

**Scheda sintetica e risposta ai quesiti posti dal Giudice nella procura esecutiva R.G.E. n. 102/2023**

**Formazione Lotto:** trattandosi di appartamento con posto auto scoperto di pertinenza, si è considerato un UNICO LOTTO.

**Descrizione del bene:**

Trattasi di appartamento inserito in un intervento di nuova costruzione risalente agli anni 2006/2007, in cui si edificava un lotto di più palazzine suddivise in n.8 appartamenti, n.4 al piano terra e n.4 al piano primo, esternamente veniva costruito un corpo indipendente ospitante i garage. All'interno della lottizzazione parte dell'area cortilizia veniva destinata a spazi comuni e parte a posti auto scoperti privati.

Il complesso immobiliare si trova nel comune di Vescovato in via Malta civ.15/F, quartiere periferico.

La struttura degli edifici è in laterizio misto cemento armato, con tamponamenti perimetrali/esterni in laterizio poroton da 30 cm. ed isolante EPS da 4 cm.. I solai in laterocemento, la copertura falde e gronde in c.a.

L'unità oggetto di perizia è sita al piano primo, con accesso dal cortile comune alle palazzine; quindi, al vano scala condominiale comune alla sola palazzina in cui è sita l'unità immobiliare.

La disposizione degli ambienti interna è la seguente:

Ingresso nel soggiorno con angolo cottura, disobllo, due camere da letto, bagno. Esternamente la casa è dotata di n.2 balconi, uno in lato sud a servizio del soggiorno, uno in lato est a servizio di una camera da letto. L'appartamento è di superficie lorda pari a 78 mq. circa

Internamente all'alloggio le finiture sono le classiche dei tempi di costruzione, pavimento e rivestimento in gres porcellanato, pareti verticali e orizzontali intonacate al civile e tinteggiate con idropittura, serramenti in legno con vetrocamera, ante come oscuranti, portoncino di ingresso del tipo blindato, porte interne in legno tamburate, zoccolino battiscopa in legno, impianti sottotraccia, predisposizione per la posa dell'impianto di aria condizionata, pavimento dei balconi in clinker, parapetti in ferro verniciato.

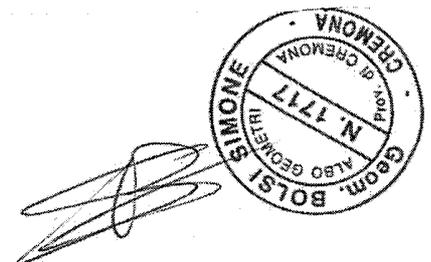
Il Posto Auto scoperto privato, accessibile dal cortile comune, ha la pavimentazione in masselli di cemento autobloccanti ed è scoperto.

**Esatta identificazione bene:** i dati catastali sono corretti e corrispondono con quelli indicati nel pignoramento:

**Appartamento:** Comune di Vescovato, Foglio 10 mapp. 478 sub. 508, Categoria A/2, Classe 5, Cons. 4 vani, Sup.Cat.140 mq., Via Malta n.17/f, piano 1, Rend. Euro 268,56;

**Posto auto:** Comune di Vescovato, Foglio 10 mapp. 469, Categoria C/6, Classe 1, Cons. 19 mq, Sup.Cat.19 mq., Via Malta n.17/f, piano T, Rend. Euro 39,25

**Diritti:** la proprietà è



Quota: proprietà per 1/1 .

Valore del bene: 111.000,00 euro (centoundicimila/00).

Millesimi condominiali: mm. 80,21 di proprietà generali per parti comuni.

Spese condominiali insolute: al 31.12.2022 risulta un debito pari a 2.911,75 euro.

Stato del bene: usato, normale condizione di manutenzione.

Occupazione del bene: al momento del sopralluogo l'unità risultava essere occupata con regolare contratto di locazione.

Attestato di Prestazione Energetica: La classe energetica riporta il valore di 95,61 kWh/mqa, classe B, protocollo cened 1911300001124, con validità sino al 05.03.2034.

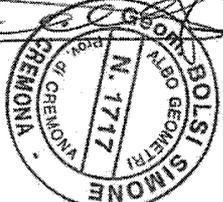
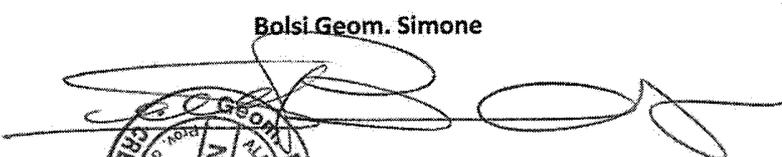
Conformità Urbanistica: Il bene risulta conforme alle autorizzazioni e titoli edilizi presentati in comune.

Conformità Catastale: Il bene risulta conforme alle planimetrie catastali e visure presentate all'Agenzia delle Entrate, ufficio Territorio.

Presenza rifiuti: al momento del sopralluogo NON sono stati individuati rifiuti "pericolosi"

Il tecnico

Bolsi Geom. Simone



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -  
geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



■ **Data della valutazione**

martedì 05/03/2024

■ **Data del rapporto**

martedì 05/03/2024

# Rapporto di valutazione immobiliare

Appartamento con posto auto scoperto

■ **Numero della pratica**

R.G.E. 102/2023

■ **Richiedente valutazione**

GROGU SPV s.r.l.  
Via Alfieri, 1 - 31015 CONEGLIANO - TV

■ **Valutatore**

Geom. Simone Bolsi  
Via Buoso da Dovara, 1b - 26100 CREMONA - CR  
Tel. 0372750087

■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Stato della pratica**

Consegnata

■ **Valore**

111.000,00 € Diconsi Euro centoundicimila



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -

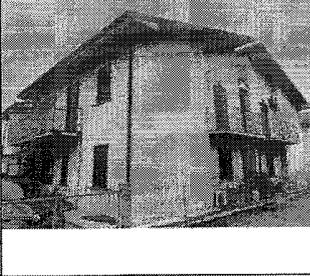
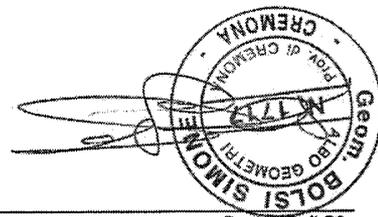
geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



## COMPENDIO IMMOBILIARE

## ■ Lotto 01 - Lotto 1

1 Appartamento con Garage pertinenziale Via Malta, - 26039 - VESCOVATO (CR)	
Classificazione	Appartamento
Comune	VESCOVATO
Indirizzo	Via Malta, 15F
Proprietà	In condominio con altre unità.
Utilizzo	In locazione
Dati catastali	Fg. 10 Part. 478 Sub. 508 Fg. 10 Part. 469
Superficie (m <sup>2</sup> )	101,18
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	1.100,07
Valore di mercato (€)	111.305,06

Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -  
geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it**ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA****N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta**

1 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Via Malta, 15F - VESCOVATO (CR), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento con Garage pertinenziale Via Malta, - 26039 - VESCOVATO (CR)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 29/01/2024.

**Riferimenti catastali - Bene principale**

Comune Amministrativo di VESCOVATO Comune Catastale di VESCOVATO  
Catasto Fabbricati

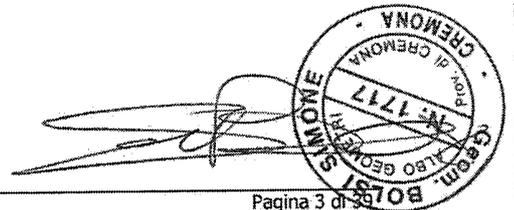
Fg. 10 Part. 478 Sub. 508 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 5, 4 vani, Rendita 268,56 €  
Fg. 10 Part. 469 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 1, 19 m, Rendita 39,25 €

**SOGGETTI**

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	GROGU SPV s.r.l. Via Alfieri, 1 - 31015 CONEGLIANO - TV CF: 05156080260 - PIVA: 05156080260
Valutatore	Geom. Simone Bolsi Via Buoso da Dovara , 1b - 26100 CREMONA - CR Tel. 0372750087 Cel. 3287161376 Nato il 11/10/1978 a CREMONA CF: BLSSMN78R11D150L
Giudice	Avv. Giorgio Trotta
Esecutato (convenuto)	

Via Buoso da Dovara n.1/b - 26100 Cremona, data rapporto martedì 05/03/2024

Pagina 3 di 3



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -  
geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it

## CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

### ■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

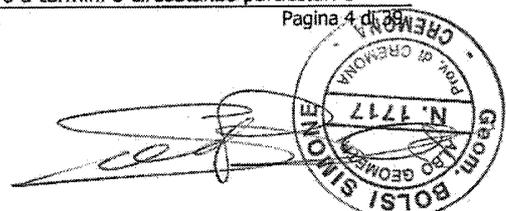
La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

Via Buoso da Dovara n.1/b - 26100 Cremona, data rapporto martedì 05/03/2024

Pagina 4 di 39



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -

geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it

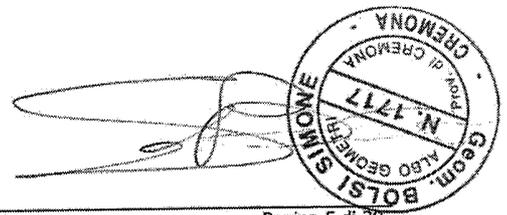


speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

<b>Valore di mercato</b>	[Stima a Market Comparison Approach]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Stima a Market Comparison Approach	<p>Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach</p> <p>Market Comparison Approach</p> <p>Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.</p>

### LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento con Garage pertinenziale Via Malta, - 26039 - VESCOVATO (CR)



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

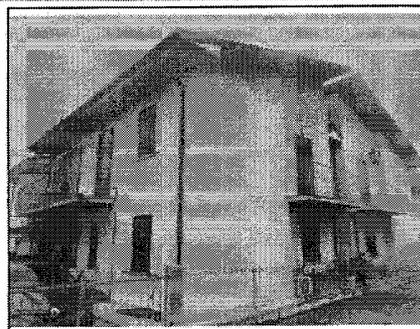
0372-750087 -  
geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it

## SCHEMA IMMOBILE

### LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Via Malta, - 26039 - VESCOVATO (CR)

#### Denominazione

Data inserimento	29/01/2024	Data ultima modifica	01/03/2024
Codice	SUB 102/2023		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In locazione		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	101,18 m <sup>2</sup> Cđvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



#### Ubicazione

Via Malta, 15F -  
26039 VESCOVATO - (CR)  
Zona OMI: B1/Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

#### Descrizione principale

##### DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento inserito in un intervento di nuova costruzione risalente agli anni 2006/2007, in cui si edificava un lotto composto da due palazzine suddivise in n.8 appartamenti, n.4 al piano terra e n.4 al piano primo, esternamente veniva costruito un corpo indipendente ospitante i garage. All'interno della lottizzazione parte dell'area cortilizia veniva destinata a spazi comuni e parte a posti auto scoperti privati.

Il complesso immobiliare si trova nel comune di Vescovato in via Malta civ.15/F, quartiere periferico.

La struttura degli edifici è in laterizio misto cemento armato, con tamponamenti perimetrali/esterni in laterizio poroton da 30 cm. ed isolante EPS da 4 cm. I solai in laterocemento, la copertura falde e gronde in c.a.

L'unità oggetto di perizia è sita al piano primo, con accesso dal cortile comune alle palazzine, quindi al vano scala condominiale comune alla sola palazzina in cui è sita l'unità immobiliare.

La disposizione degli ambienti interna è la seguente:

Ingresso nel soggiorno con angolo cottura, disoblbligo, due camere da letto, bagno. Esternamente la casa è dotata di n.2 balconi, uno in lato sud a servizio del soggiorno, uno in lato est a servizio di una camera da letto. L'appartamento è di superficie lorda pari a 78 mq. circa

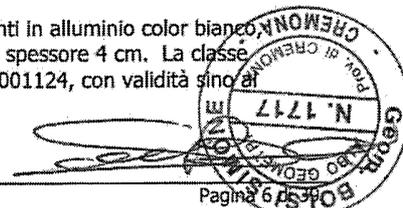
Internamente all'alloggio le finiture sono le classiche dei tempi di costruzione, pavimento e rivestimento in gres porcellanato, pareti verticali e orizzontali intonacate al civile e tinteggiate con idropittura, serramenti in legno con vetrocamera, ante come oscuranti, portoncino di ingresso del tipo blindato, porte interne in legno tamburate, zoccolino battiscopa in legno, impianti sottotraccia, predisposizione per la posa dell'impianto di aria condizionata, pavimento dei balconi in clinker, parapetti in ferro verniciato.

Il Posto Auto privato, accessibile dal cortile comune, ha la pavimentazione in masselli di cemento autobloccanti ed è scoperto.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

A livello energetico l'unità è dotata di caldaia murale, riscaldamento con corpi riscaldanti in alluminio color bianco termo-arredo nel locale bagno, e, come detto, isolamento termico "a cappotto" in EPS spessore 4 cm. La classe energetica riporta il valore di 95,61 kWh/mqanno, classe B, protocollo cened 1911300001124, con validità sino al 05.03.2034.

Via Buoso da Dovara n.1/b - 26100 Cremona, data rapporto martedì 05/03/2024



Pagina 9



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -  
geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



#### OCCUPAZIONE

attualmente l'unità immobiliare ed il posto auto sono concessi in locazione come da contratto registrato a Verolanuova il 27.01.2010 al numero 190/3.  
Durata contratto dal 01.02.2010 al 31.01.2014, tacitamente rinnovata per uguale periodo.  
Corrispettivo annuo stabilito in euro 4.560,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di euro 380,00  
Aggiornamento canone al 75% della variazione del costo Istat per le locazioni.

#### PRESENZA RIFIUTI

al momento del sopralluogo NON sono stati individuati rifiuti "pericolosi".

#### ■ Parti comuni

##### MILLESIMI CONDOMINIALI

mm. di proprietà e di esercizio 80,21 - Importo a debito da versare al 31.12.2022 2.911,75 euro.

#### ■ Urbanistica e vincoli

##### LICENZE EDILIZIE

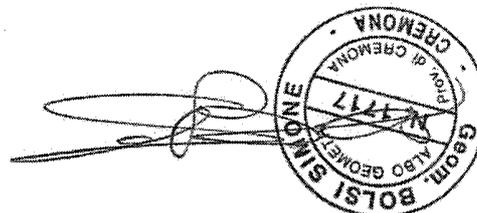
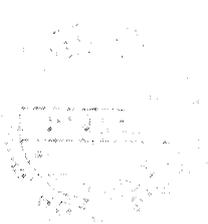
- a) DIA prot gen.2350 in data 23.02.2006 pratica edilizia n.18/2006;
- b) DIA (in variante alla DIA n.18/2006) prot gen.907 in data 06.02.2007 pratica edilizia n.08/2007;
- c) Certificato di Agibilità prot gen 2204 del 23.03.2007;
- d) Fine Lavori e collaudo del 23.03.2007.

#### CONFORMITÀ URBANISTICA

Il bene risulta conforme alle autorizzazioni e titoli edilizi presentati in comune.

#### CONFORMITÀ CATASTALE

Il bene risulta conforme alle planimetrie catastali e visure presentate all'Agenzia delle Entrate, ufficio Territorio.



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 - .

geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



## GEOGRAFIA

### LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Via Malta, - 26039 - VESCOVATO (CR)

#### Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	CR
Comune	VESCOVATO		
Zona			
Indirizzo	Via Malta		
Civico	15F	Cap	26039
Latitudine	45° 10' 12,0972"	Longitudine	10° 9' 30,7224"

#### Mappa



#### Confini

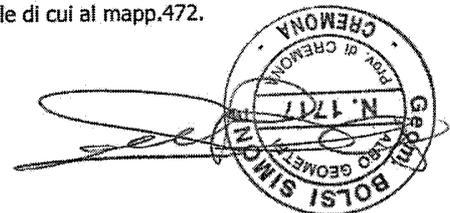
##### CONFINI ABITAZIONE

a nord ragioni box auto privato di cui al mappale 468 sub.510475 - ad est ed a sud vuoto su cortile privato di cui al mappale 476 - ad ovest ragioni di cui al mappale 447 e quindi al mappale 478 sub.503.

##### CONFINI POSTO AUTO SCOPERTO

a nord ragioni box auto privato di cui al mappale 468 sub.510 - ad est altre ragioni di cui al mappale 208 - a sud ragioni posto auto scoperto privato di cui al mappale 470, ad ovest cortile comune di cui al mappale 475.

Accesso: pedonale e carroia dalla via Malta n.17/F, quindi per il corsetto condominiale di cui al mapp.472.



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -  
geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE

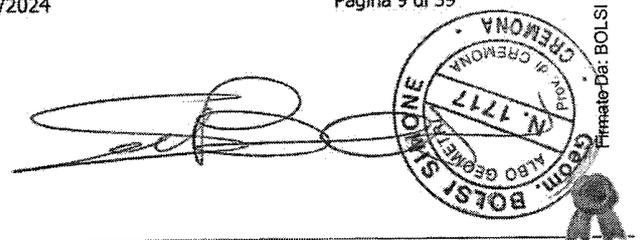
### LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Via Malta, - 26039 - VESCOVATO (CR)

#### Descrizione consistenza

<b>Tipo di consistenza</b>	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.</li> <li>• Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.</li> <li>• Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).</li> </ul> <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;</li> <li>• i pilastri/colonne interne;</li> <li>• lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);</li> <li>• la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;</li> <li>• i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;</li> </ul> <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le rampe d'accesso esterne non coperte;</li> <li>• i balconi, terrazzi e simili;</li> <li>• il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;</li> <li>• gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;</li> <li>• le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.</li> </ul>
----------------------------	---

#### Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	75,69	1,00	75,69
Superficie balconi	SUB	12,98	0,50	6,49
Superficie garage autorimessa	SUG	19,00	1,00	19,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>107,67</b>		<b>101,18</b>
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				<b>-</b>



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -

geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it

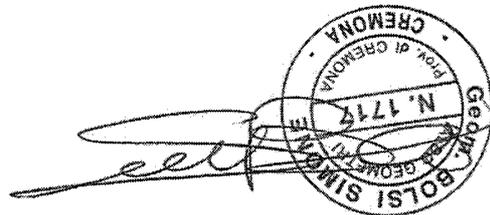


#### ■ Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	19,00	SUG	1,00	19,00
<b>Totale per piano</b>	<b>19,00</b>			<b>19,00</b>

