

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Teemoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione Immobiliare n. 182 / 2018

Giudice delegato:

Dr.ssa Avv. Nunzia Corini

Anagrafica

Creditore procedente principale:

CREDITO PADANO a cui è subentrata
BCC NPLS 2018-2 Srl

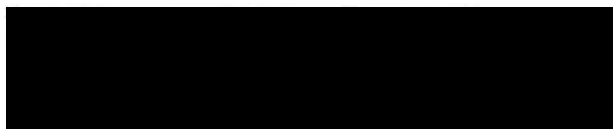
Rappresentato dall'Avvocato

Avv. LUCA MARIO PEDERNESCHI
Con Studio in Cremona via A. Morsenti 4
E mail : avvluca pederneschi@cnfpec.it

Esecutato:



Intervenuti alla data di sopralluogo



Esperto incaricato

LOSI MAURIZIO

Via Via resistenza 13

CF LSOMRZ68M23G721X

Tel 348/3185223

Fax 0374/78044

Mail info@mauriziolosi.it

Pec: maurizio.losi@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri della Prov. di Cremona al n.° 1377



Cremona, li 10/12/2020



INQUADRAMENTO AREOFOTOGRAMMETRICO



Date

Nomina dell'esperto	06/07/2020
Accettazione incarico di stima	07/07/2020
Consegna documenti da parte Ufficio Tecnico	04/12/2020
Data di redazione del rapporto di valutazione	10/12/2020



Identificazione del lotto

LOTTO

Descrizione sintetica: Trattasi di terreni agricoli nella loro quasi totalità coperti da serre mobili per la coltivazione di fiori e similari, nonché di due strutture a destinazione di deposito con cella frigo e coperture chiuse con vetro e struttura in ferro adibite sempre a serra fissa, il tutto inserito in un complesso produttivo di più ampie dimensioni e finalizzato alla coltivazione e vendita di fiori e connessi. Completa la comparto oggetto di valutazione un terreno distaccato ad uso agricolo ma sempre totalmente occupato dalle strutture a serre mobili.

L'intero compendio immobiliare è ubicato alle porte del paese di Grumello Cremonese, direzione Pizzighettone a confine con il cimitero comunale.

Attualmente l'immobile è occupato da cose e persone ed è in regolare attività.

Ubicazione: Grumello Cremonese ed Uniti (CR) via S.P. 48 e Strada vicinale Benassoni

Identificativi catastali al NCU intestati alla [REDACTED]

Comune di Grumello Cr.se ed Uniti, Fg. 22 Mapp. 416 (ex mapp. 248) struttura a serra fissa

Identificativi catastali al NCU intestati al Sig. [REDACTED]

Comune di Grumello Cr.se ed Uniti, Fg. 22 Mapp. 424 (ex mapp. 13) capannone deposito ed accessori collegati

Identificativi catastali al NCTR intestati [REDACTED]

Comune di Grumello Cr.se ed Uniti, Fg. 22 Mapp. 4-12-16-159-160-161 terreni prevalentemente occupati da serre mobili.

Quota di proprietà intera [REDACTED]

Quota di proprietà intera [REDACTED] op. 1/1

Diritto di proprietà: Intera proprietà

Divisibilità dell'immobile: unità immobiliare non divisibile, anzi strettamente collegata alla rimanente porzioni di immobili non oggetto di garanzia, ma facenti parte di un unico complesso produttivo con impiantistica e passaggi comuni.

Più probabile valore in libero mercato :

€ 373.138,40 diconsi Euro Trecentosettantatremilacentotrentotto/40

Più probabile valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (valore base d'asta) :

€ 275.900,00 diconsi Euro Duecentosettantacinquemilanovecento/00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Immobile scarsamente commerciabile sia per utilizzo diretto sia per eventuali investimenti a reddito con locazione, in quanto non in posizione strategica vicino a Vie di intenso traffico e di dimensioni idonee medio piccole per il tipo di attività, che comunque alla data attuale necessita di opere di riqualificazione.



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	No
Conformità catastale	No
Conformità titolarità	Si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si

Attualmente l'immobile è occupato da cose e persone

Spese condominiali arretrate No

Non vi sono parti condominiali in essere

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si

Come dai titoli di provenienza

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si

Non sono stati redatti i vincoli di asservimento per le strutture agricole previste dalla normativa e dalle prescrizioni Comunali come da C.E. 21/91.

Certificazione Energetica No

Indice

Fasi - accertamenti ed indagini.....	
Inquadramento dell'immobile	
Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	
Audit documentale e Due Diligence	
Legittimità edilizia - urbanistica.....	
Rispondenza catastale	
Verifica della titolarità	
Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	
Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	
Analisi estimativa.....	
Riepilogo dei valori di stima	
Dichiarazione di rispondenza.....	
Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	



1. Fasi - accertamenti delle indagini.

Le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione, sono state:

- Ricerca documenti presso Agenzia delle Entrate per dati catastali con richiesta di schede catastali, visure, estratti di mappa, elaborati planimetrici, ecc., per Iscrizioni / trascrizioni, accessi al Comune di Grumello Cr.se per conformità urbanistiche, indagine di mercato per ricerca comparabili se in essere, sopralluoghi dei luoghi e della situazione circostante per inquadramento territoriale e sopralluoghi all'immobile con rilievi metrici.

