

Zambellini geom. Bruno

Studio Tecnico

Via Cadorna, 21/C - Crema

Tel 0373 256880

Cell. 3385244333

info@geometrbrunozambellini.it

bruno.zambellini@geopec.it

www.geometrbrunozambellini.it



TRIBUNALE DI CREMONA

PROCESSO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 113/2018

a cui è riunita la RGE 30/2023

Promosso da: [REDACTED] rappresentata

dagli avv.ti Paolo Soardo e Marcello Lattari

[REDACTED]
Giudice dell'Esecuzione: Avv. N. Corini

Esperto: Geom. Bruno Zambellini



RELAZIONE

Esec. Imm. RGE 113/2018 + RGE 30/2023 [REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini



SCHEDA SINTETICA – lotto unico

Diritto: quota di proprietà di 1/1.

Descrizione: Il compendio è costituito da due capannoni destinati a ricovero animali con attrezzatura di mungitura, silos, vasca liquami e locali sgombero disposti su tre piani fuori terra e tettoia ricovero mezzi agricoli.

Abitazione in linea disposta su due piani fuori terra.

Area esterna comune a terzi.

Ubicazione: Comune di Rivolta d'Adda (CR) Cascina Rancata.

Contesto: Agricolo, zona periferica.

Stato: locali sgombero in stato precario, da ristrutturare, tettoia in stato mediocre, capannoni/stalla in stato mediocre il capannone con mungitura, discreto il secondo, modeste le condizioni dell'abitazione.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati

Foglio 3 mapp. 91 - cat. D/10 – rendita euro 6.887,40 – P. T.

Foglio 3 mapp. 190 sub. 2 graffato mapp. 191 - cat. D/10 – rendita euro 10.000,00 – P. T-1-2-3.

Foglio 3 mapp. 190 sub. 1 - cat. A/3 – cl. 2 – consistenza vani 6 - rendita euro 309,87 – P. T-1. Località Rancata snc

Foglio 3 mapp. 106 – corte – sup. mq 2.260.

Differenze rispetto ai pignoramenti: no.

Confini da Nord in contorno.

Del mapp. 91: mapp.97, 49, 111, roggia.

Dei mapp. 190, 191, 106: mapp. 55, roggia, mapp. 101, 180, 176, 108, fossato, mapp. 181, fossato, mapp. 179.



Irregolarità/abusi: si, necessaria parziale demolizione e sanatoria.

Valori di stima:

Valore di mercato	euro 632.000,00
Valore di mercato "corretto"	euro 530.100,00
Valore di vendita forzata	euro 467.000,00

Vendibilità: scarsa a causa dell'assenza, nel compendio, di terreni agricoli.

Occupazione: beni utilizzati da impresa individuale [redacted] per effetto di scrittura privata non depositata e non opponibile alla procedura.

Abitazione utilizzata [redacted]

[redacted]

APE: esenti in quanto trattasi di edifici rurali privi di impianto di riscaldamento.

L'abitazione rientra in classe G con fabbisogno termico di 404,63 kWh/mqanno.

Caratteristiche della zona: La Cascina Rancata è ubicata a Nord del centro abitato, dista circa 3 km dal centro del Comune di Rivolta d'Adda. La zona è sostanzialmente agricola.

Caratteristiche delle zone confinanti.

Rivolta d'Adda è un comune della provincia di Cremona di oltre 8.000 abitanti.

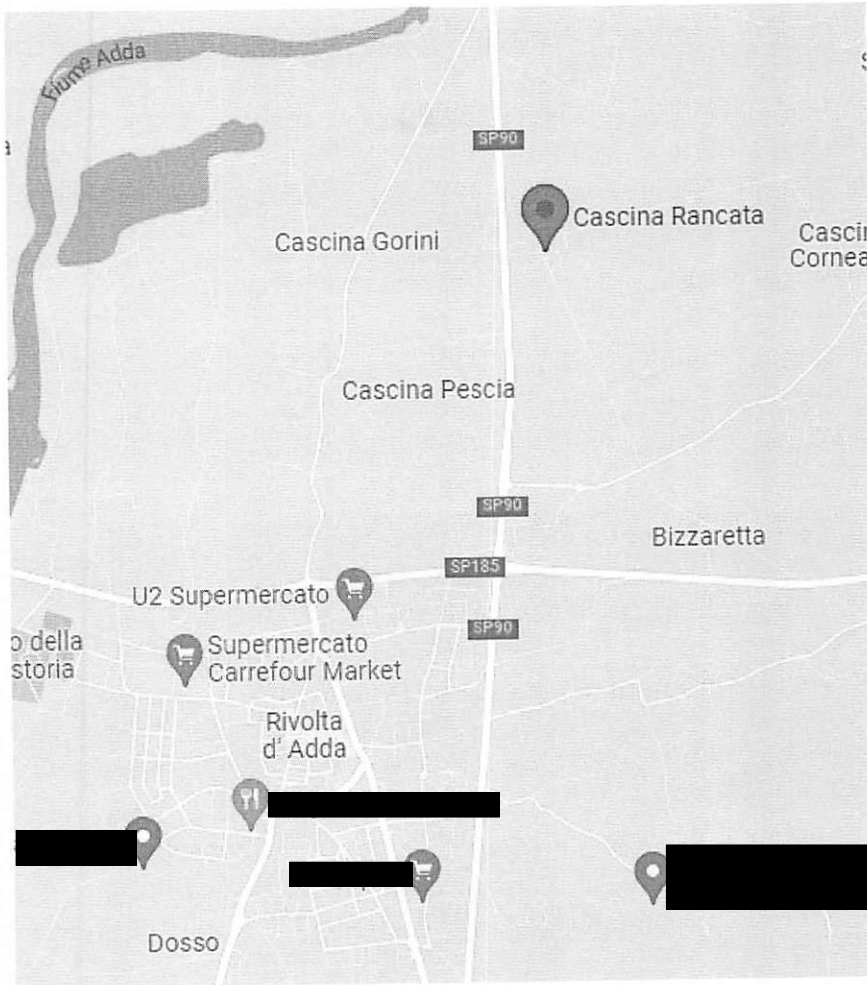
Sono presenti tutti i principali servizi.

Dista dal Capoluogo 60 km, solamente 20 km da Lodi e 30 km da Milano.

Il paese, non attraversato dalla ferrovia, è collegato con un servizio di autobus alle stazioni di Cassano d'Adda, Pioltello, Caravaggio e Treviglio.

Le attività più sviluppate rientrano nell'ambito delle coltivazioni e dell'allevamento, buona presenza anche delle attività artigianali.





Inquadramento territoriale – Google Maps



PERIZIA DI STIMA

QUESITO

In data 18/9/2023 il Giudice disponeva *un'estensione dell'incarico conferito all'esperto con decreto del 22.6.2021 nel senso che dovrà essere periziato anche l'immobile n. 2 indicato nell'atto di pignoramento; il perito dovrà quindi depositare un nuovo elaborato che contenga tutti gli immobili, tenendo conto del pignoramento anche del cortile di cui al mappale n. 106 (comune con la proprietà Zanchi), e al quale dovrà essere allegata tutta la documentazione (anche quella già depositata in precedenza).*



OPERAZIONI PERITALI

Avendo già effettuato le due stime precedenti, non si è reso necessario ampliare la due diligence già ampiamente effettuata, ad eccezione dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie e non vi è la necessità di effettuare ulteriori sopralluoghi.



RISPOSTE AI QUESITI

PREMESSA

Tutti i beni elencati nell'atto di pignoramento iniziale, cioè quelli della procedura RG 113/2018 erano già stati periziati in precedenza.

Il cortile di cui al foglio 3 mappale 106 di cui alla procedura riunita RG 30/2023 viene inserito nella presente relazione.

LOTTO UNICO

Non è conveniente suddividere i beni in più lotti.

DESCRIZIONE

I beni oggetto di procedura, sono costituiti da una stalla con locale mungitura edificata all'incirca nel 1970 con copertura di lastre in fibrocemento probabilmente contenenti amianto, un capannone "stalla" adiacente edificato come ampliamento nell'anno 2000, silos orizzontale per deposito mangimi, vasca contenimento liquami.

Sul mappale 91 si riscontrano inoltre vari locali accessori e tettoie non censiti ed edificati senza titolo autorizzativo che dovranno essere rimossi.



Vi è anche una porzione di fabbricato di tre piani fuori terra facente parte del mappale 190 con locali "sgombero" che necessiterebbero di un sostanziale intervento di manutenzione straordinaria e la casa di abitazione sotto descritta. L'abitazione è disposta su due livelli.

Al piano terra si trova un porticato di tre campate, soggiorno, cucina, ampio disimpegno con accesso al bagno e con scala interna a struttura portante metallica e legno per raggiungere il piano superiore.

Al piano primo, oltre al disimpegno della scala si trovano altri tre locali destinati a camere da letto ed un loggiato coperto di due campate.

