

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 30/2023 R.G. FALL.

CON SEDE IN

GIUDICE DELEGATO DOTT. ANDREA GIBELLI

CURATORE DOTT. CORRADO MARANGONI

PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI

SOMMARIO:

- 01. OGGETTO DELL'INCARICO.....pag. 02
- 02. LIMITI E RISERVE
 - premesse estimative..... pag. 02
 - riserve sulla descrizione degli immobili.....pag. 02
 - riserve sulla conformità urbanistica..... pag. 03
 - riserve sul valore dei beni immobili..... pag. 03
- 03. CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI..... pag. 03
- 04. IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DEI BENI IMMOBILI.....pag. 04
- 05. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI
LOTTO 1 – Cremona (CR) – via Antiche Fornaci n. 35, 37, 39 e via Dante Ruffini n. 34
 - identificazione catastale..... pag. 05
 - intestatari..... pag. 05
 - confini..... pag. 05
 - inquadramento urbanistico..... pag. 06
 - descrizione..... pag. 06
 - certificazione energetica..... pag. 08
 - posizione edilizia e urbanistica..... pag. 08
 - conformità progettuale e catastale..... pag. 09
 - provenienze..... pag. 10
 - trascrizioni pregiudizievoli..... pag. 10
 - accertamento dello stato di possesso del bene..... pag. 11
 - valore di mercato stimato..... pag. 11

ALLEGATI

- Allegato 1 – documentazione catastale;
- Allegato 2 – documentazione urbanistica;
- Allegato 3 – documentazione ipotecaria;
- Allegato 4 – documentazione fotografica.

01. OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto **Geom. Glauco Zunica**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Mantova al n. 2570 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Mantova al n. 727, con studio in Mantova via Valsesia n. 59, è stato nominato in data 24.01.2024 quale Esperto Stimatore dal Curatore Dott. Corrado Marangoni, nella procedura di Liquidazione Giudiziale **n. 30/2023** ' " , con sede in al fine della determinazione del valore di mercato dei beni immobili di proprietà della Società in Liquidazione Giudiziale.

Assunte le opportune informazioni presso il Curatore Dott. Corrado Marangoni e presso terzi interessati, compiute le opportune ispezioni catastali, ipotecarie ed amministrative, lo scrivente ha proceduto ad effettuare, nella sua qualità di tecnico incaricato e nell'assolvimento dell'incarico assegnatogli, tutti i sopralluoghi ritenuti necessari dei beni oggetto della presente relazione.

02. LIMITI E RISERVE

Premesse estimative:

nell'affrontare una valutazione di beni il perito è prioritariamente chiamato ad individuare le finalità che tale stima deve perseguire; deve scegliere tra le diverse soluzioni metodologiche elaborate dalla dottrina e utilizzate nella prassi, quella che meglio si adatta alla fattispecie oggetto dell'incarico e che più razionalmente consente di raggiungere le finalità del processo di valutazione.

In linea teorica, la relazione di stima è volta a tutelare interessi diversi e spesso contrapposti.

Secondo la prassi consolidata, il perito deve pervenire ad una valutazione dei beni in oggetto che risulti quanto più possibile: astratta, ovvero non condizionata da interessi particolari, razionale, ovvero costruita e ragionata attraverso un processo logico, argomentabile e condivisibile, obiettiva, ovvero facilmente dimostrabile, stabile, ovvero non influenzata da elementi rapidamente mutevoli.

Secondo la dottrina e la prassi professionale più consolidata, la scelta del metodo di valutazione è funzione della finalità della stima, della realtà dell'oggetto di valutazione e della tipologia.

Stanti le considerazioni esposte, i valori che verranno individuati nella relazione di stima che segue devono essere considerati dei valori attuali, ovvero valori che nelle presenti condizioni di mercato possono essere ragionevolmente attribuiti ai beni oggetto di stima.

Riserve sulla descrizione degli immobili:

in merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti dell'immobile oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte sia dalla documentazione reperita durante l'accesso atti

presso il Comune di Cremona (CR) che dalle informazioni fornite dalla Società in liquidazione.

Riserve sulla conformità urbanistica:

in merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto 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 presente relazione.

