0372-750087 - 328-7161376

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



#### 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

Stato della pratica

Giudiziaria

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



## **COMPENDIO IMMOBILIARE**

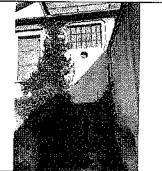
## Lotto 01 - Residenziale

1	Appartament	o Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (C	R)
Classif	ficazione	Appartamento	
Comu	ne	BORDOLANO	
Indiriz	ZO	Via Al ponte, 8	
Propri	età	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo	0		
Dati catastali		Fg. 4 Part. 152 Fg. 4 Part. 358	
Superf	icie (m²)	177,40	
Valore	unitario (€/m²)	181,07	
Valore	di mercato (€)	32,121,08	

## Lotto 02 - Commerciale

1 Magazzino	Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)	
Classificazione	Magazzino	
Comune	BORDOLANO	
Indirizzo	Via Al ponte, 8	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo		
Dati catastali	Fg. 4 Part. 151 Sub. 503 Fg. 4 Part. 359 Sub. 502	
Superficie (m²)	295,70	
Valore unitario (€/m²)	284,08	
Valore di mercato (€)	84.002,03	

2	Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)		
Classif	icazione	Magazzino	
Comur	ne e	BORDOLANO	
Indiriz	ZO	Via Al ponte, 8	
Proprie	età	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo	)		
Dati ca	itastali	Fg. 4 Part. 359 Sub. 503	
Superf	icie (m²)	308,00	
Valore unitario (€/m²)		278,47	
Valore di mercato (€)		85.769,29	





## Lotto 03 - Carisolo - Residenziale

1	Abitazione tip	oica del luogo Vicolo Cavallotti, 24 - 38080	- CARISOLO (TN)
Classi	ficazione	Abitazione tipica del luogo	
Comu	ne	CARISOLO	
Indiri	ZZO	Vicolo Cavallotti, 24	
Proprietà		Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo		In proprietà	
Dati catastali		Fg. 10 Part. 125	
Superficie (m²)		116,43	
Valore unitario (€/m²) Valore di mercato (€)		2.104,27	
		245.000,00	



### 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

<sup>3</sup> 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 Valutation 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;

DAY DO DIE DISTANCE CHANGE CHANGE

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



- 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 della caratteristiche che inducono una variazione di prezzo. In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiamo prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiamo prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenza 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'agglustamento 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.



## **SOGGETTI**

Ruolo	Descrizione
Valutatore	Geom. Simone Bolsi Via Buoso da Dovara , 1b - 26100 CREMONA - CR Tel. 0372750087 Cel. 3287161376 Nato il 11/10/1978 a CREMONA CF: BLSSMN78R11D150L
Giudice	G.O.P. avv. Claudia Calubini
Richiedente valutazione	EthicalFin NPL Via Piemonte, 32 - 00187 ROMA - RM CF: 14392931003
Esecutato (convenuto)	Sig, ` CF:



## **FASI E OPERAZIONI PERITALI**

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento	
19/11/2021	Incarico o mandato	
03/12/2021	Accesso all'Ufficio del Territorio	
14/12/2021	Sopralluogo al bene immobile	
05/06/2022	Accesso all'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare	
09/06/2022	Accesso all'Ufficio del Territorio	
17/06/2022	Data udienza	



#### 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 dai 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 relatico 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 complmento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notalo, 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 mercoledi 15/06/2022 Pagina 8 di 118 Efrance Der Brit Dit BIRLANG Genanna Dar ADI 1DABER O B. A. BIR. OA O CANINHE 12746BAZH GRATABend nandadddarda



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	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach		
• •	Market Comparison Approach		
	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.		

### 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	Valore determinato mediante il procedimento del Cost		
	Cost Approach		
	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 dei 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 dei procedimento riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e dei deprezzamento. Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e del 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.		

0372-750087 - 328-7161376 geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



## LOTTI

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

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

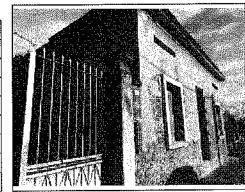
Numero Latto		Descrizione - Motivazione	
[		03 Carisolo - Residenziale	
N.	Denominazione	nmobile oggetto di stima	
i	Abitazione tipica d	luogo Vicolo Cavallotti, 24 - 38080 - CARISOLO (TN)	



## 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 286/201	18		
Classificazione	Appartamento			
Denominazione	Appartamen	to con box pertinenziale		
Destinazione	Residenziale			
Proprietà	Immobile cielo terra (în proprietà esclusiva)			
Utilizzo				
Categoria	Usato in sca	dente stato di manutenzio	one	
Superficie	177,40 m <sup>2</sup> C	Consistenza da Superfici C	atastali	



#### 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
- -Disobbligo
- -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.

#### ARITAZIONE:

L'appartamento/casa ha struttura in laterizio portante, con solal 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 esternì ed interni rimossi, pavimenti originali in ceramica, gli implanti 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:

Day DOLO I ORKIONIE Emanan



- -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 battutro di cemento e le porte in alluminio a battente. Attualmente risulta occupata dai serramenti in legno della casa principale, da considerarsi rifiuto non pericofoso.

#### CONFINI:

- -A nord cortile comune di cui al map. 151/502;
- -A est cortife 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 prorietà 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 aitri 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)

CHACKER GAL



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)

#### 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 accossorio(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"

## 🏻 Марра





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

## Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Consistenza da Superfici Catastali
	Consistenza da Superfici Catastall

### 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 Sup	erficie (m²)	205,00	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	177,40
Totale Volume Commerciale (m³)			·································	<b>M</b>

Marian Consistenza per il Piano Indistinto

	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Fg.4 Part.152 Sub.	159,00	<b>\$1</b>	1,00	159,00
Totale per piano	159,00			159,00

Consistenza per il Piano Terra

ACCOUNT OF THE PROPERTY OF THE						
Commento	Sup. Misurata (m²)	1	Indice	Sup.Comm. (m²)		
Fg.4 Part.358 Sub.	46,00	SUG	0,40	18,40		
Totale per piano				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		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=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	m²	1,00
Superficie garage autorimessa	SUG	46,0	m²	0,40
Superficie commerciale	SUP	177,4	m²	-

## Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità		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

## Marian 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		

## III Tipologia edile

Edificio	Singolo		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipolo	gico (%)
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,

0372-750087 - 328-7161376 geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



## 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.



#### Visure catastali

## N. 1 - Elenco subalterni



Direzione Provinciale di Cremona Ulficio Provinciale - Territorio Socrizi Catastali Data 69/06/2022 Oct 15:52:08 Numero Punten 1339794 Pag 1 - Fino

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Consise	Servas	Flegio	Hartrela	lipp magaze	:he^
вомофияло		\$	151		

მინ	UBYCAZIOME varpazza	o ctv	Præn	State	1/3	DESC(8)2)085
503	and the second s					STAPREESO
505	saa al prante	ś	1			Balta: COMURE NON CENSIERL
503	लक्ष को इस्टार्सक	è	1			LOCALE SKOEPOSIHO

1	Collegine	Sejane	Pragras	Fi stronglia	ligas ir agass 🗢	46/
	DÜRDÜLARIÖ	<u>[</u>	l l	069		

950	UBICAZIONS compared	perio	Pekrii	5:34	8.4	Describitione
3,60	vi4 al printe	ä	414			OCALL DEPEND
				*		

Mississa andersonboy

Studio Tecnico Bolsi Geom, Simone

■ Visure catastali
N. 2 - Visura box 0372-750087 - 328-7161376 geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it

Dash 93-12-2021 - Ora 96-36-55 Begins

L'éficio Pravinciale - Territorio

Visura storica per immobile visura in.:
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/12/2021 Visura bu 73087 Pag. 1

Dati gella richiesta

Service Catastali.

Camone di SORDOLANO ( Codice: A986)

Provincia di CREMONA

Catasto Fabbricati

Feglio: 4 Particella: 358

#### INTESTATO

(ii) Purposeo, per li i

CHIERT H	IZI SEPONOLI PER	te absonits	:: \$44.1.2x		Y							· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
N.	l	DATI WENT	PRIATIVE		DATE DI CEASSAMINIO							DATI DERBANDOA
	Nezote	logije	Р <b>ы</b> тқайа	Sac>	Z Hysa	Mn, 5+	Categoria	Chase	Comprehensa	Superficie	ी शिक्षार्वत्रका	
	Leitana					en Lausage						
E	;	4	.98		T		(A	1	- <u>4</u> ¢ M,	Anthropolic My ms.	Lagn 71,27	Namer present des 100/31/2001 f imser america ett retetats des etab alt
	ł		-	ł	1		Ž.	Š		[	t s	suberfice.
Ladirlan	<b>.</b>	·	VIA.	al. PON I	E. e. A pt.	200 3		<del></del>		• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •		

Magnesia Terresa Comelaci

Cueller Compute A980 - Sement - Pogios 4 - Particulia 358

MARKE	गुक्ताः <b>अद्या</b> क्ष	ងវេង វេសិសាមម	Biare dal J	4(455724)	R2	¥						
S.		DATE (DENT)	UFICATIVE		<u> </u>			DAT	DI CLASSAM	DATI DERIVANTI DA		
	Serviciae	Legite	Persection	Stree	Lona	Magra	Kjaregeris	Classo	Constitueres	Superficie	Rendijla	
İ	L//https				l du	Zone				t afacule		
<b>k</b>		4	152				C vita	L	46 m <sup>3</sup>		bars 2(,1)	Amazion del CAGEORO probanto a 4671 de en da DAGORO VARIAZZONE PER PRESENTAZIONA PLANEMETRIA MANG RIVIE de CASS (2002)
Indition	<u>.</u>	L	1	j Jako Palika	1 38 p <b>X</b> 2	Santario III	<u></u>	·	ļ		: 	Entransial and and an entre in Trace (Tiles)



Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 - 328-7161376 geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it

Visure catastali
N. 3 - Visura appartamento

Datezione Provinciale di Cremona

L'Escie Provinciale : Territorie Service Catastati

Visura no T3274 Pag. 1

Data: 63.12.2021 - Ora. 66.15.30 Segue

Visura storica per immobile
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/12/2021

Dati della richierta

Comone di BORDOLANO ( Cudicer A986)

Provincia di CREMONA

Cetessa l'abbricaci

Foglio: 4 Particella: 152

#### INTESTATO

<u>N.</u>	ļ	DATEIDENT	PECATIVE	<del></del>				DAT	BATI DEREVANTI DA			
	Security	Freglia	Perception	See	Auto	Mount	Conggerta	Classic	Contrastinia	Superficie	दिलाईकः	
	l.zhanz		<u> </u>	<u> </u>	t.co-	Zime		<u> </u>	<b>l</b>	Calabtule		
) Džirlože		4	130			Mar 7-1-2	€u¥i	*	b veri	Transfer: 150 m² Firtule coeffice area respected to 150 m²	Eggs \$15,91	Lanuarisma idel (19.33 (2003 - Annes progress ets statific desigle); il surverificiti.