Da segnalare che vi è un collegamento diretto sia ad un altro locale definito sulla scheda catastale (errata) *altra unità immobiliare*, sia al subalterno n. 2 del mappale 190.

Completa il tutto una tettoia con struttura portante metallica utilizzata per il ricovero dei materiali agricoli.

L'immobile n. 2 individuato nell'atto di pignoramento consiste in un'abitazione disposta su due livelli facente parte del più ampio mappale 190.

Al piano terra si trova un porticato di tre campate, soggiorno, cucina, ampio disimpegno con accesso al bagno e con scala interna a struttura portante metallica e legno per raggiungere il piano superiore.

Al piano primo, oltre al disimpegno della scala si trovano altri tre locali destinati a camere da letto ed un loggiato coperto di due campate.

Da segnalare che vi è un collegamento diretto sia ad un altro locale definito sulla scheda catastale (errata) *altra unità immobiliare*, sia al subalterno n. 2 del mappale 190.

Maggiori indicazioni nelle pagine seguenti.

Esec. Imm. RGE 113/2018 + RGE 30/2023 [REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini



L'accesso ai vari immobili avviene tramite l'area comune di cui al mappale 106.

La corte comune ha una superficie catastale di mq 2260.

Per caratteristiche e finiture si rimanda all'ampia documentazione fotografica prodotta in allegato.



IDENTIFICAZIONE DEI BENI – DATI CATASTALI - CONFINI

Dati catastali.

Comune di Rivolta D'Adda (CR) - H357

Catasto Fabbricati

Foglio 3 mapp. 91 - cat. D/10 – rendita euro 6.887,40 – P. T.

Foglio 3 mapp. 190 sub. 2 graffato mapp. 191 - cat. D/10 – rendita euro
10.000,00 – P. T-1-2-3.

Foglio 3 mapp. 190 sub. 1 - cat. A/3 – cl. 2 – consistenza vani 6 - rendita euro
309,87 – P. T-1. Località Rancata snc

Intestati: [REDACTED] proprietà 100/100.

Inoltre:

Foglio 3 mapp. 106 – corte – sup. mq 2.260.

Esec. Imm. RGE 113/2018 + RGE 30/2023 [REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini



Rispondenza catastale.

Mappale 190 sub. 2 graffato mapp. 191: la scheda è sostanzialmente conforme.

Mappale 91: La scheda è sostanzialmente conforme ad eccezione di un'apertura di collegamento tra la zona mungitura e la stalla che risulta spostata sul lato opposto della parete.

Come sopra citato sul sedime del mappale 91 vi sono varie costruzioni non rappresentate.

Tenendo conto del fatto che varie costruzioni sono abusive ed andranno rimosse, risulta impossibile attualmente aggiornare la scheda catastale.

Mappale 190 sub. 1: la scheda catastale risulta difforme rispetto allo stato di fatto a causa di alcune variazioni interne ma il suo aggiornamento è difficoltoso per vari motivi che coinvolgono porzioni di immobile non rappresentate.



Data: 14/04/2022 - n. T82043 - Richiedente: ZAMBELLINI BRUNO

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Cremona	Denuncia Particolare protocollo n. CR00007837 del 12/02/2019 Planimetria di u.s.u. in Comune di Rivolta D'Adda Località Cascina Ranosta civ. SDC	
	Identificativi Catastali: Sezione: 3 Foglio: 3 Particella: 190 Subalterno: 1	Compilata da: FRANZONI CARLO PRIMO Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Bergamo N. 954

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
 h = 3.88

PIANO PRIMO
 h = 3.68

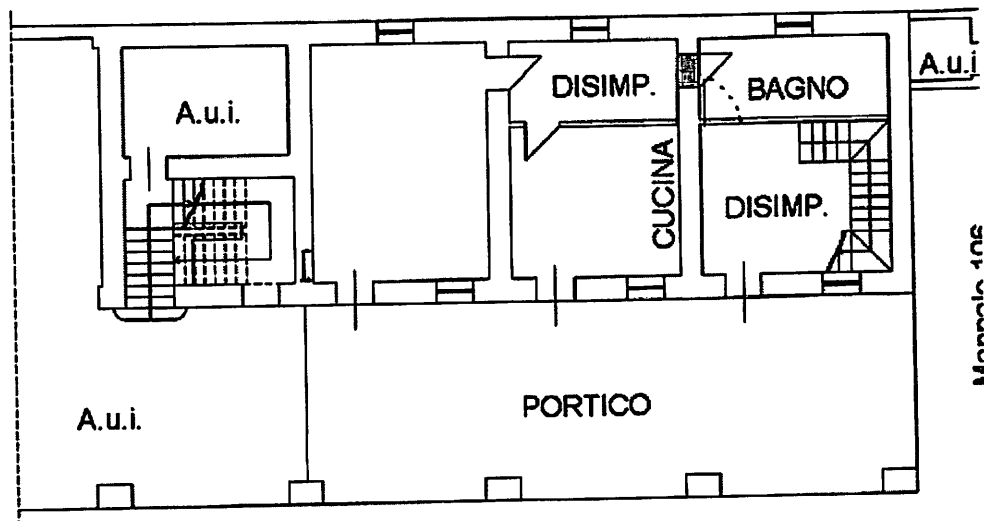
Comune di Rivolta d'Adda
 Data: 14/04/2022 - n. T82043 - Richiedente: ZAMBELLINI BRUNO
 Foglio n. 3 - Particella n. 190 - Subalterno n. 1

Ufficio Provinciale del Catastro Fabbricati - Sezione di Cremona - Via S. Felice 100 - 26100 Cremona - Tel. 0372/434111 - Fax 0372/434112

Esec. Imm. RGE 113/2018 + RGE 30/2023
Relazione del geom. Bruno Zambellini

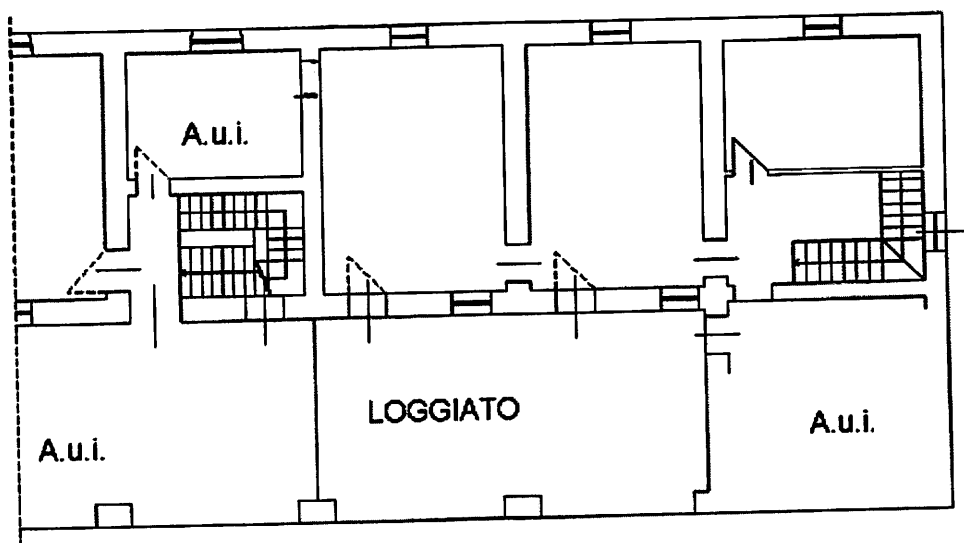


Mappale 106



Cortile comune
Mappale 106

diffornità abitazione piano terra



diffornità abitazione piano primo



Relativamente all'abitazione mapp. 190 sub. 1 è necessario fare alcune precisazioni.

L'atto di pignoramento immobiliare è datato 03-4-2018 con notifica in data 12-4-2018.

La scheda catastale del bene è stata depositata in data 12-02-2015.

Il bene identificato nell'atto di pignoramento come immobile n. 2 è il bene individuato al foglio 3, particella 190, sub. 1.

La particella 190 del foglio 3 è suddivisa in due unità immobiliari:

- sub. 1 bene oggetto della presente perizia;
- sub. 2 graffato particella 191 bene valutato nel primo incarico.

