

TRIBUNALE ORDINARIO di CREMONA

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

- Via Dei Tribunali 13

Tipo procedimento : *Esecuzione Immobiliare*

n. **R.G.E. 96 / 2022 /R.G.E.**

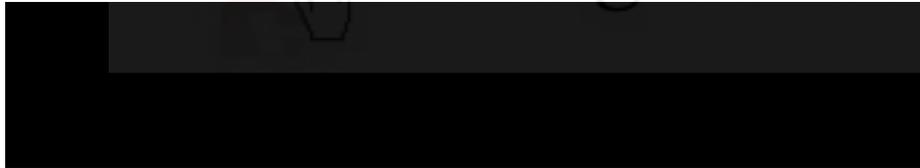
Giudice dell'Esecuzione : G.O.P. Dott. Avv. Giorgio Trotta

RELAZIONE di STIMA

Creditore Procedente

LEVITICUS SPV. SRL

nei confronti di



Firmato dall'esperto : Lucchi geom. Pierluigi

SCHEDA SINTETICA

Diritto: Piena proprietà .

Bene: Da ristrutturare fabbricato di civile abitazione, da cielo a terra, di 2 piani fuori terra più soffitta con annessi accessori posto centralmente di una cortina di vecchio impianto

Ubicazione: Derovere (CR) –Via Guglielmo Marconi 3

Stato : In cattive condizioni d'uso privo d'impianto fisso di riscaldamento ;

Prestazione energetica : n. 190400000722 scadenza 23/11/2032

“G” EP gl,nren 438,42 KWh/m2a

Titolarità : Piena proprietà .



Lotti : Unico

Dati Catastali pignoramento : Derovere v. G. Marconi 3 p. T-1-2 :

-Foglio 7 mappale 30 graffato al 31 sub 2 , Categoria A/6 Cl 2 Vani 6

Sup catastale mq 171 , escluse le aree scoperte mq 171 Rendita € 170,43

Dati Catastali Attuali : Derovere v. G. Marconi 3 p. T-1-2 :

-Foglio 7 mappale 30 graffato al 31 sub 2 , Categoria A/6 Cl 2 Vani 6

Sup catastale mq 171 , escluse le aree scoperte mq 171 Rendita € 170,43

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con quelli catastali .

Irregolarità/abusi : NO – conforme allo stato attuale ultima concessione edilizia non attuata (CE 34/97)

Valore di mercato : valore stimato € 49.000,00

Riduzione per mancanza di garanzia € 5.000,00(10% circa)

Valore finale assegnato Euro 44.000,00

Vendibilità : Scarsa

Motivo : Il mercato risulta scarso e l'immobile necessita di un intervento radicale di risanamento/ristrutturazione .

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: libero

Vincoli : Non emersi – di PGT per area rispetto da pozzo idropotabile

Oneri : Non emersi

Condominio: Non costituisce condominio .

Servitù : Non emerse -



INDICE

- QUESITO e SVOLGIMENTO dell'INCARICO	pag	06
- CAPO 1° - IDENTIFICAZIONE dei BENI	pag	08
1.1. Beni oggetto d'esecuzione	pag	08
1.2. Dati catastali	pag	09
1.3. Confini dell'immobile	pag	10
1.4. Accessi	pag	10
1.5. Parti comuni	pag	10
1.6. Convenzioni e patti speciali	pag	10
1.7. Servitù	pag	10
- CAPO 2° - DESCRIZIONE degli IMMOBILI	pag	10
- CAPO 3° - PERMESSI EDILIZI e CONFORMITA'	pag	19
3.1. Permessi edilizi	pag	19
3.2. Conformità urbanistica	pag	20
3.3. Attestato Prestazione Energetica	pag	22
- CAPO 4° - STATO di POSSESSO	pag	22
- CAPO 5° - VINCOLI CONDOMINIALI	pag	22
- CAPO 6° - DETERMINAZIONE VALORE di STIMA	pag	22
- CAPO 7° - COMPENDIO IMMOBILIARE	pag	26
- CAPO 8° - PROPRIETARI nel VENTENNIO	pag	26
8.1. Formalità pregiudizievoli	pag	28
SCHEDA RIASSUNTIVA	pag	30

ALLEGATI :

- Fotografie
- Estratto di mappa, visure catastali ed ipotecarie , planimetrie catastali
- Estratti permessi edilizi – CDU- Dichiarazione no residenza
- Atto di compravendita e provenienza precedente
- APE

TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE

96/2022/R.G.E.

