

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione immobiliare N. 29/2022 R.G.E.

promossa da

BC GESTIONE CREDITI S.P.A.
con sede in Roma Via Vittorio Veneto 119
C.F. 07302421008
p.iva 15240741007

contro



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

LOTTO 1	Terreno Edificabile in Cicognolo (CR)	
----------------	---------------------------------------	--



SCHEDA IDENTIFICATIVA

LOTTO "1"

DIRITTO	<i>Vedasi paragrafo intestazione</i>
BENE	<i>Terreno Edificabile</i>
UBICAZIONE	<i>Cicognolo (CR)</i>
CONTESTO	<i>Zona Residenziale</i>
STATO	<i>Incolto</i>
LOTTI	<i>1 LOTTO</i>
DATI CATASTALI	<i>Foglio 3 mappale 705 semin - CI U – sup. 00.12.70 mq – RD € 11.09 – RA € 9.51</i>
CONFINI	<i>Nord: Via Mantova ; Sud: mapp 392 e 391; Est: 390 e 391; Ovest: 704 -58</i>
DESTINAZIONE URBANISTICA	<i>Ambito residenziale</i>
LOCAZIONE/CANONE	<i>Nulla è stato reperito</i>
SUPERFICIE	<i>Ha 00.12.70</i>
VALORE DI MERCATO	<i>€ 47.927,60</i>
VENDIBILITA'	<i>MEDIO BASSA</i>
NOTE	<i>Nulla da riportare</i>



INDICE

SCHEDA RIEPILOGATIVA – DESCRIZIONE GENERALE

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

QUESITO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

*INTESTAZIONE – DIRITTI REALI
BENE ED UBICAZIONE
FOTO SATELLITARE
PLANIMETRIA
DESCRIZIONE
NECESSITA' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI*

STORIA CATASTALE

*DATI CATASTALI ATTUALI
VARIAZIONI STORICHE
OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO
GIUDIZIO DI REGOLARITA'/ DOCFA
CONFINI*

REGOLARITA' URBANISTICA

*TITOLI URBANISTICI
AGIBILITA'*

VALORE E VENDIBILITA'

*METODO DI VALUTAZIONE
VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI
CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:
GIUDIZIO VENDIBILITA' DEGLI IMMOBILI
FORME DI PUBBLICITA'*

STATO DI POSSESSO

ATTI DI PROVENIENZA

VINCOLI E ONERI

*CAUSE IN CORSO
PRESENZA RIFIUTI*

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

OSSERVAZIONI FINALI



Geom. Federico Gazzaniga

Titolo	Geometra	Pr. Cremona
Studio Tecnico	Via Del Giordano n° 142 - Cremona	
Tel.	0372/22089	
e mail	federico.gazzaniga@geopec.it	geom.fgazzaniga@gmail.com

Ordine /Albo	Collegio dei Geometri Cremona	N° iscrizione 1508	
Albo CTU	Tribunale di Cremona	N° iscrizione 423	
Certificazione	Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)	N° iscrizione ICK/SC002 VIPRO/0402- 2023	 UNI 17024 : 2012 UNI 11558 : 2014
Qualificazione	Recognised European Valuer	N° iscrizione REV-IT/CNGeGL/ 2023/9	

- Il valutatore dichiara:
- Di agire nella redazione della presente valutazione in assenza di conflitto di interessi non intrattenendo rapporti di lavoro con la ditta intestataria ovvero con soggetti ad essa riconducibili
- Di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione alle unità immobiliari oggetto di valutazione.