Ufficio provinciale di: CREMONA Territorio

Dati della ricerca

Catasto: Fabbricati
Comune: RIVOLTA D'ADDA Codice: H387
Foglio: 3 Particella: 190
Immobili individuati: 3

Elenco Immobili

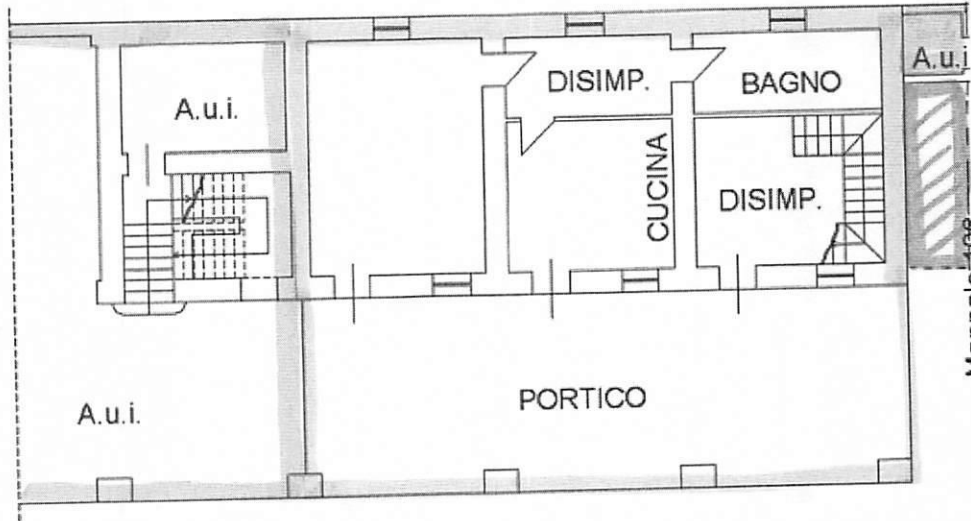
Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Partita	Rendita	Indirizzo
3	190	1			Eur. 309,07	LOCALITA' RANCATA n. SNC Piano T-1
3	190	2			Eur. 10000,00	LOCALITA' RANCATA n. SNC Piano T-1-2-3
3	191				Eur. 10000,00	LOCALITA' RANCATA n. SNC Piano T-1-2-3

Nella pagina seguente riporto con diversa colorazione le porzioni appartenenti ai relativi subalterni.

Esec. Imm. RGE 113/2018 + RGE 30/2023
Relazione del geom. Bruno Zambellini

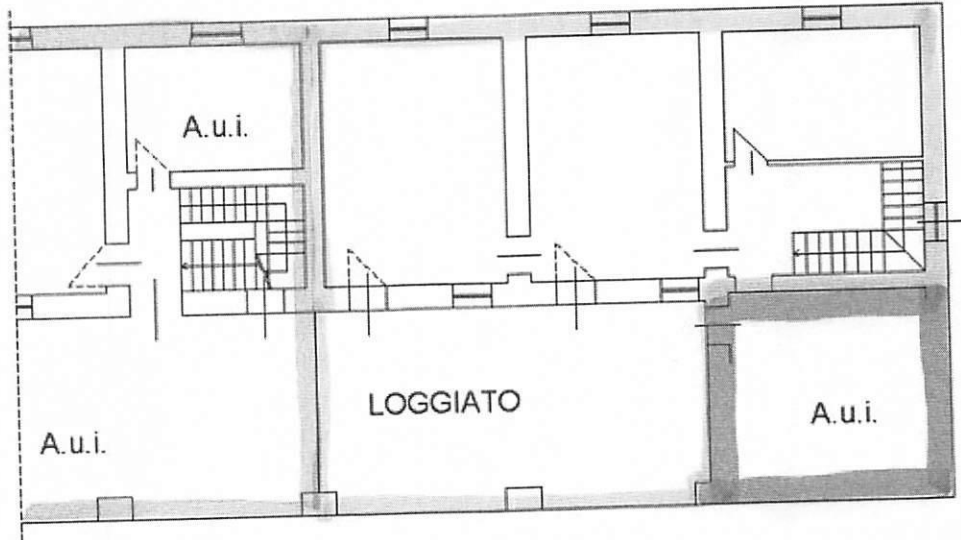


Mappale 106



Cortile comune
Mappale 106

Individuazione beni piano terra



Individuazione beni piano primo

rosa: part. 190 sub. 1

verde: part. 190 sub. 2 graffato part. 191

azzurro: ripostiglio edificato part. 106

viola: unità non definita

Esec. Imm. RGE 113/2018 + RGE 30/2023
Relazione del geom. Bruno Zambellini



Al piano terra, addossato all'immobile oggetto di valutazione ma insistente sul mappale 106, vi è un ripostiglio (azzurro nello schema della pagina precedente) che contiene il boiler di servizio per l'abitazione e due lavatrici.



Al piano primo, perimetrato nello schema della pagina precedente con il colore viola, vi è un locale accessibile dall'abitazione oggetto di perizia o dal loggiato sempre facente parte della part. 190 sub. 1.

Nella scheda catastale viene indicata la dicitura A.u.i. (altra unità immobiliare) ma, come sopra dimostrato, non esiste un ulteriore subalterno al mapp. 190 pertanto tale dicitura è errata.

Nella presente perizia si terrà conto per la consistenza e per la valutazione, unicamente del perimetro del bene pignorato come indicato nello schema precedente con il colore rosa.



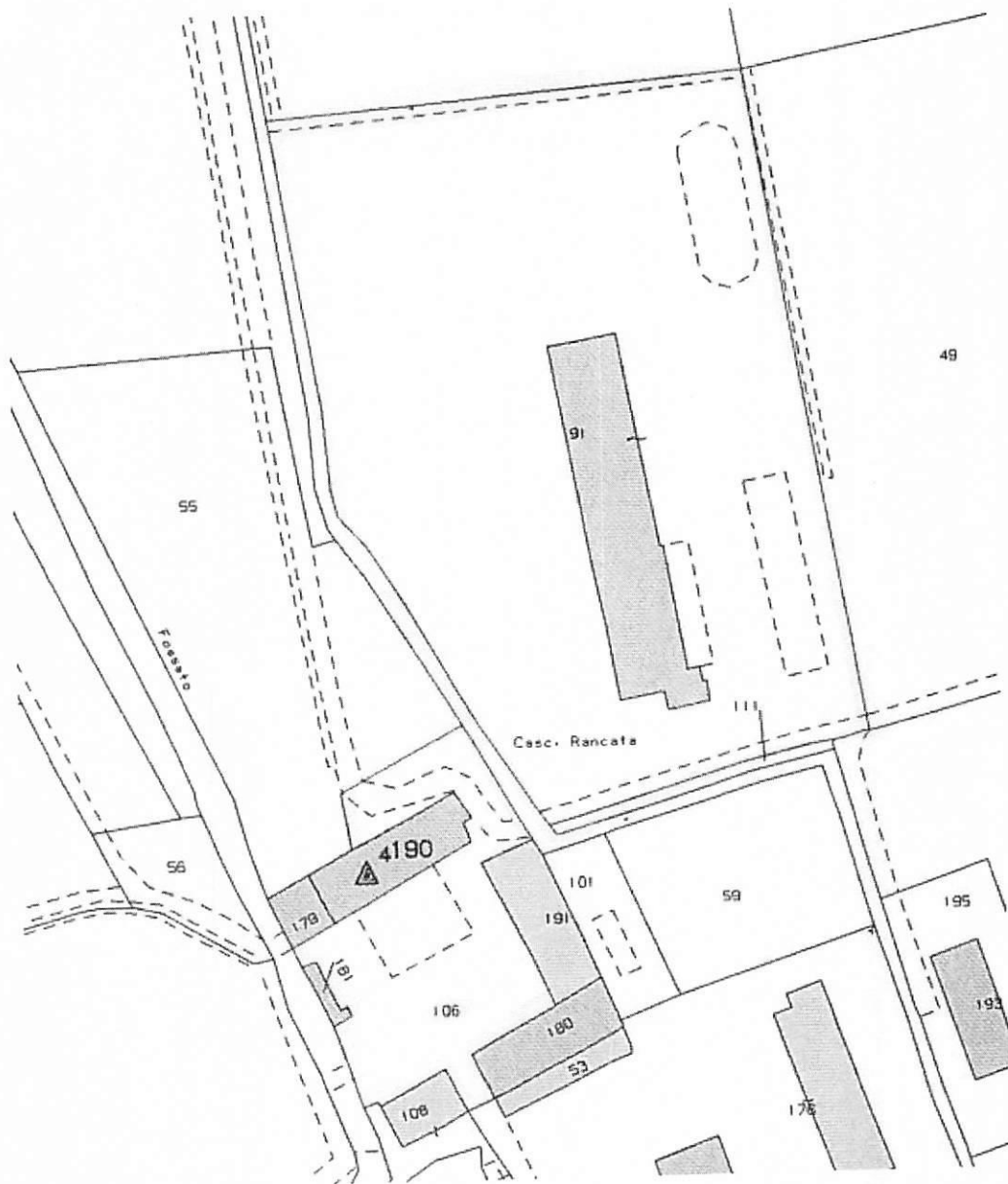
Per i motivi sopra esposti non è possibile, al momento, effettuare aggiornamenti dell'attuale scheda in quanto sarebbe necessario dapprima effettuare ripristini delle opere abusive non sanabili e trattare anche porzioni non colpite dal pignoramento.

Confini da Nord in contorno.

Del mapp. 91: mapp.97, 49, 111, roggia.

Dei mapp. 190, 191, 106: mapp. 55, roggia, mapp. 101, 180, 176, 108, fossato, mapp. 181, fossato, mapp. 179.





stralcio estratto mappa



SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

La due diligence edilizia, che è circoscritta alle unità immobiliari oggetto di procedura, è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale.

