

TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 104 / 2022 R.G.E.

Giudice: G.O.P. Avv. CORINI Dr.sa NUNZIA

LEVITICUS SPV SRL (Avv. Botti dr.sa Laura di BG)
contro

RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in Verolanuova (BS) e Castel Gabbiano (CR)

VEROLANUOVA – LOTTO 1



CASTEL GABBIANO - LOTTO 2



CASTEL GABBIANO - LOTTO 3



Trigolo, Lì 23/03/2026

L'esperto Stimatore: **Geom. Saverio Caramatti**

Iscritto all'Albo Nazionale CTU n. 40

Tribunale di Cremona n. 14 ex Crema



SOMMARIO

QUESITO	4
PREMESSA E FORMAZIONE LOTTI	5
LOTTO 1 - PALESTRA ELETTROFITNESS	6
in Via Rovetta 25 a Verolanuova (BS)	6
ELENCO ALLEGATI LOTTO 1	16
SCHEDA SINTETICA	17
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	17
RELAZIONE DI STIMA	18
IDENTIFICAZIONE	18
STATO DI POSSESSO	19
DESCRIZIONE	19
REGOLARITA' CATASTALE	21
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	21
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	22
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	23
SPESE CONDOMINIALI	23
PRESENZA DI RIFIUTI	23
PRESTAZIONE ENERGETICA	24
VALORE	24
VALORE DI MERCATO	24
VALORE IN VENDITA FORZATA	27
QUOTE INDIVISE	27
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	28
FORMAZIONE DI LOTTI	28
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO	28
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	29
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE	29
LOTTO 2: APPARTAMENTO - Via Marconi n.2/A	31
Castel Gabbiano al P1 – M.11/506 + M.11/511 + quota M.11/516	31
ELENCO ALLEGATI LOTTO 2	43
SCHEDA SINTETICA	44
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	45
RELAZIONE DI STIMA	46
IDENTIFICAZIONE	46
STATO DI POSSESSO	47
DESCRIZIONE	48
REGOLARITA' CATASTALE	48
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	48
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	48



CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	49
SPESE CONDOMINIALI	49
PRESENZA DI RIFIUTI	49
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	49
VALORE	49
VALORE DI MERCATO	49
VALORE IN VENDITA FORZATA.....	53
QUOTE INDIVISE	54
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	54
FORMAZIONE DI LOTTI.....	54
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....	54
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	55
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	55
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	56
LOTTO 3: APPARTAMENTO - Via Marconi 2/A	57
Castel Gabbiano al P.1 – M.11/507 + 11/515 + quota M.11/516	57
SCHEDA SINTETICA.....	70
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	71
RELAZIONE DI STIMA.....	71
IDENTIFICAZIONE.....	71
STATO DI POSSESSO	73
DESCRIZIONE	73
REGOLARITA' CATASTALE.....	73
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	74
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	74
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	74
SPESE CONDOMINIALI	75
PRESENZA DI RIFIUTI	75
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	75
VALORE	75
VALORE DI MERCATO	75
VALORE IN VENDITA FORZATA.....	79
QUOTE INDIVISE	79
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	80
FORMAZIONE DI LOTTI.....	80
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....	80
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	81
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	81
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	82
CONCLUSIONI.....	82



QUESITO

Il giudice dell'esecuzione,

dispone che l'esperto

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;

successivamente:

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

- a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-*bis* disp. att. c.p.c.;
- a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
- nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e a verificare, nell'ordine:
 - a- se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - b- se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
- nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
- a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
- a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;
- a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
- a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;



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 le visure catastali, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

provveda alle comunicazioni *ex art.* 173, comma 3, disp. att. c.p.c.;

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

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

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

Il Giudice dell'esecuzione
G.O.P. avv. Nunzia Corini

PREMESSA E FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili pignorati nei comuni di Verolanuova (BS) adibito a Palestra in disuso e di Castel Gabbiano (CR) adibiti ad abitazioni con box e accessori, sono già divisi in lotti separati sia fisicamente che nella loro utilizzazione.

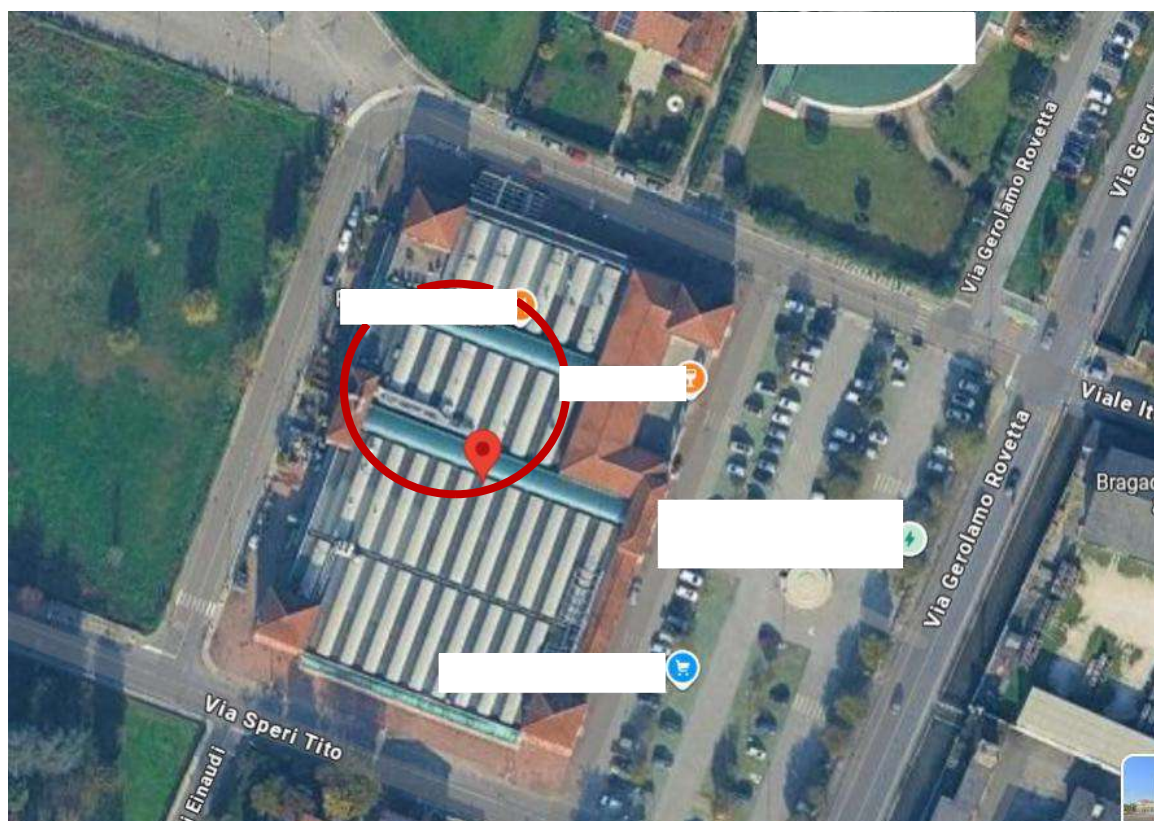
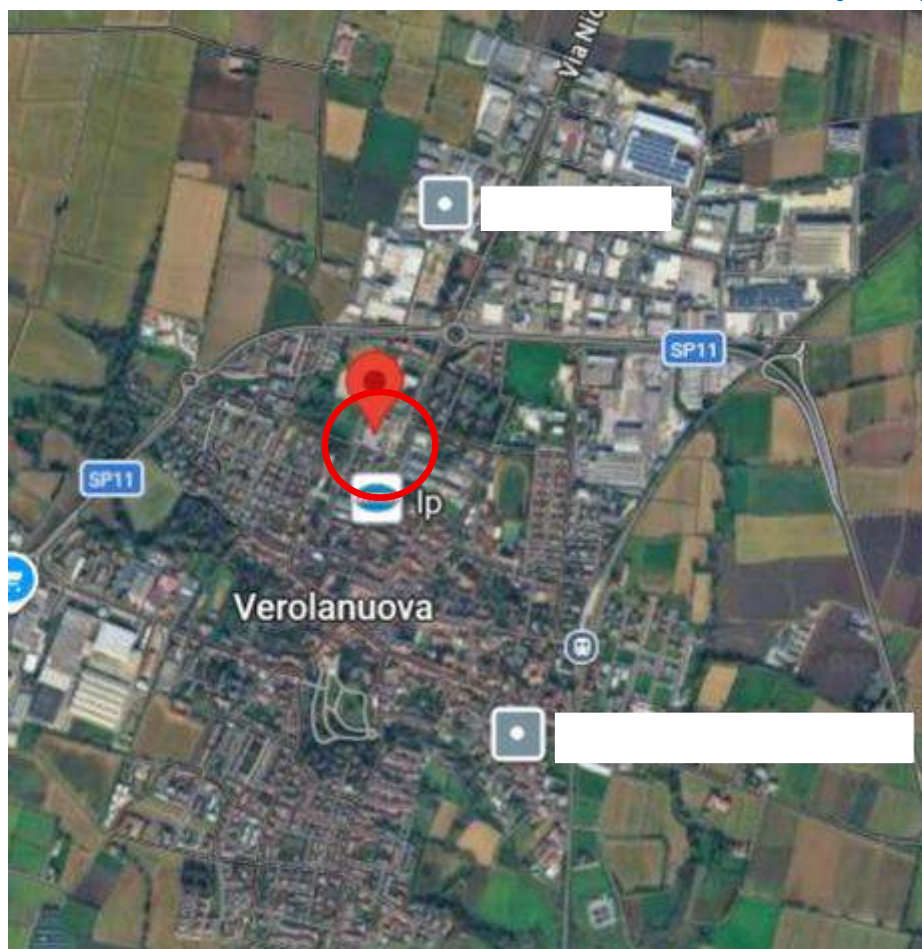
Quindi la suddivisione in lotti è la seguente:

- **LOTTO 1** – PALESTRA ELETTROFITNESS in Verolanuova (BS) via Rovetta 25;
- **LOTTO 2** – ABITAZIONE con box e posto auto in Castel Gabbiano (CR) via Marconi 2A;
- **LOTTO 3** – ABITAZIONE con box e posto auto in Castel Gabbiano (CR) via Marconi 2A;



LOTTO 1 - PALESTRA ELETTROFITNESS

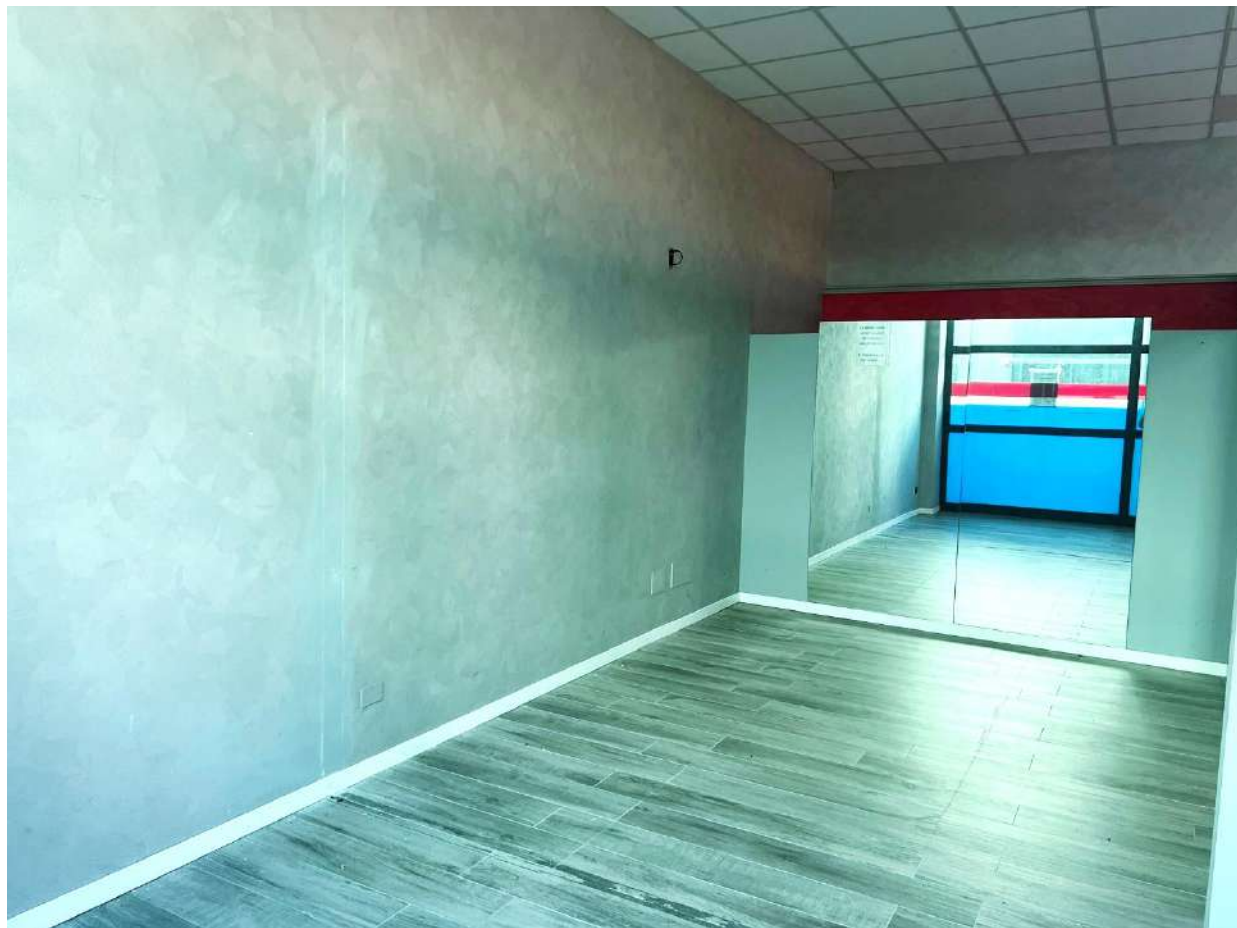
in Via Rovetta 25 a Verolanuova (BS)









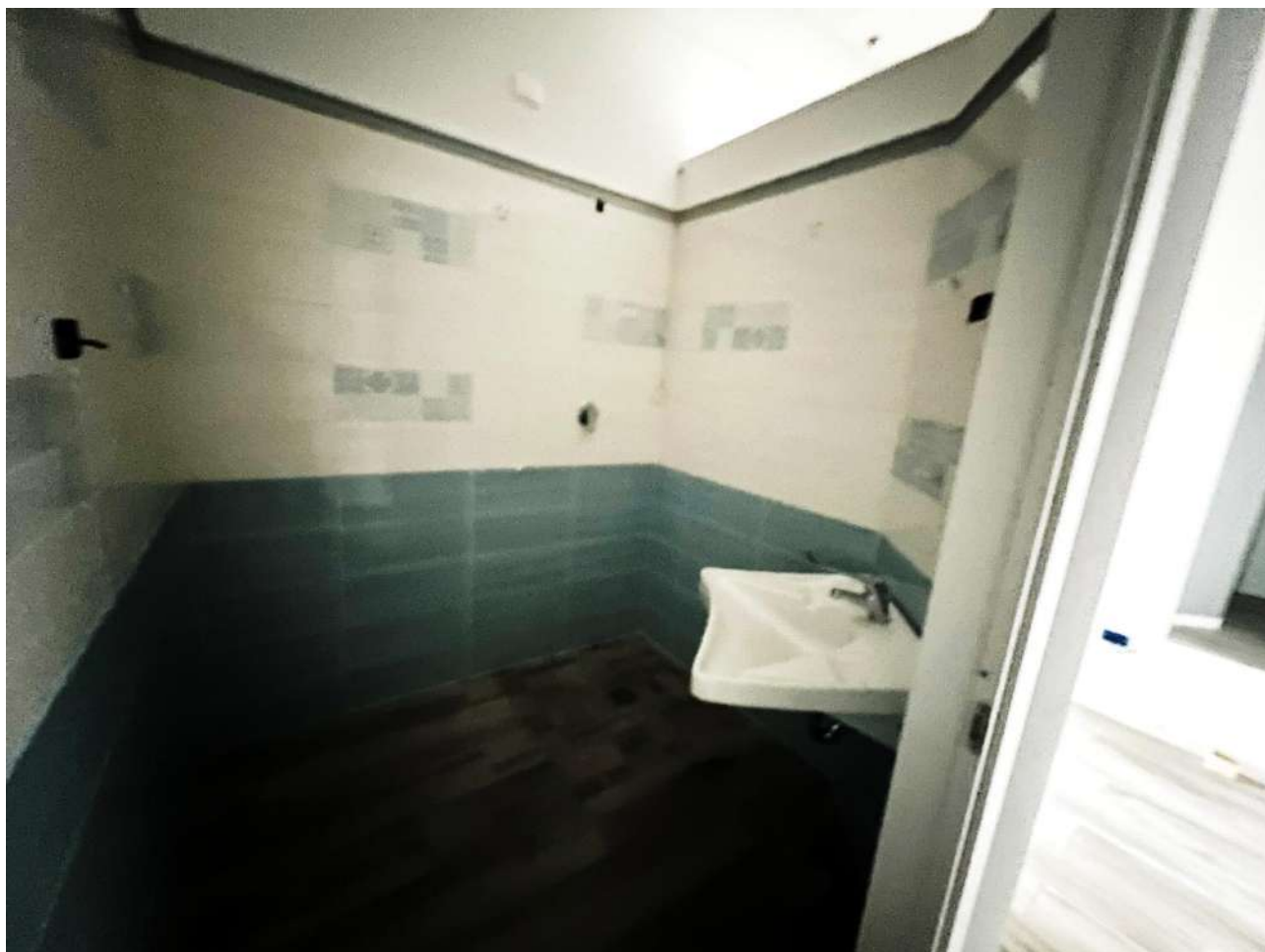












ELENCO ALLEGATI LOTTO 1

Allegato n.	Titolo	n. pagine
001	L.1 - Visura catastale attuale	4
002	L.1 - Visura catastale storica	15
003	L.1 - Scheda catastale attuale	1
004	L.1 - Mappa catastale	1
005	L.1 - Ispezione ipotecaria	98
006	L.1 - Istanza atto provenienza	1
007	L.1 - Atto provenienza	70
008	L.1 - Istanza accesso atti edilizia	3
009	L.1 - Atti concessori	169
010	L.1 - Agibilità	35
011	L.1 – planimetria concessa	1
012	L.1 - Estratto PGT zona	1
013	L.1 - Visura catasto energetico	1
014	L.1 - Ape	5
015	L.1 - Planimetrie rilievo palestra e difformità	2
016	L.1 - Prezzi mercato Verolanuova	4
017	L.1 - Certificato Camera di Commercio esecutato	11
018	L.1 - Istanza AdE affitti	2
019	L.1 - Risposta AdE affitto negativo	1
020	L.1 – Istanza dati condominiali	1
021	L.1 – Dati condominiali e regolamento	19
022	L.1 - Ricevuta invio perizia	1
	L.1 - Perizia di Stima e Istanza compensi esperto	35
	Tot. Pag. allegate	481
	Tot.Foto	25



