

**Ing. Alessandra Piccioni**

26100 CREMONA - Via Geremia Bonomelli n. 90  
tel. 0372/32587 - e-mail: ing.piccioni@virgilio.it – PEC: alessandra.piccioni@ingpec.eu  
P.IVA: 01177100193 cod. fisc.: PCCLSN71D47D150X  
n. di iscrizione Albo Ordine Ingegneri della Provincia di Cremona: 1046

# **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**UNI ISO 11612/2015**

**Immobile ad uso bottega artigianale  
sito in Cremona (CR), via Fabio Filzi n. 26**



*Richiedente valutazione:* Tribunale di Cremona R.G. vol. 1789/2021  
Curatore dell'*Eredità Giacente di Barbisotti Michele*  
(cod. fisc. 93065310190)  
Avv. Clara Carletti via Trecchi n. 4 - 26100 Cremona (CR)

*Tecnico incaricato:* Ing. Alessandra Piccioni  
via Geremia Bonomelli n. 90  
26100 Cremona (CR)  
Albo CTU Tribunale di Cremona n. 732

*Data del sopralluogo:* 10 gennaio 2024  
*Data della valutazione:* 07 febbraio 2024  
*Data del rapporto:* 13 febbraio 2024

Timbro e firma  
(documento firmato digitalmente)  
Ing. Alessandra Piccioni

# CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione\_ EVS 2012, cap. 5 art. 4.3.1)

Eredità Giacente n. R.G. Vol. 1789/2021

## LOTTO UNICO

**Bene:** immobile ad uso bottega artigianale, attualmente adibito a vendita e riparazione cicli, posto a piano terra, con una vetrina fronte strada ed un accesso carraio dal cortile interno, inserito in contesto condominiale in buono stato di manutenzione di tipologia "case di ringhiera" risalente presumibilmente ad inizio secolo scorso. Il negozio è formato da due locali, collegati da grande apertura ad arco nella muratura portante trasversale, e da un retro-negozi con annesso bagno dotato di disimpegno.

**Ubicazione:** Cremona (CR), via F. Filzi n. 26

### Identificativi catastali attuali della proprietà:

Negozi: Foglio 36 Mappali n. 268 Sub. 35 graffato al n. 271 sub. 13, Categoria **C/1**, Piano T, Rendita: Euro 2.740,06, Zona censuaria 2, Classe 3, Consistenza 81 m<sup>2</sup>, Sup. catastale 88 m<sup>2</sup>.

**Diritto:** piena ed intera proprietà (1/1)

**Divisibilità dell'immobile:** no, lotto unico

Riassunto dei valori stimati: Sup. Commerciale = 103,00 m<sup>2</sup>

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà (1/1), libera da gravami: **€ 58.000/00**

Incidenza più probabile valore di mercato, libera da gravami: €/m<sup>2</sup> 563,11

**Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:** in generale l'andamento del mercato immobiliare locale si colloca tra una situazione di stagnazione del ciclo immobiliare (*Falling Market*) che frena la commerciabilità nel breve periodo, e la fase successiva, definita "di ripresa" (*Improving Market*), tenendo in considerazione l'incertezza economico-sociale riscontrata negli ultimi anni. A differenza degli immobili ad uso residenziale, i negozi e botteghe cosiddetti "esercizi di vicinato", di piccole e medie dimensioni, risentono maggiormente della crisi anche a causa della concorrenza dei grandi centri commerciali e/o supermercati sorti in zone semicentrali e periferiche della città.

**Vendibilità:** scarsa **Motivo:** posizione in zona semicentrale in tratto di strada chiusa e mediocre stato di manutenzione.

**Conformità:** Edilizio-urbanistica: conformità ok; Catastale: conformità ok.

**Occupazione:** immobile libero

**Titolo di occupazione:** //

**Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:** sì (§ 3.3)

**Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:** no (§ 3.3)

**Assunzioni:** sì (si veda § 5)

**Condizioni limitative:** sì (si veda § 5)

**APE:** n. 1903600032024 del 13/02/2024 EP<sub>gl,ren</sub> = 342,79 kWh/m<sup>2</sup>a (Classe energetica C).

**Stato di manutenzione:** mediocre. Alcune finiture originarie o, se sostituite, ormai obsolete. Segni di umidità di risalita sui muri perimetrali. Immobile privo di impianto di riscaldamento.

**Spese condominiali:** unità immobiliare all'interno di un condominio – Spese arretrate ultimi due esercizi gestione condominiale: € 2.344,46 (si veda pag. 19).

**Note:** dal punto di vista edilizio-urbanistico l'immobile è classificato come artigianale, mentre catastalmente, per la presenza della vetrina con accesso diretto dalla strada, è in categoria C/1, "negozi e botteghe". Si invita il potenziale acquirente a verificare con un proprio tecnico di fiducia l'onerosità/gratuità per l'eventuale cambio di destinazione d'uso (anche senza opere) da "artigianale" a "commerciale".