L'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

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

Il tecnico comunale ha reperito e mostrato le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica 442 prot. 2164 del 04/9/1963 rilasciato alla [REDACTED] "costruire una stalla per ricovero bovine":
- Concessione per l'esecuzione di opere ed impianti non destinati alla residenza del 02/01/1980 n. 2600 rilasciata [REDACTED] la costruzione di "stalletta per ricovero manze – sanatoria stalla esistente". In data 03/02/1992 il Comune di Rivolta d'Adda inviava un sollecito di completamento della pratica in quanto non risultava agli atti la fine lavori e la richiesta di agibilità. Nessuna comunicazione successiva.
- Denuncia di Inizio Attività del 12/07/2000 prot. 010572 presentata [REDACTED] [REDACTED] per "posa in opera di prefabbricato con caratteristiche di cui all'elaborato tecnico allegato, definito come – IMPIANTO TECNOLOGICO – ed

Esec. Imm. RGE 113/2018 + RGE 30/2023 [REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini



utilizzato per il deposito del mais da insilaggio, che verrà raccolto nel prossimo mese di agosto/2000", successiva dichiarazione di fine lavori del 19/12/2000;

- Concessione Edilizia n. 202/2000 prot. 16500 del 17/11/2000 per "trasformazione interna ed ampliamento della stalla per bovini da latte esistente a seguito di autorizzazione paesistica" rilasciata [REDACTED] in località Rancata; seguente Permesso di Agibilità 202/2000 del 18/03/2003 prot. 4538;

- Denuncia di Inizio Attività del 19/12/2001 prot. 018634 presentata [REDACTED] [REDACTED] per "variante in corso d'opera alla C.E. 202/2000 del 17/11/2000 con piccolo ampliamento del locale raccolta latte con frigor in quanto necessario per accogliere il nuovo e potenziato frigor. La copertura viene eseguita con lastre in fibrocemento color cotto su preesistente soletina";

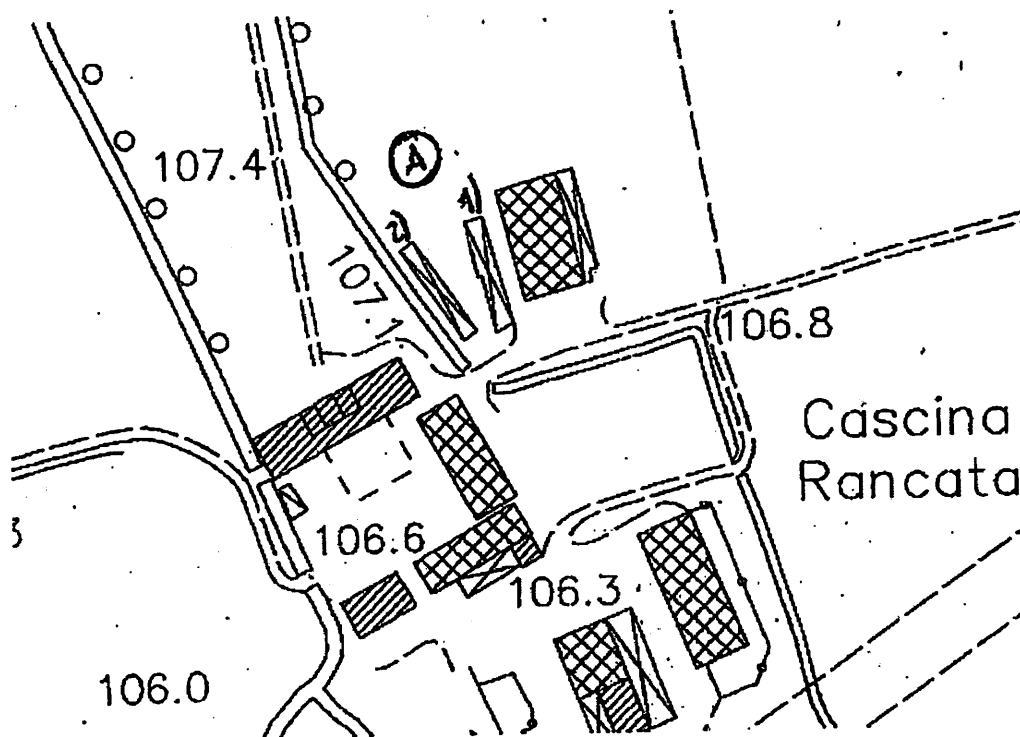
- Denuncia di Inizio Attività del 26/03/2002 prot. 004467 presentata [REDACTED] [REDACTED] per "variante di fabbricato esistente destinato a locale frigor per raccolta latte";

- Denuncia di Inizio Attività del 26/03/2003 prot. 004957 presentata [REDACTED] [REDACTED] per "opere minori – 1) rimozione e rifacimento di intonaco civile fatiscente sotto il portico senza modificare le esistenti aperture" – 2) formazione di un muretto a protezione dell'angolo legnaia, sotto la esistente tettoia posta a Sud-Est dell'abitazione" con successiva fine lavori e collaudo finale;



- Permesso di Costruire n. 8466 del 19/05/2015 per "realizzazione di n. 2
tensostrutture con copertura in telo in plastica per ricovero fieno" rilasciato alla

Si riscontra altresì agli atti un ordine di demolizione opere abusive n. 58 del
14/05/2018 emesso dal Comune di Rivolta d'Adda riguardante due edifici insistenti
sul mappale 91, non censiti in mappa catastale e non autorizzati, contraddistinti
con la lettera 1) e 2) nell'estratto fotogrammetrico sotto riportato.



Si tratta per il n. 1 di una struttura (ad Est) avente dimensioni pari a 4 mt di
larghezza e 30 mt di lunghezza, avente struttura mista lignea metallica, mono-
falda ed altezza pari a mt 2,85 con copertura in materiale fibroso, presumibilmente
eternit, adibita a ricovero bovini con superficie totale pari a mq 120,00;

Esec. Imm. RGE 113/2018 + RGE 30/2023
Relazione del geom. Bruno Zambellini



relativamente al n. 2 la struttura (ad Ovest) ha dimensioni simili alla struttura n. 1 edificata in metallo e prismi in cls, con copertura in materiale fibroso, presumibilmente eternit, parimenti adibita a ricovero bovini con superficie totale pari a mq 120,00.

A tale ordine di demolizioni si opponeva l'esecutato con ricorso al T.A.R. Lombardia che respingeva l'istanza.

Seguiva un'istanza prot. n. 8590 del 22/05/2019 inviata [redacted] al Comune di Rivolta d'Adda per una proroga dei termini di esecuzione delle demolizioni.

Il Comune di Rivolta d'Adda con raccomandata a.r. prot. n. 9192 del 31/05/2019 inviata al [redacted] chiedeva di integrare la richiesta di proroga con una tempistica degli interventi.

Non vi sono ulteriori comunicazioni tra le parti e gli edifici in oggetto sono tuttora in essere.

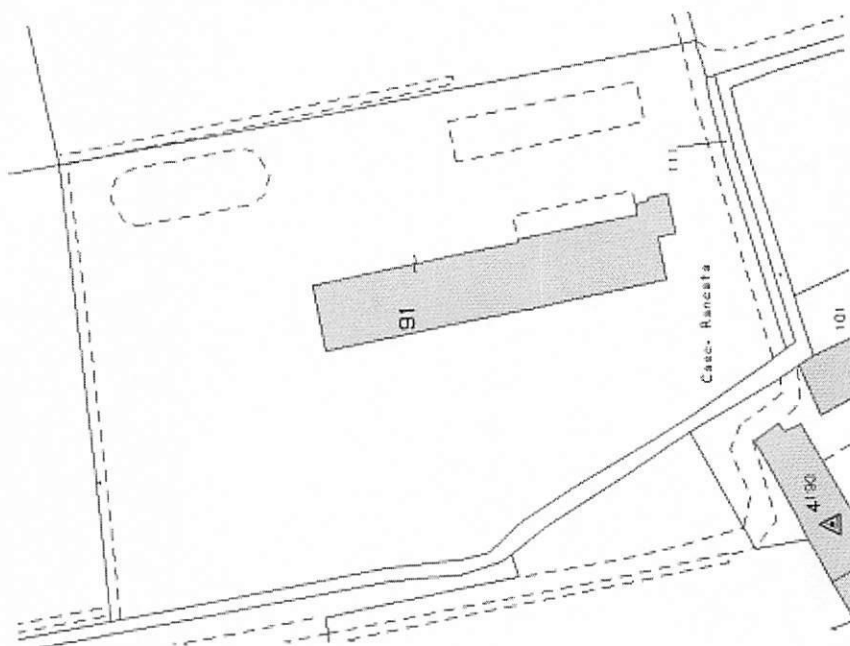
Quanto realizzato in assenza di titolo abilitativo e non inserito nell'attuale mappa catastale dovrà pertanto essere rimosso.

