



Procedura esecutiva RGE N. 160/2023

contro

Giudice dell'Esecuzione G.O.P. avv. Nunzia Corini

Perizia di stima





TRIBUNALE DI CREMONA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. 159/2021 R.G.E.

Verbale di giuramento dell'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c.

In data 21/01/2024, innanzi al Giudice dell'Esecuzione G.O.P. avv. Nunzia Corini è comparso l'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c. Ing. Isabella Gusperti, il quale dichiara:

- di non versare in alcuna situazione d'incompatibilità in relazione all'incarico affidatogli; nonché:

- di accettare l'incarico di seguito affidatogli.

Ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c. l'esperto presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli.

OPERAZIONI PERITALI

Premesso che oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare, a favore dell' [REDACTED]

AMEDEO N° 5, identificati catastalmente al Fg. 7 mapp. 461 sub. 510, mapp. 462 sub. 502 con mapp. 461 sub. 519. La seguente relazione di stima dell'UNITA' NEGOZIALE, comprende una categoria A2, un C6, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

RISPOSTA AL QUESITO n. 1:

[REDACTED]

Il bene oggetto del presente pignoramento risulta così identificato catastalmente all'NCEU di Castelleone (CR): Fg. 7 mapp. 461 sub. 510, mapp. 462 sub. 502 con mapp. 461 sub. 519

N.B.: i dati catastali identificativi del bene risultano conformi a quanto riportato alla unità negoziale n.3 della nota di trascrizione del pignoramento: Registro generale n. 9519, Registro particolare n. 6765 Presentazione n. 7 del 30/10/2023

- ◆ Per una migliore individuazione del bene si propone di seguito confronto tra immagine ortofotografica ed estratto di mappa.



PDF Eraser Free



Ortofoto da Google Maps



NCEU di Castelleone - Estratto mappa:
Fig. 7 mapp. 461 sub. 519 e mapp. 462 sub. 502



- ◆ Trattandosi di una villetta singola non è possibile nessuna separazione in natura del bene da poter identificare con la quota spettante al creditore.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (cfr. schema allegato al presente verbale).

- ◆ **TIPOLOGIA DELLA COSTRUZIONE:** La u.i.u. oggetto di pignoramento è una abitazione posta al piano terra di un complesso immobiliare dislocato su due piani (terra e primo) e derivante da una ristrutturazione di una cascina a corte chiusa. Gli immobili che compongono il compendio sono tutti a destinazione residenziale. Oltre alla abitazione è oggetto di pignoramento anche una autorimessa con relativa area verde esclusiva retrostante il box.

- ◆ **DESCRIZIONE E STATO DELL'IMMOBILE:**

Il bene oggetto di perizia consiste in un **alloggio posto al piano terra** accessibile direttamente dal vano scala comune tramite l'androne posto in fregio alla Via Beato Amedeo. L'immobile è stato oggetto di pratica edilizia: PERMESSO DI COSTRUIRE n. 20/2004 del 03/06/2004 e di una DIA DI VARIANTE PROT. N. 5670 DEL 04/04/2005. La u.i.u. è composta da ingresso in soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, camera da letto e bagno.

- ◆ **STATO DELL'IMMOBILE:**

- ◆ La U.I. posta su unico livello al piano terreno è in buono stato di manutenzione. Le finiture sono: pavimenti in ceramica, rivestimento in bagno in ceramica, serramenti in vetro doppio con telaio in legno, inferriate a tutte le finestre e oscuranti costituiti da veneziane orientabili, davanzali in marmo, radiatori in alluminio, portoncino d'ingresso di sicurezza. Porte interne in legno tamburato, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posizionata in cucina; impianto elettrico sottotraccia a norma. In generale finiture buone. Presente condizionatore con due split: uno nella zona giorno e uno in camera da letto. Presenza di videocitofono.

- ◆ Autorimessa a piano terra con pavimento in battuto di cemento tirato liscio ad elicottero, porta basculante per accesso carraio e portoncino in legno per accesso all'area verde esclusiva retrostante.

- ◆ **CONSISTENZA DELLA PROPRIETA':**

destinazione	sup. (mq)	coeff. rid.	sup. ragg. (mq)
ABITAZIONE	72,00	1,00	72,00
BOX AUTO	15,00	0,50	7,50
AREA VERDE	10,00	0,10	1,00
TOTALE			80,50

- ◆ **ESPOSIZIONE:**

ABITAZIONE: esposta principalmente sui LATI NORD ED EST



BOX AUTO: esposta sui LATI NORD ED SUD

- ◆ **AZZONAMENTO NEL VIGENTE P.G.T.:** ART. 23 – AMBITO A3 – NUCLEI STORICI DEL TERRITORIO RURALE

- ◆ **CONTESTO URBANO:** Ricadente in Località “VALLI”, frazione posizionata a nord del comune di CASTELLEONE

- ◆ **CONFINI:**
- ◆ **ABITAZIONE: FG. 10 MAPP. 113 SUB. 504:**
- ◆ *Abitazione Piano terra:*
Nord: muro compreso con le ragioni di cui al mapp. 315;
Est: muro compreso con la Via Beato Amedeo;
Sud: per muro qui compreso con le ragioni del mapp. 461 sub. 506 androne comune, poi con la ragioni dell'area comune anch'essa sub. 506;
Ovest: dapprima a metà muro con le ragioni del mapp. 461 sub. 527 vano scala comune, in seguito a metà muro con le ragioni del mapp. 461 sub. 520.
- ◆ *Box auto e cortile di pertinenza in un sol corpo:*
Nord: con muro compreso con le ragioni dell'area comune mapp. 460 sub. 501
Est: a metà muro dapprima con le ragioni del mapp. 461 sub. 513, poi con il mapp. 462 sub. 503
Sud: muro compreso con le ragioni del mapp. 306;
Ovest: a metà muro dapprima con le ragioni del mapp. 462 sub. 501, poi con il mapp. 461 sub. 509

