

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

## TRIBUNALE DI CREMONA

### Esecuzione Immobiliare n. 182 / 2018

Giudice delegato: **Dr.ssa Avv. Nunzia Corini**

**Anagrafica**

Creditore procedente principale: **CREDITO PADANO a cui è subentrata  
BCC NPLS 2018-2 Srl**

Rappresentato dall'Avvocato **Avv. LUCA MARIO PEDERNESCHI  
Con Studio in Cremona via A. Morsenti 4  
E mail : avvluca pederneschi@cnfpec.it**

Esecutato:



Intervenuti alla data di sopralluogo



Esperto incaricato

**LOSI MAURIZIO**  
Via Via resistenza 13  
CF LSOMRZ68M23G721X  
Tel 348/3185223  
Fax 0374/78044  
Mail info@mauriziolosi.it  
Pec: maurizio.losi@geopec.it  
Iscritto all'Albo dei Geometri della Prov. di Cremona al n.° 1377



Cremona, li 10/12/2020



## INQUADRAMENTO AREOFOTOGRAMMETRICO



### Date

Nomina dell'esperto	06/07/2020
Accettazione incarico di stima	07/07/2020
Consegna documenti da parte Ufficio Tecnico	04/12/2020
Data di redazione del rapporto di valutazione	10/12/2020



## Identificazione del lotto

### LOTTO

**Descrizione sintetica:** Trattasi di terreni agricoli nella loro quasi totalità coperti da serre mobili per la coltivazione di fiori e similari, nonché di due strutture a destinazione di deposito con cella frigo e coperture chiuse con vetro e struttura in ferro adibite sempre a serra fissa, il tutto inserito in un complesso produttivo di più ampie dimensioni e finalizzato alla coltivazione e vendita di fiori e connessi. Completa la comparto oggetto di valutazione un terreno distaccato ad uso agricolo ma sempre totalmente occupato dalle strutture a serre mobili.

L'intero compendio immobiliare è ubicato alle porte del paese di Grumello Cremonese, direzione Pizzighettone a confine con il cimitero comunale.

*Attualmente l'immobile è occupato da cose e persone ed è in regolare attività.*

**Ubicazione:** Grumello Cremonese ed Uniti (CR) via S.P. 48 e Strada vicinale Benassoni

**Identificativi catastali al NCU intestati alla** [REDACTED]

Comune di Grumello Cr.se ed Uniti, Fg. 22 Mapp. 416 (ex mapp. 248) struttura a serra fissa

**Identificativi catastali al NCU intestati al Sig.** [REDACTED]

Comune di Grumello Cr.se ed Uniti, Fg. 22 Mapp. 424 (ex mapp. 13) capannone deposito ed accessori collegati

**Identificativi catastali al NCTR intestati** [REDACTED]

Comune di Grumello Cr.se ed Uniti, Fg. 22 Mapp. 4-12-16-159-160-161 terreni prevalentemente occupati da serre mobili.

**Quota di proprietà intera:** [REDACTED] Prop. 1/1

**Quota di proprietà intera:** [REDACTED] Prop. 1/1

**Diritto di proprietà:** Intera proprietà

**Divisibilità dell'immobile:** unità immobiliare non divisibile, anzi strettamente collegata alla rimanente porzioni di immobili non oggetto di garanzia, ma facenti parte di un unico complesso produttivo con impiantistica e passaggi comuni.

### **Più probabile valore in libero mercato :**

**€ 373.138,40** diconsi Euro Trecentosettantatremilacentotrentotto/40

### **Più probabile valore di mercato in condizioni**

**di vendita forzata (valore base d'asta) :**

**€ 275.900,00** diconsi Euro Duecentosettantacinquemilanovecento/00

*"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Immobile scarsamente commerciabile sia per utilizzo diretto sia per eventuali investimenti a reddito con locazione, in quanto non in posizione strategica vicino a Vie di intenso traffico e di dimensioni idonee medio piccole per il tipo di attività, che comunque alla data attuale necessita di opere di riqualificazione.*



**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	No
Conformità catastale	No
Conformità titolarità	Si

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato Attualmente l'immobile è occupato da cose e persone	Si
Spese condominiali arretrate Non vi sono parti condominiali in essere	No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Come dai titoli di provenienza	Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Non sono stati redatti i vincoli di asservimento per le strutture agricole previste dalla normativa e dalle prescrizioni Comunali come da C.E. 21/91.	Si
Certificazione Energetica	No