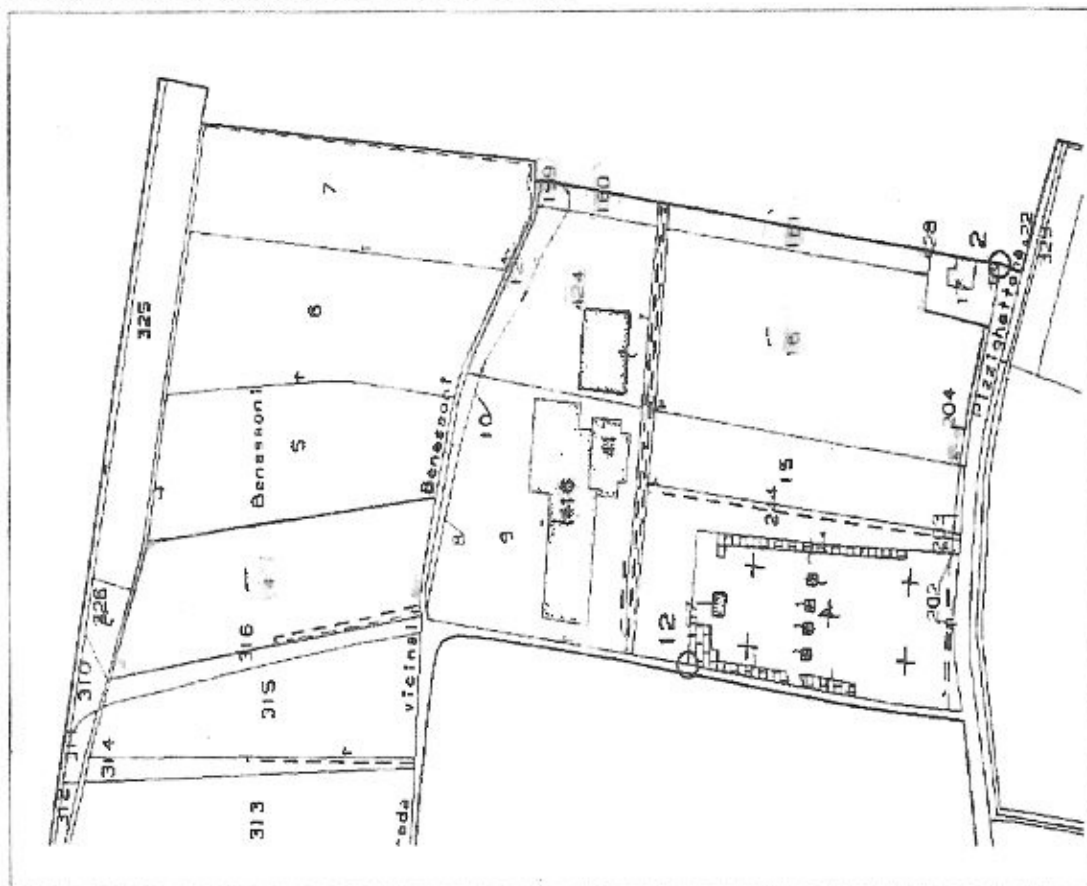
1.1 Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO Localizzazione

☐ Provincia: Cremona Comune: Grumello Cr.se, Loc Capoluogo

☐ Via S.P. n.° 48 e Strada vicinale Benassoni

Zona Semicentrale nelle vicinanze del Cimitero comunale



- ☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile:** Agricola
- ☐ **Tipologia immobiliare:** Strutture produttive e terreni occupati da serre mobili
- ☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati:** Manufatti in edilizia tradizionale e terreni utilizzati per serre mobili
- ☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari:** Costruzioni a destinazione capannone
- ☐ **Caratteristiche generali dell'immobile:** Contesto produttivo di più ampie dimensioni, di scarso livello di finitura di dimensioni medio piccole.
- ☐ **Caratteri domanda e offerta:** Scarsa
- ☐ **Forma di mercato:** Oligopolio
- ☐ **Filtering:** Metodo di Stima applicato: COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO; è un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza, con note per limiti ed assunzioni; METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO per terreni su base Valori Omi è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.
- ☐ **Fase del mercato immobiliare:** recessione



