
BELLI GEOM. PIERLUIGI
Via Cremonella 4 - 26100 Cremona
P.I. 01128780192
C.F. BLL PLG 71L29 C858A
TEL 335 5724204
tecnico@stbelli.it

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione immobiliare n. R.G.E. 92/2022

Giudice : Dott.ssa SIMONA FIORI

Creditore : RED SEA SPV Srl C.F. 04938320266

Esecutati :

VALUTAZIONE DI STIMA

RELATIVA AGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

IN SAN BASSANO (CR) – VIA DON CESARE CISINI N. 8/10

IDENTIFICATI AI MAPP 678/501 E 678/502 FG 8



SCHEDA SINTETICA DEL BENE PIGNORATO

DIRITTO	PIENA PROPRIETA' degli Immobile in SAN BASSANO (CR) in VIA DON CESARE CISINI N. 8/10 identificati al : FG 8 MAPP 678/501 ABITAZIONE E FG 8 MAPP 678/502 AUTORIMESSA QUOTA PROPRIETA' DI STRADA PRIVATA VIA DON CESARE CISINI (FRONTE ALLA PROPRIETA') CHE DA ACCESSO AGLI IMMOBILI ESECUTATI	
DESCRIZIONE	<p>Villa indipendente su due livelli , PIANO SEMIINTERRATO e PIANO PRIMO (RIALZATO) all'interno di un piccolo contesto di ville realizzato negli anni 1970/1980 . Accesso da strada privata Via Don Cesare Cisini</p> <p>Costituita da :</p> <p>al piano seminterrato da due vani di cui uno ampio destinazione cantina ed un secondo a lavanderia oltre al vano scala per accedere al piano primo e da una scala esterna per accedere al giardino al piano terra</p> <p>al piano terra giardino , autorimessa con annesso rustico</p> <p>Al piano primo (piano rialzato) da un ingresso , cucina , salotto , tre camere da letto , un bagno , un disimpegno , oltre vano scala per accedere al piano interrato ; esternamente piccolo terrazzino di ingresso e scala di accesso al giardino al piano terra</p>	
UBICAZIONE	in SAN BASSANO (CR) in VIA DON CESARE CISINI N. 8/10 – strada privata	
STATO	UNITA' ESECUTATA : SCARSO	
LOTTI	UNICO LOTTO	
CATASTO	DATI CATASTALI DOPO VARIAZIONE DISTRIBUZIONE INTERNA	CORRISPONDENZA O DERIVAZIONE DATI CATASTALI PIGNORAMENTO
	Fg 8 MAPP 678/501 Via Don Cesare Cisini n. 8 Piano T-1 : CAT A4 - CL 4 - VANI 8 - SUP CAT mq 203 Rendita €.334,66 Fg 8 MAPP 678/502	CORRISPONDENTI AD ACCEZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE



	Via Don Cesare Cisini n. 10 Piano T : CAT C6 - CL 4 - SUP CAT mq 18 - Rendita €.49,27	
CONFORMITA' EDILIZIA	CONFORMITA' / DIFFORMITA'	AGIBILITA'
	<p>ABITAZIONE DI CUI AL FG 8 MAPP 678 SUB 501 IMMOBILE REALIZZATO A SEGUITO DELLA PRATICA EDILIZIA N. 565 DEL 1973. SONO PRESENTI DIFFORMITA' SIA AL PIANO SEMINTERRATO INTERNE SANABILI , SIA PER IL LOCALE ACCESSORIO SUL RETRO PER IL QUALE NON SONO STATE REPERITE LE AUTORIZZAZIONI, SANABILE</p> <p>AUTORIMESSA DI CUI AL FG 8 MAPP 678 mapp 502 PER LA QUALE NON SONO STATE REPERITE LE AUTORIZZAZIONI, SANABILE</p>	PRESENTE , PRATICA N.12 DEL 20 11 1974 IN MERITO ALLA ABITAZIONE
CONSISTENZA	<p>ABITAZIONE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - RESIDENZIALE: mq 134,00 circa - RUSTICO: mq 10,00 circa <p>TERRAZZA : mq 10,00 circa PIANO INTERRATO : mq 144,00 circa AUTORIMESSA : mq 20,00 circa AREA ESTERNA : mq 335,00 circa</p> <p><i>Le misure sopra riportate sono state calcolate DALL'ESTRATTO MAPPA deposita in catasto e parzialmente verificate sul posto , al lordo delle murature interne e misurata all'esterno dei muri perimetrali dei locali</i></p>	
STATO DI OCCUPAZIONE	OCCUPATO DAGLI ESECUTATI come propria residenza	
VALORE DI STIMA	<p>€. 114.000,00 (CENTOQUATTORDICIMILA,00) PER LA PIENA PROPRIETA' DI 1/1</p> <p>PROPOSTA BASE ASTA : €. 91.000,00 (NOVANTUNOMILA,00)</p>	
VENDIBILITA'/ MOTIVAZIONE	<p>Il giudizio di vendibilità è da considerarsi MEDIOCRE , in quanto :</p> <p>FATTORI POSITIVI :</p> <ul style="list-style-type: none"> - posizione zona residenziale servita da infrastrutture , negozi , banca , posta - tipologia di immobile <p>FATTORI NEGATIVI</p>	