Promossa da:

LEVITICUS SPV SRL

contro :

[REDACTED]

Il sottoscritto geometra Pierluigi Lucchi , nato a Cremona il 09/02/1958 ,
ivi residente , con studio in Via Dei Mille 1 , iscritto all'albo
professionale dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1019 ,
redige la presente relazione di consulenza estimativa in adempimento
all'incarico conferitogli dall'ill.mo Sig. Giudice – GOP avv. Giorgio
Trotta con l'udienza del 08/09/2022 , relativamente alla
Esecuzione N. 96/2022 / R.GE.

promossa dal creditore procedente :

- *LEVITICUS SPV S.R.L. , c.f. 14978561000*, con sede principale in
Roma via Curtatone, 3 , cessionaria dei crediti di BANCO BPM S.p.a.
c.f. 09722490969 con sede in Milano piazza F. Meda, 4 , e per essa
quale mandataria GARDANT LIBERTY SERVICING S.p.a.
rappresentata e difesa dall'avvocato Adriana Barbara Corinna Andreotti
del foro di Milano (cf. NDRDNB64C47F205T – pec
adrianabarbaracorinna.andreotti@milano.pecavvocati.it)

Nei confronti dell'esecutata :

Quesito e Oggetto della Consulenza

Con il decreto emesso il 08/09/2022 , notificatomi via pec , l'Ill.mo Sig. Giudice – GOP avv. Giorgio Trotta , nominava il sottoscritto Lucchi geom. Pierluigi quale esperto per l'Ufficio nel procedimento esecutivo di cui menzione . Successivamente in data 08/09/2022 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento telematico assumendo l'incarico di rito :

“ L'esperto , prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei ;

A) 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 :

A.1) le attività previste dagli articoli 568 ,co 2 c.p.c. e 173 bis disp att cpc ;

A.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) ;

A.3) nel caso si tratti di quota indivisa, 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 ;

- A.4) nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra i coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
- A.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;
- A.6) predisporre certificazione energetica, se assente;
- A.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;
- B.) Allegare alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o satellitari (anche reperibili via 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 in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;
- C.) depositare la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del Giudice, inclusi gli allegati;
- D.) Provveda alle comunicazioni ex art 173 co 3 disp.att.c.p.c.;
- E.) riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;



F.) formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservazione del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti . “

G.) informi il Giudice dell'esecuzione di eventuali impedimenti nell'accesso all'immobile, affinché il debitore sia eventualmente sostituito nella custodia

L'udienza ex art 569 c.p.c. veniva fissata per il giorno

20/02/2023 ore 9,30

Dopo aver controllato la documentazioni agli atti ex art 567 c.p.c. in data 15/09/2022 venivano informate le parti che le operazioni avrebbero avuto inizio il 30/09/2021 alle ore 18,00 in loco .

Il GE nominava custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona .

Dopo aver esaminato gli atti allegati alla procedura , ispezionato gli immobili in oggetto in data 30/09/2021 alle ore 18,00 ed in data

10/11/2022 alle ore 9,00 rilevandone caratteristiche - misure e dati ritenuti necessari, esperito le indagini ipocatastali , assunto tutte le informazioni necessarie anche presso gli Uffici Comunali, prodotto l'attestato APE, con successivo lavoro a tavolino è stata redatta la presente relazione .

CAPO 1 °

Identificazione dei beni

1.1. Beni oggetto d'esecuzione :

Nella periferia del comune di Derovere (CR), in via Via Marconi 3 , porzione di casa autonoma, posta a cortina, di due piani fuori terra oltre a soffitta ed accessori, in pessimo stato di conservazione ed uso e priva d'impianto fisso di riscaldamento. La proprietà è composta da una prima porzione residenziale di tre piani fuori terra e da un corpo

accessorio costituito da un porticato con fienile e da un corpo rustico di due piani fuori terra.

Il tutto verte in condizioni fatiscenti ed in parte pericolanti.

L'immobile non ha aree esterne scoperte .

All'immobile si accede, con passaggi pedonale e carraio direttamente dalla via Marconi .

1.2. Dati catastali :

L'immobile risulta allibrato all' Agenzia del Territorio di Cremona come segue :

Comune Censuario di DEROVERE (D278)- Provincia di Cremona

-) Fg 7 particella 30 graffata alla particella 31 subalterno2

Cat. A/6 Classe 2 vani 6 - Superficie catastale totale mq 171 , sup.

totale escluse le aree scoperte mq 171 Rendita € 170,43 - Via

Guglielmo Marconi n.3 - piano T-1-2

Variazione per presentazione planimetria mancante del 15/02/2002

pratica 14574 in atti dal 15/02/2002 (n. 871.1/2002)

Si nota che l'immobile è accatastato nella categoria A/6 – abitazioni di tipo rurale pur non facendo parte di un complesso agricolo .