**Indice**

*Fasi - accertamenti ed indagini.....*

*Inquadramento dell'immobile.....*

*Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....*

*Audit documentale e Due Diligence.....*

*Legittimità edilizia – urbanistica.....*

*Rispondenza catastale.....*

*Verifica della titolarità.....*

*Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....*

*Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....*

*Analisi estimativa.....*

*Riepilogo dei valori di stima.....*

*Dichiarazione di rispondenza.....*

*Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....*



## 1. Fasi - accertamenti delle indagini.

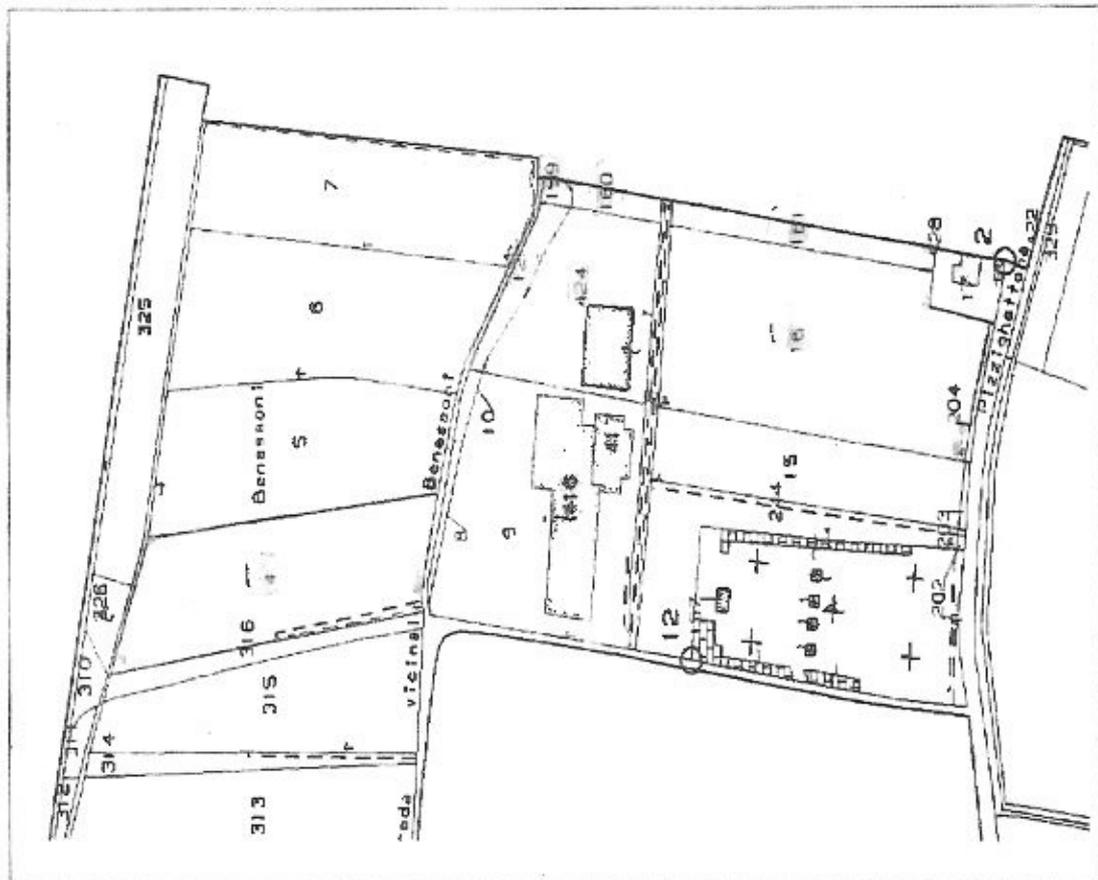
Le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione, sono state:

- Ricerca documenti presso Agenzia delle Entrate per dati catastali con richiesta di schede catastali, visure, estratti di mappa, elaborati planimetrici, ecc., per Iscrizioni / trascrizioni, accessi al Comune di Grumello Cr.se per conformità urbanistiche, indagine di mercato per ricerca comparabili se in essere, sopralluoghi dei luoghi e della situazione circostante per inquadramento territoriale e sopralluoghi all'immobile con rilievi metrici.

### 1.1 Inquadramento degli immobili

#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO Localizzazione

- Provincia: Cremona Comune: Grumello Cr.se, Loc Capoluogo
  - Via S.P. n.° 48 e Strada vicinale Benassoni
- Zona Semicentrale nelle vicinanze del Cimitero comunale



- **Destinazione urbanistica dell'immobile:** Agricola
- **Tipologia immobiliare:** Strutture produttive e terreni occupati da serre mobili
- **Tipologia edilizia dei fabbricati:** Manufatti in edilizia tradizionale e terreni utilizzati per serre mobili
- **Tipologia edilizia unità immobiliari:** Costruzioni a destinazione capannone
- **Caratteristiche generali dell'immobile:** Contesto produttivo di più ampie dimensioni, di scarso livello di finitura di dimensioni medio piccole.
- **Caratteri domanda e offerta:** Scarsa
- **Forma di mercato:** Oligopolio
- **Filtering:** Metodo di Stima applicato: **COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO**; è un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza, con note per limiti ed assunzioni; **METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO** per terreni su base Valori Omi è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.
- **Fase del mercato immobiliare:** recessione



## RAPPORTI DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

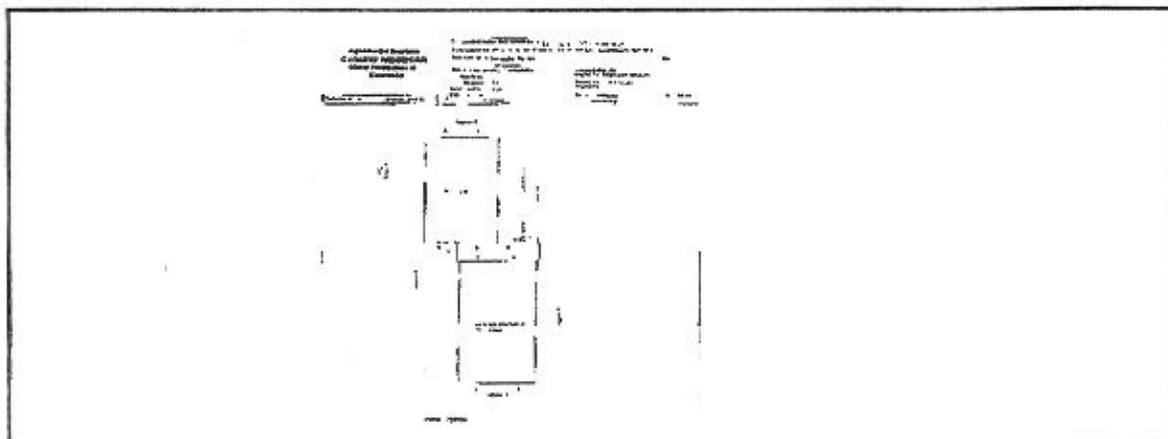
### VALUTAZIONE IMMOBILIARE

#### COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO: Fg. 22 Mapp. 416 Capannone e strutture accessorie

**COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO:** è un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Descrizione	Superf. Catast.		€/mq.		Valore di Costo
STRUTTURA PRODUTTIVA	645,00	x	€ 480,00	=	€ 309.600,00
SERRE FISSE CON VETRI E FERRO	900,00	x	€ 150,00	=	€ 135.000,00
<b>Cc = Totale Costo di Costruzione</b>					<b>€ 444.600,00</b>

