

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 23/2022

promossa da **NOSTOS SPV S.R.L.**
contro [REDACTED]



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Casalmaggiore, li 19 aprile 2024

L'ESPERTO
Geom. Giordano Ghezzi

SOMMARIO

1. Premessa, quesito del giudice ed operazioni preliminari	pag.	3
2. Descrizione dei beni immobili e suddivisione in lotti	pag.	5
3. Individuazione catastale	pag.	7
4. Quota e regime di proprietà	pag.	7
5. Stato di possesso degli immobili	pag.	8
6. Situazione e regolarità edilizio-urbanistica	pag.	8
7. Confini	pag.	9
8. Attestato di Prestazione Energetica	pag.	9
9. Precedenti proprietari e relativi atti	pag.	10
10. Vincoli, oneri e formalità pregiudizievoli	pag.	10
11. Situazione condominiale e servitù	pag.	11
12. Presenza di rifiuti	pag.	11
13. Valutazione economica	pag.	12
 ALLEGATI	 pag.	 14

1. PREMessa, QUESITO DEL GIUDICE ED OPERAZIONI PRELIMINARI

Con proprio decreto del 25 marzo 2022, l'Ill.mo sig. Giudice (GOT) Avv. Claudia Calubini, nel procedimento esecutivo immobiliare R.G.E. 23/2022, nominava esperto il sottoscritto Geom. Giordano Ghezzi, iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cremona, al n. 753, disponendo che il giuramento di rito avvenisse *“mediante sottoscrizione digitale ... da depositare telematicamente entro il termine di 10 giorni dal ricevimento del presente provvedimento”*.

Nel medesimo decreto il Giudice disponeva che l'esperto:

- *prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;*
- *provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax dell'inizio delle operazioni peritali:*
 1. *a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;*
 2. *a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*
 3. *nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:*
 - i. *se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
 - ii. *se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*
 4. *nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
 5. *a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;*
 6. *a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;*
 7. *a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del*

decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

8. *a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;*
- *allegghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;*
 - *allegghi 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, comma 3 disp. att. c.p.c.;*
 - *riferisca immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
 - *formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*
 - *contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.*

Inoltre il Giudice fissava udienza il 3 febbraio 2023 alle ore 10.40 per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti e nominava contestualmente custode l'istituto Vendite Giudiziarie di Cremona (IVG).

Il sottoscritto Geom. Giordano Ghezzi, dopo l'accettazione dell'incarico ed il giuramento telematico in data 2 aprile 2023, procedeva con l'acquisizione degli atti del procedimento e l'analisi degli stessi.

Si è provveduto inizialmente alla verifica catastale dell'immobile mediante richiesta ed ottenimento della planimetria catastale dall'Agenzia delle Entrate - Territorio, della visura catastale e dell'estratto di mappa, alla ricerca dell'Attestato di Prestazione Energetica dal portale del catasto energetico regionale, alla verifica edilizio-urbanistica mediante richiesta ed acquisizione dei provvedimenti edilizi dal Comune di Pizzighettone, all'espletamento delle necessarie ispezioni ipotecarie ed al reperimento di alcuni documenti, fra cui le note di trascrizione.

L'accesso all'immobile oggetto di esecuzione, come concordato con l'IVG, è avvenuto in due momenti: in data 9 giugno 2022 e successivamente in data 2 febbraio 2023, alla presenza del XXXXXXXXXX (a titolo di rappresentante della società proprietaria dell'immobile), il quale

è rimasto presente per tutta la durata delle operazioni.

È stata inoltrata richiesta di proroga al deposito della perizia in data 23 gennaio 2023, la quale, accolta favorevolmente dal Giudice nell'udienza del 3 febbraio 2023, ha rimandato l'udienza al 6 ottobre 2023, ore 10.20.

Durante tale udienza la parte esecutata ha contestato l'operato del sottoscritto, il Giudice ha quindi rinviato a nuova udienza in data 01/12/2023 alle ore 12.00 invitando la presenza del C.T.U.; in data 24/11/2023 il sottoscritto ha trasmesso le proprie considerazioni in vista dell'imminente udienza.

Il Giudice ha infine ordinato ulteriori verifiche sulla base del dibattimento emerso, ed ha fissato la scadenza del 30/04/2024 per il deposito della nuova relazione peritale.

