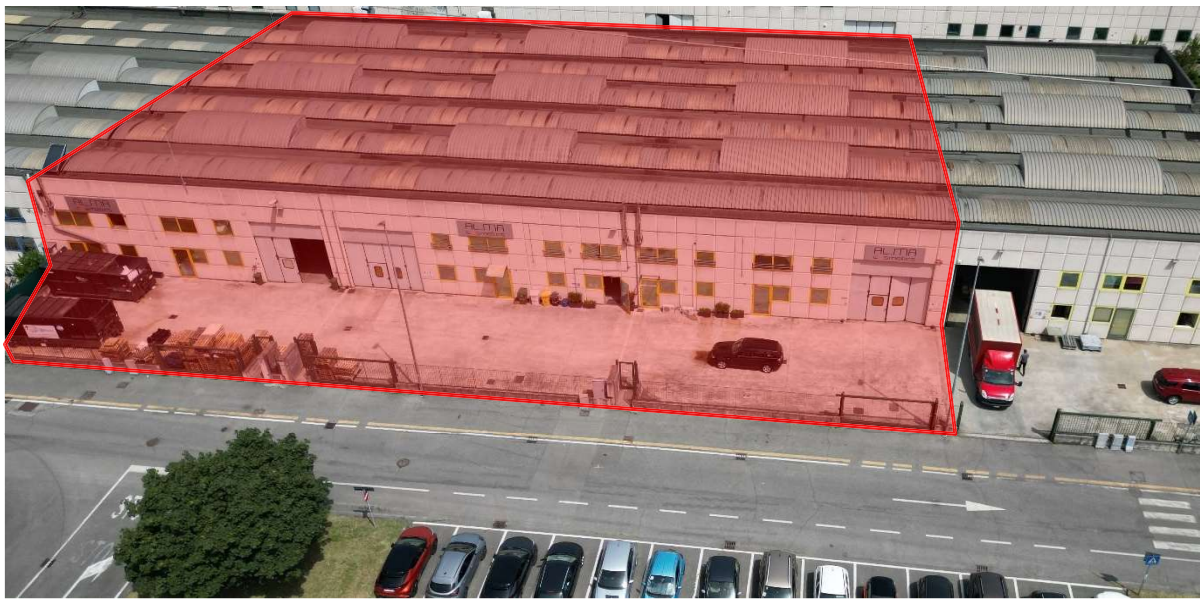


PROSPETTO DI VALUTAZIONE

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:
DEBITORE



IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Provincia CREMONA
Comune MONTODINE
Identificazione Catastale foglio 12
mappale 552 - 553 - 554
subalterno 501 - 501 - 501

CAPANNONI ARTIGIANALI

Formigara, li 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	380 000,00	208 000,00	234 600,00	???
data vendita comparabile	DAT	13,00	33,00	38,00	0,00
sup. principale	SUP	1 046,00	440,00	373,00	470,76
superficie esterna	SUE	820,00	399,00	310,00	937,87
zona lavorazione riscaldata con impianti	UFF	0,00	0,00	0,00	1 362,55
uffici	SOP	202,00	76,50	114,00	283,52
spogliatoi	TER	47,00	0,00	19,00	155,68
magazzino		67,00	43,50	66,00	0,00
-		0,00	0,00	0,00	0,00
stato di manutenzione dell'immobile	SMI	1,00	2,00	2,00	4,00
stato di manutenzione degli accessori	SMA	1,00	1,00	1,00	4,00

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 zona lavorazione riscaldata con irr	180,00%
rapporto mercantile uffici	200,00%
rapporto mercantile spogliatoi	150,00%
rapporto mercantile magazzino	80,00%
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 **F3**

val. unit. area edificabile 80,00 €

costo intervento manutenzione e finitura [€]

costo manutenzione	da 1 a 2	200,00 € /mq
	da 2 a 3	230,00 € /mq
	da 3 a 4	140,00 € /mq
	da 4 a 5	70,00 € /mq
costo manutenzione (accessori)	da 1 a 2	150,00 € /mq
	da 2 a 3	60,00 € /mq
	da 3 a 4	80,00 € /mq
	da 4 a 5	70,00 € /mq