SCHEDA SINTETICA

- 1) **Ubicazione del bene:** Via G. Rovetta n.25 a Verolanuova (BS).
- 2) **Dati catastali e tipologia beni:** (L.1 all.001) foglio 14 particella 79 sub.536; tipologia "negozi" di categoria catastale C/1.
- 3) **Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati in atto di pignoramento con dati catastali in visura:** i dati catastali in atto di pignoramento corrispondono con i dati in visura catastale attuale (L.1 all.001).
- 4) **Diritto oggetto di espropriazione:** (L.1 all.007) piena proprietà 1/1 della ditta
- 5) **Stato di Possesso, Occupato:** NO – L'unità immobiliare "Palestra" è inutilizzata da tempo; anche l'Agenzia delle Entrate di Brescia dichiara che non esistono contratti di locazione attivi (L.1 all.019).
- 6) **Presenza di rifiuti:** NO.
- 7) **Diritti di Terzi:** NO.
- 8) **Regolarità Catastale:** NO - la scheda catastale va ripresentata a causa di un muro divisorio non eseguito (L.1 all.015).
- 9) **Regolarità Urbanistica:** NO - è necessaria una pratica di sanatoria per opere di parziali difformità per non aver eseguito un muro divisorio nella palestra più piccola.
- 10) **Regolarità Edilizia:** NO - è necessaria una pratica di sanatoria per opere di parziali difformità per non aver eseguito un muro divisorio nella palestra più piccola.
- 11) **Opere abusive:** SI - di parziale difformità per non aver eseguito un muro divisorio nella palestra più piccola.
- 12) **Censi/livelli/usi civici:** NO.
- 13) **Spese condominiali:** le spese ordinarie annuali relative all'immobile oggetto di pignoramento sono pari a € 2'062,56; importo da versare già scaduto incidente sugli ultimi due anni contabilizzati e chiusi pari a € 102,96; importo da versare relativo all'annualità in corso e non ancora scaduto pari a € 1'963,63.
- 14) **Valore di Mercato:** € 140'000.
- 15) **Valore in Vendita Forzata:** € 112'574,41.
- 16) **Quote indivise:** NO.
- 17) **APE, palestra:** classe "C" con EP gl,nren 343,04 kwh/m²anno (L.1 all.014)

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Data del sopralluogo: 12/11/2025.



Data della valutazione: 03/03/2026

Data accesso portale Agenzia delle Entrate per acquisizione di estratti di mappa, visure e planimetrie catastali dei beni indicati nel pignoramento e nell'istanza di vendita: 18/05/2023 per la visura catastale attuale (L.1 all.001), per la visura catastale storica (L.1 all.002), per la scheda catastale (L.1 all.003) e per la mappa catastale (L.1 all.004).

Data richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dei Contratti di Locazione: 27/02/2026 (L.1 all.018) con risposta negativa ricevuta in data 03-03-2026 (L.1 all.019).

Data richiesta al notaio rogante delle copie degli atti di provenienza degli immobili: in data 23/01/2026 (L.1 all.006) ho richiesto le copie degli atti di provenienza alla ditta "Gestione Immobiliare srl" ricevuti nella stessa data (all.007).

Data sopralluogo e rilievi degli immobili oggetto di procedura: 12/11/2025 (L.1 all.015).

Data verifica/visura al Catasto Energetico: 15/10/2025 (L.1 all.013).

Data Ispezione ipotecaria: 15/10/2025 (L.1 all.005).

Data richiesta certificato CCIA esecutato: in data 03/03/2026 la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Bergamo ha rilasciato la visura ordinaria della società di capitale (L.1 all.017).

Data richiesta documenti condominiali: 03/03/2026 (all.020) ricevuti in data 17/03/2026 (L.1 all.021).

Data richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Verolanuova per i provvedimenti edilizi: 23/01/2026 (L.1 all.008) ricevuti in data 27/02/2026 (L.1 all.009, 010 e 011).

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati: Via Rovetta 25 a Verolanuova (BS) - PALESTRA ELETTROFITNESS

Identificativi: NCT foglio 14 mappale 79 subalterno 536, categoria C/1 di mq 114.

Confini: nell'atto di pignoramento non vengono riportati i confini dell'unità immobiliare.

Cronistoria catastale: nell'atto di pignoramento non viene riportata la cronistoria catastale dell'unità immobiliare.

Identificazione attuale

Catasto Fabbricati: (L.1 all.001) Via Rovetta 25 a Verolanuova (BS) -

Identificativi: NCT foglio 14 mappale 79 subalterno 536, categoria C/1 di mq 114.

(N.B.: l'immobile pignorato gode della comunione: -1- dell'ex mappale 2618 sub. 528



individuante la corte, i passaggi coperti, le tettoie, i locali tecnologici, le vasche antincendio – precisando che tutta la parte est del mappale 2618 sub. 528 comprensiva anche dei parcheggi è area privata di uso pubblico; -2- dell'ex mappale 2618 sub. 530 individuante il locale impianti). Su tali parti comuni non sono state calcolate le quote millesimali di proprietà e non sarà possibile definirne un valore preciso ma solamente simbolico.

Confini: a nord corridoio coperto comune parte del mappale 79 per accesso ai negozi, a est altri negozi del mappale 79, a sud parti del mappale 79 e a est area libera di passaggio parte del mappale 79.

Cronistoria catastale palestra: prima del ventennio esisteva la particella 2618 sub. 510 creata con pratica del 10/05/2004 n. BS 0155344 per divisione-fusione; con pratica del 28/02/2005 n. BS0069086 per ultimazione di fabbricati urbano è stata creata la particella 2618 sub. 536 che in data 24/04/2009 con pratica BS0159360 subisce una variazione toponomastica; con pratica del 08/06/2009 n. BS 0218669 per Mod.Ident.Coll.NCT viene soppressa la particella 2618 sub. 536 e creata la particella 79 sub. 536 che in data 09/11/2015 subisce una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie; Con pratica del 13/07/2017 n. BS0146724 la particella 79 sub. 536 subisce una variazione per Diversa distribuzione degli spazi interni che in data 12/07/2018 con pratica n. BS 0133776 subisce una variazione nel classamento; con pratica del 05/08/2020 n. BS 0091875 la particella 79 sub. 536 subisce un'ulteriore variazione per diversa Distribuzione degli spazi interni che in data 11/02/2021 pratica n. BS 0013947 subisce una variazione nel classamento. Attualmente risulta ancora registrata come nell'ultima variazione del 2021 sul foglio 14 particella 79 sub. 536 categoria C/1, classe 4, consistenza mq 114 totale mq 120, al piano terra in via Rovetta n. 25 a Verolanuova.

STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare commerciale "Negozio-Palestra Elettrofitness" del fabbricato denominato "Condominio Il Castello" è in stato di possesso della ditta

anche se è in disuso da tempo; inoltre non è affittata come anche dichiarato dall'Agenzia delle Entrate di Brescia (*L. 1 all.019*).

DESCRIZIONE

Per ogni bene ai Fabbricati:

L'immobile in oggetto pignorato è costituito da un ex negozio in un Centro Commerciale-Direzionale di via Rovetta n. 25 a Verolanuova (BS), poi utilizzato come palestra elettrofitness.



Il Centro commerciale è di tipologia "Palazzina isolata e indipendente" che comprende diverse unità commerciali e direzionali.

L'immobile "Palazzina isolata" ha un'area esterna di proprietà che circonda l'intero fabbricato e che permette l'accesso alla palazzina, ai vari negozi e attività esistenti; alla palazzina: si accede attraverso le vie pubbliche Rovetta e Tito Speri.

Poi attraverso l'area esterna e a corridoi coperti, interni alla palazzina, si accede ai vari negozi. L'area scoperta posta a est del mappale 79 è privata ma destinata a parcheggio ed uso pubblico.

Le uniche pertinenze a disposizione come beni comuni sono costituite dalla corte, dai passaggi coperti, dalle tettoie, dai locali tecnologici, dalle vasche antincendio e dal locale impianti: tutte parti comuni non raffigurate planimetricamente (non esiste elaborato planimetrico che individui le parti comuni né come identificativi né come planimetrie) ma sono solamente elencate nell'atto di provenienza.

L'immobile, abbastanza recente, è stato costruito secondo i corretti criteri della tecnologia edilizia e modificato diverse volte fino a renderlo confortevole e piacevole esteticamente, soprattutto nelle parti interne: le finiture utilizzate possono essere considerate ancora attuali e l'accostamento delle varie scelte può essere definito decoroso e indovinato. Gli impianti esistenti (elettrico, igienico sanitario, riscaldamento, raffrescamento/ventilazione) sono tutti funzionanti e di buon grado.

STATO MANUTENTIVO: buono.

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: la palazzina è stata edificata a partire dal 2002 successivamente modificata nelle parti interne. Le caratteristiche costruttive sono quelle tradizionali della nostra zona e del periodo di costruzione: strutture portanti verticali in cemento armato e muratura, strutture portanti orizzontali con solai in cemento armato, pavimenti e finiture di buon grado, impianti di riscaldamento, raffrescamento, igienico sanitario, acqua e gas da considerare di buon livello.

CONTESTO URBANO: il territorio di Verolanuova è attraversato dalla linea ferroviaria statale Brescia-Cremona e dalla strada provinciale n.11; la città di Verolanuova è dotata di tutte le strutture e infrastrutture pubbliche che si possano citare, dai servizi, ai trasporti, palazzi e musei, urbanistica e impianti sportivi, economia e cultura, e quant'altro si possa richiedere al servizio pubblico; inoltre dispone di diversi Istituti Scolastici, sia dell'infanzia, elementari e medie ma anche di scuole secondarie di secondo grado.

CONTESTO URBANISTICO: dall'analisi del PGT Vigente si evince che l'intero Centro Commerciale-direzionale il negozio-palestra è parte dell'Ambito "PL Approvati – aree in fase di trasformazione" (L.1 all.012).



REGOLARITA' CATASTALE: NO – la scheda catastale deve essere ripresentata a causa della sanatoria di parziali difformità di cui al capitolo “Opere abusive ed eventuale sanabilità”.

REGOLARITA' URBANISTICA: NO – come meglio trattato nell'apposito capitolo “Regolarità edilizio-urbanistica” risultano parziali difformità sanabili.

REGOLARITA' EDILIZIA: NO – come meglio trattato nell'apposito capitolo “Regolarità edilizio-urbanistica” risultano parziali difformità sanabili.

UTILIZZO ATTUALE: attualmente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, pur essendo ben mantenuta e curata, non è utilizzata ed è in disuso da diversi anni.

ACCESSO: l'unità immobiliare in oggetto dispone di due accessi, uno direttamente attraverso l'area esterna della particella 79 sul lato ovest ed uno sul lato nord nel corridoio comune coperto e necessario anche per l'accesso di altri esercizi commerciali.

CDU: non necessario.

REGOLARITA' CATASTALE

A causa delle pratiche di sanatoria per parziali difformità su autorizzativi edilizi rilasciati (vedere capitoli successivi) diventa necessario ripresentare la scheda catastale della Palestra.

Le difformità parziali che lo richiedono consistono in:

- PALESTRA: l'unità immobiliare destinata a “Palestra” particella 79 sub.536 del foglio 14 presenta alcune parziali difformità e più precisamente:

- non risultano inserite nella scheda catastale le pareti divisorie concessa con la CILA del 06/07/2021 prot. 9121 pratica 146;
- sono stati smussati due angoli di parete nella zona bagni/spogliatoi.

Le variazioni sono evidenziate con i colori rosso e giallo sulla planimetria comparativa (*L.1 all.015*).

Il costo globale relativo alla regolarizzazione catastale necessaria ammonta ad € 1'409,10 compreso iva e oneri di legge che dovrà esser detratto dal valore di stima.

Per i motivi sopraccitati non è possibile dichiarare la conformità catastale e non è possibile regolarizzarla perché tali variazioni richiedono una sanatoria per parziali difformità.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Il Centro Commerciale-Direzionale Il Castello in oggetto, comprendente la palestra pignorata, è stato edificato a partire dall'anno 2002; in seguito alla richiesta di accesso agli atti (*L.1 all.008*), depositata presso il comune di Verolanuova, sono stati rinvenuti i seguenti autorizzativi edilizi (*L.1 all.009, 010 e 011*):



- 1- Concessione Edilizia n. 30 del 24/07/2002 protocollo 6174 per nuova costruzione di edificio commerciale-direzionale;
- 2- DIA del 11/05/2004 protocollo 6417 per varianti alla C.E. n. 30;
- 3- SCIA del 03/12/2019 protocollo 15744 Pratica 151 per varianti;
- 4- SCIA del 25/06/2020 protocollo 8720 per varianti;
- 5- SCIA di Agibilità del 14/09/2020 protocollo 12797;
- 6- CILA del 06/07/2021 protocollo 9121 pratica 146 per opere interne.

Analizzate le pratiche edilizie sopracitate, si segnala la regolarità delle autorizzazioni edilizie e dell'agibilità ottenuta con SCIA del 2020; nel 2021 viene consegnata in comune una CILA per eseguire alcune opere interne (due pareti divisorie in cartongesso senza la modifica degli impianti) che però non sono state eseguite esattamente come progettate creando così parziali difformità nel confronto fra la situazione di rilievo (*L.1 all.015*) e la tavola concessa e allegata alla CILA del 2021 (*L.1 all.011*): una parziale difformità che richiede una sanatoria (vedere capitolo successivo). La situazione però non invalida l'Agibilità (*L.1 all.010*) in quanto non modifica le dimensioni dell'edificio in superficie né in volumetria, non crea "Mutamento d'Uso" nelle zone interne di attività e non modifica gli impianti.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Nonostante la cura e scrupolosità nel presentare le istanze di pratiche edilizie, nell'ultima planimetria concessa della CILA del 2021 sono rimaste alcune parziali difformità nel confronto della stessa (*L.1 all.011*) con la planimetria di rilievo (*L.1 all.015*).

Le parziali difformità rilevate e rappresentate sulla "Planimetria Comparativa" (*L.1 all.015*) sono costituite da:

- non è stata costruita una parte di parete divisoria concessa con la CILA del 06/07/2021 prot. 9121 pratica 146;
- sono stati smussati due angoli di parete nella zona bagni/spogliatoi.

Le variazioni sono evidenziate con i colori rosso e giallo sulla planimetria comparativa (*L.1 all.015*).

Inoltre ci sono alcune quote di minima differenza fra il rilievo e il concesso: tutte misure che però soddisfano le "tolleranze" di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001.

La sanatoria, di cui seguono le istruzioni, non richiede ulteriore "Agibilità" in quanto non sono stati modificati la superficie, la volumetria, la destinazione d'uso, le norme edilizie e gli impianti. Tali difformità non richiedono il ripristino e rispettano la doppia conformità in quanto



regolari con le norme al tempo della progettazione e alle norme attuali. Infine le difformità elencate non hanno causato alcun aumento di valore venale dell'immobile.

Quindi la sanatoria si risolve nel seguente modo dettato dall'art. 36-bis comma 5.b ultima parte:

- l'intervento eseguito in difformità parziale risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo in misura non inferiore a 516,00 euro che dovrà esser tolto dal valore di stima;
- la pratica di sanatoria che dovrà essere eseguita comporta una spesa di euro 2'433,90 compreso iva e oneri di legge, che dovrà esser tolta dal valore di stima.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

La verifica effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e catastali non ha dato risultati sull'esistenza di pesi derivanti da censo o livello nel ventennio antecedente il pignoramento.