- ◆ **ACCESSI:** all'abitazione si accede direttamente dal vano scala comune tramite l'androne comune in fregio alla Via Beato Amedeo. Al box auto si accede transitando l'area comune dall'androne carraio succitato

- ◆ **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** da una visura al catasto energetico presso il sito web “<https://www.cened.it/visura-ape>” di Reg. Lombardia è emerso la non esistenza di APE. Nel corso delle operazioni peritali è stato prodotto Attestato di prestazione energetica che si allega con il cod. identificativo: 1902500020424 , valido fino al 28/05/2034



PDF Eraser Free

◆ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ACCESSO CARRAIO E PEDONALE DALLA VIA BEATO AMEDEO



VISTA D'ANGOLO DEL FABBRICATO



PDF Eraser Free



VISTA NORD DELL'ESTERNO DELL'APPARTAMENTO POSTO A PIANO TERRA



VISTA DELLA CORTE INTERNA DEL FABBRICATO



PDF Eraser Free



VISTA DELLA CORTE INTERNA DEL FABBRICATO



LATO INTERNO DEL FABBRICATO DEDICATO AI BOX AUTO



PDF Eraser Free

INGRESSO AL VANO SCALE COMUNE DA SOTTO ANDRONE



PORTONCINO D'INGRESSO ALL'ABITAZIONE



PDF Eraser Free



VIDEOCITOFONO ALL'INGRESSO



SOGGIORNO



PDF Eraser Free



SOGGIORNO



CUCINA ABITABILE



PDF Eraser Free



BAGNO



PDF Eraser Free



CAMERA DA LETTO



CAMERA DA LETTO



VISTA GENERALE DELLA CORTE INTERNA



PDF Eraser Free



VISTA GENERALE DELLA CORTE INTERNA



ACCESSO ALL'AREA ESCLUSIVA DIETRO BOX AUTO



ALL'AREA ESCLUSIVA DIETRO BOX AUTO



PDF Eraser Free



BOX AUTO CON BASCULANTE

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

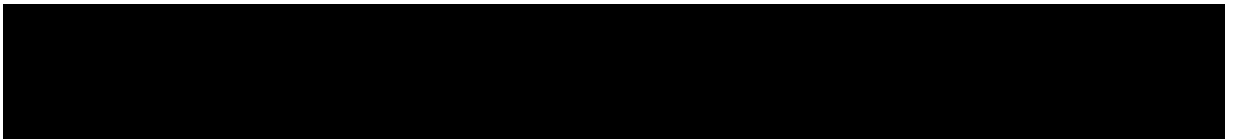
◆ IDENTIFICAZIONE CATASTALE completa:

Al NCEU di Cremona i beni risultano così censiti:

Fg. 7 Mapp. 461 Sub. 519, Cat. A/2 - Cl.2 – vani 3,5 - R.C. € 180,76

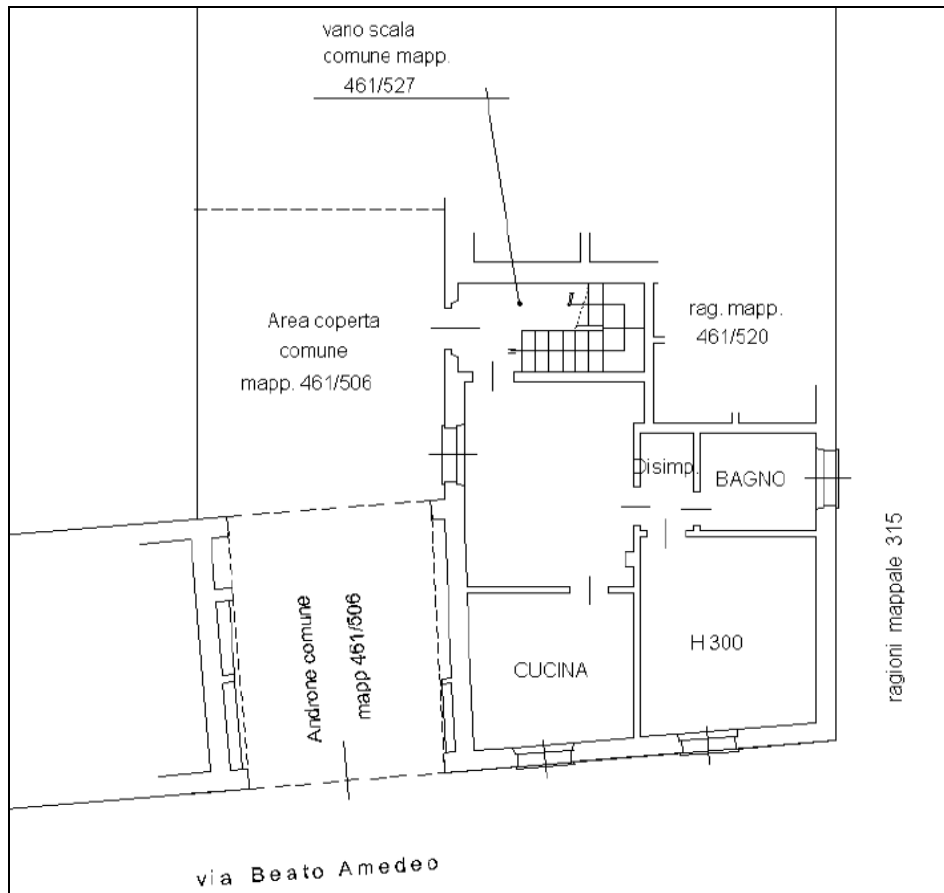
Fg. 7 Mapp. 461 Sub. 510, Cat. C/6 - Cl.5 – cons. 18 mq – R.C. € 32,54

