

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 70/2024**

promosso da: ISEO SPV S.R.L.

rappresentata dall'avv. Tucci Marco

[REDACTED]
Giudice dell'Esecuzione: Avv. Simona Fiori

Esperto: Geom. Bruno Zambellini



RELAZIONE

RGE 70/2024 ISEO SPV S.r.l. [REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini



SCHEDA SINTETICA – lotto unico

Diritto: quota di proprietà di 1/1 (suddivisi nuda proprietà 1/1, usufrutto $\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$).

Descrizione: villetta di due piani fuori terra con area esclusiva esterna su due lati, più box al piano interrato, facente parte di un complesso condominiale.

Ubicazione: Comune di Soncino (CR) Via Brescia, 11/D.

Contesto: i beni fanno parte di edificio condominiale.

Stato: discrete condizioni degli immobili.

Dati Catastali attuali (post aggiornamento)

Comune di Soncino (I827) Catasto Fabbricati

Foglio 32 particella 1103 subalterno 4 - cat. A/2 – cl. 3 – cons. vani 6

rendita euro 303,68 – Via C.P. Marzani snc – piano S1-T-1.

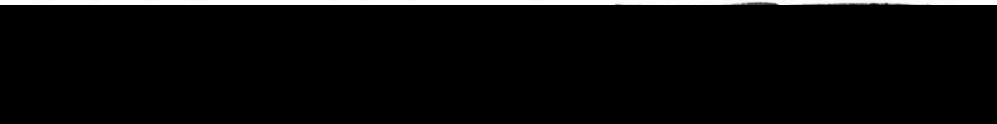
Dati di superficie: totale 129 mq – escluso aree scoperte 111 mq.

Foglio 32 particella 1103 subalterno 16 - cat. C/6 – cl. 4 – cons. mq 29

rendita euro 41,94 – Via C.P. Marzani snc – piano S1.

Dati di superficie: totale 33 mq.

Intestati catastali.



Differenze rispetto al pignoramento: originariamente no, effettuato aggiornamento scheda e visura box.

Confini da Nord in senso orario. Abitazione: al piano terra mapp. 1103 sub. 5,

mapp. 1103 sub. 1 parti comuni, via Marzani, via Brescia, mapp. 1103 sub. 5.

Piano S1: mapp. 1103 sub. 16 stessa proprietà, terrapieno su due lati, mapp.

1103 sub. 5.

RGE 70/2024 ISEO SPV S.r.l.
Relazione del geom. Bruno Zambellini



Box: mapp. 1103 sub. 1 parti comuni, terrapieno, mapp. 1103 sub. 4 stessa proprietà, mapp. 1103 sub. 5, mapp. 1103 sub. 17.

Irregolarità/abusi: per il box, sanabili.

| | | |
|-------------------------|------------------------------|-----------------|
| Valori di stima: | Valore di mercato | euro 178.000,00 |
| | Valore di Mercato "corretto" | euro 171.000,00 |
| | Valore di vendita forzata | euro 150.000,00 |

Vendibilità: buona.

Occupazione: I beni sono utilizzati dagli esecutati.

APE: L'abitazione rientra in classe E con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale pari a 247,02 kWh/mqanno.

Caratteristiche della zona: zona principalmente residenziale situata all'estremo Est del centro abitato di Soncino con prospetto sulla via Brescia di collegamento con il Comune di Orzinuovi ma distante dal centro paese solamente 600 m.

Caratteristiche delle zone confinanti.