Per l'uso civico ho verificato sul sito della Regione Lombardia il documento risalente al 1997 che elenca gli "Usi Civici in Lombardia" e relativamente al Comune di Verolanuova risulta che:

Provincia di Brescia

VEROLANUOVA	BS	Istruttoria chiusa senza demanio civico
-------------	----	---

SPESE CONDOMINIALI

I beni oggetto del Lotto 1 sono parte del "Condominio Castello di Verolanuova" amministrato dallo studio "Dr. Giuliana Siragusa" in Pontevico (BS).

Dietro richiesta inviata allo stesso studio, mi vennero inviati i seguenti dati (*L.1 all.021*):

- l'importo delle spese ordinarie annuali relative all'immobile in oggetto, a consuntivo 2025 regolarmente approvato in assemblea ordinaria, ammonta a € 2'062,56;
- l'importo da versare già scaduto al 31/12/2025 è di € 102,96;
- l'importo da versare relativo all'annualità in corso e non ancora scaduto è pari ad € 1'963,63.

Quindi l'importo relativo alle spese condominiali ancora da versare ammonta ad € 2'066,59 che verrà detratto dal valore di stima su vendita forzata.

PRESENZA DI RIFIUTI



In sede di sopralluogo, presso gli immobili in oggetto, non risultano presenti rifiuti urbani, urbani pericolosi, speciali o speciali pericolosi, accantonati e visibili all'interno o all'esterno delle unità immobiliari pignorate.

Per quanto riguarda la copertura del centro commerciale-direzionale, essendo stato costruito nei primi anni 2000, non è possibile che essa sia costituita da lastre in fibrocemento con amianto: la Legge 257/92 del 27/03/1992 ha ufficialmente sancito lo stop a produzione, estrazione e commercializzazione del materiale su tutto il territorio nazionale.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Dopo aver verificato sul Portale del CENED Regione Lombardia, è risultato che vi è un'APE in corso di validità per l'immobile in oggetto del Lotto 1, che riporta i seguenti dati:

- per la PALESTRA al Fg. 14, particella 79/536:

APE Registrato il 05/07/2017 con Codice identificativo: 1719500007717 (*L.1 all.014*)

Valido sino al 05/07/2027 - Classe Energetica: **C** con indice EPh di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento EP gl, nren 343,04 kWh/m²anno.

VALORE

VALORE DI MERCATO

Metodo di valutazione: La procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima monoparametrica. Secondo gli standard di valutazione internazionale (i.v.s.) i metodi estimativi sono: metodo di confronto diretto, metodo finanziario, metodo di costo.

Il procedimento di stima monoparametrica si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico in relazione ad una proporzionalità diretta tra valore e parametro. La stima monoparametrica rientra nel metodo di confronto e si svolge attraverso un unico parametro, spesso la superficie commerciale.

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima basato sul confronto tra bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, comparabili, contrattati recentemente, di prezzo o reddito noti, appartenenti al medesimo segmento di mercato. Il principale metodo di confronto è il Market Comparison Approach (MCA), basato sulle effettive rilevazioni di dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali termine di confronto estimativo. Il MCA è il procedimento di stima immobiliare più noto e diffuso nel mondo e si applica a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni; è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici,



ecc.) e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il MCA si articola nelle fasi seguenti: analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.).

L'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare, della parametrizzazione del mercato e dell'interpretazione delle statistiche immobiliari. Il segmento di mercato immobiliare è una parte del mercato immobiliare composta da immobili con caratteristiche simili. Un segmento di mercato in termini concreti è definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

Per ottenere risultati estimativi veritieri è necessario conoscere i dati di mercato effettivi, cosa, fino ad oggi nel nostro paese, non semplice.

Il metodo di valutazione scelto per la seguente perizia è il metodo di confronto diretto.

Valore di mercato attribuito: Secondo l'International Valuations Standards (IVS) e l'European Valuations Standards (EVS) il valore di mercato è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione.

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste: la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato.

L'azione di rilevamento del prezzo e delle caratteristiche immobiliari (che insieme costituiscono il dato immobiliare) precede ogni attività di analisi economico-statistica e valutativa. Il prezzo unitario esprime il prezzo medio costante corrisposto per l'unità di superficie dell'immobile. Generalmente, nella pratica comune degli affari, è inversamente proporzionale alla consistenza.

La misurazione delle superfici degli immobili è opportunamente eseguita secondo standard di misura metrica. Nella misura delle superfici immobiliari, si deve specificare se il calcolo della consistenza dell'immobile è stato compiuto da un rilievo metrico oppure desunto da varie documentazioni: in questo specifico caso è stato compiuto un rilievo metrico (*L.1 all.015*).



Livello del prezzo unitario medio: attualmente il livello del prezzo unitario medio ha avuto un crollo dei valori degli immobili esistenti a causa delle normative riguardanti il risparmio energetico, mentre per le compravendite degli edifici in buono stato è iniziata una ripresa che porterà ad una riqualificazione urbanistica nel tempo. Per appurare il prezzo di vendita degli immobili in oggetto, appartenente al segmento di mercato degli immobili stessi, sono stati analizzati i prezzi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i prezzi pubblicati dal sito "Mercato Immobiliare" ed i prezzi pubblicati nelle quotazioni immobiliari di Verolanuova del sito "Immobiliare.it:

Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare: l'Agenzia delle Entrate relativamente al comune di Verolanuova per fabbricati di destinazione Commerciale di tipo normale, con stato conservativo buono nei quali rientra il bene pignorato, nella banca dati delle quotazioni immobiliari pubblica un Valore di Mercato che oscilla da un minimo di €/mq 920 ad un massimo di €/mq 1'100 (L.1 all.016).

Mercato Immobiliare – Osservatorio dei prezzi in Lombardia: il sito www.mercato-immobiliare.info mette a disposizione la piattaforma creata per conoscere in modo puntuale l'andamento dei prezzi medi di vendita diviso per segmento di mercato e, per il comune di Verolanuova, è necessario considerare un valore medio di Mercato di €/mq 1'100 (L.1 all.016).

Immobiliare.it – Quotazioni immobiliari: il sito www.immobiliare.it mette a disposizione la piattaforma creata per conoscere in modo puntuale l'andamento dei prezzi medi di vendita diviso per segmento di mercato e, per il comune di Verolanuova, pubblica un valore medio di Mercato di €/mq 1'136 (L.1 all.016).

Prezzo: tenuto conto dei livelli dei prezzi unitari medi sopra descritti, dei dati contenuti nella presente scheda di rilevazione del segmento di mercato, delle caratteristiche dell'immobile rilevato, soprattutto della tipologia dell'immobile, delle dimensioni, del buono stato di manutenzione, della tipologia delle finiture, dell'assenza della garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto, il valore unitario per l'immobile in oggetto in sede di vendita su mercato libero è di 1'000 €/mq.

Dimensioni: dal rilievo eseguito (L.1 all.015) risulta che:

- dai rilievi eseguiti la superficie utile calpestabile risulta essere pari a mq. 133,72;
- la superficie lorda SEL dell'unità pignorata è di mq 140,00 necessari al calcolo del valore di stima dell'unità immobiliare.

Inoltre il valore della quota delle parti in comune, in proprietà di 28,30 millesimi, è da ritenere compreso nel valore di stima generale calcolato con il valore unitario.

Per calcolare la stima degli immobili viene utilizzata la superficie esterna lorda (SEL).



Il valore sul mercato libero risulta esser pari a € 140,00 x 1'000 €/mq = € 140'000.

VALORE IN VENDITA FORZATA

Con la "vendita forzata" si è in circostanze nelle quali un immobile non ha la possibilità dello svolgimento di un appropriato periodo di marketing: il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato e non può essere previsto realisticamente. Quindi tenendo conto della riduzione del prezzo da applicare per le differenze esistenti al momento della vendita forzata dell'immobile, della mancata garanzia postuma, dei mancati redditi decorrenti dall'aggiudicazione/pagamento e fino alla disponibilità del bene, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, ritengo che il prezzo equo di richiesta sia di 850 €/mq.

Quindi il valore di stima in vendita forzata dell'immobile pignorato del Lotto 1 diventa:

$$\text{mq } 140,00 \times 850 \text{ €/mq} = € 119'000,00$$

dove da tale valore vanno detratti i costi relativi alla regolarizzazione catastale e regolarizzazione edilizio-urbanistica pari ad € 4'359,00 oltre le spese condominiali insolute pari ad € 2'066,59.

Il valore di stima globale su vendita forzata diventa pari a

$$€ 119'000,00 - 4'359,00 - 2'066,59 = € 112'574,41.$$

QUOTE INDIVISE

Per i beni oggetto del Lotto 1 non esistono quote indivise di proprietà:

_____ ha la proprietà esclusiva in quota 1/1 di tali immobili.

Rimangono a quote indivise i beni comuni condominiali, di cui l'esecutato ne detiene 28,30 millesimi di proprietà (*L. 1 all.021*) che sono costituiti da:

- le parti al servizio delle proprietà individuali, manufatti e terreni che sono individuate nelle planimetrie catastali allegate agli atti di acquisto, gli impianti e le tubazioni di uso comune per la fornitura dell'acqua, del gas, le condutture di smaltimento delle acque bianche e nere, le pareti di uso comune degli impianti elettrici, telefonici, Tv e citofoni fino alla diramazione verso la proprietà esclusiva di ogni singola unità, tutti i vani dove impianti, tubazioni e condutture si trovano e che non risultino di proprietà dei singoli;
- sono inoltre di proprietà comune le fondazioni, il tetto, i muri perimetrali ed in genere quant'altro sia di uso comune. A titolo indicativo, e senza che l'elenco sia quindi esaustivo, fra le parti e i servizi comuni sono compresi: il suolo su cui il Complesso Commerciale è stato eretto; la struttura costituita da fondazioni, pilastri, muri portanti,



travi, solai di copertura, scale che hanno accesso agli spazi comuni, i muri di facciata, i muri che delimitano le parti ad uso esclusivo con le parti comuni, il manto impermeabile di copertura e scossaline; gli spazi comuni costituiti dalla centrale tecnologica, locali contatori Enel, locali quadri, uffici di centrale, vasca splinker, fontana esterna, gallerie, copertura del fabbricato, spazi esterni destinati a verde e quelli costituenti il parcheggio (fatto salvo l'uso pubblico di una parte di essi) ed alcuni scarichi merci; la rete splinker completa di vascone, pompe, anello di distribuzione fino alle valvole di regolazione queste comprese, la rete fino agli ugelli in galleria, le reti fino agli ugelli (questi compresi), nelle singole proprietà o spazi di uso esclusivo; la rete idrica fino alla saracinesca all'interno della proprietà; la rete antincendio fino alle cassette e idranti; gli estintori portatili in zone comuni; la rete elettrica a servizio delle parti comuni, costituita da quadro di media tensione, quadro generale di bassa tensione, linee ai sottoquadri, sottoquadri, impianto di illuminazione della galleria, del parcheggio, degli spazi comuni, reti fino alle macchine cdz, galleria; rete di illuminazione di sicurezza delle parti comuni, dalle batterie, raddrizzatore quadri secondari e rete alle lampade e ai cartelli di segnalazione; - rete rilevazione fumi parti comuni e parti a uso esclusivo; rete informatica macchine e impianti comuni; insegne del Complesso Commerciale; impianto di diffusione sonora gallerie e parcheggi; rete di fognatura acque bianche e acque nere (queste fino alle braghe della rete principale) fino alle vasche, pompe di sollevamento connessione alla rete pubblica; pompe e impianto giochi d'acqua ingresso; infissi sulle parti comuni.

Catastalmente le parti comuni sono identificate (*L.1 all.021*) nel seguente modo: foglio 14, mappali 79sub.528, 79sub.529, 79sub.530, 79sub.533, 79sub.505.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

Non esiste comunione legale fra coniugi: la proprietà è esclusiva della

FORMAZIONE DI LOTTI

L'immobile oggetto del Lotto 1 è costituito da un locale palestra con accessori quali spogliatoi e bagni: non è possibile effettuare alcuna suddivisione in ulteriori lotti.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO



I diritti sui beni del debitore pignorato, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite del 15/10/2025, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 11/07/2022, derivano da (L.1 all.007):

- attualmente la proprietà del bene pignorato del Lotto1 è della _____ in forza di atto notarile del 18/01/2022 a rogito del notaio Pavoni dr. Fabrizio repertorio nn. 53490/19677 per mutamento della denominazione precedente trascritto a Brescia il 24/01/2022 ai nn. 2371/1520;
- alla ditta _____ codice _____ i beni sono pervenuti per atto notarile del 31/07/2019 a rogito del notaio Busani dr. Angelo repertorio nn. 45948/21134 di cessione di diritti reali a titolo oneroso dalla "Unicredit Leasing spa" con sede in Milano codice fiscale 03648050015, trascritto a Brescia il 07/08/2019 ai nn. 36822/23389;
- alla ditta "Unicredit Leasing spa" con sede in Milano codice fiscale 03648050015, i beni sono pervenuti per atto notarile del 26/03/2014 a rogito del notaio Busani dr. Angelo repertorio n. 27960 per fusione di società per incorporazione della "Fineco Leasing spa" con sede in Brescia codice fiscale 01582970172, trascritto a Brescia il 16/04/2014 ai nn. 12439/8478;
- alla "Fineco Leasing spa" con sede in Brescia codice fiscale 01582970172 i beni sono pervenuti con atto notarile del 06/06/2005 a rogito del notaio Esposito dr.sa Paola di Manerbio repertorio n. 29487, trascritto il 27/06/2005 ai nn. 33706/19932, per acquisto dalla ditta "Immobiliare Pro Domo srl" con sede in Arzignano codice fiscale 01268040159.

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

In base all'esame del PGT vigente non esistono restrizioni o limitazioni particolari che possono incidere sull'uso o sul valore dei beni in oggetto, non esistono vincoli paesaggistici, ambientali o di altro genere e non esistono vincoli di natura condominiale.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie del 15/10/2025 eseguite in aggiornamento alla Relazione Notarile del 11/07/2022, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate:



■ ISCRIZIONE del 29/04/2021 Registro Particolare 3307 Registro Generale 20020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO repertorio 800 del 12/05/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, a favore di “Condominio Le Piramidi” di Treviglio (BG) e

totale € 300'000; _____

■ ISCRIZIONE del 24/11/2021 Registro Particolare 9858 Registro Generale 55702 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO repertorio 1872 del 04/06/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a favore di “Leviticus Spv srl” si Roma (RM) e contro

■ ISCRIZIONE del 24/11/2021 Registro Particolare 9859 Registro Generale 55703 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO repertorio 1872 del 04/06/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a favore di “Leviticus Spv srl” si Roma (RM) e contro

394'461,70; _____

■ TRASCRIZIONE del 14/06/2022 Registro Particolare 18248 Registro Generale 27116 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1266 del 05/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favori di “Leviticus Spv srl” di Roma (RM) e

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie del 15/10/2025 eseguite in aggiornamento alla Relazione Notarile del 11/07/2022, non si rilevano formalità pregiudizievoli che non saranno cancellate.