#### ■ Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	75,69	S1	1,00	75,69
	4,50	SUB	0,50	2,25
	8,48	SUB	0,50	4,24
<b>Totale per piano</b>	<b>88,67</b>			<b>82,18</b>



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -

geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



**CARATTERISTICHE**  
**LOTTO 01-Apartmento con Garage pertinenziale Via Malta, - 26039 - VESCOVATO (CR)**

**Fabbricato o Edificio**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Classe energetica del fabbricato	CED	7	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	da 2 a 7 = 30.000,00 da 3 a 7 = 20.000,00

**Unità**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	1	n.	15.000,00

**Superficiali**

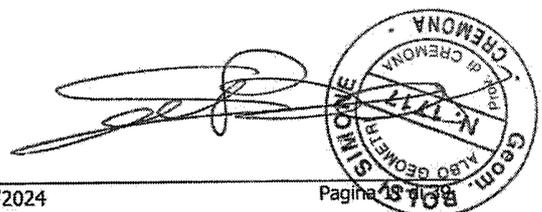
Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	75,7	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie balconi	SUB	13,0	m <sup>2</sup>	0,50
Superficie garage autorimessa	SUG	19,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie commerciale	SUP	101,2	m <sup>2</sup>	1,00

**Compravendita - Valutazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	29/01/2024	giorno/mese/anno	-0,083

Via Buoso da Dovara n.1/b - 26100 Cremona, data rapporto martedì 05/03/2024

Pagina



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -

geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Via Malta, - 26039 - VESCOVATO**  
**(CR)**

■ **Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Appartamento
<b>Destinazione</b>	Residenziale

■ **Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	VESCOVATO	<b>Provincia</b>	CR
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>	Periferica		

■ **Tipologia immobiliare**

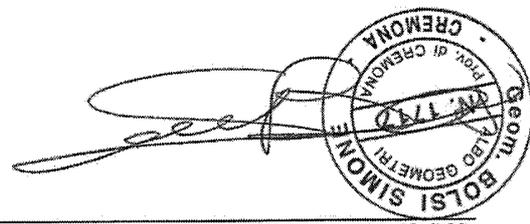
<b>Tipologia</b>	Fabbricato o edificio urbano	<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	Medio piccola

■ **Tipologia edile**

Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	Rapporto		Indice tipologico (%)
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	101,18/101,18	100,00
Superficie principale	S1/SUP	75,69/101,18	74,81
Superficie balconi	SUB/SUP	13,00/101,18	12,85
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	19,00/101,18	18,78

■ **Rapporti di posizione**

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -  
geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it**DOCUMENTI****LOTTO 01-Appartamento con Garage pertinenziale Via Malta, - 26039 - VESCOVATO (CR)****■ Elenco Visure catastali****N. 1 Visura storica appartamento del 25/01/2024**

Foglio Particella Sub

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

**N. 2 Visura storica box del 25/01/2024**

Foglio 10 Particella 478 Sub 508

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

**■ Elenco Planimetrie catastali****N. 3 Planimetria appartamento del 25/01/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

**N. 4 Planimetria box del 25/01/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

**■ Elenco Estratti di mappa catastali****N. 5 Estratto di mappa del 25/01/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

**■ Elenco Fotografie locali interni****N. 6 Camera del 30/01/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 7 Camera del 30/01/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 8 Bagno del 30/01/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 9 Soggiorno del 30/01/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 10 Soggiorno - cucina del 30/01/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 11 Soggiorno del 30/01/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**■ Elenco Fotografie esterni****N. 12 Prospetti esterni del 30/01/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 13 Ingresso condominiale del 30/01/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 14 Ingresso carrabile del 30/01/2024**

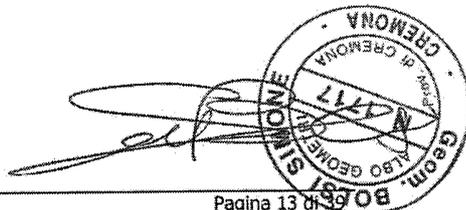
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 15 Balcone del 30/01/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**■ Elenco Documenti generici****N. 16 Consuntivo spese condominiali 2022 del 01/03/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Documenti generici.



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -

geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



**N. 17 Contratto di locazione del 01/03/2024**

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Documenti generici.

■ **Elenco Certificazioni**

**N. 18 APE del 05/03/2024**

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Certificazioni.

■ **Elenco Visure conservatorili**

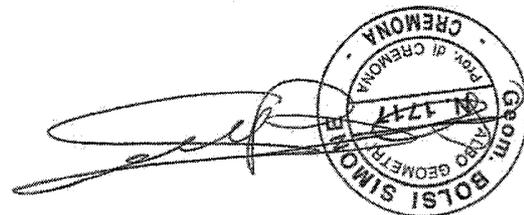
**N. 19 Note di trascrizione del 25/01/2024**

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure conservatorili.

■ **Elenco Planimetrie**

**N. 20 Planimetria del 05/03/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

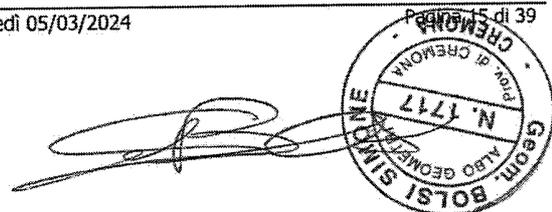
0372-750087 -  
geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it

## Visure catastali

### N. 1 - Visura storica appartamento

<p><b>Direzione Provinciale di Cremona</b> Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali</p>	<p>Data: 25/01/2024 Ora: 15:42:55 Numero Pratica: 7283510/2024 Pag. 1 - Segue</p>		
<p>Catasto fabbricati</p> <h3>Visura storica per immobile</h3> <p>Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/01/2024</p>			
<p><b>Immobile di catasto fabbricati</b></p>	<p><b>Causali di aggiornamento ed annotazioni</b></p>		
<p><b>Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/01/2024</b></p> <p><b>Dati identificativi:</b> Comune di VESCOVATO (L806) (CR) Foglio 10 Particella 478 Subaltemo 508</p> <p><b>Particelle corrispondenti al catasto terreni</b> Comune di VESCOVATO (L806) (CR) Foglio 10 Particella 478</p> <p><b>Classamento:</b> Rendita: Euro 268,56 Categoria A/2<sup>m</sup> Classe B. Consistenza 4 vani Foglio 10 Particella 478 Subaltemo 508 Indirizzo: VIA MALTA Piano 1 <b>Dati di superficie:</b> Totale: 78 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>1)</sup>: 74 m<sup>2</sup></p>			
<p><b>&gt; Intestati catastali</b></p> <p>&gt; 1.</p> <p>Dato di Proprietà per 1/1</p>			
<p><b>&gt; Dati identificativi</b></p> <table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>dal 05/03/2007</p> <p><b>Immobile attuale</b></p> <p>Comune di VESCOVATO (L806) (CR) Foglio 10 Particella 478 Subaltemo 508</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>VARIAZIONE del 05/03/2007 Pratica n. CR0018012 in atti del 05/03/2007 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1434.1/2007)</p> <p>Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:</p> <p>Comune: VESCOVATO (L806) (CR) Foglio 10 Particella 157 Subaltemo 501 Foglio 10 Particella 157 Subaltemo 502 Foglio 10 Particella 436</p> </td> </tr> </table>		<p>dal 05/03/2007</p> <p><b>Immobile attuale</b></p> <p>Comune di VESCOVATO (L806) (CR) Foglio 10 Particella 478 Subaltemo 508</p>	<p>VARIAZIONE del 05/03/2007 Pratica n. CR0018012 in atti del 05/03/2007 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1434.1/2007)</p> <p>Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:</p> <p>Comune: VESCOVATO (L806) (CR) Foglio 10 Particella 157 Subaltemo 501 Foglio 10 Particella 157 Subaltemo 502 Foglio 10 Particella 436</p>
<p>dal 05/03/2007</p> <p><b>Immobile attuale</b></p> <p>Comune di VESCOVATO (L806) (CR) Foglio 10 Particella 478 Subaltemo 508</p>	<p>VARIAZIONE del 05/03/2007 Pratica n. CR0018012 in atti del 05/03/2007 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1434.1/2007)</p> <p>Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:</p> <p>Comune: VESCOVATO (L806) (CR) Foglio 10 Particella 157 Subaltemo 501 Foglio 10 Particella 157 Subaltemo 502 Foglio 10 Particella 436</p>		

Via Buoso da Dovara n.1/b - 26100 Cremona, data rapporto martedì 05/03/2024



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

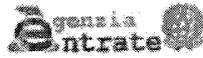
0372-750087 -

geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



## ■ Visure catastali

### N. 2 - Visura storica box



Direzione Provinciale di Cremona  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 25/01/2024  
Ora: 15:42:04  
Numero Pratica: T282997/2024  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/01/2024

Dati identificativi: Comune di VESCOVATO (L806) (CR)

Foglio 10 Particella 469

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VESCOVATO (L806) (CR)

Foglio 10 Particella 469

Classamento:

Rendita: Euro 39,25

Categoria C/6°, Classe 1, Consistenza 18 m²

Foglio 10 Particella 469

Indirizzo: VIA MALTA Piano I

Dati di superficie: Totale: 18 m²

#### > Intestati catastali

>

Diritto di Proprietà per 1/1

#### > Dati identificativi

del 05/03/2007

Immobile attuale

Comune di VESCOVATO (L806) (CR)

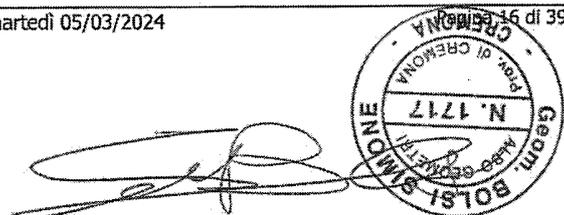
Foglio 10 Particella 469

VARIAZIONE del 05/03/2007 Pratica n. CR0018012 in  
atto del 05/03/2007 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO  
E FUSIONE (n. 1434, 1/2007)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche  
dei seguenti immobili soppressi, originari del  
precedente:

Comune: VESCOVATO (L806) (CR)  
Foglio 10 Particella 157 Subalterno 501  
Foglio 10 Particella 157 Subalterno 502  
Foglio 10 Particella 436

Via Buoso da Dovara n.1/b - 26100 Cremona, data rapporto martedì 05/03/2024



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

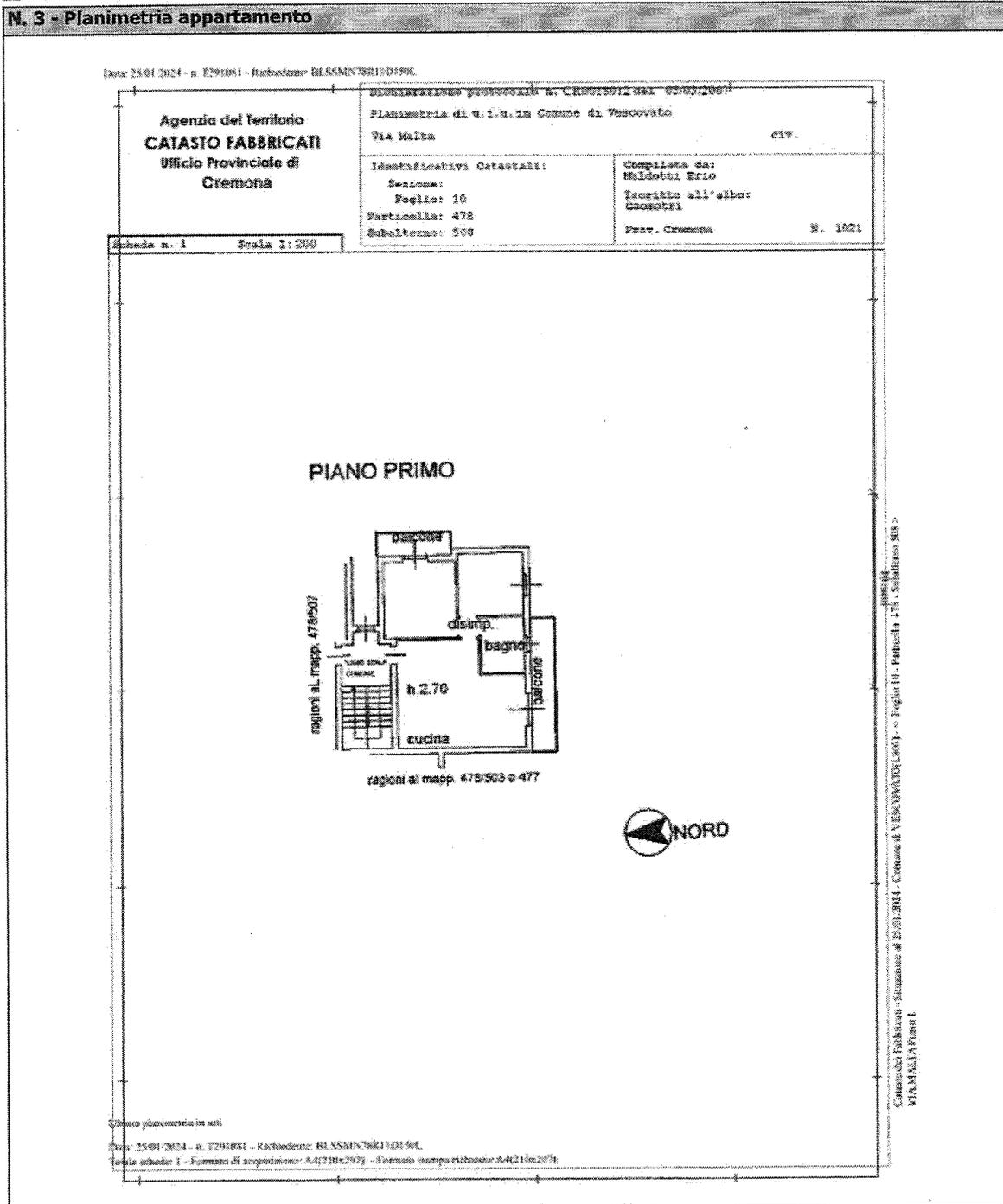
0372-750087

geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



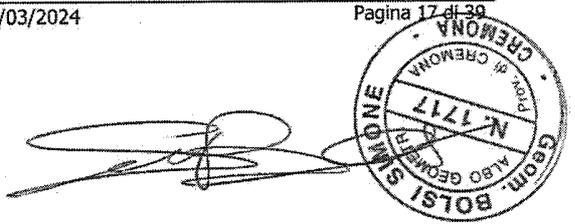
■ Planimetrie catastali

N. 3 - Planimetria appartamento



Via Buoso da Dovara n.1/b - 26100 Cremona, data rapporto martedì 05/03/2024

Pagina 17 di 30



Firmato Da: BOLSI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c7c84a5f1609709ee1cec2e320a92a



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

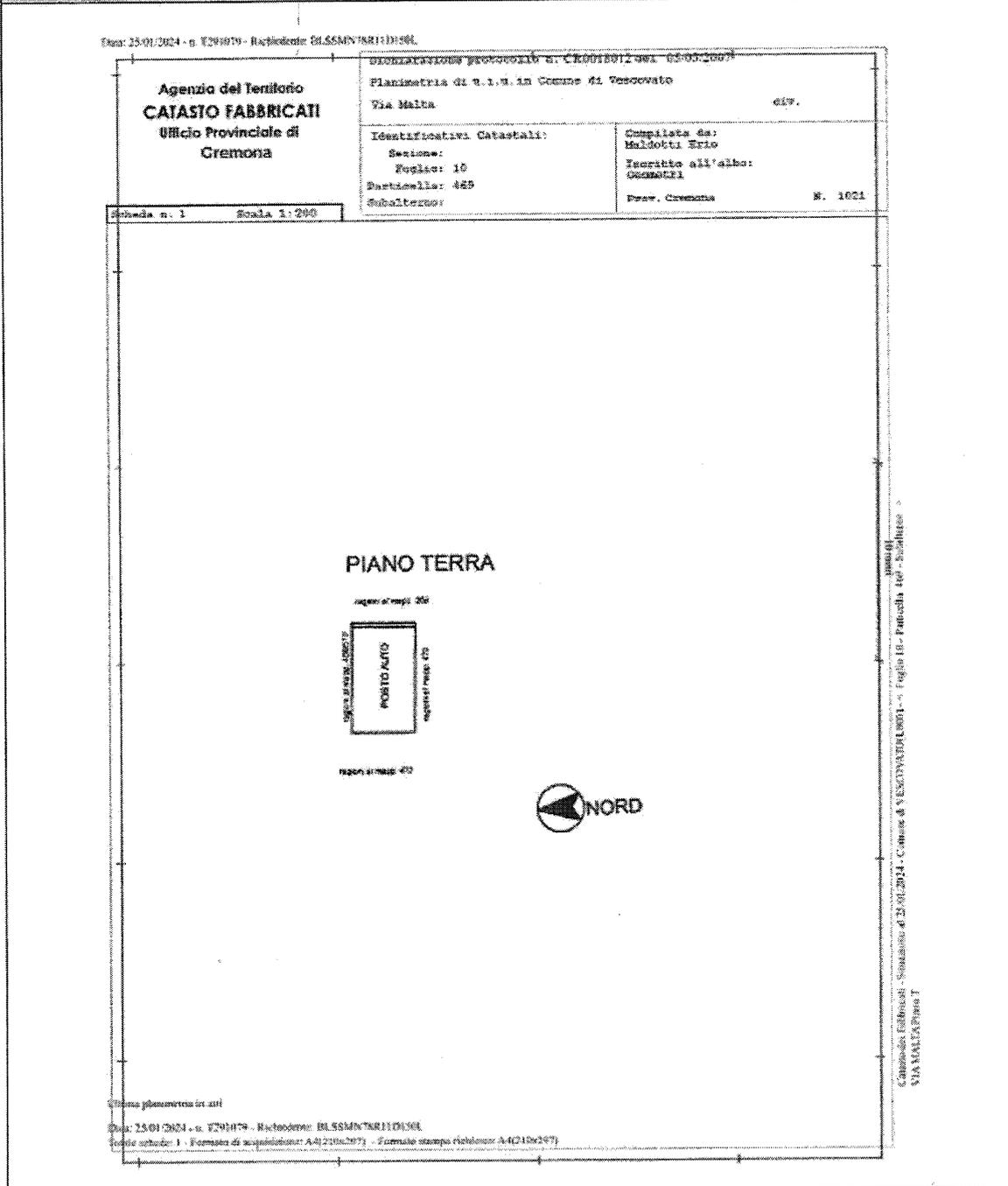
0372-750087 -

geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



Planimetrie catastali

N. 4 - Planimetria box



Via Buoso da Dovara n.1/b - 26100 Cremona, data rapporto martedì 05/03/2024

Page 18 di 39

*[Handwritten Signature]*

**Geom. BOLSI SIMONE**  
 ALBO GEOMETRI  
 PROV. DI CREMONA  
 N. 1777

Firmato Da: BOLSI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c7cf84a5f1609709ee1cec2e320a92a