Data del giuramento: 07/11/2022

Il Giudice dell'Esecuzione Avv. Nunzia Corini, del Tribunale di Cremona, ha inviato tramite Pec al sottoscritto, GAZZANIGA Geom. FEDERICO iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1508 con Studio Tecnico a Cremona in Via Del Giordano n. 142, la nomina di esperto valutatore ed il verbale di giuramento, il sottoscritto ha poi inviato il verbale di giuramento firmato digitalmente in data 07/11/2022 per accettazione dell'incarico avente il seguente quesito:

Data del Sopralluogo: 30/11/2022

Data della Valutazione: Febbraio 2023

QUESITO

PROVVEDA l'esperto, 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 le attività previste dagli artt. 568,co 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;*
- 2 a tener conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*
- 3 Nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
i) se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
ii) se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*
- 4 Nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
- 5 A formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;*
- 6 A predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se mancante;*
- 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 quantificarne 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 dal web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

ALLEGHI altresì le Visure Catastali, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico

DEPOSITI la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

PROVVEDA alle comunicazioni ex art. 173, co .3 disp. Att. c.p.c.;

RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

INFORMI il giudice dell'esecuzione di eventuali impedimenti nell'accesso all'immobile, affinché il debitore sia eventualmente sostituito nella custodia

CONTATTI tempestivamente il custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli

LOTTI

OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

A giudizio dello scrivente, in virtù della ubicazione e della conformazione dell'appezzamento, si ritiene sia conveniente la vendita del compendio immobiliare in un unico lotto.

LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

INTESTAZIONE - DIRITTI REALI

prop 1/1

BENE ED UBICAZIONE

Trattasi di appezzamento di terreno a destinazione residenziale, ubicato in Comune di Cicognolo in Via Mantova



PDF Eraser Free

FOTO SATELLITARE



PLANIMETRIA



DESCRIZIONE

Trattasi di un appezzamento di terreno ad andamento prevalentemente pianeggiante, con presenza di vegetazione spontanea ed arbusti, posto ad una quota altimetrica piu bassa di circa mt 1,50 dalla quota stradale.

Il lotto è delimitato da recinzione perimetrale laterale, ha accesso dalla Via Mantova sul cui ciglio strada vi è presenza di struttura metallica adibita a cartello pubblicitario;

Altresì il lotto, per la parte prospiciente la via Mantova , è attraversato da cavo elettrico di bassa tensione

NECESSITÀ' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

L'unico intervento da doversi programmare è la decespugliazione di arbusti rovi e vegetazione spontanea

STORIA CATASTALE

DATI CATASTALI

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Sup (Ha)	R.D €	R.A €
3	705	Seminativo	U	00.12.70	11,09	9,51

VARIAZIONI STORICHE

Il terreno deriva da frazionamento del mapp 53 avvenuto con prot n° 49700.1 del 15/07/2005
TIPO MAPPALE in atti dal 08/11/1993 (n. 666.1/1988)

OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Non si riscontrano incongruenze tra l'atto di pignoramento e la relazione notarile

GIUDIZIO DI REGOLARITA' / DOCFA

Dalla ricerca e verifica catastale svolta, si è accertata RISPONDENZA CATASTALE dello stato dei luoghi all'estratto di mappa catastale



Nord: Via Mantova ;

Sud: mapp 392 e 391;

Est: mapp 390 e 391;

Ovest: mapp 704 -58

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

TITOLI URBANISTICI

A seguito di ricerca, effettuata presso il Comune di Cicognolo si è reperita una pratica edilizia riguardante la realizzazione di cancello carraio prospiciente la Via Mantova. Il PdC è identificato con il numero 01/2012 rilasciato in data 10/01/2012. Detta opera però non è mai stata realizzata. Altresì è stata reperita Autorizzazione della Provincia di Cremona n° 802 del 30/04/2004

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'esamina del vigente P.G.T., si individua l'appezzamento di terreno oggetto della presente perizia, quale azzonato in Ambito B2 Residenziale di Recente Impianto