LOTTO 2: APPARTAMENTO - Via Marconi n.2/A

Castel Gabbiano al P1 – M.11/506 + M.11/511 + quota M.11/516



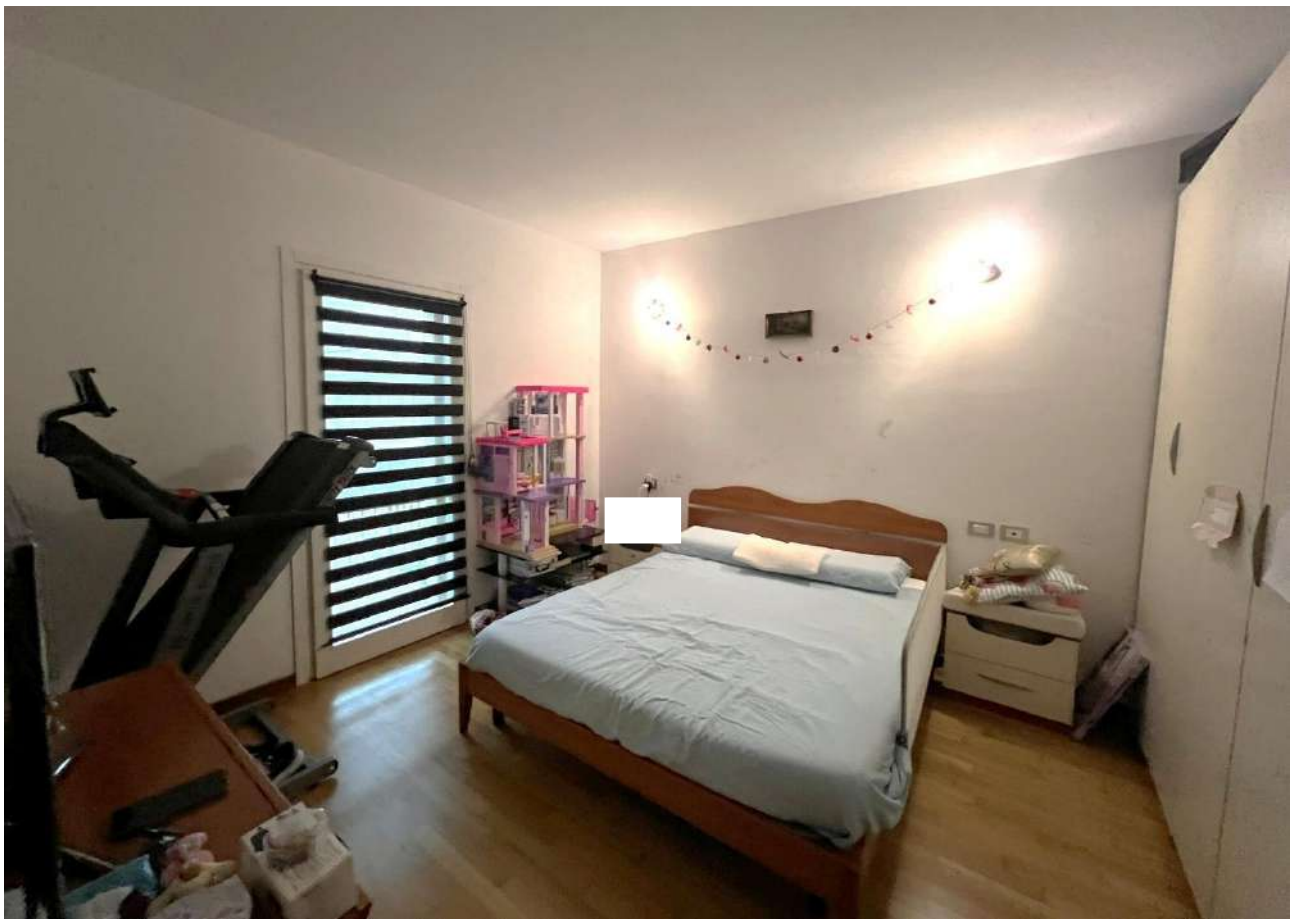
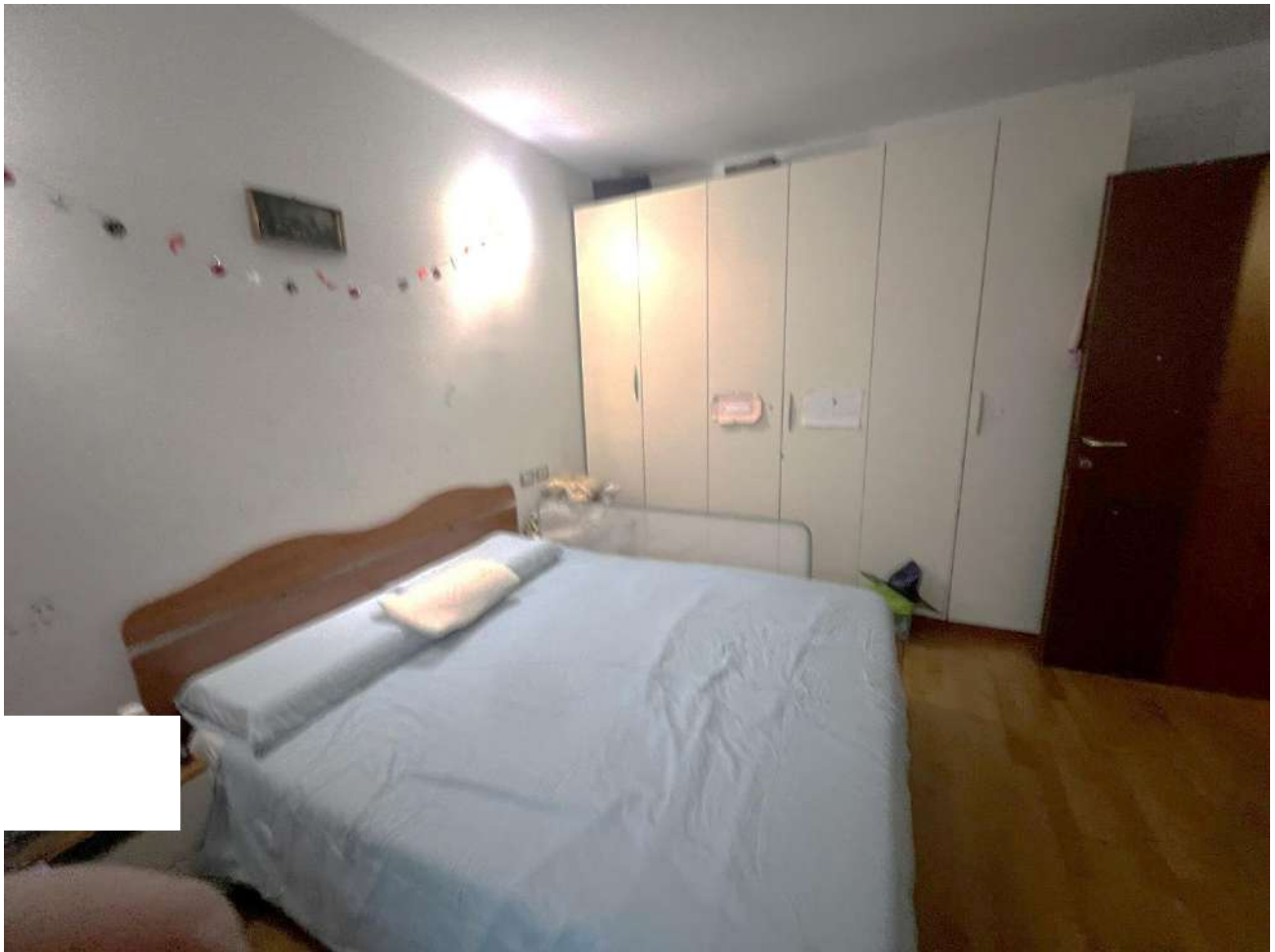




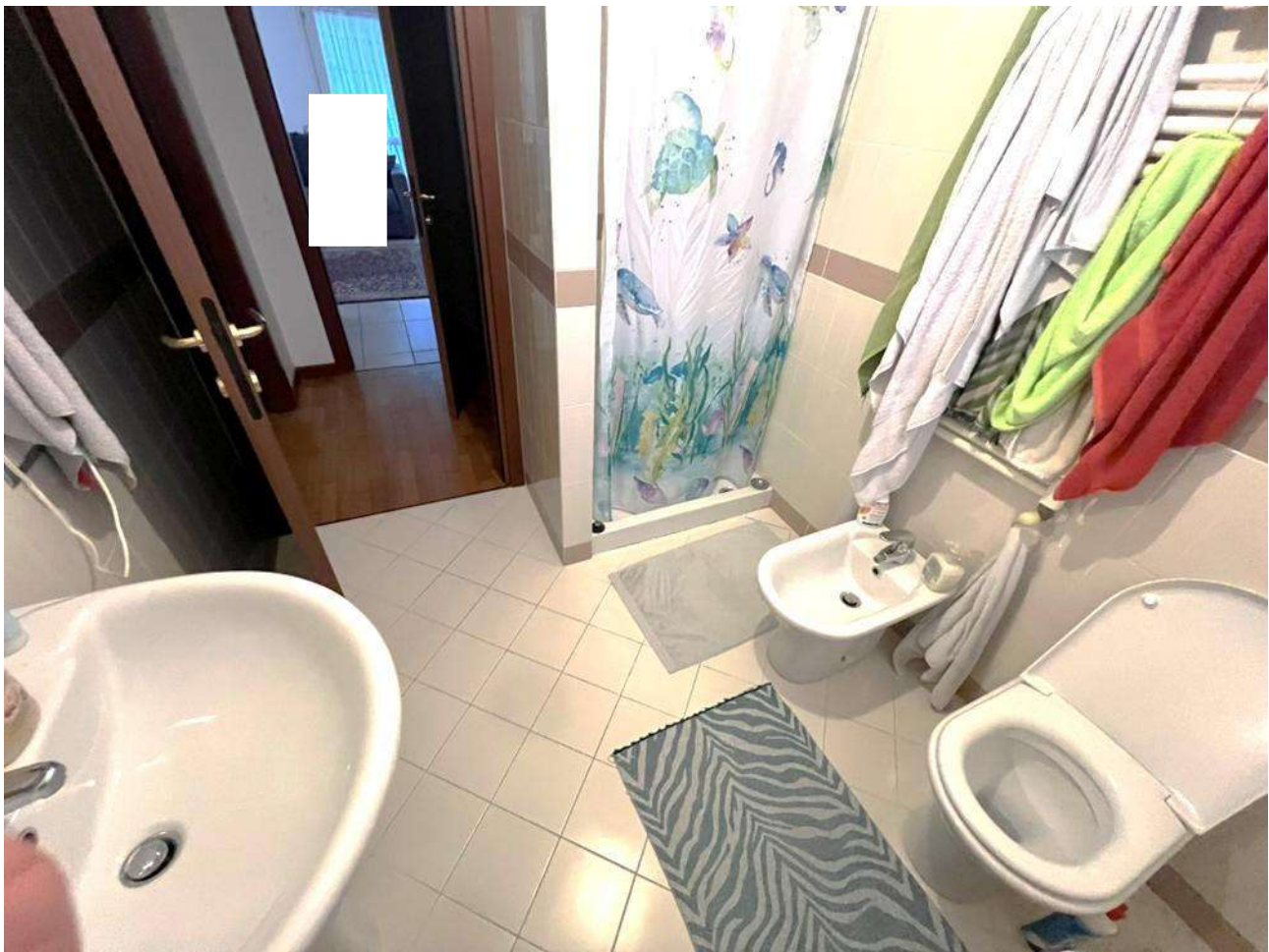


















ELENCO ALLEGATI LOTTO 2

Allegato n.	Titolo	n. pagine
001	L.2 - Visura catastale attuale	7
002	L.2 - Visura catastale storica	15
003	L.2 - Schede catastali attuali	3
004	L.2 - Elaborato planimetrico catastale	2
005	L.2 - Estratto mappa catastale	1
006	L.2 - Ispezione ipotecaria	19
007	L.2 - Richiesta atto provenienza	1
008	L.2 - Atto provenienza	59
009	L.2 - Istanza accesso atti edilizia	4
010	L.2 – Atti concessori	8
011	L.2 - Agibilità	7
012	L.2 – Planimetrie concesse	3
013	L.2 – Estratto PGT	2
014	L.2 – Visura catasto energetico	1
015	L.2 – Ape	5
016	L.2 – Planimetrie di rilievo	1
017	L.2 – Prezzi di mercato Castel Gabbiano	3
018	L.2 – Certificato Camera di Commercio esecutivo	11
019	L.2 – Istanza AdE affitti	2
020	L.2 – Risposta AdE con contratto affitto	4
021	L.2 – Istanza dati condominiali	1
022	L.2 – Dati condominiali	1
023	L.2 - richiesta di certificato storico residenza-stato famiglia occupante	1
024	L.2 - certificato storico residenza-stato famiglia occupante	2
025	L.2 – Ricevuta invio perizia	1
	L.2 – Perizia di Stima e Istanza compensi esperto	29
	Tot.Pag. allegate	193
	Tot.Foto	25



SCHEDA SINTETICA

- 1) **Ubicazione del bene:** Via Marconi n.2/A, comune di Castel Gabbiano (CR).
- 2) **Dati catastali e tipologia beni:** (L.2 all.001) foglio 4 particella 11 sub.506 categoria A/2 classe 2 vani 4,5 tipologia abitazione civile piano 1; foglio 11 sub.511 categoria C/6 classe 2 mq 15 tipologia box auto piano T; foglio 4 particella 11 sub.516 categoria F/1 mq 85 tipologia area urbana unità afferente, al piano T, in quota di proprietà 3050,50/12500 (millesimi divisi in due parti uguali da assegnare ai due lotti, dai 6101/12500 millesimi originali).
- 3) **Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati in atto di pignoramento con dati catastali in visura:** i dati catastali in atto di pignoramento corrispondono con i dati in visura catastale attuale.
- 4) **Diritto oggetto di espropriazione:** (L.2 all.001 e 008) piena proprietà 1/1 della ditta XXXXXXXXXX per le particelle 11sub.506 e 11sub.511 e proprietà in quota di 3050,50/12500 per la particella 11sub.516 (millesimi originali 6101/12500 divisi in due parti per assegnarne una quota uguale ad ogni lotto).
- 5) **Stato di Possesso, Occupato:** SI, l'appartamento con il box auto sono occupati dall'inquilino sig. XXXXXXXXXX con la propria famiglia, in forza di contratto di locazione (L.2 all.020) e come dichiarato anche dal Comune (L.2 all.024).
- 6) **Presenza di rifiuti:** l'abitazione non presenta rifiuti; il box auto è pieno di materiale (vestiari, attrezzature, materiali da abitazione, ecc che non rientrano nei rifiuti ma che dovrebbero esser portati via prima della vendita.
- 7) **Diritti di Terzi:** SI – gli occupanti sono residenti negli immobili pignorati in forza di contratto di locazione n. 1068 serie 3T registrato a Treviglio il 16/03/22, opponibile in quanto antecedente alla registrazione del pignoramento n. 33100/21978 del 06/06/2022.
- 8) **Regolarità Catastale:** SI.
- 9) **Regolarità Urbanistica:** SI.
- 10) **Regolarità Edilizia:** SI.
- 11) **Opere abusive:** NO.
- 12) **Censi/livelli/usi civici:** NO.
- 13) **Spese condominiali:** le spese ordinarie annuali relative all'immobile oggetto di pignoramento sono pari a € 581,47; importo da versare già scaduto incidente sugli



ultimi due anni contabilizzati pari a € 159,27; importo da versare relativo all'annualità in corso e non ancora scaduto pari a € 53,02.

14)**Valore di Mercato:** € 80'820,00

15)**Valore in Vendita Forzata:** € 68'197,71

16)**Quote indivise:** NO.

17)**APE, classe:** "B" con EP gl,nren 79,45 kwh/m²anno (L.2 all.015) n. 1902400000419.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Data del sopralluogo: 30/10/2025.

Data della valutazione: 11/03/2026.

Data accesso portale Agenzia delle Entrate per acquisizione di estratti di mappa, visure e planimetrie catastali dei beni indicati nel pignoramento e nell'istanza di vendita: 18/05/2025 per la visura catastale attuale (L.2 all.001), la visura catastale storica (L.2 all.002), le schede catastali (L.2 all.003) e la mappa catastale (L.2 all.005); 09/03/2026 per l'elaborato planimetrico catastale (L.2 all.004).

Data richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dei Contratti di Locazione: 27/02/2026 (L.2 all.019) ricevendo risposta in data 10/03/2026 (L.2 all.020) con il contratto.

Data richiesta al notaio rogante delle copie degli atti di provenienza degli immobili: 23/01/2026 (L.2 all.007) direttamente alla parte esecutata con risposta ricevuta nella stessa data accompagnata dall'atto di provenienza (L.2 all.008).

Data sopralluogo e rilievi degli immobili oggetto di procedura: 30/10/2025.

Data verifica/visura al Catasto Energetico: 15/10/2025 (L.2 all.014).

Data Ispezione ipotecaria: 15/10/2025 (L.2 all.006).

Data richiesta certificato CCIA esecutato: in data 03/03/2026 la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Bergamo ha rilasciato la visura ordinaria della società di capitale (L.2 all.018).

Data richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Castel Gabbiano per i provvedimenti edilizi: 23/01/2026 (L.2 all.009) ricevendo risposta e documenti (L.2 all.010, 011 e 012) in data 26/02/2026 degli immobili in oggetto.

Data richiesta Certificato storico residenza e stato famiglia occupante: 11/03/2026 richiesta (L.2 all.023) e ottenimento del certificato (L.2 all.024).

Data richiesta dati condominiali: in data 10/03/2026 sono stati richiesti (L.2 all.021) i dati condominiali allo Studio Gryfon di amministrazione; in data 21/03/2026 sono stati ottenuti (L.2 all.022).



RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati: in comune di Castel Gabbiano, via Marconi n. 2A, fg. 4 mapp. 11 sub. 511 cat. C/6 di mq 15; fg. 4 mapp. 11 sub. 506 cat. A/2 di vani 4,5; per la quota di 6101/12500 di proprietà fg. 4 mapp. 11 sub. 516 cat. F/1.

Identificativi: in comune di Castel Gabbiano, via Marconi n. 2A, fg. 4 mapp. 11 sub. 511 cat. C/6 di mq 15; fg. 4 mapp. 11 sub. 506 cat. A/2 di vani 4,5; per la quota di 6101/12500 di proprietà fg. 4 mapp. 11 sub. 516 cat. F/1.

Confini: non risultano riportati i confini nell'atto di pignoramento.

Cronistoria Catastale: non risulta riportata la cronistoria catastale nell'atto di pignoramento.

Identificazione attuale

Catasto Fabbricati: in via Marconi n. 2/A del comune di Castel Gabbiano (CR), appartamento posto al piano primo, al piano primo costituito da soggiorno con angolo cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi; al piano terra da un box auto (indicato con freccia rossa sulle fotografie) e quota di proprietà di 3050,50/12500 dell'area particella 11sub.516 adibita a parcheggio privato (indicata con cerchio rosso sull'elaborato planimetrico).

Identificativi: comune di Castel Gabbiano, via Marconi n. 2/A, foglio n. 4

- particella n. 11sub.506 categoria A/2 vani 4,5 rendita euro 255,65 piano 1;
- particella 11sub.511 categoria C/6 mq 15 rendita euro 27,89 piano T;
- quota di 3050,50/12500 della particella 11sub.516 (tale quota di 3050,50/12500 è la metà del diritto di proprietà sulla particella n. 11sub.516; viene divisa in due parti uguali per assegnarne una ciascuna ad entrambi gli appartamenti pignorati), categoria F/1 mq 20,74 della quota (mq 85 globali) piano T.

