

PROSPETTO DI VALUTAZIONE

MARKET APPROACH

TRIBUNALE DI CREMONA UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

doc A/3

ESECUZIONE IMMOBILIARE: 80 / 2022
GIUDICE DELL'ESECUZIONE GOT avv. LUCIA VALLA
AUSILIARIO DEL GIUDICE: CATTANEO geom. GIOVANNI
DATA DELLA STIMA (gg/mm/aaaa) 31/07/2023
CREDITORE PROCEDENTE: CF LIBERTY SERVICING S.P.A.
DEBITORE XXXXXXXXXX



IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Provincia CREMONA
Comune CREMONA
Identificazione Catastale foglio 88
mappale 55 - 57 - 55
subalterno 512 - 508 513

ABITAZIONE E CANTINA

Pizzighettone, lì 31/07/2023

in fede
CATTANEO geom. GIOVANNI

PROSPETTO DI VALUTAZIONE

metodo di confronto del mercato

tabella dei dati

CARATTERISTICA	CODICE	COMPARABILI			Subject
		COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	
prezzo totale	PRZ	250 000,00	340 000,00	140 265,98	???
data vendita comparabile	DAT	29,00	30,00	2,00	0,00
sup. principale	SUP	176,00	183,33	95,00	83,12
superficie esterna	SUE	0,00	352,00	117,00	0,00
balconi	POR	16,83	35,55	8,00	0,00
portici	BAL	0,00	0,00	0,00	0,00
cantina	TER	5,93	0,00	0,00	8,28
soffitta	AUT	35,29	0,00	0,00	0,00
mansarda	PAS	0,00	0,00	0,00	0,00
autorimessa	CAN	23,21	27,62	41,00	0,00
rustici/loc. caldaia	SOF	0,00	0,00	0,00	0,00
livello di piano - senza ascensore	LIV	0,00	0,00	0,00	0,00
impianto riscaldamento classico	IMP1	1,00	1,00	0,00	1,00
impianto di riscaldamento ad alta efficienza	IMP2	0,00	0,00	0,00	0,00
servizi igienici	SER	2,00	2,00	0,00	2,00
solare termico	SOL	0,00	0,00	0,00	0,00
fotovoltaico	FOT	0,00	0,00	0,00	0,00
isolamento	ISO	0,00	1,00	0,00	0,00
stato di manutenzione dell'immobile	SMI	3,00	5,00	4,00	5,00
stato di manutenzione degli accessori	SMA	5,00	5,00	4,00	5,00
grado di finitura dell'immobile	GFI	4,00	5,00	3,00	3,00
classe energetica	CLE	7,00	6,00	3,00	7,00

riepilogo degli indici mercantili e dei prezzi marginali

riepilogo indici mercantili

saggio annuale di svalutazione/rivalutazione ricavato da tabelle di andamento del mercato immobiliare (es. OMI,...)	-4,1233%
rapporto mercantile sup. principale	100,00%
rapporto mercantile balconi	35,00%
rapporto mercantile portici	30,00%
rapporto mercantile cantina	35,00%
rapporto mercantile soffitta	50,00%
rapporto mercantile mansarda	50,00%
rapporto mercantile autorimessa	160,00%
rapporto mercantile rustici/loc. caldaia	20,00%
saggio del livello di piano	0,50%

valore unitario aree edificabili

F1	Senza area esterna
F2	Area con rapporto complementare
F3	Area con valore medio unitario

formula scelta F1

0

costo intervento manutenzione e finitura [€]

costo manutenzione	da 1 a 2	110,00 € /mq
	da 2 a 3	140,00 € /mq
	da 3 a 4	120,00 € /mq
	da 4 a 5	320,00 € /mq
costo manutenzione (accessori)	da 1 a 2	50,00 € /mq
	da 2 a 3	70,00 € /mq
	da 3 a 4	150,00 € /mq
	da 4 a 5	120,00 € /mq
miglioramento grado finitura	da 1 a 2	230,00 € /mq
	da 2 a 3	50,00 € /mq
	da 3 a 4	80,00 € /mq
	da 4 a 5	340,00 € /mq

costo servizio igienico - [€]

