

PROSPETTO DI VALUTAZIONE

MARKET APPROACH

TRIBUNALE DI CREMONA UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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: XXXXXXXXXX
DEBITORE XXXXXXXXXX



IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Provincia CREMONA
Comune CREMA
Identificazione Catastale foglio 31
mappale 517
subalterno 502

NEGOZIO

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	-	
prezzo totale	PRZ	142 000,00	127 600,50	-	???
data vendita comparabile	DAT	48,00	0,00	-	0,00
sup. principale	SUP	103,00	71,50	-	207,90
superficie esterna	SUE	0,00	0,00	-	0,00
balconi	POR	3,00	10,50	-	2,10
portici	BAL	0,00	0,00	-	0,00
cantina	TER	0,00	0,00	-	0,00
soffitta	AUT	0,00	0,00	-	0,00
mansarda	PAS	0,00	0,00	-	0,00
autorimessa	CAN	40,00	0,00	-	0,00
rustici/loc. caldaia	SOF	0,00	0,00	-	0,00
livello di piano - con ascensore	LIV	1,00	2,00	-	0,00
impianto riscaldamento classico	IMP1	1,00	1,00	-	1,00
impianto di riscaldamento ad alta efficienza	IMP2	0,00	0,00	-	0,00
servizi igienici	SER	1,00	1,00	-	1,00
solare termico	SOL	0,00	0,00	-	0,00
fotovoltaico	FOT	0,00	0,00	-	0,00
isolamento	ISO	0,00	0,00	-	0,00
stato di manutenzione dell'immobile	SMI	3,00	3,00	-	3,00
stato di manutenzione degli accessori	SMA	3,00	2,00	-	3,00
grado di finitura dell'immobile	GFI	2,00	3,00	-	3,00
classe energetica	CLE	7,00	6,00	-	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,...)	2,0408%
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	108,00%
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	280,00 € /mq
	da 3 a 4	590,00 € /mq
	da 4 a 5	340,00 € /mq

costo servizio igienico - [€]

	<i>vetustà</i>	<i>durata media</i>
costo servizio igienico nuovo	€ 10 000,00	€ 15,00 € 40,00

costo impianti - [€]

	<i>vetustà</i>	<i>durata media</i>
impianto riscaldamento classico	€ 6 500,00	15 50
impianto di riscaldamento ad alta efficienza	€ 9 000,00	15 50
costo installazione impianto solare termico	€ 0,00	0 25
costo impianto fotovoltaico	€ 0,00	0 25

costo impianti - [€]

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

passaggio classe energetica - [€]

passaggio classe energetica (per classe)	€ 15,00
--	---------

analisi dei prezzi marginali

<u>CARATTERISTICA</u>	<u>CODICE</u>	<u>COMPARABILI</u>		
		COMP. 1	COMP. 2	-
data vendita comparabile	DAT	-€ 241,50	-€ 217,01	-
sup. principale	SUP	€ 964,35	€ 964,35	-
superficie esterna	SUE	€ 0,00	€ 0,00	-
balconi	POR	€ 337,52	€ 337,52	-
portici	BAL	€ 289,30	€ 289,30	-
cantina	TER	€ 337,52	€ 337,52	-
soffitta	AUT	€ 482,17	€ 482,17	-
mansarda	PAS	€ 482,17	€ 482,17	-
autorimessa	CAN	€ 1 041,49	€ 1 041,49	-
rustici/loc. caldaia	SOF	€ 192,87	€ 192,87	-
livello di piano - con ascensore	LIV	€ 706,47	€ 634,83	-
impianto riscaldamento classico	IMP1	€ 4 550,00	€ 4 550,00	-
impianto di riscaldamento ad alta efficienza	IMP2	€ 6 300,00	€ 6 300,00	-
servizi igienici	SER	€ 6 250,00	€ 6 250,00	-
solare termico	SOL	€ 0,00	€ 0,00	-
fotovoltaico	FOT	€ 0,00	€ 0,00	-
isolamento	ISO	€ 10 000,00	€ 10 000,00	-
stato di manutenzione dell'immobile	SMI	da 3 a 3	da 3 a 3	-
stato di manutenzione degli accessori	SMA	da 3 a 3	da 3 a 2	-
grado di finitura dell'immobile	GFI	da 3 a 2	da 3 a 3	-
classe energetica	CLE	da 7 a 7	da 7 a 6	-