Fg. 7 Mapp. 462 Sub. 502,



- ◆ Conformità situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

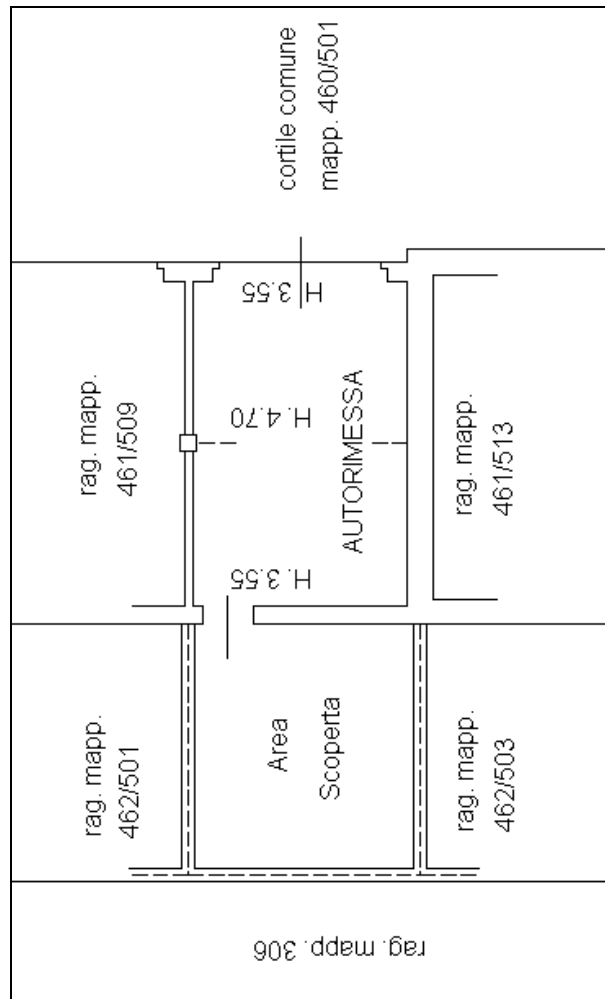
ABITAZIONE FG. 7 MAPP. 461SUB. 519



Planimetria catastale abitazione



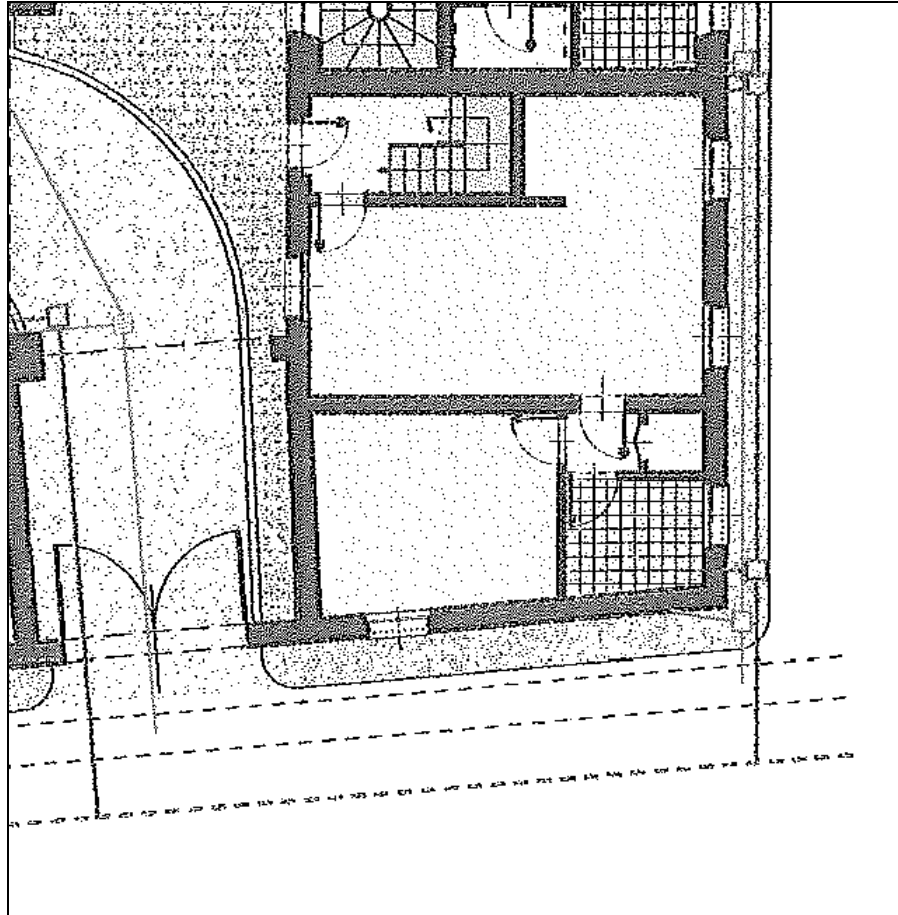
PDF Eraser Free



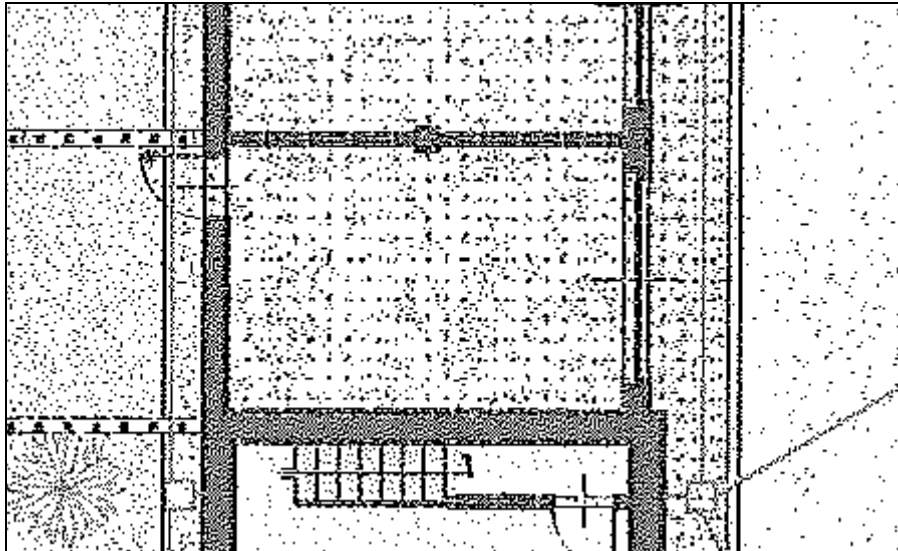
Planimetria catastale box auto



PDF Eraser Free



*Planimetria DELLA ABITAZIONE ALLEGATA AL
PERMESSO DI COSTRUIRE n. 20/2004 del 03/06/2004*



*Planimetria DEL BOX AUTO ALLEGATA AL
PERMESSO DI COSTRUIRE n. 20/2004 del 03/06/2004*



PDF Eraser Free

OSSERVAZIONI: L'immobile è stato oggetto di pratica edilizia: PERMESSO DI COSTRUIRE n. 20/2004 del 03/06/2004 e di una DIA DI VARIANTE PROT. N. 5670 DEL 04/04/2005. La variante non ha riguardato modifiche interessanti le u.i.u. oggetto della presente relazione di stima
Dal punto di vista edilizio-urbanistico-catastale sia l'abitazione che il box auto sono conformi

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

- ◆ **LOTTO UNICO:** – piena proprietà di alloggio e box auto ubicati CASTELLEONE LOC. VALLI, VIA BEATO AMEDEO N° 5, identificati catastalmente al Fg. 7 mapp. 461 sub. 510, mapp. 462 sub. 502 con mapp. 461 sub. 519. La seguente relazione di stima dell'UNITA' NEGOZIALE, comprende una categoria A2, un C6, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. STATO DI CONSERVAZIONE BUONO. CONFINI Abitazione Piano terra: Nord: muro compreso con le ragioni di cui al mapp. 315; Est: muro compreso con la Via Beato Amedeo; Sud: per muro qui compreso con le ragioni del mapp. 461 sub. 506 androne comune, poi con la ragioni dell'area comune anch'essa sub. 506; Ovest: dapprima a metà muro con le ragioni del mapp. 461 sub. 527 vano scala comune, in seguito a metà muro con le ragioni del mapp. 461 