

**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 186/2024 R.G.E.

Giudice: G.O.P. Avv. L. Valla

promossa da: BCC NPLS 2020 S.r.l.

contro

{Cod. Fisc.

RELAZIONE di STIMA

beni immobili siti in Castel Gabbiano (CR)



Crema, 17 settembre 2025

L'esperto: **geom. Bruno Zambellini**

Iscritto all'Albo Nazionale CTU

Tribunale di Cremona n. 32

Pag. 1 di 87



SOMMARIO

PREMESSA	pag. 2
QUESITO	pag. 3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 5
INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI PROCEDURA	pag. 6
FORMAZIONE LOTTI	pag. 9
LOTTO 1	pag. 11
LOTTO 2	pag. 30
LOTTO 3	pag. 48
LOTTO 4	pag. 66
RIEPILOGO VALUTAZIONI	pag. 83
CONDIZIONI LIMITANTI E ASSUNZIONI	pag. 84
CONCLUSIONI ...	pag. 85
ALLEGATI	pag. 86

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Bruno Zambellini, con studio in Crema, via Cadorna n. 21/C, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1476 ed all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 32 Tribunale di Cremona, veniva nominato ausiliario, dal preg.mo GOT Avv. Lucia Valla in data 15 aprile 2025.

Effettuato il giuramento telematico in data 17 aprile 2025, comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali nel medesimo giorno.

Il GOT fissava la prossima udienza in data 24 ottobre 2025.



QUESITO

dispone che l'esperto,

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, 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, nell'elaborazione della relazione come previsto dall'art. 173 bis, ultimo comma, disp. att. c.p.c.:

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 in caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;
- 4 nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
- 5 nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
- 6 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;
- 7 a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
- 8 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;



9 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;

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, co. 3 disp. att. c.p.c.:

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;

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.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

17-04-2025 Inoltro giuramento telematico.
17-04-2025 Verifica documentazione.
17-04-2025 Invio comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali.
22-04-2025 Ispezioni ipotecarie.
18-04-2025 Acquisizione documentazione catastale.
22-04-2025 Sopralluogo.
22-04-2025 Istanza acquisizione atto di provenienza.
22-04-2025 Acquisizione visura camerale storica.
23-04-2025 Istanza accesso atti pratiche edilizie Comune di Castel Gabbiano.
28-04-2025 Acquisizione atto di provenienza.
28-04-2025 Istanza all'Agenzia delle Entrate per verifica locazioni.
02-05-2025 Primo accesso Comune di Castel Gabbiano.
16-05-2025 Acquisizione risposta Agenzia delle Entrate.
21-07-2025 Istanza per C.D.U. Comune di Castel Gabbiano.
25-08-2025 Secondo accesso Comune di Castel Gabbiano.
25-08-2025 Acquisizione C.D.U.
15-09-2025 Acquisizione documentazione Comune di Castel Gabbiano.
16-09-2025 Ricerca di mercato.
16-08-2025 Conclusione valutazioni.
17-09-2025 Trasmissione copia della perizia alle parti.
17-09-2025 Deposito telematico.



INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA

Il compendio dei beni colpiti dal pignoramento sono terreni edificabili situati nel Comune di Castel Gabbiano (CR) così identificati catastalmente.

Foglio 4 particelle:

500, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 404, R.D. € 4,28 – R.A. € 2,92
501, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 835, R.D. € 8,84 – R.A. € 6,04
502, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 501, R.D. € 5,30 – R.A. € 3,62
503, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 462, R.D. € 4,89 – R.A. € 3,34
504, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 462, R.D. € 4,89 – R.A. € 3,34
505, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 462, R.D. € 4,89 – R.A. € 3,34
506, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 462, R.D. € 4,89 – R.A. € 3,34
507, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 462, R.D. € 4,89 – R.A. € 3,34
508, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 324, R.D. € 3,43 – R.A. € 2,34
509, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 324, R.D. € 3,43 – R.A. € 2,34
510, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 324, R.D. € 3,43 – R.A. € 2,34
511, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 323, R.D. € 3,42 – R.A. € 2,34
512, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 360, R.D. € 3,81 – R.A. € 2,60
513, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 360, R.D. € 3,81 – R.A. € 2,60
514, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 360, R.D. € 3,81 – R.A. € 2,60
515, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 360, R.D. € 3,81 – R.A. € 2,60
537, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 465, R.D. € 4,92 – R.A. € 3,36
538, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 1.496, R.D. € 15,84 – R.A. € 10,82.
460, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 327, R.D. € 2,79 – R.A. € 2,36.
459, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 254, R.D. € 2,16 – R.A. € 1,84.
461, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 581, R.D. € 4,95 – R.A. € 4,20.





stralcio estratto mappa catastale con individuazione dei beni colpiti dal pignoramento

Identificazione catastale contenuta nell'Atto di Pignoramento.

Nessuna variazione rispetto a quanto riportato sopra.





sovrapposizione mappa catastale – immagine Google Maps con GeoSit



FORMAZIONE LOTTI

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

I beni oggetto di procedura sono costituiti da n. 21 particelle distinte al catasto terreni, ubicate nello stesso Comune di Castel Gabbiano (CR).

Le aree sono edificabili ma sono soggette a regole urbanistiche e convenzioni differenti tra loro.

Nell'interesse della procedura al fine di ottenere il miglior risultato possibile nell'alienazione dei beni, si ritiene possibile e conveniente suddividere il compendio in 5 lotti.

Lotto 1



Aree edificabili rientranti nel PL Pradone 3 del Comune di Castel Gabbiano.

Foglio 4 particelle 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 537.

Area edificabile rientrante nell'ambito di riqualificazione residenziale ARR2 del Comune di Castel Gabbiano.

Foglio 4 particella 538.

Lotto 2



Aree edificabile rientrante nel PL1 del Comune di Castel Gabbiano.

Foglio 4 particella 460.

Lotto 3



Aree edificabile rientrante nel PL1 del Comune di Castel Gabbiano.

Foglio 4 particella 459.

Lotto 4



Aree edificabile rientrante nel PL1 del Comune di Castel Gabbiano.

Foglio 4 particella 461.





Estratto mappa con evidenza lotti



LOTTO 1



Vista aerea



Stralcio estratto mappa beni lotto 1



SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

- 1) Ubicazione del bene: Comune di Castel Gabbiano (CR) in prossimità di via Dorina Mosconi.
- 2) Aree edificabili individuate catastalmente al foglio 4 del predetto Comune alle particelle:
 - 500, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 404, R.D. € 4,28 – R.A. € 2,92
 - 501, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 835, R.D. € 8,84 – R.A. € 6,04
 - 502, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 501, R.D. € 5,30 – R.A. € 3,62
 - 503, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 462, R.D. € 4,89 – R.A. € 3,34
 - 504, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 462, R.D. € 4,89 – R.A. € 3,34
 - 505, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 462, R.D. € 4,89 – R.A. € 3,34
 - 506, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 462, R.D. € 4,89 – R.A. € 3,34
 - 507, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 462, R.D. € 4,89 – R.A. € 3,34
 - 508, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 324, R.D. € 3,43 – R.A. € 2,34
 - 509, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 324, R.D. € 3,43 – R.A. € 2,34
 - 510, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 324, R.D. € 3,43 – R.A. € 2,34
 - 511, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 323, R.D. € 3,42 – R.A. € 2,34
 - 512, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 360, R.D. € 3,81 – R.A. € 2,60
 - 513, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 360, R.D. € 3,81 – R.A. € 2,60
 - 514, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 360, R.D. € 3,81 – R.A. € 2,60
 - 515, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 360, R.D. € 3,81 – R.A. € 2,60
 - 537, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 465, R.D. € 4,92 – R.A. € 3,36
 - 538, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 1.496, R.D. € 15,84 – R.A. € 10,82.
- 3) Nessuna difformità rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento.
- 4) Diritto di piena proprietà 1/1.
- 5) Stato di Possesso: le aree sono lasciate a prato e non utilizzate.
- 6) Presenza di rifiuti: NO per quanto potuto visionare in superficie.
- 7) Diritti di Terzi: NO
- 8) Regolarità Catastale: SI
- 9) Regolarità Urbanistica: SI
- 10) Regolarità Edilizia: SI
- 11) Opere abusive: NO
- 12) Censi/livelli/usi civici: non riscontrati nelle formalità.
- 13) Spese condominiali: NO
- 14) Valore di Mercato: € 1.030.000,00
- 15) Valore in Vendita Forzata: € 917.000,00



16) Quote indivise: NO

17) APE: NO

Elenco allegati.

Si rimanda alla pagina 86.



IDENTIFICAZIONE

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Ubicazione

Comune di Castel Gabbiano (CR) in prossimità di via Dorina Mosconi.

Dati Catastali

Comune di Castel Gabbiano C115.

Foglio 4 particelle:

500, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 404, R.D. € 4,28 – R.A. € 2,92
501, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 835, R.D. € 8,84 – R.A. € 6,04
502, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 501, R.D. € 5,30 – R.A. € 3,62
503, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 462, R.D. € 4,89 – R.A. € 3,34
504, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 462, R.D. € 4,89 – R.A. € 3,34
505, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 462, R.D. € 4,89 – R.A. € 3,34
506, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 462, R.D. € 4,89 – R.A. € 3,34
507, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 462, R.D. € 4,89 – R.A. € 3,34
508, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 324, R.D. € 3,43 – R.A. € 2,34
509, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 324, R.D. € 3,43 – R.A. € 2,34
510, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 324, R.D. € 3,43 – R.A. € 2,34
511, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 323, R.D. € 3,42 – R.A. € 2,34
512, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 360, R.D. € 3,81 – R.A. € 2,60
513, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 360, R.D. € 3,81 – R.A. € 2,60
514, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 360, R.D. € 3,81 – R.A. € 2,60
515, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 360, R.D. € 3,81 – R.A. € 2,60
537, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 465, R.D. € 4,92 – R.A. € 3,36
538, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 1.496, R.D. € 15,84 – R.A. € 10,82

Identificazione catastale contenuta nell'Atto di Pignoramento.

Nessuna variazione rispetto a quanto riportato sopra.



Confini

da nord in senso orario.

Foglio 4

particella 500: foglio 2 p. 46, foglio 4 mapp. 532, 531, 31.
particella 501: mapp. 531, 502, 503. 523, 522, 412, 531.
particella 502: mapp. 531, 503, 523, 501.
particella 503: mapp. 502, 531, 504, 523, 501.
particella 504: mapp. 503, 531, 505, 460, 524.
particella 505: mapp. 504, 531, 506, 461, 460.
particella 506: mapp. 505, 531, 507, 549, 461.
particella 507: mapp. 506, 531, 534, 467, 549.
particella 508: mapp. 533, 537, 509, 531.
particella 509: mapp. 508, 537, 510, 531.
particella 510: mapp. 509, 537, 511, 531.
particella 511: mapp. 510, 537, 531.
particella 512: mapp. 538, 539, 513, 537.
particella 513: mapp. 512, 539, 514, 537.
particella 514: mapp. 513, 539, 515, 537.
particella 515: mapp. 514, 539, 536, 531, 537.
particella 537: mapp. 538, 512, 513, 514, 515, 531, 511, 510, 509, 508, 533.
particella 538: mapp. foglio 2 p. 46, foglio 4 mapp. 539, 512, 537, 533.

Cronistoria catastale.

I mappali che compongono il lotto 1 sono i medesimi di quelli elencati nell'atto di provenienza del notaio Antonioli Roberto Rep. 54324 Racc. 13145 del 29/12/2009.
Derivano dal frazionamento del mappale 14 foglio 4.

Stato di possesso.

I beni sono utilizzati a prato; a seguito di apposita istanza l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano in essere contratti di locazione.

Descrizione.

Si tratta di particelle al catasto terreni che fanno parte di un Piano di Lottizzazione denominato Pradone 3 del Comune di Castel Gabbiano.
Le particelle sono già state frazionate in relazione alle intenzioni edificatorie e di vendita della proprietà.



Purtroppo trattandosi di aree le cui urbanizzazioni primarie non sono ancora state eseguite, non è possibile la vendita separata per lotti, il mappale 537 per precisazione, rappresenta la strada di futura realizzazione per l'accesso a varie particelle del lotto.

Il mappale 538 è l'unica particella che non rientra nel PL Pradone 3 ma, avendo l'accesso dalle strade di futura realizzazione del PL3 viene inserito nel medesimo lotto di vendita.

CONTESTO URBANISTICO: dal PGT Vigente: tutti i beni fanno parte dell'ambito residenziale denominato C1 Piani Attuativi in corso (PAC) di cui all'art. 38 delle norme tecniche, ad eccezione del mappale 538 che rientra nell'ambito di trasformazione residenziale denominato ARR2 regolato dall'art. 8 delle norme tecniche.

UTILIZZO ATTUALE: prato.