Riserve sul valore dei beni immobili:

i valori che verranno individuati nella relazione che segue devono considerarsi valori di mercato ovvero valori che nelle presenti condizioni di mercato possono essere ragionevolmente attribuiti ai beni immobili oggetto di stima; ciò non esclude che le suddette stime potranno subire una svalutazione in considerazione sia della modalità di vendita liquidatoria (in considerazione del numero di tentativi di aggiudicazione), che dalla stagnazione del mercato immobiliare che comporta un eccesso di offerta nel settore di fabbricati oggetto di stima.

03. CRITERI DI STIMA BENI IMMOBILI

La perizia esposta nel documento che segue è stata redatta conformemente ai sottoesposti criteri al fine di poter procedere ad una corretta valutazione dei beni immobili di proprietà della Società in liquidazione:

- i. in fase preliminare si sono reperiti tutti gli elementi che hanno dato origine alla richiesta di valutazione e ne permettono l'esito risolutivo;
- ii. reperimento e successiva analisi di informazioni e di dati particolarmente significativi, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;
- iii. effettuazione di tutti i sopralluoghi ed ispezioni necessarie alla constatazione dei beni immobili oggetto di stima;
- iv. reperimento, ove possibile, presso gli uffici di competenza, di ogni documento ufficiale necessario per stilare il presente documento;
- v. verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima;
- vi. disamina, ove possibile, di regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli uffici competenti;
- vii. determinazione del valore ordinario dei beni riferito all'attualità, previa elaborazione dei dati raccolti, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico - comparativi; nel caso

specifico la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili è avvenuta, ove possibile, mediante stima sintetica applicando il principio comparativo tra l'immobile oggetto di valutazione e immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili raffrontandoli, per una più completa e puntuale valutazione, sia con i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate al secondo semestre 2023 per quanto concerne i fabbricati che con la valorizzazione delle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per quanto concerne le aree edificabili, che tuttavia sono stati considerati dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare;

- viii. calcolo del valore reale mediante eventuali somme o detrazioni al valore ordinario e considerazioni finali.

L'individuazione del valore unitario degli immobili è stato improntato su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare odierno, tenuto conto della situazione di crisi che ha caratterizzato negli ultimi anni, a partire dal 2008, il mercato e del conseguente eccesso di offerta rispetto alla domanda e di una spiccata stagnazione delle compravendite.

La consistenza immobiliare (S.E.L.) è stata desunta per l'unità immobiliare ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona (CR), in mancanza di questi dalle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Cremona.

Si precisa che le valutazioni effettuate nella presente relazione sono da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

04. IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DEI BENI IMMOBILI

Esaminati gli atti messi a disposizione dal Curatore ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, lo scrivente ha individuato i seguenti beni immobili di proprietà della Società in liquidazione, suddivisi, per una migliore e più immediata lettura della presente relazione, nei seguenti lotti:

LOTTO 1 – Cremona (CR) – via Antiche Fornaci n. 35, 37, 39 e via Dante Ruffini n. 34:

piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare ad uso commerciale, sita nel Comune di Cremona (CR) – via Antiche Fornaci n. 35, 37, 39 e via Dante Ruffini n. 34, attualmente censito al Catasto Fabbricati e Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Cremona – Comune di Cremona come segue:

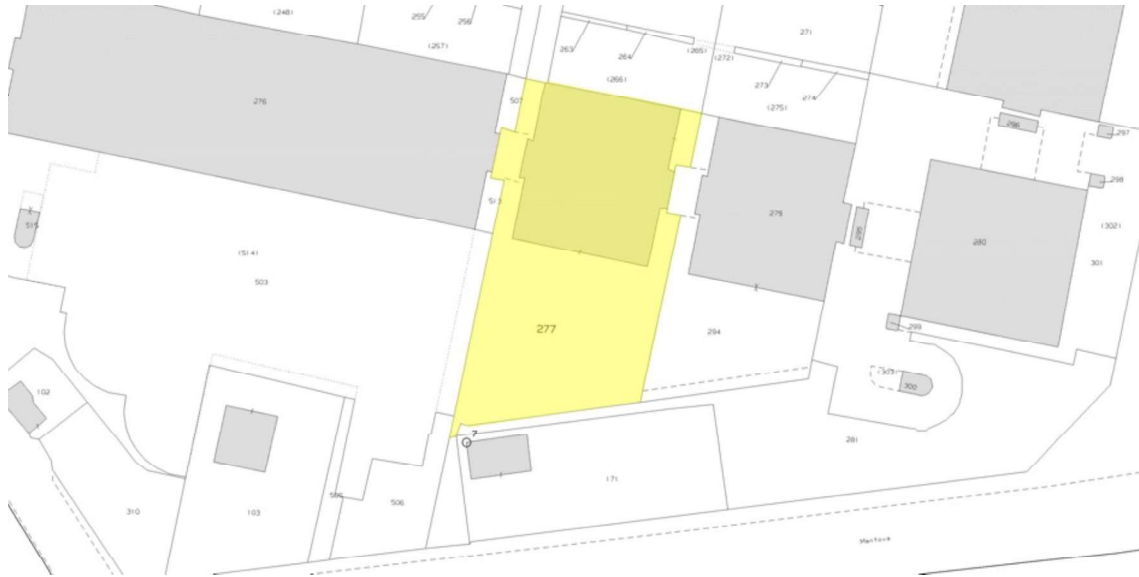
- fg. 47 mapp.le 277 sub. 515, zona cens. 2, cat. C/1, cl. 3, cons. 417 mq., sup. cat. totale 431 mq., rend. € 14.106,25.

05. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

LOTTO 1

BENE IMMOBILE COSTITUITO DA UNITA' AD USO COMMERCIALE SITO NEL COMUNE DI CREMONA (CR) – via Antiche Fornaci n. 35, 37, 39 e via Dante Ruffini n. 34:

Identificazione Catastale:



come già menzionato in precedenza il cespite costituente il LOTTO 1 risulta censito al Catasto Terreni Fabbricati dell' Agenzia del Territorio della Provincia di Cremona – Comune di Cremona e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 47 mapp.le 277 sub. 515, zona cens. 2, cat. C/1, cl. 3, cons. 417 mq., sup. cat. totale 431 mq., rend. € 14.106,25 - via Antiche Fornaci n. 35, 37, 39 e via Dante Ruffini n. 34 - p. T;

Intestatari:

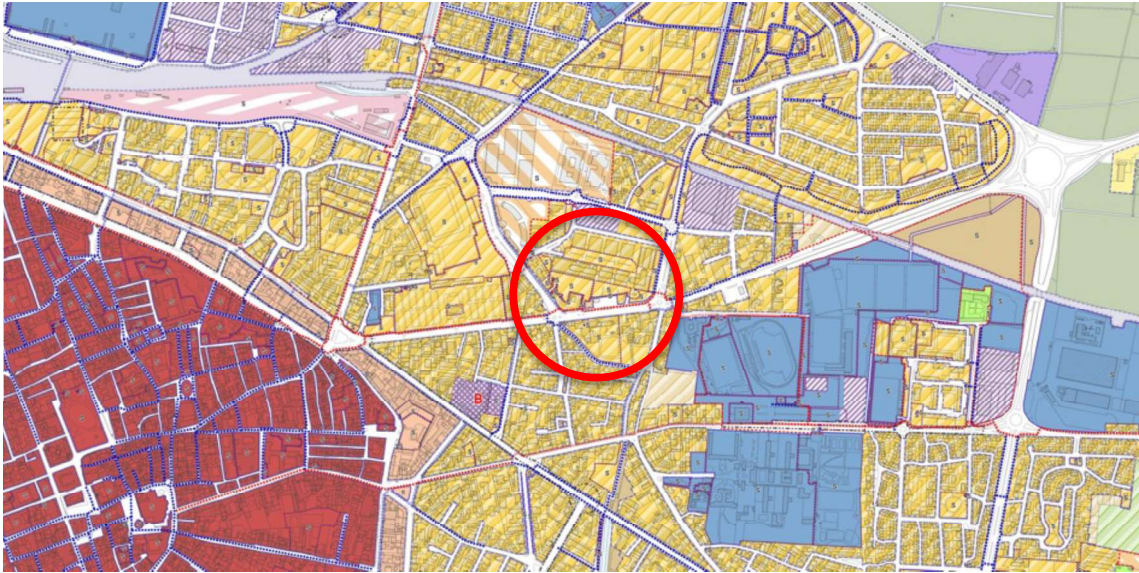
dalla documentazione reperita presso l' Agenzia del Territorio della Provincia di Cremona – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale l'immobile sopra descritto risulta intestato a:

- _____ per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Confini in senso N.E.S.O.:

quanto al mapp.le 277 sub. 515, con porticato ad uso pubblico con oltre via Antiche Fornaci, area ad uso pubblico, parti comuni quali vano scala e vano ascensore, ancora area ad uso pubblico, con porticato ad uso pubblico con oltre via Dante Ruffini, rag. mapp.le 277 sub. 514, rag. mapp.le 277 sub. 513 e rag. mapp.le 277 sub. 516.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. n. T117314/2024 e in planimetria catastale con data di presentazione 18.12.1999) e di fatto (si veda allegato n. 1).

Inquadramento Urbanistico:

dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cremona (CR) in data 02.02.2024 prat. n. 12/2024, si precisa quanto segue:

- il mapp.le 277 del fg. 47 è ricompreso nel "Tessuto urbano consolidato – CER.2 – Ambiti di seconda espansione" e in ambito di "Intervenibilità edilizia di riqualificazione" e gli interventi edificatori sugli stessi sono soggetti a quanto stabilito dagli artt. 17 e 21 delle Disposizioni Attuative del Piano di Governo del Territorio; inoltre risulta ricadere in zona a "Rischio archeologico – Aree a rischio archeologico" soggetta a quanto stabilito dall'art. 44 delle Disposizioni Attuative del Piano di Governo del Territorio

Il tutto come meglio specificato nelle Disposizioni Attuative del Piano di Governo del Territorio vigente e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (si veda allegato n. 2).

Descrizione:

trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale utilizzata per l'attività di scommesse sportive, il tutto ubicato nel Comune di Cremona (CR), via Antiche Fornaci n. 35, 37, 39 e

via Dante Ruffini n. 34.

La costruzione dell'immobile nel quale si colloca l'unità immobiliare risale all'anno 1992, edificato in forza di regolare Concessione Edilizia n. 0006/A del 14.01.1992 - prot. n. 007970 e successive varianti, come meglio sarà descritto in seguito.

Dal punto di vista costruttivo il maggior fabbricato, di sette piani fuori terra e uno interrato (così come indicato nel Collaudo Statico prot. n. 16326 del 01.11.1993), risulta costituito da un unico volume edificato in continuità ad altri immobili con volume simile.

Esternamente il maggior fabbricato si sviluppa a nord e a sud con due porticati su i quali si sviluppano le attività commerciali del compendio; il corpo di fabbrica è costituito da una struttura in c.a. e solai in piastre di calcestruzzo alleggerito; i muri di tamponamento sono realizzati in termolaterizio e presenta una copertura piana.

Dal punto di vista distributivo l'edificio, a cui si accede tramite ampio accesso carraiato prospiciente la via pubblica e da vano scala comune dotato di ascensore, è composto da un piano interrato adibito ad autorimesse e locali tecnici e da sette piani fuori terra dei quali il piano terra ospita attività commerciali, mentre i piani superiori presentano uffici e abitazioni.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione si sviluppa al piano terra del maggior fabbricato ed ha un accesso principale prospiciente il portico ad uso pubblico che costeggia via Dante Ruffini e un ingresso secondario prospiciente il portico ad uso pubblico che costeggia via Antiche Fornaci; distributivamente l'unità si compone di un'ampia zona principale di forma irregolare adibita a zona scommesse, di un blocco laterale nel quale sono collocati i servizi igienici e un ufficio e di altri due locali collocati sul lato opposto (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a circa 460,00 mq.). Nella zona dei locali bagni e in prossimità dell'ingresso si collocano il vano scala e l'ascensore comuni accessibili sia dall'esterno che dall'interno dell'unità immobiliare.

L'altezza dei locali principali, dove è presente un controsoffitto a quadrati ispezionabili, è pari a 3,00 ml., mentre dove non è presente il controsoffitto l'altezza è di 4,50 ml.

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'immobile si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue:

L'unità immobiliare risulta riscaldata e raffrescata da impianto composto ventilconvettori incassati nel controsoffitto e/o a parete con motocondensanti poste sulla parete esterna prospiciente via Antiche Fornaci; l'unità è dotata di impianto elettrico con distribuzione sotto traccia che prende origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi elettrici. L'acqua calda sanitaria dei servizi igienici è garantita mediante boiler elettrico.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di normale livello in quanto l'intera unità ha pavimentazione in ceramica monocottura o materiale simile; i serramenti sono formati da ante in alluminio dotate di vetrocamera.

L'ingresso principale è costituito da porta con ante scorrevoli automatiche.

I servizi igienici sono dotati di sanitari in vetrochina di colore bianco e pavimentazione in

ceramica monocottura o materiale similare.

Tutte le pareti risultano rivestite con intonaco con finitura a civile e tinteggiate con porzioni rivestite in cartongesso.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare discrete seppur con dotazioni impiantistiche vetuste.

Certificazione energetica:

dalla documentazione esaminata dallo scrivente e dalle verifiche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 1 risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 1903600032216 registrato il 29/02/2016 ai sensi del D.G.R. n. 8745 del 22.12.2008 della Regione Lombardia e s.m.i..

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona (CR), con richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo portale telematico il giorno 01.02.2024 e protocollata in pari data al n. 9955, si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Concessione Edilizia n. 0006/A del 14.01.1992 - prot. n. 007970 del 11.02.1992 rilasciata ad per "costruzione fabbricato pluripiano con negozi, uffici ed appartamenti";
- Denuncia opere in Cemento Armato prot. n. 16326 del 28.10.1992 e successiva integrazione del 14.09.1993 a firma del dott. Ing. Romano Sora per "lavori di costruzione fabbricato pluripiano con negozi, uffici ed appartamenti";
- Certificato di Collaudo Statico prot. n. 16326 del 01.11.1993 a firma del dott. Ing. Romano Sora;
- Variante n. 0230/B del 15.12.1993 alla Concessione Edilizia n. 0006/A – prot. n. 067459 del 16.12.1993 presentata dalla '.....
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 036614 del 01.07.1998 presentata da per "opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo";
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 069388 del 23.12.1998 presentata da , per "varianti a concessioni edilizie già rilasciate (D.I.A.) che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia";
- Cambio d'uso senza opere n. 125-1999 del 15.01.1999 presentata da per variazione dei locali "da destinazione commerciale a destinazione artigianale senza esecuzione di opere";

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 064975 del 25.11.1999 presentata da _____ per "opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo".

Inoltre si è reperito, nella documentazione messa a disposizione dal Comune di Cremona (CR) allo scrivente, il seguente documento:

- Richiesta di certificato di abitabilità n. A/2000/13610 del 20.03.00 presentata da Geom. Elvino a seguito di "ristrutturazione di un locale adibito ad attività commerciale";
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico redatta da "D.G.D. Elettroimpianti S.r.l." in data 28.02.2000;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario redatta da "Moretti termosanitari S.a.s." in data 01.03.2000.

Conformità progettuale e catastale:

- i. in merito alla conformità progettuale, presa in esame la documentazione reperita nell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona (CR) sopra riportata, lo stato dei luoghi risulta essere difforme per i seguenti elementi:
 - a. nella zona ufficio risulta tamponata una delle due porte di accesso;
 - b. nella parete sud verso il portico su via Antiche Fornaci è stata tamponata una porta d'ingresso;
 - c. nell'area negozio risultano essere state realizzate delle ulteriori pareti divisorie al fine di ricavare un'area per il pagamento delle scommesse e un locale il gioco con slot machine;
 - d. uno dei pilastri risulta rivestito con conseguenti maggiori dimensioni;
 - e. è stata realizzata una controparete sulla parete confinante con il sub. 514;
 - f. l'altezza dei locali principali risulta essere abbassata a 3,00 ml. tramite un controsoffitto.

Giova precisare inoltre che durante il sopralluogo effettuato si sono riscontrate lievi differenze nella geometria dei vani che a giudizio dello scrivente non costituiscono difformità edilizia in quanto le stesse rientrano nella tolleranza costruttiva di cui all'art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001.

Lo scrivente ritiene che le difformità rilevate siano emendabili mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Cremona (CR), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici e igienico-sanitari in vigore.

A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione del valore dell'immobile oggetto di stima pari a € 10.000,00, a fronte dei costi tecnico/amministrativi e oblativi da sostenere per emendare le sopra citate difformità, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione di titolo abilitativo, oggi non determinabili.

- ii. in merito alla conformità catastale, prese in esame le planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati dell' Agenzia del Territorio della Provincia di Cremona - Comune di Cremona con data di presentazione del 18.12.1999, le stesse risultano difformi per i seguenti elementi:
- a. nella zona ufficio risulta tamponata una delle due porte di accesso;
 - b. nella parete sud verso il portico su via Antiche Fornaci è stata tamponata una porta d'ingresso;
 - c. nell' area negozio risultano essere state realizzate delle ulteriori pareti divisorie al fine di ricavare un' area per il pagamento delle scommesse e un locale il gioco con slot machine;
 - d. uno dei pilastri risulta rivestito con conseguenti maggiori dimensioni;
 - e. è stata realizzata una controparete sulla parete confinante con il sub. 514;
 - f. l'altezza dei locali principali risulta essere abbassata a 3,00 ml. tramite un controsoffitto.