sub. 520. Box auto e cortile di pertinenza in un sol corpo: Nord: con muro compreso con le ragioni dell'area comune mapp. 460 sub. 501; Est: a metà muro dapprima con le ragioni del mapp. 461 sub. 513, poi con il mapp. 462 sub. 503; Sud: muro compreso con le ragioni del mapp. 306; Ovest: a metà muro dapprima con le ragioni del mapp. 462 sub. 501, poi con il mapp. 461 sub. 509

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

◆ [REDACTED] rico

- ◆ **Primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento:**

- L'immobile in CASTELLEONE (CR) Foglio 7 Particella 461 Subalterno 510 graffata alla particella 462 al subalterno 502 era pervenuto:

- [REDACTED] compravendita ai rogiti del notaio Manera Daniele da Soresina (CR), in data 09/05/2007 rep. n. 23703/6825 e trascritto il 18/05/2007 ai n.ri 6285/3208 da potere di [REDACTED]
- L'immobile Foglio 7 Particella 461 Subalterno 510 graffata alla part. 462 al sub. 502 (nella sua precedente identificazione alla Foglio 7 Part. 459 graffato alla part. 461 al sub. 501 e alla part. 462, Foglio 7 Part. 460, Foglio 7 Particella 461 Subb. 502 e 503 e Foglio 7 Particella 474, era pervenuto al [REDACTED] er quota 1/1 Piena Proprieta in parte in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Salvelli Paolo Cremona (CR), in data 06/10/2005 rep. n. 73510/15770 e trascritto il 14/10/2005 n.ri 11032/6127 ed in parte in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Salvelli Paolo da Cremona (CR), in [REDACTED]



[REDACTED]

N.B. L'area sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto delle presenti compravendite, è stata

[REDACTED]

compravendita ai rogiti del notaio Confalonieri Giuseppe da Castellone, in data 29/06/1983 rep. n. 19256/4618 e trascritto il 25/07/1983 ai n.ri 4902/3546 da potere [REDACTED]