ACCESSO: per tutti i mappali tranne la particella 500, l'accesso avverrà da nuove strade di lottizzazione parallele a via Dorina Mosconi, per la particella 500 da via Suore Orsoline di Somasca.

CDU: in allegato.

REGOLARITA' CATASTALE

Tutti i beni, trattandosi di terreni frazionati recentemente, sono rispondenti.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Non vi sono edificazioni sui terreni oggetto di procedura.

I beni, ad eccezione del mappale 538, fanno parte di un Piano di Lottizzazione denominato PL3 soggetto alla convenzione stipulata con il Comune di Castel Gabbiano e il sig. l. _____ in qualità di ex proprietario e cessionario dei beni e la società _____ rappresentata dall'amministratore unico ing.

La stipula della Convenzione è avvenuta in data 29/11/2009 notaio Roberto Antonioli rep. n. 54323 racc. n. 13144.

In relazione alle varie proroghe legislative, il Comune di Castel Gabbiano ha formalizzato che la Convenzione è da ritenersi ancora in atti ed efficace fino alla scadenza del 29/12/2026.

In tale convenzione, previa cessione di alcune aree e monetizzazione delle aree a standard, già eseguite, veniva concessa la realizzazione di una volumetria di 11.100 mc a destinazione residenziale.

Suddividendo 11,100 mc per l'altezza teorica di m3 si ottiene una SIp massima realizzabile di 3.700 mq.

Le opere di urbanizzazione dovevano essere completate entro 10 anni, salvo quelle opere relative alla viabilità che ad eccezione del tappetino d'usura, dovevano essere realizzate entro 3 anni.

Ad oggi, le opere di urbanizzazione non sono state realizzate.

In passato venne protocollata la DIA 3342/10 in data 04/11/2014 relativa alle opere di urbanizzazione, mai realizzate e di fatto scaduta.



Il Comune ha ricevuto la quota di monetizzazione delle opere di urbanizzazione pari ad € 20.880,00 e dispone di una fideiussione di € 130.000,00 sempre valida con scadenza incondizionata fino al termine delle opere stesse.

La particella 538 invece rientra nell'ambito di trasformazione residenziale denominato ARR2 regolato dall'art. 8 delle norme tecniche e specificatamente dalla scheda allegata al Documento di Piano.

Tale particella, pur non essendo inserita nel PL Pradone 3 chiude di fatto per dislocazione il comparto delle urbanizzazioni usufruendo di strade e servizi rientranti nel precedente Piano.

Da tale scheda si rilevano i seguenti parametri:

Sup. territoriale = 1467 mq

Uf = 0,35 mq/mq

Pertanto si ottiene una SIp massima realizzabile di 513,45 mq.

Sommando la SIp dei beni appartenenti al PL3 con quella del mappale 538 si ottiene un SIp di 4.213 mq.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Al sopralluogo effettuato non si sono riscontrate opere abusive realizzate sui terreni oggetto di procedura.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Nella relazione notarile non risultano vincoli relativi a censi, livelli e usi civici.



SPESE CONDOMINIALI

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

I terreni non fanno parte di un condominio.

PRESENZA DI RIFIUTI

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

Al sopralluogo effettuato non sono stati riscontrati rifiuti visibili sui terreni.

Durante l'attività non sono stati eseguiti scavi, analisi chimiche e/o geologiche dei terreni.

PRESTAZIONE ENERGETICA

a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

Trattandosi di terreni, l'APE non è realizzabile.



VALORE

determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

VALORE DI MERCATO

Si riporta di seguito la definizione di Valore di Mercato.

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 IN VENDITA FORZATA

Si riporta di seguito la definizione di 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”

CRITERIO DI STIMA

I beni oggetto di valutazione sono costituiti da aree edificabili, non lottizzate, tutti rientranti nell'ambito residenziale – piani attuativi in corso, pertanto, in assenza di idonei comparabili andrà applicato il metodo del valore di trasformazione mediante l'analisi del flusso di cassa scontato (DCF – Discounted Cash Flow).

Il valore di trasformazione di un bene suscettibile di una trasformazione è uguale alla differenza tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

E' un aspetto economico derivato dalla combinazione del prezzo di mercato e del costo di produzione.

Il valore di trasformazione si fonda sui seguenti requisiti:

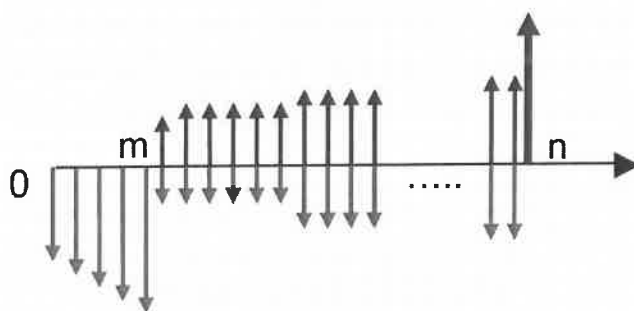
- il bene oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;



- la trasformazione e la ridestinazione sono preventivamente più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Il valore di trasformazione diviene il prezzo di mercato quando il bene oggetto di stima non può essere ulteriormente trasformato o trasferito nella destinazione, in queste condizioni si pone un'eguaglianza formale tra il valore di trasformazione ed il prezzo di mercato.

Si può quindi dedurre che ogni qualvolta l'immobile da valutare al momento di stima si trovi nella condizione di poter essere trasformato o trasferito nella destinazione è necessario ricorrere al valore di trasformazione. Si procede pertanto alla stima applicando l'analisi del flusso di cassa scontato (DCF – Discounted Cash Flow). La DCF è strettamente legata all'analisi degli investimenti immobiliari ed interpreta estensivamente il metodo della capitalizzazione finanziaria, considerando le poste frazionarie (attive e passive) alle diverse scadenze periodiche.



Rappresentazione del Flusso di cassa nell'analisi del flusso di cassa scontato

$$V = -CF_0 - \frac{CF_1}{(1+l_n)} - \dots - \frac{CF_m}{(1+l_n)^m} + \frac{CF_{m+1}}{(1+l_n)^{m+1}} + \dots + \frac{CF_n}{(1+l_k)^n}$$

V	=	valore di mercato
CF_t	=	posta netta del flusso di cassa frazionario (attiva o passiva)
l_k	=	saggio di sconto
m	=	frazioni della durata dell'intervento
n	=	frazioni del periodo di disponibilità

Segue calcolo DCF.



ASSUNZIONI			
iniz.	durata operazione imm. (anni)	8	
Immob.	n. di scadenze semestri	16	
ricavi	saggio annuo variazione ricavi	1,50%	
	s. equivalente semestrale	0,75%	
costi	saggio annuo variazione costi	1,50%	
	s. equivalente semestrale	0,75%	
saggio	saggio annuo finanziario	10,40%	
sconto	s. equivalente semestrale	5,07%	

RICAVI (DA DETERMINAZIONE VALORE FINALE)			
Tipologia	mq/mc/n°	€/mq-mc-cd	valori
Residenziale	4.213,00	€ 2.250,00	€ 9.479.250,00
Snr	1.263,90	€ 1.000,00	€ 1.263.900,00
			€ -
			€ -
			€ -
			€ -
			€ -
			€ -
TOTALE RICAVI			€ 10.743.150,00

COSTI				
tipol. costi	STRUTTURA	sup/vol/corpo	costo mq/mc/corpo	totale costi
opere preliminari				€ -
				€ -
	TOTALE OPERE PRELIMINARI			€ -
costo costruzione	Residenziale (edifici in più lotti)	4.213,00	€ 1.500,00	€ 6.319.500,00
	Snr	1.263,90	€ 800,00	€ 1.011.120,00
				€ -
				€ -
				€ -
				€ -
				€ -
				€ -
	TOTALE Cc			€ 7.330.620,00
spese tecniche	percentuale su c.c.	8%	€ 7.330.620,00	€ 586.449,60
oneri comunali	Urbanizzazioni	1	€ 320.000,000	€ 320.000,00
				€ -
	Costo costruzione	4.213,00	€ 55,000	€ 231.715,00
	TOTALE Oc			€ 551.715,00
altri costi	marketing	3,0%	€ 8.468.784,60	€ 254.063,54
	imprevisti	3,0%	€ 8.468.784,60	€ 254.063,54
	oneri finanziari e altri oneri	5,0%	€ 8.468.784,60	€ 423.439,23
SOMMA COSTO TOTALE INTERVENTO (Ct)				€ 9.400.350,91



DETERMINAZIONE TEMPISTICA COSTI RICAVI																
Ripartizioni %		semestri														
costi tecnici	%	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
progetto	15%	X		X		X			X		X					X
impianti collaudo	10%					X					X					X
strutture collaudo	20%			X		X			X		X	X				X
sicurezza	10%			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
d.l.	33%		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
accatastamento	6%						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
conform. + agibil.	6%						X	X	X	X	X	X				
totale	100%															
altri costi	%															
oneri comunali	100%	X		X		X		X		X		X				
marketing	100%		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
imprevisti	100%				X			X			X			X		
oneri finanziari	100%			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
totale	100%															
opere preliminari	%															
sistemaz + demoliz	100%															
totale	100%															
costo costruzione	%															
SAL	90,00%		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
trattenute garanzia	10%						X					X			X	
totale	100%															
ricavi vendite	%															
fase 1	10%			X												
fase 2	10%				X											
fase 3	20%					X	X									
fase 4	30%							X	X	X	X					
fase 5	30%											X	X	X	X	X
totale	100%															

RIPARTIZIONE SULL'ORIZZONTE TEMPORALE						
COSTI					RICAVI	
semestri	sp. tecniche	oneri+altri costi	opere prelimin.	c. costruzioni	FLUSSO COSTI	FLUSSO RICAVI
0	€ 14.661,24	€ 91.952,50	€ -	€ -	€ 106.613,74	€ -
1	€ 13.823,45	€ 18.147,40	€ -	€ 471.254,14	€ 503.224,99	€ -
2	€ 52.544,17	€ 142.672,14	€ -	€ 471.254,14	€ 666.470,45	€ 1.074.315,00
3	€ 18.334,61	€ 114.235,53	€ -	€ 471.254,14	€ 603.824,28	€ 1.074.315,00
4	€ 72.092,49	€ 142.672,14	€ -	€ 471.254,14	€ 686.018,77	€ 1.074.315,00
5	€ 27.717,80	€ 50.719,64	€ -	€ 715.608,14	€ 794.045,59	€ 1.074.315,00
6	€ 27.717,80	€ 206.188,03	€ -	€ 471.254,14	€ 705.159,97	€ 805.736,25
7	€ 61.927,36	€ 50.719,64	€ -	€ 471.254,14	€ 583.901,15	€ 805.736,25
8	€ 27.717,80	€ 142.672,14	€ -	€ 471.254,14	€ 641.644,09	€ 805.736,25
9	€ 81.475,68	€ 114.235,53	€ -	€ 471.254,14	€ 666.965,35	€ 805.736,25
10	€ 47.266,12	€ 142.672,14	€ -	€ 715.608,14	€ 905.546,41	€ 537.157,50
11	€ 21.853,30	€ 50.719,64	€ -	€ 471.254,14	€ 543.827,09	€ 537.157,50
12	€ 21.853,30	€ 114.235,53	€ -	€ 471.254,14	€ 607.342,97	€ 537.157,50
13	€ 21.853,30	€ 50.719,64	€ -	€ 715.608,14	€ 788.181,09	€ 537.157,50
14	€ 75.611,18	€ 50.719,64	€ -	€ 471.254,14	€ 597.584,97	€ 537.157,50
15	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 537.157,50
16	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verifica su totali	€ 586.449,60	€ 1.483.281,31	€ -	€ 7.330.620,00	€ 9.400.350,91	€ 10.743.150,00



DETERMINAZIONE SAGGIO ATTUALIZZAZIONE (METODO FINANZIARIO - WACC SEMPLIFICATO)				
equity			40%	
Rendistato*	3,008%			
inflazione**	2,000%			
R free deflaz		1,008%		
Risk urban.		3,000%		
Risk illiq.		3,000%		
Risk settore		10,000%		
			17,008%	
debt			60%	
Euribor 6 m***	2,500%			
Eur defl.		2,500%		
spread****		3,500%		
			6,000%	
WACC			10,40%	
saggio equivalente semestrale			5,07%	

Flusso di cassa dei costi di costruzione CT e ricavi vendite R nel periodo di tempo "0 -m"						
Anno/Perio	sem	flusso costi	flusso ricavi	equity	equity attualizzato	
1/1	0	-€ 106.613,74	€ -	-€ 106.613,74	-€ 106.613,74	
1/2	1	-€ 506.985,13	€ -	-€ 506.985,13	-€ 482.507,86	
2/1	2	-€ 676.467,51	€ 1.090.429,73	€ 413.962,22	€ 374.954,91	
2/2	3	-€ 617.461,14	€ 1.098.577,51	€ 481.116,36	€ 414.741,64	
3/1	4	-€ 706.753,89	€ 1.106.786,17	€ 400.032,48	€ 328.194,98	
3/2	5	-€ 824.158,12	€ 1.115.056,17	€ 290.898,05	€ 227.136,36	
4/1	6	-€ 737.370,53	€ 842.540,97	€ 105.170,44	€ 78.153,55	
4/2	7	-€ 615.135,05	€ 848.836,51	€ 233.701,46	€ 165.282,02	
5/1	8	-€ 681.017,85	€ 855.179,09	€ 174.161,44	€ 117.226,38	
5/2	9	-€ 713.182,15	€ 861.569,06	€ 148.386,91	€ 95.055,69	
6/1	10	-€ 975.530,66	€ 578.671,18	-€ 396.859,48	-€ 241.951,57	
6/2	11	-€ 590.233,79	€ 582.995,06	-€ 7.238,73	-€ 4.200,13	
7/1	12	-€ 664.095,08	€ 587.351,25	-€ 76.743,83	-€ 42.379,28	
7/2	13	-€ 868.270,98	€ 591.739,99	-€ 276.530,99	-€ 145.332,59	
8/1	14	-€ 663.226,64	€ 596.161,52	-€ 67.065,12	-€ 33.544,79	
8/2	15	€ -	€ 600.616,09	€ 600.616,09	€ 285.913,39	
9/1	16	€ -	€ -	€ -	€ -	
totali		-€ 9.946.501,87	€ 11.356.510,29	€ 1.410.008,42	€ 1.030.128,95	

Il Valore di Mercato del lotto 1 è di € 1.030.000,00.