2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI E SUDDIVISIONE IN LOTTI

Pizzighettone è un comune italiano di 6.235 abitanti della provincia di Cremona in Lombardia, è situato nella Val Padana centrale, lungo il fiume Adda, pochi chilometri a Nord dalla confluenza nel Po. Il territorio è pianeggiante, per gran parte compreso nella vallata golendale dell'Adda. Lo stesso centro storico è attraversato dal fiume, che lo divide in due parti distinte: l'abitato principale di Pizzighettone sulla riva est e la borgata di Gera su quella ovest. Pizzighettone è anche lambito dal Serio Morto: un colatore residuo di un paleoalveo del fiume Serio, che sino al basso Medioevo terminava il proprio corso a Pizzighettone.

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è un'unità immobiliare ad uso commerciale (bar) disposta su due livelli -piano terra e seminterrato-, in palazzina costituita da un totale di 4 unità: una commerciale, una residenziale e due rimesse; l'unità commerciale partecipa inoltre in ragione di 300/1000 alla comproprietà delle parti comuni (art. 1117 c.c.), come meglio descritte nel paragrafo successivo.

L'immobile in trattazione è ubicato -in particolare- ad est del nucleo principale, nella frazione "Roggione" e risulta inquadrato urbanisticamente all'interno del "TUC" (Tessuto Urbano Consolidato, Art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole secondo il Piano di Governo del Territorio, vigente strumento urbanistico comunale) (cfr. allegato 5).

Si accede nell'unità immobiliare direttamente dalla Via Cremona attraverso il mappale 481 - area comune- ed anche dal vano scala comune (mapp. 201/507), passando per il marciapiede anch'esso comune (mappale 201/504), all'interno si articolano i seguenti locali:

Piano terra:

- sala bar;
- sala slot machines;
- n.2 terrazze;
- disimpegno;
- cucina;
- antibagno;

- bagno ad uso del personale;
- antibagno;
- n.2 bagni clientela.

Piano seminterrato:

- n.5 locali cantina (di cui uno non delimitato fisicamente).

L'edificio contenente l'oggetto di perizia è stato ricostruito ex novo alla fine degli anni '60 del secolo scorso, come si evince dalla documentazione agli atti e successivamente a tale data, pur non trovando riscontro documentale, con molta probabilità, è stato interessato da interventi manutentivi, come rilevato dalla tipologia delle finiture presenti:

Piano terra (bar):

- intonaci con finitura al civile tinteggiati;
- pavimenti in gres porcellanato con soglie in marmo;
- serramenti esterni in alluminio con vetrocamera;
- saracinesche in acciaio fronte strada;
- porte interne in legno tamburato;
- controsoffitti in cartongesso.

Piano seminterrato (cantine):

- pavimentazione in cemento mista a piastrelle ceramiche;
- pareti e soffitti intonacati con presenza di umidità di risalita;
- locali privi di serramenti interni;
- presenza del solo impianto elettrico.

L'unità immobiliare è termoautonoma, con caldaia a gas metano per l'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento di cucina e bagni, mentre il locale bar è riscaldato da pompa di calore con n.5 split a soffitto integrati nella controsoffittatura, gli impianti sono del tipo "sottotraccia"; alla data del sopralluogo era in ottime condizioni manutentive e completamente arredata.

La superficie lorda commerciale complessiva dell'unità immobiliare trattasi viene quindi calcolata applicando alle superficie lorde degli ambienti un coefficiente in funzione della destinazione d'uso, il tutto come riportato nella successiva tabella:

TABELLA SUPERFICI LORDE E CALCOLO SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE				
Destinazione d'uso	Piano	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
Locale commerciale e servizi (bar)	Terra	145,56 m ²	1,00	145,56 m ²
Terrazza	Terra	31,02 m ²	0,20	6,20 m ²
Cantina	Sotterraneo 1	115,76 m ²	0,30	34,73 m ²
Totale				186,49 m ²
Totale arrotondato				186,50 m²

In considerazione della conformazione dell'immobile e dello stato dei luoghi, si ritiene che i locali posti al seminterrato debbano (come lo sono nei fatti) essere utilizzati a servizio del locale

commerciale, il quale non avrebbe diversamente alcun locale ad uso magazzino, si tratterà quindi l'immobile oggetto di procedura come un unico lotto.

3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

La planimetria in atti presentava delle incoerenze grafiche relativamente alla mancata rappresentazione di parete divisoria nella terrazza, alla rappresentazione di un piano seminterrato non rispondente al titolo edilizio rilasciato, riportava errori negli identificativi catastali in intestazione (foglio 23, particella 202, subalterno 512 [errati] anziché foglio 23, particella 201, subalterno 509 [corretti], si è quindi proceduto alla variazione catastale planimetrica, approvata con prot. n. CR0055153 in data 18/04/2024 (cfr. allegato 5).