Confini: i confini degli immobili del presente Lotto 2 sono i seguenti:

- l'appartamento al piano primo confina a nord con vuoto sul cortile comune particella 11sub.502; a est con appartamento particella 11sub.507 e con pianerottolo+scala comune particella 11sub.503; a sud con pianerottolo+scala comune particella 11sub.503 e per salto uscente con vuoto su cortile comune particella 11sub.502; a ovest con appartamento di altra ditta;



- il box auto al piano terra confina a nord col cortile comune particella 11sub.502; a est con box particella 11sub.512; a sud con locale tecnico comune particella 11sub.503; a ovest con box particella 11 sub.510;
- l'area privata ad uso parcheggio particella 11sub.516 del piano terra, globalmente confina a nord con la particella 10; a est col cortile comune particella 11sub.502, particella 11sub.504 e ancora con particella 11sub.502; a sud con la particella 26; a ovest con Via Marconi.

Cronistoria Catastale: Gli immobili pignorati del Lotto 2 sono costituiti da un appartamento al piano 1 di palazzina condominiale, un box auto al piano terra e la porzione di un'area adibita a parcheggio per la quota di proprietà di 3050,50/12500.

Appartamento, box e area parcheggio: al ventennio c'era un terreno identificato sul foglio 4 particella 11; in data 15/12/2006 vengono eseguite pratiche di Variazione, di Tipo Mappale e di Frazionamento n. CR 0082122; in data 20/12/2006 viene eseguita pratica di Variazione n. CR0083760 e creata sul foglio 4 la particella 11sub.501 di categoria F/1; in data 25/03/2009 viene eseguita pratica di Tipo Mappale n. CR0032844; in data 26/03/2009 viene effettuata la pratica CR0033812 di Variazione Unità Afferenti edificate su area urbana e create con schede le particelle 11sub.506, 11sub.507, 11sub.511 e 11sub.515; in data 26/06/2009 viene effettuata pratica di Variazione n. CR0033812 per Unità Afferenti edificate su area urbana; in data 20/09/2011 vengono effettuate le pratiche n. CR0173261 per Variazione di Toponomastica richiesta dal Comune e creata sul foglio 4 la particella 11sub.516, n. CR173256.

STATO DI POSSESSO

L'abitazione e il box auto del presente Lotto 2 sono utilizzate dal sig. [REDACTED] con la propria famiglia (*L.2 all.024*) in forza di contratto di affitto registrato il 16/03/2022 al n. 1068 serie 3T, opponibile perché registrato antecedentemente al pignoramento del 06/06/2022. La durata della locazione è annuale ed essendo scaduto il 14/03/2026 si è rinnovato fino al 14/03/2027: non è stata inviata disdetta un mese prima come da contratto. Il canone annuale di affitto stabilito nel contratto è pari a € 5'400 (€ 450 / mese). Sul mercato, il valore locazione massimo pubblicato dall'Agenzia Entrate (*L.2 all.017*) si è aggirato attorno a 5 €/mq/mese: per l'appartamento in oggetto di 74 mq il canone mensile di mercato diventa pari a 370 €/mese; aggiungendo poi il box di mq 16 a 2,80 €/mq/mese cioè 44,80 €/mese e aggiungendo l'area di mq 20 a 1 €/mq/mese cioè 20 €/mese, per un totale canone di affitto di 434,80 €/mese. Quindi il canone richiesto è da considerare congruo.



DESCRIZIONE

Sia l'appartamento che il box auto sono parte della palazzina, costruita col metodo tradizionale della nostra zona e del periodo di costruzione: pareti in laterizio intonacate, solai in laterocemento, parti in cemento armato quali scale, balconi, pilastri e travi; copertura in tegole e lattoneria in lamiera preverniciata testa di moro; tavolati interni tradizionali con scatole da 8 cm intonacati, pavimenti in parte in ceramica/grès ed in parte in parquet di legno, sanitari in ceramica con rubinetteria in buono stato, serramenti in legno con vetrocamera e persiane esterne in legno con stecche distanziate; impianto tradizionale con caldaia autonoma a gas metano con termosifoni, impianto elettrico tradizionale incassato con frutti di media qualità, impianto di distribuzione acqua sanitaria e gas metano, impianto di climatizzazione estiva. L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via Marconi n. 2/A; l'accesso agli appartamenti avviene attraversando il cortile comune particella 11sub.502 utilizzando il vano scala comune; l'accesso ai box auto avviene attraversando sia il cortile comune particella 11sub.502 che un corridoio comune particella 11sub.503.

REGOLARITA' CATASTALE

Gli immobili del presente Lotto 2 sono regolarmente rappresentati, sia testualmente che planimetricamente in modo corretto: è possibile dichiarare la regolarità catastale.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Gli immobili pignorati sono parte di un fabbricato costituito da n. 2 villette, n. 4 appartamenti e n. 6 box auto che è stato edificato in forza di DIA del 07/02/2007 protocollo 408 pratica n. 2/07, successivamente variata con DIA in Variante del 18/03/2009 protocollo 828 pratica n. 6/09. In data 29/06/2009 protocollo 2054 è stato richiesto il Certificato di Agibilità con apposita istanza corredata dei documenti tecnici necessari: non avendo ricevuto richieste di integrazione, l'agibilità è da considerare rilasciata per silenzio assenso.

Gli immobili oggetto del presente Lotto 2, secondo le pratiche edilizie (*L.2 all.010, 011 e 012*) rilasciate dal comune di Castel Gabbiano ed i rilievi eseguiti (*L.2 all.016*) permettono di dichiarare la regolarità edilizio-urbanistica.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Gli immobili oggetto del presente Lotto 2 non presentano opere abusive e quindi non necessitano di pratica di sanatoria.



CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

La verifica effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e catastali non ha dato risultati sull'esistenza di pesi derivanti da censo o livello nel ventennio antecedente il pignoramento.

Per l'uso civico ho verificato sul sito della Regione Lombardia il documento risalente al 1997 che elenca gli "Usi Civici in Lombardia" e relativamente al Comune di Castel Gabbiano risulta che:

Provincia di Cremona

CASTEL GABBIANO	CR	Istruttoria chiusa senza demanio civico
-----------------	----	---

SPESE CONDOMINIALI

I beni oggetto del Lotto 2 sono parte del "Condominio S.Alessandro" amministrato dallo "Studio Gryfon srl" in Brignano Gera d'Adda (BG).

Dietro richiesta inviata allo stesso studio, mi vennero inviati i seguenti dati (L.2 all.022):

- l'importo delle spese ordinarie annuali relative all'immobile in oggetto ammonta ad € 581,47;
- l'importo da versare già scaduto è di € 159,27;
- l'importo da versare relativo all'annualità in corso e non ancora scaduto è pari ad € 53,02.

Quindi l'importo relativo alle spese condominiali ancora da versare ammonta ad € 212,29 che verrà detratto dal valore di stima su vendita forzata.

PRESENZA DI RIFIUTI

L'abitazione non presenta rifiuti; il box auto è riempito di materiale (vestiari, attrezzature, materiali da abitazione, ecc che non rientrano nei rifiuti ma che dovrebbero esser portati via prima della vendita.

PRESTAZIONE ENERGETICA

L'abitazione in oggetto è dotata di Certificazione Energetica – APE (L.2 all.015):

- Classe energetica: B con EP gl,nren 79,45 kwh/m²anno;
- Codice identificativo: 1902400000419;
- Eseguita il 28/06/2019 e valida fino al 28/06/2029.

VALORE

VALORE DI MERCATO

Metodo di valutazione: La procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima monoparametrica. Secondo gli standard di valutazione internazionale (i.v.s.) i metodi estimativi sono: metodo di confronto diretto, metodo finanziario, metodo di costo.



Il procedimento di stima monoparametrica si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico in relazione ad una proporzionalità diretta tra valore e parametro. La stima monoparametrica rientra nel metodo di confronto e si svolge attraverso un unico parametro, spesso la superficie commerciale.

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima basato sul confronto tra bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, comparabili, contrattati recentemente, di prezzo o reddito noti, appartenenti al medesimo segmento di mercato. Il principale metodo di confronto è il Market Comparison Approach (MCA), basato sulle effettive rilevazioni di dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali termine di confronto estimativo. Il MCA è il procedimento di stima immobiliare più noto e diffuso nel mondo e si applica a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni; è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il MCA si articola nelle fasi seguenti: analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.).

L'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare, della parametrizzazione del mercato e dell'interpretazione delle statistiche immobiliari. Il segmento di mercato immobiliare è una parte del mercato immobiliare composta da immobili con caratteristiche simili. Un segmento di mercato in termini concreti è definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

Per ottenere risultati estimativi veritieri è necessario conoscere i dati di mercato effettivi, cosa, fino ad oggi nel nostro paese, non semplice.

Il metodo di valutazione scelto per la seguente perizia è il metodo di confronto diretto.

Valore di mercato attribuito: Secondo l'International Valuations Standards (IVS) e l'European Valuations Standards (EVS) il valore di mercato è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione.



La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste: la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato.

L'azione di rilevamento del prezzo e delle caratteristiche immobiliari (che insieme costituiscono il dato immobiliare) precede ogni attività di analisi economico-statistica e valutativa. Il prezzo unitario esprime il prezzo medio costante corrisposto per l'unità di superficie dell'immobile. Generalmente, nella pratica comune degli affari, è inversamente proporzionale alla consistenza.

La misurazione delle superfici degli immobili è opportunamente eseguita secondo standard di misura metrica. Nella misura delle superfici immobiliari, si deve specificare se il calcolo della consistenza dell'immobile è stato compiuto da un rilievo metrico oppure desunto da varie documentazioni: in questo specifico caso è stato compiuto un rilievo metrico (L.2 all.016).

"Scheda di rilevazione del segmento di mercato"

Localizzazione: via Marconi 2/A in Castel Gabbiano (CR); comune con circa 540 abitanti che dista 16 km da Crema, 35 km da Lodi, 54 km da Cremona, circa 29 km da Bergamo, 68 km da Milano e 47 km da Brescia.

Infrastrutture e servizi: il territorio di Castel Gabbiano è attraversato da 3 strade provinciali e non è dotato di stazione ferroviaria. A Castel Gabbiano non sono presenti scuole fisiche sul territorio comunale; nel comune sono presenti alcuni negozi e bar mentre è presente un notevole monumento di interesse costituito dalla Villa Barocca Griffoni Sant'Angelo.

Ambito territoriale da PGT: l'immobile pignorato è inserito nell' "Ambito Residenziale consolidato ad alta densità" del PGT vigente del comune di Castel Gabbiano (L.2 all.013) regolato dall'art. 36 delle NTA del Piano delle Regole.

Stato di manutenzione degli immobili: l'immobile pignorato versa in un **buono** stato di manutenzione.

Compratori e motivo dell'acquisto: i possibili compratori dell'immobile in oggetto si identificano in soggetti alla ricerca di un'abitazione di medio/piccole dimensioni, sia per abitarci che per investimento.

"Scheda di rilevazione del dato immobiliare"

Caratteristiche economiche: riguardano le condizioni e le limitazioni di uso degli immobili e le condizioni di finanziamento; nel caso specifico l'immobile è finanziabile.

Situazione locativa: gli immobili in oggetto sono ceduti in locazione residenziale al sig. [REDACTED] (cod.fiscale [REDACTED]) con contratto di affitto del 07/03/2022 registrato a Treviglio il 16/03/2022 al n. 1068 serie 3T. Il contratto scade il 14/03/2026 e si



rinnova automaticamente in mancanza di disdetta inviata almeno un mese prima. Il canone annuo di locazione convenuto è di € 5'400 (€ 450 / mese). Sul mercato, il valore locativo massimo pubblicato dall'Agenzia Entrate (L.2 all.017) si è aggirato attorno a 5 €/mq/mese: per l'appartamento in oggetto di 74 mq il canone mensile di mercato diventa pari a 370,00 €/mese; aggiungendo poi il box di mq 16 a 2,80 €/mq/mese cioè 44,80 €/mese e aggiungendo l'area di mq 20 a 1 €/mq/mese cioè 20 €/mese, per un totale canone di affitto di 434,80 €/mese. Quindi il canone richiesto è da considerare congruo.

Caratteristiche della compravendita: è possibile acquistare tramite aggiudicazione all'asta secondo le modalità contenute nell'avviso di vendita (prezzo, modalità di pagamento, tempi, ecc).

Misurazioni Immobiliari: il CVI definisce che la superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie, le quali entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti che variano localmente, da segmento a segmento di mercato, in base alla dinamica del mercato stesso. Sono definite:

- Superficie Interna Netta (SIN) calpestabile: abitabile mq 58,52 oltre ai balconi di mq 10,33, oltre la quota di 3050,50/12500 di proprietà dell'area particella 11sub.516 adibita a parcheggio privato (la quota sopracitata è la metà della quota globale di proprietà, che viene dimezzata per dotare entrambi gli appartamenti di un posto auto che corrisponde a circa mq 20, posto auto molto comodo).
- Superficie Esterna Lorda del box auto (SEL) pari a mq. 16,00;
- Superficie Esterna Lorda ragguagliata (SELR) che ingloba le superfici delle pertinenze in piena proprietà rapportandole in proporzione alla superficie abitativa: mq 74,00.

Livello del prezzo unitario medio: attualmente il livello del prezzo unitario medio ha avuto un crollo dei valori degli immobili esistenti a causa delle normative riguardanti il risparmio energetico, mentre per le compravendite degli edifici in buono stato è iniziata una ripresa che porterà ad una riqualificazione urbanistica nel tempo. Per appurare il prezzo di vendita degli immobili in oggetto, appartenente al segmento di mercato degli immobili stessi, sono stati analizzati i prezzi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e quelli della statistica dei prezzi di vendita pubblicata dal sito Immobiliare.it:

- Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare: l'Agenzia delle Entrate relativamente al comune di Castel Gabbiano, per fabbricati residenziali di tipo “abitazioni civili” con stato conservativo buono nei quali rientra il bene pignorato, nella banca dati delle quotazioni immobiliari pubblica un Valore di Mercato che oscilla da un minimo di €/mq 800 ad un massimo di €/mq 1'100 per una media di €/mq 950 (L.2



all.017) per l'abitazione, ed un minimo di €/mq 425 con un massimo di €/mq 620 per una media di €/mq 522,50 per il box auto;

- Statistica dei prezzi di vendita del sito Immobiliare.it: il sito www.immobiliare.it mette a disposizione la piattaforma creata per conoscere in modo puntuale l'andamento dei prezzi medi di vendita diviso per segmento di mercato e, per il comune di Castel Gabbiano, pubblica un Valore di Mercato medio di €/mq 1'018 (L.2 all.017).

Prezzo: tenuto conto dei livelli dei prezzi unitari medi sopra descritti, dei dati contenuti nella presente scheda di rilevazione del segmento di mercato, delle caratteristiche dell'immobile rilevato, soprattutto della tipologia dell'immobile, delle dimensioni, del medio/buono stato di manutenzione, della tipologia delle finiture, dell'assenza della garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto, della mancata totalità di indipendenza, i valori unitari per gli immobili in oggetto del Lotto 2, in sede di vendita su mercato libero, sono di 950 €/mq per l'abitazione, 520 €/mq per il box auto e di 110 €/mq per l'area a posto auto.

PROSPETTO VALORE DI STIMA IN BASE AL RILIEVO (L.2 all.016)

Abitazione in appartamento = mq 74 lordi x 950 €/mq = € 70'300,00

Box auto = mq 16 lordi x 520 €/mq = € 8'320,00

Area scoperta uso posto auto = mq 20 x 110 €/mq = € 2'200,00

I valori unitari di stima utilizzati sono da considerare compresivi delle parti comuni condominiali, quindi, il valore di stima su mercato libero degli immobili pignorati del Lotto 2 in oggetto diventa:

€ 70'300 + 8'320 + 2'200 = € 80'820,00.

VALORE IN VENDITA FORZATA

Con la "vendita forzata" si è in circostanze nelle quali un immobile non ha la possibilità dello svolgimento di un appropriato periodo di marketing: il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato e non può essere previsto realisticamente. Quindi tenendo conto della riduzione del prezzo da applicare per le differenze esistenti al momento della vendita forzata dell'immobile, della mancata garanzia postuma, dei mancati redditi decorrenti dall'aggiudicazione/pagamento e fino alla disponibilità del bene, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, ritengo che i valori di richiesta siano di 765 €/mq per l'abitazione, 440 €/mq per il box auto e di 90 €/mq per l'area a posto auto.

Il valore di stima in vendita forzata globale degli immobili pignorati del Lotto 2 diventa:

Abitazione in appartamento = mq 74 lordi x 805 €/mq = € 59'570,00

Box auto = mq 16 lordi x 440 €/mq = € 7'040,00



Area scoperta uso posto auto = mq 20 x 90 €/mq = € 1'800,00

I valori unitari di stima utilizzati sono da considerare comprensivi delle parti comuni condominiali, quindi, il valore di stima su mercato in vendita forzata degli immobili pignorati del Lotto 2 in oggetto diventa:

$$\text{€ } 59'570 + 7'040 + 1'800 = \text{€ } 68'410,00$$

Da tale importo va detratto l'importo delle spese condominiali rimaste insolute di € 212,29 e quindi il Valore di Stima in vendita forzata diventa:

$$\text{€ } 68'410,00 - 212,29 = \text{€ } 68'197,71$$

QUOTE INDIVISE

L'unica quota indivisa che esiste è il diritto di proprietà di 6101/12500 sulla particella 11sub.516 (categoria terreno adibito a parcheggio privato): tale quota è adibita ai due appartamenti del Lotto 2 e del Lotto 3. Come spiegato nel capitolo successivo "Formazione di Lotti", si rende necessario dividere la quota a metà ($6101/12500 : 2 = 3050,50/12500$) per adibirla ad ogni appartamento delle stesse dimensioni.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

Non esiste comunione legale fra coniugi.