Valore di mercato	1.030.000,00
--------------------------	---------------------

Adeguamenti e correzioni della stima

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	0,00
- oneri	0,00
- spese di bonifica	0,00
- limitazioni all'uso del bene	0,00
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00
- stato d'uso e manutenzione	0,00
- stato di possesso	0,00
- vincoli ed oneri giuridici	0,00

Valore di mercato "corretto"	1.030.000,00
-------------------------------------	---------------------

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.

✍



Valore di mercato "corretto"	1.030.000,00
-------------------------------------	---------------------

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

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene 0,00

nessuna detrazione in quanto si dovrà affrontare la fase progettuale

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1%) 10.300,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 103.000,00

Valore di mercato con assunzioni	916.700,00
arrotondamento	917.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 1

Valore di Mercato	€ 1.030.000,00
Valore di Mercato corretto	€ 1.030.000,00
Valore di Mercato con assunzione (vendita forzata)	€ 917.000,00



QUOTE INDIVISE

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

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

Non si tratta di quote indivise.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto

I beni sono tutti intestati alla _____ f. _____ 1 diritto di proprietà 1/1.

FORMAZIONE DI LOTTI

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

Vedere pagina 9.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

Alla _____ con sede in _____ (CR) codice fiscale _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili sono pervenuti per effetto dell'atto di compravendita del notaio Antonioli Roberto del 29 dicembre 2009, repertorio n. 54324/13145 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 5 gennaio 2010 al numero di registro generale 593 e numero di registro particolare 378, da _____ nato a _____ (CR) in data _____ codice fiscale _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

A _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili sono pervenuti per atto di divisione a stralcio del notaio Angelo Severgnini del 13 febbraio 1987 repertorio numero 35855/21730 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 9 marzo 1987 al numero di registro generale 7441 e numero di registro particolare 5049 da _____ nata a Crema (CR) in data _____ codice fiscale _____ nata a Castel Gabbiano (CR) in data _____ codice fiscale _____ nata a Castel Gabbiano



(CR) in data 3 codice fiscale nato a Fontanella
 (BG) in data codice fiscale Crema (CR)
 in data codice fiscale nato a Castel Gabbiano
 (CR) in data codice fiscale nato a Crema (CR) in
 data codice fiscale nata a Castel Gabbiano (CR)
 in data codice fiscale ciascuno per i propri diritti e congiuntamente
 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Trascrizione contro del 05/01/2010 Reg. Part. 376 Reg. Gen. 591
 Notaio Antonioli Roberto rep.54323/13144 del 29/12/2009
 Atto tra vivi – convenzione edilizia.

Trascrizione contro del 05/01/2010 Reg. Part. 377 Reg. Gen. 592
 Notaio Antonioli Roberto rep.54323/13144 del 29/12/2009
 Atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo gratuito.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di apertura di credito, atto notaio Antonioli Roberto del 29/12/2009 rep. n. 54325/13146 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 05/01/2010 n. gen. 594 n. part. 104 a favore di
 con sede in c.f. (), domicilio
 ipotecario eletto in Conservatoria Bergamo, Largo Belotti 3, per capitale € 900.000,00 oltre ad interessi e spese
 per una somma complessiva di € 1.350.000,00 a carico di con sede in Castel Gabbiano
 c.f.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- in data 20 aprile 2018 ai numeri 18788/3032 di rettifica;



- in data 7 maggio 2018 al numero 2918 di erogazione a saldo;
- in data 7 maggio 2018 al numero 2919 di riduzione di somma;
- in data 7 maggio 2018 al numero 2920 di annotazione ad iscrizione modifica della durata.

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Antonioli Roberto del 18 luglio 2013 repertorio numero 57559/15762 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 19 luglio 2013 al numero generale 29874 e al numero particolare 4813, a favore di _____ ito _____ a con sede in _____ (CR) codice fiscale _____ 90 domicilio ipotecario eletto in _____ 29 per capitale di € 125.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 250.000,00 durata 20 anni a carico di _____ l con sede in _____ codice fiscale _____ 7.

Ipoteca Volontaria Concessione a garanzia di apertura di credito atto notaio Antonioli Roberto del 19 aprile 2018 repertorio numero 61645/18992 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 20 aprile 2018 al numero generale 18788 e al numero particolare 3032 a favore di _____ con sede in Crema (CR) domicilio ipotecario eletto in Conservatoria Bergamo, Largo Belotti 3, per capitale di € 900.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.350.000,00 a carico di _____ Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Bergamo il 5 gennaio 2010 al numero generale 594 e al numero particolare 104 ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito.

Verbale di Pignoramento Immobili atto Unep presso Tribunale di Cremona del 7 ottobre 2024 repertorio numero 3013 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 11 novembre 2024 al numero generale 59119 e al numero particolare 42753 a favore di _____ Srl con sede in Conegliano (TV) codice fiscale _____ carico di _____

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

La provenienza

Trascrizione a favore del 05/01/2010 Reg. Part. 378 Reg. Gen. 593
 Notaio Antonioli Roberto rep.54324/13145 del 29/12/2009
 Atto tra vivi – compravendita.

ed i precedenti passaggi di proprietà già sopra riportati.

Inoltre:

Trascrizione contro del 05/01/2010 Reg. Part. 376 Reg. Gen. 591
 Notaio Antonioli Roberto rep.54323/13144 del 29/12/2009



Atto tra vivi – convenzione edilizia.

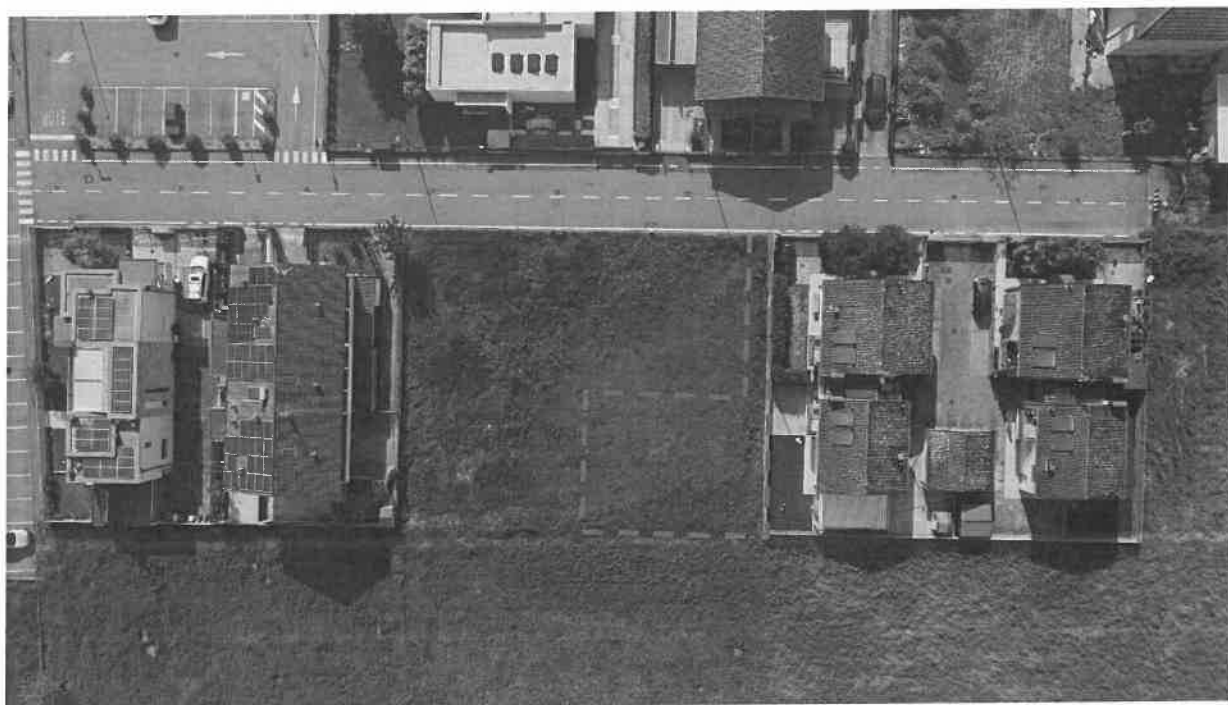
Trascrizione contro del 05/01/2010 Reg. Part. 377 Reg. Gen. 592

Notaio Antonioli Roberto rep.54323/13144 del 29/12/2009

Atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo gratuito.



LOTTO 2



Vista aerea



Stralcio estratto mappa





sovrapposizione GeoSit



SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

- 1) Ubicazione del bene: Comune di Castel Gabbiano (CR) con accesso da via Dorina Mosconi.
- 2) Area edificabile individuata catastalmente al foglio 4 del predetto Comune alla particella:
460, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 327, R.D. € 2,79 – R.A. € 2,36.
- 3) Nessuna difformità rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento.
- 4) Diritto di piena proprietà 1/1.
- 5) Stato di Possesso: l'area è lasciata a prato e non utilizzata.
- 6) Presenza di rifiuti: NO per quanto potuto visionare in superficie.
- 7) Diritti di Terzi: NO
- 8) Regolarità Catastale: SI
- 9) Regolarità Urbanistica: SI
- 10) Regolarità Edilizia: SI
- 11) Opere abusive: NO
- 12) Censi/livelli/usi civici: non riscontrati nelle formalità.
- 13) Spese condominiali: NO
- 14) Valore di Mercato: € 37.400,00
- 15) Valore in Vendita Forzata: € 33.000,00
- 16) Quote indivise: NO
- 17) APE: NO

Elenco allegati.

Si rimanda alla pagina 86.



IDENTIFICAZIONE

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Ubicazione

Comune di Castel Gabbiano (CR) con accesso da via Dorina Mosconi.

Dati Catastali

Comune di Castel Gabbiano C115.

Foglio 4 particelle:

460, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 327, R.D. € 2,79 – R.A. € 2,36

Identificazione catastale contenuta nell'Atto di Pignoramento.

Nessuna variazione rispetto a quanto riportato sopra.

Confini

da nord in senso orario.

Foglio 4

particella 460: mapp. 525, 524, 504, 505, 461, 459, via Dorina Mosconi (mapp. 417).

Cronistoria catastale.

Il mappale 460 deriva da frazionamento del precedente mappale 420 oggetto di compravendita nell'atto di provenienza del notaio Antonioli Roberto Rep. 50548 Racc. 10361 del 19/10/2006.

Stato di possesso.

Il bene è utilizzato a prato; a seguito di apposita istanza l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano in essere contratti di locazione.



Descrizione.

Si tratta di una particella al catasto terreni che fa parte di un Piano di Lottizzazione denominato PL1 del Comune di Castel Gabbiano.

Relativamente al PL1 le urbanizzazioni sono terminate, pertanto l'acquirente, previo titolo abilitativo potrà erigere una costruzione.

CONTESTO URBANISTICO: dal PGT Vigente: il bene rientra nell'ambito residenziale denominato C1 Piani Attuativi in corso (PAC) di cui all'art. 38 delle norme tecniche.

UTILIZZO ATTUALE: prato.

ACCESSO: da via Dorina Mosconi.

CDU: in allegato.

REGOLARITA' CATASTALE

Il bene, trattandosi di terreno frazionato recentemente, è rispondente.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Non vi sono edificazioni attuali sul terreno.