## Sommario

1	IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI IMMOBILI.....	4
1.1	Identificazione, confini, diritto, provenienza.....	4
1.2	Descrizione del fabbricato oggetto di valutazione .....	6
2	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	9
3	DUE DILIGENCE .....	17
3.1	Regolarità edilizio-urbanistica .....	17
3.2	Regolarità catastale .....	19
3.3	Esistenza di formalità, vincoli o oneri .....	20
4	VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI .....	21
4.1	Premesse .....	21
4.2	Osservazione del mercato immobiliare, scelta comparabili e assunzioni.....	21
5	OSSERVAZIONI FINALI .....	25
6	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.....	25
7	ALLEGATI .....	26

# 1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI IMMOBILI

## 1.1 Identificazione, confini, diritto, provenienza

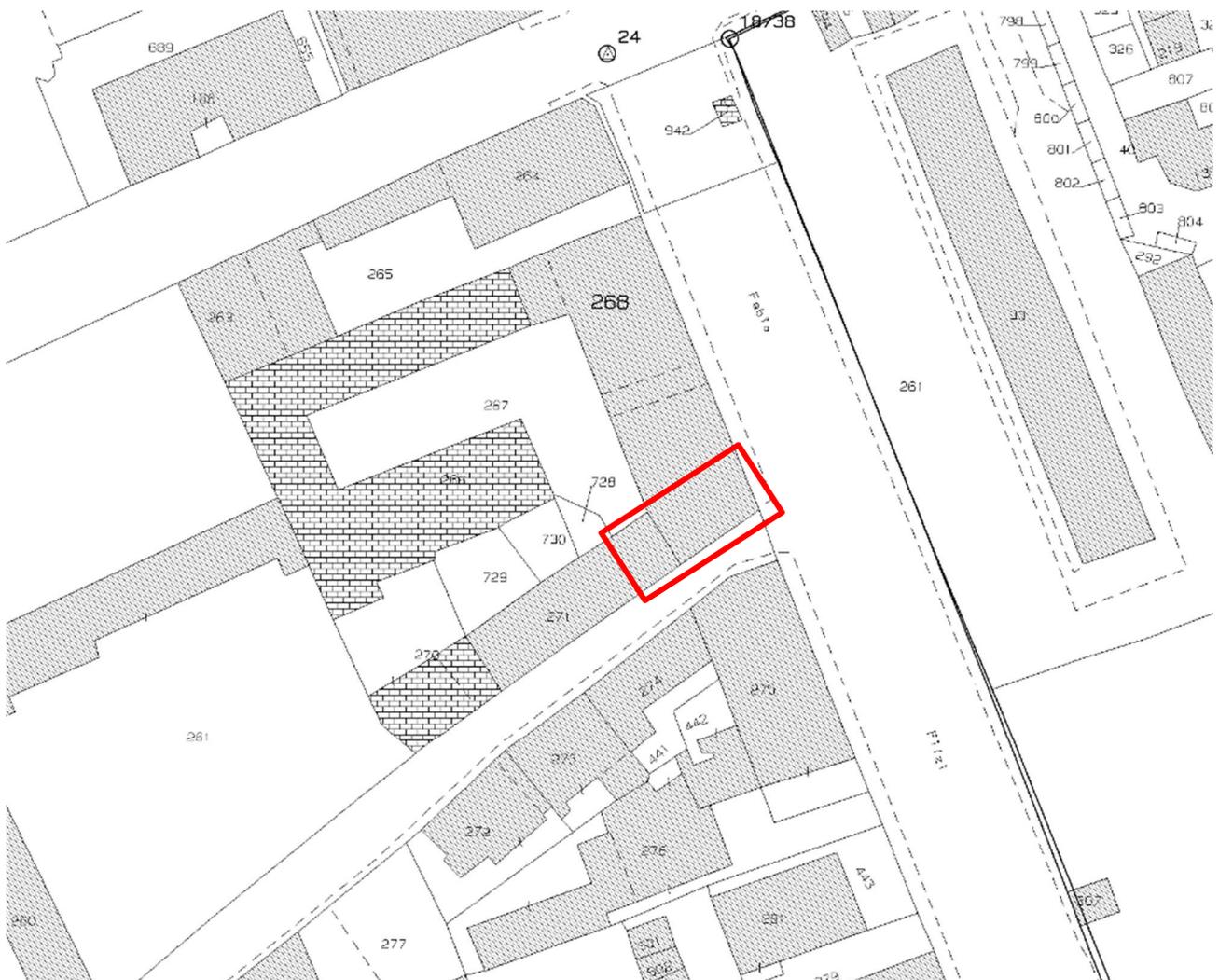
Oggetto del presente Rapporto di Valutazione è l'immobile ad uso artigianale, sito in comune di Cremona (CR), via Fabio Filzi n. 26.

### Identificativi catastali:

Bottega: Foglio 36 Mappali n. 268 Sub. 35 graffato al n. 271 sub. 13, Categoria C/1, Piano T, Rendita: Euro 2.740,06, Zona censuaria 2, Classe 3, Consistenza 81 m<sup>2</sup>, Sup. catastale 88 m<sup>2</sup>.

### Confini:

Nord: cortile comune condominiale mapp. 267, mapp. 268/parte  
Est: via Fabio Filzi  
Sud: via Giardino  
Ovest: mapp. 271/parte



*Estratto di mappa Foglio 36 – Comune di Cremona (CR)*

### Diritto

Piena ed intera (1/1) proprietà del signor Barbisotti Michele cod. fisc. BRBMHL75E02D150Y, residente in vita in Cremona (CR), via F. Geromini n. 19, deceduto a Cremona (CR), il 18/02/2016.



Ortofoto da Google Maps

### Provenienza

Atto di COMPRAVENDITA del 26/01/1996 Pubblico ufficiale UMBERTO PONTI, sede CREMONA (CR) Repertorio n. 34425, trascritto in data 15/02/1996 di cui al R. P. n. 885 e R.G. n. 1116.

### Anteriormente al ventennio

Il bene pervenne alla precedente proprietaria per successione legittima in morte del sig. Zanotti Giovanni, deceduto il 21/12/1975, il cui certificato è stato trascritto a Cremona il 21/09/1976 ai n.n. 4899/3682.

