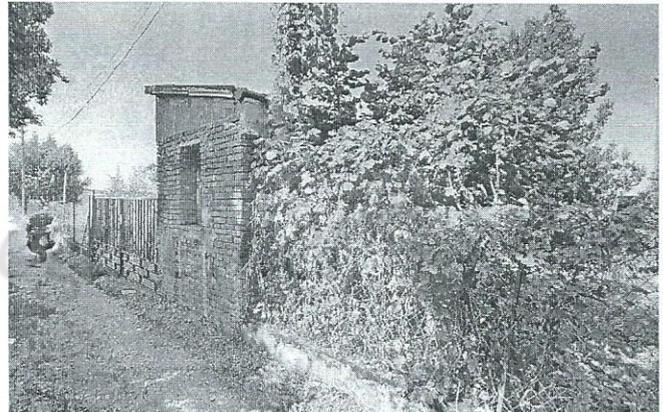


REPUBBLICA ITALIANA  
TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA

# PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 42/2022

promossa da **LEVITICUS SPV S.R.L.**  
contro



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Casalmaggiore, li 12 agosto 2022

L'ESPERTO  
**Geom. Giordano Ghezzi**

## SOMMARIO

- |  |      |   |
|--|------|---|
| 1. Premessa, quesito del giudice ed operazioni preliminari | pag. | 3 |
| 2. Descrizione dei beni immobili e suddivisione in lotti   | pag. | 4 |

### LOTTO 1

- |   |      |    |
|---|------|----|
| 3. Individuazione catastale                     | pag. | 7  |
| 4. Quota e regime di proprietà                  | pag. | 7  |
| 5. Stato di possesso degli immobili             | pag. | 7  |
| 6. Situazione e regolarità edilizio-urbanistica | pag. | 8  |
| 7. Confini                                      | pag. | 8  |
| 8. Attestato di Prestazione Energetica          | pag. | 8  |
| 9. Precedenti proprietari e relativi atti       | pag. | 9  |
| 10. Vincoli, oneri e formalità pregiudizievoli  | pag. | 9  |
| 11. Situazione condominiale e servitù           | pag. | 10 |
| 12. Presenza di rifiuti                         | pag. | 10 |
| 13. Valutazione economica                       | pag. | 10 |

### LOTTO 2

- |  |      |    |
|--|------|----|
| 14. Individuazione catastale                     | pag. | 11 |
| 15. Quota e regime di proprietà                  | pag. | 12 |
| 16. Stato di possesso degli immobili             | pag. | 12 |
| 17. Situazione e regolarità edilizio-urbanistica | pag. | 12 |
| 18. Confini                                      | pag. | 13 |
| 19. Attestato di Prestazione Energetica          | pag. | 13 |
| 20. Precedenti proprietari e relativi atti       | pag. | 14 |
| 21. Vincoli, oneri e formalità pregiudizievoli   | pag. | 14 |
| 22. Situazione condominiale e servitù            | pag. | 15 |
| 23. Presenza di rifiuti                          | pag. | 15 |
| 24. Valutazione economica                        | pag. | 15 |

- |          |      |    |
|----------|------|----|
| ALLEGATI | pag. | 17 |
|----------|------|----|

## 1. PREMESSA, QUESITO DEL GIUDICE ED OPERAZIONI PRELIMINARI

Con proprio decreto del 7 aprile 2022, l'Ill.mo sig. Giudice (GOP) dott. Simona Fiori, nel procedimento esecutivo immobiliare RGE 42/2022, nominava esperto il sottoscritto Geom. Giordano Ghezzi, iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cremona, al n. 753, disponendo che il giuramento di rito avvenisse *"mediante sottoscrizione digitale ... da depositare telematicamente entro il termine di 15 giorni dal ricevimento del presente provvedimento"*.

Nel medesimo decreto il Giudice disponeva che l'esperto:

- *prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;*
- *provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax dell'inizio delle operazioni peritali:*
  1. *a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;*
  2. *a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*
  3. *nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:*
    - i. *se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
    - ii. *se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*
  4. *nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
  5. *a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;*
  6. *a predisporre 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 a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;*

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

Inoltre il Giudice fissava udienza il 23 settembre 2022 alle ore 11.30 per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti e nominava contestualmente custode l'istituto Vendite Giudiziarie di Cremona (IVG).

Il sottoscritto Geom. Giordano Ghezzi, dopo l'accettazione dell'incarico ed il giuramento telematico in data 15 aprile 2022, procedeva con l'acquisizione degli atti del procedimento e l'analisi degli stessi.

