

Studio di Ingegneria
Dott. Ing. **GIORGIO VENTURELLI**
Via Borgo S. Pietro n. 4
26013 Crema (CR)
Tel. 0373/250025

T R I B U N A L E D I C R E M O N A
P R O C E D U R A E S E C U T I V A I M M O B I L I A R E

N. 61/2020 R.G.E.

promossa da

DOVALUE S.P.A.

mandataria di

BCC NPLS2018-2 S.R.L.

contro



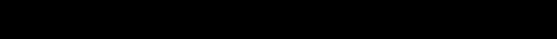
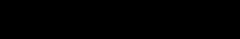
RELAZIONE DI STIMA



SCHEMA SINTETICA **LOTTO UNICO**

Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 61/2020 R.G.E.
promossa da
DOVALUE S.P.A.
mandataria di
BCC NPLS2018-2 S.R.L.
contro



- **Diritto:** proprietà dei beni per 1/1
- **Bene :** area edificabile
- **Ubicazione :** Comune di Chieve (CR)– accesso dalla Strada provinciale, 17, attraverso strada campestre-
- **Stato : normale**
- **Lotti : no**
- **Dati Catastali :**
 - Catasto Terreni**
 - Intestazione  prop. per 1/1)
 - C.F. 
 - Fg. 1 mapp. 1010**
 - Cat. PRATO IRRIGUO Cl. 3 Cons. 2.860 mq
 - Reddito domenicale € 15,51 Reddito Agrario € 19,94**
- **Confini :**
 - Da Nord: mapp. 1011, mapp. 1184, strada campestre con al di là i mapp. 1140 e 1136, mapp. 120 e mapp. 18.
- **Differenze rispetto al pignoramento :** no
- **Irregolarità/abusi :** no
- **Valore di stima: € 125.800,00 (centoventicinquemilaottocento/00)**
- **Vendibilità :** scarsa
- **Motivo :** dinamicità medio bassa del mercato immobiliare
- **Pubblicità:** giornali locali e siti internet
- **Occupazione:** libero
- **Titolo di occupazione:** /
- **APE :** no



TRIBUNALE DI CREMONA

Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 61/2020 R.G.E.

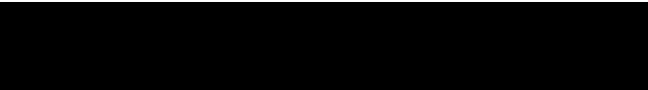
promossa da

DOVALUE S.P.A.

mandataria di

BCC NPLS2018-2 S.R.L.

contro



G.O.P.: Avv. Lucia Valla

RELAZIONE

Con ordinanza 23/09/2021, depositata in Cancelleria in pari data, il G.O.P. del Tribunale di Cremona Avv. Lucia Valla, ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Giorgio Venturelli, con studio in Crema - Via Borgo S. Pietro n. 4 -, quale esperto per la determinazione del valore degli immobili pignorati nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto indicata, disponendo di prestare giuramento telematico da depositarsi entro il 29/10/2021, e sottoponendomi il seguente quesito:

“ ... Dispone 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;

successivamente:

provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax dell'inizio delle operazioni peritali:

- *a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. ed a fornire tutte*



le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;

- *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.);*
- *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 a 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;*
- *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;*
- *a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;*
- *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;*
- *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;



alleggi altresì la certificazione catastale, 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. ...”.

**** *** ****

Esaminata la documentazione ex art. 567, 2° comma, c.p.c., ho richiesto al Notaio Dott. Andrea Confalonieri di Pandino (CR) ed al Notaio Dott. Giovanni Battista Donati di Crema (CR) copia dei seguenti atti (vedi all. A):

- atto di compravendita 15/03/2007 nn. 11793/4862 di rep. Notaio Dott. Andrea Confalonieri di Pandino, registrato presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Crema – il 15/03/2007 al n. 1197 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria R.R.I.I. di Lodi il 17/03/2007 ai nn. 6925/3422, con il qua [REDACTED] acquistava, tra l’altro, [REDACTED] [REDACTED] l’appezzamento di terreno edificabile censito presso il Catasto Terreni del Comune di Chieve al Fg. 1 mapp. 1010; [REDACTED] rep. Notaio Giovanni Battista Donati, [REDACTED]

Al fine di verificare la regolarità degli immobili pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico e la sua conseguente agibilità, ho depositato presso il competente ufficio tecnico del Comune di Chieve (CR) richiesta di rilasci del C.D.U. relativo all’immobile oggetto di pignoramento. Successivamente ho ritirato tale documentazione presso il menzionato Comune (vedi all. B).

Per l’esatta individuazione catastale degli immobili e per accertare la rispondenza dei dati indicati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, ho richiesto all’Agenzia del Territorio di Cremona copia delle visure storiche per immobile (vedi all. C) e dell’estratto di mappa (vedi all. D). Ho eseguito ispezione ipotecaria presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Lodi – Servizio di Pubblicità Immobiliare – al fine di verificare eventuali trascrizioni e/o iscrizioni successive alla trascrizione del pignoramento immobiliare (vedi all. E).