Descrizione	%	Costo	Vita utile	Vetustà	Deprezzamento	Costo deprezzato
			n	l	(Cc x t/n)	
Strutture	60%	€ 266.760,00	50	28	€ 149.385,60	€ 117.374,40
Finiture	10%	€ 44.460,00	30	28	€ 41.496,00	€ 2.964,00
Impianti	30%	€ 133.380,00	30	28	€ 124.488,00	€ 8.892,00
<b>Cc deprez = Totale Costo di costruzione deprezzato</b>						<b>€ 129.230,40</b>



Descrizione	%		Valore	Valore
Oneri Concessori	0%	=	€ -	
Oneri Professionali	4%	=	€ 17.784,00	
<b>Ca = Totale Costo Accessori</b>				<b>€ 17.784,00</b>

Descrizione	Superficie		€/mq.		Valore
Superficie sedime	1.545,00	x	€ 7,00	=	€ 10.815,00
<b>Vt = Totale Valore area edificabile</b>					<b>€ 10.815,00</b>

<b>Valore di Costo Complessivo : Cc deprez + Ca + Vt =</b>				<b>€ 157.829,40</b>
--	--	--	--	---------------------



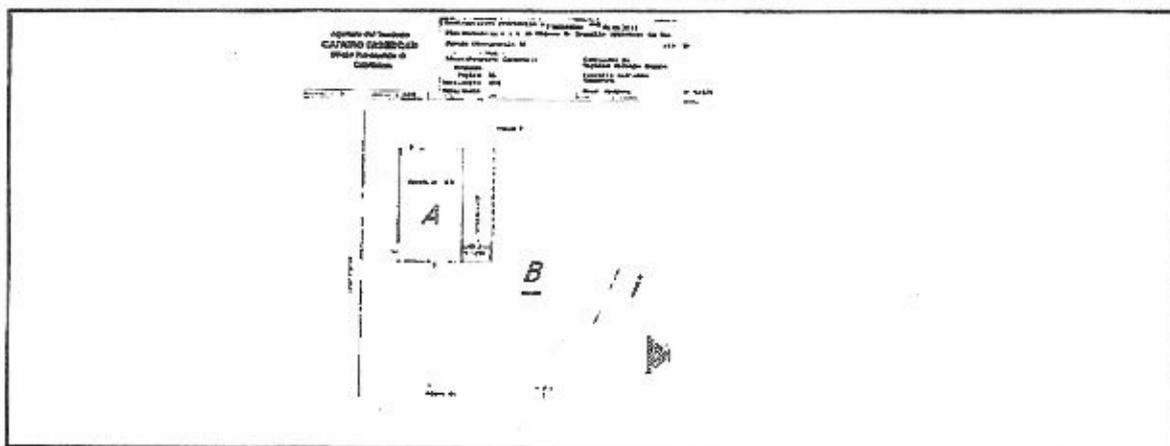
**VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

**COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO:  
Fig. 22 Mapp. 424 Capannone e strutture accessorie**

**COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO:** è un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Descrizione	Superf. Cobasi		€/mq.		Valore di Costo
STRUTTURA PRODUTTIVA	450,00	x	€ 480,00	=	€ 216.000,00
TETTOIA E FRIGO	225,00	x	€ 150,00	=	€ 33.750,00
<b>Cc = Totale Costo di Costruzione</b>					<b>€ 249.750,00</b>

Descrizione	%	Costo	Vita utile	Vetustà	Deprezzamento	Costo deprezzato
			n	t	( Cc x t/n)	
Strutture	60%	€ 149.850,00	50	28	€ 83.916,00	€ 65.934,00
Finiture	10%	€ 24.975,00	30	28	€ 23.310,00	€ 1.665,00
Impianti	30%	€ 74.925,00	30	28	€ 69.930,00	€ 4.995,00
<b>Cc deprez = Totale Costo di costruzione deprezzato</b>						<b>€ 72.594,00</b>



Descrizione	%		Valore	Valore
Oneri Concessori	0%	=	€ -	
Oneri Professionali	4%	=	€ 9.990,00	
<b>Ca = Totale Costo Accessori</b>				<b>€ 9.990,00</b>

Descrizione	Superficie		€/mq.		Valore
Superficie sedime	675,00	x	€ 7,00	=	€ 4.725,00
<b>Vt = Totale Valore area edificabile</b>					<b>€ 4.725,00</b>

**Valore di Costo Complessivo : Cc deprez + Ca + Vt = € 87.309,00**



Loi Geom. Maurizio

STIMA MONOPARAMETRICA è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Immobili - Catasto dei Terreni				Comune				GRUNELLO CR. SE				Prov.				CREMONA	
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				VALORE PARAMETRICO UNITARIO				COEFFICIENTI				DETERMINAZIONE DEI VALORI	
	Foglio	Parcella	Sub	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	CATASTALE		DI MERCATO		K1	K2	K3	K4	VALORE DI MERCATO	
							mq	ha	A	B	C	(M x K2 x K3 x K4) =	L	M = (A x B x L)			
1	22	4			seiva	u	0,550	0,06	SI	€ 70.000,00	€ 4.578,00	1	1	1	1	€	45.850
2	22	12			bosco ceduo	u	000	0,00	SI	€ 40.000,00	€ 2.016,00	1	1	1	1	€	2.400
3	22	16			seiva	u	0,730	0,07	SI	€ 70.000,00	€ 4.578,00	1	1	1	1	€	68.110
4	22	189			bosco ceduo	u	100	0,02	SI	€ 40.000,00	€ 2.016,00	1	1	1	1	€	640
5	22	160			sem ltr	2	400	0,05	SI	€ 70.000,00	€ 4.578,00	1	1	1	1	€	3.220
6	22	161			seiva	u	1.130	0,11	SI	€ 70.000,00	€ 4.578,00	1	1	1	1	€	7.910