	<ul style="list-style-type: none">- stato di manutenzione- necessità di ristrutturazione anche impiantistica- piano interrato con finiture al rustico- strada privata di accesso privata con tutti i relativi oneri e obblighi di legge- necessità di presentare pratiche in sanatoria per il piano interrato , il locale accessorio sul retro e l'autorimessa- mercato immobiliare stagnante e realtà immobiliare di vecchia edificazione
PUBBLICITA'	Tramite agenzie immobiliari , portali internet , cartello all'ingresso
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	Classe Energetica G , come da Attestato di Prestazione Energetica predisposto dal Geom. - Cod. Identificativo 1908800002723 valido sino al 18 05 2033
VARIE	<ul style="list-style-type: none">- Accesso da strada privata NON ANCORA FRAZIONATA , di proprietà di tutti i frontisti come da atto di acquisto con i relativi obblighi e oneri di legge- Abusi da sanare



PREMESSA E QUESITO

Il sottoscritto Belli Geometra Pierluigi, residente e con studio in via Cremonella 4 in Cremona, libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1571, il giorno 09/12/2022 ha accettato l'incarico e giurato telematicamente:

Dispone che l'esperto, prima di ogni attività controlli la completezza della documentazione ex art 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inadeguati; successivamente provveda esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta email o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

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

alleggi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

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

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

provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. Att. C.p.c.;

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



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver giurato in data 09/12/2022 ed esaminato gli atti della procedura il sottoscritto ha svolto le seguenti operazioni peritali :

- 04.01.2023 Accesso presso Agenzia delle entrate per verifica catasto
- 09.01.2023 Accesso presso Agenzia delle Entrate per verifica ipotecaria/trascrizioni
- 06.03.2023 Accesso agli immobili con IVG e
- 04.05.2023 Accesso agli atti presso Comune di San Bassano , reperita pratica abitazione ma non per l'autorimessa e il locale accessorio sul retro
- 05.05.2023 Data della valutazione
- 11.05.2023 Comunicazione via mail da parte , con la quale mi comunica che l'autorimessa dovrebbe essere stata autorizzata negli anni '90
- 11.05.2023 Richiesta presentata al Comune per approfondimenti autorizzazioni edilizie autorimessa
- 15.05.2023 Risposta via mail del Tecnico Comunale alla richiesta del 11.05.2023 , con la quale mi comunica di non aver trovato pratiche riferite alla autorimessa
- 16.05.2023 Comunicazione via mail da parte con al quale mi comunica la disponibilità a reperire quanto prima la pratica dell'autorizzazione dell'autorimessa e del locale accessorio
- 25.05.2023 Comunicazione via mail da parte con al quale mi comunica di non aver ancora trovato la pratica dell'autorizzazione dell'autorimessa e del locale accessorio
- 01.06.2023 Secondo incontro con ufficio tecnico Comune di San Bassano
- 06.05.2023 Comunicazione da parte , con la quale mi comunica di non aver ancora trovato la pratica
- 07.06.2023 Deposito della Valutazione

