

CARLO CORISELLI GEOMETRA CF. CRS CRL 64T07 D150K-26100 CREMONA VIA BONOMELLI 24 TEL.0372-22418

RELAZIONE

DI STIMA

PROCEDURA 213/2022 R.G.E.
DOVALUE SPA/IN.

CREMONA, 08.05.2023

IL TECNICO INCARICATO

carlocoriselligeometra



PERIZIA DI STIMA

redatta dallo scrivente Geom. Carlo Coriselli titolare dello Studio Tecnico Coriselli con sede in Cremona Via Bonomelli 24, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1355, su spett.le incarico del Tribunale di Cremona e relativa accettazione dell'incarico e giuramento telematico in data 13.02.2023 inerente la procedura n. 213/2022 relativa alle unità immobiliari e relative pertinenze poste in Piadena Drizzona (CR) Via Matteotti di proprietà (_ _ _ _ _) onde poterne determinare il valore attuale a fronte di sopralluogo in data 20.04.2023-

1. - NOTE GENERALI-DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Trattasi di n. 2 unità immobiliari a destinazione commerciale posti al piano terreno dell'edificio condominiale poste in zona semicentrale con possibilità di parcheggio.-

Le due unità (una confinate con l'atra) sono rispettivamente così composte

Sub. 1

Unico locale fronte strada con annesso locale retro

Sub. 2

Unico locale fronte strada ed annesso locale retro

Lo stato d'uso, manutenzione e conservazione è buono, i pavimenti interni sono in marmettoni, serramenti esterni (vetrine) in alluminio e vetri semplici, finestre in legno e vetri semplici, serramenti interni in legno, impianto di riscaldamento e raffrescamento con motore esterno e unità interna (split) con caldaia per produzione acqua calda, termosifoni in alluminio, impianto elettrico sotto traccia entrambi a norma con le vigenti norme in materia.-

L'immobile oggetto di perizia risulta essere stato edificato in base alla Licenza Edilizia in data 30.08.1968 n. 197 di prot. rilasciata dal Sindaco del Comune di Piadena e successiva variante in data 04.07.1969 n. 197 di prot. .-



Dalle verifiche effettuate le unità in oggetto risultano essere conformi sia alla documentazione catastale che a quella urbanistica in quanto non si sono riscontrate difformità con lo stato di fatto.-

Per una migliore identificazione dei beni si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia di stima.-

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano essere il sub. 1 occupata dalla Proprietà mentre il sub. 2 locata con contratto di affitto registrato presso l'Ufficio Territoriale di DPCR UT CASALMAGGIORE acquisito con prot. 22042819500435016-000001 proroga di contratto di locazione in data 28.04.2022 con scadenza 31.03.2027 in riferimento al contratto di locazione registrato a Casalmaggiore anno 2012 serie 3 n. 1382 che alla presente si allega in copia.-

L'unità immobiliare di cui al sub. 1 è dotata di APE in classe energetica E 387,54 kWh/m2 anno mentre l'unità immobiliare di cui al sub. 2 è dotata di APE in classe energetica D 290,52 kWh/m2 anno che alla presente vengono allegate

2.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di relazione risultano identificati all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Cremona-Territorio nel modo che segue:

Fg. 6 mappale 494 sub. 1 Via Matteotti 15-17 p. T z.c. U cat. C/1 cl. 3 mq. 22 superficie catastale totale 28 mq. R.C. € 139,75

Fg. 6 mappale 494 sub. 2 Via Matteotti 15-17 p. T z.c. U cat. C/1 cl. 3 mq. 27 superficie catastale totale 31 mq. R.C. € 171,52

3.- CONFINI NEL COMPLESSO

Le due unità immobiliari sono così coerenziate

3.1. SUB. 1

A NORD cortile condominiale

A EST ragioni di cui al sub. 2



A SUD spazio condominiale indi la Via Matteotti

A OVEST la Via Privata

3.2. SUB. 2

A NORD cortile condominiale

A EST altre ragioni

A SUD spazio condominiale indi la Via Matteotti

A OVEST ragioni di cui al sub. 1

4.- ACCESSO

Alle unità immobiliari oggetto di perizia si accede, in maniera autonoma per ogni singola unità, direttamente dalla Via Matteotti.-