Ufficio del territorio di CREMONA

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2018

Dati Pannocchietto Consuntivazione Provinciale  
n. del 25/01/2018

Pubblicazione sul BUR  
n. 10 del 09/02/2019

Data: 26/10/2020  
Ora: 11:53:19

N.B.: AI FINI DELLA VALUTAZIONE SI TIENE CONTO DEL VALORE DEL TERRENO AGRICOLO IN BASE ALLA DESTINAZIONE, ESCLUDENDO DAL VALORE STESSE LE SERRE PRECARIAMENTE POSIZIONATE IN QUANTO MOVIBILI E PER CUI NON ANCORATE AL TERRENO, INOLTRE LE STESSE NON AUTORIZZATE E NON ACCATASTATE. I PREZZI DETERMINATI TENGONO CONTO DEI COSTI DI EVENTUALE RIMOZIONE CON TERRENO NELLE CONDIZIONI DELLO STATO DI FATTO E CIOE' NON COLTIVATO A COLTURE TRADIZIONALI DA ANNI.

SUPERFICIE TOTALE (HA) = 1,86

ARROTONDAMENTO = €

VALORE TOTALE = € 128.000,00

130

ESEC. IMMOB. 182/2018



<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI PRONTO REALIZZO</b>	<b>ALLEGATO AL RAPPORTO N.</b>	<b>182/2019</b>
---	------------------------------------	-----------------

*Definizione: Per valore di PRONTO REALIZZO / 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. Nel caso specifico la circostanza che determina la vendita forzata è la mancanza di un periodo di marketing appropriato all'alienazione del bene.*

Sezione A		DETERMINAZIONE DEL VALORE DI PRONTO REALIZZO										
N.	TIPOLOGIA	POGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO	FILTERING			VALORE DI PRONTO REALIZZO	FILTERING INDEX
								TIPOLOGIA	LOCALIZZAZIONE	COMMERCIALITA'		
	Capannone	22	416		D/10		€ 157.829	Agricolo	Semicentrale	Bassa	€ 115.080	-27%
	Capannone	22	424		D/10		€ 87.309	Agricolo	Semicentrale	Bassa	€ 65.000	-26%
	Altro	22	4		F/1		€ 45.850	Agricolo	Semicentrale	Bassa	€ 35.000	-24%
	Altro	22	12		F/1		€ 2.400	Agricolo	Semicentrale	Bassa	€ 1.800	-25%
	Altro	22	16		F/1		€ 68.110	Agricolo	Semicentrale	Bassa	€ 50.000	-27%
	Altro	22	159		F/1		€ 648	Agricolo	Semicentrale	Bassa	€ 600	-6%
	Altro	22	160		F/1		€ 3.220	Agricolo	Semicentrale	Bassa	€ 2.500	-22%
	Altro	22	161		F/1		€ 7.910	Agricolo	Semicentrale	Bassa	€ 6.000	-24%
<b>TOTALI</b>							<b>€ 373.268</b>				<b>€ 275.900</b>	<b>-26%</b>



**RIEPILOGO VALORI BLOCCHI IMMOBILIARI  
ESEC. IMM. 182/2018**

TERRENI / FABBRICATI	VALORE DI MERCATO	VALORE DI PRONTA VENDITA
TERRENI	€ 128.000,00	€ 95.900,00
STRUTTURE MAPP. 416	€ 157.829,40	€ 115.000,00
STRUTTURE MAPP. 424	€ 87.309,00	€ 65.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 373.138,40</b>	<b>€ 275.900,00</b>

**1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

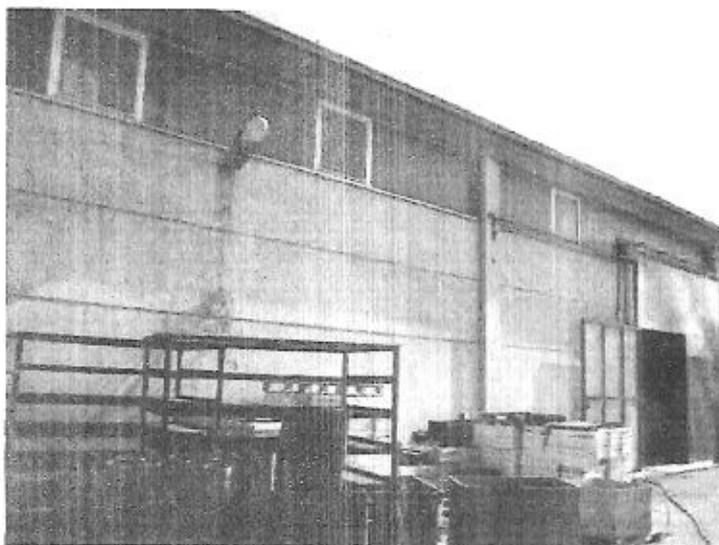
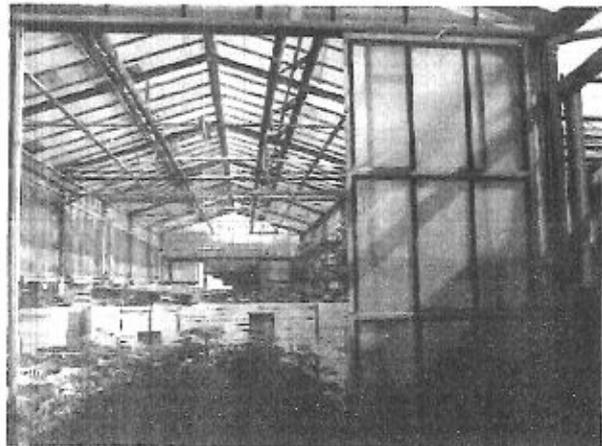
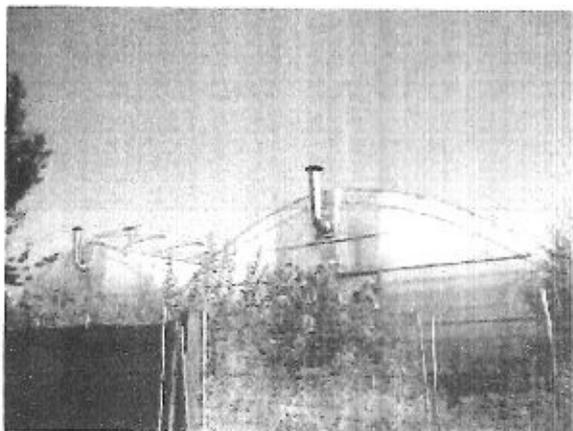
**DATO IMMOBILIARE LOTTO:**