Il bene fa parte di un Piano di Lottizzazione denominato Pradone 1 soggetto alla convenzione per variante urbanistica stipulata tra il Comune di Castel Gabbiano e la società () rappresentata dall'amministratore unico ing. I

La Convenzione iniziale è avvenuta in data 19/12/2006 notaio Roberto Antonioli rep. n. 50790 racc. n. 10506 e successivamente aggiornata con la nuova Convenzione in data 02/10/2007 notaio Roberto Antonioli rep. n. 51764 racc. n. 11146.

Il PL1 è stato urbanizzato e collaudato in data 19/09/2022 pertanto significa che non vi sono ulteriori opere da realizzare per quanto riguarda le urbanizzazioni primarie.

Attualmente la convenzione risulta scaduta.

Il responsabile dell'area tecnica, nonché attuale sindaco del Comune di Castel Gabbiano ha formalizzato con lettera allegata, che gli unici lotti non edificati riguardano i mappali 459, 460 e 461 del foglio 4 con capacità edificatoria residua totale di 1.597 mc.

I mappali suddetti hanno le seguenti superfici territoriali:

- mappale 460 lotto 2 = mq 327
- mappale 459 lotto 3 = mq 254
- mappale 461 lotto 4 = mq 581



pertanto la Superficie Lorda di Pavimento totale, ricavata suddividendo il vol max di mc 1.597 / h teorica di m 3 = 532 mq, viene così distribuita proporzionalmente:

- mappale 460 lotto 2 = mq 150
- mappale 459 lotto 3 = mq 116
- mappale 461 lotto 4 = mq 266.

Nelle successive valutazioni verrà considerata anche un'incidenza della superficie non residenziale del 30%:

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Al sopralluogo effettuato non si sono riscontrate opere abusive realizzate sul terreno oggetto di procedura.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Nella relazione notarile non risultano vincoli relativi a censi, livelli e usi civici.

SPESE CONDOMINIALI

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Il terreno non fa parte di un condominio.



PRESENZA DI RIFIUTI

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

Al sopralluogo effettuato non sono stati riscontrati rifiuti visibili sul terreno.

Durante l'attività non sono stati eseguiti scavi, analisi chimiche e/o geologiche del terreno.

PRESTAZIONE ENERGETICA

a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

Trattandosi di terreno, l'APE non è realizzabile.



VALORE

determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

VALORE DI MERCATO

Si riporta di seguito la definizione di Valore di Mercato.

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 IN VENDITA FORZATA

Si riporta di seguito la definizione di 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”

CRITERIO DI STIMA

Il bene oggetto di valutazione è di fatto un'area edificabile, rientrante nell'ambito residenziale – piani attuativi in corso, pertanto, in assenza di idonei comparabili andrà applicato il metodo del valore di trasformazione mediante l'analisi del flusso di cassa scontato (DCF – Discounted Cash Flow).

Il valore di trasformazione di un bene suscettibile di una trasformazione è uguale alla differenza tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

E' un aspetto economico derivato dalla combinazione del prezzo di mercato e del costo di produzione.

Il valore di trasformazione si fonda sui seguenti requisiti:

- il bene oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;

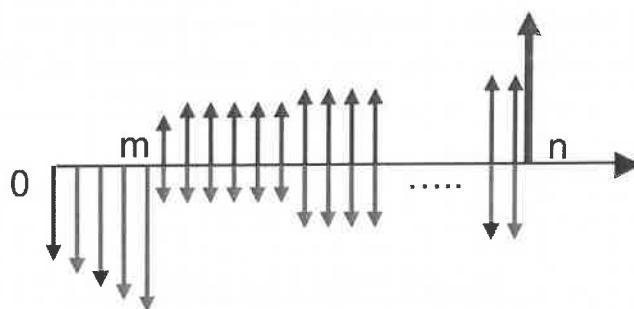


- la trasformazione e la ridestinazione sono preventivamente più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Il valore di trasformazione diviene il prezzo di mercato quando il bene oggetto di stima non può essere ulteriormente trasformato o trasferito nella destinazione, in queste condizioni si pone un'eguaglianza formale tra il valore di trasformazione ed il prezzo di mercato.

Si può quindi dedurre che ogni qualvolta l'immobile da valutare al momento di stima si trovi nella condizione di poter essere trasformato o trasferito nella destinazione è necessario ricorrere al valore di trasformazione.

Si procede pertanto alla stima applicando l'analisi del flusso di cassa scontato (DCF – Discounted Cash Flow). La DCF è strettamente legata all'analisi degli investimenti immobiliari ed interpreta estensivamente il metodo della capitalizzazione finanziaria, considerando le poste frazionarie (attive e passive) alle diverse scadenze periodiche.



Rappresentazione del Flusso di cassa nell'analisi del flusso di cassa scontato

$$V = -CF_0 - \frac{CF_1}{(1+l_n)} - \dots - \frac{CF_m}{(1+l_n)^m} + \frac{CF_{m+1}}{(1+l_n)^{m+1}} + \dots + \frac{CF_n}{(1+l_k)^n}$$

<i>V</i>	=	<i>valore di mercato</i>
<i>CF_t</i>	=	<i>posta netta del flusso di cassa frazionario (attiva o passiva)</i>
<i>lk</i>	=	<i>saggio di sconto</i>
<i>m</i>	=	<i>frazioni della durata dell'intervento</i>
<i>n</i>	=	<i>frazioni del periodo di disponibilità</i>

Segue calcolo DCF.



ASSUNZIONI		
iniz.	durata operazione imm. (anni)	1,5
Immob.	n. di scadenze semestri	3
ricavi	saggio annuo variazione ricavi	1,00%
	s. equivalente semestrale	0,50%
costi	saggio annuo variazione costi	1,00%
	s. equivalente semestrale	0,50%
saggio	saggio annuo atteso	9,77%
sconto	s. equivalente semestrale	4,77%

RICAVI (DA DETERMINAZIONE VALORE FINALE)			
Tipologia	mq/mc/n°	€/mq-mc-cd	valori
Residenziale	150,00	€ 2.200,00	€ 330.000,00
Snr	45,00	€ 1.100,00	€ 49.500,00
			€ -
			€ -
			€ -
			€ -
			€ -
			€ -
TOTALE RICAVI			€ 379.500,00

COSTI				
tipol. costi	STRUTTURA	sup/vol/corpo	costo mq/mc/corpo	totale costi
opere preliminari				€ -
				€ -
	TOTALE OPERE PRELIMINARI			€ -
costo costruzione	Residenziale (edifici in più lotti)	150,00	€ 1.600,00	€ 240.000,00
	Snr	45,00	€ 800,00	€ 36.000,00
				€ -
				€ -
				€ -
				€ -
				€ -
	TOTALE Cc			€ 276.000,00
spese tecniche	percentuale su c.c.	8%	€ 276.000,00	€ 22.080,00
oneri comunali	Urbanizzazioni	450,00	€ 6,000	€ 2.700,00
				€ -
	Costo costruzione (sommario)	150,00	€ 55,000	€ 8.250,00
	TOTALE Oc			€ 10.950,00
altri costi	marketing	3,0%	€ 309.030,00	€ 9.270,90
	imprevisti	3,0%	€ 309.030,00	€ 9.270,90
	oneri finanziari e altri oneri	5,0%	€ 309.030,00	€ 15.451,50
SOMMA COSTO TOTALE INTERVENTO (Ct)				€ 343.023,30



DETERMINAZIONE TEMPISTICA COSTI RICAVI												
Ripartizioni %		semestri										
costi tecnici	%	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
progetto	15%	X										
impianti collaudo	10%			x								
strutture collaudo	20%			X								
sicurezza	10%	X	X	X								
d.l.	33%		X	X								
accatastamento	6%			X								
conform. + agibil.	6%			X								
totale	100%											
altri costi	%											
oneri comunali	100%	X										
marketing	100%		X	X								
imprevisti	100%											
oneri finanziari	100%		X	X								
totale	100%											
opere preliminari	%											
sistemaz + demoliz	100%											
totale	100%											
costo costruzione	%											
SAL	90,00%		X	X								
trattenute garanzia	10%		X	X								
totale	100%											
ricavi vendite	%											
fase 1	10%	X										
fase 2	40%		X									
fase 3	50%			X								
fase 4												
fase 5												
totale	100%											

RIPARTIZIONE SULL'ORIZZONTE TEMPORALE						
COSTI					RICAVI	
semestri	sp. tecniche	oneri+altri costi	opere prelimin.	c. costruzioni	FLUSSO COSTI	FLUSSO RICAVI
0	€ 4.048,00	€ 10.950,00	€ -	€ -	€ 14.998,00	€ 37.950,00
1	€ 4.379,20	€ 12.361,20	€ -	€ 138.000,00	€ 154.740,40	€ 151.800,00
2	€ 13.652,80	€ 12.361,20	€ -	€ 138.000,00	€ 164.014,00	€ 189.750,00
3	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
4	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
5	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
7	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
8	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
9	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
10	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
12	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
13	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
14	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
15	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
16	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verifica su totali	€ 22.080,00	€ 35.672,40	€ -	€ 276.000,00	€ 333.752,40	€ 379.500,00



Flusso di cassa dei costi di costruzione CT e ricavi vendite R nel periodo di tempo "0 -m"					
Anno Perio	semi	flusso costi	flusso ricavi	equity	equity attualizzato
1/1	0	-€ 14.998,00	€ 37.950,00	€ 22.952,00	€ 22.952,00
1/2	1	-€ 155.512,18	€ 152.557,11	-€ 2.955,07	-€ 2.820,55
2/1	2	-€ 165.654,14	€ 191.647,50	€ 25.993,36	€ 23.680,84
2/2	3	€ -	€ -	€ -	€ -
3/1	4	€ -	€ -	€ -	€ -
3/2	5	€ -	€ -	€ -	€ -
4/1	6	€ -	€ -	€ -	€ -
4/2	7	€ -	€ -	€ -	€ -
5/1	8	€ -	€ -	€ -	€ -
5/2	9	€ -	€ -	€ -	€ -
6/1	10	€ -	€ -	€ -	€ -
6/2	11	€ -	€ -	€ -	€ -
7/1	12	€ -	€ -	€ -	€ -
7/2	13	€ -	€ -	€ -	€ -
8/1	14	€ -	€ -	€ -	€ -
8/2	15	€ -	€ -	€ -	€ -
9/1	16	€ -	€ -	€ -	€ -
totali		-€ 336.164,32	€ 382.154,61	€ 45.990,29	€ 43.812,29

V.A.N. immobile (arrotond.)	€ 44.000,00
utile promotore su costo terreno	€ 6.600,00
V.A.N. immobile def. (arrotond.)	€ 37.400,00

Il Valore di Mercato del lotto 2 è di € 37.400,00.



Valore di mercato	37.400,00
--------------------------	------------------

Adegamenti e correzioni della stima

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	0,00
- oneri	0,00
- spese di bonifica	0,00
- limitazioni all'uso del bene	0,00
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00
- stato d'uso e manutenzione	0,00
- stato di possesso	0,00
- vincoli ed oneri giuridici	0,00

Valore di mercato "corretto"	37.400,00
-------------------------------------	------------------

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.



Valore di mercato "corretto"	37.400,00
-------------------------------------	-----------

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

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene 0,00

nessuna detrazione in quanto si dovrà affrontare la fase progettuale

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1%) 374,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 3.740,00

Valore di mercato con assunzioni	33.286,00
arrotondamento	33.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 2

Valore di Mercato	€ 37.400,00
Valore di Mercato corretto	€ 37.400,00
Valore di Mercato con assunzione (vendita forzata)	€ 33.000,00



QUOTE INDIVISE

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

- iii. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
- iv. 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;*

Non si tratta di quote indivise.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto

I bene è intestato alla _____ in diritto di proprietà 1/1.

FORMAZIONE DI LOTTI

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

Vedere pagina 9.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

Alla _____ \r.l con sede in Castel Gabbiano (CR) codice fiscale _____ 7 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile è pervenuto per effetto dell'atto di compravendita del notaio Antonioli Roberto del 19 ottobre 2006, repertorio n. 50548/10361 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 8 marzo 2007 al numero di registro generale 15017 e numero di registro particolare 8577, da _____ nato a _____ (CR) in data _____ codice fiscale _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Nota in rettifica della formalità trascritta a Bergamo in data 26/10/2006 al numero di registro generale 66635 e numero di registro particolare 39171 atto tra vivi compravendita.

A _____ o per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile è pervenuto per atto di divisione a stralcio del notaio Angelo Severgnini del 13 febbraio 1987 repertorio numero 35855/21730 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 9 marzo 1987 al numero di registro generale 7441 e numero di registro particolare 5049 da _____ nata a _____ (CR)



per una somma complessiva di € 1.350.000,00 a carico di
c.f.

con sede in Castel Gabbiano

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- in data 20 aprile 2018 ai numeri 18788/3032 di rettifica;
- in data 7 maggio 2018 al numero 2918 di erogazione a saldo;
- in data 7 maggio 2018 al numero 2919 di riduzione di somma;
- in data 7 maggio 2018 al numero 2920 di annotazione ad iscrizione modifica della durata.