A maggior dettaglio si riportano alcune riprese effettuate dal sottoscritto con l'utilizzo di un drone e l'estratto mappa catastale attuale.





vista aerea zona "cascina"



stralcio estratto mappa catastale

Esec. Imm. RGE 113/2018 + RGE 30/2023 [REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambelli [REDACTED]



Relativamente all'abitazione sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie.

- Denuncia di Inizio Attività prot. 012737 del 18-08-2001, intestatario [REDACTED]
[REDACTED] per opere di manutenzione straordinaria ed adeguamento sanitario per il piano primo;

- Denuncia di Inizio Attività prot. 015988 del 31-10-2002, intestatario [REDACTED]
[REDACTED] per opere di variante alla D.I.A. di cui sopra.

Non riscontrato il certificato di agibilità.

RISPONDEZZA

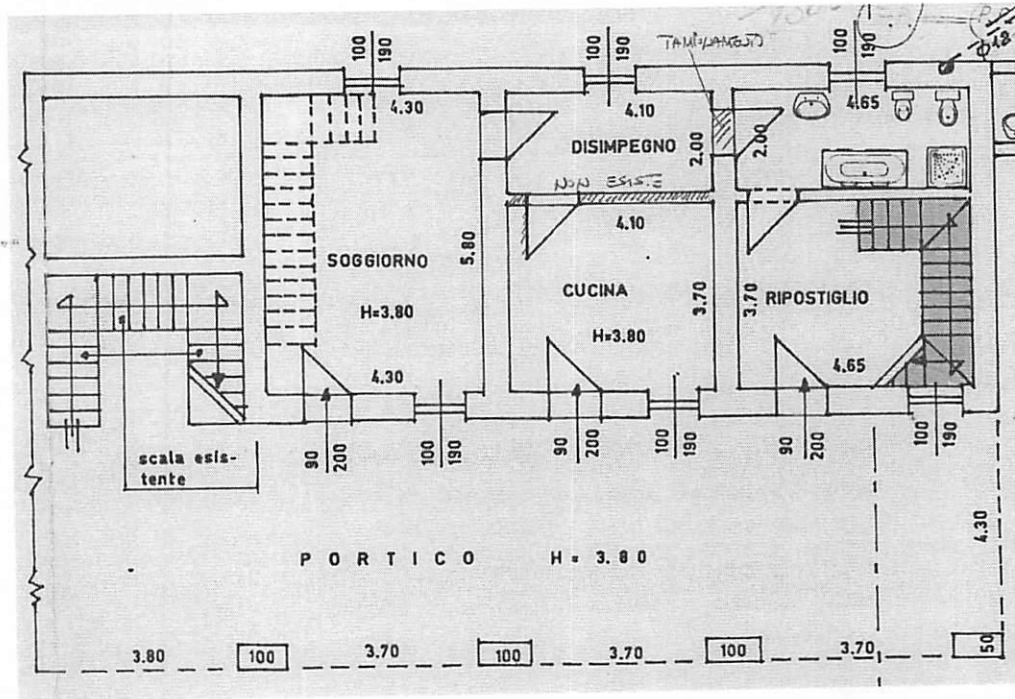
In riferimento alla tavola di progetto / comparativa della D.I.A. prot. 015988 del 31-10-2002 si segnalano le seguenti difformità.

Piano terra:

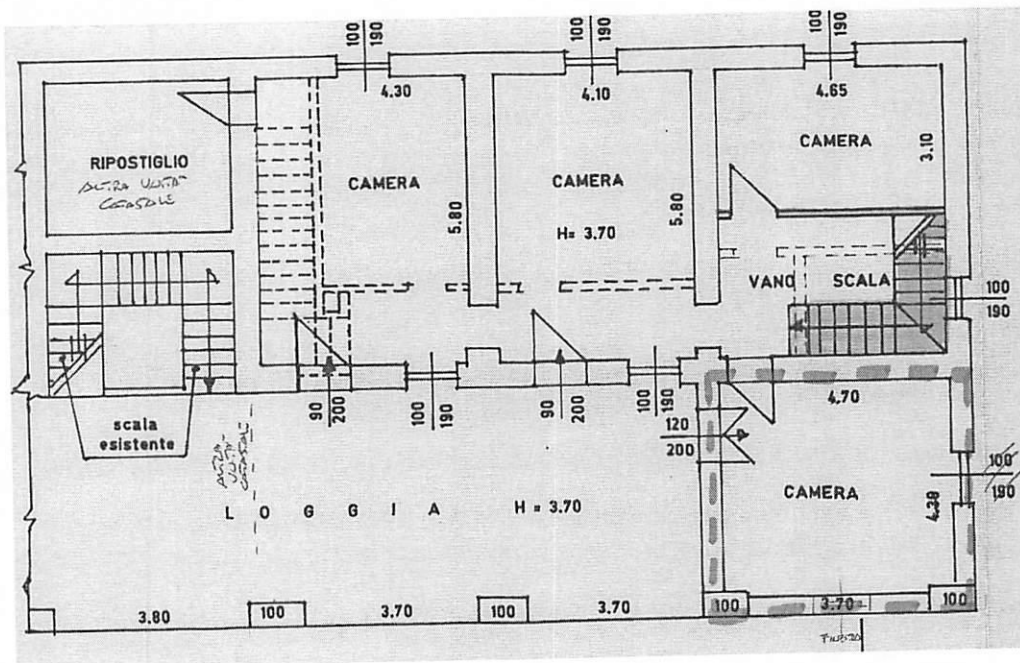
- non esiste la parete divisoria tra cucina e disimpegno;
- non esiste apertura di collegamento tra disimpegno e bagno.

Piano primo: sostanzialmente conforme.





difformità piano terra



stralcio tavola - piano primo

Esec. Imm. RGE 113/2018 + RGE 30/2023 [REDACTED]
 Relazione del geom. Bruno Zambellini [REDACTED]



Come già spiegato nelle pagine precedenti il locale contornato con il colore viola censito come "altra unità immobiliare" non viene considerato nella consistenza.

Il bene necessita di pratica di sanatoria.

Si specifica inoltre, come già accennato, che sul sedime dell'area part. 106 addossato all'abitazione è stato realizzato abusivamente un ripostiglio che dovrà essere demolito.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli edifici censiti in categoria D/10 quindi edifici rurali destinati all'attività agricola sprovvisti di impianti di climatizzazione sono esclusi dalla dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

L'abitazione risultava sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica, in ottemperanza al quesito lo scrivente ha provveduto alla redazione e deposito presso il catasto energetico regionale.

L'abitazione risulta in classe G con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale pari a 404,63 kWh/mqanno.



STATO DI POSSESSO

A seguito di apposita istanza, l'Agenzia delle Entrate di Crema ha attestato che il [REDACTED] non è soggetto dante causa partecipante in alcun contratto di locazione immobiliare registrato riguardante gli immobili oggetto di procedura.

Si è provveduto inoltre ad effettuare ulteriore istanza anche alla Confederazione Produttori Agricoli Copagri Lombardia la quale ha fornito una scrittura privata (allegata) con la quale [REDACTED] concedeva in locazione alla sig.ra [REDACTED] quale legale rappresentante dell'omonima impresa individuale i beni oggetto di procedura, datata 01/01/2020.

I beni venivano concessi a partire dal 01/1/2020 fino al 31/12/2027 con un canone annuo di euro 12.000,00 (nella locazione indicato erroneamente euro 48.000,00)

La scrittura non risulta opponibile alla procedura.

I beni sono utilizzati dall'esecutato e dai figli dell'esecutato [REDACTED]

VERIFICA PRESENZA RIFIUTI

Per quanto dai documenti reperiti dal Comune di Rivolta, sono presenti alcune tettoie e coperture in fibrocemento contenenti probabilmente amianto vista l'epoca di realizzazione

Non sono state eseguite indagini chimiche e/o geologiche del terreno.



Si rileva sempre dai documenti comunali che vi è stato uno spargimento di liquami non controllato e pertanto sarà necessario verificare ed eventualmente bonificare il terreno del mappale 91.

I costi non sono determinabili allo stato attuale in quanto sarebbe necessario effettuare molteplici indagini in vari punti del terreno.



CONSISTENZA E CRITERIO DI MISURAZIONE

Le superfici lorde sono indicative, desunte dagli elaborati e dal rilievo in loco, la successiva valutazione si intende comunque a corpo e non a misura.

Metodo utilizzato per la superficie principale: S.E.L. (superficie esterna lorda) comprende lo spessore dei muri perimetrali ed un mezzo dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e delle tramezzature, i pilastri.

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo "rapporto mercantile" che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

Le superfici conteggiate sono relative agli immobili regolarmente edificati, non vengono computate le superfici di costruzioni realizzate senza titolo abilitativo (esempio seconda tettoia stalla).

