



■ **Data della valutazione**

mercoledì 15/06/2022

■ **Data del rapporto**

mercoledì 15/06/2022

Rapporto di valutazione immobiliare

Immobili siti in via Al Ponte n. 8 26022 Bordolano (CR) - via Cavallotti n.24 38080 Carisolo (TN)

■ **Numero della pratica**

R.G.E. 286/2018

■ **Richiedente valutazione**

EthicalFin NPL

Via Piemonte, 32 - 00187 ROMA - RM

■ **Valutatore**

Geom. Simone Bolsi

Via Buoso da Dovara , 1b - 26100 CREMONA - CR

Tel. 0372750087

■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Stato della pratica**

Terminata

■ **Oggetto**

Lotto 1 - Appartamento con annesso box - via Al Ponte 8 26020 BORDOLANO (CR)

Lotto 2 - n. 2 magazzini - via Al Ponte 8 26020 BORDOLANO (CR)

Lotto 3 - Appartamento con annesso box - via Cavallotti n. 24 38080 Carisolo (TN)

■ **Valore**

446.000,00 € Diconsi Euro quattrocentoquarantaseimila



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. **Compendio immobiliare e Valutazione richiesta**

1 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Via Al Ponte, 8 - BORDOLANO (CR), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 24/05/2022.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di BORDOLANO Comune Catastale di BORDOLANO

Catasto Fabbricati

Fg. 4 Part. 152 Categoria: A 4 -Abitazione di tipo popolare, Classe 2, 6 vani, Rendita 213,81 €

Fg. 4 Part. 358 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe U, 46,00 m², Rendita 71,27 €

2 Per l'immobile classificato come Magazzino, sito in Via Al Ponte, 8 - BORDOLANO (CR), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 24/05/2022.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di BORDOLANO Comune Catastale di BORDOLANO

Catasto Fabbricati

Fg. 4 Part. 151 Sub. 503 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 1, 204 m², Rendita 221,25 €

Fg. 4 Part. 359 Sub. 502

3 Per l'immobile classificato come Magazzino, sito in Via Al Ponte, 8 - BORDOLANO (CR), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 24/05/2022.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di BORDOLANO Comune Catastale di BORDOLANO

Catasto Fabbricati

Fg. 4 Part. 359 Sub. 503 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 1, 276 m², Rendita 299,34 €

4 Per l'immobile classificato come Abitazione tipica del luogo, sito in Vicolo Cavallotti, 24 - CARISOLO (TN), TRENTINO-ALTO ADIGE, (Subject) di seguito denominato "Abitazione tipica del luogo Vicolo Cavallotti, 24 - 38080 - CARISOLO (TN)" è determinato il Costo di trasformazione alla data di stima del 24/05/2022.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di CARISOLO Comune Catastale di CARISOLO

Catasto Fabbricati

Fg. 10 Part. 125 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 1, 65,00 m², Rendita 78,50 €

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;

Emissione: P. 01/01/2018 Emesso: P. 01/01/2018 Adibidco: B A RIC C S S Contatti: 1.47.50.1.44.000700001.000000000000



- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

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 mercoledì 15/06/2022

Pagina 8 di 118



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

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]
Procedimento	Descrizione
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>

Costo di trasformazione

Il criterio costo di trasformazione riferisce alla somma delle spese necessarie per trasformare il bene oggetto di stima dalla destinazione attuale ad una destinazione con utilità maggiore.

Costo di trasformazione	[Stima a costo]
Procedimento	Descrizione
Stima a costo	<p>Valore determinato mediante il procedimento del Cost</p> <p>Cost Approach</p> <p>Il cost approach (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentano un deprezzamento.</p>

Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone - Via Buoso da Dovara n.1/b - 26100 Cremona - Tel. 0372-750087 - Fax 0372-7161376 - Email: geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



LOTTI

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
		01 Residenziale
N.	Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Appartamento Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)	

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
		02 Commerciale
N.	Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)	
2	Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)	

Numero Lotto		Descrizione - Motivazione
		03 Carisolo - Residenziale
N.	Denominazione immobile oggetto di stima	
1	Abitazione tipica del luogo Vicolo Cavallotti, 24 - 38080 - CARISOLO (TN)	

SCHEDA IMMOBILE**LOTTO 01-Appartamento Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)****Denominazione**

Data inserimento	23/05/2022	Data ultima modifica	10/06/2022
Codice	SUB 286/2018		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione	Appartamento con box pertinenziale		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo			
Categoria	Usato in scadente stato di manutenzione		
Superficie	177,40 m ² Consistenza da Superfici Catastali...		

**Ubicazione**

Via Al Ponte, 8 -
26020 BORDOLANO - (CR)
Zona OMI: B1/Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Descrizione principale

Casa sita nel comune di Bordolano, un comune italiano di circa 600 abitanti della provincia di Cremona in Lombardia.

Caratteristiche e stato dei luoghi: l'immobile oggetto di perizia è sito in un lotto di terreno composto dalla suddetta abitazione, da un corpo accessorio ed indipendente adibito a box, da due capannoni ad uso artigianale, e da un cortile comune (facenti parte della stessa procedura esecutiva ma suddivisi in due lotti).

L'accesso agli edifici avviene dal cortile comune di cui al fg.4 mapp.151 sub.502 che ha accesso carraio e pedonale dalla via Al Ponte.

La proprietà è in fase di ristrutturazione e in stato di abbandono, composta da tre piani (S1-T-1), di cui solo il piano terra abitabile ed a destinazione residenziale. L'unità è composta da:

- Soggiorno
- Cucina
- Bagno
- Disobbligio
- Due camere da letto
- Piccolo porticato
- Scala che collega il piano cantina adibito ad accessorio (h.200cm.), ed alla soffitta (hm.2.05cm.)
- In corpo staccato vi è un fabbricato adibito a box.

ABITAZIONE:

L'appartamento/casa ha struttura in laterizio portante, con solai in laterocemento, copertura a falde con manto in coppi. Si presenta in stato di abbandono/ristrutturazione, con pareti interne intonacate a gesso, con evidenti segni di infiltrazioni, serramenti esterni ed interni rimossi, pavimenti originali in ceramica, gli impianti risultano compromessi dall'inizio delle lavorazioni. Anche esternamente la casa risulta bisognosa di interventi edili. Sul prospetto principale è evidente un tamponamento di recente costruzione, che però non è mai stato completato.

Risulta corretto sostenere che ad oggi l'unità immobiliare è da considerarsi non agibile.

L'abitazione risulta essere libera da persone, ed occupata in parte da materiale edile da considerarsi rifiuto non pericoloso.

CONFINI:

- A nord cortile comune di cui al map. 151/502;
- A est prima mapp. 445 poi map. 454;
- A sud piccola porzione (striscia) di cortile comune di cui al map. 151/502;
- A ovest cortile comune di cui al map. 151/502

QUOTA MILLESIMALE

Essendo unica proprietà non si è mai resa necessario suddividere le proprietà (esempio il cortile comune) in millesimi..

AUTORIMESSA:

Nella parte ovest della proprietà vi è la costruzione adibita a box, di circa 49 mq, con altezza interna che varia da 2,90 ml a 3,40 ml, con due accessi carrai può ospitare altrettante auto. Il manufatto ha struttura in muratura e copertura con solaio in laterocemento, sormontata da manto in coppi. il pavimento è in battuto di cemento e le porte in alluminio a battente. Attualmente risulta occupata dai serramenti in legno della casa principale, da considerarsi rifiuto non pericoloso.

CONFINI:

- A nord cortile comune di cui al map. 151/502;
- A est cortile comune di cui al map. 151/502;
- A sud piccola porzione (striscia) di cortile comune di cui al map. 151/502;
- A ovest altre ragioni di cui al map. 148;

QUOTA MILLESIMALE

Essendo unica proprietà non si è mai resa necessario suddividere le proprietà (esempio il cortile comune) in millesimi.

Descrizione pertinenze

L'accesso alla proprietà avviene dalla via Al Ponte, oppure dal cortile comune di cui al fg.4, mapp.151, sub 502.

Dal punto di vista energetico il fabbricato non è dotato di impianto di riscaldamento completo, inoltre risultano mancanti parti dell'involucro, quali serramenti, porte, porzioni di muratura. Pertanto non è possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (APE).

Parti comuni

Il cortile scoperto di cui al fg.4 mapp. 151 sub. 502 risulta essere comune al mappale 152, al mappale 358, al mappale 359, ed allo stesso mappale 151 altri sub.

Provenienza e titolarità

TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/10/2003 - Registro Particolare 6596 Registro Generale 10519
Pubblico ufficiale CIRILLI GUIDO Repertorio 11319/1473 del 01/10/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BORDOLANO (CR)

ISCRIZIONE CONTRO del 15/10/2003 - Registro Particolare 2252 Registro Generale 10520
Pubblico ufficiale CIRILLI GUIDO Repertorio 11320/1474 del 01/10/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in BORDOLANO (CR)

ISCRIZIONE CONTRO del 24/11/2004 - Registro Particolare 2863 Registro Generale 12026
Pubblico ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 17591/22 del 20/09/2004
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Immobili siti in BORDOLANO (CR)

Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 586 del 12/04/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 15/10/2008 - Registro Particolare 2106 Registro Generale 9782
Pubblico ufficiale LUPOLI ANGELICA Repertorio 1252/857 del 06/10/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in BORDOLANO (CR)



TRASCRIZIONE CONTROLLO del 27/12/2018 - Registro Particolare 7448 Registro Generale 11512
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4125 del 11/12/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BORDOLANO (CR)

Urbanistica e vincoli

L'immobile degli anni 60-70 è stato oggetto di pratica edilizia n.07/2008 presentata in data 23.04.2008 al num. di protocollo 958 per recupero del sottotetto con ristrutturazione dell'intero stabile. Il cantiere, se non in piccolissima parte, non è mai iniziato, ed i lavori non hanno mai interessato la parte del primo piano, per il cambio di destinazione d'uso da locale accessorio(sottotetto) ad abitazione.

Le licenze edilizie pertanto, pur essendo state accettate dal comune di Bordolano, non hanno mai avuto un seguito con accatastamenti, agibilità ecc. In considerazione degli anni trascorsi (14) le licenze ed i titoli abilitativi per procedere con il recupero del sottotetto sono ormai decaduti.

Ragione questa per stabilire che la perizia viene eseguita per lo stato di fatto in cui si trova l'immobile e non per il potenziale intervento da eseguirsi.

GEOGRAFIA

LOTTO 01-Appartamento Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	CR
Comune	BORDOLANO		
Zona			
Indirizzo	Via Al Ponte		
Civico	8	Cap	26020
Latitudine	45° 17' 39,8184"	Longitudine	9° 59' 15,2124"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Appartamento Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)

■ **Descrizione consistenza**

Tipo di consistenza	Consistenza da Superfici Catastali Consistenza da Superfici Catastali
----------------------------	--

■ **Riassunto consistenza**

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	159,00	1,00	159,00
Superficie garage autorimessa	SUG	46,00	0,40	18,40
Totale Superficie (m²)		205,00		177,40
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ **Consistenza per il Piano Indistinto**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Fg.4 Part.152 Sub.	159,00	S1	1,00	159,00
Totale per piano	159,00			159,00

■ **Consistenza per il Piano Terra**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Fg.4 Part.358 Sub.	46,00	SUG	0,40	18,40
Totale per piano	46,00			18,40



**CARATTERISTICHE****LOTTO 01-Appartamento Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)****■ Fabbricato o Edificio**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	1	0=da-demolire 1=da-ristrutturare 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 2 = 20.000,00 da 1 a 5 = 170.000,00

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	159,0	m ²	1,00
Superficie garage autorimessa	SUG	46,0	m ²	0,40
Superficie commerciale	SUP	177,4	m ²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	24/05/2022	giorno/mese/anno	-



SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Appartamento Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)

■ **Denominazione**

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	BORDOLANO	Provincia	CR
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Centrale - semiperiferica		

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Usato in scadente stato di
Proprietà	Immobile cielo terra (In proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo popolare	Dimensione unità	Media

■ **Tipologia edile**

Edificio	Singolo		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	177,40/177,40	100,00
Superficie principale	S1/SUP	159,00/177,40	89,63
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	46,00/177,40	25,93

■ **Rapporti di posizione**

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

DOCUMENTI

LOTTO 01-Appartamento Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)

■ Elenco Visure catastali

N. 1 Elenco subalterni del 09/06/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Visure catastali.

N. 2 Visura box del 03/12/2021

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

N. 3 Visura appartamento del 03/12/2021

Il documento proviene dal Catasto.

Autenticità: Originale

Riferimenti catastali

Comune amministrativo di BORDOLANO Comune catastale di BORDOLANO

Catasto Fabbricati

Fg. 4 Part. 152 Categoria A 4 -Abitazione di tipo popolare Consistenza 6 vani

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

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 4 Elaborato planimetrico del 09/06/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 5 Planimetria appartamento del 03/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 6 Planimetria box del 03/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ Elenco Planimetrie

N. 7 Elaborato grafico del 09/06/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

■ Elenco Fotografie locali interni

N. 8 Vista interna box del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 9 Vista interna appartamento del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 10 Vista interna box del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 11 Vista interna appartamento del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

■ Elenco Fotografie esterni

N. 12 Prospetto principale del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 13 Prospetto principale del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 14 Prospetto lato cortile del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 15 Prospetto lato cortile del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 16 Prospetto lato cortile del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.



N. 17 Vista esterna box del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ Elenco Documenti generici

N. 18 Scheda sintetica del 10/06/2022

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

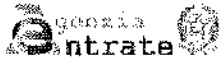
Elenco Documenti generici N. 18 Scheda sintetica del 10/06/2022





Visure catastali

N. 1 - Elenco subalterni



Direzione Provinciale di Cremona
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 09/06/2022
 Ora: 15:52:08
 Numero Pratica: T339794
 Pag. 1 - Fine

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipologia	Det.
BORGOLANO		1	151		

Sub	UBICAZIONE	note	Parti	Stato	SA	DESCRIZIONE
501						SCOPERTO
502	via al parte	A	1			HELE COMUNE NON CENSIBILI
503	via al parte	B	1			LOCALE DI DEPOSITO

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipologia	Det.
BORGOLANO		1	152		

Sub	UBICAZIONE	note	Parti	Stato	SA	DESCRIZIONE
501	via al parte	A	1			LOCALE DI DEPOSITO

VISURE IMMOBILIARI

Elaborato da: DOTT. GIUSEPPE EMILIANO - DOTT. ANDREA DEBBIASI - DOTT. CARLO DEBBIASI - DOTT. ANDREA DEBBIASI - DOTT. ANDREA DEBBIASI



Visure catastali
N. 2 - Visura box



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/12/2021

Data: 03/12/2021 - Ora: 06:16:55 - Segue

Visura n. 13287 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di BORDOLANO (Codice: A986)
Catasto Fabbricati	Provincia di CREMONA Foglio 4 Particella: 358

INTESTATO

1	[REDACTED]	CD Preseco, pr. 1
---	------------	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione L. 01/01/01	Foglio	Particella	Sub.	Zona L. 01/01	Misc. Z. 01/01	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		4	358				C. 01	I	46 mq	Superf. 46 mq	L. 01/01, 27	Variazioni del 09/11/2015 - in esecuzione in via di attuazione del verbale di deliberazione
Indirizzo				VIA AL PONTE n. 3 piano 1								

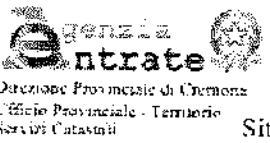
Municip. Terzo Canale
Codice Comune A986 - Sezione - Foglio 4 - Particella 358

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/05/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione L. 01/01	Foglio	Particella	Sub.	Zona L. 01/01	Misc. Z. 01/01	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		4	358				C. 01	I	46 mq		L. 01/01, 27	Variazioni del 24/05/2002 protocollo n. 4671 in atti dal 24/05/2002 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANUSCRITTA n. 2465 L. 2002
Indirizzo				VIA AL PONTE n. 3 piano 1								



Visure catastali
N. 3 - Visura appartamento



Direzione Provinciale di Cremona
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/12/2021

Data: 03/12/2021 - Ora: 06:14:30 segue

Visura n. 13274 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di BORDOLANO (Codice: A986)
Catassa fabbricati	Provincia di CREMONA
	Foglio: 4 Particella: 152

INTESTATO

1	[REDACTED]	Proprietà per 1/3
---	------------	-------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Misc.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urban.	4	152		Urban.	Zona	Urban.	2	6 vani	Totale: 159 m ² Totale esclusa area scoperta: 150 m ²	Euro 313,91	Intestazione del 09/11/2015 - Insieme in stato di dati di sovvenite.
Indirizzo:		VIA AL POBILE n. 2 piano 2-1-2										

Mappato Territorio Catastrale
 Codice Comune A986 - Sezione - Foglio 4 - Particella 152

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/05/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Misc.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urban.	4	152		Urban.	Zona	Urban.	2	6 vani		Euro 313,81	Intestazione del 24/05/2002 protocollo n. 20/02 n. 240 dal 24/05/2002 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIME TRIA MANE ANTE n. 2483/2002.
Indirizzo:		VIA AL POBILE n. 2 piano 2-1-2										