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Antonioli Roberto del 18 luglio 2013 repertorio numero 57559/15762 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 19 luglio 2013 al numero generale 29874 e al numero particolare 4813, a favore di E

in sede in (CR) codice f domicilio ipotecario
eletto in Crema Piazza Garibaldi 29 per capitale di € 125.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma
complessiva di € 250.000,00 durata 20 anni a carico di in sede in ()
codice fiscale

Ipoteca Volontaria Concessione a garanzia di apertura di credito atto notaio Antonioli Roberto del 19 aprile 2018 repertorio numero 61645/18992 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 20 aprile 2018 al numero generale 18788 e al numero particolare 3032 a favore di

in sede in (CR) domicilio ipotecario eletto in
Conservatoria Bergamo, Largo Belotti 3, per capitale di € 900.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma
complessiva di € 1.350.000,00 a carico di in sede in

Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Bergamo il 5 gennaio 2010 al numero generale 594 e al numero particolare 104 ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito.

Verbale di Pignoramento Immobili atto Unep presso Tribunale di Cremona del 7 ottobre 2024 repertorio numero 3013 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 11 novembre 2024 al numero generale 59119 e al numero particolare 42753 a favore di con sede in Conegliano
(TV) codice fiscale a carico di

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

La provenienza

Trascrizione a favore del 26/10/2006 Reg. Part. 39171 Reg. Gen. 66635

Notaio Antonioli Roberto rep.50548/10361 del 19/10/2006

Atto tra vivi – compravendita.

ed i precedenti passaggi di proprietà già sopra riportati.



in data ... codice fiscale ... 21, ... ata a Cas' ... (CR)
 in data ... dice fiscale ... ca nata a C ...
 (CR) in data ... 3 codice fiscale ... nato a F ...
 (BG) in data ... odice fiscale ... nato a ... (CR)
 in data ... odice fiscale ... nato a ... io
 (CR) in data ... odice fiscale ... nato a ... (CR) in
 data ... codice fiscale ... nata a ... o (CR)
 in data ... 33 codice fiscale ... ciascuno per i propri diritti e congiuntamente
 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

*l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico*

Trascrizione contro del 02/01/2007 Reg. Part. 165 Reg. Gen. 239
 Notaio Antonioli Roberto rep.50790/10506 del 19/12/2006
 Atto tra vivi – convenzione edilizia.

Trascrizione contro del 09/10/2007 Reg. Part. 35224 Reg. Gen. 61249
 Notaio Antonioli Roberto rep.51764/11146 del 02/10/2007
 Atto tra vivi – convenzione edilizia.

Trascrizione contro del 09/10/2007 Reg. Part. 35225 Reg. Gen. 61250
 Notaio Antonioli Roberto rep.51764/11146 del 02/10/2007
 Atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo gratuito.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

*l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, **che saranno cancellati** o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di apertura di credito, atto notaio Antonioli Roberto del 29/12/2009 rep. n. 54325/13146 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 05/01/2010 n. gen. 594 n. part. 104 a favore di

... on sede in ... n.f. ... domicilio
 ipotecario eletto in Conservatoria Bergamo, Largo Belotti 3, per capitale € 900.000,00 oltre ad interessi e spese

Inoltre:

Trascrizione contro del 02/01/2007 Reg. Part. 165 Reg. Gen. 239

Notaio Antonioli Roberto rep.50790/10506 del 19/12/2006

Atto tra vivi – convenzione edilizia.

Trascrizione contro del 09/10/2007 Reg. Part. 35224 Reg. Gen. 61249

Notaio Antonioli Roberto rep.51764/11146 del 02/10/2007

Atto tra vivi – convenzione edilizia.

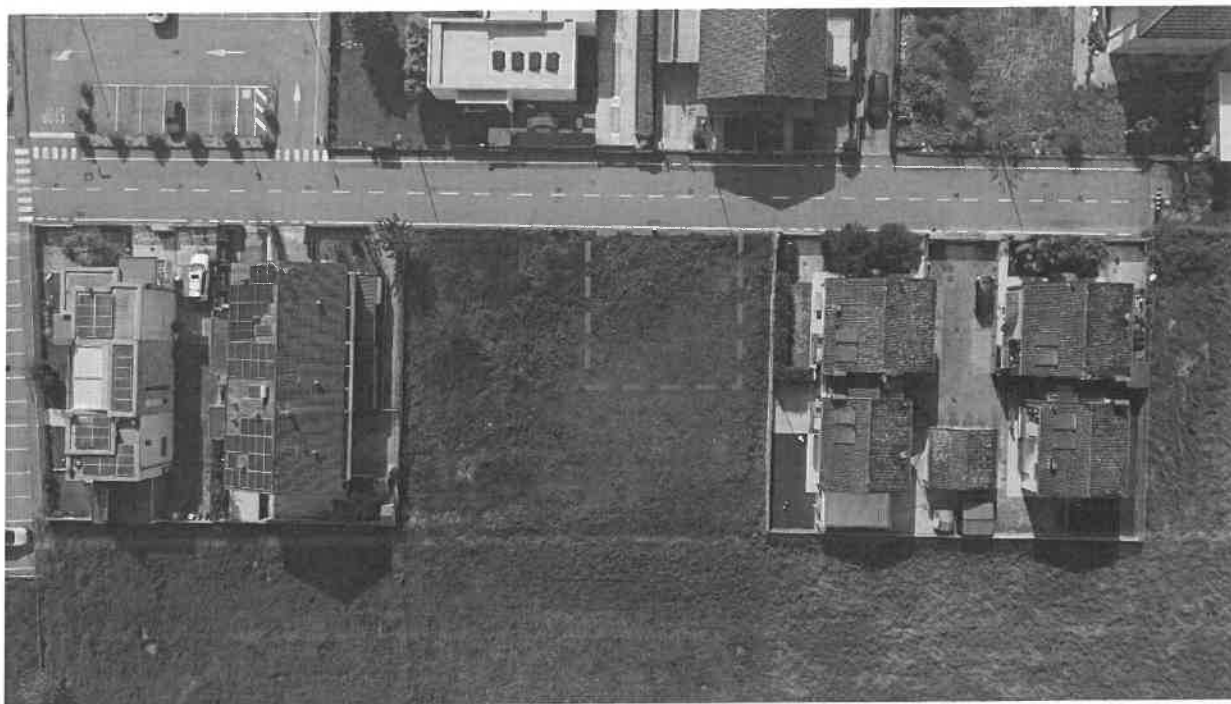
Trascrizione contro del 09/10/2007 Reg. Part. 35225 Reg. Gen. 61250

Notaio Antonioli Roberto rep.51764/11146 del 02/10/2007

Atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo gratuito.



LOTTO 3



Vista aerea



Stralcio estratto mappa





sovrapposizione GeoSit



SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

- 1) Ubicazione del bene: Comune di Castel Gabbiano (CR) con accesso da via Dorina Mosconi.
- 2) Area edificabile individuata catastalmente al foglio 4 del predetto Comune alla particella: 459, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 254, R.D. € 2,16 – R.A. € 1,84.
- 3) Nessuna difformità rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento.
- 4) Diritto di piena proprietà 1/1.
- 5) Stato di Possesso: l'area è lasciata a prato e non utilizzata.
- 6) Presenza di rifiuti: NO per quanto potuto visionare in superficie.
- 7) Diritti di Terzi: NO
- 8) Regolarità Catastale: SI
- 9) Regolarità Urbanistica: SI
- 10) Regolarità Edilizia: SI
- 11) Opere abusive: NO
- 12) Censi/livelli/usi civici: non riscontrati nelle formalità.
- 13) Spese condominiali: NO
- 14) Valore di Mercato: € 28.900,00
- 15) Valore in Vendita Forzata: € 26.000,00
- 16) Quote indivise: NO
- 17) APE: NO

Elenco allegati.

Si rimanda alla pagina 86.



IDENTIFICAZIONE

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Ubicazione

Comune di Castel Gabbiano (CR) con accesso da via Dorina Mosconi.

Dati Catastali

Comune di Castel Gabbiano C115.

Foglio 4 particelle:

459, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 254, R.D. € 2,16 – R.A. € 1,84

Identificazione catastale contenuta nell'Atto di Pignoramento.

Nessuna variazione rispetto a quanto riportato sopra.

Confini

da nord in senso orario.

Foglio 4

particella 459: mapp. 460, 461, via Dorina Mosconi (mapp. 417).

Cronistoria catastale.

Il mappale 459 deriva da frazionamento del precedente mappale 420 oggetto di compravendita nell'atto di provenienza del notaio Antonioli Roberto Rep. 50548 Racc. 10361 del 19/10/2006.

Stato di possesso.

Il bene è utilizzato a prato; a seguito di apposita istanza l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano in essere contratti di locazione.



Descrizione.

Si tratta di una particella al catasto terreni che fa parte di un Piano di Lottizzazione denominato PL1 del Comune di Castel Gabbiano.

Relativamente al PL1 le urbanizzazioni sono terminate, pertanto l'acquirente, previo titolo abilitativo potrà erigere una costruzione.

CONTESTO URBANISTICO: dal PGT Vigente: il bene rientra nell'ambito residenziale denominato C1 Piani Attuativi in corso (PAC) di cui all'art. 38 delle norme tecniche.

UTILIZZO ATTUALE: prato.

ACCESSO: da via Dorina Mosconi.

CDU: in allegato.

REGOLARITA' CATASTALE

Il bene, trattandosi di terreno frazionato recentemente, è rispondente.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Non vi sono edificazioni attuali sul terreno.

Il bene fa parte di un Piano di Lottizzazione denominato Pradone 1 soggetto alla convenzione per variante urbanistica stipulata tra il Comune di Castel Gabbiano e la società l rappresentata
dall'amministratore unico ing. r.

La Convenzione iniziale è avvenuta in data 19/12/2006 notaio Roberto Antonioli rep. n. 50790 racc. n. 10506 e successivamente aggiornata con la nuova Convenzione in data 02/10/2007 notaio Roberto Antonioli rep. n. 51764 racc. n. 11146.

Il PL1 è stato urbanizzato e collaudato in data 19/09/2022 pertanto significa che non vi sono ulteriori opere da realizzare per quanto riguarda le urbanizzazioni primarie.

Attualmente la convenzione risulta scaduta.

Il responsabile dell'area tecnica, nonché attuale sindaco del Comune di Castel Gabbiano ha formalizzato con lettera allegata, che gli unici lotti non edificati riguardano i mappali 459, 460 e 461 del foglio 4 con capacità edificatoria residua totale di 1.597 mc.

I mappali suddetti hanno le seguenti superfici territoriali:

- mappale 460 lotto 2 = mq 327
- mappale 459 lotto 3 = mq 254



- mappale 461 lotto 4 = mq 581

pertanto la Superficie Lorda di Pavimento totale, ricavata suddividendo il vol max di mc 1.597 / h teorica di m 3 = 532 mq, viene così distribuita proporzionalmente:

- mappale 460 lotto 2 = mq 150
- mappale 459 lotto 3 = mq 116
- mappale 461 lotto 4 = mq 266.

Nelle successive valutazioni verrà considerata anche un'incidenza della superficie non residenziale del 30%:

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Al sopralluogo effettuato non si sono riscontrate opere abusive realizzate sul terreno oggetto di procedura.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Nella relazione notarile non risultano vincoli relativi a censi, livelli e usi civici.

SPESE CONDOMINIALI

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Il terreno non fa parte di un condominio.



PRESENZA DI RIFIUTI

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

Al sopralluogo effettuato non sono stati riscontrati rifiuti visibili sul terreno.

Durante l'attività non sono stati eseguiti scavi, analisi chimiche e/o geologiche del terreno.

PRESTAZIONE ENERGETICA

a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

Trattandosi di terreno, l'APE non è realizzabile.



VALORE

determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

VALORE DI MERCATO

Si riporta di seguito la definizione di Valore di Mercato.

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 IN VENDITA FORZATA

Si riporta di seguito la definizione di 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”

CRITERIO DI STIMA

Il bene oggetto di valutazione è di fatto un'area edificabile, rientrante nell'ambito residenziale – piani attuativi in corso, pertanto, in assenza di idonei comparabili andrà applicato il metodo del valore di trasformazione mediante l'analisi del flusso di cassa scontato (DCF – Discounted Cash Flow).

Il valore di trasformazione di un bene suscettibile di una trasformazione è uguale alla differenza tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

E' un aspetto economico derivato dalla combinazione del prezzo di mercato e del costo di produzione.