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

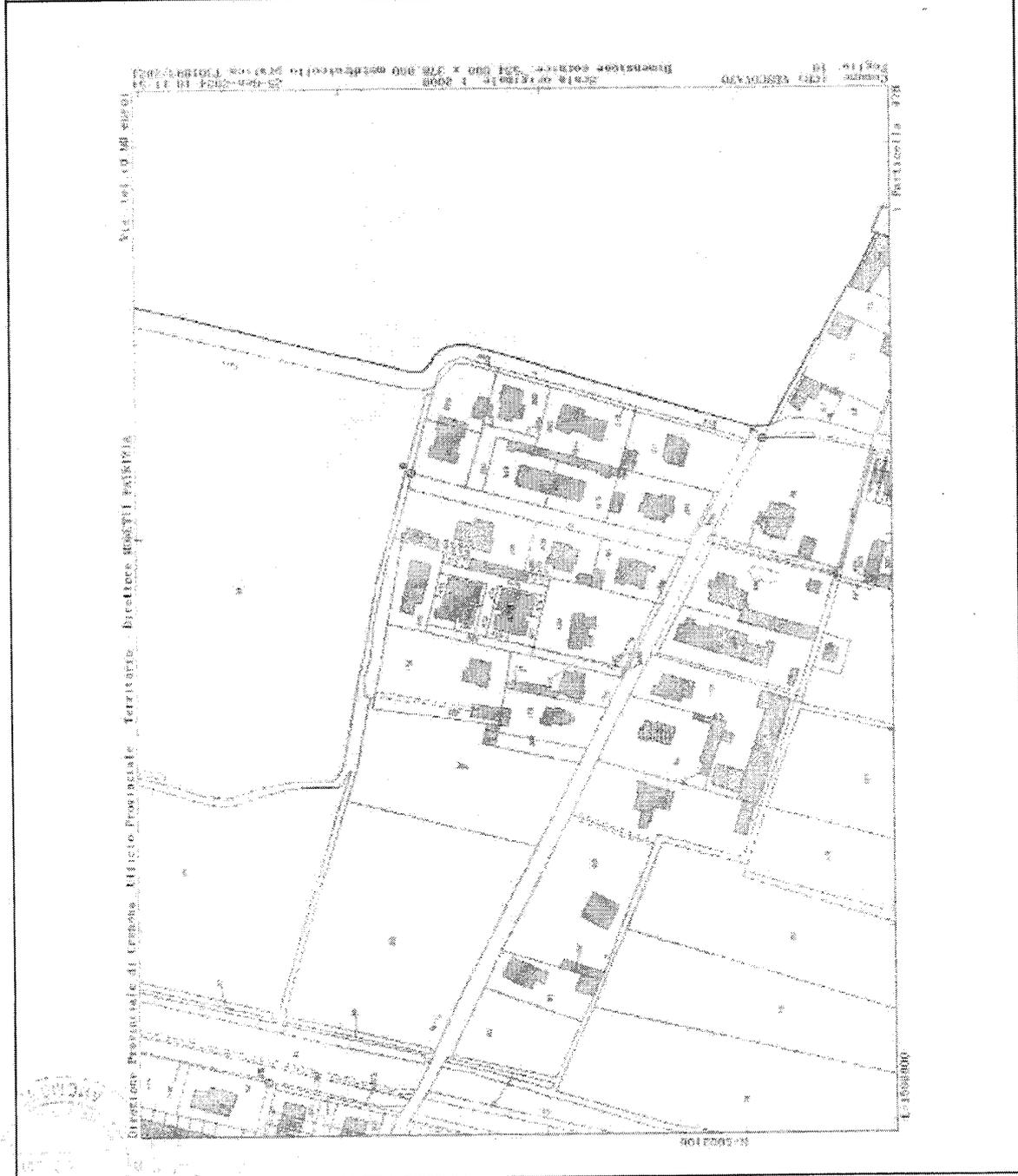
0372-750087 -

geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



**Estratti di mappa catastali**

**N. 5 - Estratto di mappa**



Via Buoso da Dovara n.1/b - 26100 Cremona, data rapporto martedì 05/03/2024

Pagina 19 di 39



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -

geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



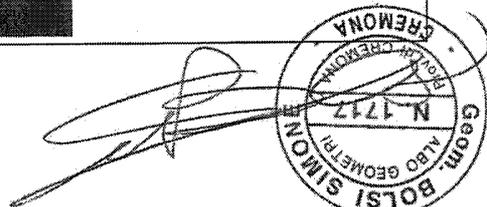
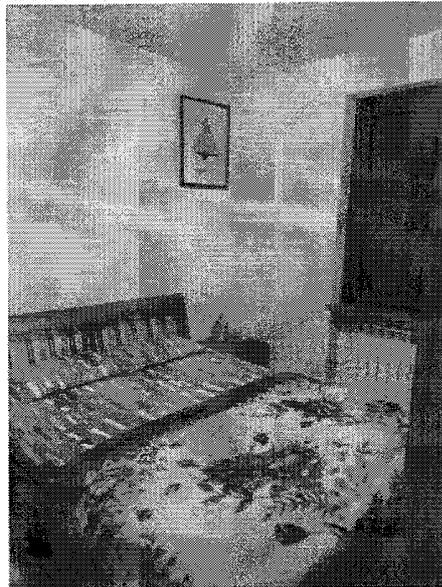
**Fotografie locali interni**

N. 6 - Camera



**Fotografie locali interni**

N. 7 - Camera



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -  
geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



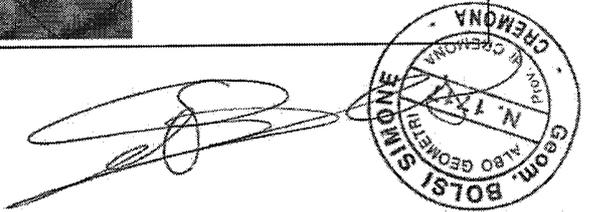
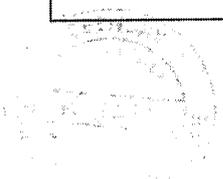
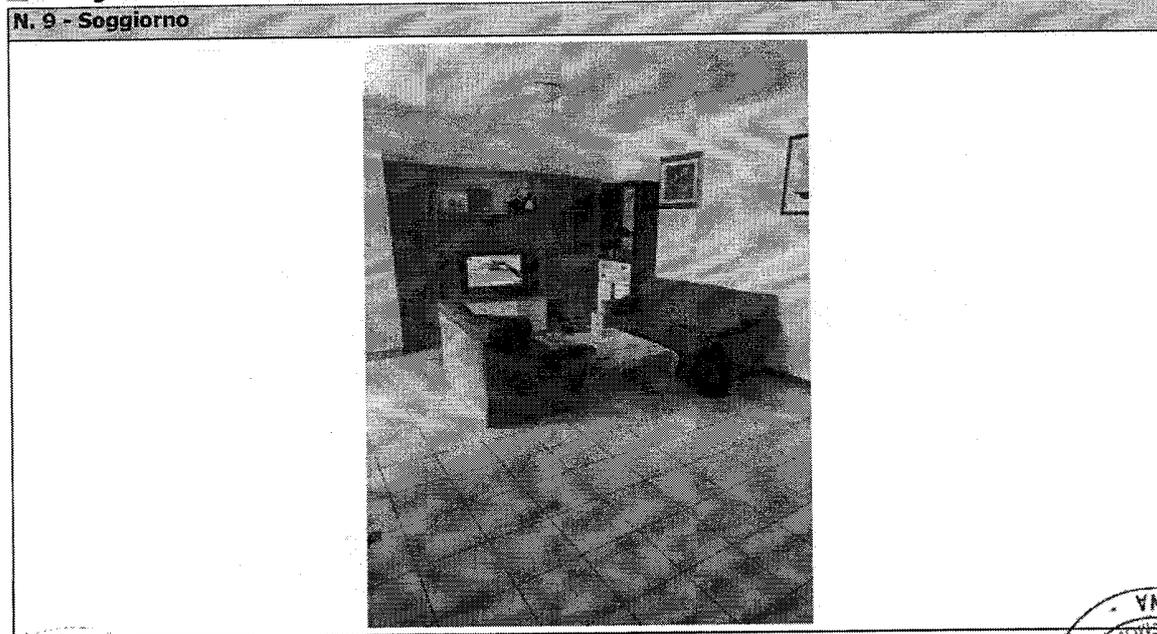
**Fotografie locali interni**