RAPPORTI DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

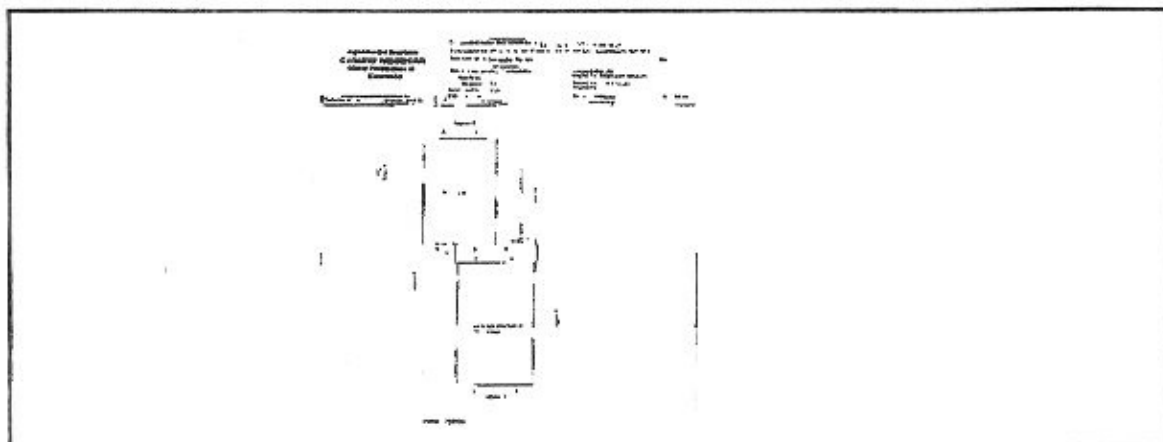
VALUTAZIONE IMMOBILIARE

COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO: Fg. 22 Mapp. 416 Capannone e strutture accessorie

COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO: è un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Descrizione	Superf. Catast.		€/mq.		Valore di Costo
STRUTTURA PRODUTTIVA	645,00	x	€ 480,00	=	€ 309.600,00
SERRE FISSE CON VETRI E FERRO	900,00	x	€ 150,00	=	€ 135.000,00
Cc = Totale Costo di Costruzione					€ 444.600,00

Descrizione	%	Costo	Vita utile n	Vetustà l	Deprezzamento (Cc x l/n)	Costo deprezzato
Strutture	60%	€ 266.760,00	50	28	€ 149.385,60	€ 117.374,40
Finiture	10%	€ 44.460,00	30	28	€ 41.496,00	€ 2.964,00
Impianti	30%	€ 133.380,00	30	28	€ 124.488,00	€ 8.892,00
Cc deprez = Totale Costo di costruzione deprezzato						€ 129.230,40



Descrizione	%		Valore	Valore
Oneri Concessori	0%	=	€ -	
Oneri Professionali	4%	=	€ 17.784,00	
Ca = Totale Costo Accessori				€ 17.784,00

Descrizione	Superficie		€/mq.		Valore
Superficie sedime	1.545,00	x	€ 7,00	=	€ 10.815,00
Vt = Totale Valore area edificabile					€ 10.815,00

Valore di Costo Complessivo : Cc deprez + Ca + Vt =	€ 157.829,40
--	---------------------



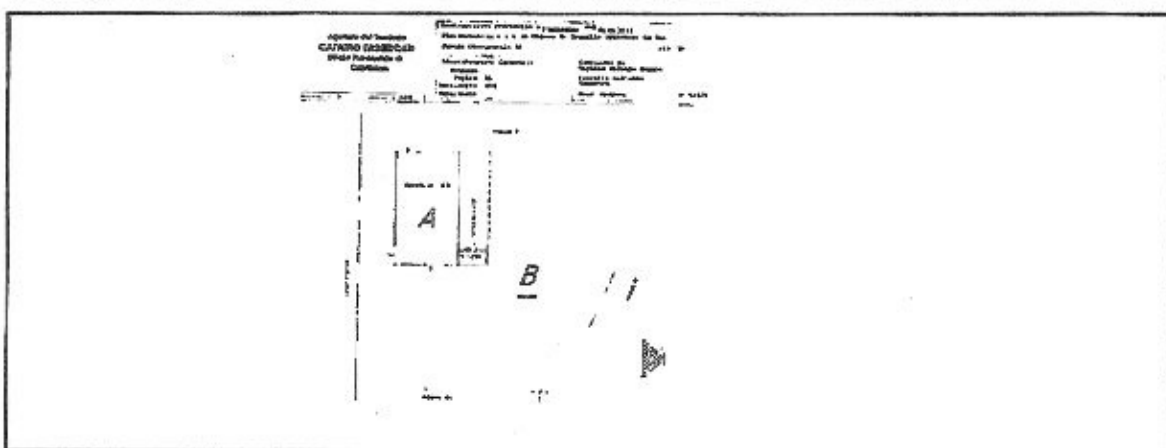
VALUTAZIONE IMMOBILIARE

COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO: Fig. 22 Mapp. 424 Capannone e strutture accessorie

COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO: è un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Descrizione	Superf. Catasi		€/mq.		Valore di Costo
STRUTTURA PRODUTTIVA	450,00	x	€ 480,00	=	€ 216.000,00
TETTOIA E FRIGO	225,00	x	€ 150,00	=	€ 33.750,00
Cc = Totale Costo di Costruzione					€ 249.750,00

Descrizione	%	Costo	Vita utile n	Vetustà t	Deprezzamento (Cc x t/n)	Costo deprezzato
Strutture	60%	€ 149.850,00	50	28	€ 83.916,00	€ 65.934,00
Finiture	10%	€ 24.975,00	30	28	€ 23.310,00	€ 1.665,00
Impianti	30%	€ 74.925,00	30	28	€ 69.930,00	€ 4.995,00
Cc deprez = Totale Costo di costruzione deprezzato						€ 72.594,00



Descrizione	%		Valore	Valore
Oneri Concessori	0%	=	€ -	
Oneri Professionali	4%	=	€ 9.990,00	
Ca = Totale Costo Accessori				€ 9.990,00

Descrizione	Superficie		€/mq.		Valore
Superficie sedime	675,00	x	€ 7,00	=	€ 4.725,00
Vt = Totale Valore area edificabile					€ 4.725,00