	<i>vetustà</i>	<i>durata media</i>
costo servizio igienico nuovo	€ 28,00	€ 40,00

costo impianti - [€]

	<i>vetustà</i>	<i>durata media</i>
impianto riscaldamento classico	15	50
impianto di riscaldamento ad alta efficienza	15	50
costo installazione impianto solare termico	0	25
costo impianto fotovoltaico	0	25

costo impianti - [€]

isolamento	€ 10 000,00
------------	-------------

passaggio classe energetica - [€]

passaggio classe energetica (per classe)	€ 10,00
--	---------

analisi dei prezzi marginali

CARATTERISTICA	CODICE	COMPARABILI		
		COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3
data vendita comparabile	DAT	€ 859,01	€ 1 168,26	€ 481,96
sup. principale	SUP	€ 858,42	€ 858,42	€ 858,42
superficie esterna	SUE	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
balconi	POR	€ 300,45	€ 300,45	€ 300,45
portici	BAL	€ 257,53	€ 257,53	€ 257,53
cantina	TER	€ 300,45	€ 300,45	€ 300,45
soffitta	AUT	€ 429,21	€ 429,21	€ 429,21
mansarda	PAS	€ 429,21	€ 429,21	€ 429,21
autorimessa	CAN	€ 1 373,47	€ 1 373,47	€ 1 373,47
rustici/loc. caldaia	SOF	€ 171,68	€ 171,68	€ 171,68
livello di piano - senza ascensore	LIV	€ 1 243,78	€ 1 691,54	€ 697,84
impianto riscaldamento classico	IMP1	€ 4 550,00	€ 4 550,00	€ 4 550,00
impianto di riscaldamento ad alta efficienza	IMP2	€ 6 300,00	€ 6 300,00	€ 6 300,00
servizi igienici	SER	€ 3 000,00	€ 3 000,00	€ 3 000,00
solare termico	SOL	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
fotovoltaico	FOT	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
isolamento	ISO	€ 10 000,00	€ 10 000,00	€ 10 000,00
stato di manutenzione dell'immobile	SMI	da 5 a 3	da 5 a 5	da 5 a 4
stato di manutenzione degli accessori	SMA	da 5 a 5	da 5 a 5	da 5 a 4
grado di finitura dell'immobile	GFI	da 3 a 4	da 3 a 5	da 3 a 3
classe energetica	CLE	da 7 a 7	da 7 a 6	da 7 a 3

tabella di valutazione

CARATTERISTICA	CODICE	COMPARABILI		
		COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3
prezzo totale	PRZ	€ 250 000,00	€ 340 000,00	€ 140 265,98
data vendita comparabile	DAT	-€ 24 911,39	-€ 35 047,74	-€ 963,92
sup. principale	SUP	-€ 79 730,14	-€ 86 022,36	-€ 10 198,04
superficie esterna	SUE	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
balconi	BAL	-€ 5 056,53	-€ 10 680,90	-€ 2 403,58
portici	TER	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
cantina	TER	€ 706,05	€ 2 487,70	€ 2 487,70
soffitta	AUT	-€ 15 146,84	€ 0,00	€ 0,00
mansarda	PAS	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
autorimessa	CAN	-€ 31 878,32	-€ 37 935,34	-€ 56 312,41
rustici/loc. caldaia	SOF	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
livello di piano - senza ascensore	LIV	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
impianto riscaldamento classico	IMP1	€ 0,00	€ 0,00	€ 4 550,00
impianto di riscaldamento ad alta efficienza	IMP2	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
servizi igienici	SER	€ 0,00	€ 0,00	€ 6 000,00
solare termico	SOL	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
fotovoltaico	FOT	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
isolamento	ISO	€ 0,00	-€ 10 000,00	€ 0,00
stato di manutenzione dell'immobile	SMI	€ 36 572,80	€ 0,00	€ 26 598,40
stato di manutenzione degli accessori	SMA	€ 0,00	€ 0,00	€ 9 974,40
grado di finitura dell'immobile	GFI	-€ 6 649,60	-€ 34 910,40	€ 0,00
classe energetica	CLE	€ 0,00	-€ 831,20	-€ 3 324,80
TOTALE		€ 123 906,04	€ 127 059,76	€ 116 673,73