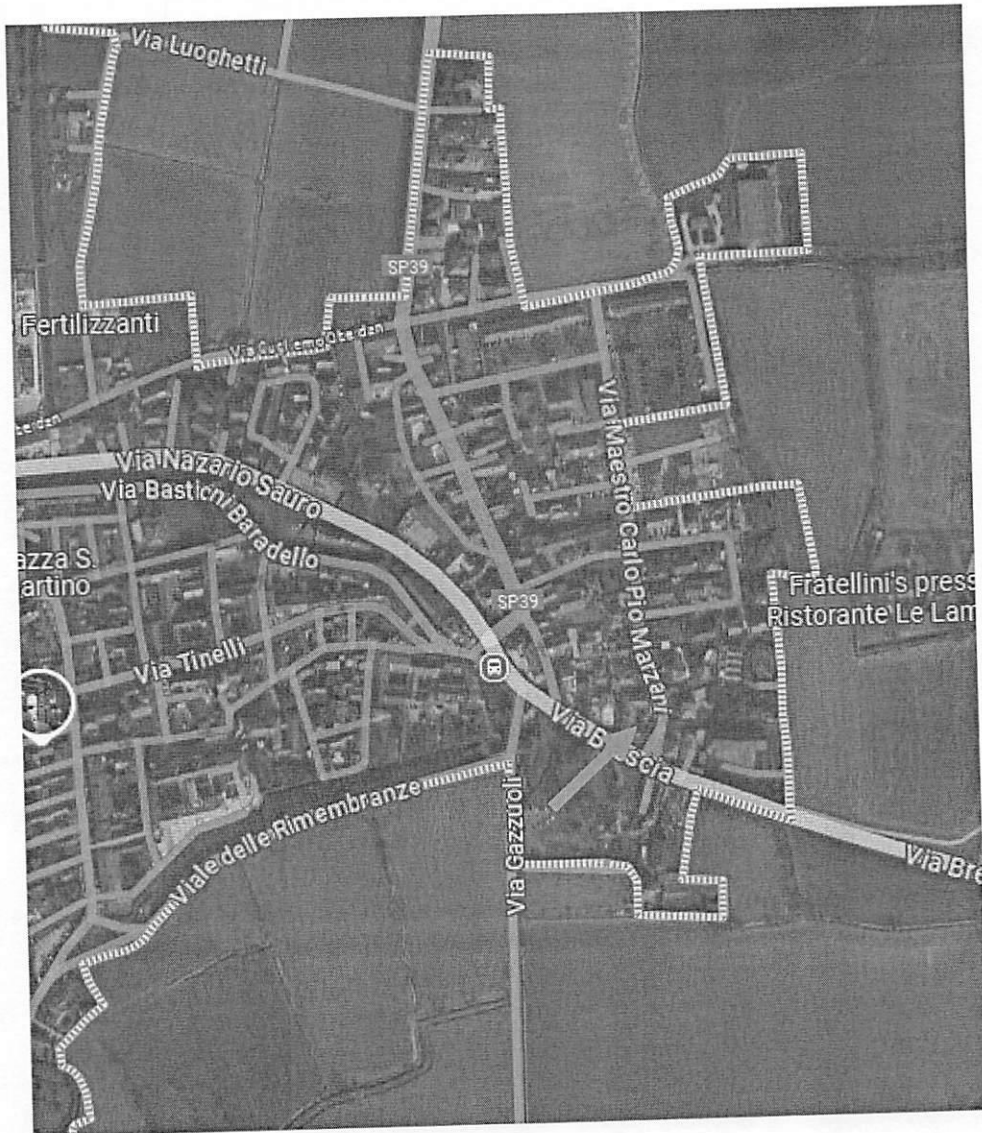
Soncino, provincia di Cremona è una cittadina di 7.500 abitanti distante dal capoluogo di Provincia km 40 e da Bergamo e Brescia circa 45 km.

Sono presenti tutti i principali servizi.

.-Nella zona Sud del paese si sviluppa un'area artigianale/industriale con presenza anche di medie strutture di vendita.

Le zone confinanti a quella dei beni, in direzione Est, sono sostanzialmente agricole.





Inquadramento territoriale – Google Map

RGE 70/2024 ISEO SPV S.r.l. / [REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini



PERIZIA DI STIMA

QUESITO

Il Giudice dell'esecuzione,
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, date 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 cause di morte
non espressamente accettate dagli eredi;
successivamente, nell'elaborazione della redazione redatta in conformità ai
modelli predisposti da Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173 – *bis*
ultimo comma disp. att. c.p.c. (ovvero, se non ancora pubblicati, secondo il modello
attualmente in uso);
provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione
ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax
dell'inizio delle operazioni peritali:

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp.
att. c.p.c;



2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e a verificare, nell'ordine:
 - i - se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - ii - se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
6. a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;
7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

RGE 70/2024 ISEO SPV S.r.l. [REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini



alleggi 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 visura 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.;

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

formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

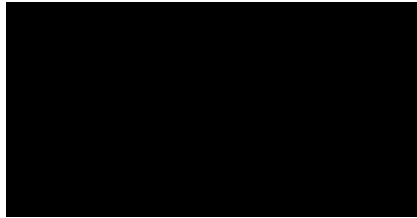
contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.



PARTI

Creditore Procedente: ISEO SPV Srl

Debitore:



Creditori intervenuti: SPRING SPC Srl (intervento del 10/07/2024).



OPERAZIONI PERITALI

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE ATTIVITA' ESEGUITE

- 28-06-2024 Inoltro giuramento telematico.
- 28-06-2024 Verifica documentazione.
- 01-07-2024 Invio comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali.
- 01-07-2024 Acquisizione visure storiche, schede, estratto mappa.
- 01-07-2024 richiesta atto di provenienza.
- 01-07-2024 Aggiornamento ispezioni ipotecarie.
- 01-07-2024 Istanza Comune di Soncino per certificati.
- 02-07-2024 Acquisizione certificato di residenza e di famiglia.
- 02-07-2024 Istanza all'Agenzia delle Entrate per verifica locazione.
- 03-07-2024 Acquisizione atto di provenienza.
- 03-07-2024 Istanza Comune di Soncino per pratiche edilizie.
- 09-07-2024 Acquisizione risposta Agenzia delle Entrate di Crema.
- 30-07-2024 Accesso Comune di Soncino per acquisizione pratiche edilizie.
- 01-08-2024 Sopralluogo, rilievi e doc. fotografica.
- 01/08/2024 Istanza amministratore per acquisizione doc. condominiale.
- 04/09/2024 Acquisizione doc. condominiale.
- 16/09/2024 Elaborazione e deposito Attestato di Prestazione Energetica.
- 19/09/2024 Pratica docfa e nuova scheda catastale del box
- 28/09/2024 Ricerca di mercato e valutazione.
- 02/10/2024 Trasmissione copia della perizia alle parti.