### Analisi del segmento immobiliare

Destinazione urbanistica dell'immobile:	bottega artigianale – esercizio di vicinato
Tipologia immobiliare:	unità immobiliare all'interno di edificio condominiale
Stato di conservazione:	usato
Tipologia edilizia dei fabbricati:	immobile bottega artigianale ad uso vendita e riparazione cicli (negozi e botteghe)
Dimensione:	medio-piccola
Caratteri della domanda e dell'offerta:	
lato acquirente:	privato - società
lato venditore:	Eredità Giacente (Tribunale) in libero mercato
Forma di mercato <sup>1</sup> :	potenzialmente concorrenza monopolistica
Filtering <sup>2</sup> :	assente

<sup>1</sup> Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolista caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita.

<sup>2</sup> Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), negativa (down) o positiva (up) della situazione economico sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.

Fase del mercato immobiliare: tenendo in considerazione la destinazione d'uso commerciale (esercizio di vicinato) si riscontra a livello locale una situazione di stagnazione del ciclo immobiliare o di recessione (*Falling Market*); a differenza della destinazione residenziale, per la quale sembra ci siano segnali di ripresa, nonostante l'incertezza economica riscontrata negli ultimi anni ed il contemporaneo aumento del costo dei materiali da costruzione.

## 1.2 Descrizione del fabbricato oggetto di valutazione

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato in zona semi-centrale della città a carattere prevalentemente residenziale ma caratterizzata dalla presenza di attività commerciali, produttive e del settore terziario, anche se collocato nel tratto di strada chiusa della via Fabio Filzi che porta al sottopasso ciclo-pedonale in direzione del centro città.

### Accesso al lotto:

L'accesso principale alla bottega è posto direttamente fronte strada al civico 26 della via Fabio Filzi. L'ingresso secondario, sia pedonale che carroio, avviene attraverso l'androne condominiale al civico 32 passando per il cortile comune.

### Caratteristiche generali del fabbricato:

La costruzione originaria del fabbricato è antecedente il 01 settembre 1967, di tipologia assimilabile a "casa di ringhiera", ampliato e oggetto di successive manutenzioni straordinarie a partire dai decenni successivi.

L'edificio in cui è inserito il negozio è a tre piani fuori terra e un piano interrato destinato a cantina, con strutture verticali in muratura portante di laterizio pieno, intonacato. Il complesso condominiale si presenta esternamente (intonaci, tinteggiature) in buono stato di manutenzione.

### Caratteristiche costruttive e descrizione sintetica dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

La bottega artigianale, utilizzata per la vendita e la riparazione di cicli", si sviluppa su un unico livello (piano terra), in angolo Sud-Est del caseggiato, all'incrocio con via Giardino. Essa, internamente, è formata da tre ambienti disposti in sequenza: i primi due, uniti attraverso una grande apertura ad arco ricavata nell'originale muro portante divisorio, sono destinati all'attività principale, il terzo costituisce il retro-negozio con servizio igienico e antibagno. La superficie utile totale è di circa 82 m<sup>2</sup>. Le altezze dei locali misurate variano da un minimo di 3,35 m nella zona negozio, ad un massimo di 3,87 m nel retrobottega. Nulla si può dire sulla natura dei solai della zona negozio in quanto coperti da controsoffitti non ispezionabili. Nel retro-bottega, invece, il soffitto è realizzato con voltine sostenute da putrelle metalliche.

I pavimenti sono differenziati nei tre ambienti: graniglia e piastrelle in gres nel negozio e cementine nel retro-bottega. I serramenti sono in legno con vetro semplice di fattura presumibilmente originaria dell'epoca di costruzione del fabbricato. Il serramento della vetrina è in alluminio di colore scuro, con inferriata scorrevole esterna. L'accesso dal cortile interno è chiuso da una basculante in lamiera rivestita con una lastra di polistirolo sul lato interno e con chiusura manuale. Le porte interne sono del tipo "tamburato". Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate.

Vista la particolare tipologia di attività, assimilabile ad una piccola officina, il livello generale delle finiture (es. grado di isolamento dei serramenti) e dell'impiantistica è limitato all'essenziale. Manca l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico con accumulo da 30 litri.

### Caratteristiche quantitative e qualitative

Si riportano di seguito ed in modo schematico le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile:

Livello di piano: P.T.                      Ascensore                       Presente                       Assente

<input checked="" type="checkbox"/> Impianti in dotazione:			
riscaldamento (autonomo):		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
solare termico per ACS:		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
idrico sanitario:		<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
climatizzazione:		<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Elettrico:		<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Fotovoltaico:		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Videocitofono/citofonico:		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Videosorveglianza:		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Domotica:		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Geotermia:		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Manutenzione fabbricato:	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Manutenzione unità immobiliare:	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo	<input type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Esposizione prevalente dell'immobile:	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Luminosità dell'immobile:	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Panoramicità dell'immobile:	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo	<input type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Funzionalità dell'immobile:	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Inquinamento (giudizio visivo)			
Acustico	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	
Elettromagnetico	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	
Olfattivo	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	

Classe energetica: classe energetica **C**:  $EP_{gl, nren} = 342,79 \text{ kWh/m}^2\text{a}$   
APE n. 1903600032024 registrato il 13/02/2024

#### Stato di manutenzione:

Lo stato manutentivo dell'immobile ha risentito del protrarsi nel tempo della chiusura dell'attività artigianale. Sono presenti segni di umidità di risalita nei muri perimetrali ed una rottura del vetro nella porta della vetrina.

A causa del prolungato inutilizzo dell'immobile, dovrà essere verificata la funzionalità dell'impiantistica presente (idrico-sanitario, elettrico, climatizzatore), nonostante la presenza della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, datata 2010, depositata agli atti in Comune.

Alla luce di quanto esposto, si può giudicare lo stato di manutenzione mediocre.