5.-PROVENIENZA-IPOTECHE-PIGNORAMENTI

All'attuale proprietario i beni oggetto di perizia di stima pervennero per atto di compravendita a firma del Dr. Chizzini Dante di Viadana (MN) in data 29.03.2002 n. 132702 di rep. e n. 18698 di racc. registrato a Suzzara (MN) Sezione Staccata di Viadana (MN) in data 10.04.2002 al n. 576 serie 1V che si allega in copia.-

Ipoteca volontaria nascente da ipoteca in rinnovazione iscrizione nn. 8362/1338 del 06.09.2022 a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Frediani Simone di Bedizzole (BS) in data 27.11.2002 n. 40808 di rep. a favore di MELIORBANCA S.p.A. con sede in Milano c.f. 00651540585 contro debitore non datore con importo capitale euro 82.500,00 importo totale euro 165.000,00 (rinnovazione di ipoteca iscritta il 02.12.2002 al n. 2392)

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscrizione n. 8431/1315 del 16.10.2019 ruolo e avviso di addebito esecutivo emessa dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma in data 15.10.2019 n. 1356/3519 a favore di Agenzia delle Entrate -Riscossione con sede in Roma c.f. 13756881002 (domicilio ipotecario in



Via Filzi 40/f Cremona) contro importo capitale euro 29.097,40
importo totale euro 58.194,80

Trascrizione n. 12427/8684 del 28.12.2022 nascente da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Cremona in data 19.11.2022 n. 3281 a favore di Sestante Finance srl con sede in Roma c.f. 03367430968 (domicilio ipotecario c/o Avv. Gagliardi Raffaele in Cremona) contro

6.-VALORE DI MERCATO

Il sottoscritto Tecnico, ad evasione dell'incarico ricevuto, con buona conoscenza del mercato immobiliare della zona in considerazione al fatto che sta già operando da tempo nel territorio circostante, a seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate, il borsino immobiliare di Cremona e Provincia, le agenzie immobiliari della zona, tenuto altresì conto dell'attuale momento del mercato immobiliare e valutati immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, utilizzando il valore medio, attribuisce un valore commerciale totale della intera proprietà pari a

€ 43.500,00

(dicomi euro quarantatremilacinquecento/00)

così risultante:

negozio sub. 1	mq.	38,04 x 1,00 =	mq.	38,04
negozio sub.2	mq.	39,20 x 1,00 =	mq.	39,20
		Totale	mq.	

mq. 77,24 x €/mq. 565,00 = € 43.640,60 arrotondato a € 43.500,00



7.-FORMAZIONE LOTTI

Considerato lo stato di fatto è possibile creare n. 2 lotti in quanto le unità sono indipendenti e pertanto risultano alienabili singolarmente senza alcun tipo di divisione ed alcuna spesa ulteriore.-

LOTTO 1 NEGOZIO SUB. 1 € 21.492,60 arrotondato a € 21.500,00

LOTTO 2 NEGOZIO SUB. 2 € 22.148,00 arrotondato a € 22.000,00

Il sottoscritto Consulente Tecnico avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n. 6 pagine con n. 9 allegati che ne costituiscono parte integrante.

L'elaborato peritale è depositato in cancelleria in n. 1 copia cartacea originale.-

Cremona, li 08.05.2023

Il Tecnico

carlocoriselligeometra

ALLEGATI

- documentazione catastale
- documentazione fotografica
- certificati energetici
- certificati anagrafici
- contratto di locazione
- titolo di proprietà
- avvenuta consegna alle parti Studio Legale Avv. Raffaele Gagliardi per il creditore ed I.V.G. di Cremona per il debitore
- ricevute spese sostenute
- richiesta di liquidazione