Planimetrie catastali

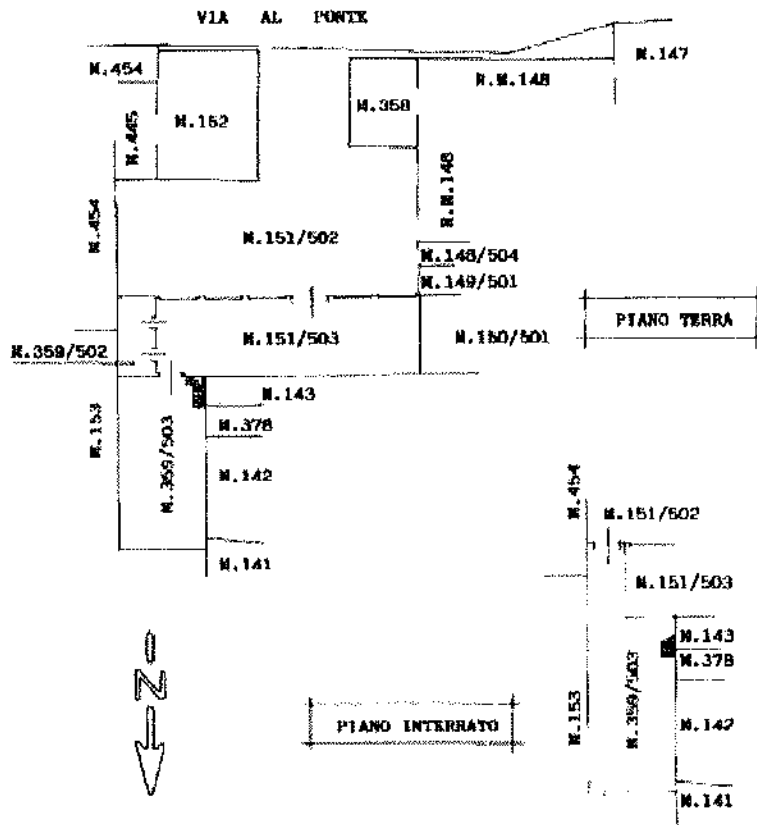
N. 4 - Elaborato planimetrico

0049/06/2022 n. 133166 - Informativa telematica

ELABORATO PLANIMETRICO	
Completato da: Valla Delfino	
Iscritto all'Albo: Geometri	
Prov. Cremona	N. 1334

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Cremona

Denuncia di Rendiconto		Protocollo n. 000070654 del 13/11/2022	
Sezione: Foglio 4	Particella: 151	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	



0049/06/2022 n. 133166 - Informativa telematica

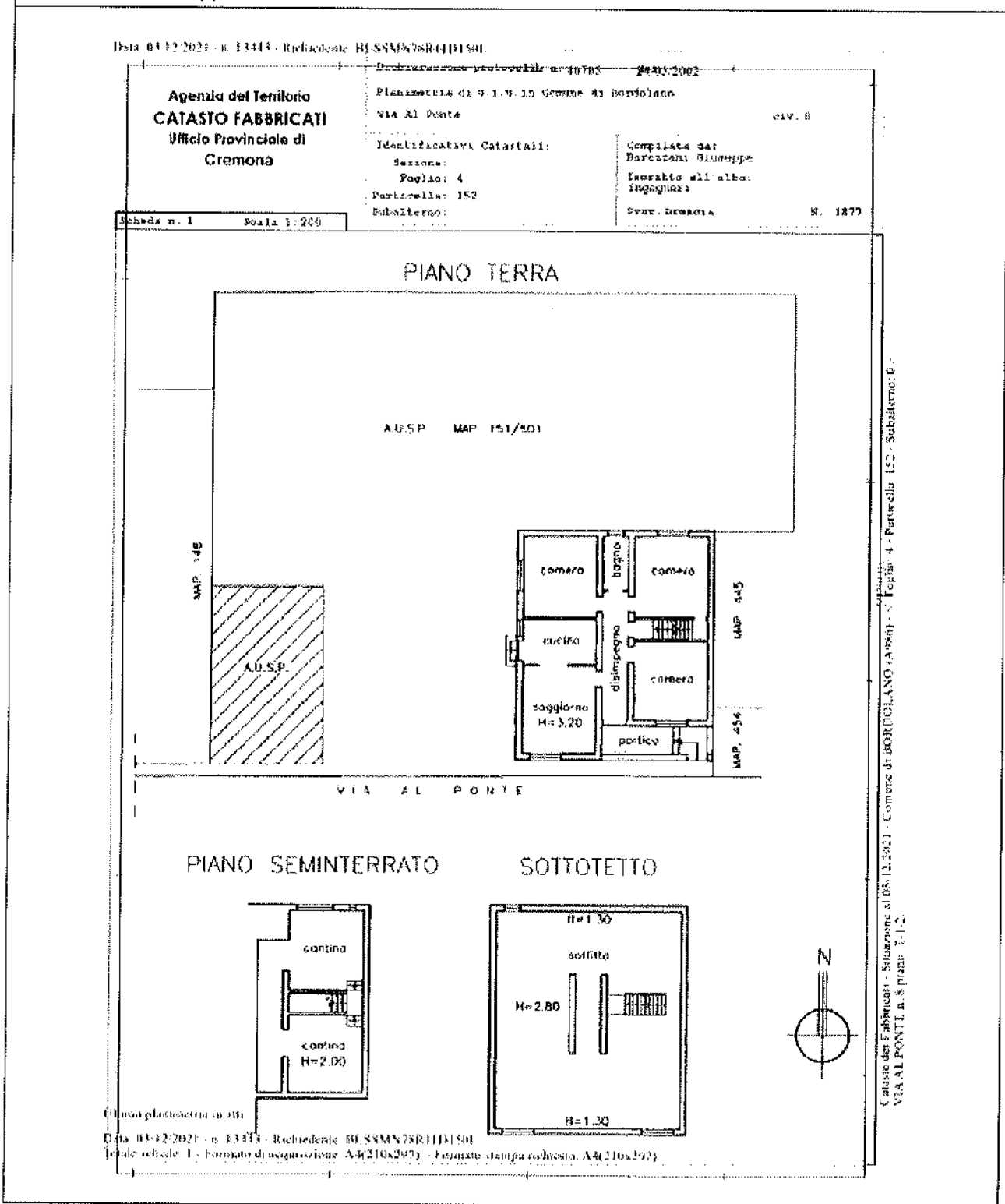
0049/06/2022 n. 133166 - Informativa telematica
 Informativa telematica - Catastro Fabbricati - Sezione di Cremona - Ufficio Provinciale di Cremona - Foglio 4 - Particella 151

0049/06/2022 n. 133166 - Informativa telematica - Catastro Fabbricati - Sezione di Cremona - Ufficio Provinciale di Cremona - Foglio 4 - Particella 151



■ Planimetrie catastali

N. 5 - Planimetria appartamento



Documenti generici

N. 18 - Scheda sintetica

Scheda sintetica e risposta ai quesiti posti dal Giudice nella procura esecutiva R.G.E. n. 286/2018

Formazione Lotto: trattandosi di tipologie di immobile diverse tra loro, si decide di dividere i cespiti in DUE LOTTI.

Lotto 1: Casa di civile abitazione con corpo accessorio esterno destinato a box.

Descrizione del bene: Casa di civile abitazione in fase di ristrutturazione con annesso box doppio.

L'appartamento/casa ha struttura in laterizio portante, con solai in laterocemento, copertura a falde con manico in coppi. Si presenta in stato di abbandono/ristrutturazione, con pareti interne intonacate a gesso, con evidenti segni di infiltrazioni, serramenti esterni ed interni rimossi, pavimenti originali in ceramica, gli impianti risultano compromessi dall'inizio delle lavorazioni. Anche esternamente la casa risulta bisognosa di interventi edili. Sul prospetto principale è evidente un tamponamento di recente costruzione, che però non è mai stato completato. **Risulta corretto sostenere che ad oggi l'unità immobiliare è da considerarsi non agibile.**

Il corpo box può ospitare due macchine con due distinti accessi carrai

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

- Comune di Bordolano, Foglio 4 Mapp. 152, Categoria A/4, Classe 2, Consist. 6 Van, Sup.Cat. 159mq (tot escluse aree esterne 159 mq), Rend. Euro 213,81, Via Al Ponte n.8, Piano T-1-2;
- Comune di Bordolano, Foglio 4 Mapp. 358, Categoria C/6, Classe U, Consist. 46 mq, Sup.Cat. 46 mq, Rend. Euro 71,27, Via Al Ponte n.8, Piano T,

Dritti: la proprietà è di [] con residenza in [] () [] C.F. []

Quota: Proprietà per 1/1.

Stato del bene, in ristrutturazione/abbandono.

Occupazione del bene:

L'abitazione risulta essere libera da persone ed occupata da materiale edile

Il box risulta essere libero da persone ed occupato da materiale edile

Attestato di Prestazione Energetica: L'immobile, essendo privo di serramenti, di parti murarie e di impianto di riscaldamento, è esente dalla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE)

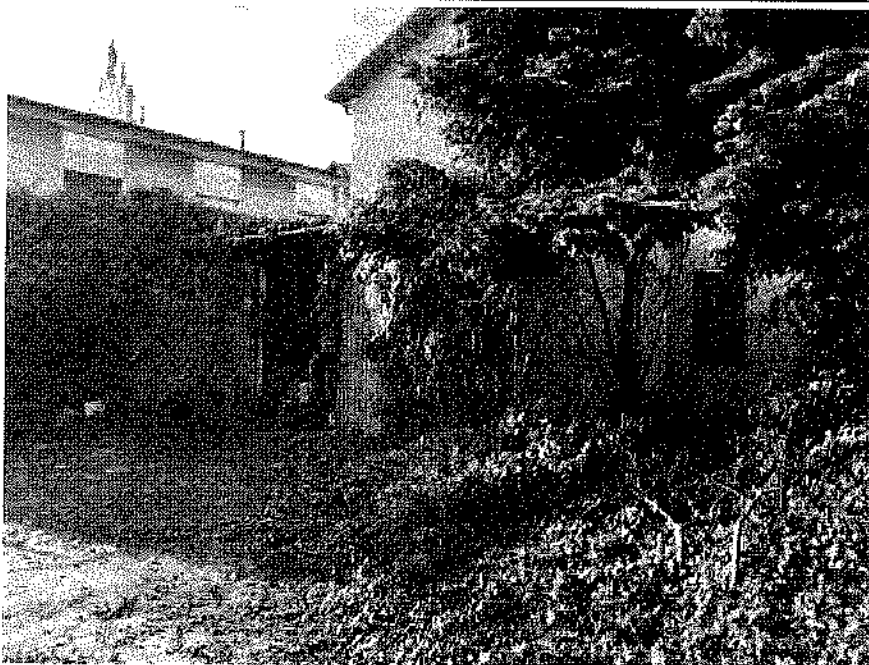
Fotografie esterne

N. 16 - Prospetto lato cortile



Fotografie esterne

N. 17 - Vista esterna box



Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{SMF})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclature.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
1 (Minimo o Scarso)	2 (Mediocre)	20.000,00	
1 (Minimo o Scarso)	5 (Massimo o Buono)	170.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 20.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 170.000,00 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Superficie principale (S1) €/m ²	291,48	291,48
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	116,59	116,59
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	20.000,00	170.000,00

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)		65.000,00		190.000,00
Superficie principale (S1)	(159,0-223,0)	-18.654,72	(159,0-114,0)	13.116,60
Superficie garage autorimessa (SUG)	(46,0-0,0)	5.363,23	(46,0-51,0)	-582,96
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(1-2)	-20.000,00	(1-5)	-170.000,00
Prezzo corretto		31.708,51		32.533,64

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 (P_{\max}) e il prezzo minimo (P_{\min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(32.533,64 - 31.708,51) * 100] / 31.708,51 = 2,60\% < 5\%$.

Sintesi di stima

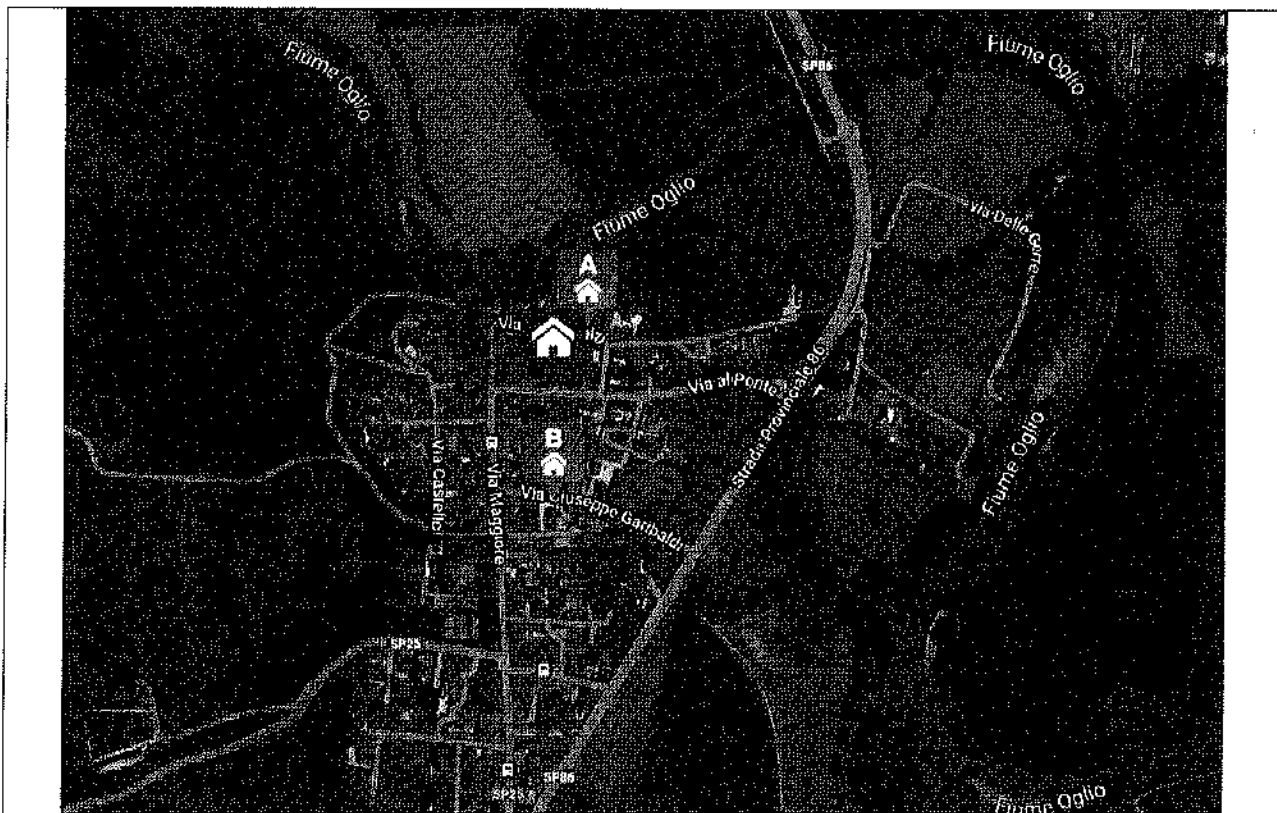
Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(31.708,51 + 32.533,64) / 2 = 32.121,08 \text{ €}$.