- L'immobile in CASTELLEONE (CR) Foglio 7 Particella 461 Subalterno 519 era pervenuto:

- [REDACTED]
rogiti del notaio Manera Daniele da Soresina (CR), trascritto il 18/05/2007 ai n.ri 6284/3207 da potere di [REDACTED]

- [REDACTED]
rogiti del notaio Manera Daniele da Soresina (CR), in data 30/06/2006 rep. n. 22358/5854 e [REDACTED] 691 da potere di [REDACTED]

- L'immobile Foglio 7 Particella 461 Subalterno 519 (nella sua precedente identificazione alla Foglio 7 Part. 459 graffato alla part. 461 al sub. 501 e alla part. 462, Foglio 7 Particella 460, Foglio 7 Particella 461 Subb. 502 e 503 e Foglio 7 Particella 474) era pervenuto [REDACTED] per quota 1/1 Piena Pr [REDACTED] vivi - compravendita ai rogiti del notaio Salvelli Paolo da Cremona (CR), in data 06/10/2005 rep. n. 73510/15770 e trascritto il 14/10/2005 ai n.ri 11052/6127 ed in parte in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Salvelli Paolo da Cremona (CR), in data 10/10/2003 rep. n. [REDACTED]

N.B. L'area [REDACTED] sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto delle presenti compravendite, è stata [REDACTED]

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

◆ **EPOCA E STATO DELLA COSTRUZIONE:**

Anno di costruzione: ante 1900;



Stato di conservazione: oggetto di opere edilizie incomplete

◆ **PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI:** In seguito all'accesso agli atti presso l'Uff. Tecnico Del comune di Castelleone sono state reperite le seguenti pratiche edilizie di cui si riportano gli estremi dei provvedimenti autorizzativi:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 20/2004 del 03/06/2004
- DIA DI VARIANTE PROT. N. 5670 DEL 04/04/2005.

◆ **LA RISPONDENZA DELLA COSTRUZIONE ALLE PREVISIONI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO:**

Le U.I.U. sono conformi allo stato asseverato

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

◆ Il complesso edilizio risulta nella disponibilità e occupato del soggetto pignorato.

UESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

◆ Verificata l'assenza di pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/05/2007 - Registro Particolare 3207 Registro Generale 6284
Pubblico ufficiale MANERA DANIELE Repertorio 23703/6825 del 09/05/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/05/2007 - Registro Particolare 3208 Registro Generale 6285
Pubblico ufficiale MANERA DANIELE Repertorio 23703/6825 del 09/05/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2007 - Registro Particolare 1633 Registro Generale 6286
Pubblico ufficiale MANERA DANIELE Repertorio 23704/6826 del 09/05/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

TRASCRIZIONE CONTRO del 30/10/2023 - Registro Particolare 6765 Registro Generale 9519
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 2639/2023 del 09/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Da informazioni raccolte presso l'amministratore di condominio risulta che:

- ◆ € 680.24 spese di competenza anno 1/1/2022 - 31/12 /2022 approvate nell'ultima assemblea ordinaria
- ◆ € 239.62 spese di competenza 2023 a bilancio preventivo approvate nell'ultima assemblea ordinaria
- ◆ € 725.29 conguaglio 2022 a debito approvato nell'ultima assemblea ordinaria
- ◆ € 450.00 versamenti effettuati dal 01/01/2023 al 21/05/2024
- ◆ Abitazione in condominio con accesso carraio e pedonale comune. Box con accesso tramite area cortilizia comune.

Vedasi QUESITO n. 11

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- ◆ A seguito di verifica si conferma che non esistono oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

- ◆ A seguito di verifica si conferma che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

- ◆ A seguito di verifica si conferma che sui beni pignorati non esistono pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Da informazioni raccolte presso l'amministratore di condominio risulta che:

- ◆ € 680.24 spese di competenza anno 1/1/2022 - 31/12 /2022 approvate nell'ultima assemblea ordinaria
- ◆ € 239.62 spese di competenza 2023 a bilancio preventivo approvate nell'ultima assemblea ordinaria
- ◆ € 725.29 conguaglio 2022 a debito approvato nell'ultima assemblea ordinaria
- ◆ € 450.00 versamenti effettuati dal 01/01/2023 al 21/05/2024
- ◆ Si comunica che l'assemblea per l'approvazione del bilancio consuntivo gestione 2023 e bilancio preventivo gestione 2024 non è ancora stata effettuata.
- ◆ Il bene non gode di particolari dotazioni immobiliari
- ◆ Non risultano procedimenti in corso
- ◆ Regolamento di condominio allegato alla perizia



QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato esclusivamente alla determinazione del più probabile valore di mercato con assunzioni, ovvero in condizioni di vendita forzata o coattiva, inteso come valore che costituirà il prezzo a base d'asta.

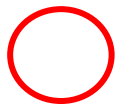
Nel caso in esame, trattandosi della determinazione del valore in una procedura giudiziaria, il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte.