Codice Commune 1986 - Segmont - Popper 4 - Particolla 183

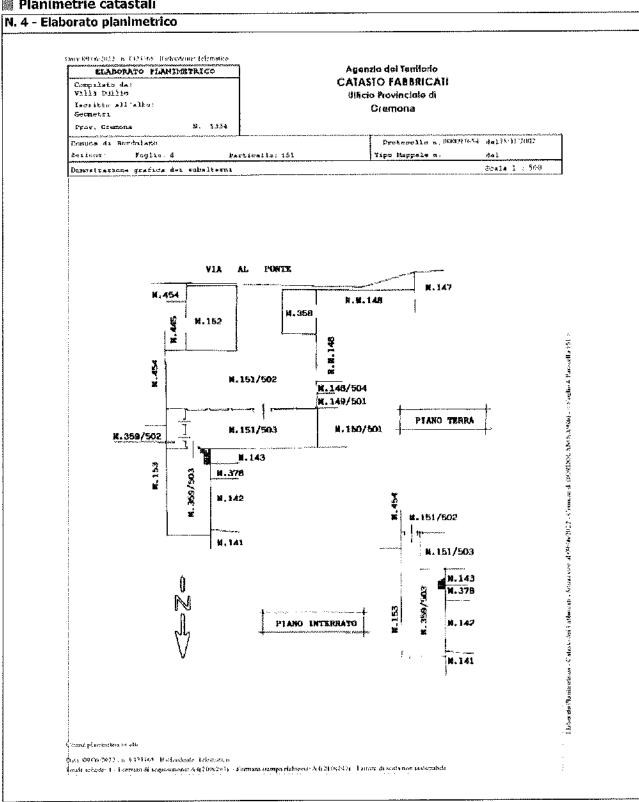
A COLUMN TO THE PARTY OF THE PA	* WOW THE THE	Committee of the second	And the second of the second of	W1940-3432-00-0	L		×				CONTROL CONTRO	
	DATE (DENTIFICATELY) DATE DECLESSAMENTS											DATE DERIVANTEDA
	Seawae	Fagilio	Pathacolin	Sup	Luza	Maure	Carposta	Class	Сосынарам	Superficie	Renúss	
ļ.,	i, spana			<u> </u>	Lena	Armie.	<u> </u>	<u> </u>		Catasusle		
1		4	152		ĺ		V4	2	<b>६</b> च्यसी			Sattraction of the 24-95-2003 protection in 20700 to account
				ļ	}			į				24/85-2002 VARIAZIONE PER PRESINTAZZONE
Isonia	<u> </u>		. 1914	AL POR	12 2 2 2	signer. Is in	7.	·				PLANISH TRIA MASS AND FOLDS: 1/1002)





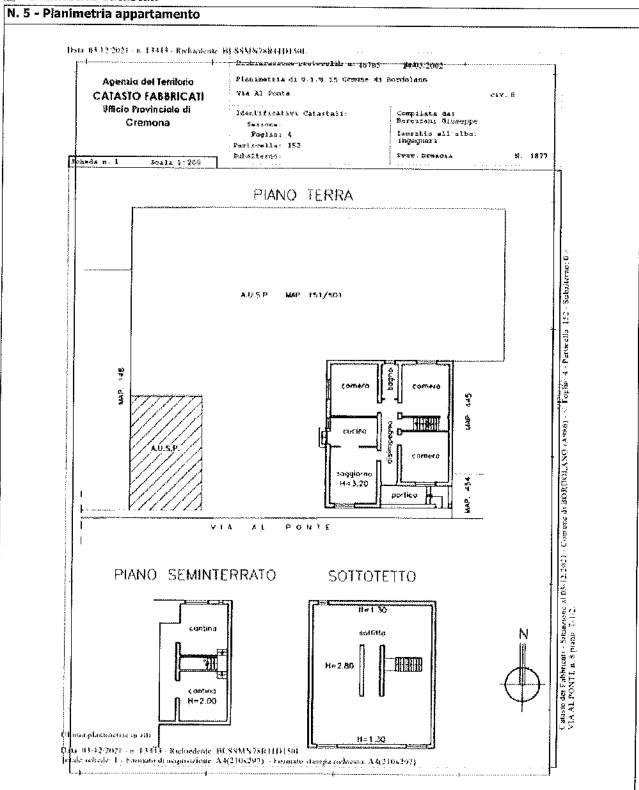


## Planimetrie catastali



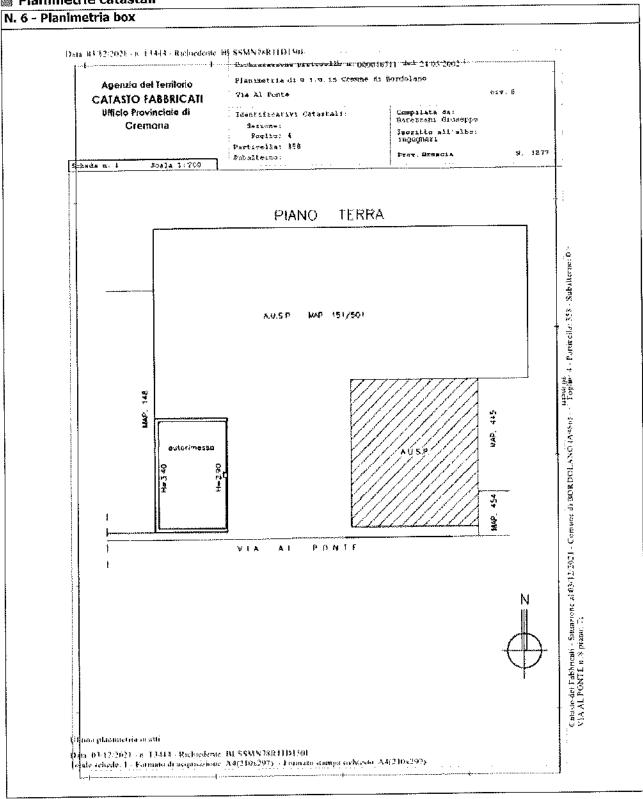


### Planimetrie catastali



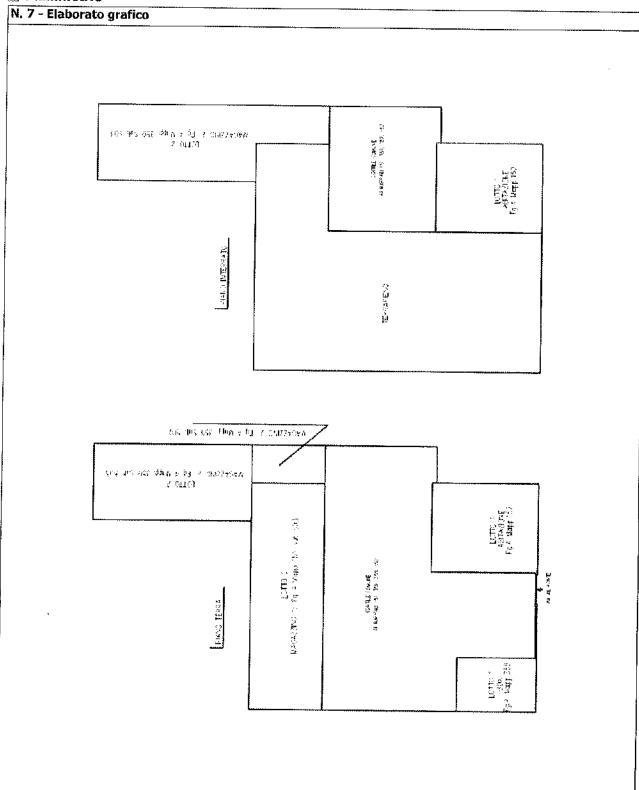


#### Planimetrie catastali





### Planimetrie





#### Documenti generici

#### N. 18 - Scheda sintetica

Scheda sintetica e risposta al quesiti posti dol 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 dei 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 faide 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, parimenti originali in ceramica, gli impianti risultano compromessi dall'inizio delle lavorazioni, Anche esternamente la casa risulta bisognosa di insorventi addi. Sai prospetto principale è evidente un tamponamento di recento costruzione, che però non è mai stato completato. Risulta corretto sostenere che ad oggi l'unità immobiliare è da considerarsi non agibile.

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

<u>Esatta identificazione bene:</u> 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 Vani, Sup.Cat. 159mq (tot escluse aveg esterne 159 mg), Rend. Euro 213,81, Via Al Ponte n.8, Piano Y-1-2;
- Comune di Bordolano, Foglio 4 Mapp. 358, Categoria C/6, Classe U, Consist. 46 mg, Sup.Cat. 46 mg, Rend. Euro 71,27, Via Al Ponte n.8, Piano T.

Quarta: Proprietà per 1/1.

Stato del bene: in ristrutturazione/abbandono.

Occupazione del bene:

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

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

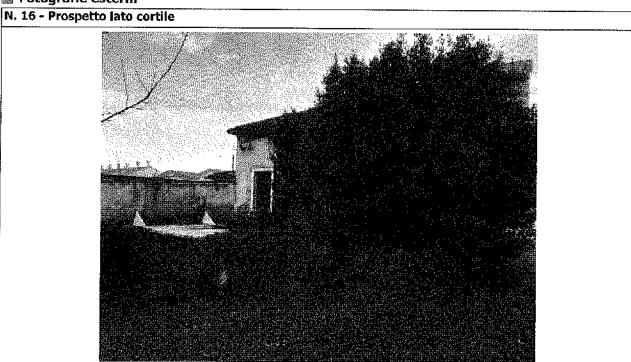
Attestato di <u>Prestazione Energetica</u>; L'immobile, essendo privo di serramenti, di parti murarle e di impianto di riscaldamento, è esente dalla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE)

DOLET CHANNIG GERRAND DEL ADITOADED O DIA NOLOA O CHIMIAL ALTOMOALEMONOTANINATANINADADONACO

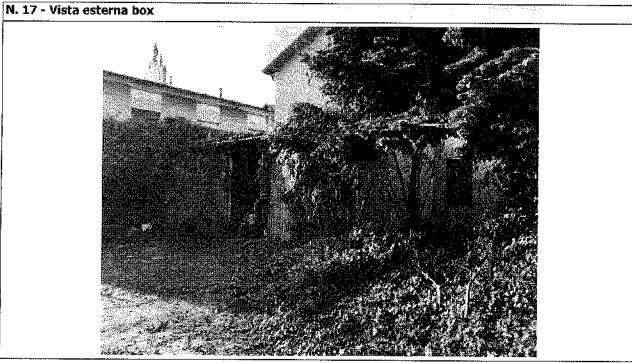
0372-750087 - 328-7161376 geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



## Fotografie esterni



## Fotografie esterni





## 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 nomenciatore.

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		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:

 $p_A(SMF) = 20.000,00 \in$ 

 $p_8(SMF) = 170.000,00 \in$ 

#### 💹 Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	•	
Superficie principale (S1) €/m²	291,48	291 <b>,</b> 48	
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m²	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	L.
	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 (Pmax e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a d%=[(Pmax-Pmin)\*100]/Pmin=[(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 €.