Si allega copia della scheda catastale .

Detti beni sono attualmente intestati a :

[REDACTED]

[REDACTED] , intera proprietà di 1/1

Dati derivanti da : Istrumento- atto [REDACTED]

Rogante Notaio Cianci Paolo sede Saronno (VA) repertori [REDACTED]

trascritto in data [REDACTED] ai nn [REDACTED]

Conformità dei dati con l'atto di pignoramento :

Si attesta la conformità catastale dell'immobile sia con la situazione di fatto che con i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento .

1.3. Confini :

Dell'intero immobile : A Nord in linea retta da cielo a terra la pubblica via Guglielmo Marconi ; ad Est in linea retta a metà muro altre ragioni col mappale 31 fg 7 ; a Sud in linea retta a filo esterno muro ed in parte a rete metallica le ragioni di cui al mappale 29 fg 7 ; ad Ovest in linea retta a metà muro le ragioni col mappale 24 del fg 7 .

Salvi più precisi confini in atti e come in fatto .

1.4. Accessi :

All'abitazione si accede con passaggio pedonale direttamente dalla via Marconi nonché dal porticato al quale si accede sia con passo pedonale che carraio direttamente dalla via Marconi

1.5. Parti Comuni :

L'immobile costituisce corpo unico e non fa parte di un condominio per cui non risultano parti comuni .

1.6. Convenzioni e Patti Speciali :

Dall'atto di acquisto non risultano patti speciali o convenzioni

L'immobile ricade in zona di rispetto urbanistico da pozzo ad uso idropotabile

1.7. Servitù :

Nell'atto di acquisto non risultano servitù

CAPO 2 °

Descrizione degli immobili

2.1.) Generalità :

I beni in oggetto costituiscono la parte centrale di una serie di abitazioni (qui escluse) di vecchio impianto di cui la prima in lato est parzialmente ristrutturata e l'opposta in lato ovest in condizioni fatiscenti



La porzione immobiliare, nel suo impianto originario, è antecedente al 1967 ed è stato oggetto di una modifica edilizia nel 1986 ; è inserita nel PGT in Area B1 “Area residenziale di recente impianto urbano- in fascia di rispetto da pozzo idropotabile”

L'unità immobiliare, qui in oggetto, si trova in prossimità del centro paese e dista poche centinaia di metri dalla piazza principale .



L'intero comune conta circa 286 abitanti di cui 92 risiedono in Derovere. La popolazione straniera residente è pari a circa 8,4% della popolazione totale .

Il Comune dista da Cremona 21 Km , da Piadena 16 Km, da San Giovanni in Croce 14 Km, da Torre De Picenardi 4,8 km e da Sospiro 7,1 Km .



Il Comune è provvisto delle principali urbanizzazioni ma manca di negozi di vicinato e degli altri servizi di prima necessità .

La porzione immobiliare in oggetto è vetusta , priva d'impianto fisso di riscaldamento ed in cattive condizioni d'uso e manutentive .

E' centrale ed affaccia sulla via Guglielmo Marconi che risulta essere la strada principale e dorsale dell'intero paese .

La zona in cui è ubicato il fabbricato è tranquilla benché disti poche centinaia di metri dalla chiesa parrocchiale e dal comune .

La porzione residenziale è composta al piano terra da una zona giorno con annessa lavanderia e cantina , una scala interna in muratura porta al piano primo dove si trovano due camere da letto ed un bagno ed una seconda scala conduce alla sovrastante soffitta costituita da due ampi vani con altezza in gronda di cm 90 ed al colmo di cm 265 circa.

A lato , direttamente confinante, un porticato per un tratto a tutt'altezza e per metà diviso da un solaio in legno ad uso fienile sotto il quale si trova in piccolo vano ripostiglio in parte crollato . Oltrepasato il portico insiste la porzione accessoria formata al piano terra da un locale deposito ed al piano primo da un fienile .

Nel dettaglio l'unità immobiliare è così composta e descritta .