tabella di valutazione

CARATTERISTICA	CODICE	COMPARABILI		
		COMP. 1	COMP. 2	-
prezzo totale	PRZ	€ 142 000,00	€ 127 600,50	-
data vendita comparabile	DAT	€ 11 591,84	€ 0,00	-
sup. principale	SUP	€ 101 159,93	€ 131 536,84	-
superficie esterna	SUE	€ 0,00	€ 0,00	-
balconi	BAL	-€ 303,77	-€ 2 835,18	-
portici	TER	€ 0,00	€ 0,00	-
cantina	TER	€ 0,00	€ 0,00	-
soffitta	AUT	€ 0,00	€ 0,00	-
mansarda	PAS	€ 0,00	€ 0,00	-
autorimessa	CAN	-€ 41 659,76	€ 0,00	-
rustici/loc. caldaia	SOF	€ 0,00	€ 0,00	-
livello di piano - con ascensore	LIV	-€ 706,47	-€ 1 269,66	-
impianto riscaldamento classico	IMP1	€ 0,00	€ 0,00	-
impianto di riscaldamento ad alta efficienza	IMP2	€ 0,00	€ 0,00	-
servizi igienici	SER	€ 0,00	€ 0,00	-
solare termico	SOL	€ 0,00	€ 0,00	-
fotovoltaico	FOT	€ 0,00	€ 0,00	-
isolamento	ISO	€ 0,00	€ 0,00	-
stato di manutenzione dell'immobile	SMI	€ 0,00	€ 0,00	-
stato di manutenzione degli accessori	SMA	€ 0,00	€ 14 553,00	-
grado di finitura dell'immobile	GFI	€ 58 212,00	€ 0,00	-
classe energetica	CLE	€ 0,00	-€ 3 118,50	-
TOTALE		€ 270 293,77	€ 266 467,01	-

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

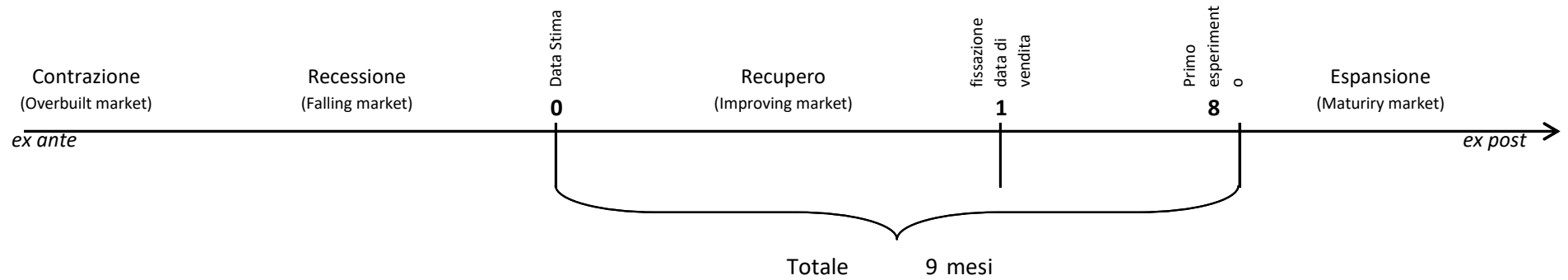
Valore di mercato (arrotondato)

€ 268 500,00

valore a m² commerciale

€ 1 286,91 /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	2,041%
	Frequenza periodale mensile	k	12
	Calcolo saggio periodale o equivalente mensile	mensile	0,172%

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		€ 268 500,00
Riduzione valore per fabbricato da ristrutturare (sulla base del costo di rinnovo CRESME)		€ 0,00
TOTALE		€ 268 500,00
Mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data disponibilità del bene		€ 0,00
Rivalutazione dei prezzi di mercato tra la data di stima e la data di disponibilità del bene		€ 4 148,35
Deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra la data della stima e la data di disponibilità del bene		-€ 4 064,62
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		-€ 26 850,00
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		-€ 18 000,00
<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
	Totale dei deprezzamenti	-€ 44 766,27
	Valore di stima in condizioni di vendita forzata	€ 223 733,73
	Riduzione in termini %	-16,67%

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		€ 268 500,00
valore a m² commerciale	€ 268 500,00 / 208,64 mq. =	€ 1 286,91 /mq
Valore in condizione di vendita forzata		€ 224 000,00
valore a m² commerciale in vendita forzata	€ 224 000,00 / 208,64 mq. =	€ 1 073,62 /mq