Si è provveduto inizialmente alla verifica catastale dell'immobile mediante richiesta ed ottenimento delle planimetrie catastali dall'Agenzia delle Entrate - Territorio, della visura catastale e dell'estratto di mappa, alla ricerca dell'Attestato di Prestazione Energetica dal portale del catasto energetico regionale, alla verifica edilizio-urbanistica mediante richiesta ed acquisizione dei provvedimenti edilizi dal Comune di Scandolara Ravara, all'espletamento delle necessarie ispezioni ipotecarie ed al reperimento di alcuni documenti, fra cui gli atti di provenienza e/o le note di trascrizione.

L'accesso all'immobile oggetto di esecuzione risultava impossibilitato a causa dello stato di abbandono dello stesso, pertanto, a seguito di successivo intervento di sostituzione serrature dell'IVG, l'immobile è stato reso accessibile a far data del 06/06/2022. Previo accordo tramite email con il custode per il ritiro delle chiavi presso la sede di Cremona, il sopralluogo -funzionale al rilievo architettonico e fotografico degli immobili oggetto di procedura- è stato effettuato nel pomeriggio del 21/07/2022 e nella mattina successiva ed è terminato con la restituzione delle chiavi al custode nel pomeriggio del 25/07/2022.

## **2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI E SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Trattasi di abitazione posta in periferia nella frazione di Castelponzone, disposta su due livelli fuori terra con piccola area cortilizia pertinenziale e, separato dalla stessa, fabbricato

accessorio con ampia area ortiva.

L'abitazione è la classica porzione di ex cascinale rurale, la cui area antistante l'accesso posto a sud (porzione di corte) è gravata da servitù passiva di passaggio a favore delle proprietà adiacenti.

Castelponzone, frazione del Comune di Scandolara Ravara, è centro agricolo della fertile pianura irrigua sulla sponda sinistra del Po, sorgente a settentrione del capoluogo, era in età medioevale un borgo fortificato e quindi era circondato da mura e munito di porte. Il complesso fortificato medioevale è oggi andato in gran parte perduto.

Gli immobili di cui alla presente relazione sono ricompresi nel Vigente Piano di Governo del Territorio, Piano delle Regole, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC 26), sistema urbano consolidato a carattere residenziale (cfr. allegato 5).

Si accede all'abitazione dalla pubblica Via Madonnina e da questa, attraverso viottolo comune vodagionale (mappale 279), all'area cortilizia posta a sud, dalla quale si accede autonomamente al suo interno con ingresso pedonale; al piano terra vi sono i locali soggiorno, disimpegno con ripostiglio sottoscala, cucina, antibagno e bagno, mentre al piano primo sono presenti due camere da letto. Lo stesso viottolo comune consente di accedere al fabbricato accessorio (rustico e portico) posto più a sud-ovest dell'abitazione, dalla quale risulta separato ed indipendente; l'accesso carraio e/o pedonale alla porzione accessoria avviene direttamente dal viottolo comune, attraverso cancello metallico a due battenti.

La costruzione degli immobili è anteriore al 1° settembre 1967 (come desunto dalle informazioni riportate nelle note di trascrizione) e gli stessi sono stati oggetto di interventi manutentivi nel corso degli anni successivi, come si vedrà nel paragrafo dedicato.

Lo stabile è costruito con struttura portante verticale in muratura, solai di piano e solai di copertura in latero-cemento, divisori interni e sporti di gronda sono in muratura, intonaci esterni con finitura "al civile" in pessime condizioni, lattoneria in lamiera preverniciata, il manto di copertura dell'abitazione non è visibile, ma quello dei locali antibagno/bagno e rustico/portico è in lastre di eternit in cemento-amianto.

L'altezza interna dei locali abitativi è di 2,70 m nei locali cucina e soggiorno, 2,59 m nel locale antibagno, 2,63 m nel locale bagno, 2,67 m nella camera da letto matrimoniale e 2,51 m (altezza media) nella cameretta; il portico ha altezza media di 2,72 m ed infine il rustico di circa 2,60 m.