La destinazione principale è quella residenziale. Le destinazioni compatibili sono gli studi professionali, le attività artigianali di servizio alla residenza non moleste e non inquinanti, le attività commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato, i servizi pubblici, gli alberghi, le autorimesse pubbliche e private, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi, né disturbanti, nonché le attività di interesse pubblico. Le destinazioni non ammissibili sono le destinazioni industriali, le attività artigianali potenzialmente fonte di disturbo per le contigue residenze, le attività commerciali di vendita all'ingrosso e quelle di vendita al dettaglio eccedenti l'Esercizio di Vicinato, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, i magazzini e i depositi non compatibili con la residenza, il ricovero e l'allevamento di animali, le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile. Gli edifici da costruirsi, da riformarsi o da ampliarsi all'interno di tale ambito dovranno rispettare i seguenti valori limite massimi, ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

Iff = 1,20 mc/mq

Df = 10,00 ml

Rhd = 1/1

Rc = 40%

Dc = 5,00 ml

Rhs = 1/1

Np = 3,00

H = 8,50 ml Ri = 70%

AGIBILITA'

Bene Immobile non soggetto ad Agibilità



ABUSI – IRREGOLARITA

Trattandosi di appezzamento di terreno non si ravvedono dettagli degni di nota a riguardo

SANABILITA E COSTI

Nulla da segnalare

VALORE E VENDIBILITA'

METODO DI VALUTAZIONE

Criteria di Stima e attribuzione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione

Il criterio di stima adottato è quello diretto **sintetico-comparativo**. Nella sua formulazione classica quest'ultimo procedimento consiste dapprima nella ricerca di una serie di dati storici (se reperibili e attendibili), riferiti a beni analoghi a quello da stimare, verificatisi sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Dall'esame dello strumento urbanistico ed in particolare dalla lettura delle N.T.A. che regolamentano gli interventi nella zona oggetto di valutazione, si evince una destinazione legata prevalentemente alla residenza,

Quindi lo specifico segmento di mercato nel quale si può collocare il bene oggetto di stima ed in riferimento all'attualità, è quello dei terreni a destinazione edificatoria che presenta un attendibile dinamismo sia negli scambi che rispetto all'appetibilità commerciale riscontrabile in generale nell'ambito del Territorio comunale.

Segue l'inserimento del bene nella posizione della serie che presenta con il medesimo maggiori analogie, in modo da determinare direttamente il valore di stima incognito.

Pertanto verificato lo stato dei luoghi, la forma e la dimensione dei singoli appezzamenti di terreno, le caratteristiche ambientali, nonché l'accessibilità, ed ogni fattore positivo e negativo rilevato, tenuto conto altresì della posizione e dell'ubicazione del bene in oggetto di stima, in base ad indagini di mercato effettuate dal sottoscritto (poco documentabili in quanto, essendo il settore totalmente "particolare e specifico" sono stati reperiti solo due valori, ovvero il valore dell'area edificabile ai fini IMU (di cui alla Determina Comunale n° 7 del 31/01/2022 da cui si evince un valore /mq pari ad € 39,00) ed immobile posto sul mercato immobiliare in data 05/05/2022 con valore di € 50.000,00 per una superficie di mq 1.250,00 , ovvero € 40,00/mq (si presume e sospetta che trattasi del medesimo immobile oggetto della presente valutazione);

Si ritiene equo valutare, il terreno in esame, utilizzando il valore /mq inferiore nel modo analitico seguente:



Foglio	Mappale	Qualità	Sup (Ha)	€/mq	Valore
3	705	Seminativo	00.12.70	39,00	€ 49.350,00

FATTORI AGGIUNTIVI E DETRATTIVI PER VENDITA FORZATA

ELEMENTI POSITIVI –

Nulla da segnalare

ELEMENTI NEGATIVI - COSTI

Opere di Decespugliazione e sfalcio

PREZZIARIO DEI E 15043

Decespugliamento di area boscata invasa da rovi, arbusti ed erbe infestanti, con salvaguardia dell'eventuale rinnovazione arborea ed arbustiva naturale, su aree ad alta densità di infestanti (altezza superiore a 1 m e copertura terreno superiore al 90%) con raccolta e trasporto in discarica o altro luogo indicato dei materiali di risulta

€ 1,12/MQ X mq 1.270,00 = € 1.422,40

Pertanto il valore globale di mercato attribuito al Subject risulta pari a

Sommano € 47.927,60

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non compete

CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:

Nessun dato rilevato ne rilevabile

GIUDIZIO VENDIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Il giudizio di vendibilità è da definirsi complessivamente "MEDIO BASSO" in quanto i fattori positivi risultano essere:

- lotto a forma regolare;
- terreno pressochè complanare;

I fattori negativi sono:

- Particolare situazione del mercato immobiliare attuale;
- Accesso diretto dalla Via Mantova ad alto traffico veicolare



PDF **FORME DI PUBBLICITA'**

- Apposizione di cartello "VENDESI" in loco
- Inserzione pubblicitaria sui giornali quotidiani locali
- Inserzione pubblicitaria sui siti internet dedicati

STATO DI POSSESSO

(debitore-locazione -comodato-assegnazione al coniuge-affitto azienda -altro: --sine titolo-opponibilità)

Nulla è stato reperito; si presume che il possesso sia comunque in carico alla ditta esecutata

ATTI DI PROVENIENZA

(rilevati dalla Relazione Notarile allegata all'Atto di Pignoramento)

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame **alla data del 11/04/2022**, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* pervenne all'esecutata _____ per quota
1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Corioni Giovanni da Cremona (CR) , in data 13/12/2006 rep. n. 5017/1214 e **trascritto il 23/12/2006 ai n.ri 14578/8433** da potere di

* pervenne ai signori _____

ciascuno per quota 1/2 Piena Proprietà (precedentemente identificato al Catasto Terreni Foglio 3 Particella 53) in virtù di atto tra vivi - ass.ne a socio per scioglimento di societa' ai rogiti del notaio Ambrogio Squintani da Cremona , in data 22/12/1995 rep. n. 76955 e **trascritto il 03/01/1996 ai n.ri 26/19** da potere di

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione NN 2998/446 del 17/04/2012, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Corioni Giovanni con sede in Cremona (CR) in data 04/04/2012 rep.n. 10729/4443 a favore di BANCA CREMONESE CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA sede CASALMORANO (CR) C.F. 01039280191 (domicilio ipotecario in Casalmorano via Prejer) contr
importo capitale euro 135.000,00, importo totale euro 236.250,00 e durata 15 anni

Trascrizione NN 1717/1209 del 02/03/2022, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO di Cremona (CR) in data 09/02/2022 rep.n. 373 a favore di CREDITO PADANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA sede CREMONA (CR) C.F. 01039280191 (domicilio eletto presso avv. Pederneschi Luca, Cremona) contro _____



VINCOLI E ONERI

usufrutto, uso, abitazione----servitù: ----convenzioni edilizie:----vincoli storico-artistici:---contratti incidenti sull'attitudine edificatoria----altri vincoli o oneri---rapporti con eventuali ipoteche – spese condominiali ordinarie – cause in corso

Nulla da segnalare

CAUSE IN CORSO

Nessun dato rilevato

PRESENZA RIFIUTI

Dal sopralluogo effettuato, visionando l'appezzamento, si denota presenza di vegetazione spontanea che non consente di individuare presenza di rifiuti senza esecuzione di sfalcio dell'intera area

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI Successive alla certificazione notarile

(elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli---elenco delle formalità che saranno cancellate)

Dall'Ispezione ipotecaria del 27/02/2029 non sono stati reperiti ulteriori elementi

OSSERVAZIONI FINALI

(informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti)

Nessun'altra osservazione

Tanto il Sottoscritto doveva relazionare in assolvimento all'incarico ricevuto.

Si allegano:

ALLEGATO A – Documentazione fotografica

ALLEGATO B - Estratto PGT

ALLEGATO C – ISPEZIONE IPOTECARIA

ALLEGATO D – Estratto mappa – visura catastale

ALLEGATO E – CDU

ALLEGATO F – Certificato residenza e stato di famiglia storico

ALLEGATO G – Pratiche edilizie

Cremona lì 27/02/2023

Il Perito