Si precisa che la planimetria catastale in atti non rappresenta la situazione esistente dei luoghi, pertanto, a seguito di avvenuta sanatoria edilizio/urbanistica delle difformità presenti andrà aggiornata, con un costo stimato di € 562,40 comprensivo di spese tributi catastali.

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

COMUNE DI PIZZIGHETTONE - CATASTO FABBRICATI										
N.	Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
1	23	201	509		C/1	3	185 m ²	160 m ²	€ 1.480,94	Via Cremona, 96 Piano S1-T

e risulta catastalmente intestato a:

- [redacted] proprietà per 1/1.

Come precedentemente anticipato, si evidenzia che l'unità immobiliare summenzionata partecipa in ragione di 300/1000 alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art.1117 c.c. e più specificatamente:

- foglio 23, mappale 201/503: cortile comune;
- foglio 23, mappale 201/504: marciapiede comune;
- foglio 23, mappale 201/507: vano scala e corridoio comune;
- foglio 23, mappale 481: area comune.

4. QUOTA E REGIME DI PROPRIETA'

Tutti i beni immobili oggetto del presente procedimento risultano in piena proprietà alla società

[redacted] in forza dell'acquisto fattone da [redacted]

[redacted] di
compravendita, con atto del 25/03/1998, Rep. 45180, Notaio Giuseppe Chieffi con sede a Cremona, trascritto il 02/04/1998 nn. 2301/1845, (cfr. allegato 3).

5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare, alle date di esecuzione di sopralluoghi, risultava completamente arredata e locata a [REDACTED] in qualità di titolare ditta individuale [REDACTED] con contratto di locazione commerciale stipulato in data 01/03/2019 (cfr. allegato 7) ed in custodia all'Istituto di Vendite Giudiziarie di Cremona.

6. SITUAZIONE E REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

L'esperto, visionato i luoghi ed acquisite le documentazioni tecnico-urbanistiche depositate presso l'archivio comunale, ha constatato che l'immobile di cui alla presente procedura risulta urbanisticamente azzonato, nel Vigente Piano di Governo del Territorio, all'interno del "TUC" (Tessuto Urbano Consolidato, Art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole secondo il Piano di Governo del Territorio, vigente strumento urbanistico comunale)" (cfr. allegato 5).

La palazzina contenente l'immobile in trattazione è stata completamente demolita e ricostruita alla fine degli anni '60 del secolo scorso, per il quale sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti edilizi presso l'archivio comunale di Pizzighettone:

- 1) Licenza di Costruzione n. 904 del 18/09/1967, prot. 6849 (*ampliamento della casa*);
- 2) Certificato di abitabilità rilasciato in data 22/07/1969, prot. 5608 (*abitazione civile ed esercizio pubblico*);
- 3) Denuncia di Inizio Attività prot. 1.655 del 25/02/2002 (*manutenzione straordinaria con cambio destinazione d'uso da residenziale a commerciale*);
- 4) Denuncia di Inizio Attività prot. 4.645 del 04/06/2002 (*variante a D.I.A. del 21/01/2002*);
- 5) Certificato di Agibilità n. 2.554 del 23/07/2002.

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

Piano seminterrato (cantine):

- diverso posizionamento di alcune pareti interne;
- diversa forometria aperture interne;
- modifiche prospettiche in lato sud, consistenti nella realizzazione di porta (cm 75x184) in luogo di finestra (cm 140x100);
- modifiche prospettiche in lato ovest a seguito di aperture non realizzate.

Piano terra (esercizio commerciale):

- formazione "sala slot" mediante la posa di pareti perimetrali in cartongesso;
- muro terrazza in lato est di spessore cm 15 anziché 30 come da progetto;

- formazione spallette in muratura nel locale disimpegno.

Queste difformità sono da considerarsi sanabili a livello edilizio/urbanistico, in quanto non incidono sui parametri edilizi/urbanistici e/o sulle volumetrie.

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

- € 1.032,00 per oblazione;
- € 150,00 per diritti di segreteria;
- € 2.500,00 complessivi per spese tecniche di redazione della pratica edilizia (stimate forfettariamente), considerando in queste anche la certificazione di idoneità statica o la valutazione della sicurezza redatta a cura di tecnico laureato.

Il totale complessivo stimato di onorari e spese riguardanti l'unità oggetto di esecuzione, ammonta pertanto ad € 3.682,00.

Si evidenziano inoltre alcune difformità interessanti il vano scala comune, non oggetto di esecuzione, ma parte comune all'immobile trattato, in ragione di 300/1000 di comproprietà:

- diversa forometria prospettica;
- diversa conformazione planivolumetrica al piano terra.