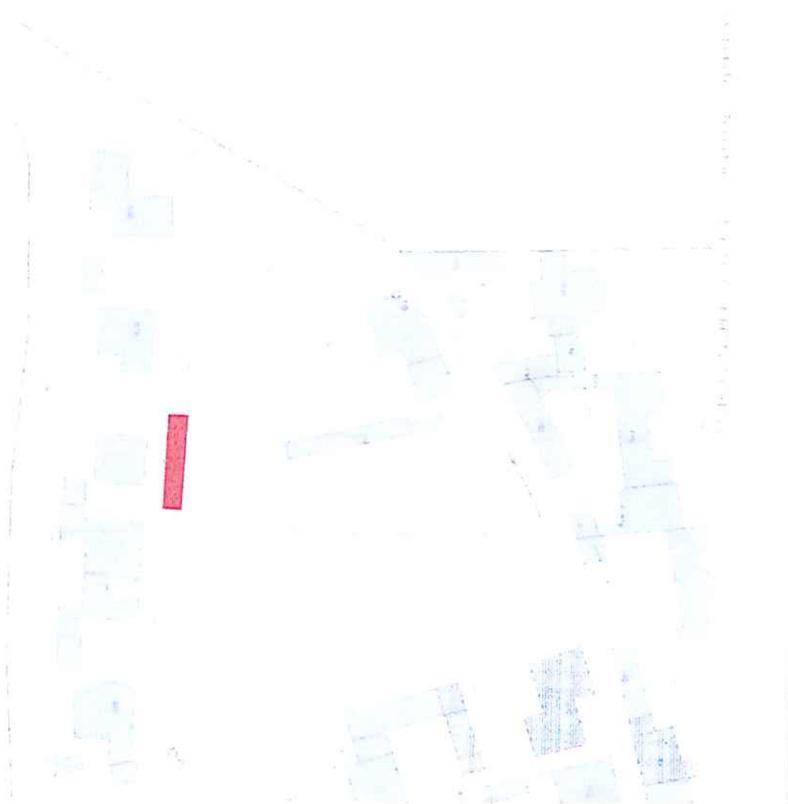


INTESTAZIONE E REGIME PATRIMONIALE

- Quota di 1 / 2 della piena proprietà :
- Quota di 1 / 2 della piena proprietà :

Atto di acquisto del terreno per compravendita del 23/12/1972 Notaio Mario Di Stefano di Crema rep 32776 trascritto il 19 01 1973 ai nn 876/778 da potere

- STRADA DI ACCESSO : Via Don Cesare Cisini è STRADA PRIVATA , di proprietà dei frontisti come indicato nell'atto di acquisto di cui sopra ed evidenziata in rosso , solo per il fronte dell'immobile esecutato , nel seguente elaborato



- Come da Certificato di residenza rilasciato dal Comune di San Bassano i Sigg. risultano residenti in via Don Cesini n. 6
- Come da Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio i Sigg.
-

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Fg 8 MAPP 678/501

Via Don Cesini 8 - Piano T-1 : CAT A4 - CL 4 - VANI N. 8 - SUP CAT mq 203 - Rendita €.334,66

Fg 8 MAPP 678/502

Via Don Cesare Cisini n. 10 Piano T : CAT C6 - CL 4 - SUP CAT mq 18 - Rendita €.49,27

CONFINI IN UN SOL CORPO :

a nord Strada di penetrazione privata di Don Cesare Cisini , a est ragioni mapp 679 , a sud ragioni mapp 239 , a ovest ragioni mapp 209

IDENTIFICAZIONE LUOGHI e DESCRIZIONE DEI BENI

CONTESTO GENERALE :

I Beni eseguiti si trovano nel Comune di San Bassano (CR) . In zona edificata negli anni 1970/1980 con villette e immobili di vecchia edificazione , nelle vicinanze troviamo negozi di vicinato ,banche , posta . Si accede attraverso strada di penetrazione privata da strada pubblica .



IDENTIFICAZIONE DEI LUOGHI





DESCRIZIONE DEI BENI

Villa indipendente su due livelli , PIANO SEMINTERRATO e PIANO PRIMO (rialzato) all'interno di un piccolo contesto di ville realizzato negli anni 1970/1980 . Accesso da strada privata Via Don Cesare Cisini

Costituita da :

AL PIANO SEMINTERATO da due vani di cui uno ampio destinazione cantina ed un secondo a lavanderia oltre al vano scala per accedere al piano primo e da una scala esterna per accedere al giardino al piano terra.

FINITURE: i locali hanno finiture al rustico con pavimento in cemento , serramenti in ferro , pareti in parte intonacate ed in parte in cemento armato a vista , solaio in latero cemento non intonacato , impianti a vista . Qualità delle finiture e della manutenzione scarso , impianto elettrico non a norma . Presenza di infiltrazioni

AL PIANO TERRA giardino , autorimessa con annesso rustico .