Il valore di trasformazione si fonda sui seguenti requisiti:

- il bene oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;

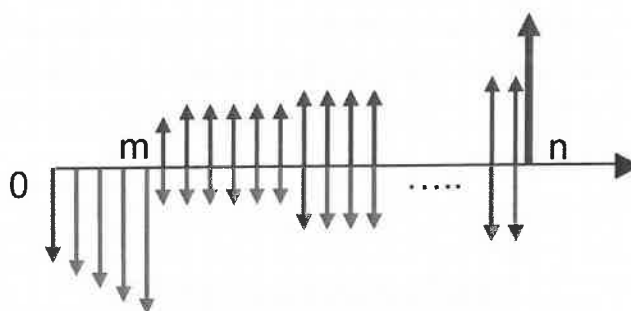


- la trasformazione e la ridestinazione sono preventivamente più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Il valore di trasformazione diviene il prezzo di mercato quando il bene oggetto di stima non può essere ulteriormente trasformato o trasferito nella destinazione, in queste condizioni si pone un'eguaglianza formale tra il valore di trasformazione ed il prezzo di mercato.

Si può quindi dedurre che ogni qualvolta l'immobile da valutare al momento di stima si trovi nella condizione di poter essere trasformato o trasferito nella destinazione è necessario ricorrere al valore di trasformazione.

Si procede pertanto alla stima applicando l'analisi del flusso di cassa scontato (DCF – Discounted Cash Flow). La DCF è strettamente legata all'analisi degli investimenti immobiliari ed interpreta estensivamente il metodo della capitalizzazione finanziaria, considerando le poste frazionarie (attive e passive) alle diverse scadenze periodiche.



Rappresentazione del Flusso di cassa nell'analisi del flusso di cassa scontato

$$V = -CF_0 - \frac{CF_1}{(1+I_n)} - \dots - \frac{CF_m}{(1+I_n)^m} + \frac{CF_{m+1}}{(1+I_n)^{m+1}} + \dots + \frac{CF_n}{(1+I_k)^n}$$

V	=	valore di mercato
CF_t	=	posta netta del flusso di cassa frazionario (attiva o passiva)
I_k	=	saggio di sconto
m	=	frazioni della durata dell'intervento
n	=	frazioni del periodo di disponibilità

Segue calcolo DCF...



ASSUNZIONI		
iniz.	durata operazione imm. (anni)	1,5
Immob.	n. di scadenze semestri	3
ricavi	saggio annuo variazione ricavi	1,00%
	s. equivalente semestrale	0,50%
costi	saggio annuo variazione costi	1,00%
	s. equivalente semestrale	0,50%
saggio	saggio annuo atteso	9,77%
sconto	s. equivalente semestrale	4,77%

ù

RICAVI (DA DETERMINAZIONE VALORE FINALE)			
Tipologia	mq/mc/n°	€/mq-mc-cd	valori
Residenziale	116,00	€ 2.200,00	€ 255.200,00
Snr	34,80	€ 1.100,00	€ 38.280,00
			€ -
			€ -
			€ -
			€ -
			€ -
			€ -
TOTALE RICAVI			€ 293.480,00

COSTI				
tipol. costi	STRUTTURA	sup/vol/corpo	costo mq/mc/corpo	totale costi
opere preliminari				€ -
				€ -
	TOTALE OPERE PRELIMINARI			€ -
costo costruzione	Residenziale (edifici in più lotti)	116,00	€ 1.600,00	€ 185.600,00
	Snr	34,80	€ 800,00	€ 27.840,00
				€ -
				€ -
				€ -
				€ -
				€ -
	TOTALE Cc			€ 213.440,00
spese tecniche	percentuale su c.c.	8%	€ 213.440,00	€ 17.075,20
oneri comunali	Urbanizzazioni	348,00	€ 6,000	€ 2.088,00
				€ -
	Costo costruzione (sommario)	116,00	€ 55,000	€ 6.380,00
	TOTALE Oc			€ 8.468,00
altri costi	marketing	3,0%	€ 238.983,20	€ 7.169,50
	imprevisti	3,0%	€ 238.983,20	€ 7.169,50
	oneri finanziari e altri oneri	5,0%	€ 238.983,20	€ 11.949,16
SOMMA COSTO TOTALE INTERVENTO (Ct)				€ 265.271,35



DETERMINAZIONE TEMPISTICA COSTI RICAVI											
Ripartizioni %		semestri									
costi tecnici	%	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
progetto	15%	X									
impianti collaudo	10%			x							
strutture collaudo	20%			X							
sicurezza	10%	X	X	X							
d.l.	33%		X	X							
accatastamento	6%			X							
conform. + agibil.	6%			X							
totale	100%										
altri costi	%										
oneri comunali	100%	X									
marketing	100%		X	X							
imprevisti	100%										
oneri finanziari	100%		X	X							
totale	100%										
opere preliminari	%										
sistemaz + demoliz	100%										
totale	100%										
costo costruzione	%										
SAL	90,00%		X	X							
trattenute garanzia	10%		X	X							
totale	100%										
ricavi vendite	%										
fase 1	10%	X									
fase 2	40%		X								
fase 3	50%			X							
fase 4											
fase 5											
totale	100%										

RIPARTIZIONE SULL'ORIZZONTE TEMPORALE						
COSTI					RICAVI	
semestri	sp. tecniche	oneri+altri costi	opere prelimin.	c. costruzioni	FLUSSO COSTI	FLUSSO RICAVI
0	€ 3.130,45	€ 8.468,00	€ -	€ -	€ 11.598,45	€ 29.348,00
1	€ 3.386,58	€ 9.559,33	€ -	€ 106.720,00	€ 119.665,91	€ 117.392,00
2	€ 10.558,17	€ 9.559,33	€ -	€ 106.720,00	€ 126.837,49	€ 146.740,00
3	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
4	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
5	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
7	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
8	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
9	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
10	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
12	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
13	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
14	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
15	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
16	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verifica su totali	€ 17.075,20	€ 27.586,66	€ -	€ 213.440,00	€ 258.101,86	€ 293.480,00



Flusso di cassa dei costi di costruzione CT e ricavi vendite R nel periodo di tempo "0 -m"					
Anno/Perio	sem	flusso costi	flusso ricavi	equity	equity attualizzato
1/1	0	-€ 11.598,45	€ 29.348,00	€ 17.749,55	€ 17.749,55
1/2	1	-€ 120.262,75	€ 117.977,50	-€ 2.285,25	-€ 2.181,23
2/1	2	-€ 128.105,87	€ 148.207,40	€ 20.101,53	€ 18.313,19
2/2	3	€ -	€ -	€ -	€ -
3/1	4	€ -	€ -	€ -	€ -
3/2	5	€ -	€ -	€ -	€ -
4/1	6	€ -	€ -	€ -	€ -
4/2	7	€ -	€ -	€ -	€ -
5/1	8	€ -	€ -	€ -	€ -
5/2	9	€ -	€ -	€ -	€ -
6/1	10	€ -	€ -	€ -	€ -
6/2	11	€ -	€ -	€ -	€ -
7/1	12	€ -	€ -	€ -	€ -
7/2	13	€ -	€ -	€ -	€ -
8/1	14	€ -	€ -	€ -	€ -
8/2	15	€ -	€ -	€ -	€ -
9/1	16	€ -	€ -	€ -	€ -
totali		-€ 259.967,07	€ 295.532,90	€ 35.565,83	€ 33.881,50

V.A.N. immobile (arrotond.)	€ 34.000,00
utile promotore su costo terreno	€ 5.100,00
V.A.N. immobile def. (arrotond.)	€ 28.900,00

Il Valore di Mercato del lotto 3 è di € 28.900,00.



Valore di mercato	28.900,00
--------------------------	------------------

Adeguamenti e correzioni della stima

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	0,00
- oneri	0,00
- spese di bonifica	0,00
- limitazioni all'uso del bene	0,00
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00
- stato d'uso e manutenzione	0,00
- stato di possesso	0,00
- vincoli ed oneri giuridici	0,00

Valore di mercato "corretto"	28.900,00
-------------------------------------	------------------

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.



Valore di mercato "corretto"	28.900,00
-------------------------------------	------------------

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

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene 0,00

nessuna detrazione in quanto si dovrà affrontare la fase progettuale

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1%) 289,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 2.890,00

Valore di mercato con assunzioni	25.721,00
arrotondamento	26.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 2

Valore di Mercato	€ 28.900,00
Valore di Mercato corretto	€ 28.900,00
Valore di Mercato con assunzione (vendita forzata)	€ 26.000,00



QUOTE INDIVISE

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

- v. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
- vi. 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;*

Non si tratta di quote indivise.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto

I bene è intestato alla () s.f. in diritto di proprietà 1/1.

FORMAZIONE DI LOTTI

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

Vedere pagina 9.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

Alla () s.r.l con sede in Castel Gabbiano (CR) codice fiscale () per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile è pervenuto per effetto dell'atto di compravendita del notaio Antonioli Roberto del 19 ottobre 2006, repertorio n. 50548/10361 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 8 marzo 2007 al numero di registro generale 15017 e numero di registro particolare 8577, da F () nato a C () (CR) in data () codice fiscale () JU per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Nota in rettifica della formalità trascritta a Bergamo in data 26/10/2006 al numero di registro generale 66635 e numero di registro particolare 39171 atto tra vivi compravendita.

A () per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile è pervenuto per atto di divisione a stralcio del notaio Angelo Severgnini del 13 febbraio 1987 repertorio numero 35855/21730 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 9 marzo 1987 al numero di registro generale 7441 e numero di registro particolare 5049 da () l () e nata a C () (CR)



in data 1 codice fiscale E nata a (R)
in data codice fiscale H, . a nata a C
(CR) in data codice fiscale E, nato a f
(BG) in data 2 codice fiscale E li ato a C (CR)
in data 14 codice fiscale nato a t o
(CR) in data 9 ugnò 1959 codice fiscale nato a C (CR) in
data. 5 codice fiscale nata a (R)
in data codice fiscale 15X ciascuno per i propri diritti e congiuntamente
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

*l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico*

Trascrizione contro del 02/01/2007 Reg. Part. 165 Reg. Gen. 239
Notaio Antonioli Roberto rep.50790/10506 del 19/12/2006
Atto tra vivi – convenzione edilizia.

Trascrizione contro del 09/10/2007 Reg. Part. 35224 Reg. Gen. 61249
Notaio Antonioli Roberto rep.51764/11146 del 02/10/2007
Atto tra vivi – convenzione edilizia.

Trascrizione contro del 09/10/2007 Reg. Part. 35225 Reg. Gen. 61250
Notaio Antonioli Roberto rep.51764/11146 del 02/10/2007
Atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo gratuito.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

*l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, **che saranno cancellati** o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di apertura di credito, atto notaio Antonioli Roberto del 29/12/2009 rep. n. 54325/13146 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 05/01/2010 n. gen. 594 n. part. 104 a favore di

E con sede in c.f. C, domicilio
ipotecario eletto in Conservatoria Bergamo, Largo Belotti 3, per capitale € 900.000,00 oltre ad interessi e spese



per una somma complessiva di € 1.350.000,00 a carico di
c.f. _____

con sede in Castel Gabbiano

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- in data 20 aprile 2018 ai numeri 18788/3032 di rettifica;
- in data 7 maggio 2018 al numero 2918 di erogazione a saldo;
- in data 7 maggio 2018 al numero 2919 di riduzione di somma;
- in data 7 maggio 2018 al numero 2920 di annotazione ad iscrizione modifica della durata.

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Antonioli Roberto del 18 luglio 2013 repertorio numero 57559/15762 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 19 luglio 2013 al numero generale 29874 e al numero particolare 4813, a favore di _____
_____ codice fiscale _____ 0 domicilio ipotecario
eletto in _____ per capitale di € 125.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma
complessiva di € 250.000,00 durata 20 anni a carico di _____ Srl con sede in _____
codice fiscale _____

Ipoteca Volontaria Concessione a garanzia di apertura di credito atto notaio Antonioli Roberto del 19 aprile 2018 repertorio numero 61645/18992 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 20 aprile 2018 al numero generale 18788 e al numero particolare 3032 a favore di _____ e
_____ a _____ con sede in _____ (CR) domicilio ipotecario eletto in
Conservatoria Bergamo, Largo Belotti 3, per capitale di € 900.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma
complessiva di € 1.350.000,00 a carico di _____ dl con sede in Castel Gabbiano.
Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Bergamo il 5 gennaio 2010 al numero
generale 594 e al numero particolare 104 ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito.

Verbale di Pignoramento Immobili atto Unep presso Tribunale di Cremona del 7 ottobre 2024 repertorio
numero 3013 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 11 novembre 2024 al
numero generale 59119 e al numero particolare 42753 a favore di _____ Srl con sede in Conegliano
(TV) codice fiscale _____ i carico di _____

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

La provenienza

Trascrizione a favore del 26/10/2006 Reg. Part. 39171 Reg. Gen. 66635
Notaio Antonioli Roberto rep.50548/10361 del 19/10/2006
Atto tra vivi – compravendita.

ed i precedenti passaggi di proprietà già sopra riportati.