0372-750087 - 328-7161376

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



Superficie principale	1,000
Superficie garage autorimessa	0,400
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 1 a 2 20.000,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 1 a 5 170.000,000

### 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 del prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie 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:

 $p_1 = PRZ*Sigma/SUP$ 

 $p_4(S1) = 65.000,00*1,00/223,00 = 291,48 \in m^2$ 

 $p_B(S1) = 190.000,00*1,00/149,70 = 1.269,21 \in m^2$ 

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.269,21 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 291,48 €/m²

#### Analisi dei prezzi marginali

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

[i(S1)] = 1,00 indice mercantile

Vetustà [Vet] = 10 anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

 $p_A(S1) = 291,48*1,00 = 291,48 \in /m^2$ 

 $p_{B}(S1) = 291,48*1,00 = 291,48 \in /m^{2}$ 

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

[i(SUG)] = 0.40 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

 $p_A(SUG) = 291,48*0,40 = 116,59 \in m^2$ 

 $p_8(SUG) = 291,48*0,40 = 116,59 \text{ } e/m^2$ 



## MARKET COMPARISON APPROACH LOTTO 01 - Appartamento 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 superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m2;

- Superficie garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratterística 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				
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 Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 11. 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) €	65.000,00	190.000,00	
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	223,0	114,0	159,0
Superficie garage autorimessa (SUG) m²	0,0	51,0	46,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	2	5	

#### Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	·	Indici/Rapporti mercantili



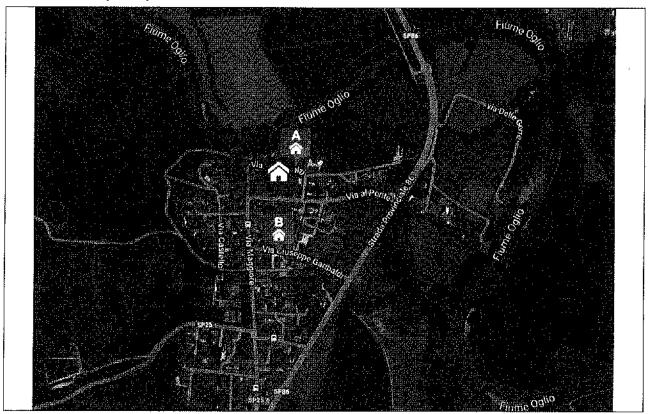
one Dri Dri Dri Charle Emma De, Api 1940En C D A NO DA Charlett and Anter Shore



## 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 m²			
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





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

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento 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:

## Casa in corte agricola - Via C. Calzi, 35 - BORDOLANO (CR) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)		
Descrizione	B1/Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO		
Destinazione	Privata		
Superficie commerciale (SUP)	223,00 m <sup>2</sup>		
Superficie condominiale (S)	•		
Quota condominiale (Q)	•		
Sup, esterna esclusiva (Se)	•		
Area di sedime (Sd)	-		
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)		
Provenienza	Interna		
Data	14/10/2021		
Prezzo	65,000,00 €		

0372-750087 ~ 328-7161376 geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



#### **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. (m²)
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 m²	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 dì 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) Sltuazione in atti al 27/05/2022

Piano di accesso: T Tipo di particella: Edificio Superficie catastale: 46,00 m<sup>2</sup> Conduzione: Proprietà

Diritti Reali

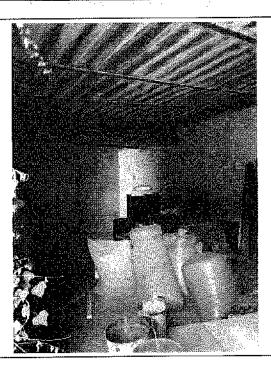
. oprietà al 15/06/2022 per 1

במת החופי מירי לחלמה של אל מיל אל הייהוא סי היים בלאל היהים בים בשם גם לאם הייהי אייהי הייהוש של אראלים וכי ורים



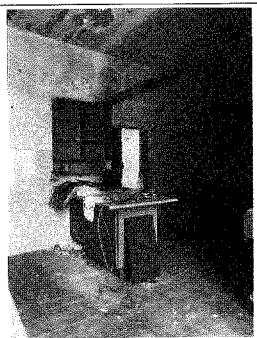
Fotografie locali interni

## N. 8 - Vista interna box



Fotografie locali interni

## N. 9 - Vista interna appartamento

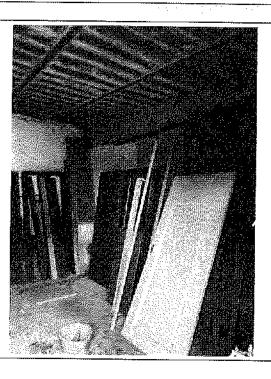


0372-750087 - 328-7161376 geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



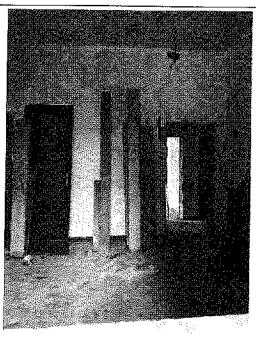
## Fotografie locali interni

## N. 10 - Vista interna box



## Fotografie locali interni

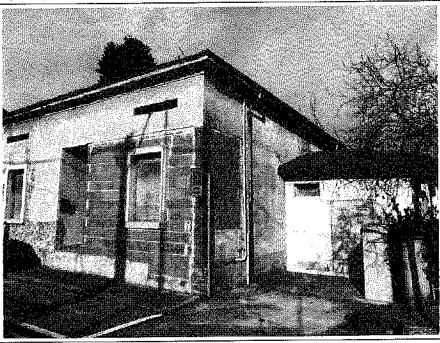
## N. 11 - Vista interna appartamento





Fotografie esterni

# N. 12 - Prospetto principale



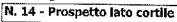
Fotografie esterni N. 13 - Prospetto principale

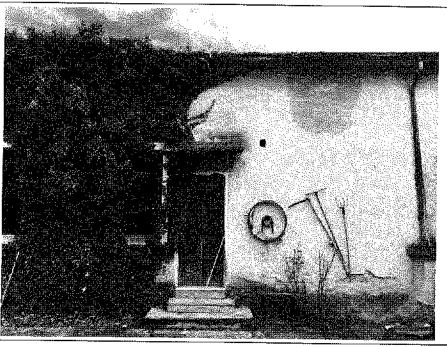




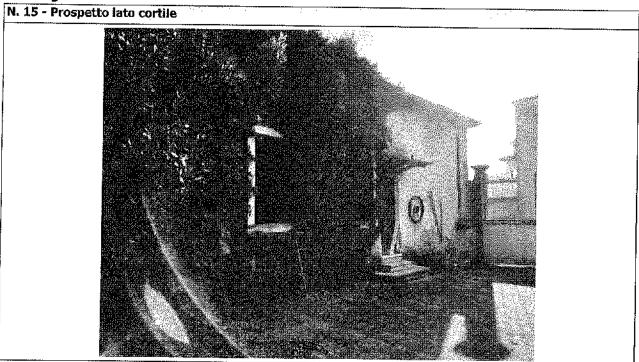


# Fotografie esterni





# Fotografie esterni





# RISULTATI DELLA VALUTAZIONE LOTTO 01 - Appartamento 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	Market Comparison Approach	32.121,08
Approach		

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a: 32.121,08  $\in$ 

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

Diconsi Euro trentaduemilacentoventiunovirgolazerootto

Ciwark Dri DNI CI CIMANIC Cannan Dr. ADI IDADEN O D.A. AND NA O CAMANI. LATIGUAEGONATIONALANAGAONANA



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

#### Denominazione

Data inserimento	23/05/2022	Data ultima modifica	10/06/202
	SUB 286/201		10/00/202
Classificazione			
Denominazione			
Destinazione	Commerciale		·
Proprietà	Immobile cie	lo terra (in proprietà esclu	ısiva)
Utilizzo			<u> </u>
Categoria			
Superficie	295,70 m² C	onsistenza da Superfici Ca	stastali



### Ubicazione

Via Al Ponte, 8 -

26020 BORDOLANO - (CR)

Zona OMI: B1/Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

### Unità Immobiliare

Condominio	· Pluzzilla	Scala	
Piano di accesso	T ·	Interno	

### Descrizione principale

### CAPANNONE MAPP.151 SUB.503

Trattasi di capannone ad uso artigianale, posto al plano 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 sched 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 elettirco esterno (privo di certificazione) e pavimentato con moquette.

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

Pagina 40 di 118

הייחרה החשוא האיליהר - יוהיים פי אין מאי אים מי משפאים ומאייה

0372-750087 - 328-7161376

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



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 tinteggato.

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; aftre 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)



O A O Grainler 4 a Tafa 4 a Eff 200 TAGA a 4 a a 4 a a 400 A A A

Ş

Cheko

Emana Day A DI

DISCLASS SOLO



# 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		<b>Cap</b> 26020
Latitudine	45° 17' 40,6212"	Longitudine	9° 59' 15,0216"

# **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 (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 Sur	perficie (m²)	923,00		295,70
Totale Volume Comm	erciale (m³)			-

### Consistenza per il Piano Terra

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



# 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		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	m²	1,00
Superficie ingressi	SUI	0,0	m²	1,00
Superficie esterna esclusiva	Se	697,0	m²	0,10
Superficie commerciale	SUP	295,7	m²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT		l annotheset 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	
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Centrale - semiperiferica		

### 📓 Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria			
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)				
Unità Immobiliare	, ,-3	Dimensione unità			

# 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	235,7

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

#### Elenco Visure catastali

#### N. 1 Visura 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. 359 Sub. 502Fg. 4 Part. 151 Sub. 503 Categoria C 2 -Magazzini e locali deposito Consistenza 204 m² La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

#### Elenco Planimetrie catastali

### N. 2 Planimetria del 03/12/2021

Il documento proviene dal Catasto.