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito:** Trattasi di terreni agricoli nella loro quasi totalità coperti da serre mobili per la coltivazione di fiori e similari, nonché di due strutture a destinazione di deposito con cella frigo e coperture chiuse con vetro e struttura in ferro adibite sempre a serra fissa, il tutto inserito in un complesso produttivo di più ampie dimensioni e finalizzato alla coltivazione e vendita di fiori e connessi. Completa la comparto oggetto di valutazione un terreno distaccato ad uso agricolo ma sempre totalmente occupato dalle strutture a serre mobili.

L'intero compendio immobiliare è ubicato alle porte del paese di Grumello Cremonese, direzione Pizzighetone a confine con il cimitero comunale.

Le finiture sono di scarso livello e lo stato di manutenzione ordinaria e straordinaria è da ritenersi appena sufficienti.





**Confini nel complesso Mapp. 4:** □ Nord: mapp. 326,325 □ Est: mapp. 5 □ Sud: Strada vicinale Benassoni e mapp. 8 □ Ovest: mapp. 316, salvo più veri e precisi confini come da titoli di provenienza e stato dei luoghi.

**Confini nel complesso Mapp. 416:** □ Nord: mapp. 9 cortile □ Est: mapp. 9 cortile □ Sud: mapp. 417-9 cortile □ Ovest: mapp. 9 cortile, salvo più veri e precisi confini come da titoli di provenienza e stato dei luoghi.

**Confini nel complesso Mapp. 12-424 (exmapp. 13)-159-160-16-161:** □ Nord: Strada vicinale Benassoni □ Est: altro Fg. di mappa □ Sud: mapp. 28-17 e via S.P. n.° 48 □ Ovest: mapp. 15-9-10, salvo più veri e precisi confini come da titoli di provenienza e stato dei luoghi.

**Consistenza:** Rilievo diretto in loco in data 31/07/2020 e desunto da base di Planimetrie e mappe catastali



<b>Criterio di misurazione</b>	<b>SEL - Superficie Esterna Lorda</b>	
<b>Calcolo superfici di proprietà</b>		
<b>STRUTTURA ACCATASTATA al Fg. 22 MAPP. 416</b>		
Superficie principale	m <sup>2</sup> 645,00	
Superficie secondarie	m <sup>2</sup> 900,00	
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>
Capannone	m <sup>2</sup> 645,00	100 %
Serre con vetri e ferro	m <sup>2</sup> 900,00	25 %
<b>Superficie commerciale</b>		<b>m<sup>2</sup> 870,00</b>

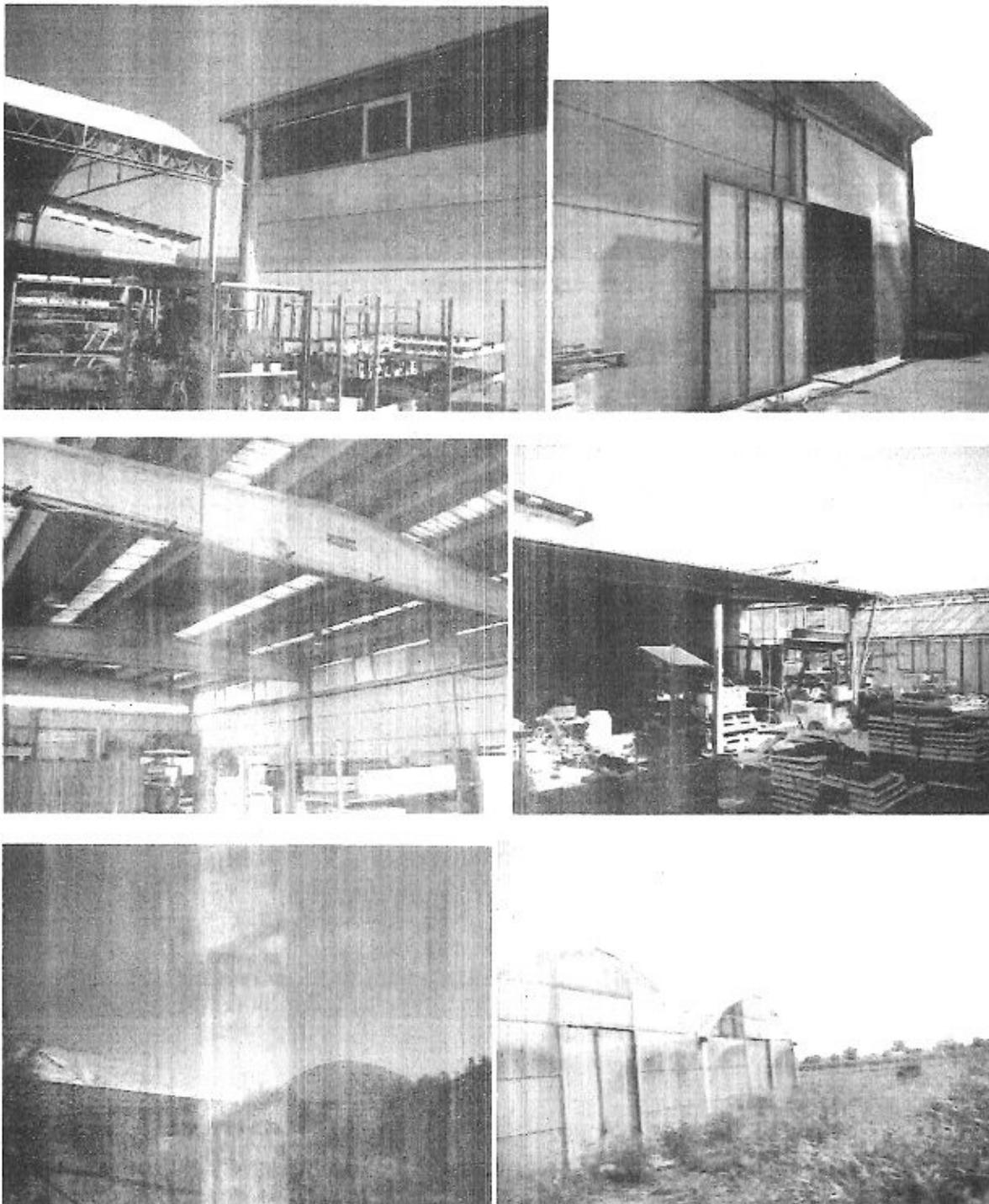
<b>Calcolo superfici di proprietà</b>		
<b>STRUTTURA ACCATASTATA al Fg. 22 MAPP. 424</b>		
Superficie principale	m <sup>2</sup> 450,00	
Superficie secondarie	m <sup>2</sup> 225,00	
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>
Capannone	m <sup>2</sup> 450,00	100 %
Tettoia e frigo	m <sup>2</sup> 225,00	25 %
<b>Superficie commerciale</b>		<b>m<sup>2</sup> 506,25</b>