Deposito telematico (e copia di cortesia)

RGE 70/2024 ISEO SPV S.r.l. [REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini



RISPOSTE AI QUESITI

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE SINTETICA

Si tratta di un'abitazione che si sviluppa in due piani fuori terra con area esclusiva esterna su due lati, più box al piano interrato e facente parte di un complesso condominiale denominato "La Torretta" ubicato in Soncino via P. Marzani.

L'abitazione oggetto di perizia dispone di cancellino pedonale autonomo di ingresso al giardino privato individuato al civico 11D di Via Brescia mentre per accedere al box l'ingresso comune è situato in via P. Marzani senza numero civico.

L'abitazione è composta al piano terra da portico, giardino, zona giorno, cucina, al piano primo disimpegno, due camere con balcone, bagno ed al piano interrato da cantina, bagno ed autorimessa.

Il fabbricato, realizzato nell'anno 2004, presenta le caratteristiche tipiche costruttive del periodo, struttura mista c.a. e muratura con leggero cappotto, solai in latero cemento e c.a. per i locali e box interrati, serramenti in legno con doppio vetro, ante di chiusura, pavimentazione principale in piastrelle ceramiche, parquet nella zona notte, rivestimento scala in marmo, tinteggiatura interna, impianto di riscaldamento con caldaia autonoma entro nicchia nella muratura



perimetrale esterna e distribuzione tramite radiatori a vista, impianto di condizionamento con unità esterna e split, etc.

Si rilevano alcune piastrelle ceramiche rotte nel rivestimento del bagno interrato.

Si rilevano altresì in vari punti aloni in prossimità delle congiunzioni pareti-soffitto derivati probabilmente da ponte termico.

Per ulteriori dettagli e particolari si rimanda all'ampia documentazione fotografica prodotta in allegato.

PROVENIENZA

Atto di compravendita notaio dott. Giuseppe Cristaldi del 16/07/2004 rep. n.

28.476 racc. n. 3.044.

RGE 70/2024 ISEO SPV S.r.l. [REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini



IDENTIFICAZIONE DEI BENI – DATI CATASTALI

Comune di Soncino (I827) Catasto Fabbricati.

Foglio 32 particella 1103 subalterno 4 - cat. A/2 – cl. 3 – cons. vani 6

rendita euro 303,68 – Via C.P. Marzani snc – piano S1-T-1.

Dati di superficie: totale 129 mq – escluso aree scoperte 111 mq.

Foglio 32 particella 1103 subalterno 16 - cat. C/6 – cl. 4 – cons. mq 29

rendita euro 41,94 – Via C.P. Marzani snc – piano S1.

Dati di superficie: totale 33 mq.

Intestati catastali.



Si precisa che è stata effettuato aggiornamento catastale della scheda del box e sono leggermente variati i dati relativi alla consistenza e di conseguenza la rendita catastale della particella 1103 sub. 16 (in precedenza cons. mq 31 – rendita € 44,83).

Differenze rispetto al pignoramento: no, considerando i dati originari.

Rispondenza: le schede catastali sono sostanzialmente conformi.



[REDACTED]

[REDACTED]

CONFINI

da Nord in senso orario.

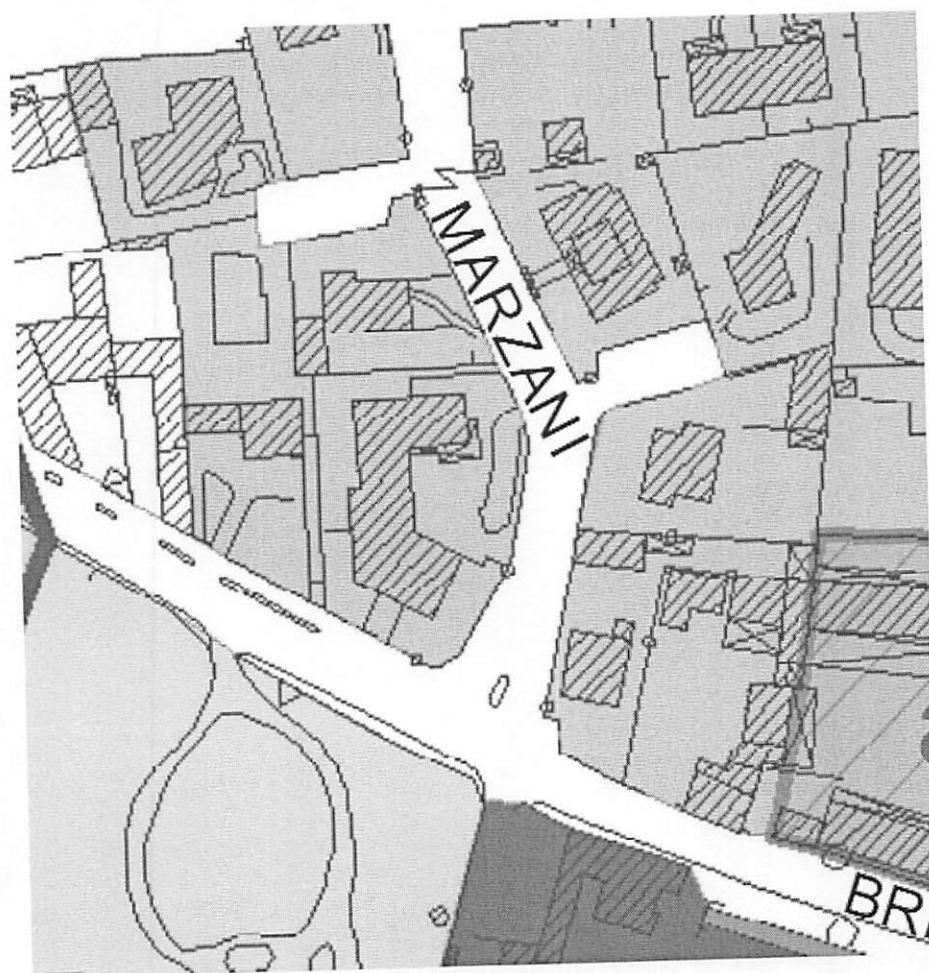
Abitazione: al piano terra mapp. 1103 sub. 5, mapp. 1103 sub. 1 parti comuni, via Marzani, via Brescia, mapp. 1103 sub. 5. Piano S1: mapp. 1103 sub. 16 stessa proprietà, terrapieno su due lati, mapp. 1103 sub. 5.