Ho protocollato presso l'Agenzia delle Entrate di Crema richiesta per verificare se gli immobili oggetto di esecuzione risultino concessi in locazione; la suindicata Agenzia delle Entrate ha rilasciato la relativa attestazione (vedi all. F).

[REDACTED]
[REDACTED] (vedi all. I).

Ho infine eseguito sopralluogo visionando l'immobile ed eseguito rilievo fotografico (vedi all. G).

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti a parte esecutata (vedi all. A):

- con atto di compravendita 15/03/2007 nn. 11793/4862 di rep. Notaio Dott. Andrea Confalonieri di Pandino, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Crema – il 15/03/2007 al n. 1197 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria R.R.I.I. di Lodi il 17/03/2007 ai nn. 6925/3422, con il qual [REDACTED] acquistava, tra l'altro, [REDACTED] l'appezzamento di terreno edificabile censito presso il Catasto Terreni del Comune di Chieve al Fg. 1 mapp. 1010;

PROPRIETÀ' NEL VENTENNIO

Dall'esame della certificazione notarile ex art. 567, 2° comma, c.p.c., e dall'atto di provenienza, la proprietà degli immobili oggetto di esecuzione nel ventennio è la seguente:

- [REDACTED]
- con atto di compravendita 15/03/2007 nn. 11793/4862 di rep. Notaio Dott. Andrea Confalonieri di Pandino, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Crema – il 15/03/2007 al n. 1197 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria R.R.I.I. di Lodi il 17/03/2007 ai nn. 6925/3422 [REDACTED] acquistava,



INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, sito nel Comune di Chieve (CR) – Via -, è costituito da appezzamento di terreno edificabile.

Il terreno a Chieve (CR), al limite Nord della zona residenziale; la zona è dotata dei servizi urbanistici di base (acquedotto, fognature, illuminazione, strade, ecc.).

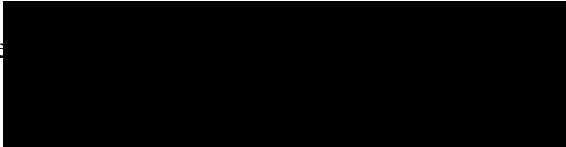
Chieve dista circa 8 km da Crema, 45 km da Milano e circa 37 km da Cremona.

DATI CATASTALI

Al 07/03/2022, all'Agenzia delle Entrate – Divisione Provinciale di Cremona – Ufficio provinciale - Territorio – Servizi catastali il compendio immobiliare risulta così censito:

Comune di Chieve (CR)

Catasto Terreni (vedi all. C)

Intestazione  (prop. per 1/1)

Fg. 1 mapp. 1010

Cat. PRATO IRRIGUO Cl. 3 Cons. 2.860 mq

Reddito domenicale € 15,51 Reddito Agrario € 19,94

Vi è corrispondenza fra i dati risultanti dall'atto di pignoramento immobiliare ed quelli catastali.

CONFINI

Da Nord: mapp. 1011, mapp. 1184, strada campestre con al di là i mapp. 1140 e 1136, mapp. 120 e mapp. 18.

RISPONDEZZA CON ATTI AMMINISTRATIVI E/O CONCESSORI E ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' DELL'IMMOBILE



Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieve (CR) è stato richiesto il Certificato di destinazione Urbanistica, dal quale (vedi. all. B) si

attesta:

- “ ... che l'area censita in Catasto di questo Comune al Foglio 1 mappale 1010, della superficie catastale di Ha. 00.02.86, è Compresa in “**AMBITO DI PIANIFICAZIONE RESIDENZIALE**”.

Gli interventi edificatori sull'area sopra indicata, sono disciplinati dagli art. 33 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente ...”.

e si dichiara

- “ ... che al momento del rilascio del presente C.D.U. è in corso la variante generale del P.G.T. e che per l'area in oggetto, l'Amministrazione, potrebbe optare per un differente indirizzo, rispetto a quanto disciplinato nelle N.T.A. vigenti ...”.

Viene allegata al presente C.D.U. anche copia della “Convenzione piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominata “”PL1”” del 09/05/2007, n. 704/2007 di rep., trascritta in data 06/06/2007 ai nn. 14007/6905, a favore del Comune di Chieve e contro, tra l'altro [REDACTED] [REDACTED] ella quale all'art. 21 viene stabilita la validità quinquennale di quest'ultima a partire dalla data di approvazione definitiva del piano.

P.G.T.