#### Calcolo della superficie di proprietà esclusiva

Rilievo delle consistenze: interno, diretto in loco, facendo riferimento alla planimetria catastale.

Criterio di misurazione: Si applica il S.I.M. (Sistema Italiano di Misurazione) utilizzando la S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) con rilievo metrico ad integrazione della planimetria catastale.

Data del sopralluogo: **10/01/2024**.

#### Superficie commerciale:

Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile.

Il calcolo della superficie commerciale dei beni, viene effettuato misurando per intero la superficie dei vani principali al lordo delle murature divisorie e principali, considerando eventualmente al 50% la superficie dei muri di confine, e applicando inoltre dei coefficienti di ragguaglio sulle superfici accessorie o pertinenze, dirette o indirette.

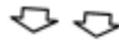
**$S_{reale} = S_{princ.} = 103 \text{ m}^2$**  (coeff. 100%).

# PIANTA PIANO TERRA



CORTILE COMUNE  
CONDOMINIALE mapp. 267

accesso carrai e pedonale



349

ragioni di cui al mapp. 268 / parte

ragioni di cui al mapp. 268 / parte

W.C.  
H=2,84 m  
S<sub>u</sub>=1,50 m<sup>2</sup>

antibagno  
H=2,84 m  
S<sub>u</sub>=1,77 m<sup>2</sup>

RETRO NEGOZIO  
h= 3,87 m  
S<sub>u</sub>=23,94 m<sup>2</sup>

NEGOZIO  
h= 3,73 m  
S<sub>u</sub>=25,18 m<sup>2</sup>

NEGOZIO  
h= 3,35 m  
S<sub>u</sub>=30,03 m<sup>2</sup>

ragioni di cui al mapp. 271 / parte

472

572

607

401

523

497

628

512

533

444

VIA F. FILZI

VIA GIARDINO

elaborato grafico FUORI SCALA

## 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



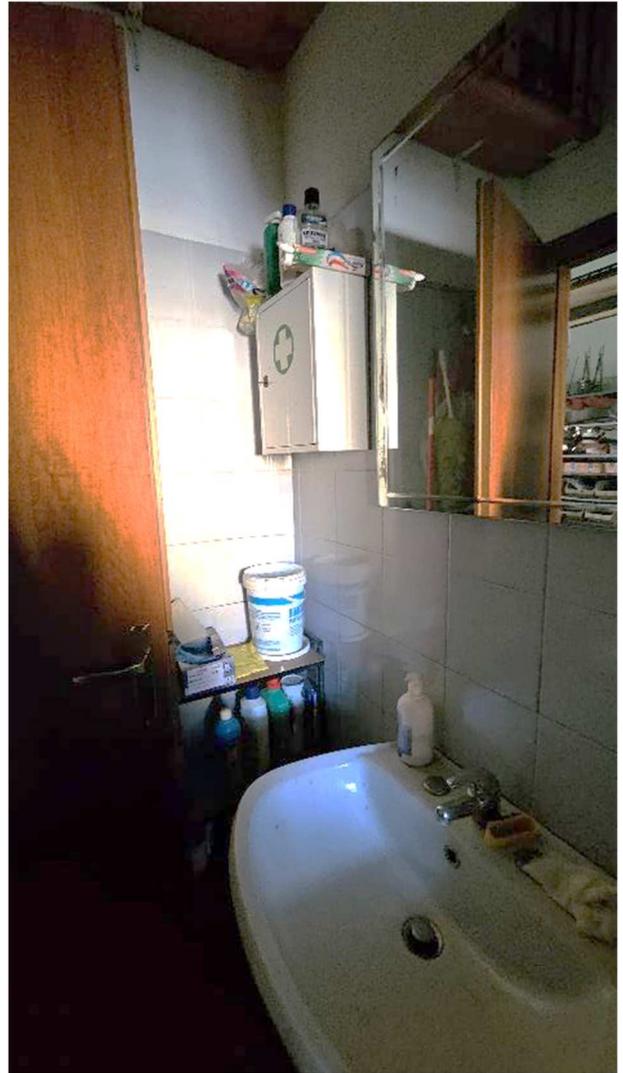














## 3 DUE DILIGENCE

### 3.1 Regolarità edilizio-urbanistica

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, inserita in un fabbricato condominiale, è stata costruita antecedentemente al 01 settembre 1967. Dall'accesso agli atti si evince che è stata successivamente ristrutturata e/o modificata ai sensi dei titoli abilitativi sotto riportati:

- Denuncia lavori “opere interne” ai sensi dell'art. 26 L. 47/1985 (lavori di manutenzione straordinaria per la formazione di locale ad uso ripostiglio,...), prot. n. 9167 del 15/02/1994 (prat. 17542/1994).
- Denuncia di Inizio Attività – pratica ai sensi dell'art. 8 D.L. 498/1995 e art. 19 della L. 241/1990 per opere interne di manutenzione straordinaria (formazione di servizio igienico,...), prot. n. 67109 del 06/12/1995.
- Denuncia di Inizio Attività – pratica ai sensi dell'art. 9 D.L. 30/1996 per opere esterne di manutenzione straordinaria (trasformazione di porta sul prospetto Nord verso il cortile interno in apertura con basculante), prot. n. 10515 del 23/02/1996.
- Licenza d'uso (abitabilità/agibilità) per **attività artigianale** pos. 22631/1996 prot. 44347 del 06/08/1996.
- Deposito in data 22/01/2010 prot. 3663 della Dichiarazione di Conformità relativa all'impianto elettrico di distribuzione luce e forza motrice dell'unità immobiliare.

Si evidenzia che attualmente l'unità immobiliare è assentita per l'“**USO ARTIGIANALE**”.