Box: mapp. 1103 sub. 1 parti comuni, terrapieno, mapp. 1103 sub. 4 stessa proprietà, mapp. 1103 sub. 5, mapp. 1103 sub. 17.





SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Nel vigente P.G.T. del Comune di Soncino, i beni rientrano nell'ambito residenziale estensivo di cui all'art. 70 delle norme tecniche del Piano delle Regole (allegate).



Estratto P.G.T.

art.70  Ambiti residenziali estensivi

RGE 70/2024 ISEO SPV S.r.l. 
Relazione del geom. Bruno Zambellini



—

PRATICHE EDILIZIE

A seguito di apposita istanza, il tecnico comunale ha reperito e mostrato le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. C 2003 0030 del 16/05/2003 rilasciata alla società [REDACTED] per "nuova costruzione di n. 12 alloggi con annessi box";
- D.I.A. prot. 4054 del 30/03/2004 dichiarante [REDACTED] per "variante in corso d'opera alla C.E. C 2003 0030 del 16/05/2003";
- Richiesta certificato di abitabilità prot. 11180 del 17/09/2024.

RISPONDEZZA

Abitazione: sostanzialmente conforme.

Box: sono state rilevate due difformità.

La parete di tamponamento perimetrale ove ubicata la basculante d'ingresso è arretrata a filo pilastro interno e non esterno.

Sussiste una piccola parete interna ubicata tra il box ed il sottoscala.

Il box necessita di sanatoria.

RGE 70/2024 ISEO SPV S.r.l. [REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'abitazione risultava sprovvista dell'attestato di prestazione energetica pertanto, lo scrivente essendo certificatore Regione Lombardia ha provveduto in ottemperanza al quesito.

L'immobile rientra in classe E con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 247,02 kWh/mqanno.

STATO DI POSSESSO

L'Agenzia delle Entrate ha attestato che il [REDACTED] non è soggetto dante causa partecipante in alcun contratto di locazione riguardante gli immobili della procedura.

I beni sono attualmente utilizzati dagli intestatari catastali.

VERIFICA PRESENZA RIFIUTI

Per quanto potuto osservare visivamente, senza effettuare indagini invasive, chimiche e/o geologiche, non si riscontra la presenza di rifiuti.

RGE 70/2024 ISEO SPV S.r.l. [REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini



SITUAZIONE CONDOMINIALE

I beni fanno parte di edificio condominiale denominato "La Torretta" attualmente amministrato dal geom. Barnabò Abramo il quale ha fornito le seguenti indicazioni:

- nessun vincolo od onere condominiale;
- l'importo annuo delle spese ordinarie a consuntivo 2023 ammontano ad € 483,85;
- non sussistono spese straordinarie deliberate;
- non vi sono arretrati negli ultimi due anni essendo in fase di riscossione l'esercizio 2024;
- non vi sono cause in corso del condominio.

Si allegano il Regolamento di condominio e le tabelle millesimali.



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.

| Piano | Destinazione | S.E.L. | Coeff. | Sup. eq. |
|----------------|----------------------|--------|--------|----------|
| T | Abitazione | 50,00 | 1,00 | 50,00 |
| T | Portico | 7,70 | 0,30 | 2,31 |
| T | Area esterna | 194,00 | 0,10 | 19,40 |
| S1 | Bagno e cantina h240 | 23,50 | 0,50 | 11,75 |
| S1 | Autorimessa | 32,00 | 0,60 | 19,20 |
| S1 | Area esterna box | 1,00 | 0,05 | 0,05 |
| 1 | Abitazione | 50,00 | 1,00 | 50,00 |
| 1 | Balconi | 11,30 | 0,30 | 3,39 |
| totale | | | | 156,10 |
| arrotondamento | | | | 156,00 |

Ai beni compete la quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato (102,39 millesimi per l'abitazione e 11,53 per il box).