L'autorimessa e il locale rustico , sono privi di finiture ed impianti . Qualità delle finiture e della manutenzione scarso . La copertura in lastre che si presumono in eternit

I marciapiedi perimetrali alla abitazione esterni sono pressochè in cemento , ringhiere in ferro . Qualità delle finiture e della manutenzione scarso .

AL PIANO PRIMO (piano rialzato) da un ingresso , cucina , salotto , tre camere da letto , un bagno , un disimpegno , oltre vano scala per accedere al piano interrato ; esternamente piccola terrazzino di ingresso e scala di accesso al giardino al piano terra . Qualità delle finiture e della manutenzione mediocre . Impianti ad oggi non a norma

FINITURE :

Gli ambienti dei locali abitativi presentano una qualità delle finiture mediocre (risalente agli anni della edificazione) ed uno stato di manutenzione scarso . La struttura è in laterizio , solaio in laterocemento e solaio con muricci e tavelloni . I serramenti sono in legno non recenti . L'impianto di riscaldamento è realizzato con caldaia a gas e termosifoni , pavimenti in ceramica nella zona giorno e in legno nella zona notte . Zona cucina con pareti e soffitto rivestite in perlinato di legno . Sulle pareti esterne presenti segni di umidità di risalita da risanare .

NECESSITA' DI INTERVENTI EDILI URGENTI e PROBLEMATICHE

- L'appartamento necessita di alcune opere di risanamento e di messa a norma degli impianti
- Da quanto si ipotizza sono presenti lastre in eternit a copertura dell'autorimessa e del locale accessorio sul retro

SUPERFICI :

ABITAZIONE :

- RESIDENZIALE: mq 134,00 circa
- RUSTICO: mq 10,00 circa

TERRAZZA : mq 10,00 circa

PIANO INTERRATO : mq 144,00 circa

AUTORIMESSA : mq 20,00 circa

AREA ESTERNA : mq 335,00 circa

Le misure sopra riportate sono state calcolate DALL'ESTRATTO MAPPA deposita in catasto e parzialmente verificate sul posto , al lordo delle murature interne e misurata all'esterno dei muri perimetrali dei locali

CORRISPONDENZA CATASTALE DEI BENI e OSSERVAZIONI RISPETTO DATI PIGORAMENTO

Dalla verifica svolta **non c'era corrispondenza** dello stato dei luoghi rispetto ai documenti catastali depositata presso l'Agenzia del Territorio di Cremona al momento del pignoramento , per difformità al piano seminterrato . Per tale motivo è stato presentato nuova pratica docfa per nuova distribuzione interna pratica cr0027163 del 10 05 2023



I dati catastali sono variati rispetto ai dati del pignoramento solo nella superficie catastale .

VARIAZIONI STORICHE

In merito al fg 8 mapp 678 sub 501 e 502 :

- Variazione del 09/11/2015 inserimento dei dati di superficie
- protocollo cr0043238 in atti dal 22/06/2005 unità afferenti EDIFICATE SU AREA URBANA costituzione del 03/01/1975 in atti dal 21/04/1993

In merito solo al fg 8 mapp. 678 sub 501:

- Diversa distribuzione degli spazi interni del 09/05/2023 pratica cr0027163

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Con deduzione dagli atti del procedimento, dalle Ispezione ipotecari e dalla relazione del Notaio ed a seguito delle operazioni eseguite dal sottoscritto nel ventennio risulta quanto segue :

- Nel ventennio atto di acquisto agli Esecutati del terreno per compravendita del 23/12/1972 Notaio Mario Di Stefano di Crema rep 32776 trascritto il 19 01 1973 ai nn 876/778 da potere

RICOSTRUZIONE TRASCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base degli accertamenti esperiti sui Registri Catastali e sui Registri Immobiliari competenti e dalla relazione del Notaio , si è riscontrato quanto segue :

- Iscrizione nn 8315/1852 del 20/07/2006 ipoteca volontaria concessione di garanzia di mutuo del 11/07/2006 nn 116440/9632 a firma del Notaio favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno Spa a carico di terzo datore e terzo datore , debitori non datori di ipoteca
- Iscrizione nn 7936/1541 del 29/08/2011 ipoteca volontaria concessione di garanzia di mutuo del 19/08/2011 nn 125468/14871 a firma del Notaio a favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno Spa a carico di terzo datore e terzo datore , debitori non datori di ipoteca
- Trascrizione nn 5418/3838 del 09/06/2022 verbale di pignoramento immobili del 03/05/2022 nn 1352 notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cremona a favore di RED SEA SPV Srl con sede in Conegliano (TV) c.f. 04938320266 a carico di

OSSERVAZIONI " IPOTECHE E TRASCRIZIONI" RISPETTO AI DATI PIGNORATI

Nessuna variazione rispetto alla Certificazione Notarile sottoscritta dal Notaio



TITOLI E VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

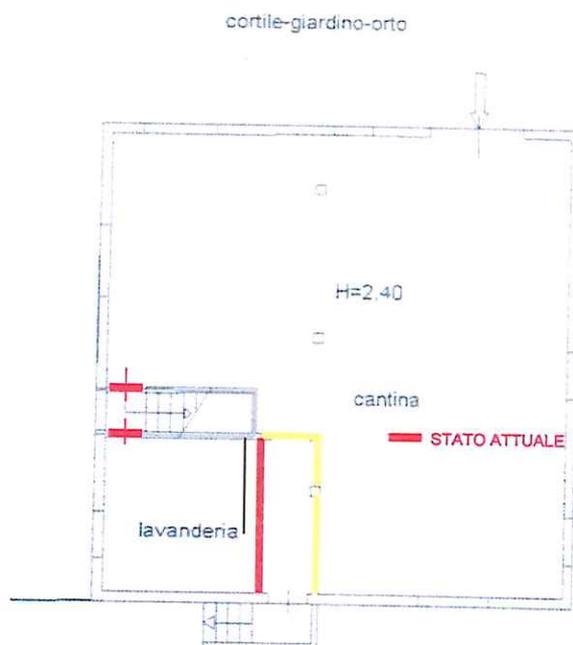
AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE / ABUSI ABITAZIONE SUB 501

- Immobile realizzato con Licenza di Costruzione pratica n 565 del 14/09/1973
- Autorizzazione n 68/1994 prot 4050 del 28/09/1994 per lavori di pavimentazione esterne ed allaccio fognatura
- Per il Locale accessorio sul retro NON sono state reperite autorizzazioni comunali , quindi si presume abusivo , eventualmente SANABILE
- Certificato di agibilità del 20/11/1974 in merito alla abitazione

Rispetto alle autorizzazioni edili reperite presso il Comune di San Bassano si sono riscontrate le seguenti difformità/ abusi :

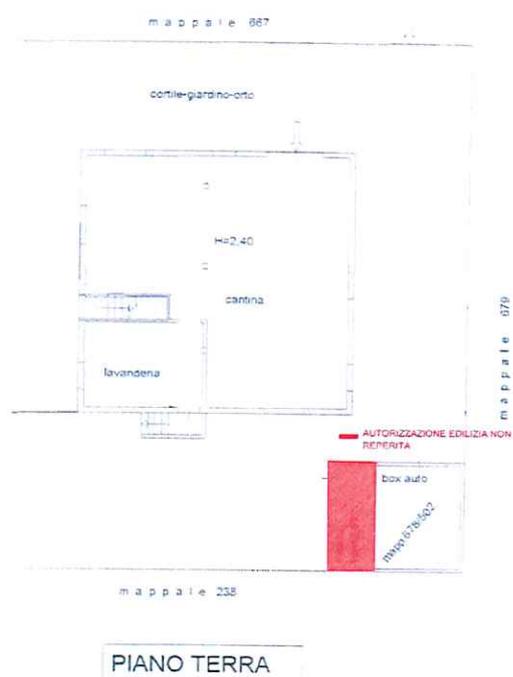
- Nella distribuzione dei vani AL PIANO INTERRATO e nello specifico : parete lavanderia arretrata e diversa disposizione delle porte per l' accesso alla lavanderia e alla cantina dal vano scala con la creazione di un disimpegno per ottenere dei vani completamente disimpegnati uno dall'altro COME RIPORTATO IN GIALLO e ROSSO QUI SOTTO .

DIFFORMITA' PIANO INTERRATO



DIFFORMITA' LOCALE ACCESSORIO SUL RETRO

- Locale accessorio sul retro per il quale NON sono state reperite autorizzazioni comunali , quindi si presume abusivo , eventualmente SANABILE come da allegato Norme Tecniche del Comune di San Bassano (CR) , salvo diritti di terzi

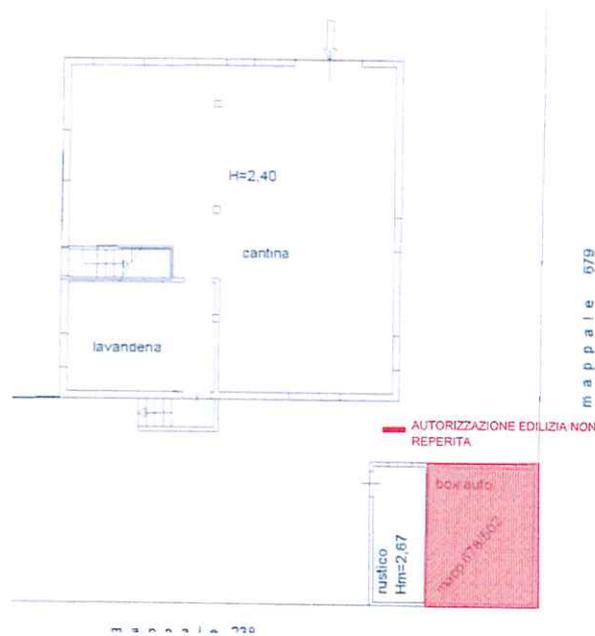


PIANO TERRA



AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE / ABUSI AUTORIMESSA SUB 502

- Autorimessa sul retro NON sono state reperite autorizzazioni comunali , quindi si presume abusivo , eventualmente SANABILE come da allegato Norme Tecniche del Comune di San Bassano (CR) , salvo diritti di terzi



STIMA LOTTO UNICO

TABELLA CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

CATASTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ	COEFF. %	SUP. COMM. MQ	TOTALE MQ
Fg 8 mapp 678-Sub 501	RESIDENZIALE	134,00	100%	134,00	
	CANTINA /LAV.	144,00	30%	43,20	
	AREA ESTERNA	335,00	5%	16,75	
	TERRAZZA	10,00	20%	2,00	
	RUSTICO	10,00	30%	3,00	
Fg 8 mapp 678 Sub 502	AUTORIMESSA	20,00	50%	10,00	
Totale mq commerciali					208,95

Le misure sopra riportate sono state calcolate DALL'ESTRATTO MAPPA deposita in catasto e parzialmente verificate sul posto, al lordo delle murature interne e misurata all'esterno dei muri perimetrali dei locali

Visto il mercato immobiliare stagnante sia in San Bassano che nei comuni limitrofi e non avendo ritrovato all'interno dei Pubblici registri e tramite il portale Stimatrixcity compravendite di immobili comparabili, si è optato per una indagine di mercato sugli immobili in vendita, ipotizzando un valore di vendita deprezzando il valore di richiesta di una percentuale pari al 15%:

TABELLA COMPARABILI

IMMOBILE	MQ	PREZZO	PREZZO DI VENDITA IPOTIZZATO -15%	VALORE MEDIO MERCATO €. MQ di S.COMM
VILLA DI TESTA IN FORMIGARA	195,00	140.000,00	119.000,00	610,26
VILLA INDIPENDENTE IN FORMIGARA	163,00	130.000,00	110.500,00	677,91
CASA INDIPENDENTE IN CENTRO A SAN BASSANO	110,00	78.000,00	66.300,00	602,73
VALORE MEDIO DI MERCATO AL MQ di SUP.COMMERCIALE				630,30



TABELLA CALCOLO VALORE COMMERCIALE

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.	VALORE MEDIO MERCATO €. MQ di S.COMM	VALORE COMMERCIALE
208,95	630,30	131.701,0

TABELLA CALCOLO VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI

VALORI	IMPORTI
VALORE COMMERCIALE	€ 131.701,0
SPESE TECNICHE E SANZIONI PER RIMOZIONE ABUSI PIANO INTERRATO	-€ 3.000,00
RIMOZIONE AMIANTO AUTORIMESSA E NUOVA COPERTURA	-€ 5.000,00
SPESE TECNICHE E SANZIONI PER SANATORIA AUTORIMESSA E LOCALE ACCESSORIO SUL RETRO	-€ 5.000,00
OPERE EDILI PER CONTROSSOFFITTATURA LOCALE AUTORIMESSA E ACCESSORIO PER AVERE ALTEZZA INTERNA INFERIORE A 2,40	-€ 4.000,00
VALORE STIMATO	114.701,0

Quindi , visto quanto sopra considerato e calcolato , A CORPO e non a misura si è calcolato :

VALORE STIMATO PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 : €. 114.000,00 (centoquattordicimila,00)

CONSIDERAZIONI PREZZO A BASE D'ASTA

- Considerando il più probabile valore di mercato calcolato come sopra, considerando che l'alienazione avviene da parte dell'Acquirente per pagamento diretto
- trattandosi di alienazione forzata , mirata a trovare un acquirente nel breve periodo senza contrattazione,
- nessuna possibilità in caso di aggiudicazione di avere un referente per eventuali vizi occulti
- Visto i comparabili utilizzati per il calcolo del più probabile valore di mercato



si propone un prezzo a base d'asta ribassato del 20,00 % ,

IMPORTO BASE ASTA arrotondato a €. **91.000,00** (novantunomila,00) .

Il giudizio di vendibilità è da considerarsi **MEDIOCRE** , in quanto :

FATTORI POSITIVI :

- posizione zona residenziale servita da infrastrutture , negozi , banca , posta
- tipologia dell'immobile

FATTORI NEGATIVI

- stato di manutenzione
- necessità di ristrutturazione anche impiantistica
- piano interrato con finiture al rustico
- strada privata di accesso privata con tutti i relativi oneri e obblighi di legge
- necessità di presentare pratiche in sanatoria per il piano interrato , il locale accessorio sul retro e l'autorimessa
- mercato immobiliare stagnante e realtà immobiliare di vecchia edificazione



RISPOSTE AI QUESITI

2) 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.);

NULLA DA INDICARE SE NON :

- Quota di 1 / 2 della piena proprietà :

- Quota di 1 / 2 della piena proprietà :

Atto di acquisto del terreno per compravendita del 23/12/1972 Notaio Mario Di Stefano di Crema rep 32776 trascritto il 19 01 1973 ai nn 876/778 da potere

Via Don Cesare Cisini è STRADA PRIVATA , di proprietà dei frontisti come indicato nell'atto di acquisto di cui sopra

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

i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;

Vista la natura dei beni NON è possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore

ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;

Non si ritiene probabile

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

VALUTAZIONE FATTA SULL'INTERA PROPRIETA' , PARI A €. 114.000,00 (centoquattordicimila,00) , ipotesi base asta €. 91.000,00 (novantunomila,00)

5) 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;

Lotto unico



6) Predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;

Classe Energetica G , come da Attestato di Prestazione Energetica predisposto dal Geom.
- Cod. Identificativo 1908800002723 valido sino al 18 05 2033

7) 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.**Fg 8 MAPP 678/501**

Via Don Cesare Cisini n. 8 Piano T-1 : CAT A4 - CL 4 - VANI 8 - SUP CAT mq 203 Rendita €.334,66

Fg 8 MAPP 678/502

Via Don Cesare Cisini n. 10 Piano T : CAT C6 - CL 4 - SUP CAT mq 18 - Rendita €.49,27

8)a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani , speciali , urbani pericolosi o speciali pericolosi , nonché quantificarne i costi per il loro eventuale smaltimento

Immobile occupato da persona e cose (arredi e varie)

NOTE CONCLUSIVE.

L'Esperto del Giudice dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi fatte sono sulla base dei dati reperiti ;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ha ispezionato personalmente la proprietà;
- il rapporto di stima è attività presuntiva ed estimativa del valore di mercato dell'immobile alla data di stima ; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese sulla base del medesimo rapporto di valutazione.
- la presente è riferita al momento della valutazione del 05 05 2023



Con la presente relazione, che si compone di 20 pagine dattiloscritte e n. 9 allegati il sottoscritto ritiene di aver svolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell' Ill. signor Giudice per qualsiasi chiarimento e per il proseguimento dell'attività ausiliare che ritenesse necessaria.

Cremona , li 07 06 2023

L'Esperto del Giudice

Belli Geom. Pierluigi

A handwritten signature in blue ink, reading "Belli G.", is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text "Belli Geom. Pierluigi" and "N. 92/2022".

ALLEGATI

- All.1 Certificato anagrafe
- All.2 Atto di proprietà
- All.3 APE
- All.4 Visure ipotecarie
- All.5 Visure storiche catastali
- All.6 Schede catastali
- All.7 Autorizzazioni Edilizie
- All.8 Estratto norme tecniche Comune San Bassano
- All.9 Relazione fotografica