analisi dei prezzi marginali

CARATTERISTICA	CODICE	COMPARABILI		
		COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3
data vendita comparabile	DAT	€ 1 348,14	€ 737,93	€ 832,30
sup. principale	SUP	€ 199,73	€ 199,73	€ 199,73
superficie esterna	SUE	€ 80,00	€ 80,00	€ 80,00
zona lavorazione riscaldata con impianti	UFF	€ 359,52	€ 359,52	€ 359,52
uffici	SOP	€ 399,47	€ 399,47	€ 399,47
spogliatoi	TER	€ 299,60	€ 299,60	€ 299,60
magazzino		€ 159,79	€ 159,79	€ 159,79
-		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
stato di manutenzione dell'immobile		da 4 a 1	da 4 a 2	da 4 a 2
stato di manutenzione degli accessori		da 4 a 1	da 4 a 1	da 4 a 1

tabella di valutazione

CARATTERISTICA	CODICE	COMPARABILI		
		COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3
prezzo totale	PRZ	€ 380 000,00	€ 208 000,00	€ 234 600,00
data vendita comparabile	DAT	-€ 17 525,84	-€ 24 351,69	-€ 31 627,40
sup. principale	SUP	-€ 114 894,51	€ 6 143,79	€ 19 525,92
superficie esterna	SUE	€ 9 429,60	€ 43 109,60	€ 50 229,60
zona lavorazione riscaldata con impianti	BAL	€ 489 863,60	€ 489 863,60	€ 489 863,60
uffici	TER	€ 32 564,50	€ 82 697,53	€ 67 717,54
spogliatoi	TER	€ 32 560,50	€ 46 641,69	€ 40 949,30
magazzino		-€ 10 705,70	-€ 6 950,71	-€ 10 545,91
-		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
stato di manutenzione dell'immobile		€ 268 333,20	€ 174 181,20	€ 174 181,20
stato di manutenzione degli accessori		€ 136 520,40	€ 136 520,40	€ 136 520,40
TOTALE		€ 1 206 145,75	€ 1 155 855,40	€ 1 171 414,24

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%: **4,4% < 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) **€ 1 178 000,00**

valore a m² commerciale **€ 497,82 /mq**

calcolo dei differenziali del valore in condizioni di vendita forzata

Valore di mercato	€ 1 178 000,00
Riduzione valore per fabbricato da ristrutturare (sulla base del costo di rinnovo CRESME)	€ 0,00
TOTALE	€ 1 178 000,00
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	-€ 38 355,83
Deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra la data della stima e la data di disponibilità del bene	-€ 17 832,88
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	-€ 58 900,00
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	€ 0,00
<i>Due diligence urbanistica:</i> per modifiche allo stato concessionato, pratica sanatoria, oblazione ed eventuali oneri	€ 0,00
<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	€ 0,00
Totale dei deprezzamenti	-€ 115 088,71
Valore di stima in condizioni di vendita forzata	€ 1 062 911,29
Riduzione in termini %	-9,77%

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	€ 1 178 000,00
valore a m² commerciale	€ 1 178 000,00 / 2366,30 mq. = € 497,82 /mq
Valore in condizione di vendita forzata	€ 1 063 000,00
valore a m² commerciale in vendita forzata	€ 1 063 000,00 / 2366,30 mq. = € 449,23 /mq

PROSPETTO DI VALUTAZIONE

metodo della capitalizzazione diretta

ricerca del saggio di capitalizzazione "MORTGAGE and EQUITY COMPONENT"

Saggio di interesse di mutuo *	s	3,79%
Durata del mutuo [anni] *	n	20
Saggio di capitalizzazione del mutuo mutuo	r	7,22%
Saggio rendimento dell'investimento immobiliare	lr	5,17%
Percentuale Erogazione del mutuo	LTV	1
Saggio capitalizzazione	I	6,40%

valore commerciale in libero mercato del bene

Reddito lordo ** 75 397,00 €

Valore capitalizzato 1 177 857,33 €

arrotondato a

1 178 000,00 €

* il dato del saggio di mutuo sopracitato viene ricavato dal sito "www.mutuonline.it", comparatore per la ricerca dei migliori tassi di mutuo attualmente disponibili alla data del 31/07/2023

** il reddito utilizzato è quello reale versato per l'immobile oggetto di valutazione, ma lo stesso è stato confrontato con altri immobili locati nella stessa zona e per i quali sono stati riscontrati gli stessi valori per mq/commerciale