**N. 8 - Bagno**



**Fotografie locali interni**

**N. 9 - Soggiorno**



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -

geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



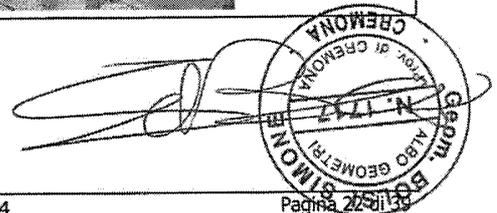
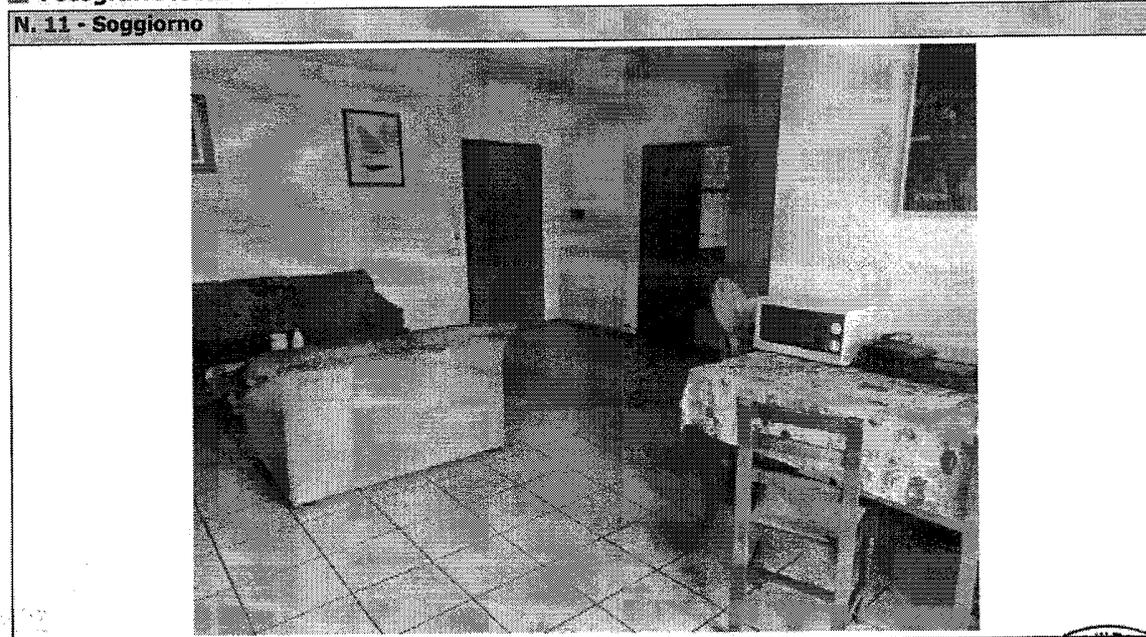
**Fotografie locali interni**

**N. 10 - Soggiorno - cucina**



**Fotografie locali interni**

**N. 11 - Soggiorno**



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -  
geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



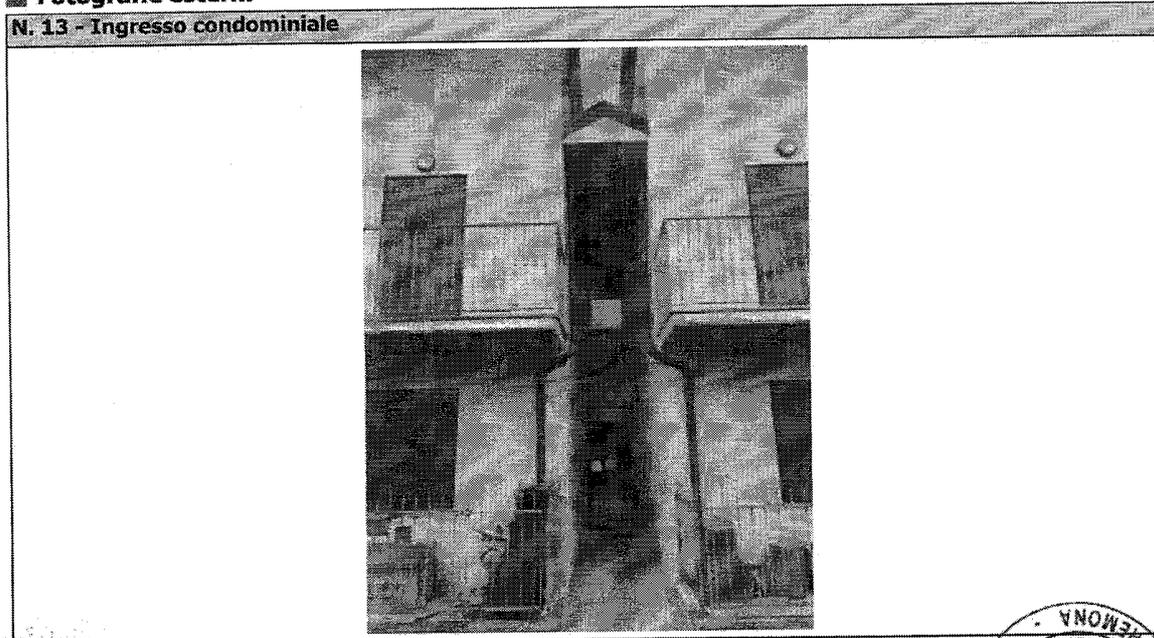
**Fotografie esterne**

**N. 12 - Prospetti esterni**



**Fotografie esterne**

**N. 13 - Ingresso condominiale**



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087

geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



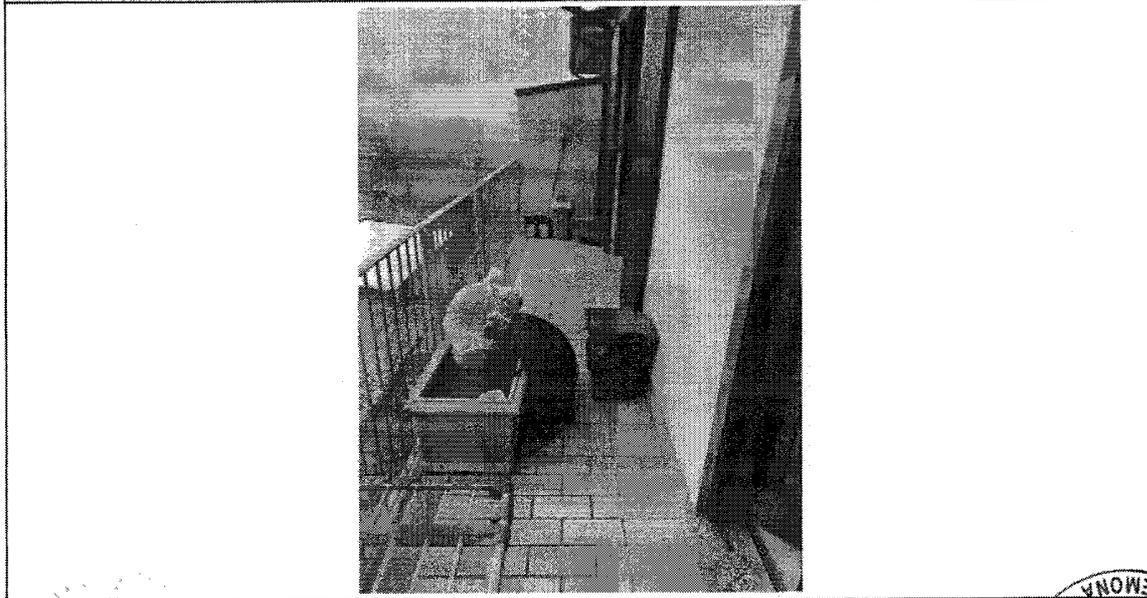
**Fotografie esterne**

**N. 14 - Ingresso carrabile**



**Fotografie esterne**

**N. 15 - Balcone**



*Handwritten signature*



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -  
geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



Documenti generici

N. 16 - Consuntivo spese condominiali 2022

Consuntivo ripartizioni per unità / anagrafica

Condominio Motta - c. Fisc. 92647250189

Via Motta, 18 f. - 26023 Vezcovo (CR)

Cassa di Ripartizione di Rinnovo e Fluorenti - 18344 - 191 - G. 66236 52660 1001433816766

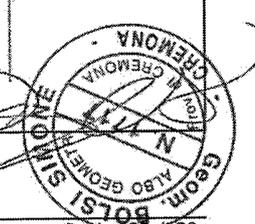
Esercizio ordinario 2022  
Periodo 01/01/2022 - 31/12/2022