Valore di Costo Complessivo : Cc deprez + Ca + Vt = € 87.309,00



Losi Geom. Maurizio

STIMA MONOPARAMETRICA è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Immobili - Catasto dei Terreni						Comune		GRUNELLO CR. SE				Prov.				CREMONA											
N		DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		Qualità		Classe		Superficie		CONFORMITÀ DELLA QUALITÀ CATASTALE		VALORE PARAMETRICO UNITARIO		COEFFICIENTI				DETERMINAZIONE DEI VALORI							
																DI MERCATO											
																6/ha		MISURA AGRARIA CENSUARIA				IRREGOLARE		MORFOLOGIA		DIMENSIONI	
																		K1	K2			K3	K4				
1	22	4			seiva	u	0,550	0,08	SI	€ 70.000,00	€ 4.578,00	1	1	1	1	1	€	45.850									
2	22	12			bosco ceduo	u	600	0,09	SI	€ 40.000,00	€ 2.616,00	1	1	1	1	1	€	2.400									
3	22	16			seiva	u	9,730	0,97	SI	€ 70.000,00	€ 4.578,00	1	1	1	1	1	€	68.110									
4	22	159			bosco ceduo	u	180	0,02	SI	€ 40.000,00	€ 2.616,00	1	1	1	1	1	€	640									
5	22	160			sem ltr	2	480	0,05	SI	€ 70.000,00	€ 4.578,00	1	1	1	1	1	€	3.220									
6	22	161			seiva	u	1.130	0,11	SI	€ 70.000,00	€ 4.578,00	1	1	1	1	1	€	7.910									
												$(K1 \times K2 \times K3 \times K4) =$				$M = (A \times B \times L)$											

Ufficio del territorio di CREMONA

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2018

Dati Previsionali e Confrontuali Provinciali
n. del 21/01/2018

Pubblicazione sul BUR
n. 10 del 09/02/2018

Data: 20/10/2020
Ora: 11.33.19

N.B.: AI FINI DELLA VALUTAZIONE SI TIENE CONTO DEL VALORE DEL TERRENO AGRICOLO IN BASE ALLA DESTINAZIONE, ESCLUDENDO DAL VALORE STESSE LE SERRE PRECARIATE SOPRA POSIZIONATE IN QUANTO MOVIBILI E PER CUI NON ANCORATE AL TERRENO. INOLTRE LE STESSE NON AUTORIZZATE E NON ACCATASTATE. I PREZZI DETERMINATI TENGONO CONTO DEI COSTI DI EVENTUALE RIMOZIONE CON TERRENO NELLE CONDIZIONI DELLO STATO DI FATTO E CIO' NON COLTIVATO A COLTURE TRADIZIONALI DA ANNI.

SUPERFICIE TOTALE (HA) = 7,86										ARROTONDAMENTO -€		130
VALORE TOTALE = € 128.000,00												

ESEC. IMMOB. 182/2018



**RIEPILOGO VALORI BLOCCHI IMMOBILIARI
ESEC. IMM. 182/2018**

TERRENI / FABBRICATI	VALORE DI MERCATO	VALORE DI PRONTA VENDITA
TERRENI	€ 128.000,00	€ 95.900,00
STRUTTURE MAPP. 416	€ 157.829,40	€ 115.000,00
STRUTTURE MAPP. 424	€ 87.309,00	€ 65.000,00
TOTALE	€ 373.138,40	€ 275.900,00

1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

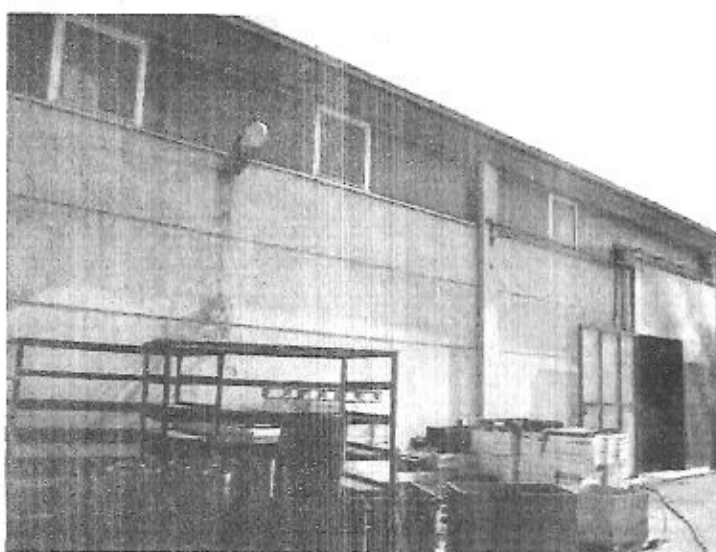
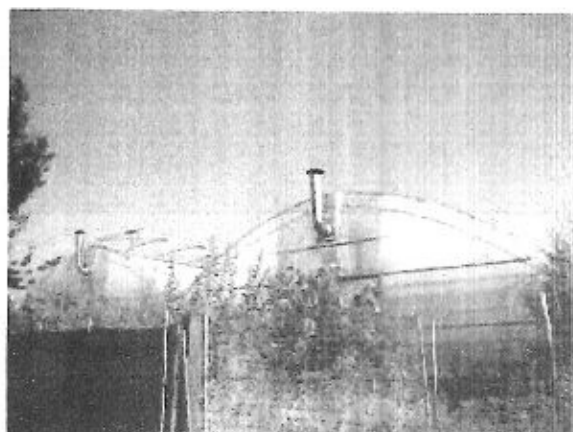
DATO IMMOBILIARE LOTTO:

Descrizione sintetica dell'immobile staggito: Trattasi di terreni agricoli nella loro quasi totalità coperti da serre mobili per la coltivazione di fiori e similari, nonché di due strutture a destinazione di deposito con cella frigo e coperture chiuse con vetro e struttura in ferro adibite sempre a serra fissa, il tutto inserito in un complesso produttivo di più ampie dimensioni e finalizzato alla coltivazione e vendita di fiori e connessi. Completa la comparto oggetto di valutazione un terreno distaccato ad uso agricolo ma sempre totalmente occupato dalle strutture a serre mobili.

L'intero compendio immobiliare è ubicato alle porte del paese di Grumello Cremonese, direzione Pizzighettone a confine con il cimitero comunale.

Le finiture sono di scarso livello e lo stato di manutenzione ordinaria e straordinaria è da ritenersi appena sufficienti.





Confini nel complesso Mapp. 4: Nord: mapp. 326,325 □ Est: mapp. 5 □ Sud: Strada vicinale Benassoni e mapp. 8 □ Ovest: mapp. 316, salvo più veri e precisi confini come da titoli di provenienza e stato dei luoghi.

Confini nel complesso Mapp. 416: Nord: mapp. 9 cortile □ Est: mapp. 9 cortile □ Sud: mapp. 417-9 cortile □ Ovest: mapp. 9 cortile, salvo più veri e precisi confini come da titoli di provenienza e stato dei luoghi.

Confini nel complesso Mapp. 12-424 (exmapp. 13)-159-160-16-161: Nord: Strada vicinale Benassoni □ Est: altro Fg. di mappa □ Sud: mapp. 28-17 e via S.P. n.° 48 □ Ovest: mapp. 15-9-10, salvo più veri e precisi confini come da titoli di provenienza e stato dei luoghi.

Consistenza: Rilievo diretto in loco in data 31/07/2020 e desunto da base di Planimetrie e mappe catastali



Criterio di misurazione		SEL - Superficie Esterna Lorda
Calcolo superfici di proprietà		
STRUTTURA ACCATASTATA al Fg. 22 MAPP. 416		
Superficie principale	m ²	645,00
Superficie secondarie	m ²	900,00
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>
Capannone	m ² 645,00	100 %
Serre con vetri e ferro	m ² 900,00	25 %
Superficie commerciale	m² 870,00	

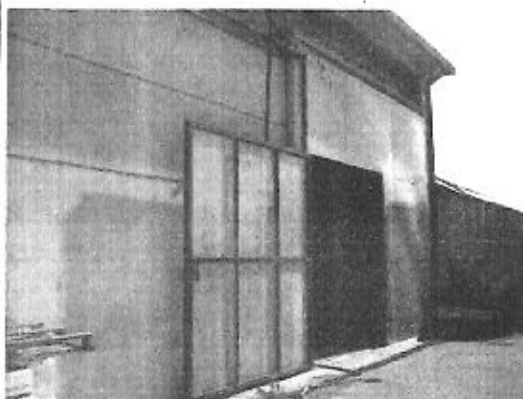
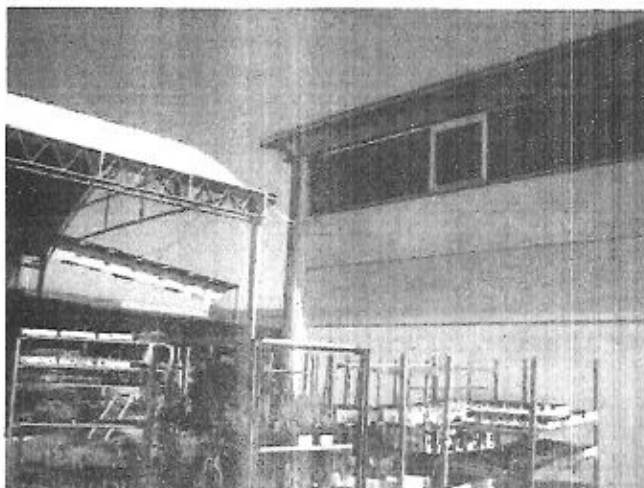
Calcolo superfici di proprietà		
STRUTTURA ACCATASTATA al Fg. 22 MAPP. 424		
Superficie principale	m ²	450,00
Superficie secondarie	m ²	225,00
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>
Capannone	m ² 450,00	100 %
Tettoia e frigo	m ² 225,00	25 %
Superficie commerciale	m² 506,25	

Calcolo superfici di proprietà		
TERRENI AGRICOLI con soprastanti parti in serre mobili		
al Fg. 22 MAPP. 4-12-159-160-16-161		
Superficie catastale	m ²	450,00
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Indice mercantile</i>
Terreni	m ² 18.630,00	100 %
Superficie commerciale	m² 18.630,00	