L'unità abitativa risulta dotata di intonaci interni con finitura "al civile" in pessima condizione (presenza di umidità da risalita nelle murature perimetrali), davanzali in pietra, pavimentazioni e rivestimenti verticali del bagno in piastrelle di ceramica, porte interne in legno tamburato, serramenti esterni in legno dotati di vetro singolo ed ante anch'esse in legno (ad eccezione del bagno in cui è presente un infisso in PVC), portoncino d'ingresso blindato con sopraluce, battiscopa in ceramica (ove presenti), dotazione impiantistica del tipo sottotraccia coeva con l'epoca di costruzione e non in linea con l'attuale normativa, costituita da impianto elettrico con

frutti e placchette in plastica, impianto idraulico ed igienico-sanitario dotato di sanitari in ceramica e rubinetteria a doppio comando, impianto di riscaldamento autonomo dotato di caldaia a metano (asservita anche alla produzione di acqua calda sanitaria) e radiatori in ghisa, il tutto in stato di degrado e abbandono. Il piccolo cortile a nord è pavimentato in cemento e non è fisicamente diviso da quello di ragioni confinanti (mapp. 270, cfr. allegato 2).

Il locale rustico ha struttura portante in mattoni pieni e soprastante rialzo con mattoni forati doppio-uni, mentre il portico presenta una struttura portante in blocchi di cemento e cemento armato, con copertura in struttura lignea e manto in lastre di eternit di amianto e pavimentazione in battuto di cemento; ampia area ortiva pertinenziale incolta completa l'unità immobiliare.

I locali accessori dispongono di solo impianto elettrico con tubazioni esterne.

Si preme evidenziare che all'interno del mappale 277, oltre all'unità immobiliare "rustico, portico ed orto", insiste una seconda unità immobiliare catastalmente identificata al Foglio 5, Mappale 277, Subalterno 1 (categoria C/6, classe 3, mq 20) non oggetto della presente esecuzione immobiliare ed appartenente ad altre ragioni (sig. ██████████); tale condizione configura - di fatto - una servitù passiva di passaggio sull'unità immobiliare oggetto della presente (Foglio 5, Mappale 277, subalterno 501), in quanto l'accesso a tale autorimessa è possibile solo ed esclusivamente attraverso l'unità immobiliare in trattazione.

In considerazione dell'autonomia funzionale di abitazione ed accessori, di accesso e di fruizione, lo scrivente ritiene opportuno formare due lotti distinti.

#### LOTTO 1 - ABITAZIONE CON AREE CORTILIZIE

La superficie lorda commerciale complessiva dell'unità immobiliare di cui trattasi viene quindi calcolata applicando alle superficie lorde degli ambienti un coefficiente in funzione della destinazione d'uso, il tutto come riportato nella successiva tabella:

TABELLA SUPERFICI LORDE E CALCOLO SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE				
Destinazione d'uso	Piano	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
Abitazione	Terra	70,73 m <sup>2</sup>	1,00	70,73 m <sup>2</sup>
Abitazione	Primo	47,71 m <sup>2</sup>	1,00	47,71 m <sup>2</sup>
Cortile nord	Terra	12,59 m <sup>2</sup>	0,10	1,26 m <sup>2</sup>
Cortile sud	Terra	51,99 m <sup>2</sup>	0,05*	2,60 m <sup>2</sup>
Totale				122,30 m <sup>2</sup>
<b>Totale arrotondato</b>				<b>122,00 m<sup>2</sup></b>

\* Il coefficiente moltiplicativo applicato per il cortile sud (0,05), potrebbe apparire, ad una prima valutazione, troppo basso rispetto a quelli utilizzati di consueto o a quanto indicato nella bibliografia di settore (normalmente compresi entro 0,10 - 0,15). Nella fattispecie però, considerato che tale area -seppur di proprietà esclusiva- è gravata da servitù di passaggio delle proprietà adiacenti, l'esperto reputa idoneo l'utilizzo del coefficiente moltiplicativo indicato.

### 3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

La preventiva analisi documentale della planimetria in atti ha fatto emergere un'errata associazione della stessa all'unità immobiliare in oggetto, errore corretto con foglio di osservazione trasmesso attraverso dal sottoscritto al servizio "Contact Center" dell'Agenzia delle Entrate in data 19/04/2022.

La corretta planimetria presentava tuttavia delle incoerenze grafiche relativamente ai locali bagno e sgombero, nonché nel portichetto, nel quale -in mappa- risultava esserci una porzione scoperta.

Si è pertanto proceduto all'aggiornamento catastale complessivo, attraverso la presentazione di Tipo Mappale approvato con prot. n. 2022/CR0052292 in data 08/08/2022 e successiva variazione catastale planimetrica approvata con prot. n. CR0052349 in data 09/08/2022; attraverso quest'ultima si sono contestualmente create le due unità immobiliari costituenti appunto i due lotti.