Falsettone 1

Proprietà	Esigibilità	Mavoni mte percep.	Tassa percep.	Saldo di fine Es. prec.	Riav. verific.	Saldo finale
A1	-313,71 (84,50)	-491,24 (84,50)	0,00	-610,00	-47,00	604,00
A2	-218,00 (68,00)	-512,00 (68,00)	0,00	-637,50	-68,70	602,00
A3	-307,17 (86,84)	-393,27 (86,84)	0,00	-660,00	246,00	-2,91,75
A4	-219,88 (66,13)	-417,00 (66,13)	0,00	-637,50	157,30	-55,20
A5	-228,18 (68,74)	-436,32 (68,74)	0,00	-664,25	397,43	-58,30
A6	-326,74 (84,50)	-528,24 (84,50)	12,87	-715,20	348,70	-55,07
A7	-313,50 (83,70)	-499,74 (83,70)	0,00	-619,30	48,20	611,25
A8	-330,00 (82,50)	-520,00 (82,50)	0,00	-650,00	16,00	463,00
A9	-328,72 (87,20)	-492,24 (87,20)	0,00	-611,20	33,00	427,22
A10	-409,00 (168,13)	-515,00 (168,13)	0,00	-710,40	-1.103,40	2.209,04
A11	-228,74 (68,56)	-436,24 (68,56)	0,00	-664,25	34,20	650,05
A12	-311,14 (78,03)	-489,33 (78,03)	0,00	-664,25	15,50	678,98
A13	-1,01	-1,01	-0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>2.857,68 (1000,00)</b>	<b>-4.908,12 (1000,00)</b>	<b>-19,87</b>	<b>-7.908,61</b>	<b>-4.702,34</b>	<b>8.898,65</b>



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone  
Via Motta, 18 f. - 26023 Vezcovo (CR)  
Cassa di Ripartizione di Rinnovo e Fluorenti - 18344 - 191 - G. 66236 52660 1001433816766



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -  
geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



Documenti generici

N. 17 - Contratto di locazione

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI FABBRICATO

AD USO ABITATIVO

sottoscritto in data 18 gennaio 2010

Con la presente scrittura i

..... munito  
dei necessari poteri, di seguito denominato "parte locatrice",  
concede in locazione

al signore

[Redacted signature area]

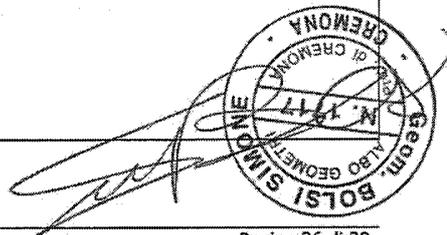
..... di seguito  
denominato "parte conduttrice", che elegge il proprio domicilio nei locali  
oggetto della locazione, anche per la notifica di atti compresi quelli di  
carattere giudiziario, la seguente unità immobiliare:

- fabbricato ad uso abitativo sito in Vescovato Via ..... Mailta, posto al piano primo, composto dai seguenti vani: camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, 2 balconi e posto macchina; palazzina 8;

La locazione sarà regolata dalle seguenti patture:

- 1) La locazione avrà la durata di anni 4 (quattro) con inizio dal 01/02/2010 e scadenza al 31/01/2014. Essa si intenderà tacitamente rinnovata per un

[Redacted box]



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -  
geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



**Certificazioni**

**N. 18 - APE**

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

**DATI GENERALI**

Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>  5  </u>	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altri: _____
---	---	---

Classificazione D.P.R. 412/92: E1 (1)

**Dati identificativi**

Regione: Lombardia Comune: <u>VERCOVATO</u> Indirizzo: <u>VIA MELA 10F</u> Piano: <u>1</u> Interno: _____ Coordinate GIS: <u>45.16987 10.15</u>	Zona climatica: <u>E</u> Anno di costruzione: <u>2000</u> Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): <u>82.43</u> Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): <u>0.00</u> Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): <u>859.50</u> Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): <u>0.00</u>
--	---

Comune censuato	VERCOVATO	Sezione	Categorie
Stato	da	dal	al
Altre categorie			

**Servizi energetici presenti**

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione interna	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione esterna	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

<p><b>Prestazione energetica del fabbricato</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <b>INVERNO</b>                    0.88 / 0.92 / 0.98             </td> <td style="width: 50%; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <b>ESTATE</b>                    0.00 / 0.00 / 0.00             </td> </tr> </table>	<b>INVERNO</b>  0.88 / 0.92 / 0.98	<b>ESTATE</b>  0.00 / 0.00 / 0.00	<p><b>Prestazione energetica globale</b></p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">CLASSE ENERGETICA</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.5em;">B</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">EP<sub>gl, nren</sub> 85.61 kWh/m<sup>2</sup>anno</p>	<p><b>Riferimenti</b></p> <p style="font-size: 0.8em;">Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">Se nuovi</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">Se esistenti</p>
<b>INVERNO</b>  0.88 / 0.92 / 0.98	<b>ESTATE</b>  0.00 / 0.00 / 0.00			

Via Buoso da Dovara n.1/b - 26100 Cremona, data rapporto martedì 05/03/2024

Pagina 1/1

Firmato Da: BOLSÌ SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1c7cf845f1609709ee1ccc2e320a92a

Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -  
geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it

## Visure conservatorili

### N. 19 - Note di trascrizione

		<b>Nota di trascrizione</b>	
Direzione Provinciale di CREMONA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare		Registro generale n. 6452 Registro particolare n. 4555 Presentazione n. 10 del 11/07/2023	
		Pag. 1 - segue	
<b>Sezione riservata all'Ufficio</b>			
<b>Liquidazione</b>	Totale	€ 299,00	
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Imposta di bollo € 59,00
	Tassa ipotecaria	€ 40,00	Sanzioni amministrative
Eseguita la formalità.			
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 5775 Protocollo di richiesta CR 20701/1 del 2023			
Il Conservatore Conservatore CALIFANO RAFFAELE			
<b>Sezione A - Generalità</b>			
<b>Dati relativi al titolo</b>			
Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	1916
Data	09/06/2023	Codice fiscale	800 079 49190
Pubblico/ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO		
sede	CREMONA (CR)		
<b>Dati relativi alla convenzione</b>			
Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE		
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI		
Virtù catastale autenzicata	NO		
<b>Altri dati</b>			
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezioni A			
Richiedente	INTRUM ITALY SPA PER CONTO DI GROU SPV SRL		
Indirizzo	BASTIONI DI PORTA NUOVA 19 MILANO		
<b>Dati riepilogativi</b>			
Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1
		Soggetti contro	1
<b>Sezione B - Immobili</b>			
Unità negoziale n. 1			
Immobile n. 1			
Comune	L806 - VESCOVATO (CR)		
Categoria	FABBRICATI		
Sezione urbana	Foglio 10	Particella 478	Subalterno 506



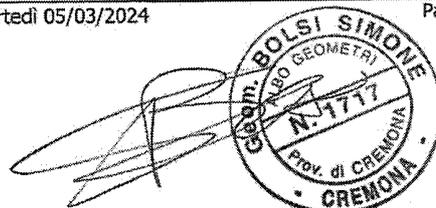
Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -  
geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



■ **Planimetrie**

**N. 20 - Planimetria**





Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 - 3

geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



### VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in VESCOVATO (CR), Via Malta, 15F, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

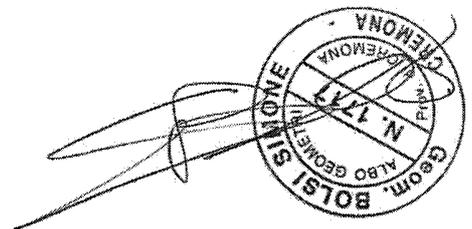
La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è lunedì 29/01/2024.

### COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

#### ■ Appartamento con Garage pertinenziale - Via Mazzini, 4 - VESCOVATO (CR) - Comparabile A

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	B1/Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO
<b>Destinazione</b>	Residenziale
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	84,32 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Interna
<b>Data</b>	24/02/2022
<b>Prezzo</b>	67.000,00 €



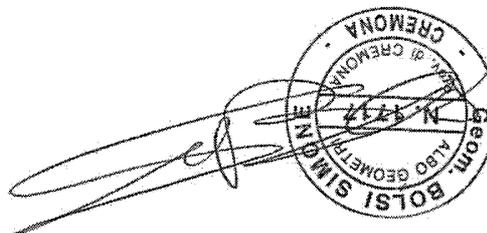
Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -

geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it


**■ Appartamento con Garage pertinenziale - Via Mazzini, 4 - VESCOVATO (CR) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	B1/Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO
Destinazione	Residenziale
Superficie commerciale (SUP)	117,36 m <sup>2</sup>
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
Provenienza	Interna
Data	29/11/2022
Prezzo	120.000,00 €



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -  
geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it

**MARKET COMPARISON APPROACH**  
**LOTTO 01 - Appartamento con Garage pertinenziale Via Malta, - 26039 - VESCOVATO (CR)**

■ **Stima a Market Comparison Approach**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- **Superficie balconi (SUB):** La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- **Superficie garage autorimessa (SUG):** La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- **Classe energetica del fabbricato (CED):** La caratteristica Classe energetica dell'edificio misura la classe energetica determinata dall'Attestato di Certificazione Energetica.

Unità di misura: 1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+;

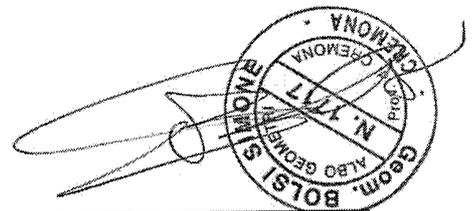
Classe	Nomenclatore	Punto
A+	Fabbricato la cui classe energetica è A+	8
A	Fabbricato la cui classe energetica è A	7
B	Fabbricato la cui classe energetica è B	6
C	Fabbricato la cui classe energetica è C	5
D	Fabbricato la cui classe energetica è D	4
E	Fabbricato la cui classe energetica è E	3
F	Fabbricato la cui classe energetica è F	2
G	Fabbricato la cui classe energetica è G	1

- **Numero di servizi igienici (bagni) (SER):** I servizi igienici (bagni o wc) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo.