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

#### Elenco Fotografie esterni

### N. 3 06 del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni,

### N. 4 08 del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

#### N. 5 09 del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immaginì delle Fotografie esterni.

### Elenco Fotografie locali interni

### N. 6 12 del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

### N. 7 13 del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

### N. 8 14 del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

### N. 9 15 del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

#### N. 10 16 del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

#### N. 11 17 del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

#### N. 12 18 del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni,

#### N. 13 19 del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni,

#### N. 14 20 del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

### N. 15 21 del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

### N. 16 22 del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.



### 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.

Studio Tecnico Bolsi Geom, Simone

0372-750087 - 328-7161376 geombolsi@studiotecnicobolsi.lt - simone.bolsi@geopec.lt

■ Visure catastali
N. 1 - Visura

Direzione Provinciale di Cremona

L'élicio Provinciale - Ferritorio

Visura n.: 33300 Pag. 1

Data: 03.12.2021 - Ora 06.17.38 Segue

Visura storica per immobile
Visura n.: Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/12/2021

Dutí della richiesta

Comune di BORDOLANO ( Codice: A986)

Providels di CREMONA

Catasto Pahbricasi

Fuglio: 4 Particella: 151 Sub.: 563

INTESTATO

N		DATE IDENT	PRCATIVE	<del></del>		<b></b> ,		DAT	I DECKASSAME	EMIO		DATI DERISANTI DA
	हेक्फा (एडक्ट	iregita	Participa	Nues	Zeta	Mach	Contegorie	( Iseac	Consisten	Saperaturia	Renadeda	
	1.61(493.0		<u> </u>	<u> </u>	1 cm	Zona		<u> </u>		Catastale		
'		4	151	503	İ		4.2	1	75H MIT	Totale: 12A m*	Earn 221.25	Latrantiero eta 188 (1/ 2014 - Instrumento un resunt eta dato di
j			359	592								toperficia.
dicisza			Įvia.	AL PUSS I	i: 3 pp	Oper 7					,	<u></u>

Manuse Samos Carrelan

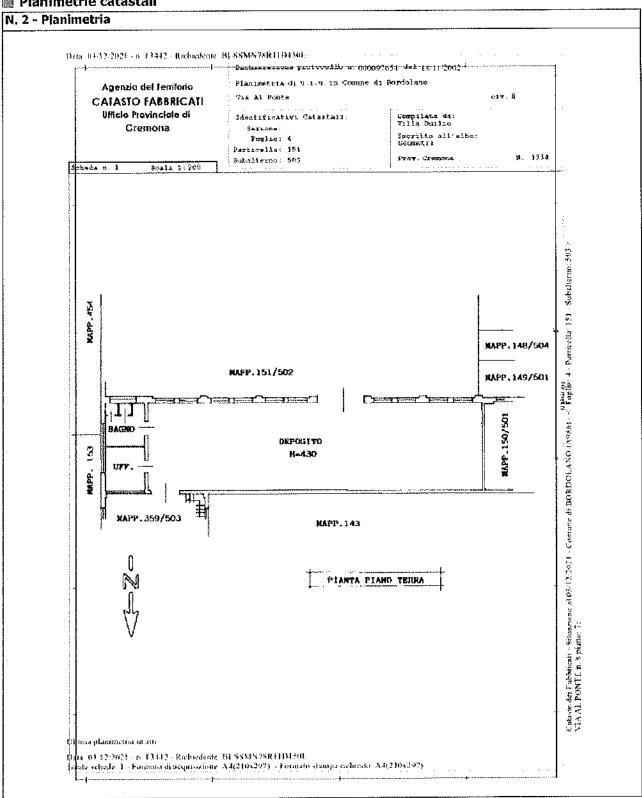
Codice Commune ARSW - Sections - Firefor 4 - Particula 151

SIED WXX	use sen p	una interes	mare dat i	0311/20	B.3							
۸.		DATE IDENT	PECATIVE			,, <del>,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,</del>		OAF	LIBERT ANNAME	Sto		DASI DI RIVANTI DA
	Secure	Legilia	Pannagita	Sue	Acres	Moora	s megana	i k laws	\$ CONTRACTOR	Superfice	Rendita	
	U/Nation :		,		l.ens	ilrie		-		Catastale		
] "		-	131	543			¢₁≱ "	Į L	294 m·		Earn 121,25	NARDAZRON), NECCLANNARD NYOLGE (# 11-2674
-			}					1				httingssåd in KOSOMACCS tellant (bl. 1801) (bl. 1848) AR JAZZGOD DI CEASSAMENTICIE 1888 (1990)
			359	912	J			į	1		}	21 2 21 3 3 4 4 2 4 5 6 1 1 1 1 1 1 1 1 1 2 1 2 1 5 1 C
ischtrie.			} <b>6</b> 14.5	U 808	Trans	arazr I :			<u> </u>		<del>.</del>	<del></del>
Annotae	toei		c fagre.	in entro bu	system of	a dacers:	E legissan da es	e & 7 <b>an</b> I ∈	orozza (123 M. O)	.943		