<b>Calcolo superfici di proprietà</b>		
<b>TERRENI AGRICOLI con soprastanti parti in serre mobili</b>		
<b>al Fg. 22 MAPP. 4-12-159-160-16-161</b>		
Superficie catastale	m <sup>2</sup> 450,00	
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>
Terreni	m <sup>2</sup> 18.630,00	100 %
<b>Superficie commerciale</b>		<b>m<sup>2</sup> 18.630,00</b>



### Caratteristiche qualitative

Le strutture in muratura sono tipici capannoni di piccole dimensioni in struttura prefabbricata inseriti in un contesto produttivo di più ampie dimensioni funzionali alla specifica attività di florovivaista; i terreni agricoli sono utilizzati come appoggio delle serre mobili e spazi di servizio circostanti



## Precisazione

Immobile attualmente è occupato da cose e persone

### 1.3 Audit documentale e Due Diligence

#### 1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

**Anno di costruzione:** Anno 1991 per la struttura di cui al Fg. 22 mapp. 424

#### **Titoli autorizzativi reperiti in Comune di Grumello Cr.se ed Uniti:**

Limitati al Fg 22 mapp. 424 (ex mapp. 13) n.°21/91 del 02/10/1991 e succ. variante 21/91V. del 28/11/1991

*(N.B.: Tali provvedimenti urbanistici citati, sono stati recuperati presso il Comune di Grumello Cremonese; dallo loro analisi si evince che sono incompleti ed in parte non conformi allo stato dei luoghi.)*

- Agibilità non presente

**Anno di costruzione:** Anno n.d. per la struttura di cui al Fg. 22 mapp. 416

#### **Titoli autorizzativi non reperibili in Comune di Grumello Cr.se ed Uniti:**

Limitati al Fg 22 mapp. 416 (ex mapp. 248) il Comune non dispone presso i propri archivi di titoli edilizi come da mail ricevuta dallo scrivente in data 13/10/2020.

*(N.B.: Da verificare la possibilità di sanatoria edilizia in base ai vigenti regolamenti e strumenti urbanistici.)*

- Agibilità non presente

**Anno di costruzione:** Anno n.d. per la struttura di cui al Fg. 22 MAPP. 4-12-159-160-16-161

#### **Titoli autorizzativi per posa strutture provvisoria di serre mobili non reperibili in Comune di Grumello Cr.se ed Uniti:**

Limitati al Fg. 22 Mapp. 4-12-159-160-16-161 il Comune non dispone presso i propri archivi di titoli edilizi come da mail ricevuta dallo scrivente in data 13/10/2020.

*(N.B.: Da verificare la possibilità di posa strutture precarie e provvisorie in base ai vigenti regolamenti e strumenti urbanistici.)*

- Agibilità non presente

**Strumento urbanistico:** PGT zona agricola come da C.D.U.

#### **Limitazioni urbanistiche**

Sono presenti vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici da rispettare e distanze cimiteriali.



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto LOSI Geom. MAURIZIO , iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Cremona al n.° 1377, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Cremona, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Grumello Cr.se ed Uniti, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica dello stato dei luoghi in quanto presenti costruzioni mobili a serra non autorizzate neppure temporaneamente, e fabbricati realizzati in difformità alla documentazione urbanistica presentata..

## 1.4 Rispondenza catastale

### Comune di Grumello Cr.se:

intestato alla

NCU Fg. 22 mapp 416 cat. D/10 Rendita €. 1.302,28 (ex mapp. 248)

### Comune di Grumello Cr.se:

intestato al

NCU Fg. 22 mapp 424 cat. D/10 Rendita €. 1.538,00 ( ex mapp. 13)

NCTR Fg. 22 mapp. 4	Qual. Serra	Cl. U Sup. Mq. 6550,00	R.D. €. 236,80	R.A. €. 108,25
NCTR Fg. 22 mapp. 12	Qual. Bosco Ceduo	Cl. U Sup. Mq. 600,00	R.D. €. 1,24	R.A. €. 0,22
NCTR Fg. 22 mapp. 16	Qual. Serra	Cl. U Sup. Mq. 9730,00	R.D. €. 331,66	R.A. €. 160,80
NCTR Fg. 22 mapp. 159	Qual. Bosco Ceduo	Cl. U Sup. Mq. 160,00	R.D. €. 0,33	R.A. €. 0,06
NCTR Fg. 22 mapp. 160	Qual. Sem Irr	Cl. 2 Sup. Mq. 460,00	R.D. €. 3,09	R.A. €. 4,28
NCTR Fg. 22 mapp. 161	Qual. Serra	Cl. U Sup. Mq. 1130,00	R.D. €. 236,80	R.A. €. 108,25