FORMAZIONE DI LOTTI

Gli immobili pignorati risultano già divisi in lotti naturalmente e catastalmente: l'unica divisione che viene qui eseguita è la quota di proprietà della particella 11sub.516 (categoria F/1 terreno adibito a parcheggio privato): ciò perché tale terreno risulta adibito ad entrambi gli appartamenti pignorati (particella 11sub.506 e particella 11sub.507) in diritto di comproprietà fra loro di 6101/12500. Dovendo mettere in vendita separata gli appartamenti (Lotto 2 e Lotto 3) con i propri box auto si rende necessaria la suddivisione a metà del diritto di proprietà di tale terreno in due quote di 3050,50/12500 ciascuno. (Non è necessario alcun frazionamento catastale).

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

- attualmente è proprietaria dei beni pignorati del Lotto 2 la ditta _____
in forza di atto notarile del 18/01/2022 a
rogito notaio Pavoni dr. Fabrizio di BG repertorio n. 5349019677, trascritto a Bergamo il
24/01/2022 ai nn. 3475/2244 per mutamento di denominazione o ragione sociale da potere



- alla ditta _____, gli immobili erano pervenuti per atto notarile di trasformazione di società del 22/12/2011 a rogito notaio Tucci dr. Marco di BG repertorio n. 5768/4617, trascritto a Bergamo il 11/01/2012 nn. 1748/1146 da potere di

- alla ditta _____, gli immobili erano pervenuti in forza di atto notarile del 27/03/2008 a rogito notaio Catri dr. Raffaele di Treviglio repertorio n. 637740/36581, trascritto a Bergamo il 10/04/2008 nn. 24122/14335 per mutamento di denominazione o ragione sociale da potere di _____ per mutamento di denominazione o ragione sociale;

- alla ditta _____, gli immobili erano pervenuti in forza di atto notarile del 23/12/2006 a rogito notaio Catri dr. Raffaele di Treviglio repertorio 634384/34227, trascritto a Bergamo il 09/01/2007 nn. 1975/1279, di compravendita dalla Parrocchia S. Alessandro Martire;
- alla Parrocchia S. Alessandro Martire di Castel Gabbiano codice fiscale 82001830197 gli immobili erano pervenuti in forza di decreto di conferimento qualifica di ente ecclesiastico del Ministero dell'Interno del 08/09/1986, trascritto a Bergamo il 30/01/1989 nn. 3407/2599 da potere di Chiesa Parrocchiale di S. Alessandro Martire con sede a Castel Gabbiano.

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

In base all'esame del PGT vigente non esistono restrizioni o limitazioni particolari che possono incidere sull'uso o sul valore dei beni in oggetto, né esistono vincoli paesaggistici, ambientali o di altro genere.

Inoltre non esistono vincoli di natura condominiale.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite in aggiornamento alla Relazione Notarile del 10/06/2022, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

■ ISCRIZIONE del 27/04/2021 Registro Particolare 3393 Registro Generale 23322 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO repertorio 800 del 12/05/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA a favore di Condominio le Piramidi e contro _____ sono pignorati gli immobili in Castel Gabbiano F. 4 particelle 11sub.511, 11sub.515, 11sub.506, 11sub.507, 11sub.516; la formalità riguarda però anche altri immobili in Calvenzano e a Treviglio e altri soggetti;



■ ISCRIZIONE del 19/11/2021 Registro Particolare 10278 Registro Generale 66746 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO repertorio 1872 del 04/06/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di Leviticus SPV Srl e contro , sugli immobili in Castel Gabbiano F. 4 particelle 11sub.511, 11sub.515, 11sub.506, 11sub.507, 11sub.516;

■ ISCRIZIONE del 19/11/2021 Registro Particolare 10279 Registro Generale 66747 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO repertorio 1872 del 04/06/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di Leviticus SPV Srl e contro sugli immobili in Castel Gabbiano F. 4 particelle 11sub.511, 11sub.515, 11sub.506, 11sub.507, 11sub.516;

■ TRASCRIZIONE del 06/06/2022 Registro Particolare 21978 Registro Generale 33100 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE repertorio 1266/1 del 05/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Leviticus SPV Srl e contro , sugli immobili in Castel Gabbiano F. 4 particelle 11sub.511, 11sub.515, 11sub.506, 11sub.507 in proprietà 1/1; sull'immobile 11sub.516 in quota di proprietà 6101/12500.

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

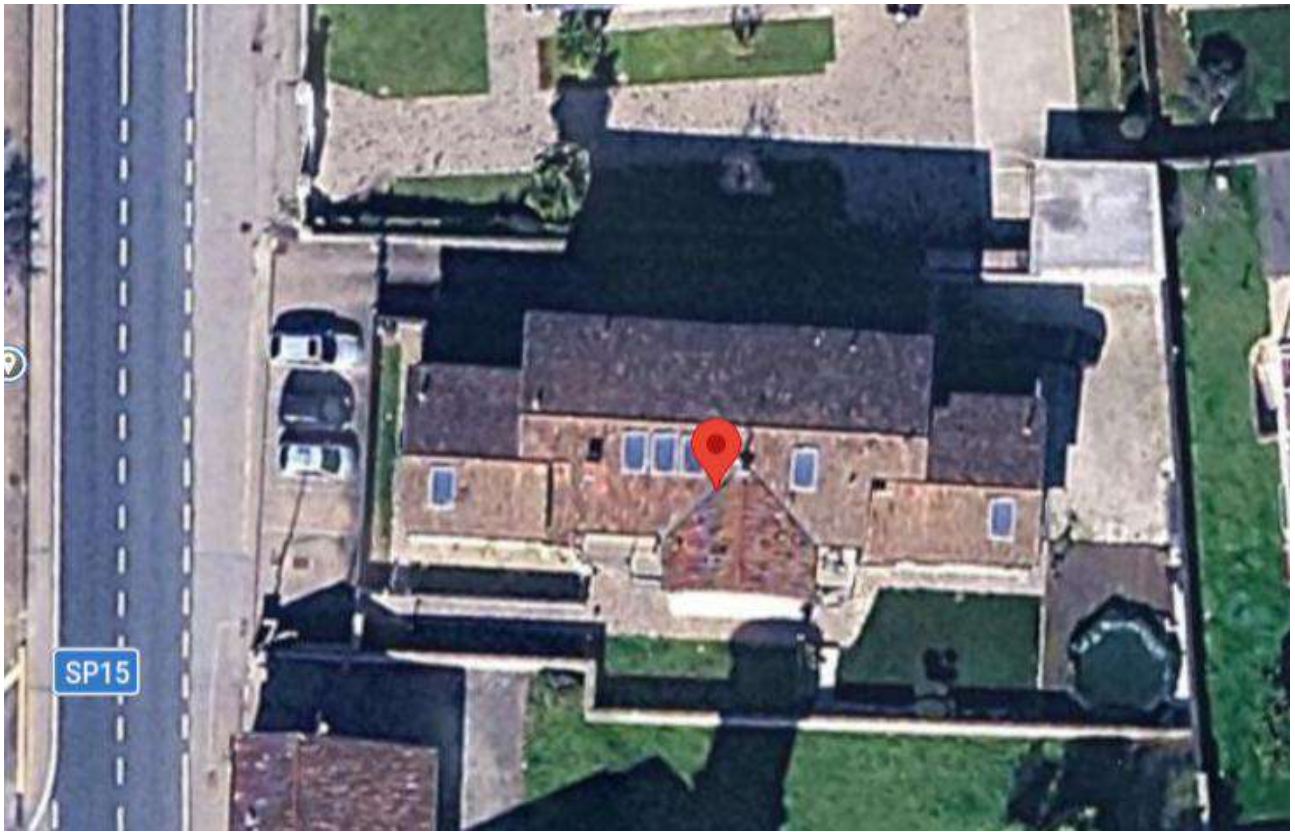
Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite in aggiornamento alla Relazione Notarile del 10/06/2022, non si rilevano formalità pregiudizievoli che non saranno cancellate.



LOTTO 3: APPARTAMENTO - Via Marconi 2/A

Castel Gabbiano al P.1 – M.11/507 + 11/515 + quota M.11/516

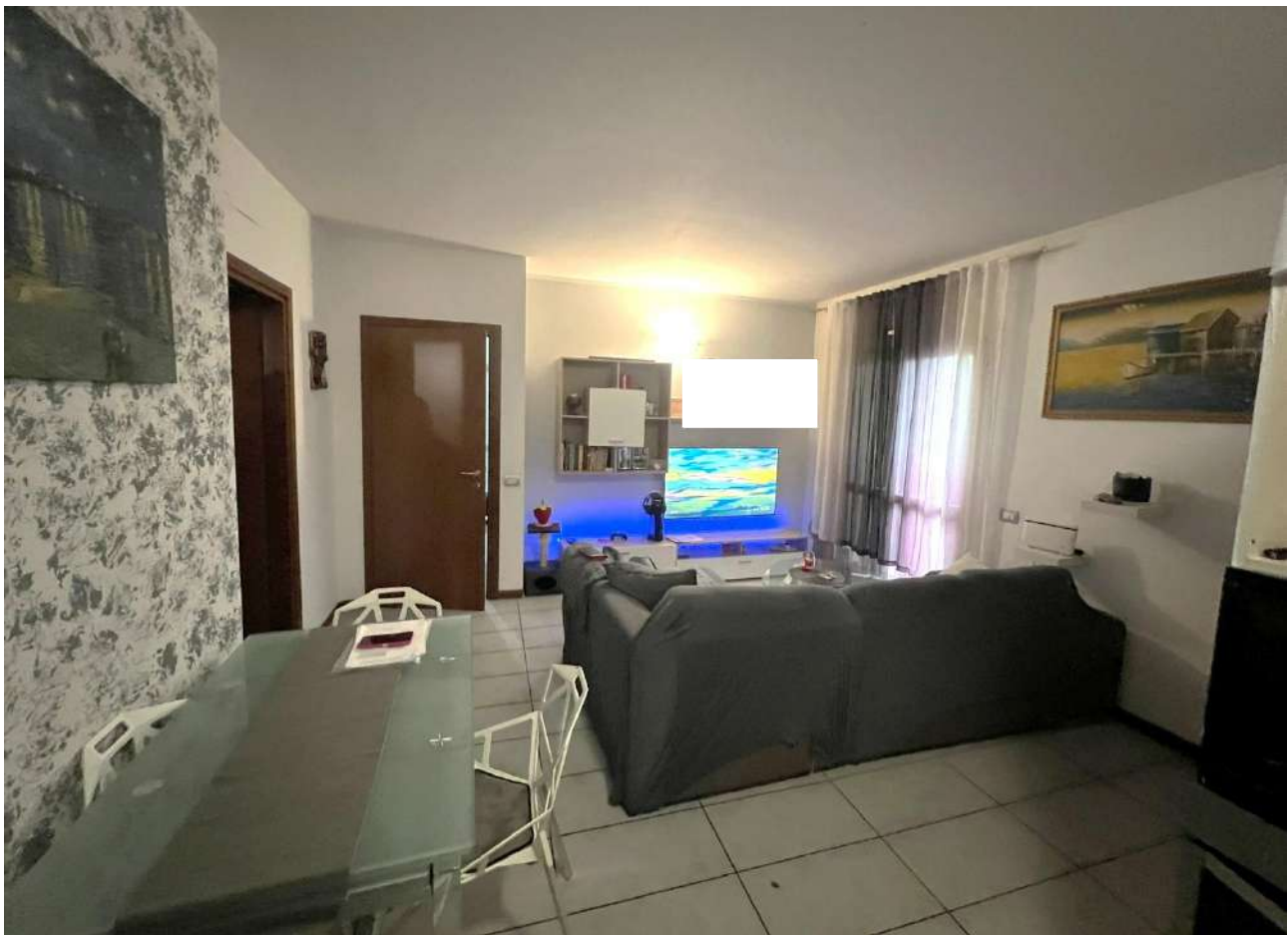




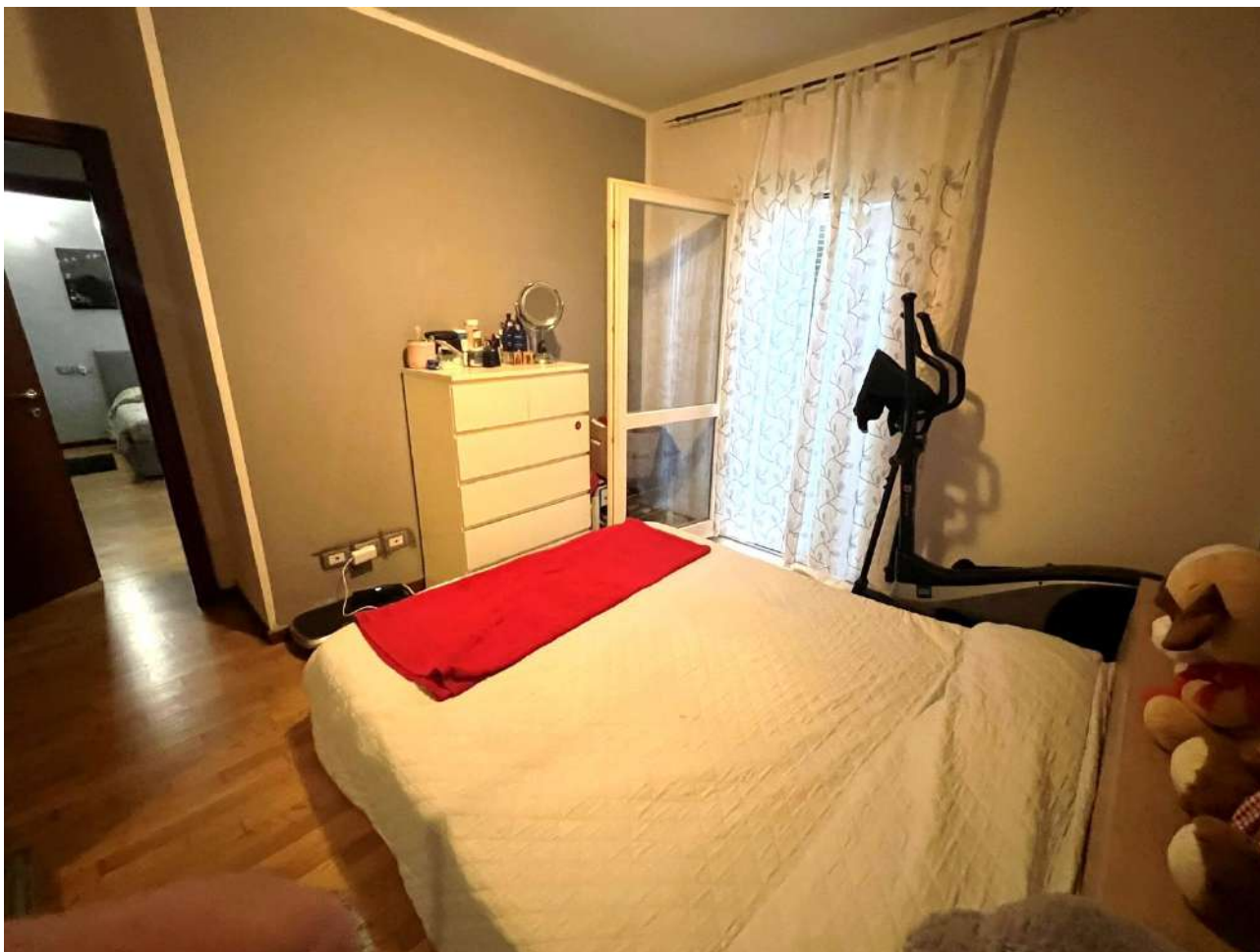
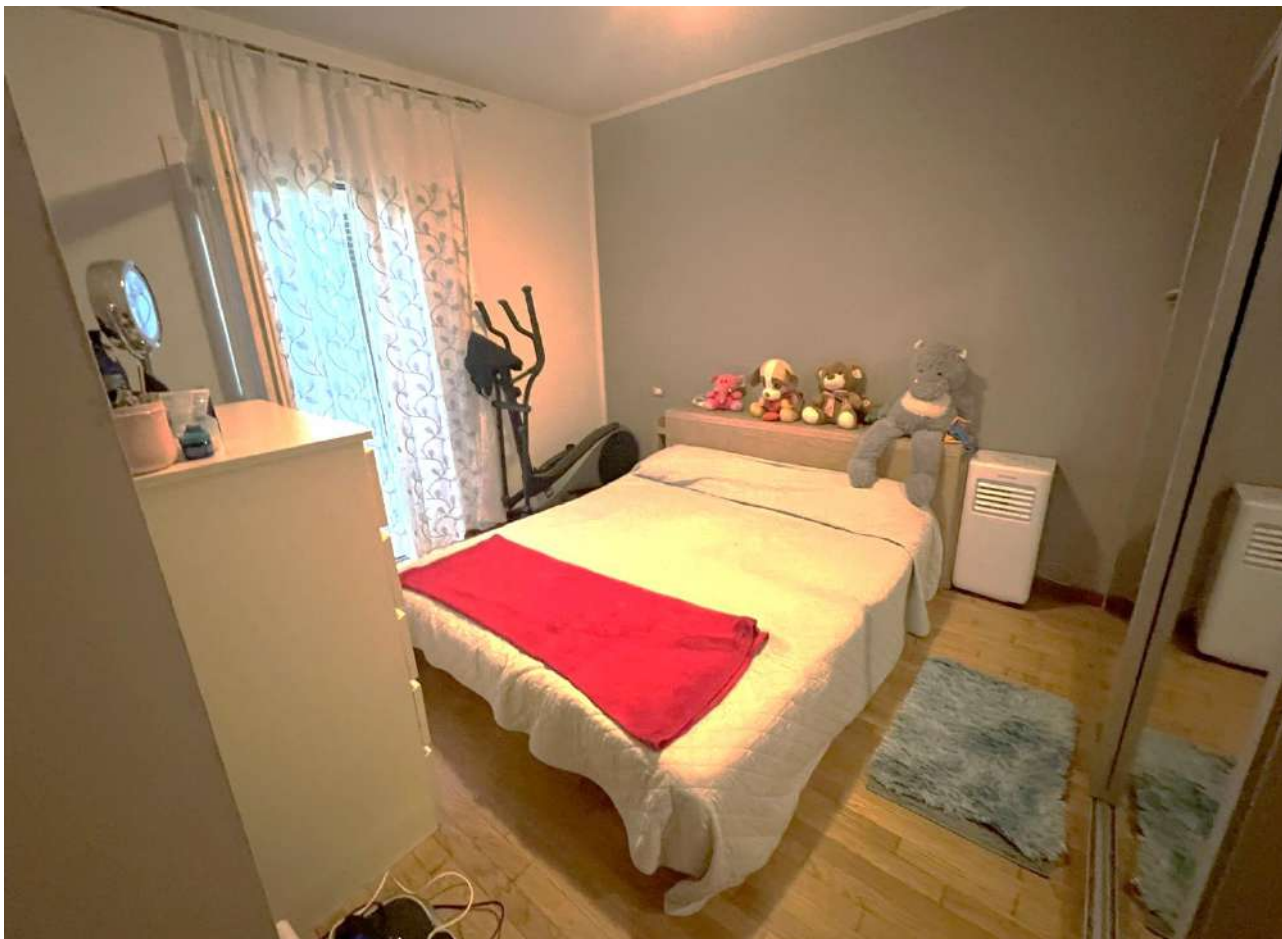