CRITERIO DI VALUTAZIONE E STIMA

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:

- i - se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
- ii - se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*

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.

- 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 sia la nuda proprietà sia l'usufrutto pertanto 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).

Valore di mercato (European Valuation Standards 2020)

“il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore ed un acquirente, che operano indipendentemente l'uno dall'altro dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza 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).

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.

Dalla ricerca sono emersi ben quattro compravendite recenti nel medesimo complesso condominiale.

Segue procedimento Market Approach.



| TABELLA 1 - DATI | | | | | | |
|------------------------|-------|--------------|-------------|--------------|--------------|---------|
| CARATTERISTICA/PREZZO | | IMMOBILE A | IMMOBILE B | IMMOBILE C | IMMOBILE D | subject |
| FONTE | T.T. | 4742 | 4782 | 4815 | 4864 | |
| PREZZO | | € 145.000,00 | € 93.000,00 | € 109.000,00 | € 102.500,00 | incogn |
| Sconto se Asking Price | % | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| PREZZO CORRETTO | | € 145.000,00 | € 93.000,00 | € 109.000,00 | € 102.500,00 | |
| DATA | mesi | 4 | 9 | 21 | 24 | 0 |
| SUP. PRINCIPALE ^ | mq. | 71,2 | 63,6 | 57,5 | 66,5 | 100,00 |
| SUP. PORTICATO | mq. | 21 | 0 | 0 | 0 | 7,70 |
| SUP. BALCONE | mq. | 0 | 3,6 | 15,7 | 13,7 | 11,30 |
| SUP. CANTINA | mq. | 39,7 | 0 | 8,5 | 0 | 23,50 |
| SUP. RIP. EST. | mq. | 0 | 0 | 0 | 1,65 | 0,00 |
| SUP. GARAGE | mq. | 26 | 20 | 33 | 36,5 | 32,00 |
| SUP. ESTERNA ESCLUS. | mq. | 180 | 0 | 0 | 0 | 194,00 |
| ALTRA SUPERFICIE | mq. | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,00 |
| | mq. | | | | | |
| SERVIZI IGIENICI | n° | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| RISCALDAMENTO | n° | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | n° | | | | | |
| | n° | | | | | |
| STATO MANUTENZIONE | n° # | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| CLASSE ENERGET. | n° ## | 1 | 3 | 2 | 3 | 1 |
| LIVELLO DI PIANO | n° | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 |

| SCALE E UNITA' DI MISURA | | |
|---------------------------------|--------------|-----------|
| <i>stato manutenzione</i> | | |
| # | scadente | 1 |
| | mediocre | 2 |
| | normale | 3 |
| | discreto | 4 |
| | ottimo | 5 |
| costo a mq. | € | 300,00 |
| <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 | € | 35,00 |
| <i>servizi igienici</i> | | |
| costo a nuovo | € | 8.000,00 |
| vetustà | | 22 |
| vita utile attesa | | 35 |
| costo deprezzato | € | 2.971,43 |
| <i>impianto : riscaldamento</i> | | |
| costo a nuovo | € | 12.000,00 |
| vetustà | | 22 |
| vita utile attesa | | 35 |
| costo deprezzato | € | 4.457,14 |

| data | | |
|-------------------------|------------------|-------|
| * | incremento annuo | 2,35% |
| <i>livello di piano</i> | | |
| ** | incremento piano | 0,00% |

RGE 70/2024 ISEO SPV S.r.l. [REDACTED]
 Relazione del geom. Bruno [REDACTED]



| TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE | | | | | | | | | | |
|---|------|-----------------|------------|--------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
| SUPERFICIE | R/M | unità misura | IMMOBILE A | | IMMOBILE B | | IMMOBILE C | | IMMOBILE D | |
| | | | reale | comm. | reale | comm. | reale | comm. | reale | comm. |
| SUP. PRINCIPALE | 1,00 | mq. | 71,20 | 71,20 | 63,60 | 63,60 | 57,50 | 57,50 | 66,50 | 66,50 |
| SUP. PORTICATO | 0,30 | mq. | 21,00 | 6,30 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| SUP. BALCONE | 0,30 | mq. | 0,00 | 0,00 | 3,60 | 1,08 | 15,70 | 4,71 | 13,70 | 4,11 |
| SUP. CANTINA | 0,50 | mq. | 39,70 | 19,85 | 0,00 | 0,00 | 8,50 | 4,25 | 0,00 | 0,00 |
| SUP. RIP. EST. | 0,25 | mq. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,65 | 0,41 |
| SUP. GARAGE | 0,60 | mq. | 26,00 | 15,60 | 20,00 | 12,00 | 33,00 | 19,80 | 36,50 | 21,90 |
| SUP. ESTERNA ESCLUS. | 0,10 | mq. | 180,00 | 18,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| ALTRA SUPERFICIE | 0,02 | mq. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | | mq. | | | | | | | | |
| totale | | mq. | | 130,95 | | 76,68 | | 86,26 | | 92,92 |
| PREZZO MEDIO MARGINALE | | €/mq. | € 1.107,29 | | € 1.212,83 | | € 1.263,62 | | € 1.103,07 | |

| TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI | | | | | |
|------------------------------|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| CARATTERISTICA/PREZZO | u.m | IMMOBILE A | IMMOBILE B | IMMOBILE C | IMMOBILE D |
| DATA * | €. | -€ 283,98 | -€ 182,13 | -€ 213,46 | -€ 200,73 |
| SUP. PRINCIPALE *** | €/mq. | € 1.103,07 | € 1.103,07 | € 1.103,07 | € 1.103,07 |
| SUP. PORTICATO | €/mq. | € 330,92 | € 330,92 | € 330,92 | € 330,92 |
| SUP. BALCONE | €/mq. | € 330,92 | € 330,92 | € 330,92 | € 330,92 |
| SUP. CANTINA | €/mq. | € 551,53 | € 551,53 | € 551,53 | € 551,53 |
| SUP. RIP. EST. | €/mq. | € 275,77 | € 275,77 | € 275,77 | € 275,77 |
| SUP. GARAGE | €/mq. | € 661,84 | € 661,84 | € 661,84 | € 661,84 |
| SUP. ESTERNA ESCLUS. | €/mq. | € 110,31 | € 110,31 | € 110,31 | € 110,31 |
| ALTRA SUPERFICIE | €/mq. | € 22,06 | € 22,06 | € 22,06 | € 22,06 |
| | €/mq. | | | | |
| SERVIZI IGIENICI | €. | € 2.971,43 | € 2.971,43 | € 2.971,43 | € 2.971,43 |
| RISCALDAMENTO | €. | € 4.457,14 | € 4.457,14 | € 4.457,14 | € 4.457,14 |
| | €. | | | | |
| | €. | | | | |
| STATO MANUTENZIONE # | €. | € 39.285,00 | € 23.004,00 | € 25.878,00 | € 27.876,75 |
| CLASSE ENERGET. ## | €. | € 2.492,00 | € 2.226,00 | € 2.012,50 | € 2.327,50 |
| LIVELLO DI PIANO ** | €. | € - | € - | € - | € - |

| | TABELLA 4 - VALUTAZIONE | | | | | |
|----------------------|-------------------------|-------|---------------|----------------|-------|---------------|
| | IMMOBILE A | | | IMMOBILE B | | |
| | prezzi margin. | segno | aggiustamento | prezzi margin. | segno | aggiustamento |
| PREZZO | € | | 145.000,00 | € | | 93.000,00 |
| DATA | -€ 283,98 | + | € 1.135,83 | -€ 182,13 | + | € 1.639,13 |
| SUP. PRINCIPALE | € 1.103,07 | + | € 31.768,41 | € 1.103,07 | + | € 40.151,74 |
| SUP. PORTICATO | € 330,92 | - | -€ 4.401,25 | € 330,92 | + | € 2.548,09 |
| SUP. BALCONE | € 330,92 | + | € 3.739,41 | € 330,92 | + | € 2.548,09 |
| SUP. CANTINA | € 551,53 | - | -€ 8.934,87 | € 551,53 | + | € 12.961,07 |
| SUP. RIP. EST. | € 275,77 | + | € - | € 275,77 | + | € - |
| SUP. GARAGE | € 661,84 | + | € 3.971,05 | € 661,84 | + | € 7.942,10 |
| SUP. ESTERNA ESCLUS. | € 110,31 | + | € 1.544,30 | € 110,31 | + | € 21.399,55 |
| ALTRA SUPERFICIE | € 22,06 | + | € 22,06 | € 22,06 | + | € 22,06 |
| | | + | | | + | |
| SERVIZI IGIENICI | € 2.971,43 | + | € - | € 2.971,43 | + | € - |
| RISCALDAMENTO | € 4.457,14 | + | € - | € 4.457,14 | + | € - |
| | | + | | | + | |
| | | + | | | + | |
| STATO MANUTENZIONE | € 39.285,00 | + | € - | € 23.004,00 | + | € - |
| CLASSE ENERGET. | € 2.492,00 | + | € - | € 2.226,00 | - | -€ 4.452,00 |
| LIVELLO DI PIANO | € - | + | € - | € - | + | € - |
| PREZZO CORRETTO | € | | 173.844,95 | € | | 177.759,83 |