■ Appartamento - Via Giuseppe Garibaldi, 9 - BORDOLANO (CR) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	B1/Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	149,70 m ²	
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	04/08/2020	
Prezzo	190.000,00 €	

■ Location map comparabili





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	BORDOLANO	Provincia di	CR
---------------------------------	-----------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di BORDOLANO (A986)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		4	152		A 4 -Abitazione di tipo popolare	2	6 vani	213,81	159,00
2		4	358		C 6 -Box o posti auto pertinenziali	U	46,00 m ²	71,27	46,00
Totali								285,08	205,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 4 Part. 152 (Bene principale) Situazione in atti al 03/12/2021

Piano di accesso: T-1-2

Superficie catastale: 159,00 m²

Altre Informazioni

Totale escluse aree scoperte**: 159 m²

Documenti di riferimento

N.3 - Visura appartamento del 03/12/2021

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

. proprietà al 15/06/2022 per 1

(2) - Dettagli Particella Fg. 4 Part. 358 (Bene principale) Situazione in atti al 27/05/2022

Piano di accesso: T

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 46,00 m²

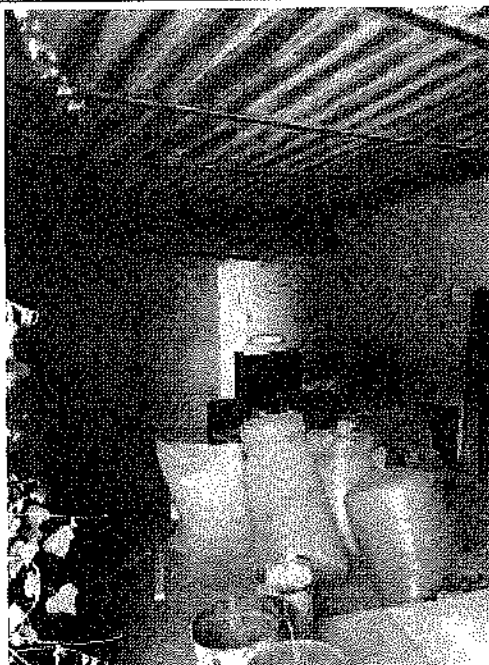
Conduzione: Proprietà

Diritti Reali

. proprietà al 15/06/2022 per 1

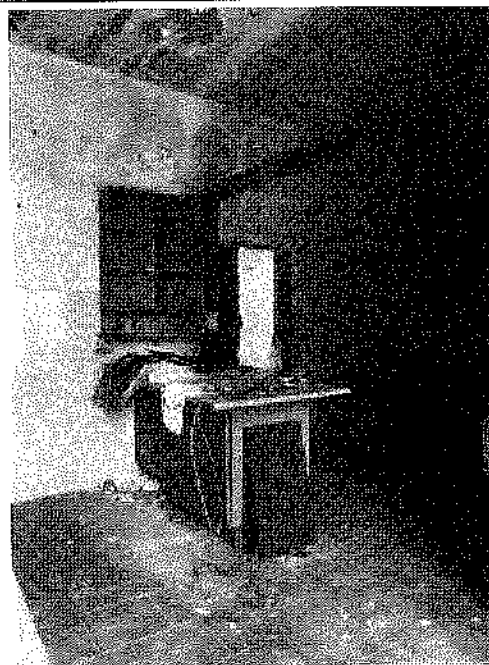
■ **Fotografie locali interni**

N. 8 - Vista interna box



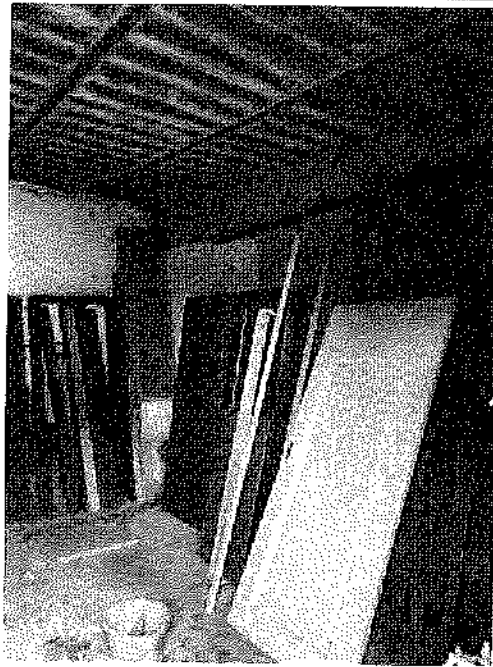
■ **Fotografie locali interni**

N. 9 - Vista interna appartamento



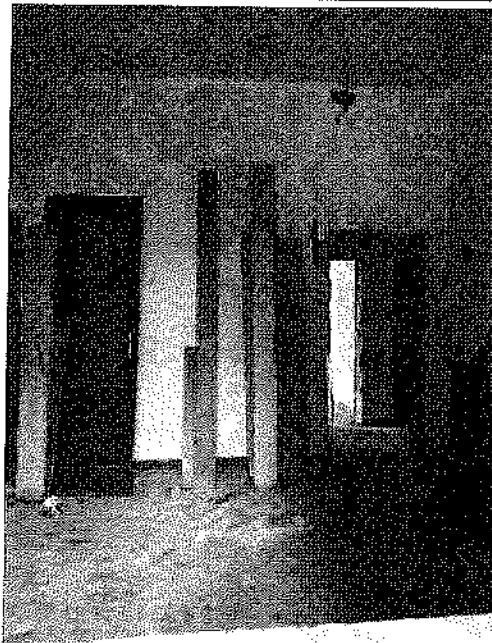
Fotografie locali interni

N. 10 - Vista interna box



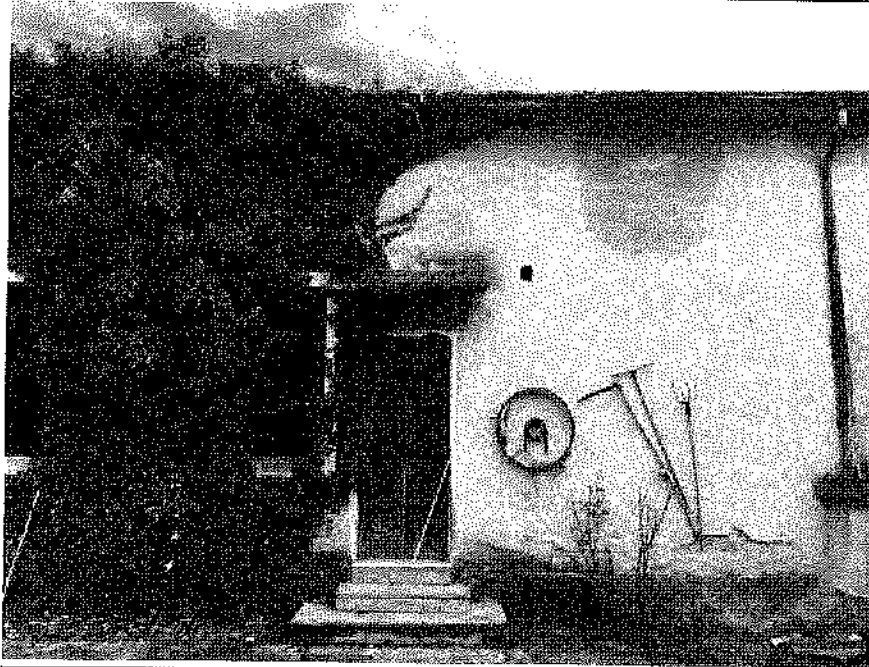
Fotografie locali interni

N. 11 - Vista interna appartamento



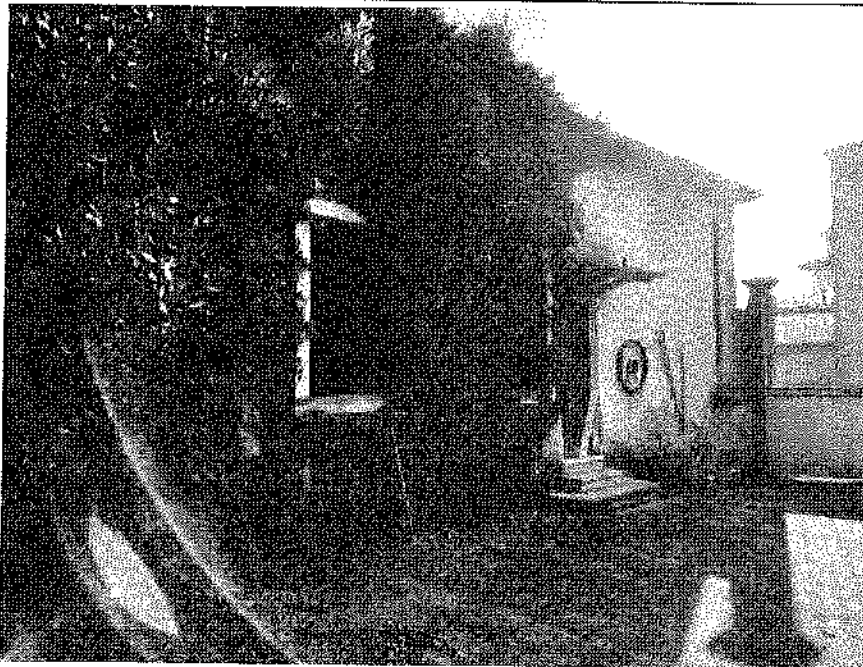
■ **Fotografie esterne**

N. 14 - Prospetto lato cortile



■ **Fotografie esterne**

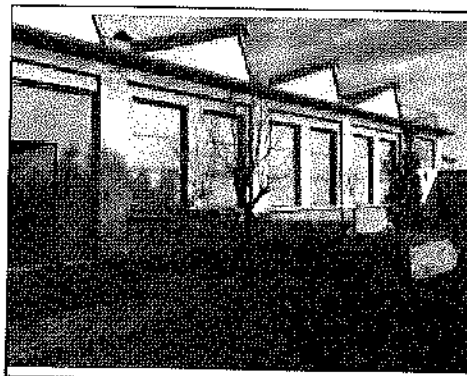
N. 15 - Prospetto lato cortile



SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 02-Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)

■ **Denominazione**

Data inserimento	23/05/2022	Data ultima modifica	10/06/2022
Codice	SUB 286/2018		
Classificazione	Magazzino		
Denominazione			
Destinazione	Commerciale		
Proprietà	Immobile cielo terra (In proprietà esclusiva)		
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	295,70 m ² Consistenza da Superfici Catastali...		



■ **Ubicazione**

Via Al Ponte, 8 -
26020 BORDOLANO - (CR)
Zona OMI: B1/Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

■ **Unità Immobiliare**

Condominio		Palazzina		Scala	
Piano di accesso	T			Interno	

■ **Descrizione principale**

CAPANNONE MAPP.151 SUB.503

Trattasi di capannone ad uso artigianale, posto al piano terreno ed all'interno di una proprietà con cui ha in comune il cortile di accesso (mapp.151 sub.502).

Di forma rettangolare, con struttura in cemento armato e muratura, copertura a shed per migliorare l'illuminazione naturale. Unico vano con in lato Est un ufficio e gli spogliatoi con servizi igienici.

Dotato di impianto elettrico esterno (privo di certificazione) e pavimentato con moquette.

Le pareti sono intonacate, e presentano macchie di muffa, così come la struttura di copertura, rendendo lecito pensare che ci siano problemi di infiltrazioni dalla copertura.

Internamente i locali sono occupati da "quinte" in legno e cartongesso, di facile asporto.

Lo stato di manutenzione risulta essere molto scarso.

Il capannone di fatto è collegato ad un altro capannone, che è la mera continuazione e prosecuzione. L'altro capannone fa parte della stessa procedura e dello stesso lotto (mapp.359/503).

Confini:

a nord: prima stesse ragioni mapp.359 sub.503, poi altre ragioni mapp.143;

a est: altre ragioni di cui al mapp.150 sub.501;

a sud: prima altre ragioni di cui al mapp.149 sub.501, poi cortile comune di cui al mapp.151 sub.502;

ad ovest: altre ragioni, prima mapp.153 poi mapp 454

Accesso: dalla Via Al Ponte, quindi per il cortile comune di cui al mappale 151 sub. 502

CAPANNONE MAPP.359 SUB.503

Trattasi di capannone ad uso artigianale, disposto su due piani (S1-T) collegati tra loro da una scala pedonale interna. Il piano terra è la mera continuazione e prosecuzione di un altro capannone di cui alla stessa procedura ed allo stesso lotto (mapp.151/503).

Di forma rettangolare, con struttura in cemento armato e muratura, copertura tradizionale. Il piano terra (h.420cm.) era adibito ad esposizione di mobili, il piano interrato (h.260cm.) adibito a laboratorio

Dotato di impianto elettrico esterno (privo di certificazione) e pavimentato con moquette.

Via Buoso da Dovara n.1/b - 26100 Cremona, data rapporto mercoledì 15/06/2022



Le pareti sono intonacate, e presentano macchie di muffa, così come la struttura di copertura, rendendo lecito pensare che ci siano problemi di infiltrazioni dalla copertura.

Il piano interrato non ha alcun tipo di finitura, pareti e pavimenti sono al grezzo in cemento armato ed intonaco non tinteggiato.

Internamente i locali sono occupati da "quinte" in legno e cartongesso, di facile asporto.

Lo stato di manutenzione risulta essere molto scarso.

Confini:

a nord: prima stesse ragioni mapp.359 sub.503, poi altre ragioni mapp.143;

a est: altre ragioni di cui al mapp.150 sub.501;

a sud: prima altre ragioni di cui al mapp.149 sub.501, poi cortile comune di cui al mapp.151 sub.502;

ad ovest: altre ragioni, prima mapp.153 poi mapp 454

Accesso: dalla Via Al Ponte, quindi per il cortile comune di cui al mappale 151 sub. 502 e per una rampa carraia che dal cortile porta al piano interrato, mentre il piano terra è accessibile o dalla scala interna dello stesso capannone, oppure tramite il capannone (di cui di fatto crea un unico corpo) di cui al mapp.151 subalterno 503.

■ Parti comuni

Cortile di cui al foglio 4 mappale 151 subalterno 502, comune al mappale 151, mappale 358, mappale 151, mappale 359.

■ Urbanistica e vincoli

URBANISTICA:

L'immobile risulta essere conforme alla documentazione urbanistica/catastale

VINCOLI:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/10/2003 - Registro Particolare 6596 Registro Generale 10519

Pubblico ufficiale CIRILLI GUIDO Repertorio 11319/1473 del 01/10/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BORDOLANO (CR)

ISCRIZIONE CONTRO del 15/10/2003 - Registro Particolare 2252 Registro Generale 10520

Pubblico ufficiale CIRILLI GUIDO Repertorio 11320/1474 del 01/10/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in BORDOLANO (CR)

ISCRIZIONE CONTRO del 24/11/2004 - Registro Particolare 2863 Registro Generale 12026

Pubblico ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 17591/22 del 20/09/2004

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Immobili siti in BORDOLANO (CR)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 586 del 12/04/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 15/10/2008 - Registro Particolare 2106 Registro Generale 9782

Pubblico ufficiale LUPOLI ANGELICA Repertorio 1252/857 del 06/10/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in BORDOLANO (CR)

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/12/2018 - Registro Particolare 7448 Registro Generale 11512

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4125 del 11/12/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BORDOLANO (CR)

Elaborato dal: DOTT. GIUSEPPE EMANUELE DI BORDOLANO - Via Buoso da Dovara n.1/b - 26100 Cremona - Tel. 0372/750087 - Fax 0372/7161376 - Email: geombolsi@studiotecnicobolsi.it



CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 02-Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)

■ **Descrizione consistenza**

Tipo di consistenza	Consistenza da Superfici Catastali Consistenza da Superfici Catastali
----------------------------	--

■ **Riassunto consistenza**

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	226,00	1,00	226,00
Superficie ingressi	SUI	-	1,00	-
Superficie esterna esclusiva	Se	697,00	0,10	69,70
Totale Superficie (m²)		923,00		295,70
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ **Consistenza per il Piano Terra**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	226,00	S1	1,00	226,00
	-	SUI	1,00	-
	697,00	Se	0,10	69,70
Totale per piano	923,00			295,70

Emissione Documento Consistenza Edificata: 15/06/2022 14:27:48



CARATTERISTICHE
LOTTO 02-Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)

■ **Fabbricato o Edificio**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 2 = 30.000,00 da 2 a 4 = 110.000,00

■ **Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	226,0	m ²	1,00
Superficie ingressi	SUI	0,0	m ²	1,00
Superficie esterna esclusiva	Se	697,0	m ²	0,10
Superficie commerciale	SUP	295,7	m ²	-

■ **Compravendita - Valutazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	24/05/2022	giorno/mese/anno	0,074



SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 02-Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)

■ **Denominazione**

Classificazione	Magazzino
Destinazione	Commerciale

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	BORDOLANO	Provincia	CR
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Centrale - semiperiferica		

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare	Magazzini e locali di deposito	Dimensione unità	Grande

■ **Tipologia edile**

Edificio	Capannone		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	295,70/295,70	100,00
Superficie principale	S1/SUP	226,00/295,70	76,43
Superficie ingressi	SUI/SUP	0,00/295,70	0,00
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	697,00/295,70	235,71

■ **Rapporti di posizione**

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



N. 17 23 del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 18 24 del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 19 25 del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 20 26 del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 21 27 del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 22 28 del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

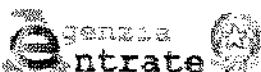
N. 23 29 del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.