A seguito delle difformità catastali riscontrate in fase di sopralluogo e sopra descritte, sarà necessario prima del trasferimento dell'immobile oggetto di stima, procedere alla predisposizione di nuove planimetrie, a cura e spese della procedura, in modo tale che la stessa sia conforme a quanto previsto dalla normativa vigente in materia catastale.

Provenienze:

- i. in virtù di atto di compravendita in data 01.02.2000 n. 91200/14498 di rep. e racc. Notaio Ambrogio Squintani di Cremona, ivi trascritto in data 02.02.2000 ai nn. 775/513, l'immobile in oggetto passò alla Società ' ' con
- ii. in virtù di atto in data di compravendita in data 03.02.2009 n. 115318/22622 di rep. e racc. Notaio Ambrogio Squintani di Cremona, ivi trascritto in data 05.02.2009 ai nn. 966/567, l'immobile in oggetto passò alla Società ' ' con
- iii. in virtù di atto di trasformazione di Società in data 10.07.2014 nn. 45665/13074 di rep. e racc. Notaio Fabio Vaini di Mantova, ivi trascritto in data 15.07.2014 ai nn. 4971/3643, la Società ' ' con

, si trasformava nella Società ' ' con

Trascrizioni pregiudizievoli:

- i. ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Cremona in data 29.08.2017 ai nn. 7175/1031, per € 211.402,92, a favore di "AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE", con

a garanzia di € 105.701,46;

- ii. ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Cremona in data 31.10.2022 ai nn. 10160/1663, per € 75.934,10, a favore di "ABACO S.p.A.", con sede in Padova, c.f. 02391510266, contro
a garanzia di € 37.967,05;
- iii. sentenza dichiarativa di fallimento in fase di trascrizione.

Accertamento dello stato di possesso del bene:

dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione fornita dal Curatore si prende atto che gli immobili costituenti il LOTTO 1 risultano oggetto di Contratto di Locazione commerciale stipulato il 15.02.2016 registrato il 24.03.2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona al n. 1668 serie 3T, con scadenza il 14.02.2022 prorogata al 14.02.2028 a favore della Società ' ; il canone annuo di locazione è stato concordato tra le parti in € 36.000,00.

Valore di mercato stimato:

la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile viene eseguita mediante descrizione della consistenza immobiliare, adottando come parametro la superficie lorda commerciale, la quale è in ogni caso da ritenersi puramente orientativa.

Nel merito le superfici sono state arrotondate al metro quadrato e quantificate mediante misure grafiche dagli elaborati progettuali reperiti e allegati alla presente, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

Per quanto concerne la stima dei beni, lo scrivente, valutato lo stato manutentivo e di conservazione, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al secondo semestre 2023, che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato i valori di seguito esposti.

Sono state inoltre adottate le necessarie svalutazioni per le difformità urbanistiche così come indicato nel paragrafo "*conformità progettuale e catastale*" e per la mancanza di garanzie del bene posto in vendita forzata.

La valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

| Negozio, via Antiche Fornaci n. 35-37-39 - via Dante Ruffini n. 34, Cremona | Superficie lorda | Coefficiente di adeguamento | Superficie ragguagliata |
|---|------------------|---|----------------------------|
| Negozio (fig. 47 mapp.le 277 sub. 515) | | | |
| piano terra | mq. | 460,00 | 1,00 |
| | mq. | | 460,00 |
| sup. totale ragguagliata | | | mq. 460,00 |
| Valore totale stimato (arrotondato) | | mq. 460,00 x €/mq. 1.150,00 = € 530.000,00 | |
| Svalutaz. per difformità urbanistiche | | | -€ 10.000,00 |
| Svalutaz. per assenza di garanzie (pari a circa il 10% del val. tot.) | | | -€ 60.000,00 |
| Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato) | | € 460.000,00 | |
| (euro quattrocentosessantamila/00) | | | |

Il presente documento si compone di dodici pagine di relazione tecnica oltre allegati.

Mantova, 10.06.2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Glauco Zunica



ALLEGATI

- Allegato 1 – documentazione catastale;
- Allegato 2 – documentazione urbanistica;
- Allegato 3 – documentazione ipotecaria;
- Allegato 4 – documentazione fotografica.