2.2) ABITAZIONE :

Di due piani fuori terra, oltre ad un locale soffitta, costituisce la parte est del fabbricato , a questa si accede direttamente con porta pedonale dalla via Marconi . Si segnala che la porzione di tetto e gronda in estremo lato est risulta pericolante tant'è che è stato transennato



L'immobile che ha una superficie lorda in pianta di circa 84 mq ed una superficie complessiva di mq 168 per i due piani abitabili ai quali si aggiungono mq 84 di soffitta ; il tutto è così composto :

-) Al Piano Terra : un'ampia zona giorno (h 2,70) con s.u.a.¹ di 28,50 mq con accesso diretto dalla via Marconi posto di fronte alla scala interna che conduce al piano primo ; detto locale si trova ad una quota più depressa rispetto a quella stradale di circa 20 cm .



Il pavimento è in marmette , l'intonaco parietale in distacco ed ammalo rato dall'umidità presente nelle murature ; un vecchio camino caratterizza il locale .

In lato destro troviamo un locale accessorio (cantina) con s.u.a. di mq 17,60 in realtà adibito a cucina nonostante la ridotta altezza interna (ml 2,57)



In questo vano era posizionata la caldaia ora rimossa così come tutti i corpi scaldanti ;

¹ S.u.a. = superficie utile abitabile

Dietro alla cantina e con accesso diretto dal porticato la lavanderia (h 2,45) con s.u.a. di mq 7,60



Attrezzata con vaso WC , due lavatoi ed un attacco lavatrice .

A mezzo della scala interna in muratura si accede al piano primo dove si trova una prima camera da letto (h 2,70) con s.u.a. di mq 28,50



Da questa si accede direttamente alla seconda camera da letto (h 2,50) di mq 17,60



ed al bagno (h 2,65) di mq 7,60



composto da vasca , lavandino , bidét e tazza WC . Il locale ha pavimento e rivestimento alle pareti in ceramica

Dalla camera da letto principale , tramite scala in mattoni si raggiunge la sovrastante soffitta avente altezza in gronda inferiore a cm 90 ed al colmo di circa cm 2,60



Il piano è diviso in due locali ed è privo d'impianti



-) L'immobile nel suo complesso è in condizioni mediocri sia d'uso che manutentive ; ha la struttura portante verticale in muratura di mattoni pieni e, per i primi due livelli all'interno, le murature sono intonacate.

La facciata si presenta con l'intonaco deteriorato ed ampie macchie d'umidità che interessano anche il paramento interno.



I solai interpiano sono in legno con alcuni plafoni controsoffittati le tinteggiature sono vetuste ; il solaio di copertura è a tetto a doppia falda in legno con manto in coppi , un tratto di gronda sta cedendo.



I pavimenti sono misti sia in piastrelle di ceramica che in marmette .
Le altezze interne dell'unità immobiliare variano per cui al piano terra misurano ml 2,7 per il soggiorno , e ml 2,57 e ml 2,45 per i due locali accessori (cantina-cucina e lavanderia) così come quelli al piano primo dove la camera da letto principale ha un'altezza di ml 2,70 mentre la seconda camera ha altezza di ml 2,50 così come il bagno misura

un'altezza di ml 2,60 circa . Dette quote sono quelle utili e risultano inferiori a quelle ammesse dal regolamento locale d'igiene che prevede per le abitazioni ml 2,70 .

L'unità immobiliare è asservita da luce , acqua e gas di rete con impianti vetusti ed in parte rimossi per cui non risultano a norma di legge e dovranno essere interamente rifatti. Manca l'impianto fisso di riscaldamento che è stato rimosso .

I serramenti del fabbricato sono in legno con vetro semplice e risultano anch'essi vetusti ed in parte cadenti .

2.3.) ACCESSORI : Costituiscono accessori al fabbricato principale l'attigue due porzioni di cui la prima costituita da un porticato di mq 36,4 che per metà risulta soppalcato con un fienile di mq 20 circa



Sotto al quale insiste un piccolo vano ripostiglio in parte diroccato



Accanto ed in conclusione della proprietà una seconda porzione di mq 32 circa su due livelli dove al piano terra si trova un deposito-magazzino

ed al piano primo un fienile , che come in quello precedente vi si accede con scala a pioli removibile .



La porzione ha la struttura portante verticale in mattoni pieni e gli orizzontamenti in legno , la copertura a tetto è in legno con manto in lastre di fibrocemento con amianto (Eternit) e coppi .



La porzione è priva d'impianti e veste anch'essa in condizioni fatiscenti.