Si invita il potenziale acquirente a verificare con un proprio tecnico di fiducia l'onerosità/gratuità per l'eventuale cambio di destinazione d'uso (anche senza opere da oltre 10 anni) da ARTIGIANALE a COMMERCIALE.

#### *Verifica di conformità edilizio-urbanistica*

##### **Giudizio: conformità**

In generale, rispetto allo stato dei luoghi, si riscontra la conformità edilizio-urbanistica.

Si precisa che, rispetto ai titoli edilizi depositati negli anni 1995-1996 la scrivente ha rilevato differenze di lieve entità nell'indicazione delle altezze dei tre locali in cui si suddivide l'immobile: 3,87 m in luogo di 3,90 m per il retro-negozio, 3,35 m al posto dei 3,40 m del locale fronte strada verso via Filzi. Nel vano centrale del negozio, nella tavola relativa alla D.I.A. del 1995, la sezione dello stato attuale rappresenta correttamente l'altezza di 3,73 m (rilevata in loco anche nel sopralluogo del 10/01/2024), poi modificata a 3,80 m nello stato di progetto per l'abbassamento della quota di pavimento presumibilmente per eliminare il dislivello di qualche cm rispetto al vano fronte strada. Operazione evidentemente non compiuta, ma eseguita invece attraverso la realizzazione di una rampa di raccordo nella zona in corrispondenza dello spessore del muro portante divisorio, che ha lasciato inalterata l'altezza originaria.

Le differenze sopra esposte, dell'ordine di qualche cm nell'indicazione delle altezze, rientrano nelle tolleranze costruttive inferiori al 2%, previste dall'art. 34 bis, comma 1 e 2, del d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., e quindi non costituiscono violazioni edilizie.

I mapp. 268 e 271 del foglio 36 sono inquadrati nello strumento urbanistico (PGT), come segue.

DOCUMENTI DI PIANO

*Città da riorganizzare*

*Disciplina programmatica delle infrastrutture*

*Disciplina dell'assetto paesaggistico*

I mappali 268 e 271 foglio 36 ricadono in "Sensibilità paesaggistica media" (art. 4 delle Disposizioni attuative).

#### PIANO DEI SERVIZI

*Conformazione del regime dei suoli per servizi*

*Servizi di sussidiarietà in previsione*

*Aree per campi sosta e transito nomadi*

*Edilizia residenziale pubblica/Edilizia sociale (ERP/ES)*

*Pianificazione attuativa previgente*

#### PIANO DELLE REGOLE

*Intervenibilità edilizia*

I mappali 268 e 271 foglio 36 ricadono in "Intervenibilità edilizia di ripristino" (art. 16 Disposizioni attuative).

*Aree di trasformazione*

*Conformazione del regime dei suoli e classificazione delle aree agricole*

I mappali 268 e 271 foglio 36 ricadono in "Tessuto urbano consolidato - CER.2 - Ambiti di seconda espansione" (art. 24 Disposizioni attuative).

*Pianificazione attuativa previgente*

*Sistema delle infrastrutture di viabilità e trasporto*

Il mappale 268 foglio 36 ricade in "Sistema della viabilità" (art. 36 Disposizioni attuative). 10,51 %

Il mappale 271 foglio 36 ricade in "Sistema della viabilità" (art. 36 Disposizioni attuative). 1,95 %

*Grandi strutture di vendita*

*Rinvio al Piano dei servizi*

*Vincoli e Rischio di incidente rilevante (R.I.R.)*

Il mappale 268 foglio 36 ricade in "Infrastrutture storiche e di interesse paesaggistico - Rete infrastrutturale storica - Normativa PPR art. 26 e Integrazione al Documento Direttore del PTCP cap. 7.7" (art. 56 Disposizioni attuative).

I mappali 268 e 271 foglio 36 ricadono in "Rischio archeologico - Aree a rischio archeologico" (art. 46 Disposizioni attuative).

*Fattibilità geologica*

I mappali 268 e 271 foglio 36 ricadono in "Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3.1" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - All. A - Articolato normativo della Fattibilità Geologica - art. 8, 13 e 14).

*Pericolosità sismica locale – Zone soggette ad amplificazione sismica*

Il mappale 268 foglio 36 ricade in "Aree ricadenti in PSL Z4a/Z2a per le quali è necessario effettuare, in fase progettuale, il 3° livello di approfondimento richiesto dall'Allegato 5 alla DGR IX/2616/2011" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - Aggiornamento della mappa della PSL DGR X/2129/2014).

