negli ultimi anni.

Dalla ricerca condotta si è riscontrata nell'ultimo periodo una buona dinamicità del mercato immobiliare residenziale (numero di compravendite), anche se le quotazioni, rispetto a periodi precedenti sono in calo (svalutazione degli immobili).

Per gli immobili oggetto di procedura si ravvisa una vendibilità scarsa a causa degli elevati costi di ristrutturazione o demolizione-ricostruzione per il pessimo stato di conservazione in cui versa il fabbricato, anche se esiste una capacità edificatoria residua dei lotti che potrebbe ampliare discretamente la volumetria esistente (crf. § 3.1).

I tempi di alienazione degli immobili soggetti a procedure giudiziarie, esecutive e concorsuali sono generalmente rilevanti, dettati dall'attuale stagnazione del settore immobiliare nella zona, dall'elevato stock di fabbricati invenduti, nonché dal numero degli esperimenti (o bandi di vendita) necessari alla loro assegnazione.

Si sottolinea, infine, che, normalmente, in questo preciso periodo storico, nelle vendite forzate, il valore di aggiudicazione in fase d'asta è spesso inferiore rispetto al valore in libero mercato, penalizzando quindi i creditori.

## **14. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA**

La sottoscritta Ing. Alessandra Piccioni, in qualità di esperto ausiliario del giudice, incaricato dal Tribunale di Cremona in data 09/02/2023, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cremona, n. 1046 dell'Albo professionale, iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Cremona al n. 732 dal 16/05/2017, in applicazione agli Standard Europei di Valutazione (EVS 2016), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alla norma UNI 11612/2015, con la presente

### **DICHIARA**

- di aver agito in assenza di ingannevolezza e frode;
- di aver agito in assenza di conflitto di interesse;
- di aver utilizzato e fatto affidamento su conclusioni fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- che ha agito in assenza di interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;





- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato ed espletato dalla scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3, del "Capitolo 13 – codice Deontologico" del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.3 della norma UNI 11612:2015.

Date:  
Sopralluoghi: 24/01/2024, 19-20/03/2024  
Stima – valutazione: 18/04/2024 – 23/04/2024  
Rapporto valutazione: 06/05/2024

L'esperto stimatore  
Ing. Alessandra Piccioni  
(firmato digitalmente)



## 15. ALLEGATI

- Allegato 01 – Documentazione fotografica delle aree esterne ed interne dei beni immobili.
- Allegato 02 – Documentazione catastale (visura per soggetto e storica, planimetrie, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni).
- Allegato 03 – Planimetria da rilievo.
- Allegato 04 – Ispezione ipotecaria.
- Allegato 05 – Documentazione edilizio-urbanistica.
- Allegato 06 – Atto di provenienza.
- Allegato 07 – Attestati di Prestazione Energetica.
- Allegato 08 – Visura camerale della società pignorata
- Allegato 09 – Ricevute di invio copia alle parti