CAPO 3°

Permessi Edilizi - Conformità urbanistica

3.1.) Permessi Edilizi

Dalle ricerche svolte presso i competenti uffici comunali è risultato che l'immobile, nel suo impianto originario, è stato edificato prima del 01/09/1967 e successivamente variato con concessione edilizia per opere di manutenzione straordinaria nell'anno 1987 ed in particolare :

-) Autorizzazione Edilizia n. 38/87 protocollo n. 941 del 26/10/1987 rilasciata dal Comune di Derovere per opere di manutenzione straordinaria relative alla realizzazione del bagno al piano primo.
-) Non risulta l'agibilità / abitabilità dei locali .
-) Concessione Edilizia n. 34/97 prot 1081 del 04/11/1997 rilasciata dal Comune di Derovere per opere di risanamento conservativo casa civile .
A detta concessione edilizia non è stato dato seguito .
-) Non sono emersi ulteriori provvedimenti e/o condoni edilizi
- C.D.U. : L'immobile è inserito nel PGT in Area B1- Area residenziale di recente impianto urbano. Ricade nella zona di rispetto pozzo ad uso idropotabile – si allega certificato di CDU.

3.2.) Conformità urbanistica : Conforme

Preliminarmente si segnala quanto segue .

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur con la piena e precisa volontà di fornire informazioni e dati completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte , per la natura ed i limiti insiti del mandato conferito all'Esperto, non è possibile intendere questo in grado di sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli Uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito di una istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio .



Alla luce di ciò nel quadro del rispetto dell'incarico ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo indicativo, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione pertanto è da precisare che quanto di seguito indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale di stima e delle informazioni disponibili.

- Non è stato reperito uno stato originario di prima concessione, essendo l'immobile antecedente l'anno 1967 ;
- Nell'autorizzazione n. 38/87 viene raffigurato il solo bagno al piano primo per cui non è dato a sapere con certezza la distribuzione dei vari locali costituenti la proprietà .

Ne consegue che per attestare la conformità urbanistica dei beni staggiti ci si è rifatti sulla loro rappresentazione grafica relativa allo stato attuale raffigurato nella Concessione Edilizia n. 34/97 dell'anno 1997 che corrisponde a quanto inserito nella scheda catastale che a quanto riscontrato in loco . Si precisa che detta C.E. non ha avuto seguito per cui i lavori licenziati non sono poi stati realizzati .

Si ritiene pertanto che allo stato delle cose l'immobile non necessiti di sanatoria edilizia .

Stante le condizioni in cui verte l'immobile nella presente stima verrà considerato come fabbricato da ristrutturare in considerazione della

necessità di modificare le quote altimetriche dei solai interpiano e di inserimento di tutta l'impiantistica necessaria per renderlo abitabile compresa la modifica alle fonometrie esistenti per migliorare i rapporti aeroilluminanti riprendendo le prescrizioni igienico sanitarie contenute nei precedenti provvedimenti ed oggi solo in parte attuate .

3.3.) Attestato di Prestazione Energetica : In sede di procedura è stato redatto lo APE n. 1904000000722 con scadenza 23/11/2032 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :

“G” EPgl, nren 438,42 KWh/m2a

CAPO 4°

Stato di Possesso

Attualmente l'immobile risulta libero e vuoto . L'esecutata Non risulta residente nel Comune di Derovere (si allega comunicazione).

CAPO 5°

Vincoli Condominiali

L'immobile non fa parte di un condominio .

CAPO 6 °

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Nella valutazione del compendio immobiliare sono state considerate : le recenti congiunture economiche negative che hanno particolarmente colpito il mercato immobiliare ; la tipologia e lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare , l'assenza di aree a verde scoperte , il contesto di fabbricato a cortina, nonché l'organicità distributiva e il comodo accesso agli stessi . Si è tenuto altresì conto delle caratteristiche del mercato immobiliare della zona quali il numero in calo degli abitanti del

Comune, la loro fascia di età ed istruzione oltre al fatto che nella zona sono presenti diversi immobili in vendita con un mercato ormai saturo e con ricambi immobiliari scarsi²

Dalle ricerche effettuate , vista la tipologia immobiliare oggetto di procedura , non sono state rilevate recenti compravendite di unità immobiliari similari . Sono stati quindi analizzati i dati relativi ad immobili da tempo posti in vendita e che possono avere caratteristiche, anche solo in parte, paragonabili per cui il sottoscritto ritiene di effettuare la stima adottando un criteri mediato fra i valori tabellari , quelli desunti dal mercato (immobili posti in vendita) e la capitalizzazione del reddito lordo .