Dall'estratto delle n.t.a. del P.G.T. del Comune di Chieve (CR) (vedi all. B) risulta che l'immobile in oggetto ricade in “Ambito di pianificazione residenziale” ed è regolamentato dalle prescrizioni di cui all'art. 33 delle predette norme e precisamente:

“ Fanno parte di questo Ambito alcune aree, poste in posizione nord-ovest dell'Ambito Consolidato Residenziale,(denominati P.L.1; P.L.2 1° tono; P.L.2 2° lotto) che risultano disciplinate da Piani



Attuativi (Piani di Lottizzazione) già approvati e convenzionati, per le quali si applicano, fino alla loro scadenza, le previsioni riportate nell'atto di convenzione sottoscritto dalle parti.

Dopo la loro scadenza per tali aree ed edifici, si applicano le norme degli Ambiti Consolidati Residenziali. Nel caso in cui non siano state realizzate tutte le infrastrutture previste dalla convenzione, ogni nuova edificazione sarà subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale, assistito da apposita fideiussione, che stabilisca tempi e modalità di completamento delle opere.”

DESCRIZIONE (vedi rilievo fotografico allegato G)

L'immobile, sito nel Comune di Chieve, è un appezzamento di terreno edificabile di 2.860 mq, di forma regolare, a ridosso dell'abitato residenziale, attualmente lasciato a prato incolto.

Al suo interno sono presenti tracce della lottizzazione di cui infra, di fatto non realizzata, consistenti nella realizzazione di un muro a sostegno della strada campestre posta a Sud del medesimo, nonché porzione di strada di accesso alla lottizzazione costituita da una delle due spalle in cemento armato contenenti la strada della ex lottizzazione, al cui interno sono presenti pozzetti per la predisposizioni delle opere di urbanizzazione.

Si accede all'immobile dalla Strada Provinciale 17 attraverso strada campestre.

RIFIUTI

Durante il sopralluogo è stata visivamente riscontrata l'assenza di rifiuti speciali.

FORMALITÀ'

Dalla certificazione notarile ex art. 567, 2° comma, c.p.c., rilasciata dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), agli atti, risulta che i sopra descritti immobili sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:



[REDACTED] a rogito Notaio Dott. Andrea Confalonieri
di Pandino (CR);

[REDACTED]

Da ispezioni ipotecarie – Conservatoria RRII Lodi – eseguite in data 08/03/2022 [REDACTED] e
sull'immobile, non risultano, successivamente alla data di trascrizione del verbale di pignoramento
immobili, iscritte e/o trascritte formalità pregiudizievoli a carico [REDACTED] davanti il
bene oggetto di procedura (vedi all. E).

STATO DI POSSESSO, MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI

1. L'Agenzia delle Entrate di Cremona – Ufficio Territoriale di Crema, a richiesta del sottoscritto perito estimatore, ha attestato, con comunicazione pervenuta in data 02/12/2021, che [REDACTED] *non è soggetti dante causa partecipante in alcun contratto di locazione immobiliare registrato, riguardante gli immobili specificati nella richiesta*” (vedi all. F);
2. alla data del sopralluogo l'appezzamento di terreno risultava:
 - libero da persone e cose;
 - attualmente lasciato a prato incolto, non necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

DIVISIBILITÀ'

Il sottoscritto esperto stimatore ritiene di poter rispondere al quesito posto dal G.E. affermando che l'immobile sopra descritto non è comodamente divisibile.

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

Con riferimento, all'ubicazione ed alla destinazione urbanistica, alla consistenza, ed al valore di terreni aventi analoghe caratteristiche, in assenza di documentazione certa inerente compravendite



di immobili simili, valutata la disponibilità del mercato e sentite agenzie del settore, si si propone il più probabile valore di mercato pari ad € 55,00/mq.

Inoltre, tenuto conto della dinamicità medio bassa del mercato immobiliare, con particolare riferimento alle aree edificabili, si ritiene congruo attribuire un deprezzamento del 20% sul valore stimato. Il valore del bene in vendita forzata è quindi pari a:

Prezzo al mq	€	55,00	Valore stimato	€	157.300,00
--------------	---	-------	----------------	---	------------

Valore stimato	€	157300	€	157.300,00				
Deprezzamento 20%	€	157.300,00	x	20,00%	€	31.460,00	€	-31.460,00
<hr/>								
Valore in vendita forzata							€	125.840,00

arrotondato ad € 125.800,00 (centoventicinquemilaottocento/00).

** ***

Si allega quale sub H la documentazione inerente la trasmissione della copia della presente relazione alle parti.

** *** **

Tanto il sottoscritto doveva ad evasione dell'incarico.

A disposizione per qualsiasi chiarimento.

Crema, 8 marzo 2022.

il perito estimatore

dott. ing. Giorgio Venturelli

Allegati:

- A) copia atto di compravendita 15/03/2007 nn. 11793/4862 di rep. Notaio Dott. Andrea Confalonieri di Pandino (CR) e
- B) [REDACTED]
- C) visura storica immobile;
- D) estratto di mappa;
- E) ispezione ipotecaria;
- F) verifica locazione immobili c/o Ag. Entrate e relativa attestazione;
- G) rilievo fotografico;
- H) documentazione comprovante la trasmissione della relazione alle parti;
- I) visura camerale.