Osservazione del mercato immobiliare e scelta comparabili. Per la scelta dei comparabili sono state consultate le banche dati disponibili on-line su siti specializzati. Durante la ricerca dei beni immobili da comparare sono state impostate alcune caratteristiche che rendessero i beni scelti per la ricerca dei potenziali atti di compra-vendita equamente paragonabili:

- Periodo da analizzare: dal 01/01/2020 al 01/01/2024 - Totale 48 mesi (circa)
- Zona cittadina di ubicazione degli immobili: TUTTI GLI IMMOBILI COMPARATI SONO SITI PRESSO IL CONDOMINIO DI CUI FA PARTE LA U.I.U. OGGETTO DI ESECUZIONE: VIA BEATO AMEDEO 5
- Azzonamento catastale: Foglio 7

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in un preciso contesto urbanistico di una frazione del comune di Castelleone. Per questo motivo l'indagine di edifici da comprare si è ristretta sull'immediato intorno e quindi ha trovato esito nel contesto stesso di cui fa parte la u.i.u. oggetto di perizia. Gli edifici hanno le stesse caratteristiche costruttive, stessa epoca di ristrutturazione, stesso contesto edilizio-urbano., manutenzione e dotazioni., con finiture medie ordinarie

Al termine dell'indagine sono stati individuati n° 3 immobili con le seguenti caratteristiche:



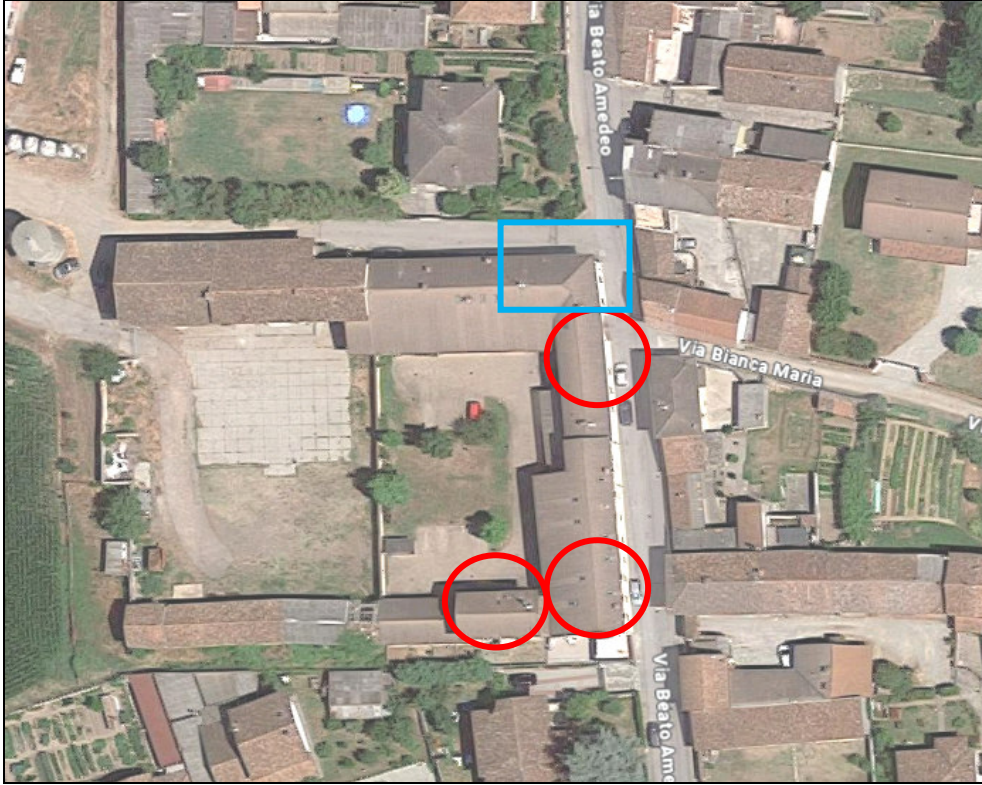
IMMOBILE COMPARATO



IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA



PDF Eraser Free



Di seguito si riportano le schede di ogni comparabile scelto e la verifica analitica secondo il Metodo del Confronto.



Comparabile 1

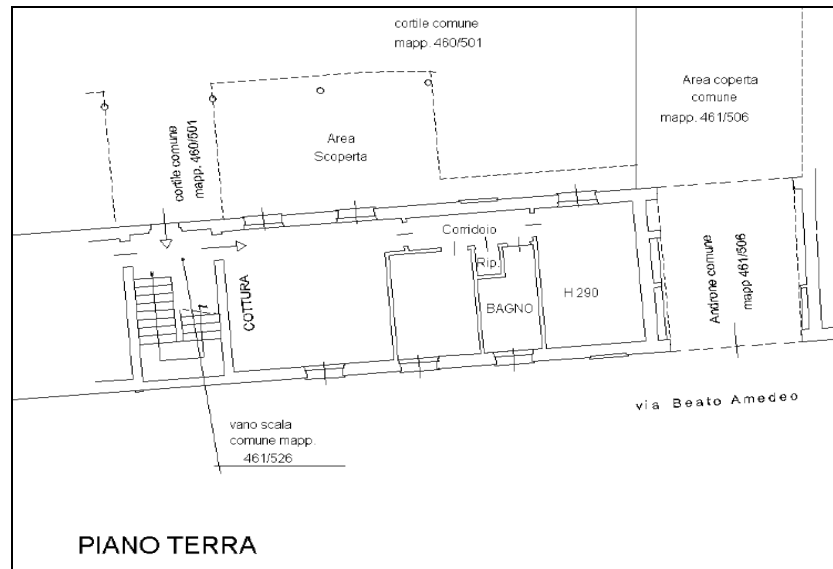


Planimetrai alloggio (COMPARABILE 1)