Stalla 1964 ed accessori

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	stalla 1964	460,00	1,00	460,00
T	accessori	40,00	1,00	40,00
T	tettoia	145,00	0,30	43,50
totale				543,50
arrotondamento				544,00



Stalla 2000

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	stalla/capannone 2000	680,00	1,00	680,00
totale				680,00
arrotondamento				680,00

Accessori				
Piano	Destinazione	Vol / S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	vasca liquami - mc	1.900,00	1,00	1.900,00
T	silos orizzontale	360,00	1,00	360,00

Locali sgombero

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	Loc. sgombero	69,00	1,00	69,00
T	Vano scala	33,00	1,00	33,00
T	Portico	121,00	0,30	36,30
1	Loc. sgombero	131,00	1,00	131,00
1	Terrazza	92,00	0,30	27,60
2	Loc. sgombero	98,00	1,00	98,00
2	Sottotetto	32,00	0,20	6,40
3	Loc. sgombero	48,00	1,00	48,00
3	Sottotetto	51,00	0,20	10,20
totale				459,50
arrotondamento				460,00

Esec. Imm. RGE 113/2018 + RGE 30/2023 [REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini



tettoia ricovero mezzi agricoli

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	tettoia ricovero mezzi	416,00	1,00	416,00
totale				416,00

abitazione

Piano	Destinazione	S.E.L.	Coeff.	Sup. eq.
T	abitazione p. terra	102,00	1,00	102,00
1	abitazione p. primo	100,00	1,00	100,00
T	portico	72,00	0,30	21,60
1	loggia	44,00	0,30	13,20
totale				236,80
arrotondamento				237,00

Corte comune part. 106: sup. catastale mq 2.260.



CRITERIO DI VALUTAZIONE

nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e verificare, nell'ordine:

- a) se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
 - b) se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*
- nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*

Non si tratta di quote indivise per i beni principali.

- 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.)

Viene pignorata l'intera quota di proprietà.



Basi del valore (definizione valore di mercato/valore di vendita forzata)

Si riportano di seguito le definizioni di Valore di Mercato e Valore di Mercato con assunzioni (vendita forzata), secondo gli standard internazionali (IVS).

Valore di mercato.

“il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un compratore 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”

Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata).

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”



Scelta del criterio di valutazione in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS).

Beni 1 e 3 (stalle, accessori)

Per procedere all'adeguata valorizzazione dei beni è necessario innanzitutto identificare, nel rispetto degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) il criterio di stima adeguato.

Non potendo riscontrare un numero sufficiente di immobili simili recentemente compravenduti e nemmeno un numero idoneo di canoni di locazione che permettano l'utilizzo della capitalizzazione del reddito, si deve procedere necessariamente con il metodo del costo, deprezzato (Cost Approach).

Il cost approach è un metodo di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Nel settore immobiliare le principali cause del deprezzamento di un edificio sono classificate in deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e obsolescenza economica.



VALUTAZIONE

Un'azienda agricola è normalmente costituita dai fabbricati e dai terreni coltivabili oltre che dalle eventuali strade aziendali, impianti, ecc.

In pratica si tratta di un complesso di beni organizzati dall'imprenditore agricolo per l'esercizio della propria attività.

Le stalle e relativi accessori quali locali mungitura, paddock, ecc., permettono il ricovero e la gestione del bestiame.

I terreni coltivabili possono fornire in parte quanto necessario per il sostentamento della mandria, sono determinanti ai fini del "peso vivo allevabile" e specialmente per l'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici.

Purtroppo la presente procedura riguarda unicamente gli immobili residui un tempo facenti parte della più ampia azienda agricola.

Considerati separatamente dai terreni (già alienati in altre procedure) gli immobili non sono di certo appetibili sul mercato e con le varie problematiche dal punto di vista delle irregolarità edilizie, con la necessità di procedere a varie rimozioni e demolizioni il valore di mercato risulterà alquanto penalizzato.

Premesso quanto sopra si riporta la valutazione al costo effettuata.

La prima parte comprende le due stalle, gestite separatamente a causa della diversa vetustà, la vasca liquami ed il silos orizzontale.

Nella seconda parte rientrano i locali "sgombero" e la tettoia a struttura metallica.



ASSUNZIONI		
utile promotore	procedimento semplificato	0%
	procedim.finanziario - wacc	0,00%
	incidenza area (%)	0,00%

COSTI						
costo costruzione	n°	CATEGORIA D'OPERA	superf	costo UNIT.	totale costi	
	1	Stalla 1984	543	€	250,00	€
2	Stalla 2000	880	€	300,00	€	204.000,00
3	Vasca liquami (MC)	1900	€	40,00	€	76.000,00
4	Silos orizzontale	360	€	130,00	€	46.800,00
					€	-
					€	-
					€	-
					€	-
					€	-
					€	-
					€	-
					€	-
					€	-
					€	-
TOTALE Cc					€	482.550,00
spese tecn.	percentuale su c.c.		5%	€	482.550,00	
	TOTALE St					€ 23.127,50
oneri comunali	urbanizz. Primaria		0		€	-
	urbanizz. Secondaria		0		€	-
	costo costruzione		0		€	-
	TOTALE Oc					€ -
SOMMA COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE (Ct)					€	485.677,50

VALORE AREA			
valore area	rapporto complementare	0,0%	
	costi totali costruzione	€	485.677,50
	valore area	€	0,00
		€	0,00

UTILE PROMOTORE				
% sui costi sostenuti	costo costruzioni	0,00%	€	-
	spese tecniche	0,00%	€	-
	oneri concessionari	0,00%	€	-
	valore area	0,00%		
TOTALE Up				€ -

VALORE A NUOVO € **485.677,50**

DEPREZZAMENTO CATEGORIA D'OPERA 1					valore residuo		2,00%
formula	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà		
lineare	deterioramento fisico	costruzione	92%	65	57	€	107.328,54
		finiture	5%	25	25	€	6.651,75
		impianti	3%	30	21	€	2.793,74
costo	obsolescenza funz.	interventi di contenimento energetico					
SOMMA DEPREZZAMENTO						€	116.774,03

DEPREZZAMENTO CATEGORIA D'OPERA 2					valore residuo		5,00%
formula	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà		
lineare	deterioramento fisico	costruzione	100%	65	21	€	62.612,31
		finiture	0%	25	21	€	-
		impianti	0%	25	21	€	-
costo	obsolescenza funz.	interventi di contenimento energetico					

SOMMA DEPREZZAMENTO € **62.612,31**



DEPREZZAMENTO CATEGORIA D'OPERA 3						valore residuo	0,00%
formula	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà		
lineare	deterioramento fisico	costruzione	100%	40	21	€	39.900,00
		finiture	0%	25	21	€	-
		impianti	0%	15	15	€	-
costo	obsolescenza funz.	interventi di contenimento energetico					
SOMMA DEPREZZAMENTO						€	39.900,00

DEPREZZAMENTO CATEGORIA D'OPERA 4						valore residuo	0,00%
formula	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà		
lineare	deterioramento fisico	costruzione	100%	40	21	€	24.570,00
		finiture	0%	25	21	€	-
		impianti	0%	15	0	€	-
costo	obsolescenza funz.	interventi di contenimento energetico					
SOMMA DEPREZZAMENTO						€	24.570,00

VALORE ATTUALE			
valore a nuovo	€	485.677,50	
deprezzamento	€	243.856,34	
valore a costo di sostituzione deprezzato	€		241.821,16
ed in cifra tonda			€ 242.000,00



ASSUNZIONI		
utile promotore	procedimento semplificato	0%
	procedim.finanziario - wacc	0.00%
	incidenza area (%)	3.00%

COSTI					
costo costruzione	n°	CATEGORIA D'OPERA	superf	costo UNIT.	totale costi
		1	Locali sgombero	480	€ 800,00
	2	Tettoia deposito mezzi	418	€ 100,00	€ 41.800,00
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
					€ -
TOTALE Cc					€ 409.800,00
spese tecn.	percentuale su c.c.		5%	€ 409.800,00	
	TOTALE St				€ 20.480,00
oneri comunali	urbanizz. Primaria		0		€ -
	urbanizz. Secondaria		0		€ -
	costo costruzione		0,0		€ -
	TOTALE Oc				€ -
SOMMA COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE (Ct)					€ 430.080,00

VALORE AREA			
valore area	rapporto complementare	3,0%	
	costi totali costruzione	€ 430.080,00	
	valore area	€ 13.301,44	€ 13.301,44

UTILE PROMOTORE				
% sui costi sostenuti	costo costruzione	0,00%	€ -	procedimento semplificato
	spese tecniche	0,00%	€ -	
	oneri concessionari	0,00%	€ -	
	valore area	0,00%	€ -	
TOTALE Up				€ -

VALORE A NUOVO	€ 443.381,44
-----------------------	---------------------

DEPREZZAMENTO CATEGORIA D'OPERA 1						valore residuo	2,00%
formula	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà		
lineare	deterioramento fisico	costruzione	80%	80	70	€ 252.448,00	
		finiture	15%	40	40	€ 54.096,00	
		impianti	5%	30	30	€ 18.032,00	
costo	obsolescenza funz.	interventi di contenimento energetico					
SOMMA DEPREZZAMENTO						€ 324.576,00	