■ **Visure catastali**
N. 1 - Visura



Direzione Provinciale di Cremona
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/12/2021

Data: 03/12/2021 - Ora: 06:17:58 - Segue

Visura n. 13300 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di BORDOLANO e Codice: A986)
	Provincia di CREMONA
Catasto Fabbricati	Foglio: 4 Particella: 151 Sub.: 503

INTESTATO

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbanica	Foglio	Particella	Sub.	Zona Urbanica	Miscel. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		4	151	503			C/2	1	294 m²	Totale: 226 m²	Euro 121,25	Attestato del 09/11/2015 - Insieme ai dati del catasto.
Indirizzo		VIA AL PINO n. 4 piano 7										
Annotazioni		Insieme ai dati del catasto e registro di cui art. 1 comma 1 bis M. 591/94										

Municipio Terzo d'Avola
 Codice Comune A986 - Sezione - Foglio 4 - Particella 151

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/11/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbanica	Foglio	Particella	Sub.	Zona Urbanica	Miscel. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		4	151	503			C/2	1	294 m²		Euro 121,25	VALLAZZANO, NEL CLASSAMENTO N. 0 del 18/11/2003 processo n. 4380/03 di 255 m. del 18/11/2003 VARIANTE DEL CLASSAMENTO in 7415 e 20050.
Indirizzo		VIA AL PINO n. 4 piano 7										
Annotazioni		Insieme ai dati del catasto e registro di cui art. 1 comma 1 bis M. 591/94										

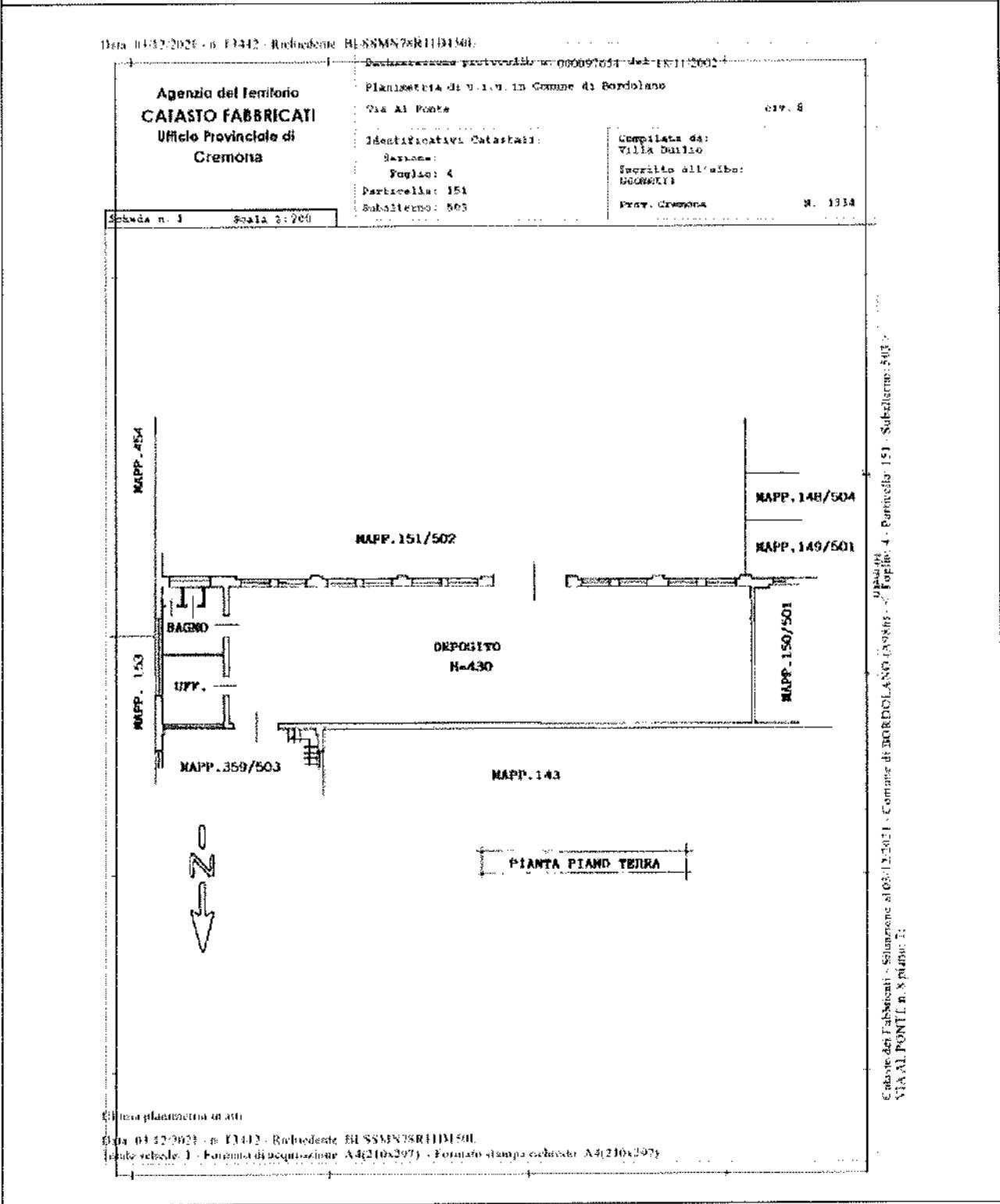
Via Buoso da Dovara n.1/b - 26100 Cremona, data rapporto mercoledì 15/06/2022

Pagina 48 di 118



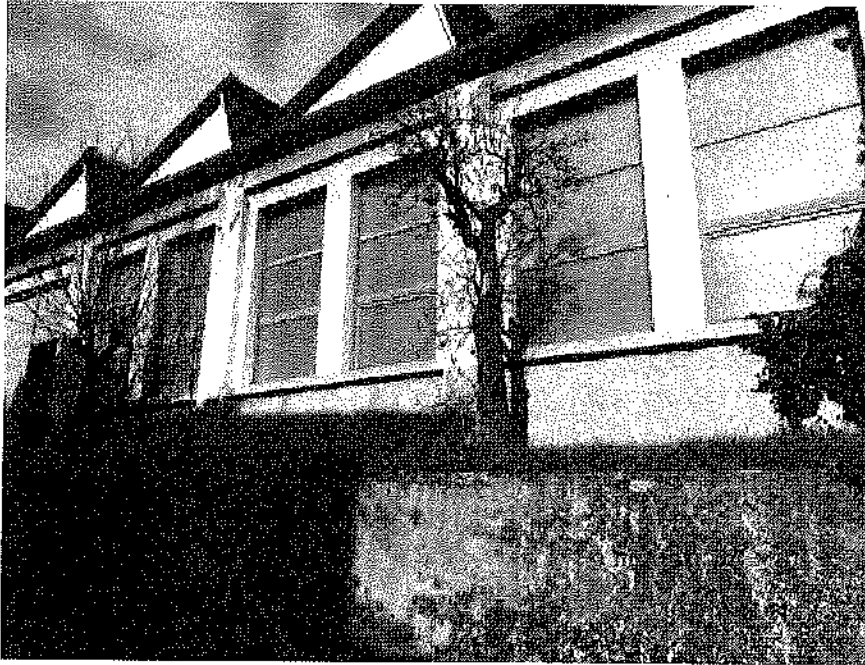
■ **Planimetrie catastali**

N. 2 - Planimetria



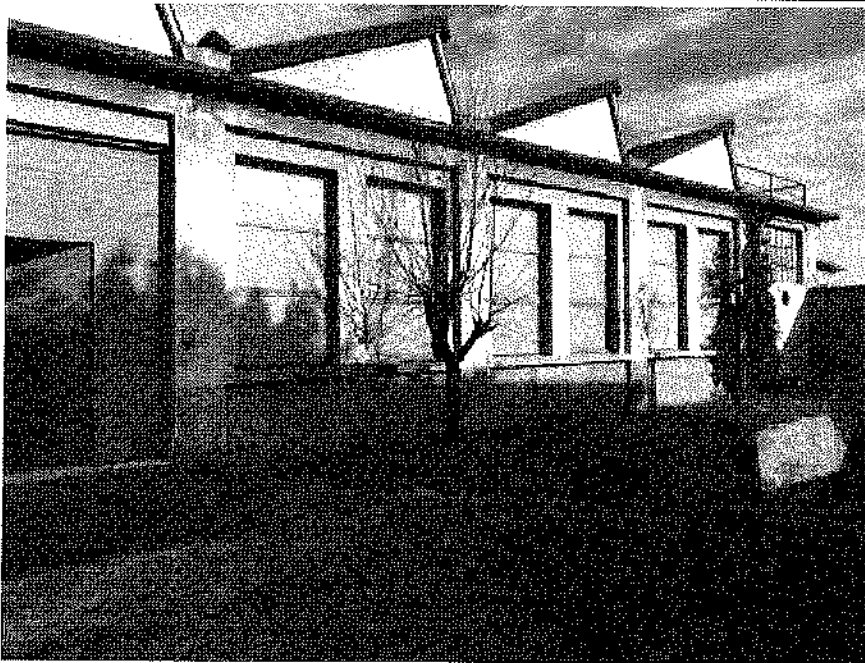
Fotografie esterne

N. 3 - 06



Fotografie esterne

N. 4 - 08



Fotografie esterni

N. 5 - 09



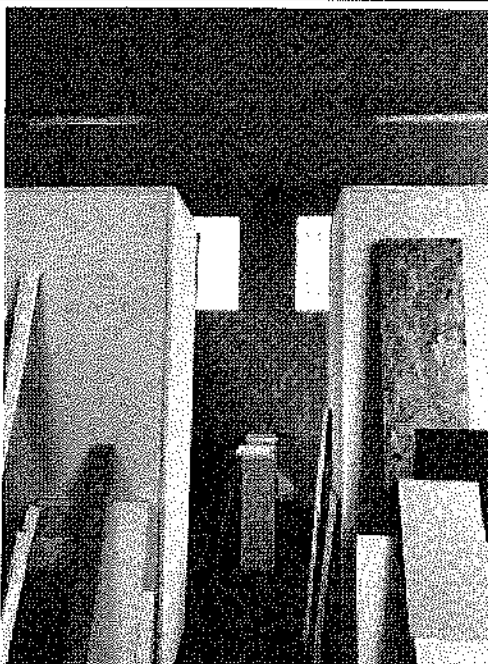
Fotografie locali interni

N. 6 - 12



Fotografie locali interni

N. 7 - 13



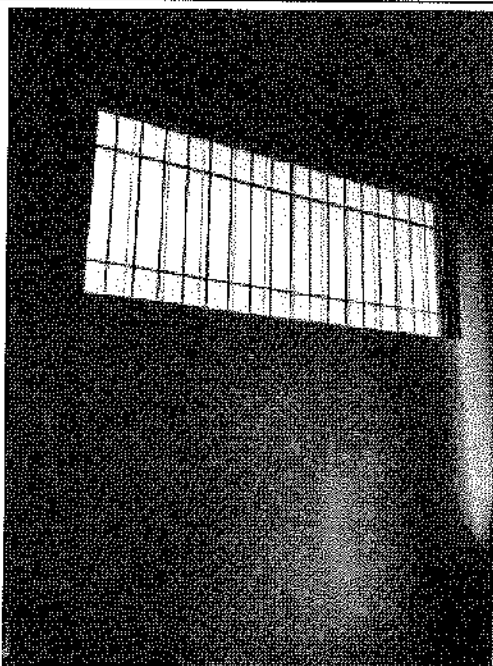
Fotografie locali interni

N. 8 - 14



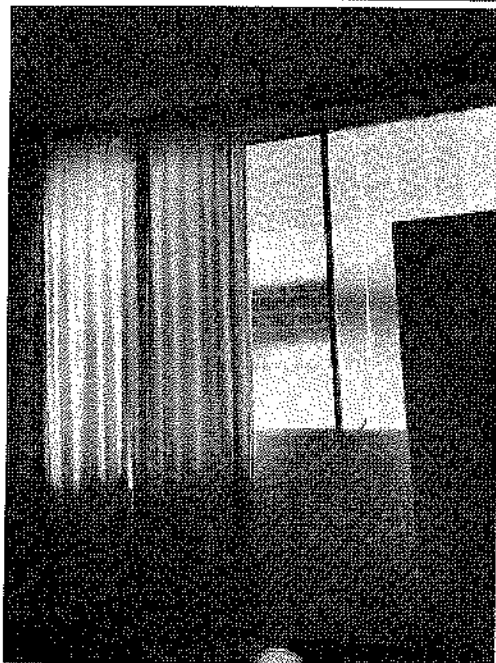
Fotografie locali interni

N. 11 - 17



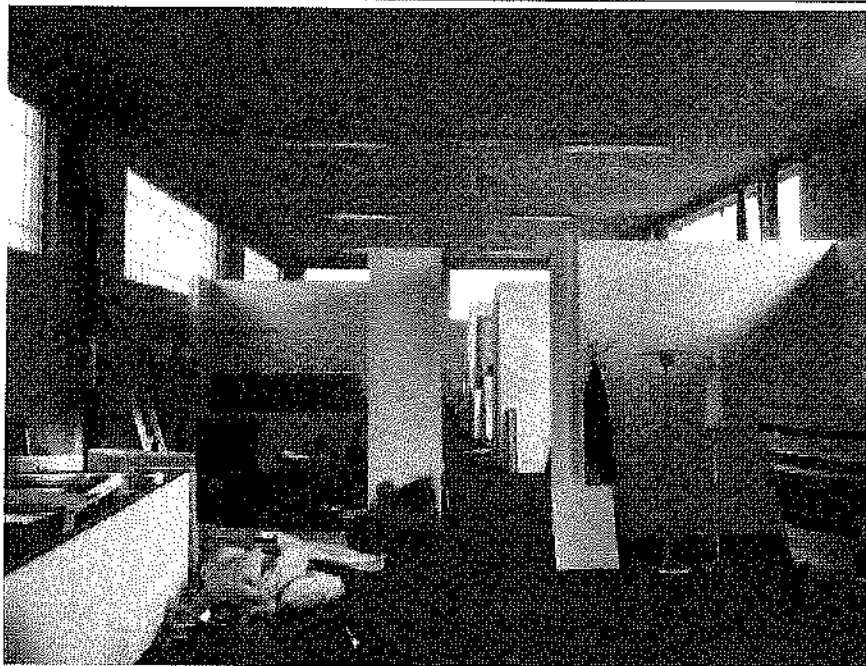
Fotografie locali interni

N. 12 - 18



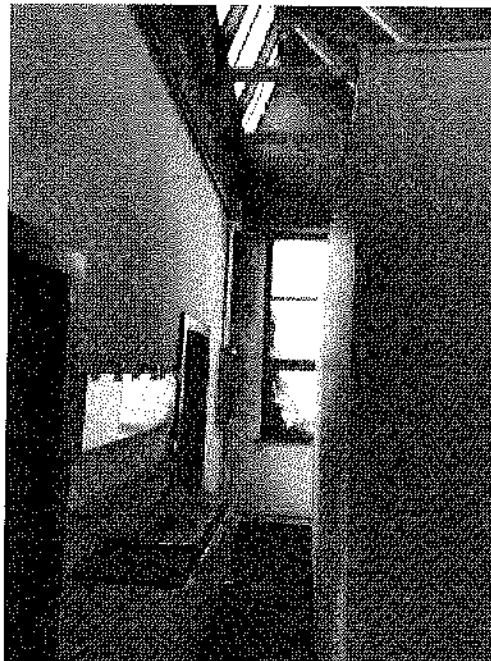
Fotografie locali interni

N. 15 - 21



Fotografie locali interni

N. 16 - 22



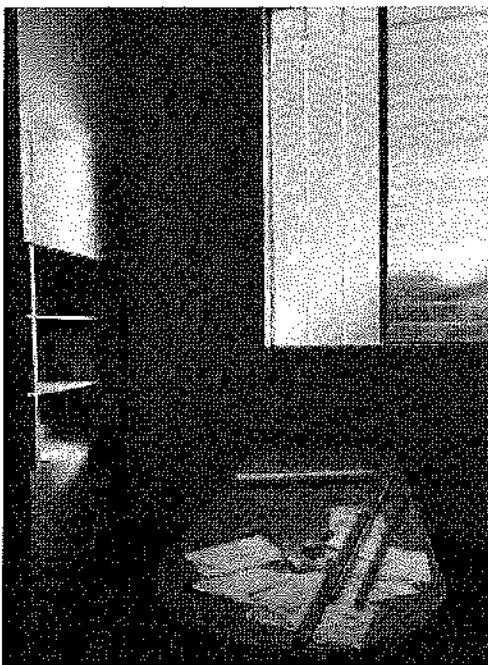
Fotografie locali interni

N. 17 - 23



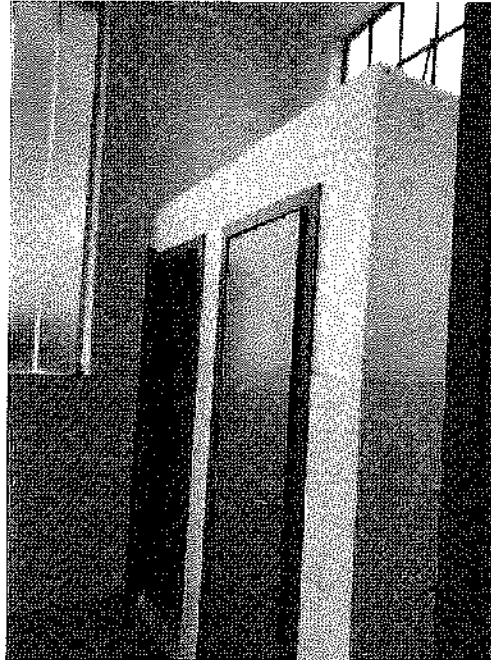
Fotografie locali interni

N. 18 - 24



Fotografie locali interni

N. 19 - 25



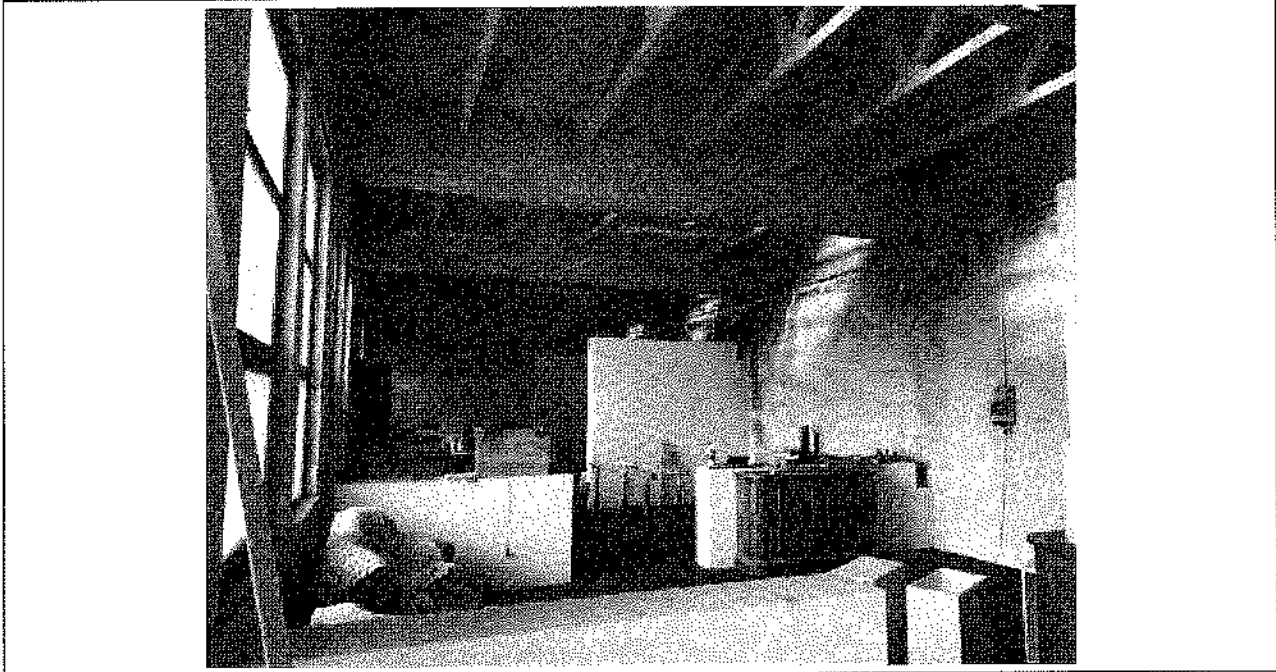
Fotografie locali interni

N. 20 - 26



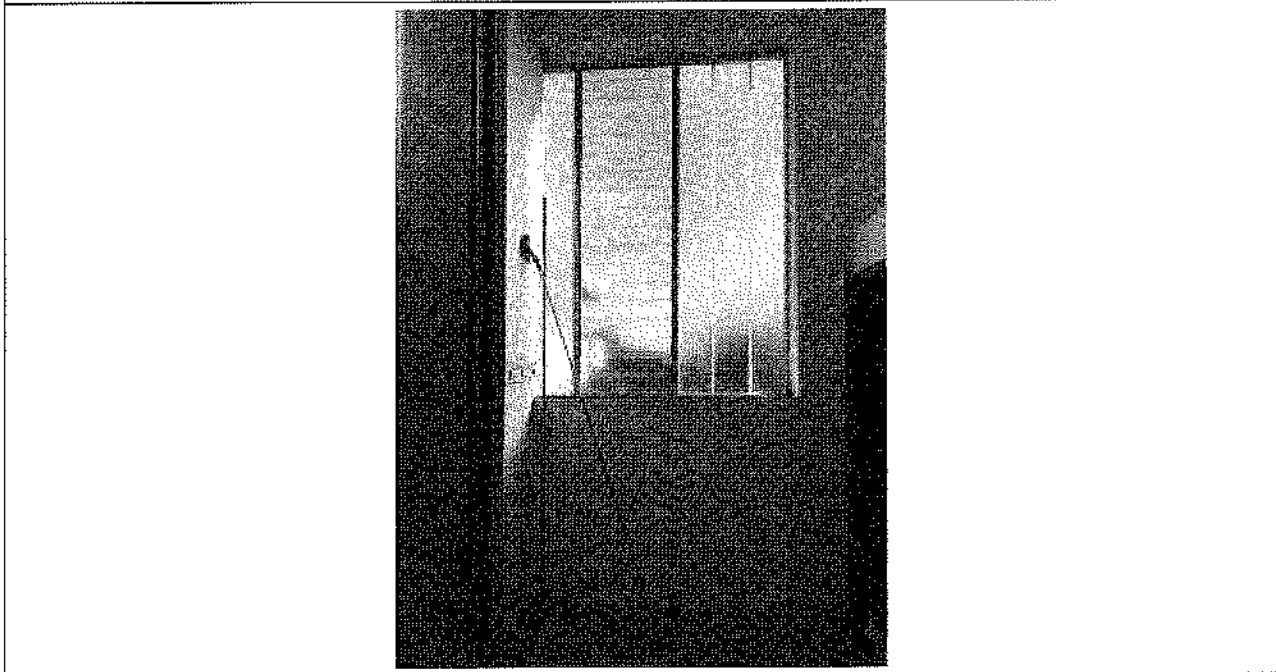
Fotografie locali interni

N. 21 - 27



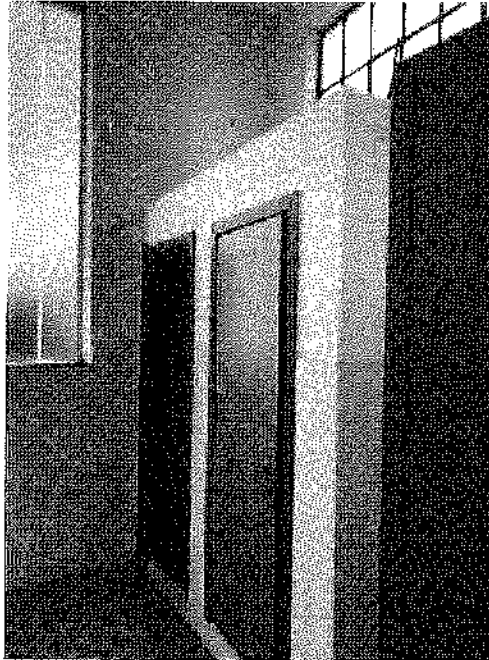
Fotografie locali interni

N. 22 - 28



Fotografie locali interni

N. 23 - 29





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	BORDOLANO	Provincia di	CR
---------------------------------	-----------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di BORDOLANO (A986)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		4	151	503	C 2 -Magazzini e locali deposito	1	204 m ²	221,25	226,00
2		4	359	502		-	-	-	-
Totali								221,25	226,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 4 Part. 151 Sub. 503 (Bene principale) Situazione in atti al 03/12/2021

Piano di accesso: T

Superficie catastale: 226,00 m²

Documenti di riferimento

N.1 - Visura del 03/12/2021

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

età al 15/06/2022 per 1

(2) - Dettagli Particella Fg. 4 Part. 359 Sub. 502 (Bene principale) Situazione in atti al 03/12/2021

Piano di accesso: T

Documenti di riferimento

N.1 - Visura del 03/12/2021

Il documento è conforme alla realtà.

Elenco Particelle Catastrali: A986 - BORDOLANO - CR - Foglio 4 - Particelle 151 e 359 - Subdivisioni 503 e 502

VALUTAZIONE

Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Magazzino sito in BORDOLANO (CR), Via Al Ponte, 8, 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 martedì 24/05/2022.


COMPARABILI

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

■ Magazzino - Via Circonvallazione, SNC - BORDOLANO (CR) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	R1/Extraurbana/CASCINE E ZONA AGRICOLA	
Destinazione	Commerciale	
Superficie commerciale (SUP)	904,80 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	929,00 m ²	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Interna	
Data	07/02/2018	
Prezzo	130.000,00 €	
Nota Prezzo		

Magazzino - Via Via Falcone, 3 - BORDOLANO (CR) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)		
Descrizione	R.1/Extraurbana/CASCINE E ZONA AGRICOLA		
Destinazione	Commerciale		
Superficie commerciale (SUP)	1.120,20 m ²		
Superficie condominiale (S)	-		
Quota condominiale (Q)	-		
Sup. esterna esclusiva (Se)	1.096,00 m ²		
Area di sedime (Sd)	-		
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)		
Provenienza	Interna		
Data	12/03/2021		
Prezzo	345.000,00 €		
Nota Prezzo	Copia di ...		

Location map comparabili





MARKET COMPARISON APPROACH
LOTTO 02 - Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)

■ **Stima a Market Comparison Approach**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

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

Unità di misura: m²;

- Superficie ingressi (SUI): La caratteristica superficie ingressi misura la dimensione dell'area dedicata all'ingresso all'unità immobiliare classificata.

Unità di misura: m²;

- Superficie esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio.

Unità di misura: m²;

- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

■ **Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Magazzino, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 40. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ **Tabella dei dati**

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	130.000,00	345.000,00	-
Superficie principale (S1) m ²	719,0	596,0	226,0
Superficie ingressi (SUI) m ²	0,0	305,0	0,0
Superficie esterna esclusiva (Se) m ²	929,0	1.096,0	697,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	1	4	2

Cremona, Via Buoso da Dovara n.1/b - 26100 Cremona, data rapporto mercoledì 15/06/2022

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie principale	1,00
Superficie ingressi	1,00
Superficie esterna esclusiva	0,10
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 1 a 2 30.000,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 2 a 4 110.000,000

■ 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 sesto teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_i = PRZ \cdot (1-c) \cdot \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 130.000,00 \cdot (1-0,00) \cdot 1,00 / 904,80 = 143,68 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 345.000,00 \cdot (1-0,00) \cdot 1,00 / 1.120,20 = 307,98 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 307,98 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 143,68 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 143,68 \cdot 1,00 = 143,68 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 143,68 \cdot 1,00 = 143,68 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie ingressi (SUI)

$$[i(SUI)] = 1,00 \text{ rapporto mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUI) = 307,98 \cdot 1,00 = 307,98 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUI) = 307,98 \cdot 1,00 = 307,98 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

$$[i(Se)] = 0,10 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(Se) = 143,68 \cdot 0,10 = 14,37 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(Se) = 143,68 \cdot 0,10 = 14,37 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(SMF)$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
1 (Minimo o Scarso)	2 (Mediocre)	30.000,00	
2 (Mediocre)	4 (Discreto)	110.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SMF) = 30.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(SMF) = 110.000,00 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Superficie principale (S1) €/m ²	143,68	143,68
Superficie ingressi (SUI) €/m ²	307,98	307,98
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m ²	14,37	14,37
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	30.000,00	110.000,00



■ 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)		130.000,00		345.000,00
Superficie principale (S1)	(226,0-719,0)	-70.834,24	(226,0-596,0)	-53.161,60
Superficie ingressi (SUI)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-305,0)	-93.933,90
Superficie esterna esclusiva (Se)	(697,0-929,0)	-3.333,38	(697,0-1.096,0)	-5.732,83
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(2-1)	30.000,00	(2-4)	-110.000,00
Prezzo corretto		85.832,38		82.171,67

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(85.832,38 - 82.171,67) * 100] / 82.171,67 = 4,45\% < 5\%$.

■ 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 $(85.832,38 + 82.171,67) / 2 = 84.002,03$ €.



SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 02-Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)

Denominazione

Data inserimento	23/05/2022	Data ultima modifica	10/06/2022
Codice	SUB 286/2018		
Classificazione	Magazzino		
Denominazione			
Destinazione	Commerciale		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	308,00 m ² Consistenza da Superfici Catastall...		



Ubicazione

Via Al Ponte, 8 -
26020 BORDOLANO - (CR)
Zona OMI: B1/Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Unità Immobiliare

Condominio		Palazzina		Scala	
Piano di accesso	S1-T			Interno	

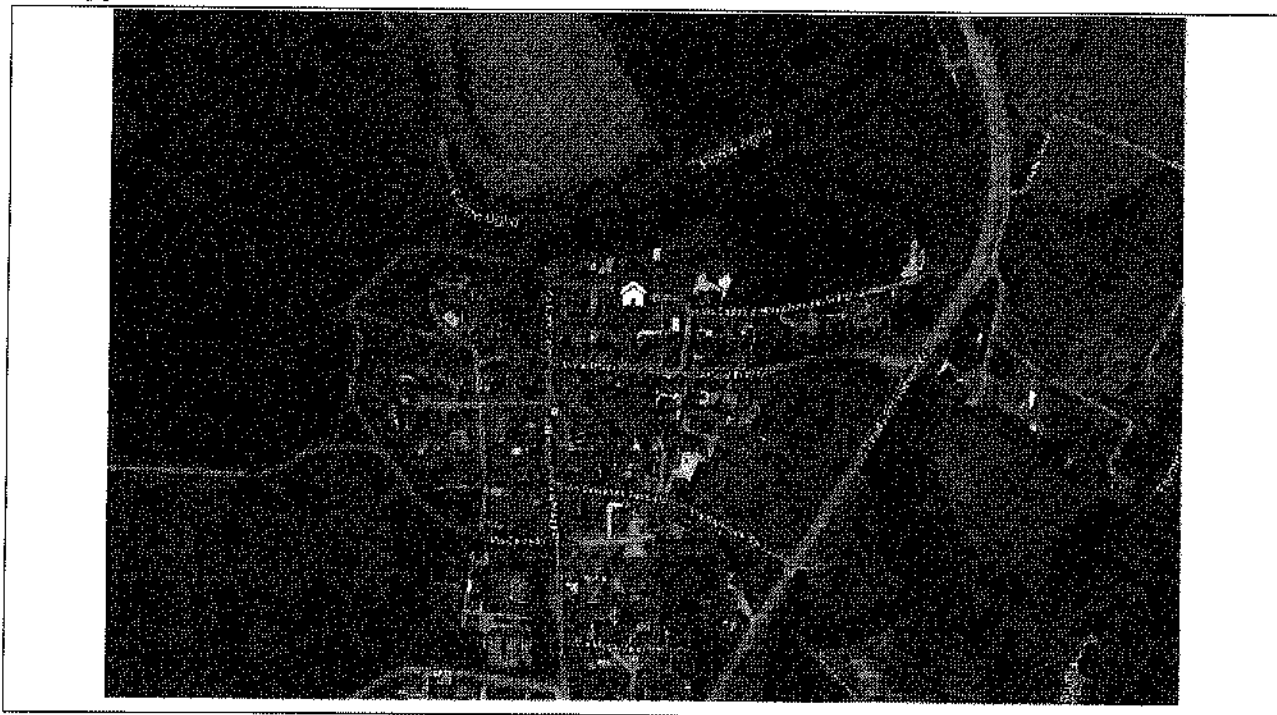
GEOGRAFIA

LOTTO 02-Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)

■ **Ubicazione**

Regione	LOMBARDIA		Provincia	CR
Comune	BORDOLANO			
Zona				
Indirizzo	Via Al Ponte			
Civico	8	Cap	26020	
Latitudine	45° 17' 40,9668"	Longitudine	9° 59' 15,6192"	

■ **Mappa**





CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 02-Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)

■ **Descrizione consistenza**

Tipo di consistenza	Consistenza da Superfici Catastali Consistenza da Superfici Catastali
----------------------------	--

■ **Riassunto consistenza**

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	SI	308,00	1,00	308,00
Superficie ingressi	SUI	-	1,00	-
Superficie esterna esclusiva	Se	-	0,10	-
Totale Superficie (m²)		308,00		308,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ **Consistenza per il Piano Indistinto**

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	308,00	SI	1,00	308,00
	-	SUI	1,00	-
	-	Se	0,10	-
Totale per piano	308,00			308,00

Elemento: Da: B01 C1 SIMONE E... Da: A01 B ABEC 0 0 A B01 C1 0 C... 1-7-0014 E4000700001...



SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 02-Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)

■ **Denominazione**

Classificazione	Magazzino
Destinazione	Commerciale

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	BORDOLANO	Provincia	CR
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Centrale - semiperiferica		

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare	Magazzini e locali di deposito	Dimensione unità	Grande

■ **Tipologia edile**

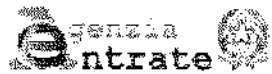
Edificio	Capannone		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	308,00/308,00	100,00
Superficie principale	S1/SUP	308,00/308,00	100,00
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	0,00/308,00	0,00

■ **Rapporti di posizione**

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



Visure catastali
N. 1 - Visura



Direzione Provinciale di Cremona
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/12/2021

Data: 03/12/2021 - Ora: 06:19:00 - Segue

Visura n. 13322 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di BORDOLANO (Codice: A986)
Catasto Pubblici	Provincia di CREMONA Foglio: 4 Particella: 359 Sub.: 503

INTESTATO

[Redacted]		173 Proprietà: 01/11
------------	--	----------------------

Unità immobiliare dal 09/06/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cata.	Miscel. Zona	Categoria	Classe	Catastologica	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	359	503			C2	1	276 m ²	totale: 546 m ²	Euro 299,34	Variazioni del 03/11/2017 - Inserimento di struttura dati di superficie.
Indirizzo		VIA AL PIRATE n. 4 piano: 51-1										
Amministrati		Inasamento proposto con decreto e rettifico di cui all'art. 1 comma 1 del M. 701/94										

Mappato: Terreno C/terzo.
 Codice Comune A986 - Sezione - Foglio 4 - Particella 359