Elenco documentazione visionata: estratto di mappa, schede catastali, visure catastali

Data verifica catastale: 30/07/2020 e relativo sopralluogo del 31/07/2020



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto LOSI Geom. MAURIZIO, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Cremona al n.° 1377, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Cremona, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Cremona \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

## 1.5 Verifica della titolarità

### Inquadramento della titolarità

#### Titolo di provenienza:

C/v a rogito Dr Quaini Giancarlo in data 08/03/1991 Rep. 38343/4011  
 Quota di proprietà 1/1 del Fg. 22 mapp. 4

#### Titolo di provenienza:

C/v a rogito Dr Quaini Giancarlo in data 08/03/1991 Rep. 38343/4011  
 Quota di proprietà 1/1 del Fg. 22 mapp. 12-13-16-159-160-161

#### Titolo vincolo di asservimento agricolo:

A rogito Dr Quaini Giancarlo in data 15/11/1994 n.° 53022

#### Condizioni limitanti:

- Servitù come da titoli di provenienza e trascrizioni
- Vincoli urbanistici: vincoli di zona agricola
- Atto pignoramento immobiliare del 05/07/2018 n. 2326 Credito Padano mail [redacted]
- Iscrizione ipotecaria giudiziale n. 19 del 01/06/2016 4737/699 [redacted] mail [redacted]
- Decreto ingiuntivo n 1230/2015 del 06/06/2015 [redacted] mail [redacted]
- Decreto ingiuntivo n 2825/2015 del 02/07/2015 [redacted]
- Decreto ingiuntivo n. 1082/2015 del 21/09/2015 2777/2015 [redacted] mail [redacted]
- Atto di intervento [redacted]
- Atto di intervento [redacted]
- Atto di intervento [redacted]
- Decreto ingiuntivo n 1486/2015 del 16/06/2015 [redacted]



### Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

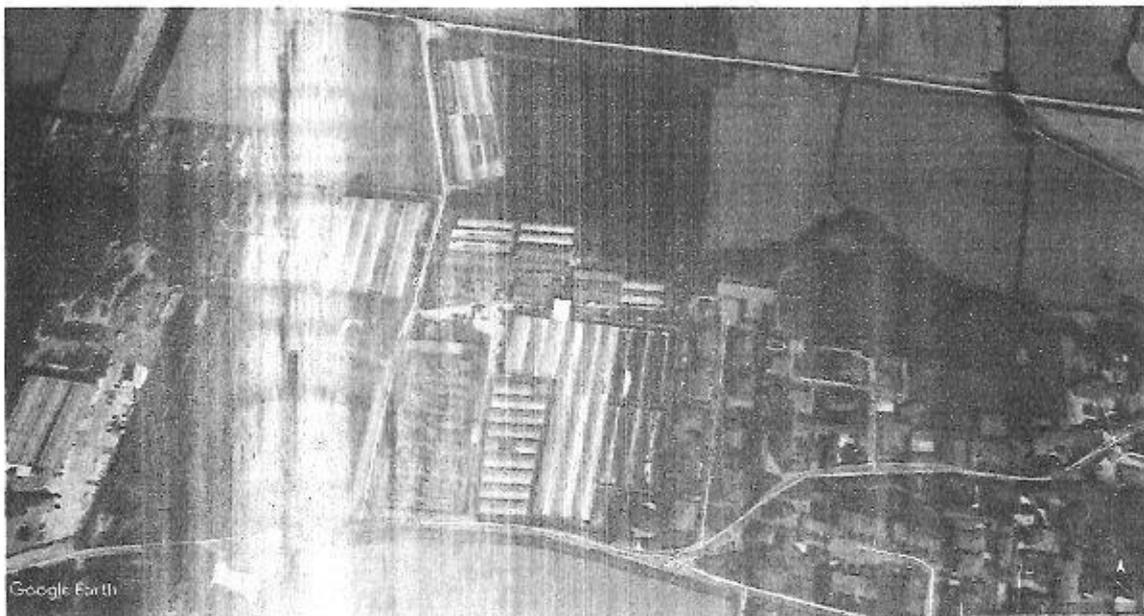
Occupato dalla [REDACTED]

#### 1.6 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

- Servitù come da titoli di provenienza e trascrizioni
- Vincoli urbanistici: vincoli di zona agricola
- Atto pignoramento immobiliare del 05/07/2018 n. 2326 Credito Padano mail [REDACTED]
- Iscrizione ipotecaria giudiziale n. 19 del 01/06/2016 4737/699 [REDACTED]
- Decreto ingiuntivo n 1230/2015 del 06/06/2015 [REDACTED]
- Decreto ingiuntivo n 2825/2015 del 02/07/2015 [REDACTED]
- Decreto ingiuntivo n. 1082/2015 del 21/09/2015 2777/2015 [REDACTED]
- Atto di intervento [REDACTED]
- Atto di intervento [REDACTED]
- Atto di intervento [REDACTED]
- Decreto ingiuntivo n 1486/2015 del 16/06/2015 [REDACTED]

#### 1.7 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

- Non rilevati



1.8 Riepi

1.9 logo dei valori di stima

**LOTTO:**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

**Comune di Grumello Cre:**

intestato alla

NCU Fg. 22 mapp. 416 cat. D/10 Rendita €. 1.302,28 (ex mapp. 248)

**Comune di Grumello Cre:**

intestato a

NCU Fg. 22 mapp. 414 cat. D/10 Rendita €. 1.538,00 (ex mapp. 13)