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%: **8,9% < 10%**

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

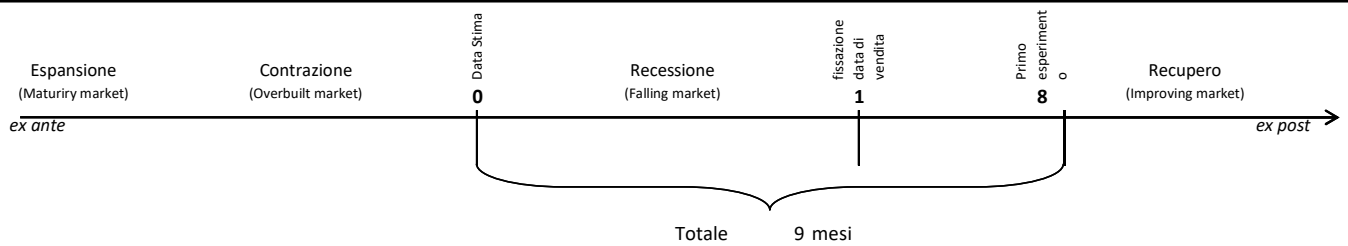
Valore di mercato (arrotondato)

€ 122 500,00

valore a m² commerciale

€ 1 424,09 /mq

analisi dell'orizzonte temporale espresso in mesi



	Mesi	
Data della stima	To	0
Intervallo tra data della stima e data di fissazione modalità di vendita	Ex post	1
Intervallo tra data di fissazione modalità vendita e aggiudicazione dell'immobile (tempi medi)	Ex post	8
Totale		9

Andamento del livello dei prezzi	Previsione del ciclo immobiliare alla data della disponibilità del bene		
	Previsione futura del saggio di variazione dei prezzi	annuo	-4,123%
	Frequenza periodale mensile	k	12
	Calcolo saggio periodale o equivalente mensile	mensile	-0,350%
Manutenzione Immobile	Stima quota di ammortamento annua per la mancata manutenzione dell'immobile	annuo	2,000%
	Frequenza periodale mensile	k	12
	Calcolo saggio periodale o equivalente mensile	mensile	0,168%
Assenza di garanzie sull'immobile	livello di rischio assunto per l'assenza di garanzie postume o sulla presenza di vizi occulti		10,00%

calcolo dei differenziali del valore in condizioni di vendita forzata

Valore di mercato		€ 122 500,00
Riduzione valore per fabbricato da ristrutturare (sulla base del costo di rinnovo CRESME)		€ 0,00
TOTALE		€ 122 500,00
Mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data disponibilità del bene		€ 0,00
Svalutazione dei prezzi di mercato tra la data di stima e la data di disponibilità del bene		-€ 3 860,67
Deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra la data della stima e la data di disponibilità del bene		-€ 1 854,44
Svalutazione per maggiore difficoltà di vendita della quota indivisa		€ 0,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato		-€ 12 250,00
Spese per pulizia, trasloco dei locali abbandonati		€ 0,00
Spese per sfratto in caso di occupazione (o per locazione) non legittima		€ 0,00
Oneri a carico dell'aggiudicatario	<i>Due diligence urbanistica:</i> per modifiche allo stato concessionato, pratica sanatoria, oblazione ed eventuali oneri	-€ 5 000,00
	<i>Due Diligence catastale:</i> per pratiche di regolarizzazione catastale	€ 0,00
	<i>Spese di Bonifica:</i> per la presenza di materiali tossico e/o nocivi (es. amianto, etc.)	€ 0,00
	<i>Spese Condominiali:</i> gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore	-€ 2 283,86
	Totale dei deprezzamenti	-€ 25 248,96
	Valore di stima in condizioni di vendita forzata	€ 97 251,04
	Riduzione in termini %	-20,61%

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

valore di mercato			€ 122 500,00
valore a m² commerciale	€ 122 500,00 / 86,02	mq. =	€ 1 424,09 /mq
Valore in condizione di vendita forzata			€ 97 000,00
valore a m² commerciale in vendita forzata	€ 97 000,00 / 86,02	mq. =	€ 1 127,64 /mq