Da ciò è emerso un valore complessivo del bene di EURO 49.000,00 al lordo della riduzione per la mancanza di garanzie sui vizi .

Così formato :

Superficie commerciale immobile :

-) abitazione mq 168 x 1	=	mq	133,00
-) soffitta mq 84x 0,33	=	mq	27,72
-) porticato mq 36,4 x 0,25	=	mq	9,10
-) deposito mq 32 x0,33	=	mq	10,56
-) fienili mq (20+32) x 0,10	=	<u>mq</u>	<u>5,20</u>
TOTALE Sup. Commerciale	=	mq	185,58

² Nel mese di ottobre2022 l'andamento delle quotazioni ha subito un lieve aumento dello 0,73 % rispetto al mese di ottobre dell'anno 2021 attestando il valore medio a 546,00 €/mq con una stasi delle vendite – La dinamica di mercato è Medio-Bassa ed è prevalentemente locale .



-) Coefficienti di deprezzamento applicabili³ :

Vetustà 0,86

Altezza ridotta dei vani 0,93

Stato manutentivo mediocre 0,80

Superficie ragguagliata immobile = 185,58 x 0.86 x 0.93 x 0.8 = mq 118,75

ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA

A) con applicazione dei Valori Tabellati :

-) Le principali fonti bibliografiche indicano come valore medio di mercato a ottobre 2022 il prezzo di 546,00 €/mq – Il maggior numero di transazioni ha fatto registrare un prezzo attorno ai 506,00 euro/mq .

L'affitto medio è di 2,34 €/mq mese

-) Lo OMI riporta : valori da 400,00 a 600,00 €/mq (medio € 500,00)

ed affitti 1,80- 2,60 €/mq mese per l'appartamento (medio 2,20 €)

Pertanto :

-A1) La stima col valore tabellare è data dalla superficie ragguagliata per il prezzo medio di mercato rilevato

$$\text{mq } 118,75 \times 506,00 = 60.087,50 \rightarrow \underline{60.000,00} \text{ euro}$$

-A2) La stima coi valori OMI è calcolata assegnando il valore minimo sulla superficie ragguagliata:

$$\text{mq } 118,75 \times 500,00 = \underline{59.375,00} \text{ euro}$$

³ Circolare 12480 LL.PP 26/03/1966

B) Valore di mercato immobili similari :

Dall'indagine di mercato sono risultati essere in vendita nella cerchia del Comune alcuni immobili , fra i quali quelli comparabili risultano essere i seguenti :

<i>Tipologia</i>	<i>Superficie comm.</i>	<i>Prezzo €</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Agenzia Imm.</i>
Casa indipendente	6 vani + 1 WC	25000	Derovere	Casa Point
Appartamento	267	75.750,00	Derovere	Dimorama

Mediando le loro superfici e prezzi di vendita si ricava un prezzo medio di Euro/mq 285,00

La stima con la media dei prezzi degli immobili posti in vendita calcolata sulla superficie ragguagliata del fabbricato in oggetto al fine di uniformarne le condizioni valutative è :

a) Appartamento mq 118,75 x 285,00= 33.843,75 € -> 34.000,00 €

C) Capitalizzazione del reddito lordo

Si stima l'immobile adottando la capitalizzazione del reddito lordo .

Secondo bibliografia il saggio applicabile è pari al 6% .

Considerato lo stato dell'immobile e le sue condizioni manutentive nonché l'assenza del riscaldamento fisso in tutti i locali , si utilizza il valore d'affitto minimo dato dallo OMI di 1,80 €/mq mese per cui :

-) Appartamento :

Affitto stimato all'anno €/mq 1,80x 12 = 21,60

Affitto € 21,60 x 118,75 = 2.565,008 anno = 213,75 €/mese

Valore per capitalizzazione reddito lordo =

$(213,75 \times 12) / 0.06 = \underline{42.750,00 \text{ €}}$

Attribuzione del valore di stima mediato :

-) APPARTAMENTO = (A1+A2+B+C)/4 =
(60000,00+59375,00+34000,00+42750,00) /4 = 49.031,25 euro
Pari a 412,90 €/mq

*Assunte quindi tutte le informazioni necessarie, tenuto conto dei prezzi medi di mercato relativi a beni posti recentemente in vendita , e dei calcoli sopra riportati si assegna al bene oggetto di procedura il valore **di mercato arrotondato a euro 49.000,00** .*

Al valore di mercato si assegna la riduzione di euro 5.000,00 pari a circa il 10% per la messa in vendita senza garanzie dovuta all'impossibilità di attestare la funzionalità degli impianti , il tutto porta ad assegnare un valore di stima di euro :

Valore di stima netto assegnato ai beni

Euro 44.000,00

CAPO 7°

Compendio immobiliare

L'immobile è da cedersi in lotto unico in quanto trattasi di una porzione di fabbricato da cielo a terra accatastato in unica unità immobiliare .