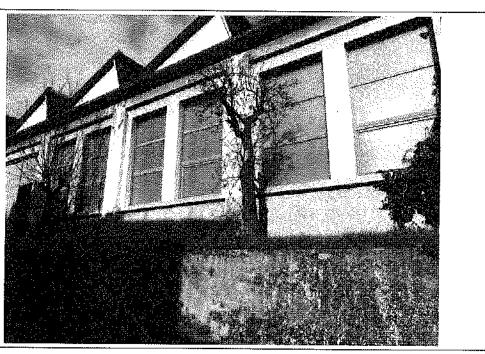
### Planimetrie catastali





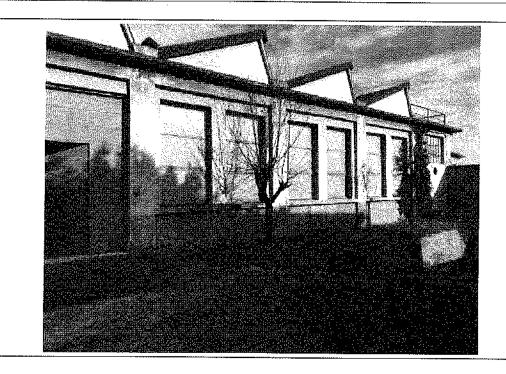
# Fotografie esterni

# N. 3 - 06



# M Fotografie esterni

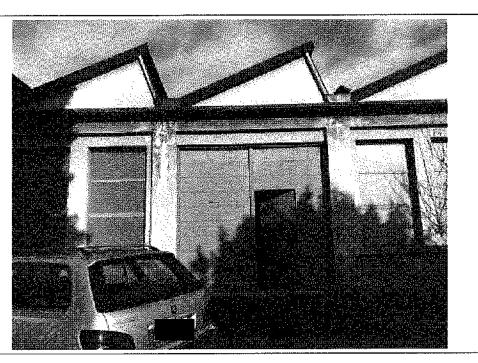
# N. 4 - 08





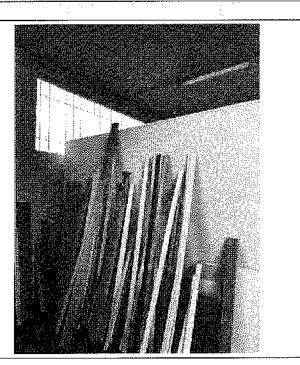
# Fotografie esterni

# N. 5 - 09

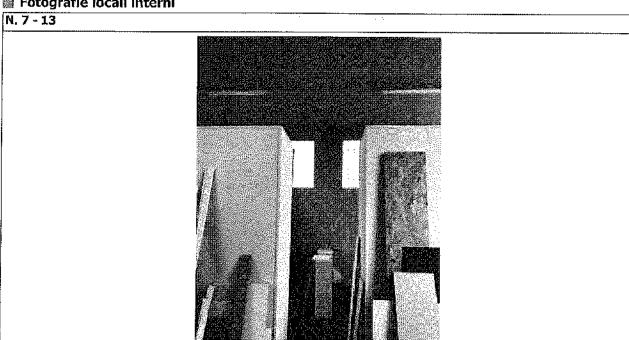


# M Fotografie locali interni

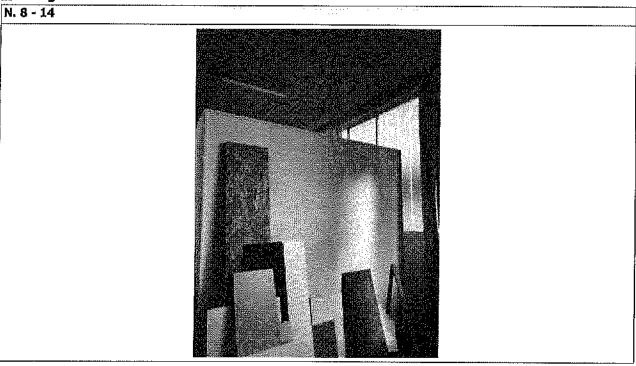
# N. 6 - 12



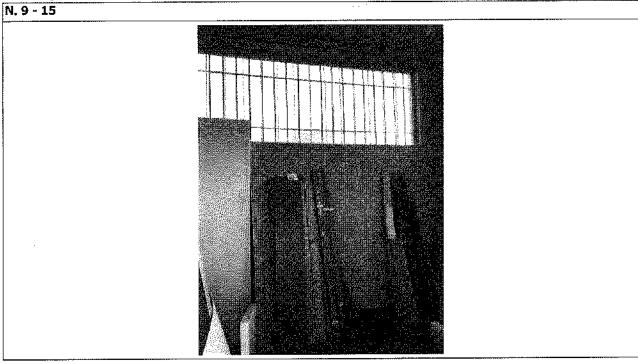




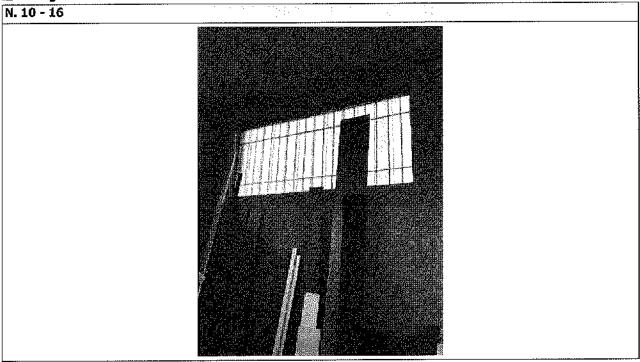
# Fotografie locali interni





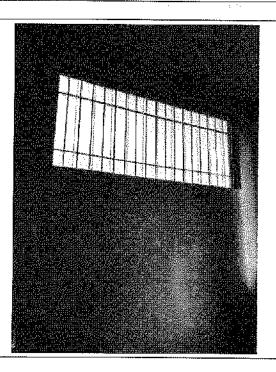


Fotografie locali interni



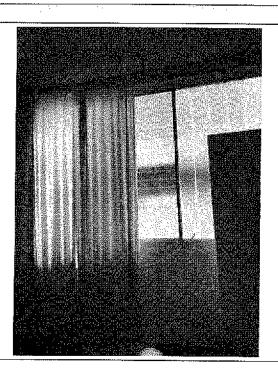




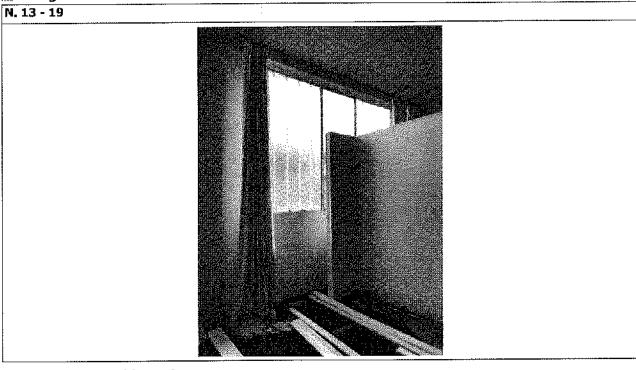


# Fotografie locali interni

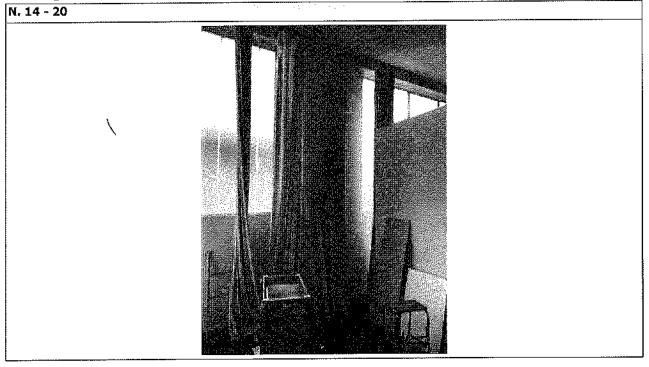
# N. 12 - 18





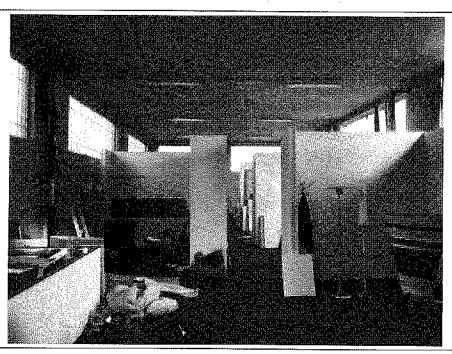


# Fotografie locali interni



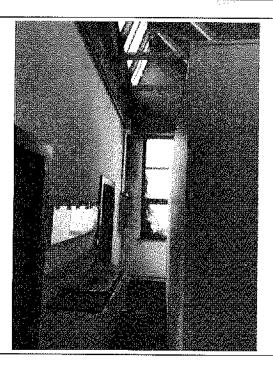


# N. 15 - 21



# Fotografie locali interni

# N. 16 - 22

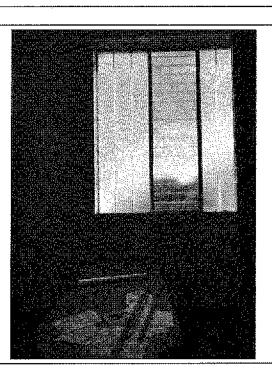


0372~750087 - 328-7161376 geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it

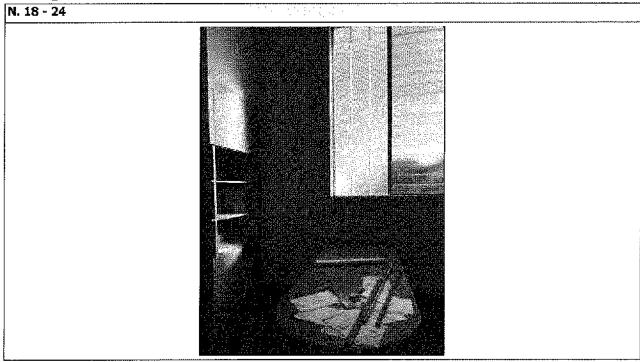


### Fotografie locali interni





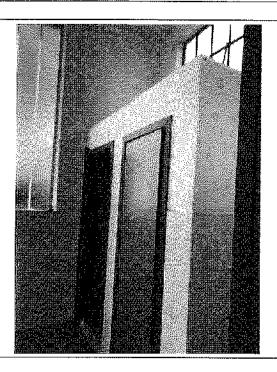
# Fotografie locali interni



Pagina 57 di 118

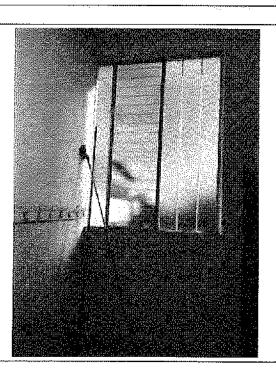




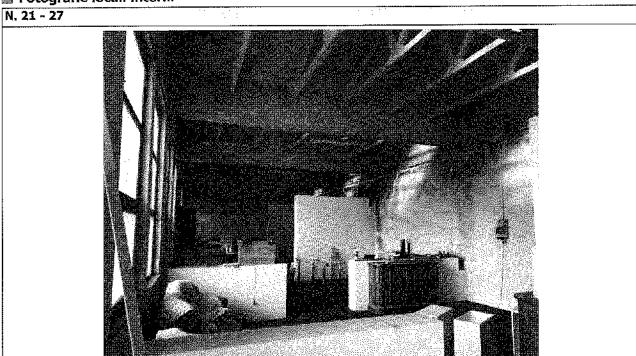


# M Fotografie locali interni

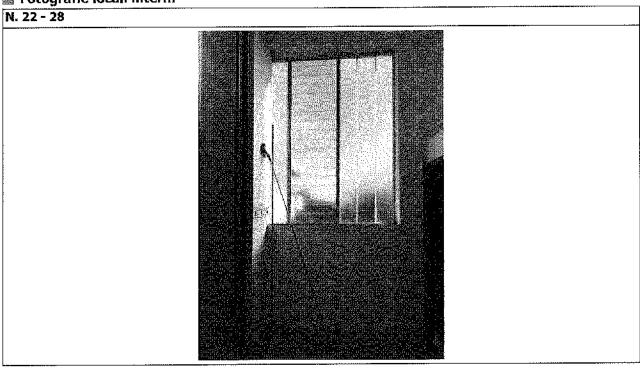
N. 20 - 26







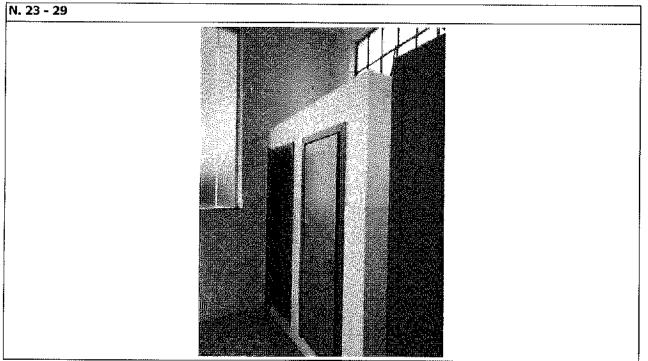
# Fotografie locali interni



0372-750087 - 328-7161376 geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



# Fotografie locali interni





### **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. (m²)
1		4	151	503	C 2 -Magazzini e locali	1	204 m²	221,25	226,00
					deposito				
2		4	359	502		-		-	
	Tota							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.



# 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 ZON/	A AGRICOLA			
Destinazione	Commerciale				
Superficie commerciale (SUP)	904,80 m²				
Superficie condominiale (S)	-	SS:			
Quota condominiale (Q)	-				
Sup. esterna esclusiva (Se)	929,00 m <sup>2</sup>				
Area di sedime (Sd)	-	<b></b>			
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	R1/Extraurbana/CASCINE E ZONA AGRICOLA					
Destinazione	Commerciale					
Superficie commerciale (SUP)	1.120,20 m <sup>2</sup>					
Superficie condominiale (S)	-					
Quota condominiale (Q)	-					
Sup, esterna esclusiva (Se)	1.096,00 m <sup>2</sup>					
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 superficiaria 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) m²	719,0	596,0	226,0
Superficie ingressi (SUI) m²	0,0	305,0	0,0
Superficie esterna esclusiva (Se) m²	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

Der Dirt of Gistoria General Der Albida Bar of Da allo of de Semela, katudoka Estanotona, kanandadokada



### III 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	S	ubject
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 superficiarie 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:

$$p_1 = PRZ*(1-c)*Sigma/SUP$$

 $p_A(S1) = 130.000,00*(1-0,00)*1,00/904,80 = 143,68 \in m^2$ 

 $p_8(S1) = 345.000,00*(1-0,00)*1,00/1.120,20 = 307,98 \in /m^2$ 

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

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

### Analisi dei prezzi marginali

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

[i(S1)] = 1,00 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

 $p_{\bullet}(S1) = 143.68*1.00 = 143.68 \in /m^2$ 

 $p_B(S1) = 143,68*1,00 = 143,68 \in /m^2$ 

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie ingressi (SUI)

[i(SUI)] = 1,00 rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

 $p_{\lambda}(SUI) = 307.98*1.00 = 307.98 \ embedskip)/m^2$ 

 $p_8(SUI) = 307,98*1,00 = 307,98 \in /m^2$ 

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

[i(Se)] = 0,10 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

 $p_a(Se) = 143,68*0,10 = 14,37 \in /m^2$ 

 $p_{B}(Se) = 143,68*0,10 = 14,37 \in m^{2}$ 

Pagina 65 di 118

ζ

A DO CHANGE GENERAL DAY AD IDADED OF D

0372-750087 - 328-7161376 geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



# 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 nomenciatore.

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		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:

 $p_{A}(SMF) = 30.000,00 \in p_{B}(SMF) = 110.000,00 \in$ 

### 📓 Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Superficie principale (S1) €/m²	143,68	143,68	
Superficie ingressi (SUI) €/m²	307,98	307,98	
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m²	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 línea 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%=[(Pmax-Pmin)\*100]/Pmin=[(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 €.