Inoltre:

Trascrizione contro del 02/01/2007 Reg. Part. 165 Reg. Gen. 239

Notaio Antonioli Roberto rep.50790/10506 del 19/12/2006

Atto tra vivi – convenzione edilizia.

Trascrizione contro del 09/10/2007 Reg. Part. 35224 Reg. Gen. 61249

Notaio Antonioli Roberto rep.51764/11146 del 02/10/2007

Atto tra vivi – convenzione edilizia.

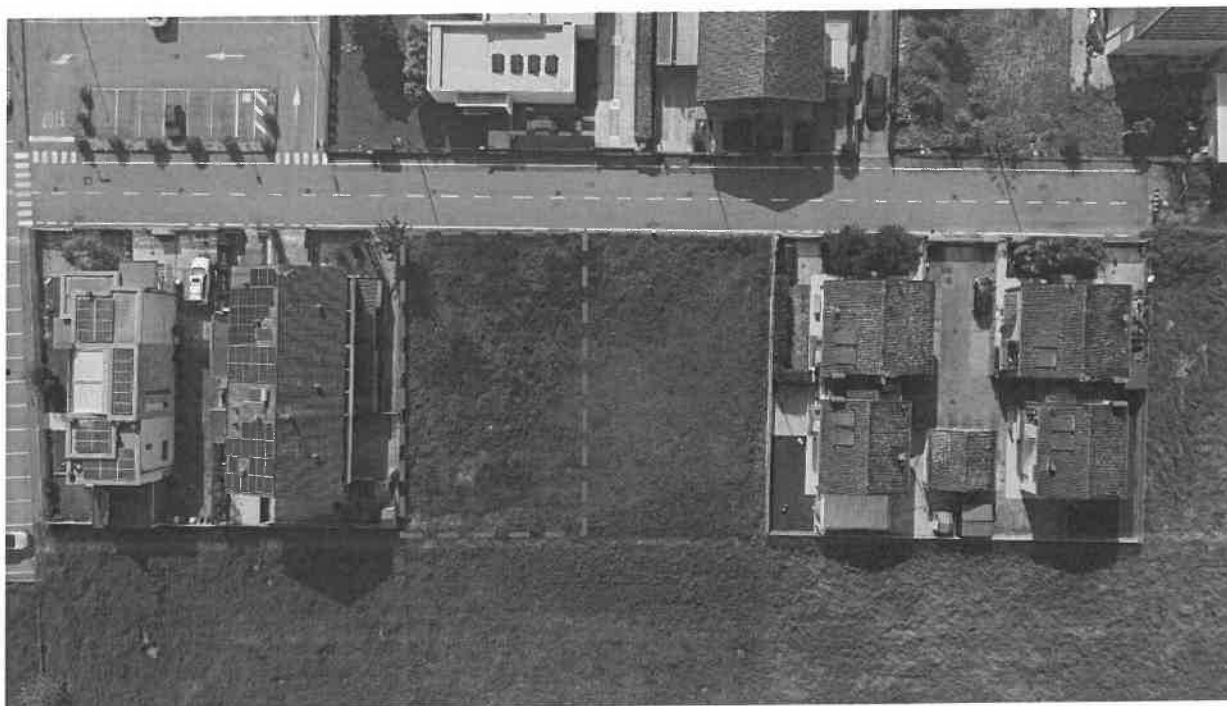
Trascrizione contro del 09/10/2007 Reg. Part. 35225 Reg. Gen. 61250

Notaio Antonioli Roberto rep.51764/11146 del 02/10/2007

Atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo gratuito.



LOTTO 4



Vista aerea



Stralcio estratto mappa





sovrapposizione GeoSit



SCHEDA SINTETICA LOTTO 4

- 1) Ubicazione del bene: Comune di Castel Gabbiano (CR) con accesso da via Dorina Mosconi.
- 2) Area edificabile individuata catastalmente al foglio 4 del predetto Comune alla particella:
461, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 581, R.D. € 4,95 – R.A. € 4,20.
- 3) Nessuna difformità rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento.
- 4) Diritto di piena proprietà 1/1.
- 5) Stato di Possesso: l'area è lasciata a prato e non utilizzata.
- 6) Presenza di rifiuti: NO per quanto potuto visionare in superficie.
- 7) Diritti di Terzi: NO
- 8) Regolarità Catastale: SI
- 9) Regolarità Urbanistica: SI
- 10) Regolarità Edilizia: SI
- 11) Opere abusive: NO
- 12) Censi/livelli/usi civici: non riscontrati nelle formalità.
- 13) Spese condominiali: NO
- 14) Valore di Mercato: € 66.300,00
- 15) Valore in Vendita Forzata: € 59.000,00
- 16) Quote indivise: NO
- 17) APE: NO

Elenco allegati.

Si rimanda alla pagina 86.



IDENTIFICAZIONE

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Ubicazione

Comune di Castel Gabbiano (CR) con accesso da via Dorina Mosconi.

Dati Catastali

Comune di Castel Gabbiano C115.

Foglio 4 particelle:

461, Prato Irriguo, classe 1, Sup. mq 581, R.D. € 4,95 – R.A. € 4,20

Identificazione catastale contenuta nell'Atto di Pignoramento.

Nessuna variazione rispetto a quanto riportato sopra.

Confini

da nord in senso orario.

Foglio 4

particella 461: mapp. 459, 460, 505, 506, 549, 546, via Dorina Mosconi (417).

Cronistoria catastale.

Il mappale 461 deriva da frazionamento del precedente mappale 421 oggetto di compravendita nell'atto di provenienza del notaio Antonioli Roberto Rep. 50548 Racc. 10361 del 19/10/2006.

Stato di possesso.

Il bene è utilizzato a prato; a seguito di apposita istanza l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano in essere contratti di locazione.



Descrizione.

Si tratta di una particella al catasto terreni che fa parte di un Piano di Lottizzazione denominato PL1 del Comune di Castel Gabbiano.

Relativamente al PL1 le urbanizzazioni sono terminate, pertanto l'acquirente, previo titolo abilitativo potrà erigere una costruzione.

CONTESTO URBANISTICO: dal PGT Vigente: il bene rientra nell'ambito residenziale denominato C1 Piani Attuativi in corso (PAC) di cui all'art. 38 delle norme tecniche.

UTILIZZO ATTUALE: prato.

ACCESSO: da via Dorina Mosconi.

CDU: in allegato.

REGOLARITA' CATASTALE

Il bene, trattandosi di terreno frazionato recentemente, è rispondente.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Non vi sono edificazioni attuali sul terreno.

Il bene fa parte di un Piano di Lottizzazione denominato Pradone 1 soggetto alla convenzione per variante urbanistica stipulata tra il Comune di Castel Gabbiano e la società appresentata dall'amministratore unico ing. r

La Convenzione iniziale è avvenuta in data 19/12/2006 notaio Roberto Antonioli rep. n. 50790 racc. n. 10506 e successivamente aggiornata con la nuova Convenzione in data 02/10/2007 notaio Roberto Antonioli rep. n. 51764 racc. n. 11146.

Il PL1 è stato urbanizzato e collaudato in data 19/09/2022 pertanto significa che non vi sono ulteriori opere da realizzare per quanto riguarda le urbanizzazioni primarie.

Attualmente la convenzione risulta scaduta.

Il responsabile dell'area tecnica, nonché attuale sindaco del Comune di Castel Gabbiano ha formalizzato con lettera allegata, che gli unici lotti non edificati riguardano i mappali 459, 460 e 461 del foglio 4 con capacità edificatoria residua totale di 1.597 mc.

I mappali suddetti hanno le seguenti superfici territoriali:

- mappale 460 lotto 2 = mq 327
- mappale 459 lotto 3 = mq 254



- mappale 461 lotto 4 = mq 581

pertanto la Superficie Lorda di Pavimento totale, ricavata suddividendo il vol max di mc 1.597 / h teorica di m 3 = 532 mq, viene così distribuita proporzionalmente:

- mappale 460 lotto 2 = mq 150
- mappale 459 lotto 3 = mq 116
- mappale 461 lotto 4 = mq 266.

Nelle successive valutazioni verrà considerata anche un'incidenza della superficie non residenziale del 30%:

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Al sopralluogo effettuato non si sono riscontrate opere abusive realizzate sul terreno oggetto di procedura.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Nella relazione notarile non risultano vincoli relativi a censi, livelli e usi civici.

SPESE CONDOMINIALI

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Il terreno non fa parte di un condominio.



PRESENZA DI RIFIUTI

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

Al sopralluogo effettuato non sono stati riscontrati rifiuti visibili sul terreno.

Durante l'attività non sono stati eseguiti scavi, analisi chimiche e/o geologiche del terreno.

PRESTAZIONE ENERGETICA

a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

Trattandosi di terreno, l'APE non è realizzabile.



VALORE

determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

VALORE DI MERCATO

Si riporta di seguito la definizione di Valore di Mercato.

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 IN VENDITA FORZATA

Si riporta di seguito la definizione di 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”

CRITERIO DI STIMA

Il bene oggetto di valutazione è di fatto un'area edificabile, rientrante nell'ambito residenziale – piani attuativi in corso, pertanto, in assenza di idonei comparabili andrà applicato il metodo del valore di trasformazione mediante l'analisi del flusso di cassa scontato (DCF – Discounted Cash Flow).

Il valore di trasformazione di un bene suscettibile di una trasformazione è uguale alla differenza tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

E' un aspetto economico derivato dalla combinazione del prezzo di mercato e del costo di produzione.

Il valore di trasformazione si fonda sui seguenti requisiti:

- il bene oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;



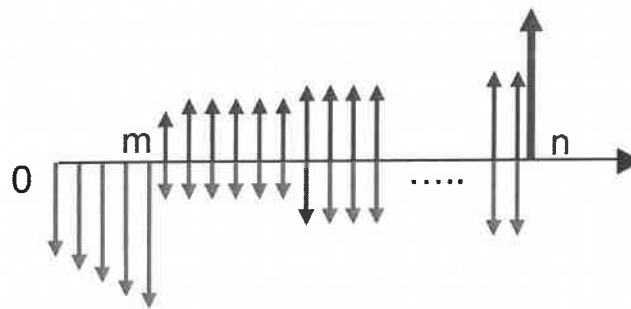
- la trasformazione e la ridestinazione sono preventivamente più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Il valore di trasformazione diviene il prezzo di mercato quando il bene oggetto di stima non può essere ulteriormente trasformato o trasferito nella destinazione, in queste condizioni si pone un'eguaglianza formale tra il valore di trasformazione ed il prezzo di mercato.

Si può quindi dedurre che ogni qualvolta l'immobile da valutare al momento di stima si trovi nella condizione di poter essere trasformato o trasferito nella destinazione è necessario ricorrere al valore di trasformazione.

Si procede pertanto alla stima applicando l'analisi del flusso di cassa scontato (DCF – Discounted Cash Flow).

La DCF è strettamente legata all'analisi degli investimenti immobiliari ed interpreta estensivamente il metodo della capitalizzazione finanziaria, considerando le poste frazionarie (attive e passive) alle diverse scadenze periodiche.



Rappresentazione del Flusso di cassa nell'analisi del flusso di cassa scontato

$$V = -CF_0 - \frac{CF_1}{(1+l_n)} - \dots - \frac{CF_m}{(1+l_n)^m} + \frac{CF_{m+1}}{(1+l_n)^{m+1}} + \dots + \frac{CF_n}{(1+l_k)^n}$$

V	=	valore di mercato
CF_t	=	posta netta del flusso di cassa frazionario (attiva o passiva)
l_k	=	saggio di sconto
m	=	frazioni della durata dell'intervento
n	=	frazioni del periodo di disponibilità

Segue calcolo DCF.