NCTR Fg. 22 mapp. 4	Qual. Serra	Cl. U Sup. Mq. 6550,00 R.D. €. 236,80 R.A. €. 108,25
NCTR Fg. 22 mapp. 12	Qual. Bosco Ceduo	Cl. U Sup. Mq. 600,00 R.D. €. 1,24 R.A. €. 0,22
NCTR Fg. 22 mapp. 16	Qual. Serra	Cl. U Sup. Mq. 9730,00 R.D. €. 331,66 R.A. €. 160,80
NCTR Fg. 22 mapp. 159	Qual. Bosco Ceduo	Cl. U Sup. Mq. 160,00 R.D. €. 0,33 R.A. €. 0,06
NCTR Fg. 22 mapp. 160	Qual. Sem Irr	Cl. 2 Sup. Mq. 460,00 R.D. €. 3,09 R.A. €. 4,28
NCTR Fg. 22 mapp. 161	Qual. Serra	Cl. U Sup. Mq. 1130,00 R.D. €. 236,80 R.A. €. 108,25

**Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 373.138,40**  
**diconsi Euro Trecentosettantatremilacentotrentotto/40**  
**(vedasi analisi estimativa)**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 275.900,00**  
**diconsi Euro Duecentosettantacinquemilanovecento/00**  
**(vedasi analisi estimativa)**



## 1.10 Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del *"più probabile valore in libero mercato"* e del *"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"* nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

### 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 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*"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 alcuna costrizione."*

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 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*



### **Assunzioni limitative**

Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza dell'attuale conduttore Sig. Hazim Azeddine.

Non sono stati effettuati collaudi statici o di funzionamento degli impianti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute.

I dati di comparazione sono stati selezionati in virtù della migliore attinenza al subject, prediligendo le fonti più attendibili (atti e contratti preliminari registrati in primis, annunci pubblicitari per cui è stato possibile interpellare l'agenzia ed ottenere informazioni circa eventuali recenti trattative intercorse ed ottenendo informazioni circa la percentuale di sconto medio, generalmente rilevabile, per il segmento di mercato individuato rispetto al prezzo pubblicizzato).

Il computo delle superfici è stato effettuato sulla base della documentazione reperita in catasto previo rilievo in sito delle principali direttrici rilevate in loco.

Le certificazioni urbanistiche, catastali, di provenienza e le altre documentazioni sono state recuperate direttamente dallo scrivente presso i vari Uffici di competenza.

La validità dei valori espressi si intende limitata all'attuale momento storico e condizioni del mercato immobiliare locale, nonché all'ordinario mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene rilevate (vedasi documentazione fotografica allegata).

### **Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_Highest and Best Use)**

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati, in quanto opere di vendita frazionata delle unità immobiliari esistenti e/o di cambio di destinazione d'uso, comporterebbero costi e tempi per la realizzazione di tali modifiche importanti e con un rischio immobiliare di potenziale vendita/collocazione del bene trasformato non calcolabile a breve periodo.

### **Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO; è un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e sul costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza, con note per limiti ed assunzioni

METODO DEL CONTRONTO DI MERCATO su base valori Omi è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili connotati di recente e di prezzo o canone noti.



## 1.11 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Cremona: **LOSI Geom. MAURIZIO**

Perito Incaricato	<b>MAURIZIO LOSI</b>	Titolo	<b>Geometra</b>	Provincia	<b>CR</b>
Ordine/Albo	Collegio dei Geometri	n. iscrizione	<b>1.377</b>		
Accreditamenti	Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)	n. iscrizione	<b>VI-0039</b>	Ente:	<b>Kiwa - Accredia</b>
Accreditamenti	Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)	n. iscrizione	<b>P150013VI</b>	Ente:	<b>Ricec - Accredia</b>
Accreditamenti	Titolo REV	n. iscrizione	REV- IT/CNGeGI/2021/43	Ente:	<b>TEGoVA</b>
Recapiti	Tel. 349 7785228 info@mauriziosl.it				

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHLARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di aver svolto il proprio lavoro nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.

Cremona, li 10/12/2020



## **1.12 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

- 1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato*
- 2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata*
- 3. Elaborati fotografici degli esterni ed interni*
- 4. Atto di provenienza*
- 5. Titoli autorizzativi*
- 6. Estratto mappa catastale*
- 7. Schede catastali*
- 8. Visure storiche catastali*
- 9. Ispezioni telematiche*
- 10. Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica*



## 1.13 Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO unico:

**Strutture produttive da regolarizzare catastalmente ed urbanisticamente, accessori, terreni agricoli in parte coperti da serre mobili, il tutto inserito in un più ampio contesto vivaistico.**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Comune di Grumello Cremonese

intestato al

NCU Fg. 22 mapp. 416 cat. L/10 Rendita €. 1.302,28 (ex mapp. 248)

Comune di Grumello Cremonese

intestato al

NCU Fg. 22 mapp. 424 cat. L/10 Rendita €. 1.538,00 (ex mapp. 13)

Comune di Grumello Cremonese

intestato al Sig. Montanaro Gianmario

NCTR Fg. 22 mapp. 4 Qual. Serra Cl. U Sup. Mq. 6550,00 R.D. €. 236,80 R.A. €. 108,25

NCTR Fg. 22 mapp. 12 Qual. Bosco Ceduo Cl. U Sup. Mq. 600,00 R.D. €. 1,24 R.A. €. 0,22

NCTR Fg. 22 mapp. 16 Qual. Serra Cl. U Sup. Mq. 9730,00 R.D. €. 331,66 R.A. €. 160,80

NCTR Fg. 22 mapp. 159 Qual. Bosco Ceduo Cl. U Sup. Mq. 160,00 R.D. €. 0,33 R.A. €. 0,06

NCTR Fg. 22 mapp. 150 Qual. Sem. In Cl. 2 Sup. Mq. 460,00 R.D. €. 3,09 R.A. €. 4,28

NCTR Fg. 22 mapp. 151 Qual. Serra Cl. U Sup. Mq. 1130,00 R.D. €. 236,80 R.A. €. 108,25

**Più probabile valore in libero mercato :**

**€. 373.138,40**

diconsi Euro Trecentosettantatremilacentotrentotto/40

**Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) :**

**€ 275.900,00**

diconsi Euro Duecentosettantacinquemilanovecento/00

determinato con il criteri e metodologie di stima allegate.

Cremona, li 10/12/2020

Il C.T.U.

Maurizio Geom. Losi