Caratteristiche qualitative

Le strutture in muratura sono tipici capannoni di piccole dimensioni in struttura prefabbricata inseriti in un contesto produttivo di più ampie dimensioni funzionali alla specifica attività di florovivaista; i terreni agricoli sono utilizzati come appoggio delle serre mobili e spazi di servizio circostanti



Precisazione

Immobile attualmente è occupato da cose e persone

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione: Anno 1991 per la struttura di cui al Fg. 22 mapp. 424

Titoli autorizzativi reperiti in Comune di Grumello Cr.se ed Uniti:

Limitati al Fg 22 mapp. 424 (ex mapp. 13) n.°21/91 del 02/10/1991 e succ. variante 21/91V. del 28/11/1991

(N.B.: Tali provvedimenti urbanistici citati, sono stati recuperati presso il Comune di Grumello Cremonese; dallo loro analisi si evince che sono incompleti ed in parte non conformi allo stato dei luoghi.)

- Agibilità non presente

Anno di costruzione: Anno n.d. per la struttura di cui al Fg. 22 mapp. 416

Titoli autorizzativi non reperibili in Comune di Grumello Cr.se ed Uniti:

Limitati al Fg 22 mapp. 416 (ex mapp. 248) il Comune non dispone presso i propri archivi di titoli edilizi come da mail ricevuta dallo scrivente in data 13/10/2020.

(N.B.: Da verificare la possibilità di sanatoria edilizia in base ai vigenti regolamenti e strumenti urbanistici.)

- Agibilità non presente

Anno di costruzione: Anno n.d. per la struttura di cui al Fg. 22 MAPP. 4-12-159-160-16-161

Titoli autorizzativi per posa strutture provvisoria di serre mobili non reperibili in Comune di Grumello Cr.se ed Uniti:

Limitati al Fg. 22 Mapp. 4-12-159-160-16-161 il Comune non dispone presso i propri archivi di titoli edilizi come da mail ricevuta dallo scrivente in data 13/10/2020.

(N.B.: Da verificare la possibilità di posa strutture precarie e provvisorie in base ai vigenti regolamenti e strumenti urbanistici.)

- Agibilità non presente

Strumento urbanistico: PGT zona agricola come da C.D.U.

Limitazioni urbanistiche

Sono presenti vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici da rispettare e distanze cimiteriali.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto LOSI Geom. MAURIZIO , iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Cremona al n.° 1377, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Cremona, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Grumello Cr.se ed Uniti, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica dello stato dei luoghi in quanto presenti costruzioni mobili a serra non autorizzate neppure temporaneamente, e fabbricati realizzati in difformità alla documentazione urbanistica presentata..

1.4 Rispondenza catastale

Comune di Grumello Cr.se:

intestato alla

NCU Fg. 22 mapp 416 cat. D/10 Rendita €. 1.302,28 (ex mapp. 248)

Comune di Grumello Cr.se:

intestato al

NCU Fg. 22 mapp 424 cat. D/10 Rendita €. 1.538,00 (ex mapp. 13)

NCTR Fg. 22 mapp. 4	Qual. Serra	Cl. U Sup. Mq. 6550,00 R.D. €. 236,80 R.A. €. 108,25
NCTR Fg. 22 mapp. 12	Qual. Bosco Ceduo	Cl. U Sup. Mq. 600,00 R.D. €. 1,24 R.A. €. 0,22
NCTR Fg. 22 mapp. 16	Qual. Serra	Cl. U Sup. Mq. 9730,00 R.D. €. 331,66 R.A. €. 160,80
NCTR Fg. 22 mapp. 159	Qual. Bosco Ceduo	Cl. U Sup. Mq. 160,00 R.D. €. 0,33 R.A. €. 0,06
NCTR Fg. 22 mapp. 160	Qual. Sem Irr	Cl. 2 Sup. Mq. 460,00 R.D. €. 3,09 R.A. €. 4,28
NCTR Fg. 22 mapp. 161	Qual. Serra	Cl. U Sup. Mq. 1130,00 R.D. €. 236,80 R.A. €. 108,25

Elenco documentazione visionata: estratto di mappa, schede catastali, visure catastali

Data verifica catastale: 30/07/2020 e relativo sopralluogo del 31/07/2020



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto LOSI Geom. MAURIZIO, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Cremona al n.° 1377, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Cremona, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Cremona _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

1.5 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza:

C/v a rogito Dr Quaini Giancarlo in data 08/03/1991 Rep. 38343/4011

☐ Quota di proprietà 1/1 del Fg. 22 mapp. 4

Titolo di provenienza:

C/v a rogito Dr Quaini Giancarlo in data 08/03/1991 Rep. 38343/4011

☐ Quota di proprietà 1/1 del Fg. 22 mapp. 12-13-16-159-160-161

Titolo vincolo di asservimento agricolo:

A rogito Dr Quaini Giancarlo in data 15/11/1994 n.° 53022

Condizioni limitanti:

- Servitù come da titoli di provenienza e trascrizioni
- Vincoli urbanistici: vincoli di zona agricola
- Atto pignoramento immobiliare del 05/07/2018 n. 2326 Credito Padano mail [redacted]
- Iscrizione ipotecaria giudiziale n. 19 del 01/06/2016 4737/699 [redacted] mail [redacted]
- Decreto ingiuntivo n 1230/2015 del 06/06/2015 [redacted] mail [redacted]
- Decreto ingiuntivo n 2825/2015 del 02/07/2015 [redacted]
- Decreto ingiuntivo n. 1082/2015 del 21/09/2015 2777/2015 [redacted] mail [redacted]
- Atto di intervento [redacted]
- Atto di intervento [redacted]
- Atto di intervento [redacted]
- Decreto ingiuntivo n 1486/2015 del 16/06/2015 [redacted]



Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

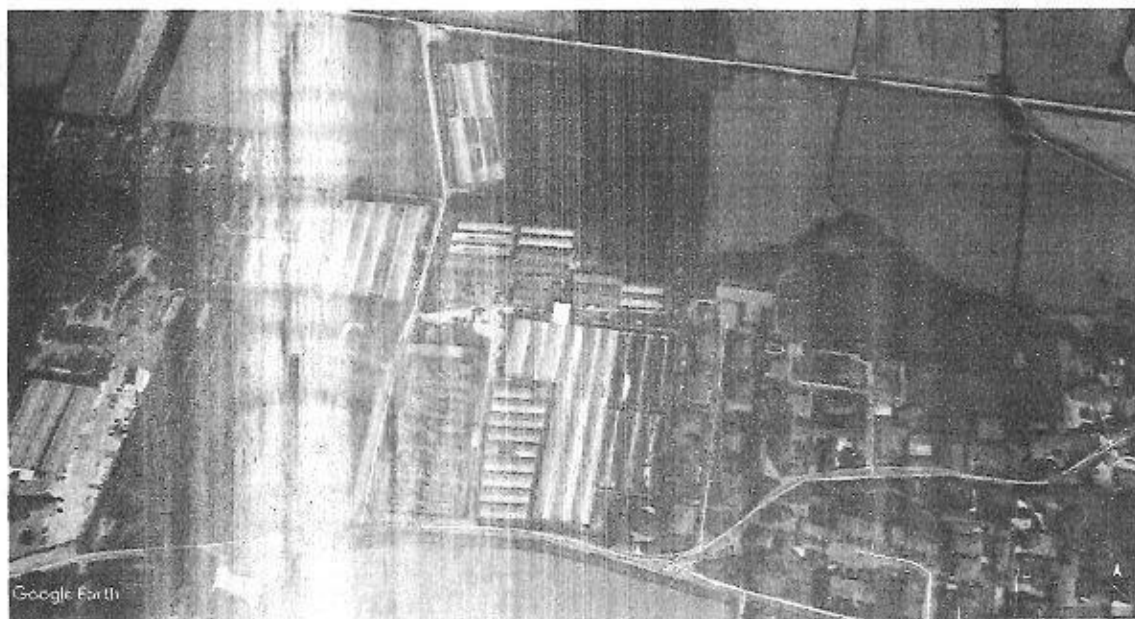
Occupato dalla [REDACTED]

1.6 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

- Servitù come da titoli di provenienza e trascrizioni
- Vincoli urbanistici: vincoli di zona agricola
- Atto pignoramento immobiliare del 05/07/2018 n. 2326 Credito Padano mail [REDACTED]
- Iscrizione ipotecaria giudiziale n. 19 del 01/06/2016 4737/699 [REDACTED]
- Decreto ingiuntivo n 1230/2015 del 06/06/2015 [REDACTED]
- Decreto ingiuntivo n 2825/2015 del 02/07/2015 [REDACTED]
- Decreto ingiuntivo n. 1082/2015 del 21/09/2015 2777/2015 [REDACTED]
- Atto di intervento [REDACTED]
- Atto di intervento [REDACTED]
- Atto di intervento [REDACTED]
- Decreto ingiuntivo n 1486/2015 del 16/06/2015 [REDACTED]

1.7 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

- Non rilevati



1.8 Riepil

1.9 logo dei valori di stima

LOTTO:

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Comune di Grumello Cre:

intestato alla

NCU Fg. 22 mapp. 416 cat. D/10 Rendita €. 1.302,28 (ex mapp. 248)

Comune di Grumello Cre:

intestato a

NCU Fg. 22 mapp. 414 cat. D/10 Rendita €. 1.538,00 (ex mapp. 13)

NCTR Fg. 22 mapp. 4	Qual. Serra	Cl. U Sup. Mq. 6550,00 R.D. €. 236,80 R.A. €. 108,25
NCTR Fg. 22 mapp. 12	Qual. Bosco Ceduo	Cl. U Sup. Mq. 600,00 R.D. €. 1,24 R.A. €. 0,22
NCTR Fg. 22 mapp. 16	Qual. Serra	Cl. U Sup. Mq. 9730,00 R.D. €. 331,66 R.A. €. 160,80
NCTR Fg. 22 mapp. 159	Qual. Bosco Ceduo	Cl. U Sup. Mq. 160,00 R.D. €. 0,33 R.A. €. 0,06
NCTR Fg. 22 mapp. 160	Qual. Sem Irr	Cl. 2 Sup. Mq. 460,00 R.D. €. 3,09 R.A. €. 4,28
NCTR Fg. 22 mapp. 161	Qual. Serra	Cl. U Sup. Mq. 1130,00 R.D. €. 236,80 R.A. €. 108,25

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 373.138,40

diconsi Euro Trecentosettantatremilacentotrentotto/40

(vedasi analisi estimativa)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 275.900,00

diconsi Euro Duecentosettantacinquemilanovecento/00

(vedasi analisi estimativa)



1.10 Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del *"più probabile valore in libero mercato"* e del *"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"* nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."