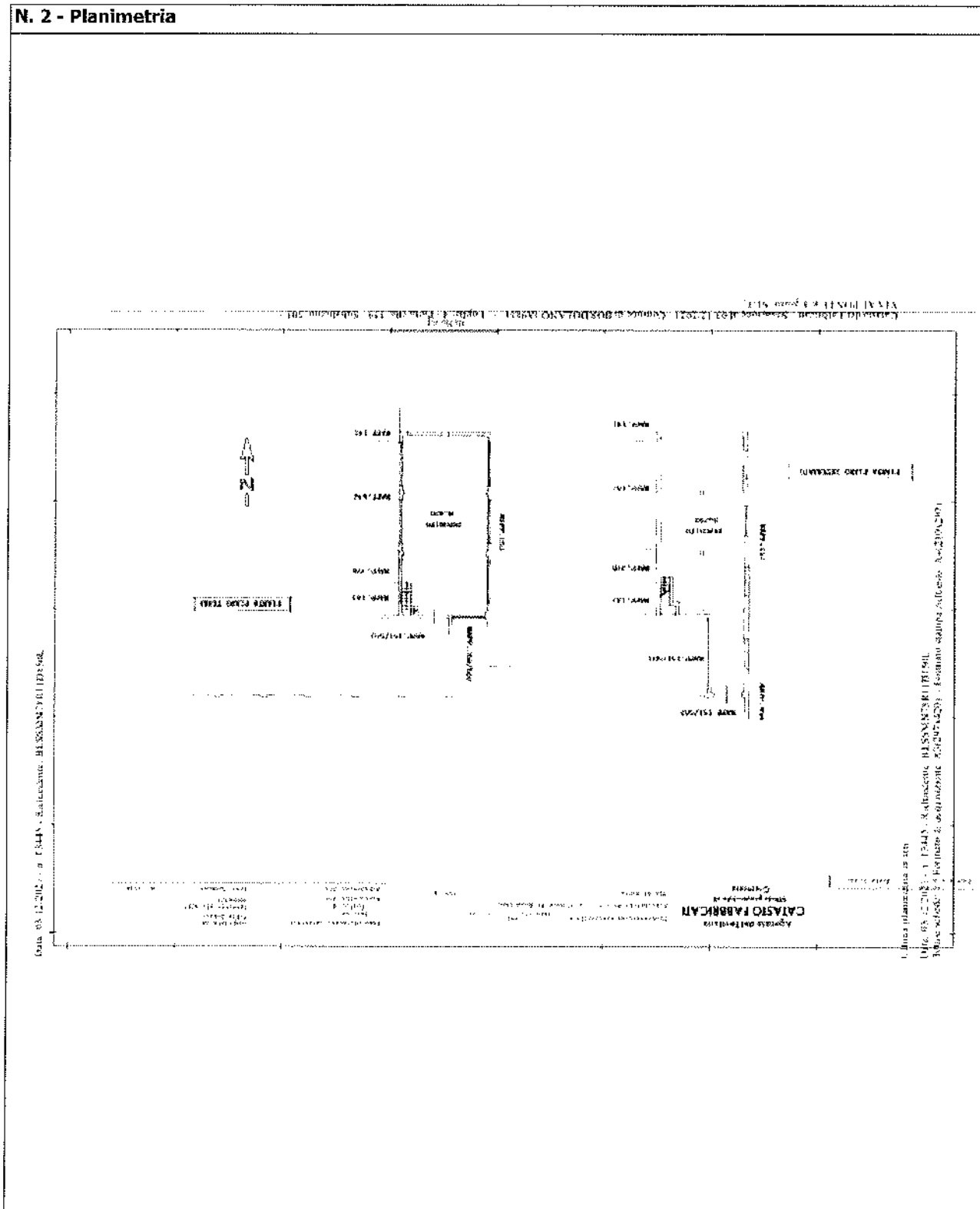
Situazione dell'unità immobiliare dal 18/11/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cata.	Miscel. Zona	Categoria	Classe	Catastologica	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	359	503			C2	1	336 m ²		Euro 299,34	VARIAGIONE NEL C.T. ASSAMEN Foglio 18/11/2007 protocollo n. 4/0061255 in atti dal 15/11/2007 LA RILAZIONE DEL CLASSAMENTO del 28/05/2009
Indirizzo		VIA AL PIRATE n. 4 piano: 51-1										
Amministrati		Inasamento proposto con decreto e rettifico di cui all'art. 1 comma 1 del M. 701/94										



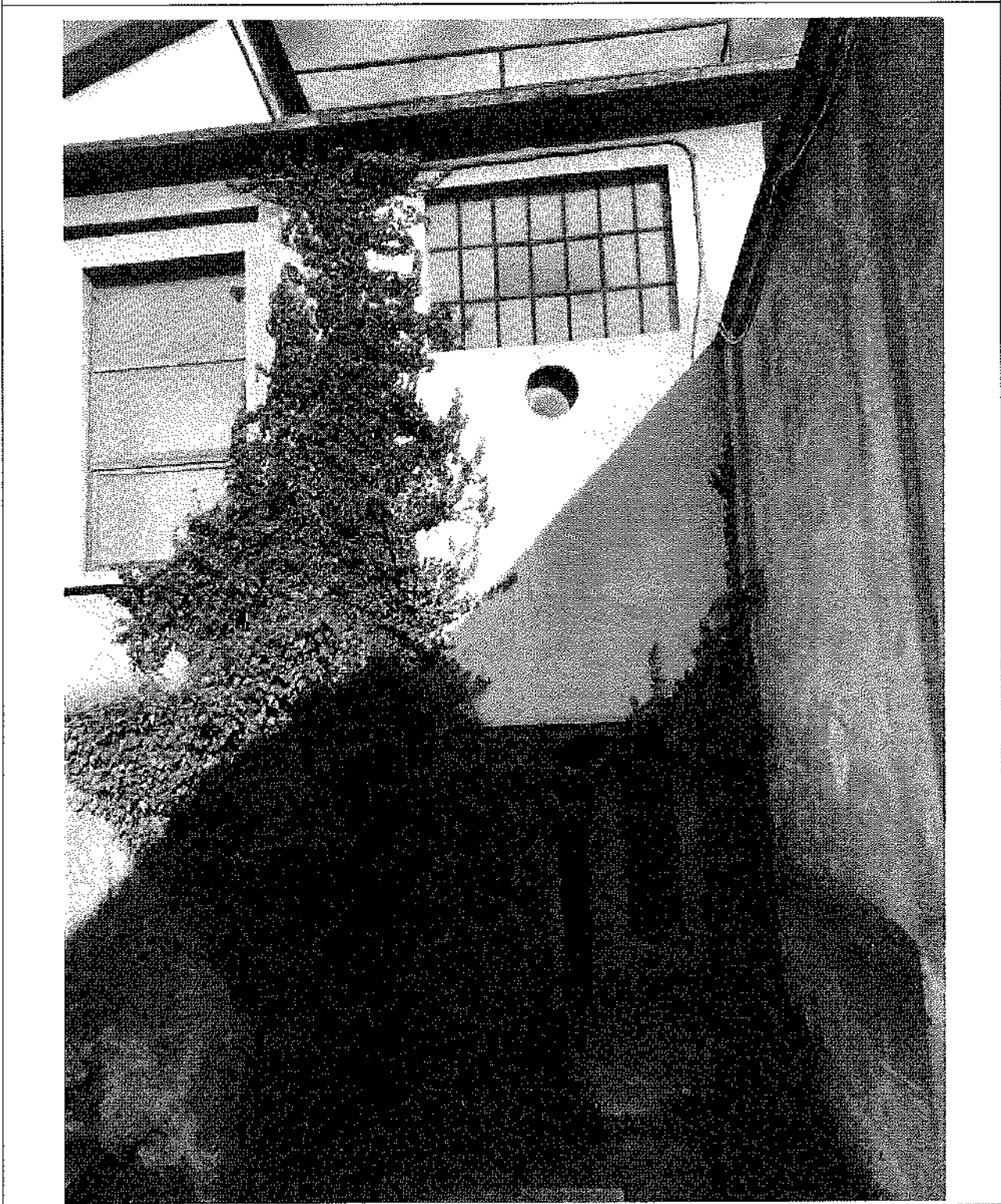
■ **Planimetrie catastali**

N. 2 - Planimetria



Fotografie esterne

N. 3 - 05



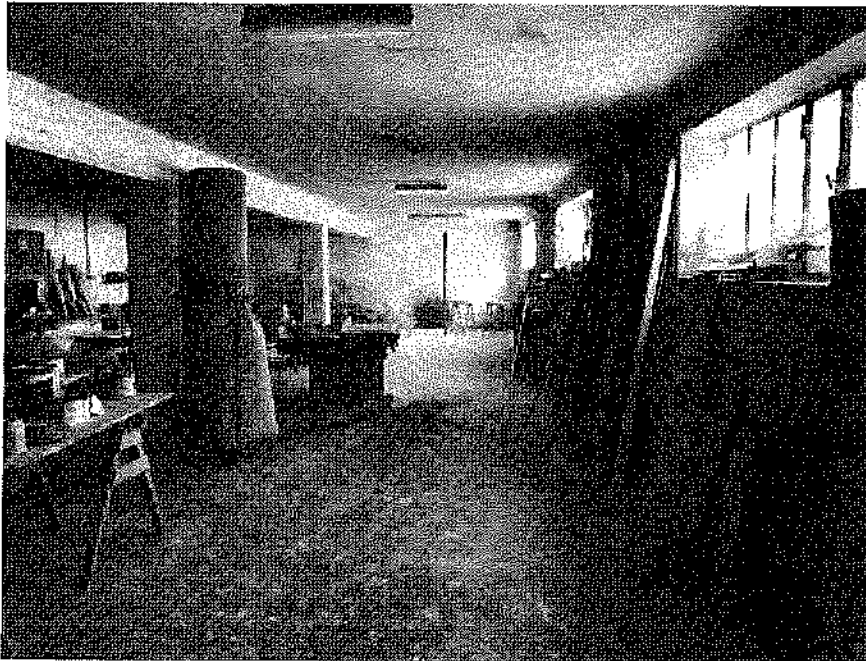
Fotografie locali interni

N. 4 - 03



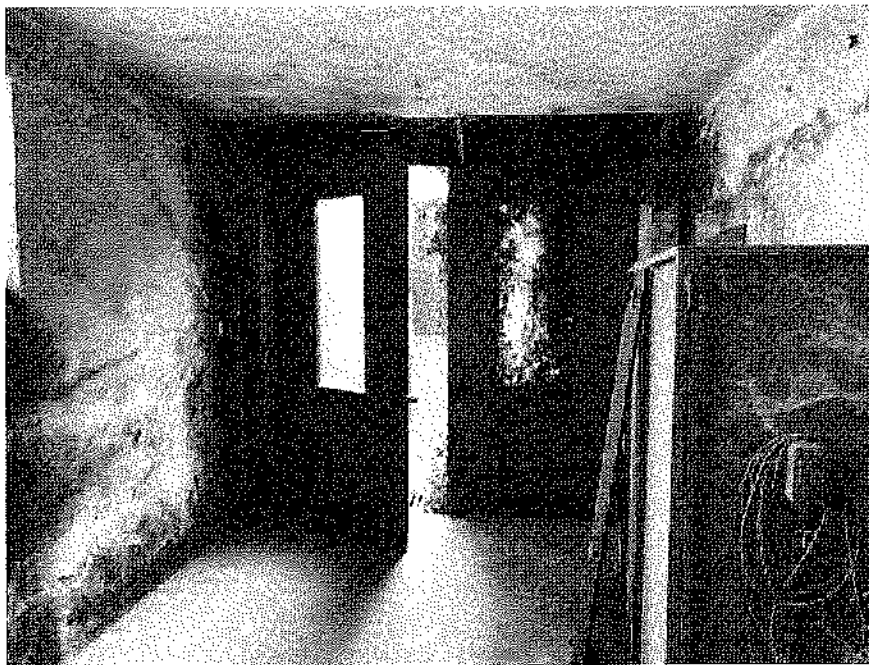
Fotografie locali interni

N. 5 - 02



Fotografie locali interni

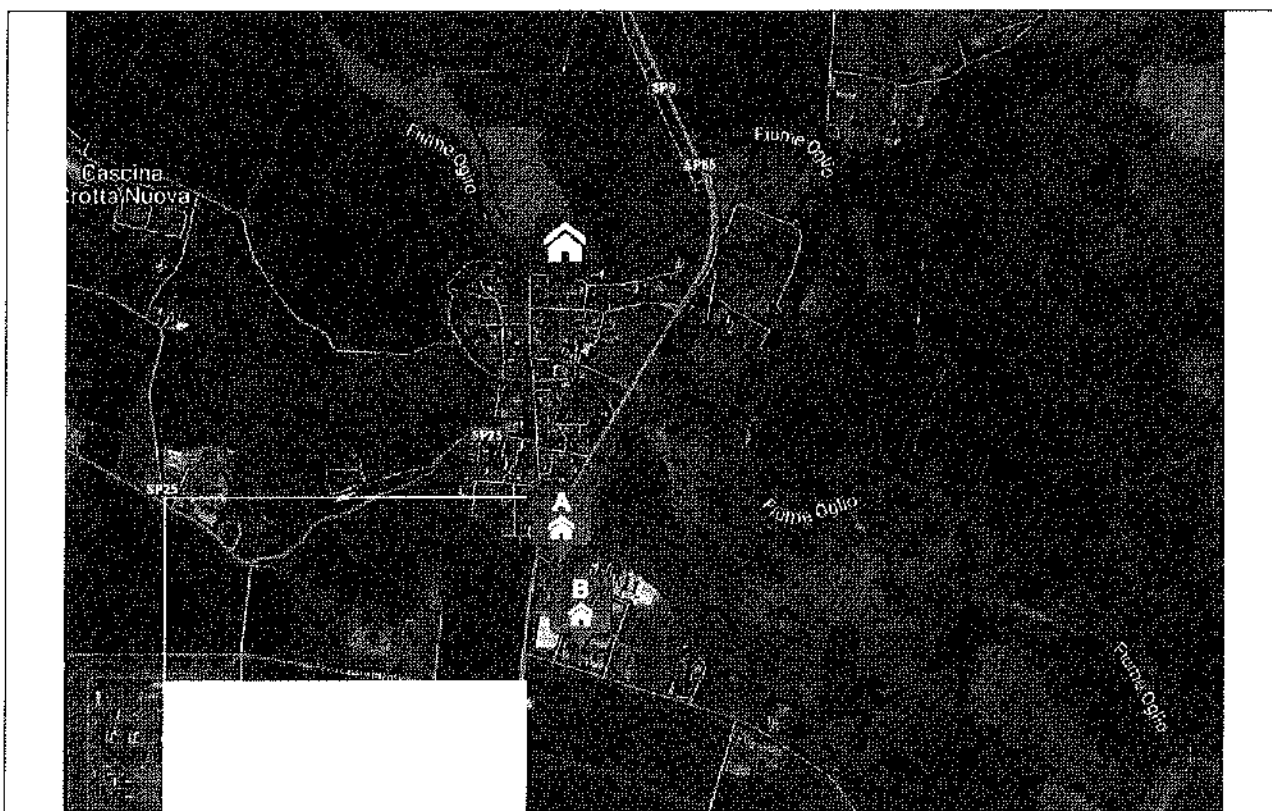
N. 6 - 04



Magazzino - Via Via Falcone, 3 - BORDOLANO (CR) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)		
Descrizione	R1/Extraurbana/CASCINE E ZONA AGRICOLA		
Destinazione	Commerciale		
Superficie commerciale (SUP)	1.120,20 m ²		
Superficie condominiale (S)	-		
Quota condominiale (Q)	-		
Sup. esterna esclusiva (Se)	1.096,00 m ²		
Area di sedime (Sd)	-		
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)		
Provenienza	Interna		
Data	12/03/2021		
Prezzo	345.000,00 €		

Location map comparabili





MARKET COMPARISON APPROACH LOTTO 02 - Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (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 superficaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- **Superficie ingressi (SUI):** La caratteristica superficie ingressi misura la dimensione dell'area dedicata all'ingresso all'unità immobiliare classificata.

Unità di misura: m²;

- **Superficie esterna esclusiva (Se):** La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio.

Unità di misura: m²;

- **Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF):** La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarsa 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Magazzino, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 69. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	130.000,00	345.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	07/02/2018	12/03/2021	24/05/2022
Superficie principale (S1) m ²	719,0	596,0	308,0
Superficie ingressi (SUI) m ²	0,0	305,0	0,0
Superficie esterna esclusiva (Se) m ²	929,0	1.096,0	0,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	1	4	2

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie principale	1,000
Superficie ingressi	1,000
Superficie esterna esclusiva	0,100
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 1 a 2 30.000,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 2 a 4 110.000,000

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:

$$p_1 = PRZ \cdot \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 130.000,00 \cdot 1,00 / 904,80 = 143,68 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 345.000,00 \cdot 1,00 / 1.120,20 = 307,98 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 307,98 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 143,68 €/m²

Analisi dei prezzi marginali



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.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(DAT) = 130.000,00 \cdot (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(DAT) = 345.000,00 \cdot (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 143,68 \cdot 1,00 = 143,68 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 143,68 \cdot 1,00 = 143,68 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie ingressi (SUI)

$$[i(SUI)] = 1,00 \text{ rapporto mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUI) = 307,98 \cdot 1,00 = 307,98 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUI) = 307,98 \cdot 1,00 = 307,98 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

$$[i(Se)] = 0,10 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(Se) = 143,68 \cdot 0,10 = 14,37 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(Se) = 143,68 \cdot 0,10 = 14,37 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(SMF)$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
1 (Minimo o Scarso)	2 (Mediocre)	30.000,00	
2 (Mediocre)	4 (Discreto)	110.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SMF) = 30.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(SMF) = 110.000,00 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	0,00	0,00
Superficie principale (S1) €/m ²	143,68	143,68
Superficie ingressi (SUI) €/m ²	307,98	307,98
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m ²	14,37	14,37
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	30.000,00	110.000,00

Emissione del Documento di Sintesi Estimativa del 15/06/2022 n. 1/2022

■ 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)		130.000,00		345.000,00
Data (DAT)	(0-51)	0,00	(0-14)	0,00
Superficie principale (S1)	(308,0-719,0)	-59.052,48	(308,0-596,0)	-41.379,84
Superficie ingressi (SUI)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-305,0)	-93.933,90
Superficie esterna esclusiva (Se)	(0,0-929,0)	-13.347,87	(0,0-1.096,0)	-15.747,33
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(2-1)	30.000,00	(2-4)	-110.000,00
Prezzo corretto		87.599,65		83.938,93

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(87.599,65 - 83.938,93) * 100] / 83.938,93 = 4,36\% < 5\%$.

■ 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 $(87.599,65 + 83.938,93) / 2 = 85.769,29$ €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)

■ **Valore di mercato**

Valore di mercato		[Stima a Market Comparison Approach]
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	85.769,29

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

85.769,29 €

Diconsi Euro ottantacinquemilasettecentosessantanovevirgolaventinove



L'appartamento risulta occupato come casa di vacanza dall'attuale intestatario e risulta essere ammobiliato.

DIFFORMITA':
vedasi relativo capitolo.

■ **Descrizione pertinenze**

Trattandosi di casa unifamiliare non vi sono pertinenze se non quelle descritte nel capitolo precedente.

■ **Parti comuni**

Trattandosi di casa unifamiliare non vi sono pertinenze se non quelle descritte nel capitolo precedente.

■ **Provenienza e titolarità**

La particella edificiale 125 in PT 895 sita nel comune di Carisolo era stata acquistata in piena proprietà con atto di compravendita di data 01 luglio 2004 dal signor _____, nato a _____
L'istanza di intavolazione, unitamente all'atto di compravendita, è stata iscritta sub GN 2312/2004 al tavolare competente di Tione.

Nel foglio C (foglio delle iscrizioni pregiudizievoli) era stata intavolata un'ipoteca con atto di data 01 luglio 2004 ed iscritta sub GN 2313/2004 dell'importo di 65.000euro interessi del 4.15% interessi di mora del 6.15% ed €.48.750,00 , spese ed accessori a favore della Banca Cremonese Credito Cooperativo Soc. Cooperativa a responsabilità limitata con sede di Casalmorano annotando la simultaneità di ipoteca con la P.T. 106 accessoria e designando la presente P.T. 895 quale principale.

Il giorno 09 Aprile 2013 giunse al Tavolare di Tione una istanza nella quale si evidenzia l'incorporazione di superficie e cioè si aggregava alla p.ed.125 la superficie della particella fondiaria 175/2. Tale istanza venne iscritta sub GN 1470/2013.

Sempre con GN 1470/2013 venne cancellata la designazione di partita principale della presente P.T. e l'ipoteca divenne secca e cioè colpiva solo ed esclusivamente la p.ed.125.

Successivamente, con una istanza pervenuta al tavolare di Tione in data 28 dicembre 2018, venne annotato un atto di pignoramento notificato in data 11 dicembre 2018 ed intavolato sub GN 4160/2018 a realizzo del credito di Credito Padano Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Cremona per l'importo di €.176.533,67 oltre gli interessi e spese.

CONCLUSIONE: l'attuale proprietario risulta essere _____, nato a _____
codice fiscale _____

Come iscrizioni pregiudizievoli risultano attualmente:

- 1) ipoteca di €. 65.000,00 iscritta sub GN 2313/2004 (sopra descritta dettagliatamente)
- 2) pignoramento immobiliare iscritto sub GN 4160/2018 di €. 176.533,67 (sopra descritta dettagliatamente)

aggiornamento del 23 maggio 2022

■ **Urbanistica e vincoli**

L'immobile è stato ristrutturato in forza alla "concessione di edificare" numero 725 rilasciata in data 27.07.2004 in seguito a domanda datata 26 febbraio 2003 protocollo 766, presentata dagli ex proprietari _____

Successiva variante in forza di DIA presentata il 13 agosto 2008 al numero di protocollo 3969.

Inoltre è stata rilasciata a suo tempo l'autorizzazione all'occupazione permanente di suolo pubblico relativa alla posa della cisterna gasollo a servizio dell'edificio in questione. (di cui il comune ha in corso la ricerca dell'autorizzazione).

DIFFORMITA' URBANISTICO-CATASTALI:

alla data del sopralluogo, avvenuto il giorno 23 maggio 2022, l'immobile risulta difforme rispetto alle autorizzazioni comunali ed alla documentazione catastale per i seguenti motivi:

al piano terra:

- diversa esecuzione del bagno;
- assenza di bocca di lupo nel bagno, privando lo stesso di areazione naturale;
- formazione di una porta comunicante con il box non autorizzata;

al piano primo:

- formazione di soppalco in legno di circa mq. 9,17 con accesso da scala anch'essa in legno;

Gli interventi di cui sopra, in quanto non autorizzati, dovranno essere sanati. Essendoci aumento di superfici di pavimento (circa mq.9.17) la sanatoria sarà onerosa con le tariffe in corso al momento della pratica edilizia.

Stampato in: BOLSI STUDIO TECNICO GEOM. SIMONE BOLSI - Via Buoso da Dovara n.1/b - 26100 Cremona - Tel. 0372-750087 - Fax 0372-7161376 - Email: geom.bolsi@studiotecnicobolsi.it



A fronte delle difformità di cui ai capitoli precedenti la situazione catastale ad oggi risulta NON conforme.

L'importo della pratica edilizia in sanatoria può essere stimato in 5.000 €

L'importo dell'aggiornamento catastale può essere stimato in 1.500 €



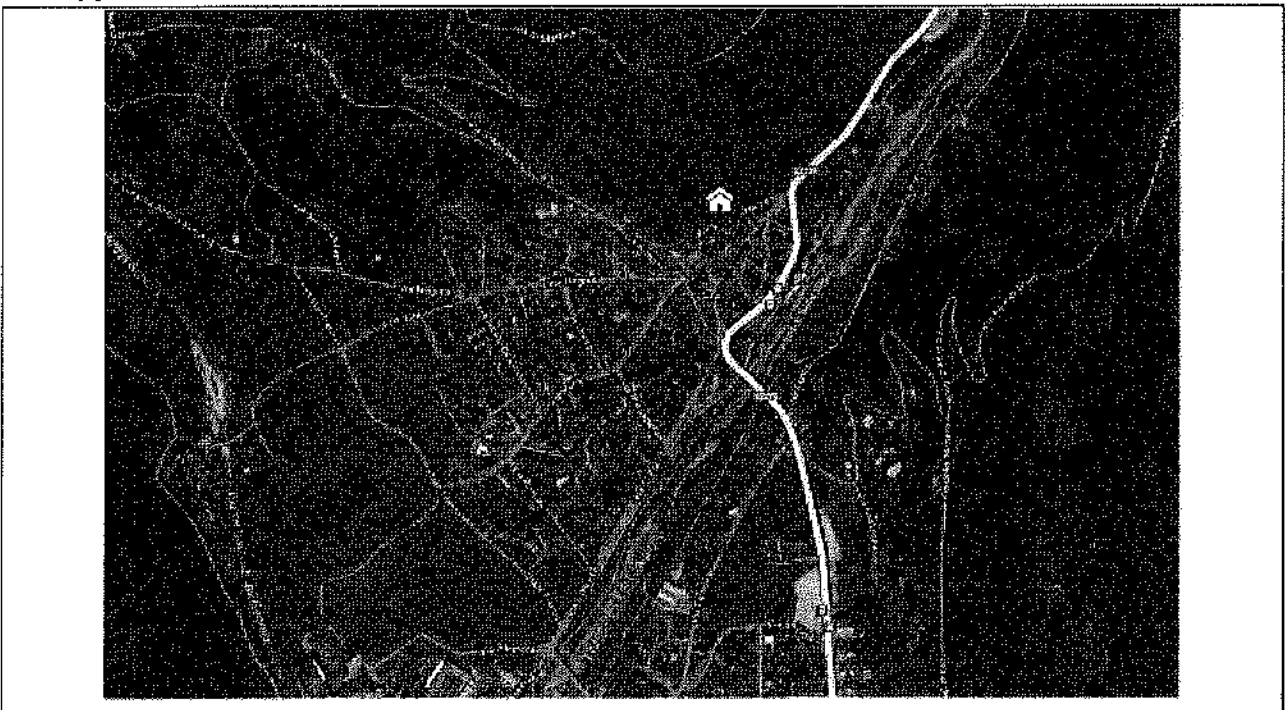
GEOGRAFIA

LOTTO 03-Abitazione tipica del luogo Vicolo Cavallotti, 24 - 38080 - CARISOLO (TN)

Ubicazione

Regione	TRENTINO-ALTO ADIGE	Provincia	TN
Comune	CARISOLO		
Zona			
Indirizzo	Vicolo Cavallotti		
Civico	24	Cap	38080
Latitudine	46° 10' 12,9900"	Longitudine	10° 45' 45,6300"

Mappa





CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 03-Abitazione tipica del luogo Vicolo Cavallotti, 24 - 38080 - CARISOLO (TN)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<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 (m²) 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"> • 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. • 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. • 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). <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"> • 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; • i pilastri/colonne interne; • lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); • la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti Interni o contigui all'edificio; • i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le rampe d'accesso esterne non coperte; • i balconi, terrazzi e simili; • il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; • gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; • le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	95,72	1,00	95,72
Superficie terrazze	SUZ	29,69	-	-
Superficie garage autorimessa	SUG	29,58	0,70	20,71
Totale Superficie (m²)		154,99		116,43
Totale Volume Commerciale (m³)				-



Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	39,35	S1	1,00	39,35
	29,58	SUG	0,70	20,71
Totale per piano	68,93			60,06

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	32,13	S1	1,00	32,13
	29,69	SUZ	-	-
Totale per piano	61,82			32,13

Consistenza per il Piano Secondo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	24,24	S1	1,00	24,24
Totale per piano	24,24			24,24

SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 03-Abitazione tipica del luogo Vicolo Cavallotti, 24 - 38080 - CARISOLO (TN)

■ Denominazione

Classificazione	Abitazione tipica del luogo
Destinazione	Privata

■ Localizzazione/Ubicazione

Comune	CARISOLO	Provincia	TN
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

■ Tipologia immobiliare

Tipologia		Categoria	Usato in normale stato di
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

■ Rapporti di posizione

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

DOCUMENTI

LOTTO 03-Abitazione tipica del luogo Vicolo Cavallotti, 24 - 38080 - CARISOLO (TN)

■ Elenco Documenti generici

N. 1 Relazione Storica del 23/05/2022

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

N. 2 Visura tavolare storica del 23/05/2022

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

■ Elenco Fotografie esterni

N. 3 Foto esterno del 23/05/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 4 Foto esterno del 23/05/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 5 Ingresso del 23/05/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 6 Foto esterno del 23/05/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 7 Vista falde del 23/05/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ Elenco Fotografie locali interni

N. 8 Cucina del 23/05/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 9 Cucina del 23/05/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 10 Cucina del 23/05/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 11 Terrazza del 23/05/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 12 Terrazza del 23/05/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 13 Bagno del 23/05/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 14 Ingresso del 23/05/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 15 Ingresso - scala del 23/05/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 16 Camera da letto del 23/05/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 17 Bagno del 23/05/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 18 Garage del 23/05/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 19 Garage del 23/05/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.





■ **Elenco Computi metrici e contabilità**

N. 20 Computo Metrico Estimativo del 15/06/2022

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Computi metrici e contabilità.

■ **Elenco Planimetrie**

N. 21 Elaborato Grafico Difformità del 15/06/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.





■ Documenti generici

N. 1 - Relazione Storica

RELAZIONE STORICA particella edificiale 125 C.C. CARISOLO

La particella edificiale 125 in P.T. 895 sita nel Comune Catastale di Carisolo era stata acquistata in piena proprietà con atto di compravendita di data 1 luglio 2004 dal signor () nato a () il giorno () istanza di intavolazione, unitamente all'atto di compravendita, è stata iscritta sub GN 2312/2004 al tavolare competente di Tione.

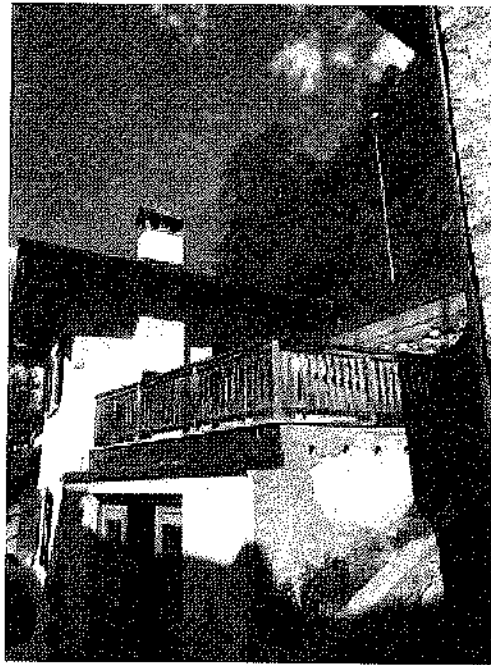
Nel foglio C (foglio delle iscrizioni pregiudizievoli) era stata intavolata un'ipoteca con atto di data 1 luglio 2004 ed iscritta sub GN 2313/2004 dell'importo di € 65.000,00, interessi del 4,15%, interessi di mora del 6,15% ed € 48.750,00 per interessi, spese ed accessori a favore della Banca Cremonese Credito Cooperativo Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede di Cassalmorano annotando la simultaneità di ipoteca con la P.T. 106 accessoria e designando la presente P.T. 895 quale principale. Il giorno 9 aprile 2013 giunse al tavolare di Tione una istanza nella quale si evidenzia l'incorporazione di superficie e cioè si aggregava alla p.ed. 125 la superficie della particella fondiaria 175/2. Tale istanza venne iscritta sub GN 1470/2013.

Sempre con GN 1470/2013 venne cancellata la designazione di partita principale della presente P.T. e l'ipoteca divenne secca e cioè colpiva solo ed esclusivamente la p.ed. 125.

Successivamente, con una istanza pervenuta al tavolare di Tione in data 28 dicembre 2018, venne snottato un atto di pignoramento notificato in data 11 dicembre 2018 ed intavolato sub GN 4160/2018 a realizzo del credito di