DEPREZZAMENTO CATEGORIA D'OPERA 2						valore residuo	5,00%
formula	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà		
lineare	deterioramento fisico	costruzione	100%	50	35	€ 27.664,00	
		finiture	0%	25	25	€ -	
		impianti	0%	25	25	€ -	
costo	obsolescenza funz.	interventi di contenimento energetico				€ -	

SOMMA DEPREZZAMENTO	€ 27.664,00
----------------------------	--------------------

Esec. Imm. RGE 113/2018 + RGE 30/2023
Relazione del geom. Bruno Zambellini



VALORE ATTUALE	
valore a nuovo	€ 443.381,44
deprezzamento	€ 352.240,00
valore a costo di sostituzione deprezzato	€ 91.141,44
ed in cifra tonda	€ 91.000,00

Somma valori immobili euro 242.000,00 + 91.000,00 = euro 333.000,00

Superficie (catastale) terreno mappale 91 = mq 14.130

Stima mono-parametrica in assenza di recenti compravendite euro/mq 5,00

Valore area = euro 70.650,00

Valore totale dei beni (arrotondato): euro 404.000,00



Adeguamenti e correzioni della stima in riferimento all'art. 568 c.p.c.

1) Sistemazioni irregolarità:		
- oneri per regolarizzazione urbanistica/catastale	euro	15.000,00
- spese bonifica (rimozione eternit, demolizioni edifici abusivi, rimozione strutture varie abusive, pulizia terreno)		
	euro	70.000,00
- spese condominiali insolute (2 anni)	euro	-
2) Limitazioni all'uso del bene:		
- Usufrutto, abitazione, ecc.	no	
- Stato d'uso e manutenzione	no	già considerato
- Stato di possesso	no	
- Vincoli e oneri giuridici	no	
Valore del bene a seguito aggiustamenti	euro	319.000,00

N.B. Non è possibile determinare la necessità di effettuare bonifiche di terreni, i cui costi inciderebbero pesantemente sul valore dei beni.



VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI (valore di vendita forzata).

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile (24 mesi / variazione annua 0% in un contesto di sostanziale stabilità del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene: non si ritiene di calcolare i mancati redditi in quanto il tempo può essere impiegato per la programmazione di demolizioni e ripristini;
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione, (24 mesi / variazione annua -1%) euro 6.380,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma e per eventuale presenza di vizi occulti -10% del valore dell'immobile euro 31.900,00;

Esec. Imm. RGE 113/2018 + RGE 30/2023 [REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini



riepilogando

Valore di mercato aggiust. art. 568 c.p.c.		euro	319.000,00
a) svalutazione		euro	0,00
b) mancati redditi	-	euro	0,00
c) deterioramento	-	euro	6.380,00
d) eventuali vizi occulti	-	euro	31.900,00
Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)		euro	280.720,00
Arrotondamento		euro	280.000,00



Bene n. 2 (abitazione)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS).

Il criterio di stima per la determinazione del Valore di Mercato è quello del confronto (Market Approach - MA).

Tale metodo rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il MA è un procedimento logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base di raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il metodo si basa sull'assunto elementare che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Ai fini dell'applicazione del metodo di stima sopra enunciato, il sottoscritto ha effettuato un'ampia ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto appartenenti al medesimo segmento di mercato, non sono stati riscontrati atti di vendite recenti in numero sufficiente.

Non essendo precluso l'utilizzo di asking price è stata effettuata un'ulteriore ricerca riscontrando vari immobili ritenuti congrui per la comparazione.

Si precisa che non si tratta di quote indivise e che viene pignorata l'intera quota di proprietà.

Esec. Imm. RGE 113/2018 + RGE 30/2023 [REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambelli



Segue procedimento Market Approach.

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	subject
FONTE	A.P.	200	300	400	
PREZZO		€ 210.000,00	€ 239.000,00	€ 178.000,00	
Sconto se Asking Price	%	12%	12%	12%	incogn
PREZZO CORRETTO		€ 184.800,00	€ 210.320,00	€ 156.640,00	
DATA	mesi	0	0	0	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	191,00	164,00	170,00	202,00
SUP. PORTICATO	mq.	0,00	0,00	0,00	72,00
SUP. LOGGIA	mq.	0,00	0,00	0,00	44,00
	mq.				
	mq.				
	mq.				
	mq.				
	mq.				
SERVIZI IGIENICI	n°	2	3	2	1
RISCALDAMENTO	n°	1	1	1	0
	n°				
	n°				
STATO MANUTENZIONE	n° #	3	4	3	2,5
CLASSE ENERGET.	n° ##	1	1	1	1
LIVELLO DI PIANO	n°	0	0	0	0

^ MISURA DELLE SUPERFICI Superficie esterna lorda (SEL)

SCALE E UNITA' DI MISURA		
<i>stato manutenzione</i>		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.	€	250,00
<i>classe energetica</i>		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m² classe	€	40,00
<i>servizi igienici</i>		
costo a nuovo	€	7.000,00
vetustà		20
vita utile attesa		25
costo deprezzato	€	1.400,00
<i>impianto : riscaldamento</i>		
costo a nuovo	€	12.000,00
vetustà		20
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	5.142,86

data		
*	incremento annuo	-1,80%
<i>livello di piano</i>		
**	incremento piano	0,00%

Esec. Imm. RGE 113/2018 + RGE 30/2023
Relazione del geom. Bruno Zambellini



TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE								
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	191,00	191,00	164,00	164,00	170,00	170,00
SUP. PORTICATO	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. LOGGIA	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		mq.						
		mq.						
		mq.						
		mq.						
		mq.						
		mq.						
totale		mq.		191,00		164,00		170,00
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	967,54	€	1.282,44	€	921,41

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
DATA *	€.	€ 315,00	€ 267,00	€ 267,00
SUP. PRINCIPALE ***	€/mq.	€ 921,41	€ 921,41	€ 921,41
SUP. PORTICATO	€/mq.	€ 276,42	€ 276,42	€ 276,42
SUP. LOGGIA	€/mq.	€ 276,42	€ 276,42	€ 276,42
	€/mq.			
	€/mq.			
	€/mq.			
	€/mq.			
	€/mq.			
	€/mq.			
SERVIZI IGIENICI	€.	€ 1.400,00	€ 1.400,00	€ 1.400,00
RISCALDAMENTO	€.	€ 5.142,86	€ 5.142,86	€ 5.142,86
	€.			
	€.			
STATO MANUTENZIONE #	€.	€ 47.750,00	€ 41.000,00	€ 42.500,00
CLASSE ENERGET. ##	€.	€ 7.640,00	€ 6.560,00	€ 6.800,00
LIVELLO DI PIANO **	€.	€ -	€ -	€ -

TABELLA 4 - VALUTAZIONE									
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		184.800,00	€		210.320,00	€		156.640,00
DATA	€ 315,00	+	€ -	€ 358,50	+	€ -	€ 267,00	+	€ -
SUP. PRINCIPALE	€ 921,41	+	€ 10.135,53	€ 921,41	+	€ 35.013,85	€ 921,41	+	€ 29.485,18
SUP. PORTICATO	€ 276,42	+	€ 19.902,49	€ 276,42	+	€ 19.902,49	€ 276,42	+	€ 19.902,49
SUP. LOGGIA	€ 276,42	+	€ 12.162,64	€ 276,42	+	€ 12.162,64	€ 276,42	+	€ 12.162,64
		+			+			+	
		+			+			+	
		+			+			+	
		+			+			+	
SERVIZI IGIENICI	€ 1.400,00	-	-€ 1.400,00	€ 1.400,00	-	-€ 2.800,00	€ 1.400,00	-	-€ 1.400,00
RISCALDAMENTO	€ 5.142,86	-	-€ 5.142,86	€ 5.142,86	-	-€ 5.142,86	€ 5.142,86	-	-€ 5.142,86
		+			+			+	
		+			+			+	
STATO MANUTENZIONE	€ 47.750,00	-	-€ 23.675,00	€ 41.000,00	-	-€ 61.500,00	€ 42.500,00	-	-€ 21.250,00
CLASSE ENERGET.	€ 7.640,00	+	€ -	€ 6.560,00	+	€ -	€ 6.800,00	+	€ -
LIVELLO DI PIANO	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
PREZZO CORRETTO	€		196.582,80	€		207.955,82	€		190.397,45

Esec. Imm. RGE 113/2018 + RGE 30/2023
Relazione del geom. Bruno Zambellin



DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	33%
Comparabile B	33%
Comparabile C	33%
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 198.312,06
ed in cifra tonda	€ 198.000,00

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato d <10%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	9,22
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	3,25
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	5,79
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	9,22

Adeguamenti e correzioni della stima in riferimento all'art. 568 c.p.c.