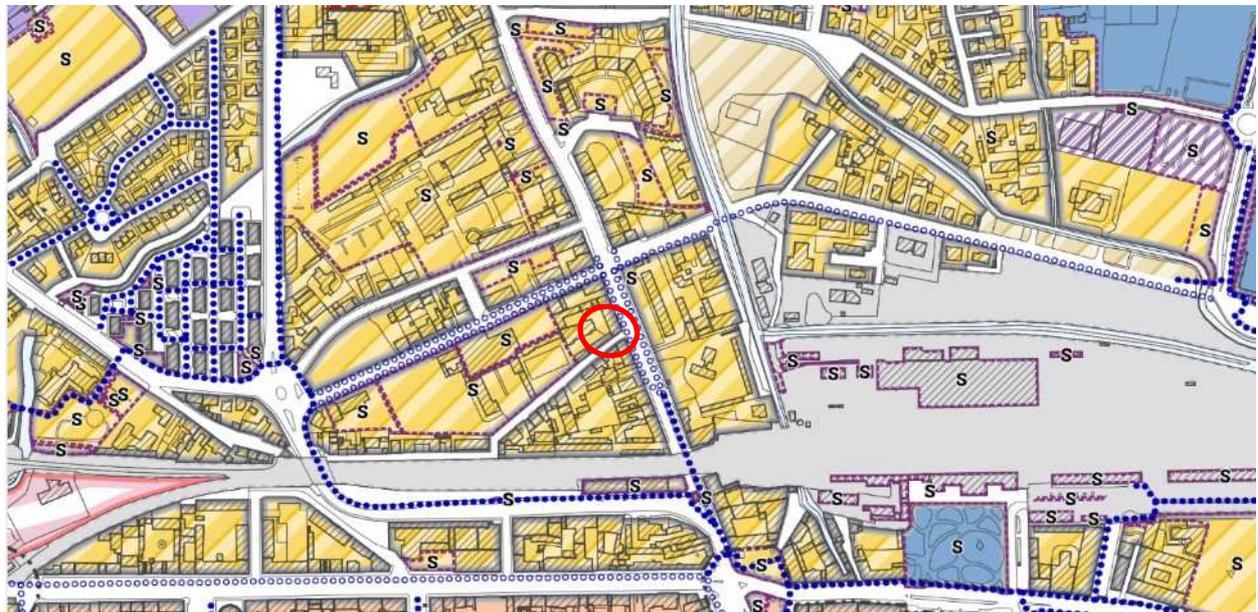
Il mappale 271 foglio 36 ricade in "Aree ricadenti in PSL Z2a/Z2b per le quali è necessario effettuare, in fase progettuale, il 3° livello di approfondimento richiesto dall'Allegato 5 alla DGR IX/2616/2011" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - Aggiornamento della mappa della PSL DGR X/2129/2014). 23,77 %

Il mappale 271 foglio 36 ricade in "Aree ricadenti in PSL Z4a/Z2a per le quali è necessario effettuare, in fase progettuale, il 3° livello di approfondimento richiesto dall'Allegato 5 alla DGR IX/2616/2011" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - Aggiornamento della mappa della PSL DGR X/2129/2014). 76,23 %

*Rete ecologica*

*Riferimento al D.M. 1444/68*

Circa la richiesta di riferimento al D.M. 02/04/1968 n.1444 si attesta che i mappali 268 e 271 foglio 36 ricadono in ambito "Tessuto urbano consolidato - CER.2 - Ambiti di seconda espansione (art. 24 Disposizioni attuative)" riconducibile alle zone "B" del D.M. stesso.



Estratto dal PGT attuale – Tav. Piano delle Regole 3.3c  
Carta della conformazione del regime dei suoli e classificazione delle aree agricole

	Tessuto urbano consolidato
<b>Città esistente da valorizzare (CEV)</b>	
	CEV.1 - Nuclei di antica formazione: centro storico (art.21)
	CEV.2 - Nuclei di antica formazione: centri storici minori (art.22)
<b>Città esistente da riqualificare (CER)</b>	
	CER.1 - Ambiti di prima espansione (art.23)
	<b>CER.2 - Ambiti di seconda espansione (art.24)</b>
	CER.3 - Ambiti delle frazioni (art.25)
	CER.4 - Ambiti produttivi consolidati (art.26)
	CER.5 - Ambiti misti (art.27)
	CER.6 - Ambiti del commercio strutturato (art.28)

Legenda

### 3.2 Regolarità catastale

Identificativi attuali della proprietà: Foglio 36 Mappali n. 268 Sub. 35 graffato al n. 271 sub. 13, Categoria **C/1**, Piano T, Rendita Euro 2.740,06, Zona censuaria 2, Classe 3, Consistenza 81 m<sup>2</sup>, Sup. catastale 88 m<sup>2</sup>.

E' stata visionata la seguente documentazione:

- Estratti di mappa;
- Scheda catastale (planimetria);
- Visura storica ed attuale al catasto fabbricati.

(Fonte documentazione visionata: *SISTER Servizi catastali e di pubblicità immobiliare*)

**Giudizio: CONFORMITA'**

Si riscontra la conformità catastale dell'immobile oggetto di stima allo stato dei luoghi.

Nella scheda planimetrica sono riportate le altezze oggetto di precisazione al § 3.1 del presente Rapporto di Valutazione.

### **3.3 Esistenza di formalità, vincoli o oneri**

#### OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Vincoli di natura condominiale:

L'immobile fa parte del condominio "Sirio 2", C.F. 93025440194, via Fabio Filzi n. 32, Cremona, amministrato dalla Geom. Borsari Morena, con sede in Cremona, Via G. Cesari, 1 – tel. 0372/20302, *e-mail*: morenaborsari@libero.it .

Si riportano i dati reperiti per l'unità immobiliare oggetto di stima.

Millesimi per spese generali e di esercizio: 64,08/1000.

Millesimi per Corpo strada: 65,36/1000.

Nell'atto di acquisto non sono indicati altri specifici vincoli o servitù, se non le parti comuni del complesso condominiale in cui è ubicato il negozio: il cortile di cui al mapp. 267, l'ingresso dalla via F. Filzi n. 32, il locale deposito immondizie di cui al mapp. 266, il vano scala dalle cantine all'ultimo piano, il corridoio di disimpegno delle cantine.

Dal Regolamento di Condominio approvato nell'Assemblea ordinaria del 03/11/2022, si evince inoltre che il condominio è gravato da una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore di due unità immobiliari catastalmente identificate al Foglio n.36 mappale n.266 sub. 39, mapp. 729, mapp. 271 sub. 15 e unità map. 266 sub. 40, mapp. 271 sub. 16 e mapp. 730 sub.1, attraverso l'andito carraio comune contraddistinto al foglio n.36 mappale n.268 e cortile comune condominiale contraddistinto al foglio n.36 mappale n.267, (da atti notarili n.31973 e n. 31975 di repertorio del 14/01/1994).

Tale documento contiene le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione dello stesso. Inoltre, esso individua all'art. 2 le parti comuni ed indivisibili. Si rimanda perciò ad esso per la dettagliata descrizione delle medesime.

L'art. 63, comma 4 delle disposizioni attuative del Codice Civile dispone che "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Si riportano quindi gli importi delle spese condominiale non pagate degli ultimi due anni, tratti dai prospetti del bilancio a consuntivo, che si allegano alla presente perizia di stima, unitamente al nuovo Regolamento di Condominio.

Spese a debito esercizio 01/09/2021-31/08/2022: € 1.205,91

Spese a debito esercizio 01/09/2022-31/08/2023: € 1.138,55

**Totale da versare: € 2.344,46**

Dall'ispezione ipotecaria eseguita alla data del 21/12/2023 non esistono altre formalità, vincoli ed oneri, quali gravi vincoli edilizi ed urbanistici, domande giudiziali, sequestri penali ed amministrativi, convenzioni urbanistiche in corso di validità, acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (art. 31 comma 3, DPR 380/2001).

#### NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dall'ispezione ipotecaria eseguita alla data del 21/12/2023, che si allega alla presente Rapporto di Valutazione, non si rilevano formalità pregiudizievoli, vincoli o oneri che sarebbero cancellati o che comunque risulterebbero non opponibili all'acquirente.

## 4 VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

### 4.1 Premesse

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato". Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

#### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/04/2022 – R.1.2.1) il valore di mercato viene così definito:

*“Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».*

**Per la determinazione analitica del valore di libero mercato ai sensi della norma UNI 11612/2015** degli immobili oggetto di perizia, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali, viene applicato il criterio di valutazione secondo il "metodo del confronto" **Market Comparison Approach (MCA o metodo di confronto di mercato)**. Il MCA 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 rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

### 4.2 Osservazione del mercato immobiliare, scelta comparabili e assunzioni

#### Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei sub-mercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione. La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla

struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima. Il segmento di mercato è formato da: negozi di vicinato, strutture di piccole-medie dimensioni.

#### Assunzioni e limiti:

L'analisi svolta per la ricerca dei comparabili si è concentrata indagando la fascia semicentrale posta tra la ferrovia-via Dante e la tangenziale. L'indagine è stata condotta consultando atti di compravendita di immobili ad uso commerciale di categoria C/1, con rendita catastale simile agli immobili oggetto di stima, a partire dal 2021. Il terzo comparabile siglato con la lettera "C" è ubicato in via Ghinaglia, posizione leggermente più centrale rispetto agli altri due immobili, ma comunque nelle vicinanze dell'oggetto di stima.

Di seguito si riportano:

- la planimetria indicante la georeferenziazione degli immobili utilizzati;
- i dati sintetici di ogni comparabile scelto;
- la verifica analitica secondo il Metodo del Confronto.



*Georeferenziazione comparabili*

A. Compravendita **18/07/2022** Notaio Giovanni Corioni di Cremona atto rep. n. 21197 racc. n. 11038 – prezzo **€ 90.000**. negozio al piano terra e sotto-strada, in pessimo stato di conservazione mancante di parecchie finiture e di parte degli impianti, composto al piano terra da sala negozio bar, un vano, cucina, bagno con tre WC ed area esclusiva, ed al piano sotto-strada da due cantine e montacarichi, con necessità di importanti lavori per la messa in uso, **VIA FABIO FILZI 94** - Foglio 35 mapp. 180 sub. 501, piano S1-T, Cat. C/1, cl. 4, mq. 107, Z.C. 2, superficie catastale totale mq. 210 - R.C. € 4.210,88. Edificio costruito ante 01/09/1967 (Licenza di costruzione 1954) e oggetto di ristrutturazione 1986 (servizi igienici e sup. utile). Abitabilità 1956 del complesso condominiale. No conformità impianti.

B. Compravendita **30/09/2021** Notaio Bignami Cesare di Codogno atto rep. n. 122148 racc. n. 41396 – prezzo **€ 75.000**. Negozio al piano terra composto da due vani disposti su due livelli, servizio, disimpegno, ripostiglio e balcone con annessi due locali cantina e servizio con disimpegno al

piano interrato che è collegato al piano terra da scala a chiocciola (e con accesso anche dal vano scala comune al piano seminterrato), **VIA MILANO 2/H** - Foglio 69 mapp. 113 sub. 501, piano T-S1, Cat. C/1, cl. 4, mq. 100, Z.C. 2, superficie catastale totale mq. 122 -R.C. € 3.382,79. Edificio costruito ante 01/09/1967, SCIA in sanatoria n. 349/2020 e S.C.A. n. prat. 536 del 19/02/2020. Presenza agibilità.

C. Compravendita **22/04/2021** Notaio Ronza Giuliano di Treviolo (BG) atto rep. n. 1666 racc. n. 1552 – prezzo € **53.000**. Negozio al piano terra composto da unico ambiente con due vetrine, retro, magazzino, servizio, disimpegno, **VIA GHINAGLIA 41/B e 41/C** - Foglio 36 mapp. 397 sub. 504, piano T, Cat. C/1, cl. 5, mq. 50, Z.C. 2, superficie catastale totale mq. 56 -R.C. € 2.290,49. Edificio costruito ante 01/09/1967, Ristrutturazione con D.I.A. nel 2009 per fusione di due unità. Presenza agibilità (2010).