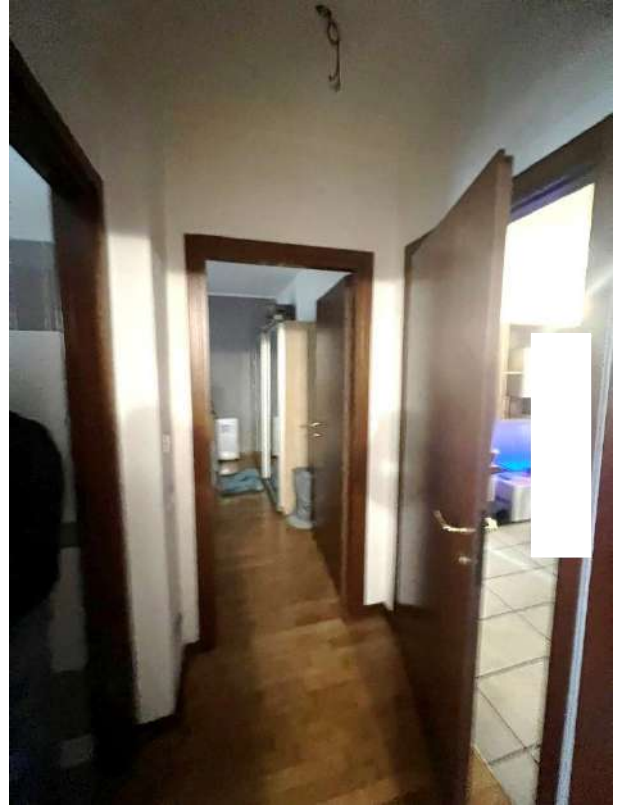
















ELENCO ALLEGATI LOTTO 3

Allegato n.	Titolo	n. pagine
001	L.3 - Visura catastale attuale	7
002	L.3 - Visura catastale storica	15
003	L.3 – Schede catastali attuali	3
004	L.3 – Elaborato planimetrico catastale	2
005	L.3 – Estratto di mappa catastale	1
006	L.3 – Ispezione ipotecaria	19
007	L.3 – Richiesta atto di provenienza	1
008	L.3 – Atto provenienza	59
009	L.3 – Istanza accesso atti edilizia	4
010	L.3 – Atti concessori	8
011	L.3 – Agibilità	7
012	L.3 – Planimetrie concesse	3
013	L.3 – Estratto PGT	2
014	L.3 – Visura catasto energetico	1
015	L.3 – Ape	5
016	L.3 – Planimetrie rilievo	1
017	L.3 – Prezzi di mercato Castel Gabbiano	3
018	L.3 – Certificato Camera di Commercio esecutato	11
019	L.3 – Istanza Ade affitti	2
020	L.3 – Risposta Ade con contratto affitto	4
021	L.3 – Istanza dati condominiali	1
022	L.3 – Dati condominiali e regolamento	1
023	L.3 – Richiesta certificato storico residenza-stato famiglia occupante	1
024	L.3- Certificato storico residenza-stato famiglia occupante	2
025	L.3 – Ricevuta invio perizia	1
	L.3 - Perizia di stima e istanza compensi esperto	29
	Tot.Pag. allegate	193
	Tot,Foto	25



SCHEDA SINTETICA

- 1) **Ubicazione del bene:** Via Marconi n.2/A, comune di Castel Gabbiano (CR).
- 2) **Dati catastali e tipologia beni:** (L.3 all.001) foglio 4 particella 11 sub.507 categoria A/2 classe 2 vani 4,5 tipologia abitazione civile piano 1; foglio 11 sub.515 categoria C/6 classe 2 mq 14 tipologia box auto piano T; foglio 4 particella 11 sub.516 categoria F/1 mq 85 tipologia area urbana unità afferente, al piano T, in quota di proprietà 3050,50/12500 (millesimi divisi in due parti uguali da assegnare ai due lotti, dai 6101/12500 millesimi originali).
- 3) **Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati in atto di pignoramento con dati catastali in visura:** i dati catastali in atto di pignoramento corrispondono con i dati in visura catastale attuale.
- 4) **Diritto oggetto di espropriazione:** (L.3 all.001 e 008) piena proprietà 1/1 della ditta [REDACTED] per le particelle 11sub.507 e 11sub.515 e proprietà in quota di 3050,50/12500 per la particella 11sub.516 (millesimi originali 6101/12500 divisi in due parti per assegnarne una quota uguale ad ogni lotto).
- 5) **Stato di Possesso, Occupato:** SI, l'appartamento con il box auto sono occupati dall'inquilino sig. [REDACTED] con la propria famiglia, in forza di contratto di locazione (L.3 all.020) e come dichiarato anche dal Comune (L.3 all.024).
- 6) **Presenza di rifiuti:** l'abitazione non presenta rifiuti; il box auto contiene materiale (vestiari, attrezzature, materiali da abitazione, ecc che non rientrano nei rifiuti ma che dovrebbero esser portati via prima della vendita.
- 7) **Diritti di Terzi:** SI – gli occupanti sono residenti negli immobili pignorati in forza di contratto di locazione n. 4814 serie 3T registrato a Treviglio il 21/12/22, non opponibile in quanto registrato in data successiva al pignoramento n. 33100/21978 del 06/06/2022.
- 8) **Regolarità Catastale:** SI.
- 9) **Regolarità Urbanistica:** SI.
- 10) **Regolarità Edilizia:** SI.
- 11) **Opere abusive:** NO.
- 12) **Censi/livelli/usi civici:** NO.
- 18) **Spese condominiali:** le spese ordinarie annuali relative all'immobile oggetto di pignoramento sono pari a € 581,47; importo da versare già scaduto incidente sugli ultimi due anni contabilizzati pari a € 1'019,71; importo da versare relativo all'annualità in corso e non ancora scaduto pari a € 53,02.



13) **Valore di Mercato:** 80'820,00

14) **Valore in Vendita Forzata:** 67'337,27

15) **Quote indivise:** NO

16) **APE, classe:** "B" con EP gl,nren 80,92 kwh/m²anno (L.3 all.015) n. 1902400000519.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Date del sopralluogo: 30/05/2025.

Data della valutazione: 13/03/2025.

Data accesso portale Agenzia delle Entrate per acquisizione di estratti di mappa, visure e planimetrie catastali dei beni indicati nel pignoramento e nell'istanza di vendita: 18/05/2025 per la visura catastale attuale (L.3 all.001), la visura catastale storica (L.3 all.002), le schede catastali (L.3 all.003) e la mappa catastale (L.3 all.005); 09/03/2026 per l'elaborato planimetrico catastale (L.3 all.004).

Data richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dei Contratti di Locazione: 27/02/2026 (L.3 all.019) ricevendo risposta in data 10/03/2026 (L.3 all.020) con il contratto.

Data richiesta degli atti di provenienza degli immobili: 23/01/2026 (L.3 all.007) direttamente alla parte esecutata con risposta ricevuta nella stessa data accompagnata dall'atto di provenienza (L.3 all.008).

Data sopralluogo e rilievi degli immobili oggetto di procedura: 30/10/2025.

Data verifica/visura al Catasto Energetico: 15/10/2025 (L.3 all.014).

Date Ispezione ipotecaria: 15/10/2025 (L.2 all.006).

Data richiesta certificato CCIA esecutato: in data 03/03/2026 la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Bergamo ha rilasciato la visura ordinaria della società di capitale (L.3 all.018).

Data richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Castel Gabbiano per i provvedimenti edilizi: 23/01/2026 (L.32 all.009) ricevendo risposta e documenti (L.3 all.010, 011 e 012) in data 26/02/2026 degli immobili in oggetto.

Data richiesta Certificato storico residenza e stato famiglia occupante: 11/03/2026 richiesta (L.3 all.023) e ottenimento del certificato (L.3 all.024).

Data richiesta dati condominiali: in data 10/03/2026 sono stati richiesti (L.3 all.021) i dati condominiali allo Studio Gryfon di amministrazione; in data 21/03/2026 sono stati ottenuti (L.3 all.022).

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE



Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento

Catasto Fabbricati: in comune di Castel Gabbiano, via Marconi n. 2A, fg. 4 mapp. 11 sub. 515 cat. C/6 di mq 15; fg. 4 mapp. 11 sub. 507 cat. A/2 di vani 4,5; per la quota di 6101/12500 di proprietà fg. 4 mapp. 11 sub. 516 cat. F/1.

Identificativi: in comune di Castel Gabbiano, via Marconi n. 2A, fg. 4 mapp. 11 sub. 515 cat. C/6 di mq 15; fg. 4 mapp. 11 sub. 507 cat. A/2 di vani 4,5; per la quota di 6101/12500 di proprietà fg. 4 mapp. 11 sub. 516 cat. F/1.

Confini: non risultano riportati i confini nell'atto di pignoramento.

Cronistoria Catastale: non risulta riportata la cronistoria catastale nell'atto di pignoramento.

Identificazione attuale

Catasto Fabbricati: in via Marconi n. 2/A del comune di Castel Gabbiano (CR), appartamento posto al piano primo, al piano primo costituito da soggiorno con angolo cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi; al piano terra da un box auto (indicato con freccia rossa sulle fotografie) e quota di proprietà di 3050,50/12500 dell'area particella 11sub.516 adibita a parcheggio privato (indicata con cerchio rosso sull'elaborato planimetrico).

Identificativi: comune di Castel Gabbiano, via Marconi n. 2/A, foglio n. 4

- particella n. 11sub.507 categoria A/2 vani 4,5 rendita euro 255,65 piano 1;
- particella 11sub.511 categoria C/6 mq 14 rendita euro 26,03 piano T;
- quota di 3050,50/12500 della particella 11sub.516 (tale quota di 3050,50/12500 è la metà del diritto di proprietà sulla particella n. 11sub.516; viene divisa in due parti uguali per assegnarne una ciascuna ad entrambi gli appartamenti pignorati), categoria F/1 mq 20,74 della quota (mq 85 globali) piano T.

Confini: i confini degli immobili del presente Lotto 3 sono i seguenti:

- l'appartamento al piano primo confina a nord con vuoto sul cortile comune particella 11sub.502; a est con villetta particella 11sub.505; a sud con pianerottolo+scala comune particella 11sub.503 e per salto uscente con vuoto su cortile comune particella 11sub.502; a ovest con appartamento particella 11sub.506;
- il box auto al piano terra confina a nord col cortile comune particella 11sub.502; a est e a sud con villetta particella 11sub.505; a ovest con box particella 11 sub.514;
- l'area privata ad uso parcheggio particella 11sub.516 del piano terra, globalmente confina a nord con la particella 10; a est col cortile comune particella 11sub.502, particella 11sub.504 e ancora con particella 11sub.502; a sud con la particella 26; a ovest con Via Marconi.



- **Cronistoria Catastale:** Gli immobili pignorati del Lotto 2 sono costituiti da un appartamento al piano 1 di palazzina condominiale, un box auto al piano terra e la porzione di un'area adibita a parcheggio per la quota di proprietà di 3050,50/12500.
- Appartamento, box e area parcheggio: al ventennio c'era un terreno identificato sul foglio 4 particella 11; in data 15/12/2006 vengono eseguite pratiche di Variazione, di Tipo Mappale e di Frazionamento n. CR 0082122; in data 20/12/2006 viene eseguita pratica di Variazione n. CR0083760 e creata sul foglio 4 la particella 11sub.501 di categoria F/1; in data 25/03/2009 viene eseguita pratica di Tipo Mappale n. CR0032844; in data 26/03/2009 viene effettuata la pratica CR0033812 di Variazione Unità Afferenti edificate su area urbana e create con schede le particelle 11sub.506, 11sub.507, 11sub.511 e 11sub.515; in data 26/06/2009 viene effettuata pratica di Variazione n. CR0033812 per Unità Afferenti edificate su area urbana; in data 20/09/2011 vengono effettuate le pratiche n. CR0173261 per Variazione di Toponomastica richiesta dal Comune e creata sul foglio 4 la particella 11sub.516, n. CR173256.

STATO DI POSSESSO

L'abitazione e il box auto del presente Lotto 3 sono utilizzate dal sig. [REDACTED] con la propria famiglia (*L.3 all.024*) in forza di contratto di affitto registrato il 21/12/2022 al n. 4814 serie 3T, non opponibile perché la registrazione è avvenuta successivamente alla registrazione del pignoramento del 06/06/2022. La durata della locazione è annuale e ha scadenza il 31/05/2023. Il canone annuale di affitto stabilito nel contratto è pari a € 5'400 (€ 450 / mese). Sul mercato, il valore locazione massimo pubblicato dall'Agenzia Entrate (*L.3 all.017*) si è aggirato attorno a 5 €/mq/mese: per l'appartamento in oggetto di 74 mq il canone mensile di mercato diventa pari a 370 €/mese; aggiungendo poi il box di mq 16 a 2,80 €/mq/mese cioè 44,80 €/mese e aggiungendo l'area di mq 20 a 1 €/mq/mese cioè 20 €/mese, per un totale canone di affitto di 434,80 €/mese. Quindi il canone richiesto è da considerare congruo.

DESCRIZIONE

Sia l'appartamento che il box auto sono parte della palazzina, costruita col metodo tradizionale della nostra zona e del periodo di costruzione: pareti in laterizio intonacate, solai in laterocemento, parti in cemento armato quali scale, balconi, pilastri e travi; copertura in tegole e lattoneria in lamiera preverniciata testa di moro; tavolati interni tradizionali con scatole da 8 cm intonacati, pavimenti in parte in ceramica/grès ed in parte in parquet di



legno, sanitari in ceramica con rubinetteria in buono stato, serramenti in legno con vetrocamera e persiane esterne in legno con stecche distanziate; impianto tradizionale con caldaia autonoma a gas metano con termosifoni, impianto elettrico tradizionale incassato con frutti di media qualità, impianto di distribuzione acqua sanitaria e gas metano, impianto di climatizzazione estiva.

L'accesso alla palazzina avviene direttamente dalla via Marconi n. 2/A; l'accesso agli appartamenti avviene attraversando il cortile comune particella 11sub.502 utilizzando il vano scala comune; l'accesso ai box auto avviene attraversando sia il cortile comune particella 11sub.502 che un corridoio comune particella 11sub.503.

REGOLARITA' CATASTALE

Gli immobili del presente Lotto 3 sono regolarmente rappresentati, sia testualmente che planimetricamente in modo corretto: è possibile dichiarare la regolarità catastale.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Gli immobili pignorati sono parte di un fabbricato costituito da n. 2 villette, n. 4 appartamenti e n. 6 box auto che è stato edificato in forza di DIA del 07/02/2007 protocollo 408 pratica n. 2/07, successivamente variata con DIA in Variante del 18/03/2009 protocollo 828 pratica n. 6/09. In data 29/06/2009 protocollo 2054 è stato richiesto il Certificato di Agibilità con apposita istanza corredata dei documenti tecnici necessari: non avendo ricevuto richieste di integrazione, l'agibilità è da considerare rilasciata per silenzio assenso.

