

# PROSPETTO DI VALUTAZIONE

MARKET APPROACH

## TRIBUNALE DI CREMONA UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: 80 / 2020  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE GOT avv. LUCIA VALLA  
AUSILIARIO DEL GIUDICE: CATTANEO geom. GIOVANNI  
DATA DELLA STIMA (gg/mm/aaaa) 31/07/2023  
CREDITORE PROCEDENTE: **CELESTINO CERIVIGNO S.p.A.**  
DEBITORE **[REDACTED]**



### IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Provincia CREMONA  
Comune MONTODINE  
Identificazione Catastale foglio 3  
mappale 288 - 300  
subalterno 511 - 512

**CAPANNONI ARTIGIANALI**

Formigara, li 31/07/2023

in fede  
CATTANEO geom. GIOVANNI

**PROSPETTO DI VALUTAZIONE**

metodo di confronto del mercato

**tabella dei dati**

<b>CARATTERISTICA</b>	<b>CODICE</b>	<b>COMPARABILI</b>			<b>Subject</b>
		<b>COMP. 1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
prezzo totale	PRZ	230 000,00	-	-	???
data vendita comparabile	DAT	31,00	-	-	0,00
sup. principale	SUP	574,00	-	-	786,30
superficie esterna	SUE	3 186,00	-	-	566,00
uffici	UFF	0,00	-	-	23,20
soppalco	SOP	0,00	-	-	0,00
tettoia	TER	0,00	-	-	0,00
-		0,00	-	-	0,00
-		0,00	-	-	0,00
-		0,00	-	-	0,00
-		0,00	-	-	0,00
livello di piano - senza ascensore	LIV 0	0,00	-	-	0,00

## **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,...)	-4,2573%
rapporto mercantile sup. principale	100,00%
rapporto mercantile uffici	140,00%
rapporto mercantile soppalco	50,00%
rapporto mercantile tettoia	25,00%
rapporto mercantile -	0,00%
rapporto mercantile -	0,00%
rapporto mercantile -	0,00%
rapporto mercantile -	0,00%
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** **F2**

r.c./fabbricato 13,85%

**analisi dei prezzi marginali**

<u>CARATTERISTICA</u>	<u>CODICE</u>	<u>COMPARABILI</u>		
		COMP. 1	-	-
data vendita comparabile	DAT	€ 815,98	-	-
sup. principale	SUP	€ 345,20	-	-
superficie esterna	SUE	€ 10,00	-	-
uffici	UFF	€ 483,28	-	-
soppalco	SOP	€ 172,60	-	-
tettoia	TER	€ 86,30	-	-
-		€ 0,00	-	-
-		€ 0,00	-	-
-		€ 0,00	-	-
-		€ 0,00	-	-
livello di piano - senza ascensore	LIV	€ 1 144,28	-	-

**tabella di valutazione**

CARATTERISTICA	CODICE	COMPARABILI		
		COMP. 1	-	-
prezzo totale	PRZ	€ 230 000,00	-	-
data vendita comparabile	DAT	-€ 25 295,39	-	-
sup. principale	SUP	€ 73 286,03	-	-
superficie esterna	SUE	-€ 26 195,89	-	-
uffici	BAL	€ 11 212,11	-	-
soppalco	TER	€ 0,00	-	-
tettoia	TER	€ 0,00	-	-
-		€ 0,00	-	-
-		€ 0,00	-	-
-		€ 0,00	-	-
-		€ 0,00	-	-
livello di piano - senza ascensore	LIV	€ 0,00	-	-
<b>TOTALE</b>		<b>€ 263 006,86</b>	-	-