<b>Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali</b>						
superficie e rapporti mercantili						Subject
destinazione	acronimo		A	B	C	S
Sup. principale	SUP	100%	144	101	67	103
locali accessori / balconi	ACC	30%	119	69	0	0
cortile esclusivo	EXT	10%	109	0	0	0
REALE			372	170	67	103
SCC COMMERCIALE			<b>191</b>	<b>122</b>	<b>67</b>	<b>103</b>

<b>Tabella dati</b>						
prezzo e caratteristica					Subject	
		A	B	C	S	
prezzo	PRZ	€ 90.000	€ 75.000	€ 53.000	incognita	
Sup. principale	SUP	144	101	67	103	
locali accessori PT	ACT	119	69	0	0	
area esterna - cortile	EXT	109	0	0	0	
Posizione	POS	2	3	3	1	
Stato di manutenzione	STM	1	2	3	2	

<b>Indici mercantili</b>	
p(ATC)/p(SUP)	0,30
p(EXT)/p(SUP)	0,10
p(POS)/PRZ	0,05
p(STM)	€ 100,00 1->2 2->3

<b>SCALE E UNITA' DI MISURA</b>			
stato di manutenzione		posizione	
scadente	1	bassa	1
mediocre	2	normale	2
normale	3	buona	3
discreto/buono	4		
ottimo	5		

			A	B	C
prezzo	PRZ	€	€ 90.000	€ 75.000	€ 53.000
Superficie commerciale	SCC	m <sup>2</sup>	191	122	67
Prezzo medio sup. immobile		€/m <sup>2</sup>	€ 472,19	€ 616,27	€ 791,04
Rapporto di posizione	$\sigma$				0,597
Prezzo medio	$p_m$	€			626,50
prezzo marginale Sup	€/m <sup>2</sup>	€			<b>472,19</b>

Analisi dei prezzi marginali		Unità A	Unità B	Unità C
p(SUP)	€/m <sup>2</sup>	€ 472,19	€ 472,19	€ 472,19
p(ATC)	€/m <sup>2</sup>	€ 141,66	€ 141,66	€ 141,66
p(EXT)	€/m <sup>2</sup>	€ 47,22	€ 47,22	€ 47,22
p(POS)	€/mesi	€ 4.500,00	€ 3.750,00	€ 2.650,00
p(STM)	€/n	€ 14.400,00	€ 10.100,00	€ 6.700,00

#### Tabella di valutazione

prezzo e caratteristica		Unità A	Unità B	Unità B	
prezzo	PRZ	€ 90.000,00	€ 75.000,00	€ 53.000,00	
p(SUP)		-€ 19.359,92	€ 944,39	€ 16.998,95	
p(ATC)		-€ 16.857,29	-€ 9.774,40	€ -	
p(EXT)		-€ 5.146,90	€ -	€ -	
p(POS)		-€ 4.500,00	-€ 7.500,00	-€ 5.300,00	<i>Subject</i>
p(STM)		€ 14.400,00	€ -	-€ 6.700,00	<i>S1</i>
		€ 58.535,89	€ 58.669,99	€ 57.998,95	<b>€ 58.401,61</b>
peso da attribuire a ciascun comparabile		1/3	1/3	1/3	<b>€ 58.000</b>

#### Verifiche di stima

errore percentuale medio $\varepsilon\%$ tra i beni d	0,23%	<10%		
verifica dello scarto percentuale dal prezzo medio	Unità A	Unità B	Unità C	
	0,23%	0,46%	0,69%	< 10%

**Valore di mercato: € 58.000** dicono cinquantottomila/00 euro

#### Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU Highest and Best Use)

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (HBU – highest and best use).

L' *highest and best use* (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati

per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Il valore di stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico);
- legalmente consentite (vincolo giuridico);
- finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio);
- economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico).

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

L'attuale valore dell'immobile (MVEU\_Market value of the existing use) rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale (commerciale) ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

## 5 OSSERVAZIONI FINALI

### *Assunzioni:*

Nel reperimento di comparabili del segmento di mercato indagato, la stima del più probabile valore di mercato è stata condotta secondo quanto illustrato nel § 4.2 del Rapporto di Valutazione.

### *Condizioni limitative*

Si precisa che il seguente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), esso dovrà tassativamente essere "depurato" da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti proprietari, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

Tale onere competerà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento. Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

## 6 DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

La sottoscritta Ing. Alessandra Piccioni, in qualità di valutatore incaricato ed autorizzato dal G.O.P. dott.ssa Debora Raffaglio su istanza del Curatore dell'*Eredità Giacente di Barbisotti Michele*, Avv. Clara Carletti, di cui al R.G. vol. 1789/2021 in data 03/11/2023, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cremona, n. 1046 dell'Albo professionale, iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Cremona al n. 732 dal 16/05/2017, in applicazione agli Standard Europei di Valutazione (EVS 2016), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alla norma UNI 11612/2015, con la presente

### **DICHIARA**

- di aver agito in assenza di ingannevolezza e fraudolenza;
- di aver agito in assenza di conflitto di interesse;
- di aver utilizzato e fatto affidamento su conclusioni fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;

- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- che ha agito in assenza di interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato ed espletato dalla scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3, del "Capitolo 13 – codice Deontologico" del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.3 della norma UNI 11612:2015.

Date:

Sopralluogo: 10/01/2024

Stima – valutazione: 07/02/2024

Rapporto valutazione: 13/02/2024

Il tecnico incaricato  
Ing. Alessandra Piccioni  
(firmato digitalmente)

## **7 ALLEGATI**

Allegato 01 – Documentazione catastale (visura per soggetto e storica, planimetria, estratto di mappa).

Allegato 02 – Planimetria da rilievo.

Allegato 03 – Ispezione ipotecaria.

Allegato 04 – Documentazione edilizio-urbanistica.

Allegato 05 – Atto di provenienza.

Allegato 06 – Attestato di Prestazione Energetica.

Allegato 07 – Documentazione relativa al condominio.