Gli immobili oggetto del presente Lotto 3, secondo le pratiche edilizie (*L.3 all.010, 011 e 012*) rilasciate dal comune di Castel Gabbiano ed i rilievi eseguiti (*L.3 all.016*) permettono di dichiarare la regolarità edilizio-urbanistica.

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Gli immobili oggetto del presente Lotto 3 non presentano opere abusive e quindi non necessitano di pratica di sanatoria.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

La verifica effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e catastali non ha dato risultati sull'esistenza di pesi derivanti da censo o livello nel ventennio antecedente il pignoramento.

Per l'uso civico ho verificato sul sito della Regione Lombardia il documento risalente al 1997 che elenca gli "Usi Civici in Lombardia" e relativamente al Comune di Castel Gabbiano risulta che:

Provincia di Cremona

CASTEL GABBIANO	CR	Istruttoria chiusa senza demanio civico
-----------------	----	---



SPESE CONDOMINIALI

I beni oggetto del Lotto 3 sono parte del “Condominio S.Alessandro” amministrato dallo “Studio Gryfon srl” in Brignano Gera d’Adda (BG).

Dietro richiesta inviata allo stesso studio, mi vennero inviati i seguenti dati (L.3 all.022):

- l’importo delle spese ordinarie annuali relative all’immobile in oggetto ammonta ad € 581,47;
- l’importo da versare già scaduto è di € 1’019,71;
- l’importo da versare relativo all’annualità in corso e non ancora scaduto è pari ad € 53,02.

Quindi l’importo relativo alle spese condominiali ancora da versare ammonta ad € 1’072,73 che verrà detratto dal valore di stima su vendita forzata.

PRESENZA DI RIFIUTI

L’abitazione non presenta rifiuti; il box auto contiene materiale (vestiari, attrezzature, materiali da abitazione, ecc) che non rientrano nei rifiuti ma che dovrebbero esser portati via prima della vendita.

PRESTAZIONE ENERGETICA

L’abitazione in oggetto è dotata di Certificazione Energetica – APE (L.2 all.015):

- Classe energetica: B con EP gl,nren 80,92 kwh/m²anno;
- Codice identificativo: 1902400000519;
- Eseguita il 28/06/2019 e valida fino al 28/06/2029.

VALORE

VALORE DI MERCATO

Metodo di valutazione: La procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima monoparametrica. Secondo gli standard di valutazione internazionale (i.v.s.) i metodi estimativi sono: metodo di confronto diretto, metodo finanziario, metodo di costo.

Il procedimento di stima monoparametrica si basa sull’impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico in relazione ad una proporzionalità diretta tra valore e parametro. La stima monoparametrica rientra nel metodo di confronto e si svolge attraverso un unico parametro, spesso la superficie commerciale.

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima basato sul confronto tra bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, comparabili, contrattati recentemente, di prezzo o reddito noti, appartenenti al medesimo segmento di mercato. Il principale metodo di confronto è il Market Comparison Approach (MCA), basato sulle



effettive rilevazioni di dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali termine di confronto estimativo. Il MCA è il procedimento di stima immobiliare più noto e diffuso nel mondo e si applica a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni; è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il MCA si articola nelle fasi seguenti: analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.).

L'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare, della parametrizzazione del mercato e dell'interpretazione delle statistiche immobiliari. Il segmento di mercato immobiliare è una parte del mercato immobiliare composta da immobili con caratteristiche simili. Un segmento di mercato in termini concreti è definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

Per ottenere risultati estimativi veritieri è necessario conoscere i dati di mercato effettivi, cosa, fino ad oggi nel nostro paese, non semplice.

Il metodo di valutazione scelto per la seguente perizia è il metodo di confronto diretto.

Valore di mercato attribuito: Secondo l'International Valuations Standards (IVS) e l'European Valuations Standards (EVS) il valore di mercato è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione.

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste: la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato.

L'azione di rilevamento del prezzo e delle caratteristiche immobiliari (che insieme costituiscono il dato immobiliare) precede ogni attività di analisi economico-statistica e valutativa. Il prezzo unitario esprime il prezzo medio costante corrisposto per l'unità di



superficie dell'immobile. Generalmente, nella pratica comune degli affari, è inversamente proporzionale alla consistenza.

La misurazione delle superfici degli immobili è opportunamente eseguita secondo standard di misura metrica. Nella misura delle superfici immobiliari, si deve specificare se il calcolo della consistenza dell'immobile è stato compiuto da un rilievo metrico oppure desunto da varie documentazioni: in questo specifico caso è stato compiuto un rilievo metrico (*L.3 all.016*).

"Scheda di rilevazione del segmento di mercato"

Localizzazione: via Marconi 2/A in Castel Gabbiano (CR); comune con circa 540 abitanti che dista 16 km da Crema, 35 km da Lodi, 54 km da Cremona, circa 29 km da Bergamo, 68 km da Milano e 47 km da Brescia.

Infrastrutture e servizi: il territorio di Castel Gabbiano è attraversato da 3 strade provinciali e non è dotato di stazione ferroviaria. A Castel Gabbiano non sono presenti scuole fisiche sul territorio comunale; nel comune sono presenti alcuni negozi e bar mentre è presente un notevole monumento di interesse costituito dalla Villa Barocca Griffoni Sant'Angelo.

Ambito territoriale da PGT: l'immobile pignorato è inserito nell' "Ambito Residenziale consolidato ad alta densità" del PGT vigente del comune di Castel Gabbiano (*L.3 all.013*) regolato dall'art. 36 delle NTA del Piano delle Regole.

Stato di manutenzione degli immobili: l'immobile pignorato versa in un **buono** stato di manutenzione.

Compratori e motivo dell'acquisto: i possibili compratori dell'immobile in oggetto si identificano in soggetti alla ricerca di un'abitazione di medio/piccole dimensioni, sia per abitarci che per investimento.

"Scheda di rilevazione del dato immobiliare"

Caratteristiche economiche: riguardano le condizioni e le limitazioni di uso degli immobili e le condizioni di finanziamento; nel caso specifico l'immobile è finanziabile.

Situazione locativa: gli immobili in oggetto sono ceduti in locazione residenziale con contratto di affitto del 07/03/2022 registrato a Treviglio il 16/03/2022 al n. 1068 serie 3T. Il contratto scade il 14/03/2026 e si rinnova automaticamente in mancanza di disdetta. Il canone annuale di affitto stabilito nel contratto è pari a € 5'400 (€ 450 / mese). Sul mercato, il valore locativo massimo pubblicato dall'Agenzia Entrate (*L.3 all.017*) si è aggirato attorno a 5 €/mq/mese: per l'appartamento in oggetto di 74 mq il canone mensile di mercato diventa pari a 370,00 €/mese; aggiungendo poi il box di mq 16 a 2,80 €/mq/mese cioè 44,80 €/mese e aggiungendo l'area di mq 20 a 1 €/mq/mese cioè 20 €/mese, per un totale canone di affitto di 434,80 €/mese. Quindi il canone richiesto è da considerare congruo.



Caratteristiche della compravendita: è possibile acquistare tramite aggiudicazione all'asta secondo le modalità contenute nell'avviso di vendita (prezzo, modalità di pagamento, tempi, ecc).

Misurazioni Immobiliari: il CVI definisce che la superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie, le quali entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti che variano localmente, da segmento a segmento di mercato, in base alla dinamica del mercato stesso. Sono definite:

- Superficie Interna Netta (SIN) calpestabile: abitabile mq 59,18 oltre ai balconi di mq 8,15, oltre la quota di 3050,50/12500 di proprietà dell'area particella 11sub.516 adibita a parcheggio privato (la quota sopraccitata è la metà della quota globale di proprietà, che viene dimezzata per dotare entrambi gli appartamenti di un posto auto che corrisponde a circa mq 20, posto auto molto comodo).
- Superficie Esterna Lorda del box auto (SEL) pari a mq. 16,00;
- Superficie Esterna Lorda ragguagliata (SELR) che ingloba le superfici delle pertinenze in piena proprietà rapportandole in proporzione alla superficie abitativa: mq 74,00.

Livello del prezzo unitario medio: attualmente il livello del prezzo unitario medio ha avuto un crollo dei valori degli immobili esistenti a causa delle normative riguardanti il risparmio energetico, mentre per le compravendite degli edifici in buono stato è iniziata una ripresa che porterà ad una riqualificazione urbanistica nel tempo. Per appurare il prezzo di vendita degli immobili in oggetto, appartenente al segmento di mercato degli immobili stessi, sono stati analizzati i prezzi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e quelli della statistica dei prezzi di vendita pubblicata dal sito Immobiliare.it:

- Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare: l'Agenzia delle Entrate relativamente al comune di Castel Gabbiano, per fabbricati residenziali di tipo "abitazioni civili" con stato conservativo buono nei quali rientra il bene pignorato, nella banca dati delle quotazioni immobiliari pubblica un Valore di Mercato che oscilla da un minimo di €/mq 800 ad un massimo di €/mq 1'100 per una media di €/mq 950 (*L.3 all.017*).
- Statistica dei prezzi di vendita del sito Immobiliare.it: il sito www.immobiliare.it mette a disposizione la piattaforma creata per conoscere in modo puntuale l'andamento dei prezzi medi di vendita diviso per segmento di mercato e, per il comune di Castel Gabbiano, pubblica un Valore di Mercato medio di €/mq 1'018 (*L.3 all.017*).

Prezzo: tenuto conto dei livelli dei prezzi unitari medi sopra descritti, dei dati contenuti nella presente scheda di rilevazione del segmento di mercato, delle caratteristiche dell'immobile rilevato, soprattutto della tipologia dell'immobile, delle dimensioni, del medio/buono stato di



manutenzione, della tipologia delle finiture, dell'assenza della garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto, della mancata totalità di indipendenza, i valori unitari per gli immobili in oggetto del Lotto 2, in sede di vendita su mercato libero, sono di 950 €/mq per l'abitazione, 520 €/mq per il box auto e di 110 €/mq per l'area a posto auto.

PROSPETTO VALORE DI STIMA IN BASE AL RILIEVO (L.3 all.016)

Abitazione in appartamento = mq 74 lordi x 950 €/mq = € 70'300,00

Box auto = mq 16 lordi x 520 €/mq = € 8'320,00

Area scoperta uso posto auto = mq 20 x 110 €/mq = € 2'200,00

I valori unitari di stima utilizzati sono da considerare comprensivi delle parti comuni condominiali, quindi, il valore di stima su mercato libero degli immobili pignorati del Lotto 3 in oggetto diventa:

$$\text{€ } 70'300 + 8'320 + 2'200 = \text{€ } 80'820,00.$$

VALORE IN VENDITA FORZATA

Con la "vendita forzata" si è in circostanze nelle quali un immobile non ha la possibilità dello svolgimento di un appropriato periodo di marketing: il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato e non può essere previsto realisticamente. Quindi tenendo conto della riduzione del prezzo da applicare per le differenze esistenti al momento della vendita forzata dell'immobile, della mancata garanzia postuma, dei mancati redditi decorrenti dall'aggiudicazione/pagamento e fino alla disponibilità del bene, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, ritengo che i valori di richiesta siano di 805 €/mq per l'abitazione, 440 €/mq per il box auto e di 90 €/mq per l'area a posto auto.

Il valore di stima in vendita forzata globale degli immobili pignorati del Lotto 3 diventa:

Abitazione in appartamento = mq 74 lordi x 805 €/mq = € 59'570,00

Box auto = mq 16 lordi x 440 €/mq = € 7'040,00

Area scoperta uso posto auto = mq 20 x 90 €/mq = € 1'800,00

I valori unitari di stima utilizzati sono da considerare comprensivi delle parti comuni condominiali, quindi, il valore di stima su mercato in vendita forzata degli immobili pignorati del Lotto 3 in oggetto diventa:

$$\text{€ } 59'570 + 7'040 + 1'800 = \text{€ } 68'410,00$$

Da tale importo va detratto l'importo delle spese condominiali rimaste insolute di € 1'072,73 e quindi il Valore di Stima in vendita forzata diventa:

$$\text{€ } 68'410,00 - 1'072,73 = \text{€ } 67'337,27$$



QUOTE INDIVISE

L'unica quota indivisa che esiste è il diritto di proprietà di 6101/12500 sulla particella 11/516 (categoria terreno adibito a parcheggio privato): tale quota è adibita ai due appartamenti del Lotto 2 e del Lotto 3. Come spiegato nel capitolo successivo "Formazione di Lotti", si rende necessario dividere la quota a metà ($6101/12500 : 2 = 3050,50/12500$) per adibirla ad ogni appartamento delle stesse dimensioni.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

Non esiste comunione legale fra coniugi.

FORMAZIONE DI LOTTI

Gli immobili pignorati risultano già divisi in lotti naturalmente e catastalmente: l'unica divisione che viene qui eseguita è la quota di proprietà della particella 11sub.516 (categoria F/1 terreno adibito a parcheggio privato): ciò perché tale terreno risulta adibito ad entrambi gli appartamenti pignorati (particella 11sub.506 e particella 11sub.507) in diritto di comproprietà fra loro di 6101/12500. Dovendo mettere in vendita separata gli appartamenti (Lotto 2 e Lotto 3) con i propri box auto si rende necessaria la suddivisione a metà del diritto di proprietà di tale terreno in due quote di 3050,50/12500 ciascuno. (Non è necessario alcun frazionamento catastale).

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

- attualmente è proprietaria dei beni pignorati del Lotto 3 la ditta

_____ forza di atto notarile del 18/01/2022 a
rogito notaio Pavoni dr. Fabrizio di BG repertorio n. 5349019677, trascritto a Bergamo il
24/01/2022 ai nn. 3475/2244 per mutamento di denominazione o ragione sociale da potere
di

- alla ditta

_____ gli immobili erano
pervenuti per atto notarile di trasformazione di società del 22/12/2011 a rogito notaio Tucci
dr. Marco di BG repertorio n. 5768/4617, trascritto a Bergamo il 11/01/2012 nn. 1748/1146
da potere di _____



- alla ditta

■ gli immobili erano pervenuti in forza di atto notarile del 23/12/2006 a rogito notaio Catri dr. Raffaele di Treviglio repertorio 634384/34227, trascritto a Bergamo il 09/01/2007 nn. 1975/1279, di compravendita dalla Parrocchia S. Alessandro Martire;

- alla Parrocchia S. Alessandro Martire di Castel Gabbiano codice fiscale 82001830197 gli immobili erano pervenuti in forza di decreto di conferimento qualifica di ente ecclesiastico del Ministero dell'Interno del 08/09/1986, trascritto a Bergamo il 30/01/1989 nn. 3407/2599 da potere di Chiesa Parrocchiale di S. Alessandro Martire con sede a Castel Gabbiano.

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

In base all'esame del PGT vigente non esistono restrizioni o limitazioni particolari che possono incidere sull'uso o sul valore dei beni in oggetto, né esistono vincoli paesaggistici, ambientali o di altro genere.

Inoltre non esistono vincoli di natura condominiale.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite in aggiornamento alla Relazione Notarile del 10/06/2022, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

■ ISCRIZIONE del 27/04/2021 Registro Particolare 3393 Registro Generale 23322 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO repertorio 800 del 12/05/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA a favore di Condominio le Piramidi di Treviglio e contro _____ sugli immobili oggetto di pignoramento ma anche su altri immobili e riguarda anche altri soggetti;

■ ISCRIZIONE del 19/11/2021 Registro Particolare 10278 Registro Generale 66746 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO repertorio 1872 del 04/06/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di Leviticus SPV Srl e contro _____, sugli immobili in Castel Gabbiano F. 4 particelle 11sub.511, 11sub.515, 11sub.506, 11sub.507, 11sub.516;

■ ISCRIZIONE del 19/11/2021 Registro Particolare 10279 Registro Generale 66747 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO repertorio 1872 del 04/06/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di Leviticus SPV Srl e contro _____, sugli immobili in Castel Gabbiano F. 4 particelle 11sub.511, 11sub.515, 11sub.506, 11sub.507, 11sub.516;



■ TRASCRIZIONE del 06/06/2022 Registro Particolare 21978 Registro Generale 33100 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE repertorio 1266/1 del 05/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Leviticus SPV Srl e contro «

sugli immobili in Castel Gabbiano F. 4 particelle 11sub.511, 11sub.515, 11sub.506, 11sub.507 in proprietà 1/1; sull'immobile 11sub.516 in quota di proprietà 6101/12500.

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite in aggiornamento alla Relazione Notarile del 10/06/2022, non si rilevano formalità pregiudizievoli che non saranno cancellate.

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.

Fiducioso di aver svolto l'incarico affidatomi dal Giudice nel miglior modo possibile,
dichiaro

di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento, di non aver agito in conflitto di interesse, di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità, di non avere alcun interesse verso il bene in questione, di aver agito in accordo con gli standard etici e professionali, di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione, di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile, di aver ispezionato di persona la proprietà.

Trigolo, lì 23/03/2026



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Cremona

Iscrizione Albo
N. 1235

Geometra
Caramatti Saverio