Valore di mercato	198.000,00
--------------------------	-------------------

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	5.000,00	
- oneri	0,00	
- spese di bonifica	0,00	
- spese condominiali insolute	0,00	
- limitazioni all'uso del bene	9.900,00	-5% in quanto deve essere lasciato l'accesso alla camera del p. 1 non pignorata
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00	
- stato d'uso e manutenzione	0,00	già considerato nella valutazione
- stato di possesso	0,00	
- vincoli ed oneri giuridici	0,00	

Valore di mercato "corretto"	183.100,00
-------------------------------------	-------------------

Esec. Imm. RGE 113/2018 + RGE 30/2023
 Relazione del geom. Bruno Zambellin



VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI (valore di vendita forzata).

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

Valore di mercato "corretto"	183.100,00
-------------------------------------	-------------------

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

Note

svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene (1% annuo) per mesi 18

2.746,50

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

0,00

il bene va considerato in lotto unico con gli immobili periziati in precedenza



deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione - mesi 18 (1% su base annua) 2.746,50

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 18.310,00

Valore di mercato con assunzioni	159.297,00
arrotondamento	159.000,00

riepilogando

Valore di mercato "corretto" (arrotondato) euro 183.000,00

Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata) euro 159.000,00



BENE – CORTE PART. 106

Si premette che nelle precedenti relazioni di stima, la necessità di utilizzare per l'accesso ai vari beni, l'area comune indivisa rappresentata dal mappale 106, con quota non definibile di terzi, era comunque già stata considerata.

Un'area esterna di passaggio, non recintata e di proprietà comune, non incide in modo significativo sul valore dei beni principali.

Ciò premesso, dovendo comunque valorizzare tale bene, si ritiene che, qualora l'area esterna fosse stata di interamente di proprietà dell'esecutato, avrebbe potuto avere un valore unitario marginale massimo pari al 5% del valore unitario del fabbricato principale.

Il fabbricato principale, in questo caso l'abitazione, ha un valore unitario al mq di euro 770,00 circa.

Ne deriva che l'area avrebbe avuto un valore di 38,50 €/mq e quindi un valore totale di € 87.000,00 circa.

Visionando l'estratto mappa si può supporre che la superficie dei fabbricati dell'esecutato, rispetto a quella dei fabbricati di terzi insistenti sull'area mapp. 106, sia indicativamente il 70%.

Si applica pertanto al valore sopra determinato una prima riduzione del 30%,
 $87.000,00 \times 0,70 = € 60.900,00.$



Si precisa che le percentuali utilizzate (70%-30%) non identificano in alcun modo le quote effettive delle proprietà ma sono utilizzate esclusivamente ai fini della stima attuale del mappale 106.

Considerando inoltre che l'area è comune si ritiene congruo effettuare un'ulteriore riduzione del 50% circa non potendo i comproprietari goderne in via esclusiva.

Si determina pertanto un valore teorico di mercato del mappale 106 in € 30.000,00 (arrotondati).

A tale valore è necessario inoltre detrarre i costi di demolizione del ripostiglio eseguito senza titolo abilitativo, compreso lo spostamento degli impianti dell'abitazione, stimati in euro 2.000,00.

Il valore netto della quota dell'esecutato dell'area individuata al foglio 3 mappale 106 risulta di euro 28.000,00.



Riepilogando le varie stime effettuate si ricava.

Rif. Pignoramento	Descrizione	Valore di mercato	Valore di mercato "corretto"	Valore di mercato con assunzioni (vendita forzata)
1 e 3	Stalle, tettoia, depositi, etc.	404.000,00	319.000,00	280.000,00
2	Abitazione	198.000,00	183.100,00	159.000,00
	Quota area mappale 106	30.000,00	28.000,00	28.000,00
	tot. euro	632.000,00	530.100,00	467.000,00



STORIA IPOTECARIA

Dalla relazione notarile in atti.

STORIA IPOTECARIA

Anteriormente al ventennio gli immobili erano di proprietà del signor [REDACTED]

per effetto di:

- atto di compravendita del 11/10/1976 numeri 10732/826 notaio dottor Sarta Pierfelice trascritto a Bergamo in data 12/10/1976 numeri 19383/16228;
- atto di compravendita del 20/4/1978 numeri 19174/1779 notaio dottor Sarta Pierfelice trascritto a Bergamo il 11/5/1978 numeri 10756/9108;
- atto di compravendita del 12/02/1987 numeri 16838/2141 notaio dottor Donati Giovanni Battista trascritto a Bergamo in data 26/02/1987 numeri 6411/4406.

FORMALITA'

Dalla relazione notarile e dall'aggiornamento eseguito in data 08/11/2023.

Iscrizioni:

- repertorio 1199 registro generale 4812 del 26/01/2006 ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento a favore Banca Popolare di Milano srl;
- repertorio 3227 registro generale 13032 del 28/02/2007 ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento a favore Banca Popolare di Milano srl;

Esec. Imm. RGE 113/2018 + RGE 30/2023 [REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini [REDACTED]



- repertorio 15026 registro generale 77655 del 15/12/2008 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore Banca Cremasca credito cooperativo;
- repertorio 3137 registro generale 19604 del 21/05/2015 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore Banca Popolare di Sondrio;
- repertorio 1344 registro generale 8087 del 23/02/2018 ipoteca giudiziale a favore

[REDACTED]

Trascrizioni pregiudizievoli:

- repertorio 6063 registro generale 91 93 del 15 5 2018 pignoramento immobiliare a favore [REDACTED]

Altri atti di interesse:

- repertorio 780 registro generale 1013 del 09/01/2001 atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Rivolta d'Adda sui terreni foglio 3 mappali 91-107.

Trascrizione contro del 02/03/2023 Reg. Part. 7799 Reg. Gen. 11714

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cremona rep. 225 del 23/01/2023

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Comune di Rivolta d'Adda

Immobile catasto terreni fg. 3 part. 106

A favore [REDACTED]

[REDACTED]
Proprietà 1/1

Esec. Imm. RGE 113/2018 + RGE 30/2023 [REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini [REDACTED]



alleggi altresì la certificazione catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

La certificazione catastale è stata acquisita in data 01/07/2021.

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,

Della perizia e di tutti gli allegati viene depositata copia di cortesia integrale.

provveda alle comunicazioni ex art. 173, comma 3 disp. att. cpc;

Le attestazioni di invio di copia della perizia alle parti sono allegare alla presente relazione.

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;

Non vi sono state richieste di sospensione.



formuli tempestiva istanza di rinvio dell'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.

Dopo qualche rinvio richiesto dalla proprietà, è stato possibile effettuare il primo sopralluogo in data 07/10/2021.

Successivamente, per quanto riguarda l'abitazione, il sopralluogo è avvenuto in data 10/05/2022.

Per effettuare la valutazione del bene aggiunto mappale 106 non è stato necessario effettuare ulteriori sopralluoghi.



CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI

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

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

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

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

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

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

Durante l'attività non sono stati eseguiti particolari rilievi metrici, topografici, indagini strumentali, verifiche in genere e controlli, anche relativamente alla presenza di amianto.

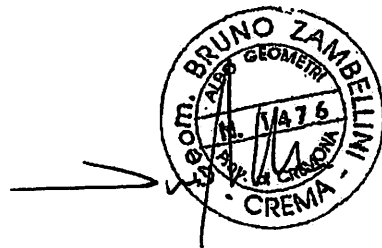
Durante l'attività non sono state eseguite analisi chimiche e/o geologiche dei terreni.



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

Crema, 16 novembre 2023

Geom. Bruno Zambellini



ELENCO FILES ED ALLEGATI

- 000 Relazione.
- 001 Indice elenco allegati e files.
- 002 Attestazioni comunicazione alle parti inizio operazioni.
- 003 Certificati anagrafici.
- 004 Documentazione fotografica immobili 1 e 3.
- 005 Documentazione fotografica abitazione immobile 2.
- 006 Atti di provenienza.
- 007 Documentazione catastale.
- 008 Certificazione catastale.
- 009 Pratica Edilizia P.E. 442-1963 e 2600-1980.
- 010 Pratica Edilizia P.E. 144-2000.
- 011 Pratica Edilizia P.E. 202-2000.
- 012 Pratica Edilizia P.E. 248-2001.
- 013 Pratica Edilizia P.E. 64-2003.
- 014 Pratica Edilizia P.E. 33-2015.
- 015 Doc. abuso edilizio – TAR
- 016 Pratiche edilizie abitazione imm. 2
- 017 Attestazione Agenzia delle Entrate.
- 018 Scrittura privata locazione da [REDACTED]
- 019 Attestato di Prestazione Energetica abitazione imm. 2.
- 020 Ispezioni ipotecarie.
- 021 Scheda sintetica.
- 022 Attestazioni invio relazione alle parti.

Esec. Imm. RGE 113/2018 + RGE 30/2023 [REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini