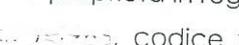
Gli immobili oggetto della presente procedura risultano catastalmente censiti presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cremona, Ufficio Provinciale - Territorio, come segue:

COMUNE DI SCANDOLARA RAVARA - CATASTO FABBRICATI										
N.	Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
1	5	270 271 274	501 501 501	U	A/3	1	5,5 vani	124 m <sup>2</sup>	€ 176,11	Via madonnina, 17 Piano T-1

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- , nato , codice fiscale ,  
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

### 4. QUOTA E REGIME DI PROPRIETA'

Tutti i beni immobili oggetto del presente procedimento risultano in piena proprietà in regime di separazione dei beni, a , nato , il , codice fiscale  in forza dell'atto di compravendita del 30 novembre 2004, Repertorio n. 21.874, Raccolta n. 5.922, del Dott. Fabrizio Santosuosso, notaio in Brescia, registrato a Brescia il 21 dicembre 2004 al n. 3916 serie 1T, trascritto a Cremona il 27 dicembre 2004 al n. 13.551 di Registro Generale e n. 7.935 di Registro Particolare (cfr. allegato 3).

### 5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili, alla data di esecuzione del sopralluogo, risultavano sfitti, inutilizzati ed in stato di abbandono.

## 6. SITUAZIONE E REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

L'esperto, visionato i luoghi ed acquisite le documentazioni tecnico-urbanistiche depositate presso l'archivio comunale, ha constatato che tutti gli immobili di cui alla presente procedura risultano urbanisticamente azzonati, nel Vigente Piano di Governo del Territorio, Piano delle Regole, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC 26), sistema urbano consolidato a carattere residenziale (cfr. allegato 5).

L'immobile, del quale non è nota l'epoca di costruzione, è stato -nel corso del tempo- interessato dai seguenti provvedimenti edilizi:

- 1) Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono Edilizio L. 47/85) prot. 2709 del 08/10/2004 (*opere di ampliamento fabbricato ad uso abitazione, consistenti nella realizzazione di un bagno al piano terra*);
- 2) Denuncia di Inizio Attività n. 2 del 25/01/2005, prot. 321 (*manutenzione straordinaria e risanamento conservativo casa di civile abitazione*).

Non è stato riscontrato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Il riscontro della documentazione sopraccitata con lo stato di fatto dell'immobile ha fatto emergere una difformità rispetto all'ultimo progetto presentato (D.I.A. n. 2/2005), in particolare per la realizzazione di un secondo solaio in laterocemento nella camera da letto a sud, non previsto in fase progettuale, così come gli sporti di gronda sono stati realizzati in muratura e non in legno.

Queste difformità sono da considerarsi sanabili in quanto non coinvolgono i parametri urbanistici/edilizi e non alterano i requisiti di abitabilità del locale interessato.

La regolarizzazione potrà quindi avvenire con la presentazione di una Segnalazione Certificata di inizio Attività in Sanatoria (la quale prevede € 516,00 di sanzione, oltre ad € 300,00 di diritti di segreteria, in aggiunta alle spese tecniche di redazione della pratica edilizia).

## 7. CONFINI

L'abitazione, nel suo complesso, confina:

- a nord: ragioni mappale 392;
- a est: ragioni mappale 272-275;
- a sud: ragioni mappali 279 (viottolo comune) - 437;
- a ovest: ragioni mappali 269-270/1-273.

## 8. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

A seguito di visura effettuata presso il portale CENED è emerso che per l'immobile in oggetto è presente in banca dati un Attestato di Prestazione Energetica con codice 1909200001012, registrato il 25/05/2012 e valido fino al 25/05/2022, pertanto si è provveduto alla redazione di nuovo attestato, di cui al codice identificativo n. 1909200000922, redatto in data 11 agosto 2022

dall'Ing. Pier Paolo Visioli (soggetto certificatore accreditato al n. 10311); lo stesso classifica l'unità immobiliare in classe energetica G, con EP<sub>H</sub> 337,45 kWh/m<sup>2</sup>anno (cfr. allegato 6).

## 9. PRECEDENTI PROPRIETARI E RELATIVI ATTI

Gli immobili di cui alla presente procedura, accertata la continuità delle trascrizioni nel ventennio, sono appartenuti:

a) all'esecutato , la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Scandolara Ravara, catastalmente identificato al Foglio 5, particelle 270/3 graffate alle 271/1, 274/1, 277/2 e 278/1 (ora Foglio 5, Particelle 270/501, graffata al 271/501 e 274/501).

È pervenuta per atto di compravendita del 30/11/2004, Numero di repertorio 21874/5922, Notaio SANTOSUOSSO FABRIZIO, Sede GARDONE VAL TROMPIA (BS), trascritto il 27/12/2004 nn. 13551/7935, da potere di 

b) a , l'immobile pervenne per atto di compravendita del 05/04/1987 Numero di repertorio 33710, Notaio CIRANI ALESSANDRO, sede Casalmaggiore (CR) trascritto il 04/05/1987, nn. 3324/2254, da potere di 



I dati di cui sopra sono stati desunti dal certificato notarile in atti, redatto in data 15 marzo 2022 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone. Le risultanze sono state verificate dall'esperto alla data del 2 agosto 2022 senza rilevare ulteriori atti.

## 10. VINCOLI, ONERI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili di cui alla presente procedura sono gravati dalle seguenti formalità:

a) ISCRIZIONE NN. 130/40 del 05/01/2005, IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 30/11/2004 Numero di repertorio 21875/5923 Notaio SANTOSUOSSO FABRIZIO Sede GARDONE VAL TROMPIA (BS) A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO-SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITE TATA Sede MILANO Codice fiscale 00715120150 (Domicilio ipotecario eletto MILANO PIAZZA MEDA 4), 

 capitale € 68.000,00 Totale € 136.000,00 Durata 23 anni 11 mesi  
Grava su Scandolara Ravara Foglio 5 Particella 270 Subalterno 3 graffate Foglio 5 Particella 271 Subalterno 1 Foglio 5 Particella 274 Subalterno 1 Foglio 5 Particella 277 Subalterno 2 Foglio 5 Particella 278 Subalterno 1;

b) TRASCRIZIONE NN. 2097/1495 del 10/03/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI del 26/01/2022 Numero di repertorio 33 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CREMONA Sede CREMONA A favore di LEVITICUS SPV S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14978561000 (Richiedente: LEVITICUS SPV S.R.L. VIA PIEMONTE 38 ROMA), contro [REDACTED] Grava su Scandolara Ravara Foglio 5 Particella 270 Subalterno 3 graffate Foglio 5 Particella 271 Subalterno I Foglio 5 Particella 274 Subalterno I Foglio 5 Particella 277 Subalterno 2 Foglio 5 Particella 278 Subalterno 1 (ora Foglio 5, Particelle 270/501, graffata al 271/501 e 274/501).

I dati di cui sopra sono stati desunti dal certificato notarile in atti, redatto in data 15 marzo 2022 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitranò, notaio in Corleone. Le risultanze sono state verificate dall'esperto alla data del 2 agosto 2022 senza rilevare ulteriori atti.

### **11. SITUAZIONE CONDOMINIALE E SERVITU'**

Le unità immobiliari oggetto della presente non sono costituite in condominio, tuttavia sono presenti utilità comuni, come riportato negli atti e nelle relative note di trascrizione, in particolare per quanto attiene la comproprietà del viottolo vodagionale di accesso (mapp. 279), la servitù attiva/passiva d'uso del pozzo posto sul confine (mapp. 275) e la servitù passiva di transito sul cortiletto posto a sud.

### **12. PRESENZA DI RIFIUTI**

Alla data di esecuzione del sopralluogo gli immobili si presentavano sfitti ed in stato di abbandono, con mobilia e suppellettili privi di funzionalità e di valore in ogni stanza e per i quali non si ritiene vi sia possibilità di recupero, all'esterno -nel cortile nord- vi è inoltre un manufatto con struttura precaria in mattoni forati e copertura in assi, da rimuovere anch'esso.

Sono presenti inoltre rifiuti di tipo domestico.

Per la raccolta, la separazione e lo smaltimento dei rifiuti domestici si dovrà considerare un costo approssimativo di € 250,00 (euro duecentocinquanta/00), mentre per quanto attiene l'eventuale sgombero e lo smaltimento di mobilia e suppellettili, un importo complessivo di € 780,00 (euro settecentoottanta/00), determinato sulla stima di una giornata di lavoro per due persone (8 ore x 30 €/ora x 2), due viaggi con autocarro (75 €/cad) ed i costi vivi di smaltimento (€ 150,00).

### **13. VALUTAZIONE ECONOMICA**

Verificato che il mercato immobiliare di Scandolara Ravara, nella frazione di Castelponzone, non consente di procedere mediante il metodo del "Market Comparison Approach - MCA" (metodo del confronto di mercato) confrontando l'immobile oggetto di stima (subject - soggetto) con degli immobili similari (comparables - comparabili), per l'indisponibilità di recenti

compravendite effettuate nella zona per beni simili di questi ultimi, il parametro utilizzato per la valutazione è stato desunto dalle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) secondo semestre 2021 per fabbricati a destinazione residenziale in zona extraurbana / cascine e zona agricola, il valore unitario di mercato varia da un minimo di € 350,00/mq ad un massimo di € 450,00/mq .

Tale valore è stato adeguato in considerazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile quali ubicazione, consistenza, disposizione interna, vetustà, stato di conservazione e manutenzione, tenuto inoltre conto dei criteri sopra descritti e di ogni altro aspetto intrinseco ed estrinseco capace di influenzare la stima.

In considerazione di tutto quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene congruo utilizzare il valore minimo unitario minimo (€ 350,00/mq) corretto del coefficiente di vetustà pari all'80%, per un valore netto di € 280,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

#### Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'unità immobiliare di cui al "Lotto 1" risulta quindi:  
mq 122,00 x €/mq 280,00 = € 34.160,00 (euro trentaquattromilacentosessanta/00).

#### Correzione del valore in funzione del regime di vendita forzata

In considerazione del regime forzato della futura vendita è opportuno adeguare il valore di mercato di cui al precedente punto andando a detrarre i maggiori costi ed oneri connessi con una vendita all'asta; tale previsione può realizzarsi applicando una detrazione forfettaria di € 4.160,00, pari al 12% circa del valore di mercato.

**Il valore di realizzo risulta quindi di € 30.000,00 (euro trentamila/00).**

#### **LOTTO 2 – LOCALE ACCESSORIO CON AREA ORTIVA**

La superficie lorda commerciale complessiva dell'unità immobiliare di cui trattasi viene quindi calcolata applicando alle superficie lorde degli ambienti un coefficiente in funzione della destinazione d'uso residenziale, il tutto come riportato nella successiva tabella:

<b>LOTTO 2 - TABELLA SUPERFICI LORDE E CALCOLO SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE</b>				
Destinazione d'uso	Piano	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
Rustico e portico	Terra	23,62 m <sup>2</sup>	0,50	11,81 m <sup>2</sup>
Orto	Terra	472,57 m <sup>2</sup>	0,10	47,26 m <sup>2</sup>
Totale				59,07 m <sup>2</sup>
<b>Totale arrotondato</b>				<b>59,00 m<sup>2</sup></b>

#### **14. INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

La preventiva analisi documentale della planimetria in atti ha fatto emergere un'errata associazione della stessa all'unità immobiliare in oggetto, errore corretto con foglio di

osservazione trasmesso attraverso dal sottoscritto al servizio "Contact Center" dell'Agenzia delle Entrate in data 19/04/2022.

La corretta planimetria presentava tuttavia delle incoerenze grafiche relativamente ai locali bagno e sgombero, nonché nel portichetto, nel quale -in mappa- risultava esserci una porzione scoperta.

Si è pertanto proceduto all'aggiornamento catastale complessivo, attraverso la presentazione di Tipo Mappale approvato con prot. n. 2022/CR0052292 in data 08/08/2022 e successiva variazione catastale planimetrica approvata con prot. n. CR0052349 in data 09/08/2022; attraverso quest'ultima si sono contestualmente create le due unità immobiliari costituenti appunto i due lotti.

Gli immobili oggetto della presente procedura risultano catastalmente censiti presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cremona, Ufficio Provinciale - Territorio, come segue:

COMUNE DI SCANDOLARA RAVARA - CATASTO FABBRICATI										
N.	Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
2	5	277 278	501 501	U	C/2	1	21 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	€ 21,69	Via Madonnina, snc Piano T

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- ~~XXXXXXXXXX~~, nato ~~XXXX/XX/XXXX~~ codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

## 15. QUOTA E REGIME DI PROPRIETA'

Tutti i beni immobili oggetto del presente procedimento risultano in piena proprietà in regime di separazione dei beni, a ~~XXXXXXXXXX~~, nato ~~XXXX/XX/XXXX~~ il ~~XXXX/XX/XXXX~~, codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~ in forza dell'atto di compravendita del 30 novembre 2004, Repertorio n. 21.874, Raccolta n. 5.922, del Dott. Fabrizio Santosuosso, notaio in Brescia, registrato a Brescia il 21 dicembre 2004 al n. 3916 serie 1T, trascritto a Cremona il 27 dicembre 2004 al n. 13.551 di Registro Generale e n. 7.935 di Registro Particolare (cfr. allegato 3).

## 16. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili, alla data di esecuzione del sopralluogo, risultavano sfitti, inutilizzati ed in stato di abbandono.

## 17. SITUAZIONE E REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

L'esperto visionato i luoghi ed acquisite le documentazioni tecnico-urbanistiche depositate presso l'archivio comunale, ha constatato che tutti gli immobili di cui alla presente procedura

risultano urbanisticamente azzonati, nel Vigente Piano di Governo del Territorio, Piano delle Regole, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC 26), sistema urbano consolidato a carattere residenziale (cfr. allegato 5).

L'immobile, del quale non è nota l'epoca di costruzione, è stato -nel corso del tempo- interessato dai seguenti provvedimenti edilizi:

- 1) Autorizzazione n. 73 del 24/10/1985 (*sostituzione tetto di un rustico dall'attuale copertura in legno e lamiera in cemento armato e eternit, delle dimensioni di mt 8,50x5,00*);
- 2) Concessione Edilizia n. 57 del 28/10/1986 diniegata (*rifacimento accesorio a casa di civile abitazione, adibito a garage e portichetto*);
- 3) Concessione Edilizia n. 17 del 23/06/1988 (*variante rifacimento accessorio a casa di civile abitazione adibito a garage e portichetto*);
- 4) Denuncia di Inizio Attività n. 10 del 06/04/2006, prot. 1244 (*costruzione recinzione*).

Non è stato riscontrato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Il riscontro della documentazione sopraccitata con lo stato di fatto dell'immobile ha fatto emergere delle difformità rispetto alla Concessione Edilizia 17/88, in particolare:

- è stata modificata l'andamento di falda e del locale rustico (come si evince dal diverso materiale impiegato), per adeguarlo a quello dell'adiacente portico;
- l'accesso al rustico dal viottolo comune è stato parzialmente tamponato, creando una finestra;
- è stato ricavato nuovo accesso al rustico dall'adiacente porticato, mediante apertura in breccia di muratura.

Queste difformità sono da considerarsi sanabili in quanto non coinvolgono i parametri urbanistici/edilizi e non alterano i requisiti di abitabilità del locale interessato.

- La regolarizzazione potrà quindi avvenire con la presentazione di una Segnalazione Certificata di inizio Attività in Sanatoria (la quale prevede € 516,00 di sanzione, oltre ad € 300,00 di diritti di segreteria, in aggiunta alle spese tecniche di redazione della pratica edilizia).

## 18. CONFINI

L'unità immobiliare, nel suo complesso, confina:

- a nord: ragioni mappale 392;
- a est: ragioni mappale 279 (viottolo comune);
- a sud: Via Madonnina;
- a ovest: ragioni mappale 24 del foglio 4.

## 19. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non vi è obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica così come disposto all'articolo 3.2 lettere d) dell'allegato al Decreto del Dirigente Unità Operativa (DDUO) (Regione

Lombardia) 18 dicembre 2019 n. 18546.

## **20. PRECEDENTI PROPRIETARI E RELATIVI ATTI**

Gli immobili di cui alla presente procedura, accertata la continuità delle trascrizioni nel ventennio, sono appartenuti:

a) all'esecutato [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Scandolara Ravara, catastalmente identificato al Foglio 5, particelle 270/3 graffate alle 271/1, 274/1, 277/2 e 278/1 (ora Foglio 5, Particelle 270/501, graffata al 271/501 e 274/501).

È pervenuta per atto di compravendita del 30/11/2004, Numero di repertorio 21874/5922, Notaio SANTOSUOSSO FABRIZIO, Sede GARDONE VAL TROMPIA (BS), trascritto il 27/12/2004 nn. 13551/7935, da potere di [REDACTED]

b) a [REDACTED] l'immobile pervenne per atto di compravendita del 05/04/1987 Numero di repertorio 33710, Notaio CIRANI ALESSANDRO, sede Casalmaggiore (CR) trascritto il 04/05/1987, nn. 3324/2254, da potere di [REDACTED]

I dati di cui sopra sono stati desunti dal certificato notarile in atti, redatto in data 15 marzo 2022 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone. Le risultanze sono state verificate dall'esperto alla data del 2 agosto 2022 senza rilevare ulteriori atti.