Assunzioni limitative

Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza dell'attuale conduttore Sig. Hazim Azeddine.

Non sono stati effettuati occlusi statici o di funzionamento degli impianti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute.

I dati di comparazione sono stati selezionati in virtù della migliore attinenza al subject, prediligendo le fonti più attendibili (atti e contratti preliminari registrati in primis, annunci pubblicitari per cui è stato possibile interpellare l'agenzia ed ottenere informazioni circa eventuali recenti trattative intercorse ed ottenendo informazioni circa la percentuale di sconto medio, generalmente rilevabile, per il segmento di mercato individuato rispetto al prezzo pubblicizzato).

Il computo delle superfici è stato effettuato sulla base della documentazione reperita in catasto previo rilievo in sito delle principali direttrici rilevate in loco.

Le certificazioni urbanistiche, catastali, di provenienza e le altre documentazioni sono state recuperate direttamente dallo scrivente presso i vari Uffici di competenza.

La validità dei valori espressi si intende limitata all'attuale momento storico e condizioni del mercato immobiliare locale, nonché all'ordinario mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene rilevate (vedasi documentazione fotografica allegata).

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU - Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati, in quanto opere di vendita frazionata delle unità immobiliari esistenti e/o di cambio di destinazione d'uso, comporterebbero costi e tempi per la realizzazione di tali modifiche importanti e con un rischio immobiliare di potenziale vendita/collocazione del bene trasformato non calcolabile a breve periodo.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

☐ Metodo COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO; è un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza, con note per limiti ed assunzioni

☐ METODO DEL CONTRONTO DI MERCATO su base valori Omi è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.



1.11 Dichiarazione di rispondenzaIl sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Cremona: **LOSI Geom. MAURIZIO**

Perito incaricato	MAURIZIO LOSI	Titolo	Geometra	Provincia	CR
Ordine/Albo	Collegio dei Geometri	n. iscrizione	1.377		
Accreditamenti	Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)	n. iscrizione	VI-0039	Ente:	Kiwa - Accredia
Accreditamenti	Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)	n. iscrizione	P150013VI	Ente:	Ricec - Accredia
Accreditamenti	Titolo REV	n. iscrizione	REV-IT/CNGeGI/2021/43	Ente:	TEGoVA
Recapiti	Tel. 0372 785223 info@mauriziosilosi.it     				

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHLARA

Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.

Di non aver agito in conflitto di interesse.

Di aver svolto il proprio lavoro nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.

Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.

La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.

Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.

E' 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 di persona la proprietà.

Cremona, li 10/12/2020



1.12 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- 1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato*
- 2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata*
- 3. Elaborati fotografici degli esterni ed interni*
- 4. Atto di provenienza*
- 5. Titoli autorizzativi*
- 6. Estratto mappa catastale*
- 7. Schede catastali*
- 8. Visure storiche catastali*
- 9. Ispezioni telematiche*
- 10. Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica*



1.13 Riepilogo dei valori di stima

LOTTO unico:

Strutture produttive da regolarizzare catastalmente ed urbanisticamente, accessori, terreni agricoli in parte coperti da serre mobili, il tutto inserito in un più ampio contesto vivaistico.

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Comune di Grumello Cremona

intestato al

NCU Fg. 22 mapp. 416 cat. D/10 Rendita €. 1.302,28 (ex mapp. 248)

Comune di Grumello Cremona

intestato al

NCU Fg. 22 mapp. 424 cat. D/10 Rendita €. 1.538,00 (ex mapp. 13)

Comune di Grumello Cremona

intestato al Sig. Montanaro Gianmario

NCTR Fg. 22 mapp. 4 Qual. Serra Cl. U Sup. Mq. 6550,00 R.D. €. 236,80 R.A. €. 108,25

NCTR Fg. 22 mapp. 13 Qual. Bosco Ceduo Cl. U Sup. Mq. 600,00 R.D. €. 1,24 R.A. €. 0,22

NCTR Fg. 22 mapp. 16 Qual. Serra Cl. U Sup. Mq. 9730,00 R.D. €. 331,66 R.A. €. 160,80

NCTR Fg. 22 mapp. 159 Qual. Bosco Ceduo Cl. U Sup. Mq. 160,00 R.D. €. 0,33 R.A. €. 0,06

NCTR Fg. 22 mapp. 160 Qual. Sem. In Cl. 2 Sup. Mq. 460,00 R.D. €. 3,09 R.A. €. 4,28

NCTR Fg. 22 mapp. 151 Qual. Serre Cl. U Sup. Mq. 1130,00 R.D. €. 236,80 R.A. €. 108,25

Più probabile valore in libero mercato :

€. 373.138,40

diconsi Euro Trecentosettantatremilacentotrentotto/40

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) :

€ 275.900,00

diconsi Euro Duecentosettantacinquemilanovecento/00

determinato con il criteri e metodologia di stima allegate.

Cremona, li 10/12/2020

Il C.T.U.

Maurizio Geom. Losi