CAPO 8°

Proprietari nel ventennio

Dall'esame dei Registri Immobiliari di Cremona e dal certificato notarile ex art 567 c.2 C.P.C. del 21/06/2022 indi a tutto il 29/11/2022 si evince

quanto segue : gli immobili in oggetto risultano attualmente di proprietà

[REDACTED]

A tutto il giorno 08/06/2022 , data di trascrizione del pignoramento , gli immobili risultano di proprietà per l'intero [REDACTED]

sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria :

1) L'immobile in oggetto è pervenuto [REDACTED] in piena

numero repertorio [REDACTED] Notaio Cianci Paola sede in Saronno (VA)

trascritto in data 0 [REDACTED]

2) A [REDACTED] il bene pervenne con atto di donazione a rogito

Notaio Paolo Salvelli sede in Cremona in data [REDACTED] repertorio n.

[REDACTED] , registrato a Cremona il [REDACTED]

trascritto il giorno [REDACTED] da potere [REDACTED]

3) A [REDACTED] l bene pervenne con atto di compravendita

del [REDACTED] otaio Paolo Salvelli rep [REDACTED] registrato a

[REDACTED] e trascritto in data [REDACTED]

nn [REDACTED] .



Formalità Pregiudizievoli nel ventennio

- a)** Iscrizione [REDACTED] - Ipoteca volontaria in rinnovazione (formalità di riferimento Iscrizione n. [REDACTED] derivante da mutuo [REDACTED] numero repertorio [REDACTED] Notaio Cianci Paola di Saronno(VA) a favore di Banca Popolare di Verona- Banco S. Geminiano e S. Prospero società cooperativa di credito a responsabilità limitata – sede di Verona c.f 00275580231- Domicilio ipotecario eletto – Richiedente LEVITICUS SPV S.r.l. indirizzo via Piemonte 38 Roma , contro [REDACTED] C [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota intera , capitale euro 78.000,00 montante ipotecario totale euro 117.000,00
- b)** Trascrizione nn [REDACTED] – Verbale di pignoramento del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] Pubblico Ufficiale o Autorità emittente Ufficiale Giudiziario cf 80007940192 sede Cremona, a favore Banco Popolare di Verona e Novara S.C.A.R.L. sede Verona cf 03231270236 Richiedente Banco Popolare di Verona e Novara , contro [REDACTED] per l'intera quota di diritto di proprietà ;
- c)** Iscrizione del [REDACTED] - Registro particolare [REDACTED] registro generale [REDACTED] pubblico ufficiale Notaio Cianci Paola repertorio [REDACTED] del [REDACTED] – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo – documenti successivi correlati : iscrizione [REDACTED] del [REDACTED]
- d)** Trascrizione nn [REDACTED] del [REDACTED] Verbale di pignoramento del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] Pubblico Ufficiale o Autorità emittente Ufficiale Giudiziario cf 80007940192 sede Cremona, a favore

di LEVITICUA SPV S.R.L. sede Roma cf 14978561000 Richiedente
avv Adriana B.C. Andreotti c.f. NDRDNB64C47F205T indirizzo via
Della Guastalla 1 Milano , [REDACTED]
[REDACTED] per l'intera quota di diritto di
proprietà ;

Tanto espresso in adempimento all'incarico ricevuto .

Cremona il 02/12/2022

L'Esperto

Geom. Pierluigi Lucchi





SCHEDE RIASSUNTIVA

Esecuzione n. 27/2020 RGE

– promossa da :

Creditore Procedente

LEVITICUS SPV S.R.L.

Nei confronti di

omissis

Descrizione dell'immobile

*Nella periferia del comune di Derovere (CR), in via Via Marconi 3 ,
porzione di casa autonoma, posta a cortina, di due piani fuori terra oltre
a soffitta ed accessori, in pessimo stato di conservazione ed uso , priva
d'impianto fisso di riscaldamento. La proprietà è composta da una
prima porzione residenziale di tre piani fuori terra e da un corpo
accessorio costituito da un porticato con fienile e da un corpo rustico di
due piani fuori terra.*

Il tutto verte in condizioni fatiscenti ed in parte pericolanti.