Unità di misura: n.;

■ **Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 6. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -  
geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it

### Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	67.000,00	120.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	24/02/2022	29/11/2022	29/01/2024
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	74,4	101,8	75,7
Superficie balconi (SUB) m <sup>2</sup>	16,5	7,1	13,0
Superficie garage autorimessa (SUG) m <sup>2</sup>	13,3	28,4	19,0
Classe energetica del fabbricato (CED) 1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	2	3	7
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) n.	1	2	1

### Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,083
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,500
Superficie garage autorimessa	1,000
Classe energetica del fabbricato	Da 2 a 7 30.000,000
Classe energetica del fabbricato	Da 3 a 7 20.000,000
Numero di servizi igienici (bagni)	15.000,000

### Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_i = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_a(S1) = 67.000,00 * 1,00 / 84,32 = 794,59 \text{ €/m}^2$$

$$p_b(S1) = 120.000,00 * 1,00 / 117,36 = 1.022,49 \text{ €/m}^2$$

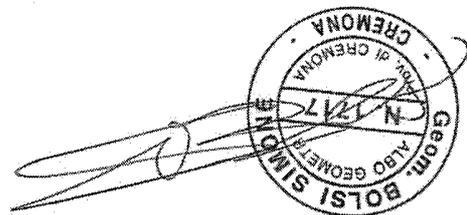
$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.022,49 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 794,59 \text{ €/m}^2$$

### Analisi dei prezzi marginali

Via Buoso da Dovara n.1/b - 26100 Cremona, data rapporto martedì 05/03/2024

Pagina 34 di 39



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -  
geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it**Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = -0,083 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 67.000,00 * (-0,083) / 12 = -463,42 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 120.000,00 * (-0,083) / 12 = -830,00 \text{ €/mese}$$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)**

$$[i(\text{S1})] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{S1}) = 794,59 * 1,00 = 794,59 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 794,59 * 1,00 = 794,59 \text{ €/m}^2$$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)**

$$[i(\text{SUB})] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 794,59 * 0,50 = 397,30 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 794,59 * 0,50 = 397,30 \text{ €/m}^2$$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)**

$$[i(\text{SUG})] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 794,59 * 1,00 = 794,59 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 794,59 * 1,00 = 794,59 \text{ €/m}^2$$

**Prezzo marginale della caratteristica Classe energetica del fabbricato (CED)**

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€)	[i(CED)]	Modalità di stima
2 (F)	7 (A)		30.000,00	
3 (E)	7 (A)		20.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{CED}) = 30.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{CED}) = 20.000,00 \text{ €}$$

**Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi igienici (bagni) (SER)**

Il prezzo marginale dei servizi igienici  $p(\text{SER})$  è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo  $[i(\text{SER})]$ , della vita utile  $[\text{Vit}]$  del servizio e della sua vetustà  $[\text{Vet}]$ .

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del servizio ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un servizio in meno.

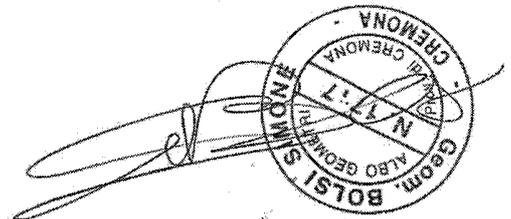
$$[i(\text{SER})] = 15.000,00 \text{ €/servizio}$$

$$\text{Vita media utile } [\text{Vit}] = 20 \text{ anni}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SER}) = 15.000,00 * (1 - 0/20) = 15.000,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_B(\text{SER}) = 15.000,00 * (1 - 0/20) = 15.000,00 \text{ €/servizio}$$



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -  
geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it

### ■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	-463,42	-830,00
Superficie principale (S1) €/m <sup>2</sup>	794,59	794,59
Superficie balconi (SUB) €/m <sup>2</sup>	397,30	397,30
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m <sup>2</sup>	794,59	794,59
Classe energetica del fabbricato (CED) €	30.000,00	20.000,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) €/servizio	15.000,00	15.000,00

### ■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

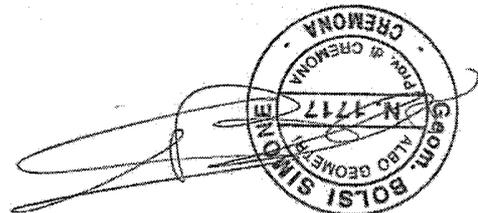
Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		67.000,00		120.000,00
Data (DAT)	(0-23)	10.658,58	(0-14)	11.620,00
Superficie principale (S1)	(75,7-74,4)	1.040,91	(75,7-101,8)	-20.722,91
Superficie balconi (SUB)	(13,0-16,5)	-1.390,53	(13,0-7,1)	2.344,04
Superficie garage autorimessa (SUG)	(19,0-13,3)	4.529,16	(19,0-28,4)	-7.469,15
Classe energetica del fabbricato (CED)	(7-2)	30.000,00	(7-3)	20.000,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER)	(1-1)	0,00	(1-2)	-15.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>111.838,13</b>		<b>110.771,99</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(111.838,13 - 110.771,99) * 100] / 110.771,99 = 0,96\% < 5\%$ .

### ■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a  $(111.838,13 + 110.771,99) / 2 = 111.305,06$  €.



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -

geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

### LOTTO 01 - Appartamento con Garage pertinenziale Via Malta, - 26039 - VESCOVATO (CR)

#### ■ Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	111.305,06

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

111.305,06 €

Diconsi Euro centoundicimilatrecentocinquevirgolazerosei

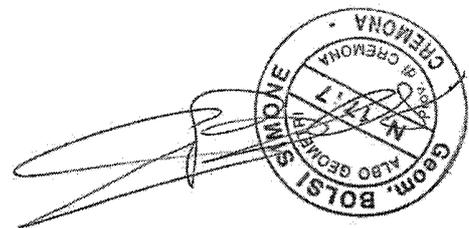
Valore Assicurabile	0,00
Valore di Pronto realizzo	0,00

## QUADRO RIASSUNTIVO

#### ■ Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento con Garage pertinenziale Via Malta, - 26039 - VESCOVATO (CR) 	
	<b>il Valore di mercato alla data di stima del 29/01/2024</b>	111.305,06
	è pari a 111.305,06 € per 101,2 m <sup>2</sup> pari a 1.099,85 €/m <sup>2</sup>	
	<b>il Valore Assicurabile alla data di stima del 29/01/2024</b>	
	è pari a € per 101,2 m <sup>2</sup> pari a 0,00 €/m <sup>2</sup>	
	<b>il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 29/01/2024</b>	
	è pari a € per 101,2 m <sup>2</sup> pari a 0,00 €/m <sup>2</sup>	
	<b>Totale</b>	<b>111.305,06</b>
	<b>Totale Lotti</b>	<b>111.305,06</b>

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 111.000,00 €  
Diconsi Euro centoundicimila



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -

geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



### RIPARTO PER DIRITTI REALI

#### 01 - Lotto 1

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Per l'immobile classificato come Appartamento sito in Via Malta, 15F VESCOVATO (CR)

il Valore di mercato alla data di stima del 29/01/2024

Proprietario

1. [REDACTED]

Comune di VESCOVATO Fg. 10 Part. 478 Sub. 508

A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 268,56 € Quota 1 di 111.305,06

111.305,06

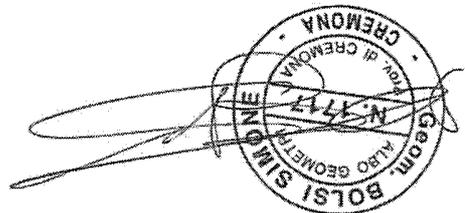
Totale in proprietà BALOTTA COSTRUZIONI s.r.l.

111.305,06

<b>Totale 01 - Lotto 1</b>	<b>111.305,06</b>
----------------------------	-------------------

### ELENCO DOCUMENTI

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Visura storica appartamento	✓	*	*
2	Visura storica box	✓	*	*
3	Contratto di locazione	✓	*	*
4	APE	✓	*	*
5	Note di trascrizione	✓	*	*
6	Planimetria	✓	*	*



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 -

geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it

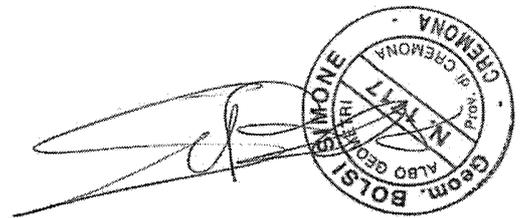


# Indice

## Rapporto di valutazione immobiliare

### Appartamento con posto auto scoperto

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Soggetti	3
Criteri e procedimenti	4
Lotti	5
<b>Lotto 1</b>	
<b>Appartamento con Garage pertinenziale Via Malta, - 26039 - VESCOVATO (CR)</b>	
Scheda immobile	6
Geografia	8
Consistenze superficiali	9
Caratteristiche	11
Segmento di mercato	12
Documenti	13
Consistenza catastale	30
Valutazione	31
Comparabili	31
Market Comparison Approach	33
Risultati della valutazione	37
Quadro riassuntivo	37
Elenco documenti	38



ANNULLATA