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%: **0,0% < 10%**

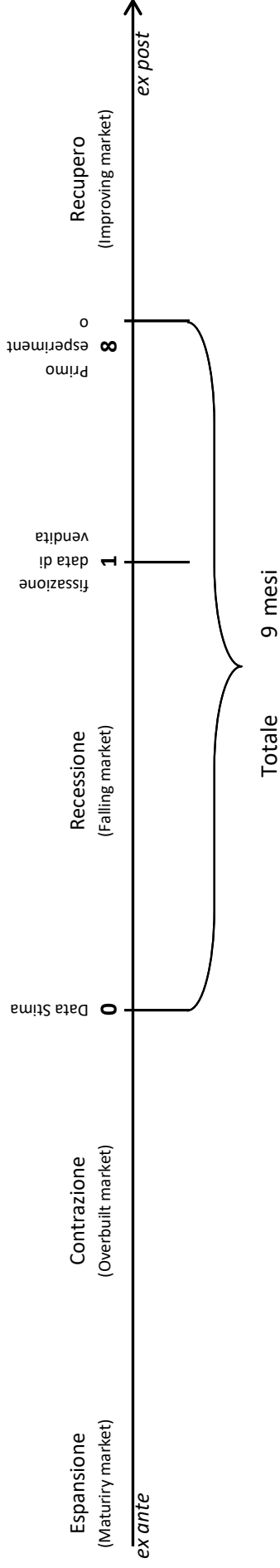
**Sintesi valutativa**

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) **€ 263 000,00**

valore a m<sup>2</sup> commerciale **€ 319,00 /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
<b>Totale</b>	<b>9</b>

Andamento del livello dei prezzi    Previsione del ciclo immobiliare alla data della disponibilità del bene  
 Previsione futura del saggio di variazione dei prezzi    annuo -4,257%  
 Frequenza periodale mensile    k 12  
 Calcolo saggio periodale o equivalente mensile    mensile -0,362%

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    5,00%

### calcolo dei differenziali del valore in condizioni di vendita forzata

Valore di mercato	€ 263 000,00
Riduzione valore per fabbricato da ristrutturare (sulla base del costo di rinnovo CRESME)	€ 0,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 263 000,00</b>
Mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data disponibilità del bene	-€ 10 404,92
Svalutazione dei prezzi di mercato tra la data di stima e la data di disponibilità del bene	-€ 8 563,31
Deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra la data della stima e la data di disponibilità del bene	-€ 3 981,36
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	-€ 13 150,00
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	-€ 4 500,00
<i>Due diligence urbanistica:</i> per modifiche allo stato concessionato, pratica sanatoria, oblazione ed eventuali oneri	
<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	€ 0,00
<b>Totale dei deprezzamenti</b>	<b>-€ 40 599,60</b>
<b>Valore di stima in condizioni di vendita forzata</b>	<b>€ 222 400,40</b>
Riduzione in termini %	-15,44%

### 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:

<b>valore di mercato</b>	€	<b>263 000,00</b>
<b>valore a m<sup>2</sup> commerciale</b>	€	<b>319,00 /mq</b>
<b>Valore in condizione di vendita forzata</b>	€	<b>222 000,00</b>
<b>valore a m<sup>2</sup> commerciale in vendita forzata</b>	€	<b>269,27 /mq</b>

**deduzioni per contratti affitto**

**Poste Attive**

affitto annuale

€ 20 000,00

**Poste Passive**

Quota di ammortamento

€ 20 000,00

x

2,00%

€ 400,00

Spese di manutenzione

€ 20 000,00

x

3,00%

€ 600,00

Spese di assicurazione

€ 20 000,00

x

1,50%

€ 300,00

Spese Imposte

€ 20 000,00

x

26,75%

€ 5 350,00

Sfitto e inesigibilità

€ 20 000,00

x

5,00%

€ 1 000,00

Spese Amministrazione

€ 20 000,00

x

2,00%

€ 400,00

**totale**

**€ 8 050,00**

**REDDITO NETTO ANNUALE**

annualità rimanenti

€ 11 950,00

montante

1,5833333333

€ 18 920,83

**REDDITO NETTO ATTUALIZZATO AFFITTI**

interessi mutuo acquisto

€ 14 487,02

-€ 24 891,94

**DETRAZIONE AFFITTO**

**-€ 10 404,92**