L'immobile non ha aree esterne scoperte .

Classe Energetica : “G” EPgl, nren 438,42 KWh/m2a

APE n. 190400000722 scadenza il 23/11/2032

Dati catastali

Comune Censuario di DEROVERE (D278)- Provincia di Cremona

-) Fg 7 particella 30 graffata alla particella 31 subalterno2

Cat. A/6 Classe 2 vani 6 - Superficie catastale totale mq 171 , sup.

totale escluse le aree scoperte mq 171 Rendita € 170,43 - Via

Guglielmo Marconi n.3 - piano T-1-2

Si allega copia della scheda catastale .

Dati derivanti da : Istrumento- [REDACTED]

Rogante Notaio Cianci Paolo sede Saronno (VA) repertorio [REDACTED]

trascritto in data [REDACTED] ai nn [REDACTED]

Conformità dei dati con l'atto di pignoramento :

Si attesta la conformità catastale dell'immobile sia con la situazione di fatto che con i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento .

Confini

Dell'intero immobile : A Nord in linea retta da cielo a terra la pubblica via Guglielmo Marconi ; ad Est in linea retta a metà muro altre ragioni col mappale 31 fg 7 ; a Sud in linea retta a filo esterno muro ed in parte a rete metallica le ragioni di cui al mappale 29 fg 7 ; ad Ovest in linea retta a metà muro le ragioni col mappale 24 del fg 7 .

Salvi più precisi confini in atti e come in fatto .

Accessi

All'immobile si accede direttamente sia con accesso pedonale che carraio dalla via Guglielmo Marconi .

Parti Comuni

L'immobile non costituisce condominio

Servitù :

Nell'atto di acquisto non risultano servitù

Patti speciali

Dall'atto di acquisto non risultano patti speciali o convenzioni

Permessi Edilizi

L'immobile, nel suo impianto originario, è stato edificato prima del 01/09/1967 e successivamente variato con concessione edilizia per opere di manutenzione straordinaria nell'anno 1987 ed in particolare :

-) Autorizzazione Edilizia n. 38/87 protocollo n. 941 del 26/10/1987 rilasciata dal Comune di Derovere per opere di manutenzione straordinaria relative alla realizzazione del bagno al piano primo.
-) Non risulta l'agibilità / abitabilità dei locali .
-) Concessione Edilizia n. 34/97 prot 1081 del 04/11/1997 rilasciata dal Comune di Derovere per opere di risanamento conservativo casa civile . A detta concessione edilizia non è stato dato seguito .
-) Non sono emersi ulteriori provvedimenti e/o condoni edilizi
- C.D.U. : L'immobile è inserito nel PGT in Area B1- Area residenziale di recente impianto urbano. Ricade nella zona di rispetto pozzo ad uso idropotabile – si allega certificato di CDU.

Conformità urbanistica :

Conforme con quanto dichiarato come stato attuale nella CE 34/97 del 04/11/1997

Attestato di Prestazione Energetica :

In sede di procedura è stato redatto lo APE n. 1904000000722 con scadenza 23/11/2032 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :
“G” EPgl, nren 438,42 KWh/m2a

Stato di Possesso

L'immobile risulta libero .

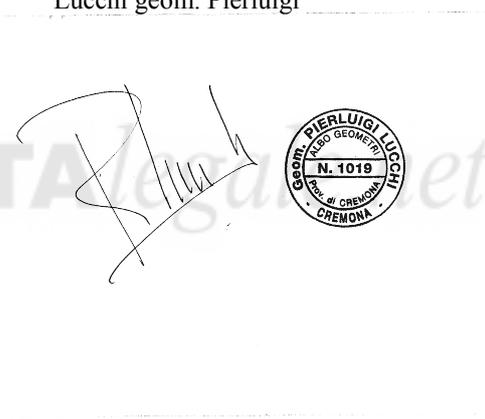
Valore di stima

All'immobile è assegnato il valore commerciale di € 49.000,00 che viene ridotto di 5.000,00 € per la vendita in assenza di garanzia pertanto il valore netto finale diviene di euro **44.000,00** .

Cremona il 02/12/2022

Il CTU

Lucchi geom. Pierluigi



The image shows a handwritten signature in black ink, followed by a circular official stamp. The stamp contains the text: "Geom. PIERLUIGI LUCCHI", "N. 1019", and "CREMONA". A large, faint watermark "ASTALEGALNET" is visible in the background of the signature area.