RGE 70/2024 ISEO SPV S.r.l. XXXXXXXXXX
 Relazione del geom. Bruno Zambellini



~~XXXXXXXXXX~~

| IMMOBILE C | | | IMMOBILE D | | |
|----------------|-------|---------------|----------------|-------|---------------|
| prezzi margin. | segno | aggiustamento | prezzi margin. | segno | aggiustamento |
| | | 109.000,00 | | | 102.500,00 |
| € | | | € | | |
| -€ 213,46 | + | € 4.482,63 | -€ 200,73 | + | € 4.817,50 |
| € 1.103,07 | + | € 46.880,46 | € 1.103,07 | + | € 36.952,84 |
| € 330,92 | + | € 2.548,09 | € 330,92 | + | € 2.548,09 |
| € 330,92 | - | -€ 1.456,05 | € 330,92 | - | -€ 794,21 |
| € 551,53 | + | € 8.273,02 | € 551,53 | + | € 12.961,07 |
| € 275,77 | + | € - | € 275,77 | - | -€ 455,02 |
| € 661,84 | - | -€ 661,84 | € 661,84 | - | -€ 2.978,29 |
| € 110,31 | + | € 21.399,55 | € 110,31 | + | € 21.399,55 |
| € 22,06 | + | € 22,06 | € 22,06 | + | € 22,06 |
| | + | | | + | |
| € 2.971,43 | + | € - | € 2.971,43 | + | € - |
| € 4.457,14 | + | € - | € 4.457,14 | + | € - |
| | + | | | + | |
| | + | | | + | |
| € 25.878,00 | + | € - | € 27.876,75 | + | € - |
| € 2.012,50 | - | -€ 2.012,50 | € 2.327,50 | - | -€ 4.655,00 |
| € - | + | € - | € - | + | € - |
| € | | 188.475,43 | € | | 172.318,60 |

| DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO | |
|---|---------------------|
| Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile | |
| Comparabile A | 25% |
| Comparabile B | 25% |
| Comparabile C | 25% |
| Comparabile D | 25% |
| VALORE ATTESO DEL SUBJECT | € 178.099,70 |
| ed in cifra tonda | € 178.000,00 |

| Verifica dell'attendibilità della stima | Test superato d <10% |
|--|----------------------|
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C-D | 9,38 |
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-B | 2,25 |
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-C | 8,42 |
| divergenza percentuale assoluta (d%) A-D | 0,89 |
| divergenza percentuale assoluta (d%) B-C | 6,03 |
| divergenza percentuale assoluta (d%) B-D | 3,16 |
| divergenza percentuale assoluta (d%) C-D | 9,38 |

RGE 70/2024 ISEO SPV S.r.l. [REDACTED]
 Relazione del geom. Bruno Zambellini



| | |
|--------------------------|-------------------|
| Valore di mercato | 178.000,00 |
|--------------------------|-------------------|

Adeguamenti e correzioni della stima

Note

| | | |
|--|----------|-------------------------------|
| - sistemazioni irregolarità catastali / edilizie | 3.500,00 | sistemazione doc comunale box |
| - oneri | 0,00 | |
| - spese di bonifica | 0,00 | |
| - spese condominiali insolute | 0,00 | |
| - limitazioni all'uso del bene | 0,00 | |
| - usufrutto, abitazione, ecc. | 0,00 | |
| - stato d'uso e manutenzione | 3.500,00 | sist. interne pareti/soffitto |
| - stato di possesso | 0,00 | |
| - vincoli ed oneri giuridici | 0,00 | |

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Valore di mercato "corretto" | 171.000,00 |
|-------------------------------------|-------------------|

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

RGE 70/2024 ISEO SPV S.r.l. XXXXXXXXXX
 Relazione del geom. Bruno Zambellini



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" | 171.000,00 |
|-------------------------------------|------------|

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

0,00

nell'ultimo anno a Soncino i prezzi sono aumentati pertanto non si ritiene di applicare svalutazioni

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi)

1.900,00

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% su base annua)

1.710,00

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

17.100,00

| | |
|---|------------|
| Valore di mercato con assunzioni | 150.290,00 |
| arrotondamento | 150.000,00 |

RGE 70/2024 ISEO SPV S.r.l. [REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini



Riepilogando:

- valore di mercato euro 178.000,00
(indicativamente €/mq 1.141,00)

- valore di mercato "corretto" euro 171.000,00
(indicativamente €/mq 1.096,00)

- valore di mercato con assunzioni (vendita forzata) euro 150.000,00
- (indicativamente €/mq 960,00)



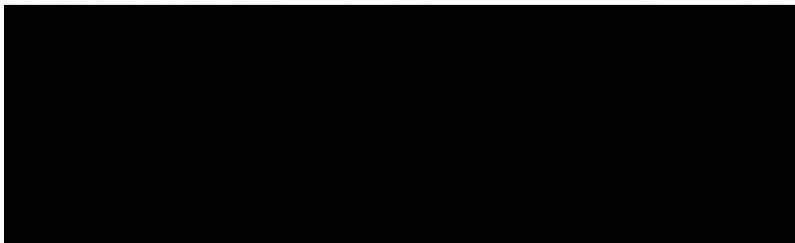
STORIA IPOTECARIA

Dalla relazione notarile.

Al ventennio il terreno sui è stato edificato il fabbricato condominiale era di proprietà de [REDACTED] pervenuto dai seguenti atti:

- Atto di compravendita notaio dott. Santarpia del 07/03/2003 rep. 56252/12844 trascritto a Lodi il 19/03/2003 al n. 2976;
- Atto di compravendita notaio dott. Santarpia del 27/05/2003 rep. 56911/13224 trascritto a Lodi il 09/06/2003 al n. 6300.

Successivamente con atto di compravendita notaio dott. Cristaldi Giuseppe del 16/07/2004 rep. 28476/3044 trascritto a Lodi il 21/07/2004 al n. 8653, i beni vengono acquistati da:



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

FORMALITA'

Dalla relazione notarile e dagli aggiornamenti eseguiti in data 01/07/2024 e 25/07/2024 si riscontrano le seguenti formalità pregiudizievoli.