ASSUNZIONI		
iniz.	durata operazione imm. (anni)	1,5
Immob.	n. di scadenze semestri	3
ricavi	saggio annuo variazione ricavi	1,00%
	s. equivalente semestrale	0,50%
costi	saggio annuo variazione costi	1,00%
	s. equivalente semestrale	0,50%
saggio	saggio annuo atteso	9,77%
sconto	s. equivalente semestrale	4,77%

RICAVI (DA DETERMINAZIONE VALORE FINALE)			
Tipologia	mq/mc/n°	€/mq-mc-cd	valori
Residenziale	266,00	€ 2.200,00	€ 585.200,00
Snr	79,80	€ 1.100,00	€ 87.780,00
			€ -
			€ -
			€ -
			€ -
			€ -
			€ -
TOTALE RICAVI			€ 672.980,00

COSTI				
tipol. costi	STRUTTURA	sup/vol/corpo	costo mq/mc/corpo	totale costi
opere preliminari				€ -
				€ -
	TOTALE OPERE PRELIMINARI			€ -
costo costruzione	Residenziale (edifici in più lotti)	266,00	€ 1.600,00	€ 425.600,00
	Snr	79,80	€ 800,00	€ 63.840,00
				€ -
				€ -
				€ -
				€ -
				€ -
	TOTALE Cc			€ 489.440,00
spese tecniche	percentuale su c.c.	8%	€ 489.440,00	€ 39.155,20
oneri comunali	Urbanizzazioni	798,00	€ 6,000	€ 4.788,00
				€ -
	Costo costruzione (sommario)	266,00	€ 55,000	€ 14.630,00
	TOTALE Oc			€ 19.418,00
altri costi	marketing	3,0%	€ 548.013,20	€ 16.440,40
	imprevisti	3,0%	€ 548.013,20	€ 16.440,40
	oneri finanziari e altri oneri	5,0%	€ 548.013,20	€ 27.400,66
SOMMA COSTO TOTALE INTERVENTO (Ct)				€ 608.294,65



DETERMINAZIONE TEMPISTICA COSTI RICAVI												
Ripartizioni %		semestri										
costi tecnici	%	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1
progetto	15%	X										
impianti collaudo	10%			x								
strutture collaudo	20%			X								
sicurezza	10%	X	X	X								
d.l.	33%		X	X								
accatastamento	6%			X								
conform. + agibil.	6%			X								
totale	100%											
altri costi	%											
oneri comunali	100%	X										
marketing	100%		X	X								
imprevisti	100%											
oneri finanziari	100%		X	X								
totale	100%											
opere preliminari	%											
sistemaz + demoliz	100%											
totale	100%											
costo costruzione	%											
SAL	90,00%		X	X								
trattenute garanzia	10%		X	X								
totale	100%											
ricavi vendite	%											
fase 1	10%	X										
fase 2	40%		X									
fase 3	50%			X								
fase 4												
fase 5												
totale	100%											

RIPARTIZIONE SULL'ORIZZONTE TEMPORALE						
COSTI					RICAVI	
semestri	sp. tecniche	oneri+altri costi	opere prelimin.	c. costruzioni	FLUSSO COSTI	FLUSSO RICAVI
0	€ 7.178,45	€ 19.418,00	€ -	€ -	€ 26.596,45	€ 67.298,00
1	€ 7.765,78	€ 21.920,53	€ -	€ 244.720,00	€ 274.406,31	€ 269.192,00
2	€ 24.210,97	€ 21.920,53	€ -	€ 244.720,00	€ 290.851,49	€ 336.490,00
3	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
4	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
5	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
7	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
8	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
9	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
10	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
12	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
13	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
14	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
15	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
16	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verifica su totali	€ 39.155,20	€ 63.259,06	€ -	€ 489.440,00	€ 591.854,26	€ 672.980,00



Flusso di cassa dei costi di costruzione CT e ricavi vendite R nel periodo di tempo "0 -m"					
Anno	Perio	sem	flusso costi	flusso ricavi	equity equity attualizzato
1/1	0	-€	26.596,45	€ 67.298,00	€ 40.701,55
1/2	1	-€	275.774,93	€ 270.534,61	-€ 5.240,32
2/1	2	-€	293.760,01	€ 339.854,90	€ 46.094,89
2/2	3	€	-	€ -	€ -
3/1	4	€	-	€ -	€ -
3/2	5	€	-	€ -	€ -
4/1	6	€	-	€ -	€ -
4/2	7	€	-	€ -	€ -
5/1	8	€	-	€ -	€ -
5/2	9	€	-	€ -	€ -
6/1	10	€	-	€ -	€ -
6/2	11	€	-	€ -	€ -
7/1	12	€	-	€ -	€ -
7/2	13	€	-	€ -	€ -
8/1	14	€	-	€ -	€ -
8/2	15	€	-	€ -	€ -
9/1	16	€	-	€ -	€ -
totali		-€	596.131,39	€ 677.687,51	€ 81.556,12
		€			€ 77.693,80

V.A.N. immobile (arrotond.)	€	78.000,00
utile promotore su costo terreno	€	11.700,00
V.A.N. immobile def. (arrotond.)	€	66.300,00

Il Valore di Mercato del lotto 4 è di € 66.300,00.



Valore di mercato	66.300,00
--------------------------	------------------

Adeguaamenti e correzioni della stima

- sistemazioni irregolarità catastali / edilizie	0,00
- oneri	0,00
- spese di bonifica	0,00
- limitazioni all'uso del bene	0,00
- usufrutto, abitazione, ecc.	0,00
- stato d'uso e manutenzione	0,00
- stato di possesso	0,00
- vincoli ed oneri giuridici	0,00

Valore di mercato "corretto"	66.300,00
-------------------------------------	------------------

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.



Valore di mercato "corretto"	66.300,00
-------------------------------------	------------------

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

mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene 0,00

nessuna detrazione in quanto si dovrà affrontare la fase progettuale

deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1%) 663,00

livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10% 6.630,00

Valore di mercato con assunzioni	59.007,00
arrotondamento	59.000,00

RIEPILOGO VALORI LOTTO 4

Valore di Mercato	€ 66.300,00
Valore di Mercato corretto	€ 66.300,00
Valore di Mercato con assunzione (vendita forzata)	€ 59.000,00



QUOTE INDIVISE

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

- vii. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
- viii. 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;*

Non si tratta di quote indivise.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto

I bene è intestato alla Country House S.r.l. c.f. 01275170197 in diritto di proprietà 1/1.

FORMAZIONE DI LOTTI

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

Vedere pagina 9.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

Alla Country House S.r.l con sede in Castel Gabbiano (CR) codice fiscale 01275170197 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile è pervenuto per effetto dell'atto di compravendita del notaio Antonioli Roberto del 19 ottobre 2006, repertorio n. 50548/10361 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 8 marzo 2007 al numero di registro generale 15017 e numero di registro particolare 8577, da Bianchessi Armando nato a Casaletto di Sopra (CR) in data 5 maggio 1929 codice fiscale BNCRND29E05B890U per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Nota in rettifica della formalità trascritta a Bergamo in data 26/10/2006 al numero di registro generale 66635 e numero di registro particolare 39171 atto tra vivi compravendita.

A Bianchessi Armando per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile è pervenuto per atto di divisione a stralcio del notaio Angelo Severgnini del 13 febbraio 1987 repertorio numero 35855/21730 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 9 marzo 1987 al numero di registro generale 7441 e numero di registro particolare 5049 da Bianchessi Armando, Bianchessi Beatrice nata a Crema (CR)



in data 1 codice fiscale E nata a R)

in data 1 codice fiscale nata a

(CR) in data codice fiscale nato a F

(BG) in data codice fiscale nato a

in data codice fiscale nato a

(CR) in data codice fiscale nato a

data codice fiscale nata a

in data 3 codice fiscale ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di apertura di credito, atto notaio Antonioli Roberto del 29/12/2009 rep. n. 54325/13146 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 05/01/2010 n. gen. 594 n. part. 104 a favore di

L f. L), domicilio
ipotecario eletto in Conservatoria Bergamo, Largo Belotti 3, per capitale € 900.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.350.000,00 a carico di con sede in
c.f. L

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- in data 20 aprile 2018 ai numeri 18788/3032 di rettifica;
- in data 7 maggio 2018 al numero 2918 di erogazione a saldo;
- in data 7 maggio 2018 al numero 2919 di riduzione di somma;
- in data 7 maggio 2018 al numero 2920 di annotazione ad iscrizione modifica della durata.

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Antonioli Roberto del 18 luglio 2013 repertorio numero 57559/15762 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 19 luglio 2013 al numero generale 29874 e al numero particolare 4813, a favore di Credito

L con sede in codice fiscale domicilio ipotecario
eletto in per capitale di € 125.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma



complessiva di € 250.000,00 durata 20 anni a carico di _____ sede in C
codice fiscale _____

Ipoteca Volontaria Concessione a garanzia di apertura di credito atto notaio Antonioli Roberto del 19 aprile 2018 repertorio numero 61645/18992 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 20 aprile 2018 al numero generale 18788 e al numero particolare 3032 a favore di L _____ e
_____ va con sede in _____ domicilio ipotecario eletto in
Conservatoria Bergamo, Largo Belotti 3, per capitale di € 900.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma
complessiva di € 1.350.000,00 a carico di _____ con sede in C
Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Bergamo il 5 gennaio 2010 al numero
generale 594 e al numero particolare 104 ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito.

Verbale di Pignoramento Immobili atto Unep presso Tribunale di Cremona del 7 ottobre 2024 repertorio
numero 3013 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo in data 11 novembre 2024 al
numero generale 59119 e al numero particolare 42753 a favore di E _____ Srl con sede in Conegliano
(TV) codice fiscale _____ a carico di _____

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

La provenienza

Trascrizione a favore del 26/10/2006 Reg. Part. 39171 Reg. Gen. 66635
Notaio Antonioli Roberto rep.50548/10361 del 19/10/2006
Atto tra vivi – compravendita.

ed i precedenti passaggi di proprietà già sopra riportati.

Inoltre:

Trascrizione contro del 02/01/2007 Reg. Part. 165 Reg. Gen. 239
Notaio Antonioli Roberto rep.50790/10506 del 19/12/2006
Atto tra vivi – convenzione edilizia.

Trascrizione contro del 09/10/2007 Reg. Part. 35224 Reg. Gen. 61249
Notaio Antonioli Roberto rep.51764/11146 del 02/10/2007
Atto tra vivi – convenzione edilizia.

Trascrizione contro del 09/10/2007 Reg. Part. 35225 Reg. Gen. 61250
Notaio Antonioli Roberto rep.51764/11146 del 02/10/2007
Atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo gratuito.



RIEPILOGO VALUTAZIONI

Lotto	Dest. Uso	Fg.	Part.	Sub.	Valore Mercato	Valore Mercato corretto	VM assunzione (vendita forzata)
1	Prato irriguo	4	500	-	1.030.000,00	1.030.000,00	917.000,00
			501				
			502				
			503				
			504				
			505				
			506				
			507				
			508				
			509				
			510				
			511				
			512				
			513				
			514				
			515				
			537				
			538				
2	Prato irriguo	4	460	-	37.400,00	37.400,00	33.000,00
3	Prato irriguo	4	459	-	28.900,00	28.900,00	26.000,00
4	Prato irriguo	4	461	-	66.300,00	66.300,00	59.000,00



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), certificazione UNI 11558 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 assunzione, 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 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 particolari (analisi chimiche e/o geologiche dei terreni).

Le conclusioni di questa perizia non devono essere usate per altri scopi al di fuori della procedura.



CONCLUSIONI

Si allega la documentazione richiesta nell'ordine dell'Indice degli allegati.

Il sottoscritto, a conclusione del lavoro svolto in risposta ai quesiti posti, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Crema, 17 settembre 2025.

In fede



Geom. Bruno Zambellini

Albo Geometri Provincia di Cremona n. 1476

Albo Nazionale Consulente Tecnico d'Ufficio n. 32 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. IFL0004942.081933 massimale 1.000.000,00 euro

www.geometrabrunoambellini.it



ALLEGATI E FILES

000 Relazione.

ALLEGATI GENERALI COMUNI A TUTTI I LOTTI

- 001 Attestazioni comunicazione alle parti inizio operazioni.
- 002 Visura camerale storica.
- 003 Ispezioni ipotecarie.
- 004 Doc. catastale: estratto mappa, estratto mappa con evidenza beni pignorati.
- 005 Sovrapposizione mappa con GeoSit.
- 006 Estratto PGT. norme tecniche e scheda ARR2.
- 007 Certificato DI Destinazione Urbanistica.
- 008 Documentazione edilizia Comune di Castel Gabbiano.
- 009 Attestazione Agenzia delle Entrate.
- 010 Attestazioni invio relazione alle parti.

ALLEGATI LOTTO 1

- 101 Documentazione fotografica.
- 102 Documentazione catastale: estratto mappa con evidenza beni e visure storiche.
- 103 Atto di provenienza.
- 104 Documentazione edilizia: Convenzione lottizzazione Pradone 3 e planivolumetrico.

ALLEGATI LOTTO 2

- 201 Documentazione fotografica.
- 202 Documentazione catastale: estratto mappa con evidenza bene e visura storica.
- 203 Atto di provenienza.
- 204 Documentazione edilizia: Convenzione lottizzazione Pradone 1 e collaudo opere di urbanizzazione.

ALLEGATI LOTTO 3

- 301 Documentazione fotografica.
- 302 Documentazione catastale: estratto mappa con evidenza bene e visura storica.



- 303 Atto di provenienza.
- 304 Documentazione edilizia: Convenzione lottizzazione Pradone 1 e collaudo opere di urbanizzazione.

ALLEGATI LOTTO 4

- 401 Documentazione fotografica.
- 402 Documentazione catastale: estratto mappa con evidenza bene e visura storica.
- 403 Atto di provenienza.
- 404 Documentazione edilizia: Convenzione lottizzazione Pradone 1 e collaudo opere di urbanizzazione.