## **21. VINCOLI, ONERI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Gli immobili di cui alla presente procedura sono gravati dalle seguenti formalità:

a) ISCRIZIONE NN. 130/40 del 05/01/2005, IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 30/11/2004 Numero di repertorio 21875/5923 Notaio SANTOSUOSSO FABRIZIO Sede GARDONE VAL TROMPIA (BS) A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO-SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede MILANO Codice fiscale 00715120150 (Domicilio ipotecario eletto MILANO PIAZZA MEDA 4), contro [REDACTED] Nato il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] capitale € 68.000,00 Totale € 136.000,00 Durata 23 anni 11 mesi Grava su Scandolara Ravara Foglio 5 Particella 270 Subalterno 3 graffate Foglio 5 Particella 271 Subalterno 1 Foglio 5 Particella 274 Subalterno 1 Foglio 5 Particella 277 Subalterno 2 Foglio 5 Particella 278 Subalterno 1;

b) TRASCRIZIONE NN. 2097/1495 del 10/03/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/01/2022 Numero di repertorio 33 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI

CREMONA Sede CREMONA A favore di LEVITICUS SPV S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14978561000 (Richiedente: LEVITICUS SPV S.R.L. VIA PIEMONTE 38 ROMA), contro [REDACTED] Grava su Scandolara Ravara Foglio 5 Particella 270 Subalterno 3 graffate Foglio 5 Particella 271 Subalterno I Foglio 5 Particella 274 Subalterno I Foglio 5 Particella 277 Subalterno 2 Foglio 5 Particella 278 Subalterno 1 (ora Foglio 5, Particelle 270/501, graffata al 271/501 e 274/501).

I dati di cui sopra sono stati desunti dal certificato notarile in atti, redatto in data 15 marzo 2022 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone. Le risultanze sono state verificate dall'esperto alla data del 2 agosto 2022 senza rilevare ulteriori atti.

## **22. SITUAZIONE CONDOMINIALE E SERVITU'**

Le unità immobiliari oggetto della presente non sono costituite in condominio, tuttavia sono presenti utilità comuni, come riportato negli atti e nelle relative note di trascrizione, in particolare per quanto attiene la comproprietà del viottolo viadotiale di accesso (mapp. 279), e la servitù passiva di passaggio (di fatto, ma non costituita), a favore delle ragioni dell'unità immobiliare di cui al foglio 5, mappale 277/1.

## **23. PRESENZA DI RIFIUTI**

Alla data di esecuzione del sopralluogo gli immobili si presentavano in stato di abbandono, con l'orto incolto e piccole suppellettili privi di valore nei locali.

Pur non trattandosi di rifiuto, nell'ipotesi di smaltimento (carico e trasporto a rifiuto) di tali suppellettili, si dovrà considerare un costo approssimativo di circa € 150,00 (euro centocinquanta/00).

## **24. VALUTAZIONE ECONOMICA**

Verificato che il mercato immobiliare di Scandolara Ravara, nella frazione di Castelponzone, non consente di procedere mediante il metodo del "Market Comparison Approach - MCA" (metodo del confronto di mercato) confrontando l'immobile oggetto di stima (subject - soggetto) con degli immobili simili (comparables - comparabili), per l'indisponibilità di recenti compravendite effettuate nella zona per beni simili di questi ultimi, il parametro utilizzato per la valutazione è stato desunto dalle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) secondo semestre 2021 per fabbricati a destinazione residenziale in zona extraurbana / cascine e zona agricola, il valore unitario di mercato varia da un minimo di € 350,00/mq ad un massimo di € 450,00/mq .

Tale valore è stato adeguato in considerazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile quali ubicazione, consistenza, disposizione interna, vetustà, stato di conservazione e

manutenzione, tenuto inoltre conto dei criteri sopra descritti e di ogni altro aspetto intrinseco ed estrinseco capace di influenzare la stima.

In considerazione di tutto quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene congruo utilizzare il valore minimo unitario minimo (€ 350,00/mq) corretto del coefficiente di vetustà pari all'80%, per un valore netto di € 280,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

#### Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'unità immobiliare di cui al "Lotto 2" risulta quindi:  
mq 59,00 x €/mq 280,00 = € 16.520,00 (euro sedicimilacinquecentoventi/00).

#### Correzione del valore in funzione del regime di vendita forzata

In considerazione del regime forzato della futura vendita è opportuno adeguare il valore di mercato di cui al precedente punto andando a detrarre i maggiori costi ed oneri connessi con una vendita all'asta; tale previsione può realizzarsi applicando una detrazione forfettaria di € 1.520,00, pari al 9% circa del valore di mercato.

**Il valore di realizzo risulta quindi di € 15.000,00 (euro quindicimila/00).**

Tutto quanto sopra relazionato dovevasi ad assolvimento dell'incarico affidato.

Casalmaggiore, li 12 agosto 2022



L'ESPERTO  
**Geom. Giordano Ghezzi**