# 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	84,002,03			

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a: 84.002,03 €

Diconsi Euro ottantaquattromiladuevirgolazerotre



# 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 286/201	.8	
Classificazione	Magazzino		
Denominazione			
Destinazione	Commerciale		
Proprietà	Immobile cie	lo terra (in proprietà escl	usiva)
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	308,00 m² C	onsistenza da Superfici C	atastali



### 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"

🏻 Марра





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

# Descrizione consistenza

Tipo di consistenza Consistenza da Superfici Catastall
Consistenza da Superfici Catastali

# Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo S	up. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	308,00	1,00	308,00
Superficie ingressi	SUI	-	1,00	-
Superficie esterna esclusiva	Se	<b>1</b>	0,10	-
Totale Sup	perficie (m²)	308,00	····	308,00
Totale Volume Comm	erciale (m³)	·		-

### Consistenza per il Piano Indistinto

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
	308,00	S1	1,00	308,00
	-	SUI	1,00	
	-	Se	0,10	-
Totale per piano	308,00			308,00



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

### Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità		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	308,0	m²	1,00
Superficie Ingressi	SUI	0,0	m²	1,00
Superficie esterna esclusiva	Se	0,0	m²	0,10
Superficie commerciale	SUP	308,0	m²	-

# Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	_	•	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	24/05/2022	giorno/mese/anno	



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

## Denominazione

Classificazione	1agazzino
Destinazione	Commerciale

## Localizzazione/Ubicazione

Comune	BORDOLANO	Provincia	·
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							

## M 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



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

## Elenco Visure catastali

#### N. 1 Visura 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. 359 Sub. 503 Categoria C 2 -Magazzini e locali deposito Consistenza 276 m² La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

#### Elenco Planimetrie catastali

### N. 2 Planimetria del 03/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

### Elenco Fotografie esterni

#### N. 3 05 del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni,

### Elenco Fotografie locali interni

#### N. 4 03 del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

#### N. 5 02 del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

#### N. 6 04 del 15/12/2021

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 - 328-7161376
geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it

■ Visure catastali
N, 1 - Visura

Visure 6.: \$3522 Pag. )

Date: #3/100021 - Ora 06/19/00 Segue

Visura storica per immobile Visura B.:
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/12/2021

Dati della richiesta

Sees ize Catastrii

Difficie Provinciale - Lettitopie

Comune of BORDOLANO ( Codice: A986)

Provincia di CREMONA

Catasto Pahbricati Fuglio: 4 Particella: 359 Sub.: 563

INTESTATO

a da Pampotesa, mie 1. L

Unita transchiltare, dal 89/88/2015

	And the state of t											
N.	DATE IDENTIFICATIVE					DATE DECLASSAMIENTO					BAH DERIVANYI DA	
	Sangrassias	Eoglan	Passavetto	Sus	Sota	Magaz	Categoria	l lavez	Сосымуют	Superficie	Rendito	
<u> </u>	معهدد.)				Len	Aceta		<u> </u>		t atasiide		
E		4	154	10.1	İ		62		276 m^	(orale: 548 ep)	Exerc 199,14	Van access det 40% i 1 20% y - En acciencente de ethorie state de la marie de la companya del companya de la companya de la companya del companya de la companya del companya de la companya de la companya de la companya del companya de la companya de la companya de la companya de la companya de la companya del companya del companya del companya de la companya del companya del companya del companya del companya del companya del companya del companya del companya del companya del companya del companya del companya del companya del companya del companya del companya del companya del companya del company
ladirle.												
	manazional discomentato integrata can discore a retrinue de les sident ) conomina (100 %) (00 %);											

Sherous Corners Coverday

Custor Commer 4506 - Sement - Popular 4 - Farrice to 150

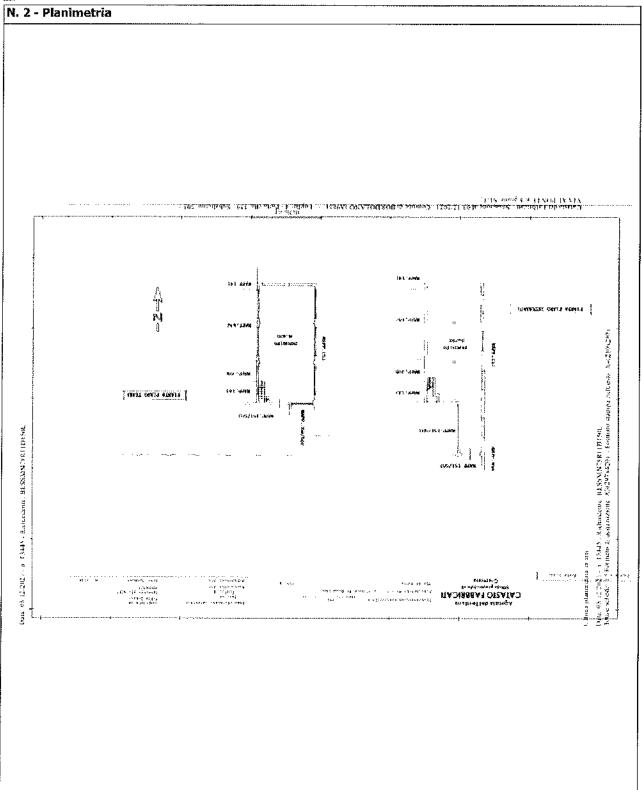
١.	exists dell'unità improbiliare dai 18/11/2 batt identificativa										DATI BERDANTI BA	
	Secure	fealse	Parteglio	Su>	£144E	Messer	Carryceis	Classe	Codeledpida	Superficie	Менына	
5	Lefetra				£ 475 -	# cour				Catalonde	)	
l:			354	5483			G2	1	336 ths		Euro 294,14	NAKRAGIONE MECCA, SSSAMAN POLICE (N. 11-205) producedo ir CROOS 1235 up atri dal 1801 i 2003 NARRAGIONE RM (T. ANNASCENTE (n. 1808 ) 2008)





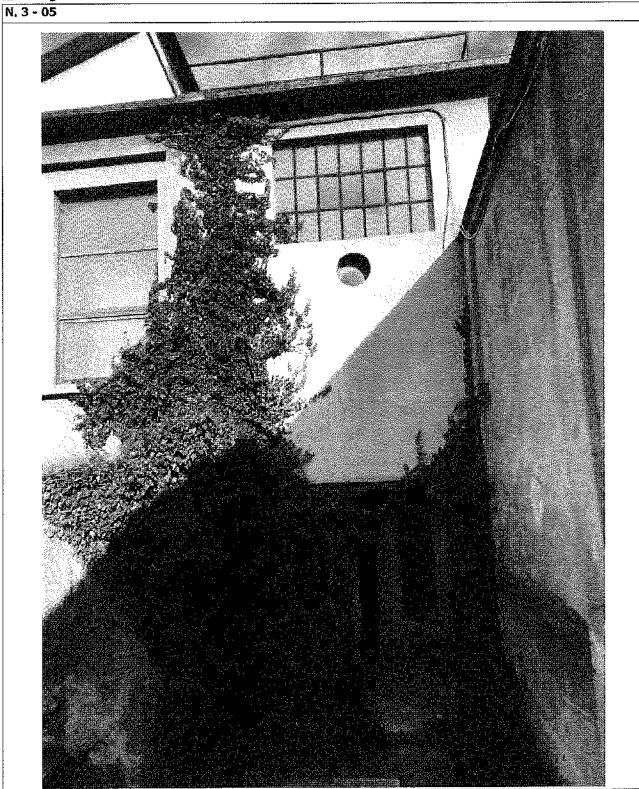


### Planimetrie catastali





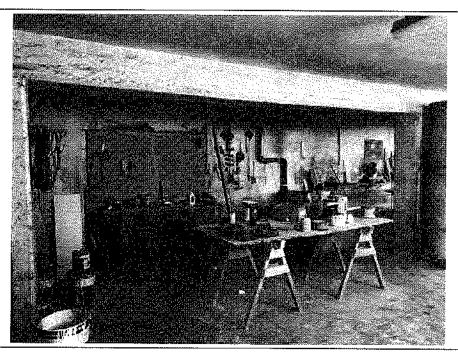
## Fotografie esterni





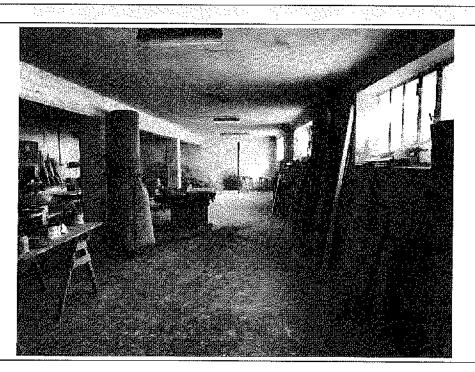
## Fotografie locali interni

## N. 4 - 03



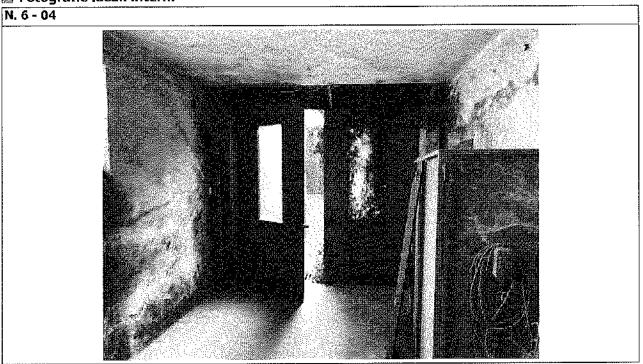
## M Fotografie locali interni

## N. 5 - 02





Fotografie locali interni





## **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. (m²)
1		4	359	503	C 2 -Magazzini e locali deposito		276 m²	299,34	308,00
							Totali	299,34	308,00

## Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 4 Part. 359 Sub. 503 (Bene principale) Situazione in atti al 03/12/2021

Piano di accesso: S1-T

Superficie catastale: 308,00 m² Documenti di riferimento N.1 - Visura del 03/12/2021

Il documento è conforme alla realtà.

Diritti Reali

15/06/2022 per 1



# 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 ZON,	A AGRICOLA						
Destinazione	Commerciale							
Superficie commerciale (SUP)	904,80 m²							
Superficie condominiale (S)	_							
Quota condominiale (Q)	_							
Sup. esterna esclusiva (Se)	929,00 m²							
Area di sedime (Sd)								
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)							
Provenlenza	Interna							
Data	07/02/2018							
Prezzo	130.000,00 €							





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

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)						
Descrizione	R1/Extraurbana/CASCINE E ZON/	A AGRICOLA					
Destinazione	Commerciale						
Superficie commerciale (SUP)	1.120,20 m²						
Superficie condominiale (S)	as a						
Quota condominiale (Q)							
Sup, esterna esclusiva (Se)	1.096,00 m²						
Area di sedime (Sd)	-						
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)						
Provenienza	Interna						
Data	12/03/2021						
Prezzo	345.000,00 €						

## M 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 caratterística economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

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

Unità di misura: 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 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) m²	719,0	596,0	308,0
Superficie ingressi (SUI) m²	0,0	305,0	0,0
Superficie esterna esclusiva (Se) m²	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

## Marcantili Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili	
Superficie principale	1,00	
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 superficiarie 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:

p1 = PRZ\*Sigma/SUP

 $p_{\lambda}(S1) = 130.000,00*1,00/904,80 = 143,68 \in m^2$ 

 $p_{\theta}(S1) = 345.000,00*1,00/1.120,20 = 307,98 \in /m^2$ 

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:

 $p_A(DAT) = 130.000,00*(0,00)/12 = 0,00 \in /mese$ 

 $p_{\theta}(DAT) = 345.000,00*(0,00)/12 = 0,00 \in /mese$ 

## Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

[i(S1)] = 1,00 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

 $p_s(S1) = 143,68*1,00 = 143,68 \in /m^2$ 

 $p_B(S1) = 143,68*1,00 = 143,68 \in /m^2$ 

## Prezzo marginale della caratteristica Superficie ingressi (SUI)

[i(SUI)] = 1,00 rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta aliora:

 $p_a(SUI) = 307,98*1,00 = 307,98 \in /m^2$ 

 $p_8(SUI) = 307,98*1,00 = 307,98 \in /m^2$ 

## Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

[i(Se)] = 0.10 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

 $p_A(Se) = 143,68*0,10 = 14,37 \in /m^2$ 

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

### 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 nomenciatore.

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.

Nomenciatore da punto	Nomenclatore a punto		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:

 $p_{A}(SMF) = 30.000,00 \in$ 

 $p_{\rm g}(SMF) = 110.000,00 \in$ 

#### Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
Data (DAT) €/mese	0,00	0,00	
Superficie principale (S1) €/m²	143,68	143,68	
Superficie ingressi (SUI) €/m²	307,98	307,98	
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m²	14,37	14,37	
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	30.000,00	110.000,00	

011 in CO 6/110:



#### 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%=[(Pmax-Pmin)\*100]/Pmin=[(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)

## Walore 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:  $85.769,29 \in$ 

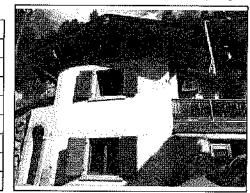
Diconsi Euro ottantacinquemilasettecentosessantanovevirgolaventinove



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

#### Denominazione

Data inserimento	06/06/2022	Data ultima modifica	10/06/2022			
Codice	SUB 286/2018					
Classificazione	Abitazione ti	pica del luogo				
Denominazione	Casa Carisolo					
Destinazione	Privata					
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)					
Utilizzo	In proprietà					
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione					
Superficie	116,43 m² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE					
			•			



#### Ubicazione

Vicolo Cavallotti, 24 -

38080 CARISOLO - (TN)

Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO ABITATO

### Descrizione principale

Casa autonoma, cielo-terra, disposta su due piani, composta al piano terra da ingresso/disimpegno, una camera da letto, un piccolo bagno, al piano primo collegata da scala si trova un piccolo disobbligo, soggiorno con angolo cottura, un servizio igienico, un soppalco (non autorizzato), collegato al soggiorno da portafinestra si accede al terrazzo esterno. Ancora al piano terra, collegato tramite una porta interna, si accede al garage.

L'unità immobiliare è ristrutturata da circa 15 anni, con una parziale demolizione del precedente fabbricato, e la nuova costruzione di solai, del tetto, di tutta l'impiantistica, dei serramenti e di tutte le finiture.

Ad oggi si presenta con intonaci al civile, pavimenti in legno in tutte le camere, scala di collegamento dei due piani rivestita in legno, serramenti in legno con vetrocamera, ante esterne in legno, struttura del tetto e del solalo interpiano in legno, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento del tipo autonomo, con caloriferi. Esternamente le gronde sono in legno, i prospetti di facciata sono intonacati, i davanzali sono in pietra. Il terrazzo esterno attualmente è in fase di manutenzione in seguito ad infiltrazioni verso il piano sottostante (box). E' stata rifatta l'impermeabilizzazione, ma deve essere concluso il massetto e la posa del pavimento.

Tra la casa e la montagna si trova una scala che si sviluppa lungo due lati della stessa, costruita e poi rivestita in porfido, è da cedere al comune come da accordi raggiunti al momento della presentazione della pratica edilizia.

Il garage è con pavimento in legno, rivestimenti delle pareti in parte in legno ed in parte in pietra, con inserito un caminetto.

L'accesso è con porta in legno a battente.

#### DATI CATASTALI:

fg.10 mappale

#### CONFINI:

nel complesso: a Nord mappale 125 e quindi la pubblica via Val di Genova, ad est ragioni con il mapp.125, a sud Vicolo Cavailotti, ad est terrapieno.

#### ACCESSO:

Pedonale e carraio dalla Via Cavallotti.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'immobile NON è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

#### OCCUPAZIONE:



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

#### DIFFORMITA':

vedasi relativo capitolo.

#### Descrizione pertinenze

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

#### Parti comuni

Trattandosi di casa unifamigliare 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 pricipale.

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 pregiudizievoii risuktario accualmente:

- 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 gasolio 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 utorizzazioni 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.

NIP Of the Control of the Angel Angel Coll 700 and analysis Coll Coll of the Coll Coll of the Coll of

Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

0372-750087 - 328-7161376 geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.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 €

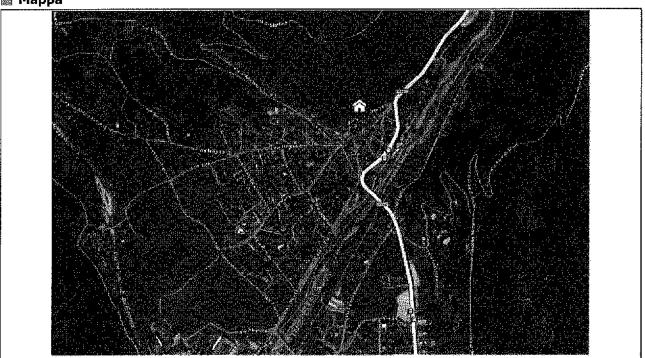
geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it

## 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		Сар	38080
Latitudine	46° 10' 12,9900"	Longitudine	10° 45' 45,	,6300"

## 🏻 Марра





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

#### Descrizione consistenza

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

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.

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:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di magglor importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è
- · 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).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda

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.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- · lo spessore dei murí 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;

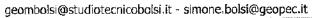
mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- · 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 (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
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 Sup	erficie (m²)	154,99		116,43
Totale Volume Comm	erciale (m³)			-

المائية والمائية المائية 
0372-750087 - 328-7161376





Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	
	39,35	51	1,00	39,35
	29,58	SUG	0,70	20,71
Totale per piano				60,06

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m²)			
	32,13	\$1	1,00	32,13
	29,69	SUZ	-	-
Totale per piano				32,13

Consistenza per il Piano Secondo

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	<u> </u>
	24,24	S1	1,00	24,24
Totale per piano				24,24

0372-750087 - 328-7161376 geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



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

## Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	95,7	m²	1,00
Superficie terrazze	SUZ	29,7	m²	-
Superficie garage autorimessa	SUG	29,6	m <sup>2</sup>	0,70
Superficie commerciale	SUP	116,4	m²	-

## Compravendita - Valutazione

Caratterística	Acronimo	Quantità		Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	15/06/2022	giorno/mese/anno	-



# 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	
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

## Tipologia immobiliare

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

### Rapporti di posizione

1.004	
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 Immaginì 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.

Clamas Dar Dal Di Citalania amanan Dar ADI IDADEA D B A AIS AN 9 Sainist 1877-691-54400700-4 anahasmanana



### Documenti generici

#### N. 1 - Relazione Storica

## RELAZIONE STORICA particulta edificiate 125 C.C. CARISOLO

La perticella edificiale 125 in P.T. 895 sita nel Comune Catastale di Carisolo era stam acquisttus in piena proprietà con atto di compravendita di data I luglio 2004 dai signor ( nato a ( il giorno "istanza di intavolazione, unitamente all'atto di compravendita, è stata iscritta sab GN 2312/2004 al tavolare competente di Tione.

Nel foglio C (foglio delle iscrizioni pregiodizievoli) era stata intavolota un'ipoteca con atto di data 1 luglio 2004 ed iscritta sub GN 2313/2004 dell'importo di 6 65.000,00, interessi del 4,15%, interessi di mora del 6,15% ed 6 48.750,00 per interessi, spese ed accessori a favore della Banca Cremonese Credito Cooperativo Società Cooperativa a responsabilità limituta con sede di Casalmorano unnotando la simultancità di ipoteca con la P.T. 106 accessoria e designando la presente P.T. 895 quale principale. Il giorno 9 aprile 2013 giunso al tavolare di Tione una istanza nella quale si evidenzia Fincorporazione di superficie e cioè si aggregava alta p.ed. 125 la superficie della particella fondiaria 175/2. Tale istanza venne iscritta sub ON 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, cue una istanza pervenuta al tavolare di Tione in data 28 dicembre 2018, venne anentato un atto di pignoramento notificato in data 11 dicembre 2018 ed intavolato sub GN 4160/2018 a realizzo del credito di