- Compravendita: Atto del 21/02/2020 Pubblico ufficiale PIANTELLI ALBERTO Sede CREMA (CR) Repertorio n. 5301 - COMRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1045.1/2020 Reparto PI di CREMONA in atti dal 27/02/2020
- Abitazione di tipo civile usato posto al piano terra, primo e secondo, con due box
- Prezzo di alienazione: € 122.500,00
- Identificato catastalmente all'NCEU di Castelleone al Fig. 7, mapp. 461, sub. 515 con mapp. 462 sub. 505



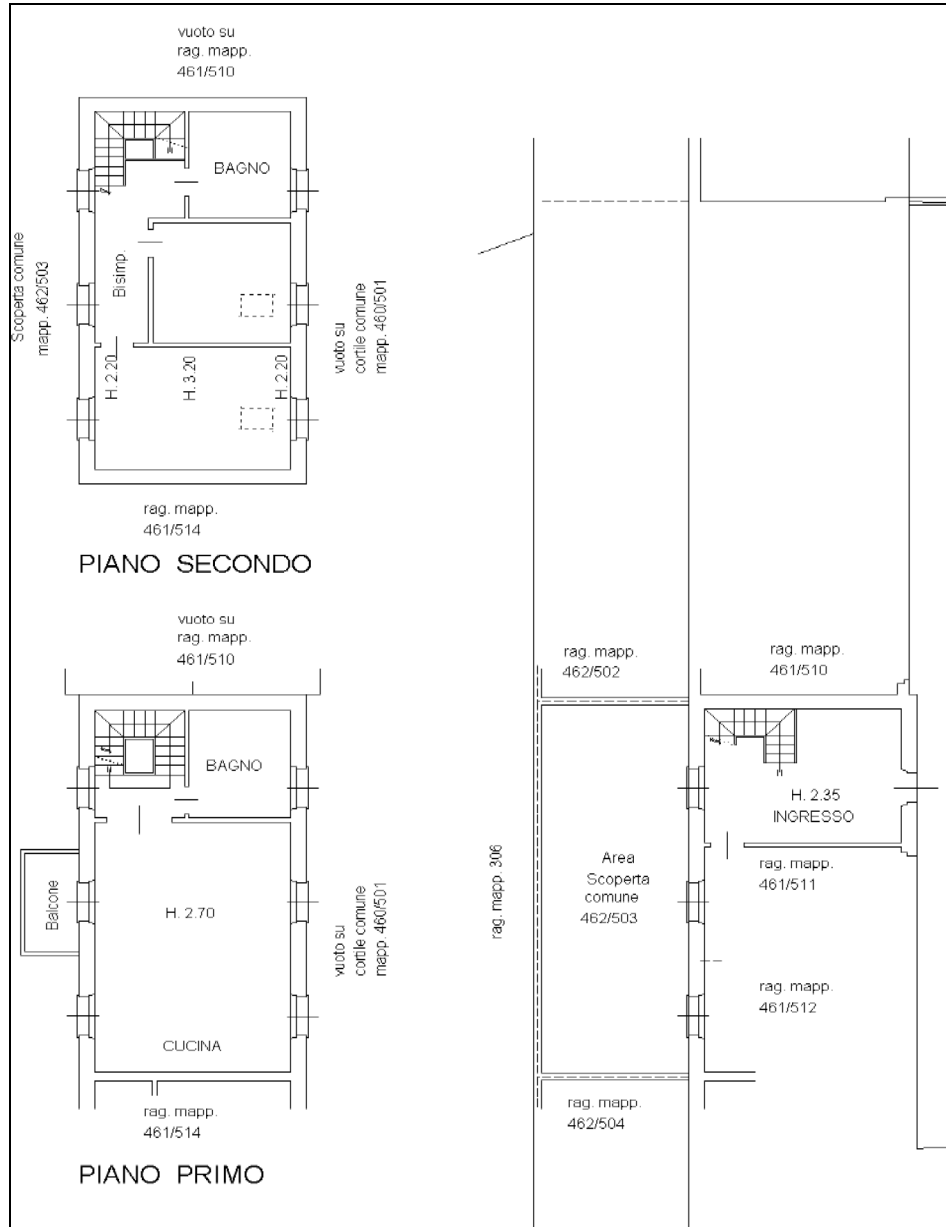
Comparabile 2



Planimetrai alloggio (COMPARABILE 2)

- Compravendita: Atto del 20/07/2021 Pubblico ufficiale DI MAURO ROSANNA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 29814 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5233.1/2021 Reparto PI di CREMONA in atti dal 22/07/2021
- Abitazione di tipo civile usato posto al piano terra,
- Prezzo di alienazione: € 93.000,00
- Identificato catastalmente all'NCEU di Castelleone al Fig. 7, mapp. 460, sub. 511 con mapp. 461 sub. 518



Comparabile 3

Planimetrai alloggio (COMPARABILE 3)

- Compravendita: Atto del 15/04/2021 Pubblico ufficiale BOSELLI SARA Sede CASTELLEONE (CR) Repertorio n. 2745 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2702.1/2021 Reparto PI di CREMONA in atti dal 19/04/2021
- Abitazione di tipo civile usato posto al piano terra, primo e secondo, con balcone e box.
- Prezzo di alienazione: € 105.000,00
- Identificato catastalmente all'NCEU di Castelleone al Fig. 7, mapp. 461, sub. 513 con mapp. 462 sub. 506

Al termine dell'analisi dei tre comparabili è stato determinato il valore dell'immobile come segue:

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali						
superficie e rapporti mercantili			Superfici comparabile			Subjet
destinazione	acronimo		1	2	3	S
Sup. principale	SUP	1,00	124	92	157	72
Balconi	BAL	0,30	0	0	5	0
Soffitta	SAC	0,25	60	0	0	0
Area scoperta	SAC	0,10	0	0	0	10
Garage	INT	0,50	36	0	19	15
		REALE				
	SCC	COMMERCIALE	157	92	168	81

Tabella dati						
prezzo e caratteristica			Superfici comparabile			Subjet
			1	2	3	S
prezzo offerta	PRZ	€ 122.500	€ 93.000	€ 105.000	incognita	
Sup. principale	SUP	124	92	157	72	72
Balconi	BAL	0	0	5	0	0
Cantina - locale accessorio	SAC	60	0	0	0	0
Cantina - locale accessorio	SAC	0	0	0	10	10
livello di piano	LDP	2	1	2	1	1
Stato di manutenzione	STM	4	4	4	4	4
Data (MESI)	DAT	24	24	24	24	24
Servizi igienici (n°)	SER	1	1	2	1	1
vetustà servizi igienici	(anni)	15	15	15	15	15
Classe energetica	ENR	1	1	1	2	2
LIVELLO DI PIANO			2	1	2	1

SCALE E UNITA' DI MISURA	
stato di manutenzione	
scadente	1
mediocre	2
normale	3
discreto/buono	4
ottimo	5
costo a mq	€ 130,00
CLASSE ENERGETICA	
classe E-F-G	1
classe D	2
classe C	3
classe B	4
classe A1-A4	5
costo a mq	€ 100,00
Servizi igienici	
costo a nuovo	€ 8.000,00
vita utile attesa	30
LIVELLO DI PIANO	5%



PDF Eraser Free

Indici mercantili	
p(BAL)/p(SUP)	0,30
p(SAC)/p(SUP)	0,25
p(LDP)/PRZ	0,05
p(STM)	€ 130,00/m ² a livello
p(ENR)	€ 100,00/m ² a livello
p(DAT)/PRZ	i = -2%/12 mesi = -0,1667%
p(SER)	costo a nuovo € 8000

			Superfici comparabile		
			1	2	3
prezzo offerta	PRZ	€	€ 122.500	€ 93.000	€ 105.000
Superficie commerciale	SCC	m ²	157	92	168
Prezzo medio sup. immobile		€/m ²	€ 780,25	€ 1.010,87	€ 625,56
Rapporto di posizione	σ	0,772			
Prezzo medio	p_m	€ 805,56			
prezzo marginale Sup	€/m ²	€ 621,78			
prezzo marginale servizio igienico (cadauna)	€	266,67			
Analisi dei prezzi marginali					
			Superfici comparabile		
			Unità 1	Unità 2	Unità 3
p(SUP)	€/m ²		€ 621,78	€ 621,78	€ 621,78
p(BAL)	€/m ²		€ 186,54	€ 186,54	€ 186,54
p(SAC)	€/m ²		€ 155,45	€ 155,45	€ 155,45
p(LDP)	€/m ²		€ 6.125,00	€ 4.428,57	€ 5.000,00
p(STM)	€/n		€ 20.410,00	€ 11.960,00	€ 21.820,50
p(ENR)	€/n		€ 15.700,00	€ 9.200,00	€ 16.785,00
p(DAT)	€/mesi		-€ 204,17	-€ 155,00	-€ 175,00
Tabella di valutazione					
prezzo e caratteristica		Superfici comparabile			
		Unità 1	Unità 2	Unità 3	
prezzo	PRZ	€ 122.500,00	€ 93.000,00	€ 105.000,00	
p(SUP)		-€ 32.332,78	-€ 12.435,69	-€ 52.851,66	
p(BAL)		€ -	€ -	-€ 839,41	
p(SAC)		-€ 9.326,76	€ -	€ -	
p(LDP)		€ 6.125,00	€ -	€ 5.000,00	
p(STM)		€ -	€ -	€ -	
p(DAT)		-€ 4.900,01	-€ 3.720,01	-€ 4.200,01	
p(SER)		€ -	€ -	-€ 4.000,00	
		€ 82.065,44	€ 76.844,31	€ 48.108,92	€ 69.006,22
peso da attribuire a ciascun comparabile		1/3	1/3	1/3	
		€ 27.355,15	€ 25.614,77	€ 16.036,31	€ 69.006,22

Valutazione del bene: 69.000,00 € DICONSÌ EURO SESSANTANOVEMILA/00



QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

- [REDACTED]

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Allegati:

- ◆ certificato di residenza storico, stato di famiglia, stato civile

In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, il sottoscritto ha valutato l'abitazione in oggetto, ha rilevato che trattasi di bene immobile di proprietà esclusiva, e in conformità a quanto riportato nel quesito ha riportato l'intero valore.

Il sottoscritto ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitogli rimanendo sempre a disposizione per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

Allegati:

- ◆ rilievo fotografico e ortofoto,
- ◆ residenza storica, stato di famiglia e stato civile,
- ◆ visura catastale, estratto di mappa e planimetria catastale,
- ◆ ispezione ipotecaria,
- ◆ atto di compravendita dell'immobile,
- ◆ attestato di prestazione energetica,
- ◆ licenze edilizie,
- ◆ regolamento di condominio,
- ◆ richiesta di liquidazione delle spettanze professionali.

Cremona, 28/05/2024

L' Esperto stimatore
Ing. Isabella Gusperti