ISCRIZIONE CONTRO del 21/07/2004 – Reg. Part. 4005 Reg. Gen. 14998
Pubblico ufficiale: Cristaldi Giuseppe Fabio Rep. 28477/3045 del 16/07/2004.
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 20 anni
a favore Banca Regionale Europea SpA con sede in Cuneo per capitale € 190.000,00 tot. € 380.000,00, durata anni 25
Documenti successivi correlati: iscrizione n. 2221 del 10/07/2024.

ISCRIZIONE CONTRO del 17/08/2009 – Reg. Part. 3329 Reg. Gen. 14196
Pubblico ufficiale: Tribunale Rep. 3478 del 12/08/2009.
Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO
A favore Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. con sede in Modena
[REDACTED] per euro 450.000,00 di cui euro 400.000,00 per capitale derivante da decreto ingiuntivo.
Immobili in Soncino

RGE 70/2024 ISEO SPV S.r.l. [REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini



ISCRIZIONE CONTRO del 17/11/2009 – Reg. Part. 4575 Reg. Gen. 19068

Pubblico ufficiale: Tribunale di Ravenna Rep. 1692/2009 del 13/11/2009.

Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. con sede in Modena

[REDACTED] euro 450.000,00 di cui euro 400.000,00 per capitale derivante da decreto ingiuntivo.

Immobili in Soncino.

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2024 – Reg. Part. 5344 Reg. Gen. 7567

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cremona Rep. 1201 del 19/04/2024.

Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore ISEO SPV Srl con sede in Conegliano

[REDACTED]

Immobili in Soncino.

ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2024 – Reg. Part. 2221 Reg. Gen. 11610

Pubblico ufficiale: Cristaldi Giuseppe Fabio Rep. 28477/3045 del 16/07/2004.

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Formalità di riferimento: iscrizione n. 4005 del 2004.

RGE 70/2024 ISEO SPV S.r.l. [REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



ISCRIZIONE CONTRO del 21/07/2004 – Reg. Part. 4005 Reg. Gen. 14998

Pubblico ufficiale: Cristaldi Giuseppe Fabio Rep. 28477/3045 del 16/07/2004.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 20 anni

a favore Banca Regionale Europea SpA con sede in Cuneo per capitale € 190.000,00 tot. € 380.000,00, durata anni 25

Documenti successivi correlati: iscrizione n. 2221 del 10/07/2024.

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2024 – Reg. Part. 5344 Reg. Gen. 7567

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cremona Rep. 1201 del 19/04/2024.

Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore ISEO SPV Srl con sede in Conegliano




Immobili in Soncino.

ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2024 – Reg. Part. 2221 Reg. Gen. 11610

Pubblico ufficiale: Cristaldi Giuseppe Fabio Rep. 28477/3045 del 16/07/2004.

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Formalità di riferimento: iscrizione n. 4005 del 2004.

RGE 70/2024 ISEO SPV S.r.l. 
Relazione del geom. Bruno Zambellini



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 certificazione Inarcheck VIPRO 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 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 oggetto di procedura, 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 (acustica, statica dell'edificio, amianto, ecc.) e particolari controlli.

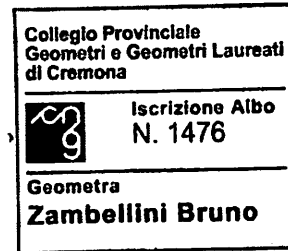
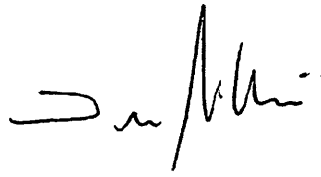
Durante l'attività non sono state eseguite analisi chimiche e/o geologiche dei terreni.



~~XXXXXXXXXX~~

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

Crema, 02 ottobre 2024



RGE 70/2024 ISEO SPV S.r.l. [REDACTED]
Relazione del geom. Bruno Zambellini



ELENCO FILES ED ALLEGATI

- 000 Relazione.

- 001 Elenco allegati.
- 002 Comunicazioni alle parti inizio operazioni.
- 003 Certificati anagrafici
- 004 Ispezioni ipotecarie.
- 005 Atto di provenienza.
- 006 Documentazione fotografica.
- 007 Documentazione catastale.
- 008 Norme tecniche PGT.
- 009 Pratiche edilizie.
- 010 Attestazione Agenzia delle Entrate per verifica locazione immobili.
- 011 Attestato di Prestazione Energetica.
- 012 Documentazione condominiale.
- 013 Attestazioni invio relazione alle parti.



Geom. Bruno Zambellini

Albo Geometri Provincia di Cremona n. 1476

Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Cremona

Valutatore immobiliare certificato livello avanzato UNI 11558 – Inarcheck VIPRO 0290/2018

Elenco Geometri Valutatori Esperti GEOVAL n. 1698

Elenco REV Recognised European Valuer n. REV-IT/CNGeGL/2021/22

Elenco Certificatori Regione Lombardia CENED n. 6152

Assicurazione professionale AIG n. IFL0004942.071949 massimale 1.000.000,00 euro

www.geometrabraunozambellini.it



RGE 70/2024 ISEO SPV S.r.l.
Relazione del geo