Si ritiene che tale difformità volumetrica possa rientrare nelle tolleranze costruttive (Art. 34-bis del DPR 380/01), mentre le variazioni prospettiche possono essere regolarizzate con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria, per la quale si prevedono i seguenti costi:

- € 516,00 per oblazione;
- € 150,00 per diritti di segreteria;
- € 2.000,00 complessivi per spese tecniche di redazione della pratica edilizia (stimate forfettariamente), considerando in queste anche la certificazione di idoneità statica o la valutazione della sicurezza redatta a cura di tecnico laureato.

Il totale complessivo stimato di onorari e spese interessanti le parti comuni, ammonta pertanto ad € 2.666,00 di cui 300/1000 a carico della parte eseguita, ovvero € 799,80.

7. CONFINI

L'unità immobiliare confina, nel suo complesso, con:

- a nord: mappale 481 (area comune), indi la pubblica Via Cremona;
- a est: foglio 24, mappale 60;
- a sud: mappale 201/503 (area cortilizia comune);
- a ovest: mappale 201/504 (marciapiede comune) e mappale 201503 (cortile comune).

8. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

A seguito di visite effettuate presso il portale CENED è emerso che l'immobile in oggetto era

sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso, con codice identificativo n. 1907600012623 in data 29 agosto 2023, dall'Ing. Pier Paolo Visioli (soggetto certificatore accreditato al n. 10311); lo stesso classifica l'unità immobiliare in classe energetica B, con EP_H 468,66 KWh/m² anno (cfr. allegati 6).

9. PRECEDENTI PROPRIETARI E RELATIVI ATTI

Anteriormente al ventennio la piena proprietà dell'unità immobiliare in Pizzighettone, Via Cremona n. 96, censita al NCEU col foglio 23, mappale 201, subalterno 509, si trovava in ditta a

[REDAZIONE]
In forza della compravendita con atto del 25/03/1998, Rep. 45180, Notaio Giuseppe Chieffi con sede a Cremona, trascritto il 02/04/1998 nn. 2301/1845, la piena proprietà dell'immobile è stata trasferita alla società [REDAZIONE]

[REDAZIONE]
I dati di cui sopra sono stati desunti da visure ipocatastali, in quanto la provenienza riportata nella certificazione notarile allegata al fascicolo (Notaio Giulia Messina Vitrano in data 21 febbraio 2022), fa riferimento alla compravendita dell'abitazione soprastante il negozio (non oggetto di esecuzione) e non a quella dell'unità commerciale, compravendite avvenute in momenti diversi.

10. VINCOLI, ONERI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

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

- a) Iscrizione n. 6438/1205 del 22/06/2002 relativa ad ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20/06/2002, Rep. 98824/16786, Notaio Squintani Ambrogio con sede Cremona, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL CREMONESE CASALMORANO (CR) SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a Casalmorano (CR), Codice Fiscale 01039280191, contro [REDAZIONE]

Grava su immobili catastalmente identificati al foglio 23, mappale 202/509 (ora 201/509) e mappale 202/508.

A margine risulta annotazione ad iscrizione n. 698/133 del 24/01/2006, derivante da annotazione ad iscrizione posticipazione del termine del 28/12/2005, Notaio Chieffi Giuseppe con sede a Casalmorano (CR), Rep. 61330.

Proroga scadenza al 20 giugno 2022.

- b) Iscrizione n. 14697/3633 del 30/12/2005 relativa ad ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 28/12/2005, Rep. 61331/13155, Notaio Chieffi Giuseppe con sede a Cremona, a favore di BANCA CREMONESE CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Casalmorano (CR), Codice Fiscale 01039280191, contro [REDAZIONE]

[REDACTED]

Grava su immobili catastalmente identificati al foglio 23, mappale 202/512 (ora 201/509), 202/501, 202/502 e 202/511.

A margine risulta annotazione ad iscrizione n. 12659/2829 del 31/10/2007 derivante da restrizione di beni del 19/10/2007, Notaio Ronza Giuseppe con sede a Pizzighettone (CR), Rep. 13/11:

Foglio 23, mappale 202/511;

Foglio 23, Mappale 202/501;

Foglio 23, Mappale 202/502.

- c) Iscrizione n. 1202/834 del 17/02/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 19/01/2022, Rep. 124, emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CREMONA, a favore di NOSTOS SPV S.R.L. con sede MILANO, Codice Fiscale 09682960969, contro [REDACTED]

[REDACTED]

Grava su immobili catastalmente identificati al foglio 23, mappali 201/509, 201/503, 201/504, 202/507 e 481 (gli ultimi 4 sono veni comuni).