Fotografie esterne

N. 3 - Foto esterno



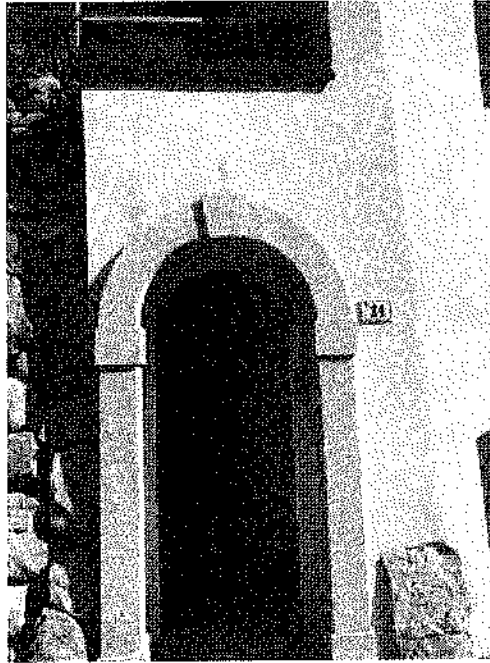
Fotografie esterne

N. 4 - Foto esterno



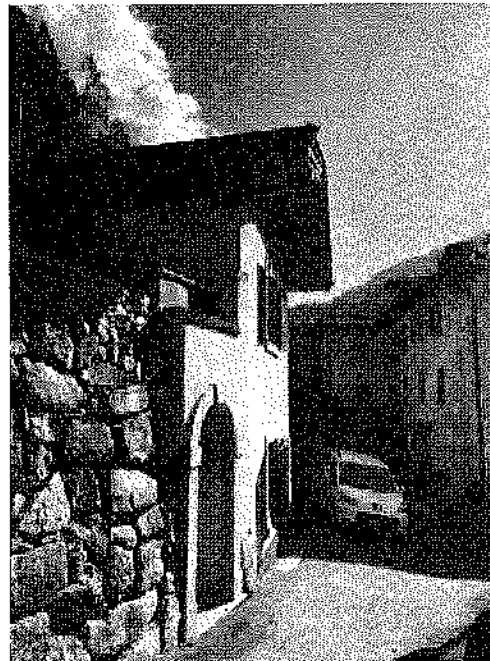
Fotografie esterni

N. 5 - Ingresso



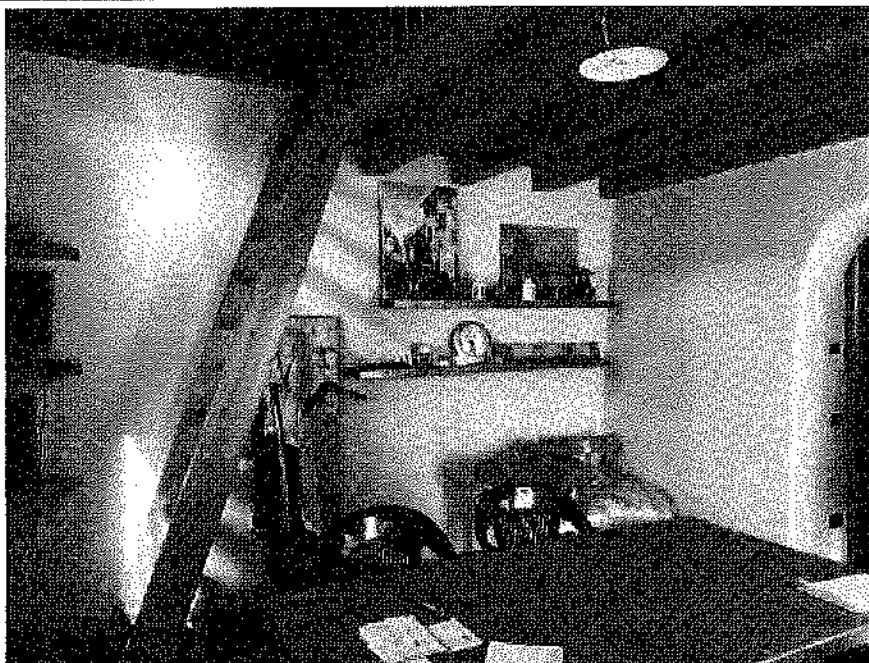
Fotografie esterni

N. 6 - Foto esterno



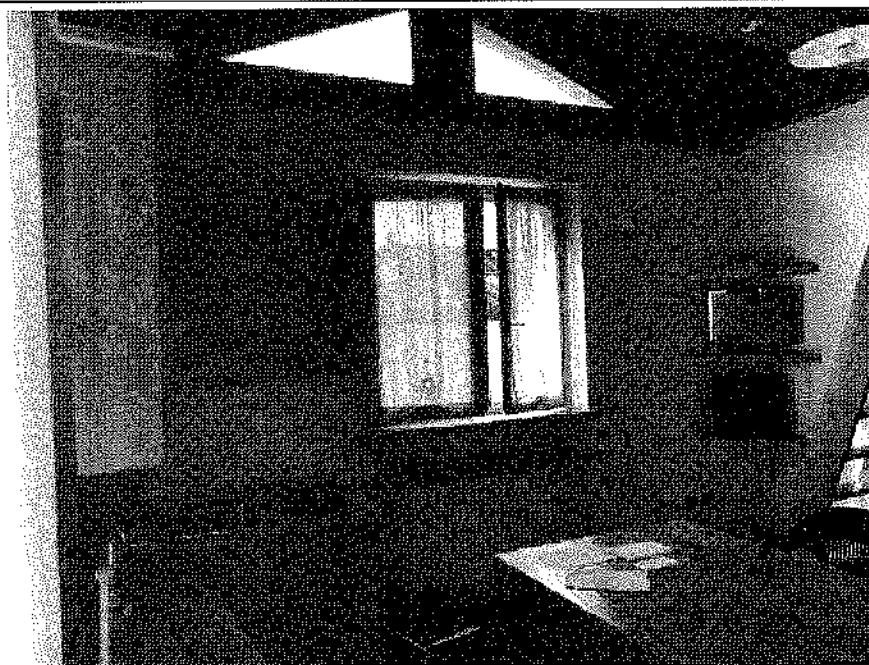
Fotografie locali interni

N. 9 - Cucina



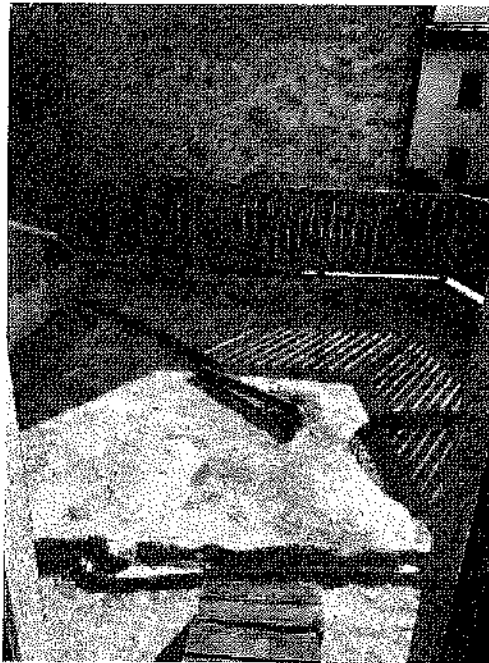
Fotografie locali interni

N. 10 - Cucina



Fotografie locali interni

N. 11 - Terrazza



Fotografie locali interni

N. 12 - Terrazza



Fotografie locali interni

N. 19 - Garage





■ Computi metrici e contabilità

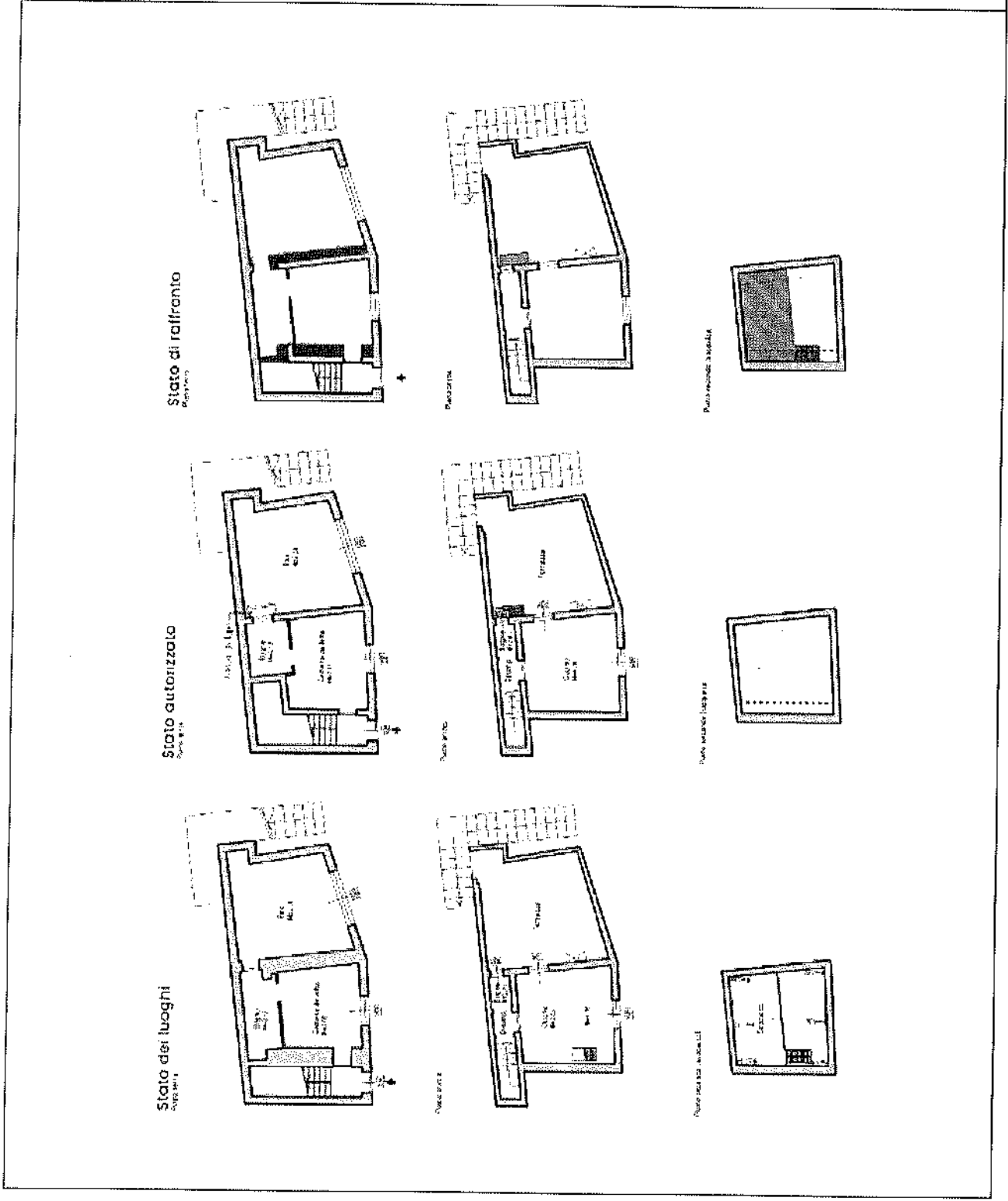
N. 20 - Computo Metrico Estimativo

Procedura Esecutiva Olivi Antonio				
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO				
Art.	DESCRIZIONE LAVORI	U.M.	Q.tà	TOTALE
1	INSTALLAZIONE DI CANTIERE adeguato alla portata del lavoro, compresi gli oneri per l'impiego e la spesa delle attrezzature fisse e dei macchinari di normale uso, delle attrezzature portatili a dipendenza della normativa vigente e del quadro elettrico a norma. Compresi, inoltre, il carico e trasporto, le eventuali operazioni di ritorno con il relativo ripristino. I ponteggi e quanto altro serve in materia di sicurezza secondo le vigenti normative. Compresi pulitaggio adeguato alla portata dell'opera, luce, attrezzature luce e mobil. Saranno messi a disposizione del committente dei locali per la stoccaggio di materiali e attrezzature oltre l'area di cantiere e trasporto alle stazioni pubbliche. Bedonno (Bs) e Fano	m	1,00	2.000,00 €
2	Installazione di ponteggio pedonale completo in ogni sua parte a norma di legge per tutto il periodo del cantiere necessario, compresa redazione dei P.I.C.S., eventuali modifiche e aggiornamenti. Il ponteggio verrà messo a disposizione di tutte le maestranze che ne necessitano per realizzare l'opera consentita e a regola d'arte per 3 mesi.	mq	126,00	18,50 €
3	Sotto e sovrano aperti e di sgombramento in zona senza affollamento di edifici, compreso carico su mezzo di trasporto.	mc	12,00	2,60 €
4	Maggione in calcestruzzo eseguito mediante getto di conglomerato cementizio preconfezionato a dosaggio con cemento 42,5 R, per operazioni di media-grande entità, secondo le prestazioni tecniche previste, compresi la fornitura del materiale di cantiere, il suo sgombramento, la vibrazione e qualsiasi altro materiale per dare un'opera realizzata a perfetta regola d'arte, esclusi i soli ponteggi, casselloni e lacerini di stampo per fondazione di muri di sostegno di autoimpasto di cantiere.	mc	14,40	120,48 €
5	Completamento cementizio preconfezionato a resistenza caratteristica e classe di esposizione XC1 XC2, spessore massimo degli strati pari a 31,5 mm, classe di lavorabilità (norma EN 12620) rapporto A/C <= 0,40, gettato in opera, per operazioni di media-grande entità, secondo le prestazioni tecniche previste, compresi la fornitura del materiale di cantiere, il suo sgombramento, la vibrazione e qualsiasi altro materiale per dare un'opera realizzata a perfetta regola d'arte, esclusi i soli ponteggi, casselloni e lacerini di stampo per fondazione di muri di sostegno di autoimpasto di cantiere.	mc	25,10	175,00 €
6	Impiego ed installazione sopra il letto del magione da realizzare con doppio strato liscio con guaina bituminosa dalla spessore di mm. 4 ciascuna, opportunamente sovrimmentata a spessore di mm. 10 e sabbia e calce.	m ²	72,00	20,50 €
7	Impiego ed installazione sopra il letto del magione da realizzare con doppio strato liscio, doppio strato realizzato con lastre modulari a perdere in polipropilene (L. data assicuranti, impermeabili, posti in opera a secco su adeguato sottintelo) di spessore da conteggiare a parte, compresi il conglomerato cementizio C25/30 (Rck 35) 100% mal per il compimento tra i casseri e la struttura inietta di almeno 3 cm e l'armatura costituita da rete elettrosaldata di tipo maglie 200 x 200 mm. Base rettangolare, delle dimensioni di 50 x 75 cm altezza 15 cm.	m ²	78,00	34,50 €
8	Completamento cementizio preconfezionato a resistenza caratteristica e classe di esposizione XC1 XC2, spessore massimo degli strati pari a 31,5 mm, classe di lavorabilità (norma EN 12620) rapporto A/C <= 0,40, gettato in opera, per operazioni di media-grande entità, secondo le prestazioni tecniche previste, compresi la fornitura del materiale di cantiere, il suo sgombramento, la vibrazione e qualsiasi altro materiale per dare un'opera realizzata a perfetta regola d'arte, esclusi i soli ponteggi, casselloni e lacerini di stampo per fondazione di muri di sostegno di autoimpasto di cantiere.	mc	7,20	120,00 €
9	Protezione in elevazione realizzata con blocchi di laterizio adagiate in parte di cui 50% norme UNI EN 771, resta a vista ed è qualitar altera, compresi oneri e maglieri per l'esecuzione di stampature e quanto altro si rende necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte, esclusa eventuale opera di tracciatura con bicchiere a facce libere ovvero presenza del loro servizio a percentuale di copertura <= 45%, per sostituzioni di murature difettanti, similita. quattro 30 cm.	m ²	263,84	8,50 €

Emesso da: BOLSI SIMONE Emesso da: BOBBI ABDEL G D A. SIC. C. C. B. Emesso da: 1474644E4E68720A0A10000000000000

■ Planimetrie

N. 21 - Elaborato Grafico Difformità





VALUTAZIONE

Il Costo di trasformazione dell'immobile, classificato come Abitazione tipica del luogo sito in CARISOLO (TN), Vicolo Cavallotti, 24, avviene mediante la seguente formula:

Costo di trasformazione = [Stima a costo]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è martedì 24/05/2022.

Bilanci

LOTTO 03 - Abitazione tipica del luogo Vicolo Cavallotti, 24 - 38080 - CARISOLO (TN)



Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 03 - Abitazione tipica del luogo Vicolo Cavallotti, 24 - 38080 - CARISOLO (TN)

■ Costo di trasformazione

Costo di trasformazione	[Stima a costo]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a costo	Cost Approach	245.000,00

In conclusione il Costo di trasformazione dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:


245.000,00 €

Diconsi Euro duecentoquarantacinquemila



Valore di Pronto realizzo	0,00
---------------------------	------

QUADRO RIASSUNTIVO


■ Lotto 01 - Residenziale

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR) il Valore di mercato alla data di stima del 24/05/2022 è pari a 32.121,08 € per 177,4 m ² pari a 181,07 €/m ²	 32.121,08
Totale		32.121,08

■ Lotto 02 - Commerciale

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR) il Valore di mercato alla data di stima del 24/05/2022 è pari a 84.002,03 € per 295,7 m ² pari a 284,08 €/m ²	 84.002,03
2	Per l'immobile classificato come Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR) il Valore di mercato alla data di stima del 24/05/2022 è pari a 85.769,29 € per 308,0 m ² pari a 278,47 €/m ²	 85.769,29
Totale		169.771,32

■ Lotto 03 - Carisolo - Residenziale

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Abitazione tipica del luogo Vicolo Cavallotti, 24 - 38080 - CARISOLO (TN) il Costo di trasformazione alla data di stima del 24/05/2022 è pari a 245.000,00 € per 116,4 m ² pari a 2.104,81 €/m ²	 245.000,00
Totale		245.000,00



Totale Lotti	446.892,40
---------------------	-------------------

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 446.000,00 €
 Diconsi Euro quattrocentoquarantaseimila

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

■ 01 - Residenziale

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento sito in Via Al Ponte, 8 BORDOLANO (CR) Valore di mercato (24/05/2022) Fg. 4 Part. 152 A 4 -Abitazione di tipo popolare Rendita 213,81 € Superficie di 159,00 m ² per 202,02 €/m ² pari a	32.121,08
Totale	32.121,08

■ 02 - Commerciale

Compendio catastale	Valore (€)
Magazzino sito in Via Al Ponte, 8 BORDOLANO (CR) Valore di mercato (24/05/2022) Fg. 4 Part. 151 Sub. 503 C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 221,25 € Superficie di 226,00 m ² per 371,69 €/m ² pari a	84.002,03
Totale	84.002,03
Magazzino sito in Via Al Ponte, 8 BORDOLANO (CR) Valore di mercato (24/05/2022) Fg. 4 Part. 359 Sub. 503 C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 299,34 € Superficie di 308,00 m ² per 278,47 €/m ² pari a	85.769,29
Totale	85.769,29

■ 03 - Carisolo - Residenziale

Compendio catastale	Valore (€)
Abitazione tipica del luogo sito in Vicolo Cavallotti, 24 CARISOLO (TN) Valore di mercato (24/05/2022) Fg. 10 Part. 125 C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 78,50 € Superficie di 65,00 m ² per 3.769,23 €/m ² pari a	245.000,00
Totale	245.000,00

Indice

Rapporto di valutazione immobiliare

Immobili siti in via Al Ponte n. 8 26022 Bordolano (CR) - via Cavallotti n.24 38080 Carisolo (TN)

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	3
Elenco immobili oggetto di stima	4
Premessa	4
Soggetti	6
Fasi e operazioni peritali	7
Criteri e procedimenti	8
Lotti	10

Lotto Residenziale

Appartamento Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)

Scheda immobile	11
Geografia	14
Consistenze superficiali	15
Caratteristiche	16
Segmento di mercato	17
Documenti	18
Consistenza catastale	33
Valutazione	34
Comparabili	34
Market Comparison Approach	36
Risultati della valutazione	39

Lotto Commerciale

Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)

Scheda immobile	40
Geografia	42
Consistenze superficiali	43
Caratteristiche	44
Segmento di mercato	45
Documenti	46
Consistenza catastale	61
Valutazione	62
Comparabili	62
Market Comparison Approach	64
Risultati della valutazione	68

Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)

Scheda immobile	69
Geografia	70
Consistenze superficiali	71



Caratteristiche	72
Segmento di mercato	73
Documenti	74
Consistenza catastale	80
Valutazione	81
Comparabili	81
Market Comparison Approach	83
Risultati della valutazione	87
Lotto Carisolo - Residenziale	
Abitazione tipica del luogo Vicolo Cavallotti, 24 - 38080 - CARISOLO (TN)	
Scheda immobile	88
Geografia	91
Consistenze superficiali	92
Caratteristiche	94
Segmento di mercato	95
Documenti	96
Consistenza catastale	111
Valutazione	112
Bilanci annui	112
Cost Approach	113
Risultati della valutazione	114
Quadro riassuntivo	114
Elenco documenti	116