- d) Iscrizione n. 4048/655 del 04/05/2022 nascente da ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL CREMONESE CASALMORANO (CR) SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a Casalmorano (CR), Codice Fiscale 01039280191, contro [REDACTED]

Grava su immobili catastalmente identificati al foglio 23, mappale 201/509 e mappale 202/508 (stessa u.i.).

I dati di cui sopra sono stati desunti dal certificato notarile in atti, redatto in data 21 febbraio 2022 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone ed iscritto presso il Ruolo dei distretti notarili di Palermo e Termini Imerese, non ch  da visure ipocatastali ed aggiornati dall'esperto in data 04/09/2023. Alla data odierna non sono intervenute variazioni.

11. SITUAZIONE CONDOMINIALE E SERVITU'

L'unit  immobiliare oggetto della presente perizia   contenuta in una palazzina costituita da un totale di quattro unit  immobiliari, non costituite in condominio, pur tuttavia condividendo alcune parti comuni (come precedentemente descritte).

Non sono quindi presenti spese condominiali arretrate.

12. PRESENZA DI RIFIUTI

Durante i sopralluoghi effettuati non   stata riscontrata la presenza di rifiuti di alcun genere.

13. VALUTAZIONE ECONOMICA

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

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

Con tale finalità è stato quindi cercato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue, senza però riscontrare nessuna presenza di compravendite di unità immobiliari aventi le caratteristiche richieste e pertanto comparabili da poter utilizzare.

Si è ritenuto quindi opportuno utilizzare altri parametri di riferimento per la valorizzazione del bene in esame, quali ad esempio l'OMI (Osservatorio Valori del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia Entrate) ed un sito specializzato nelle compravendite, www.immobiliare.it, (cfr. allegati 6).

A) OMI

La forbice di valori per gli immobili commerciali spazia da € 800 a € 1.050 per mq di superficie commerciale, pertanto, in considerazione delle buone condizioni generali del bene, si ritiene opportuno utilizzare un valore medio di € 925,00/mq.

B) IMMOBILIARE.IT

Sono presenti 6 annunci di immobili commerciali messi in vendita nel Comune di Pizzighettone, il cui valore medio calcolato è pari a 983,48 €/mq.

Calcolo del prezzo medio

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

Prezzo e Caratteristiche	A	B
Origine	OMI	www.immobiliare.it
pMED (€/mq)	925,00	983,48

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 954,24$$

Arrotondabile ad € 950,00

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile (unità commerciale con cantine) risulta quindi:

mq 186,50 x €/mq 950,00 = € 177.175,00

a dedurre spese per la regolarizzazione: € 5.044.20

- *aggiornamento catastale € 562,40 (vedi cap. 3)*
- *sanatoria unità commerciale € 3.682,00 (vedi cap. 6)*
- *quota parte sanatoria parti comuni € 799.80 (vedi cap. 6)*

Valore di mercato netto: € 172.130,80 (euro centosettantaduemilacentotrenta/80).

Correzione del valore in funzione del regime di vendita forzata

In considerazione del regime forzato della futura vendita è opportuno adeguare il valore di mercato di cui al precedente punto andando a detrarre i maggiori costi ed oneri connessi con una vendita all'asta; tale previsione può realizzarsi applicando una detrazione forfettaria di € 17.130,80, pari al 10% circa del valore di mercato.

Il valore di realizzo risulta quindi di € 155.000,00 (euro centocinquantacinquemila/00).

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

Casalmaggiore, li 19 aprile 2024

L'ESPERTO
Geom. Giordano Ghezzi

Allegati:

1. Schema grafico esplicativo e rilievo dei luoghi (n.1 pagina)
2. Documentazione fotografica (n. 21 pagine)
3. Note di trascrizione (n.16 pagine)
4. Documentazione catastale (n.24 pagine):
 - a. Estratto di mappa
 - b. Visure catastali
 - c. Planimetrie catastali
 - d. Variazione catastale CR0048231 del 28/08/2023
5. Documentazione edilizia-urbanistica (18 pagine):
 - a. Cartiglio, estratto e legenda del Piano di Governo del Territorio
 - b. Titoli edilizi abilitativi:
 - i. Licenza di Costruzione n. 904 del 18/09/1967
6. Attestato di Prestazione Energetica (APE) e verifica mancanza CENED (9 pagine)
7. Contratto di locazione commerciale (4 pagine)
8. Parametri di valutazione immobiliare (2 pagine)
9. Documentazione anagrafica esecutato (5 pagine):
 - a. Certificato di residenza
 - b. Certificato di Stato di famiglia storico