## Documenti generici

	SINVICI LIBRO FONDIARIO E CAYASTO	,	Tr	<b>ENTINO</b>		
		a kiras (1 staka) Karas (1 staka)	म <b>ोधंश्र</b> ीष्			
	Ufficio d	lel Libro fond	liarlo di Ti	lone		
	COPIA COMPLETA	DEL LIBRO MA	estro - st	ATO STORIC	0	
Çopia senza valore sesti	ficative ai sensi dell'articol	la 19 commu 4 de	i regolameni	o di attuszion	e della L.R. 4/99	
PARTITA TAVOLARE				co	MUNE CATASTAL	.e 12 Carisolo i
895 II						ra († 12105/2006 (STRETTO Teore
Piombi *** N	*** otheriq nass				ų,	12 LV(2) LO (41) U
Ultimo plombo evaso						
		A1				
Particella	Corpo tavolate	·	Dail derivanh	dat Catanto Fre	wiano a) 1200\$/2006	ı
		Qualitá	Classe	Superficie	R Comfederie	R.Agrerio
or and FME		Éditeia	ŋ	ang. Ye	Euro	Euro .
part 125		1	"	K-7		
gylpagimamanla modificial	: denvano direllamente dalli alli dall'Ellicio del Calasto d ball'art. ? del D.P.G.R. S nov	presonas di error	igraficio disa	irtografia catas alcolo di acnai	talo e come lab si de≃bet 5. oomini	530 4 es 5 dello LR
aylongmamanlir modifical 13 novembre 1985, n. 6 e 28/97/2003 • G.M. ZZJ6/1	pil dell'Ulicio del Cateato de dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 nov e evimenza distritto di SER a confine use mudi e condizi	presence de encr embre 1987, n. 50 ————————————————————————————————————	igraficiodica	<b>sic</b> ofo a⊨≋anai	taise come laksi sie≃jut 5, veetni	odo 4 e S della L R
gylpeomannania modifical 13 novembre 1985, n. 6 e 28/07/2003 • IS,N. ZZJEI1 jovenne costrybon- a javane pied j	pil dell'Ulicio del Cateato de dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 nov e evimenza distritto di SER a confine use mudi e condizi	presence de encr embre 1987, n. 50 ————————————————————————————————————	igraficiodica	<b>sic</b> ofo a⊨≋anai	tuie e come tak si de≃art 5. voetmi	ono 4 e S della L R
aylengmamadir modifical 13 novembre 1985, n. 6 e  28/87/2003 • S.M. ZZA6/1  lowerate costroom a tavare ped in carros p. 1.17  Dital Antonio sate/hata	ail dell'Ulicio del Cateaba de balliari. 7 del D.P.G.R. 5 nov EVIDENZA DIRITTO DE SER a confue use musti e conduc 1755. 1 08/10/1984 a Quinzanto D' 18/14/OLAZIONE ORGITO 17064	presente di entre embre 1987, n. 50  A2  Vitti  anticeze da cont  Oglio - quota 1/1	i grafici o (li ca bìL	<b>sic</b> ofo a⊨≋anai	tuis e come tak si de≃iat 5. voetni	ena 4 e 6 della L R
28/07/2003 • S.M. ZZ36/1  28/07/2003 • S.M. ZZ36/1  lowerate costrolome a lavate ped a cartos p.J. 17  Dital Antonio satolinata  04/08/2004 • G.N. 2312/2  Contratts did 0.007	ail dell'Ulicio del Cateaba de balliari. 7 del D.P.G.R. 5 nov EVIDENZA DIRITTO DE SER a confue use musti e conduc 1755. 1 08/10/1984 a Quinzanto D' 18/14/OLAZIONE ORGITO 17064	presente di entre embre 1987, n. 50  A2  Vitti  anticeze da cont  Oglio - quota 1/1	i grafici o (li ca bìL	<b>sic</b> ofo a⊨≋anai	tafe e come tak so de≃ist 5. unetni	esta 4 es 8 della L R
autonomannania modificati 13 navembre 1985, n. 6 e  28/97/2003 • G.M. ZZJÄI4  lowerner costovome a lavore ped a cartos p.f. 17  Oliai Antonio natolnata  04/00/2004 • G.N. 23/12// Costrata d.d. 01/07  reguerda p.ed	ail dell'Ulicio del Caleaba de ballart ? del D.P.G.R. 5 nov EVIDENZA DIRITTO DE SER a confue use musti e conduc 1755. 1 08/10/1984 a Quinzanto D' 18/14/OLAZIONE ORGITO 17064	PROPRIETA pa	i grafici o di ca bil rallio e plansen	eha Azegata	tais e come lak si sie≃jut 5, veetusi	esta 4 es S desillo L R
autonomamanta modificati 13 navembre 1985, n. 6 e  28/07/2003 • G.M. Z236/4  lowerner costrozone a lavore ped 1 a carron p.t. 17  Official Antonio statolinata 64/08/2004 • G.N. 2312/7  Contratto did 01/07  reguerda pied 1  04/08/2004 • G.N. 2313/2  Grava interess 4.15%, vota	EVMENZA DIRITTO DI SERI a confue use much e conduc (75) (1 06/10/1984 a Optimizatio D' 847 AVOLAZIONE DIRITTO I Corpo tavaliare (145) (1 07) (17)	PROPRIETÀ HE	i grafici o di ca bil rallio e plansen	eha Azegata	tafe e come tak so de≃iat 5. unatus	530 4 is 5 della L R 
28/87/2003 • G.N. Z236/1 28/87/2003 • G.N. Z236/1 komente epstructure i lavers ped 1 a carros p.t. 17  Oliari Antonio satorinata i 94/08/2004 • G.N. 2312/2 Contrato di 0.107 reguerda ped 1 04/08/2004 • G.N. 2313/2 Grava internessi 4.15%, vote de Euro 48.750.00 p 8anco Cremonos e Limitata siede di Car	elitarii (del Catala) on bell'art. 7 del C.P.G.R. 5 nov bell'art. 7 del C.P.G.R. 5 nov bell'art. 7 del C.P.G.R. 5 nov bell'art. 7 del C.P.G.R. 5 nov bell'art. 7 del C.P.G.R. 5 nov bell'art. 7 del C.P.G.R. 5 nov bell'art. 7 del C.P.G.R. 6 del Constanto C.P.G.R. 6 del Constanto	PROPRIETA parer  CON IPOTECA - P.T.	i grafici o di ca bil vallo e planeno er tid	eha Azegata	isis e come lak si sicalist 5, venturi	i e b dello L K
28/87/2003 - S.M. 2236/1 28/87/2003 - S.M. 2236/1 lowerine costropore a layers ped in carroo p.t. 17  Oliari Antonio nato/hata in carroo p.t. 17  Oliari A	elitarii (del Catala) on bell'art. 7 del C.P.G.R. 5 nov bell'art. 7 del C.P.G.R. 5 nov bell'art. 7 del C.P.G.R. 5 nov bell'art. 7 del C.P.G.R. 5 nov bell'art. 7 del C.P.G.R. 5 nov bell'art. 7 del C.P.G.R. 5 nov bell'art. 7 del C.P.G.R. 6 del Constanto C.P.G.R. 6 del Constanto	PROPRIETA per Conportation A Recognition A R	i grafici o di ca bit.  rallo v planera er 1/1  PRINCIPALE	eha Azegata	tafe e come tak so de≃ist 5. unetni	i e b dello L K

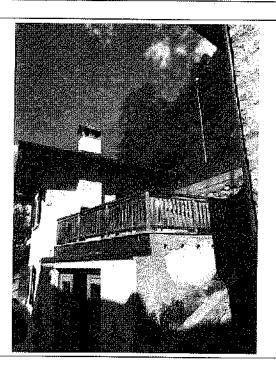


0372-750087 - 328-7161376 geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



## Fotografie esterni

## N. 3 - Foto esterno



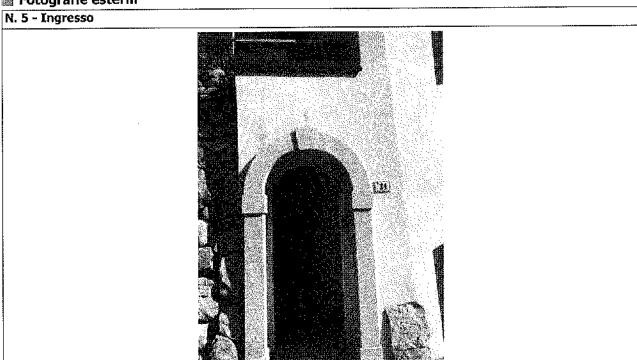
## Fotografie esterni

## N. 4 - Foto esterno

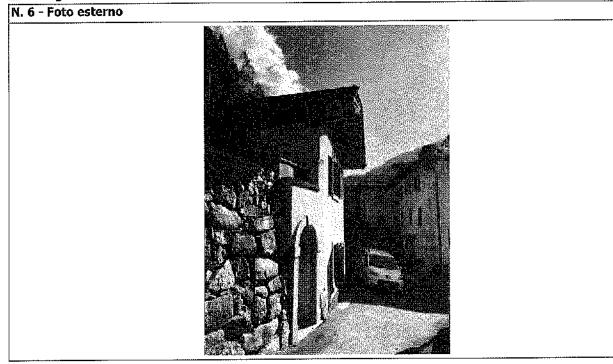




Fotografie esterni



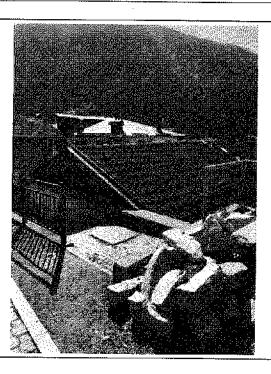
Fotografie esterni





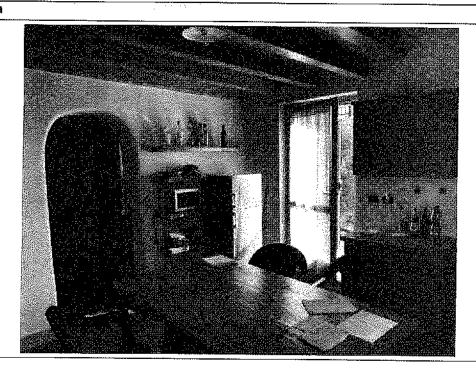
## Fotografie esterni

## N. 7 - Vista falde



## Fotografie locali interni

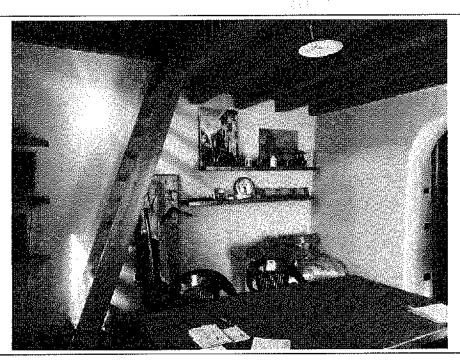
## N. 8 - Cucina





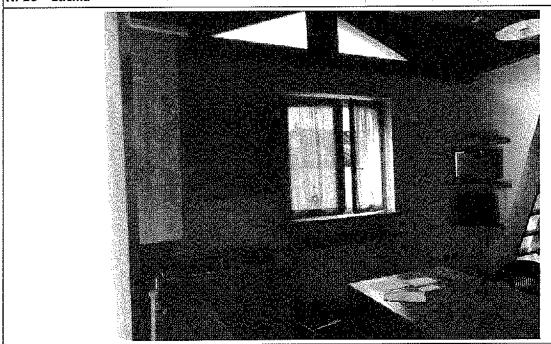
## Fotografie locali interni

## N. 9 - Cucina



## Fotografie locali interni

## N. 10 - Cucina



0372-750087 - 328-7161376 geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



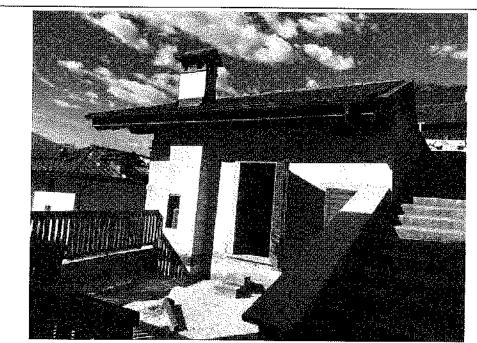
## Fotografie locali interni

## N. 11 - Terrazza



## Fotografie locali interni

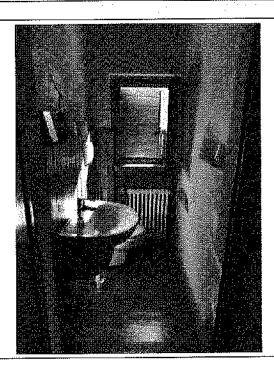
## N. 12 - Terrazza





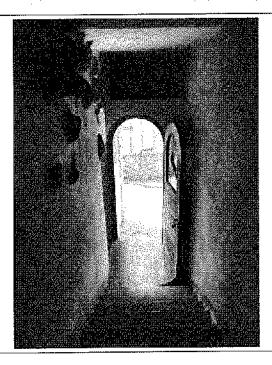
Fotografie locali interni

## N. 13 - Bagno



## Fotografie locali interni

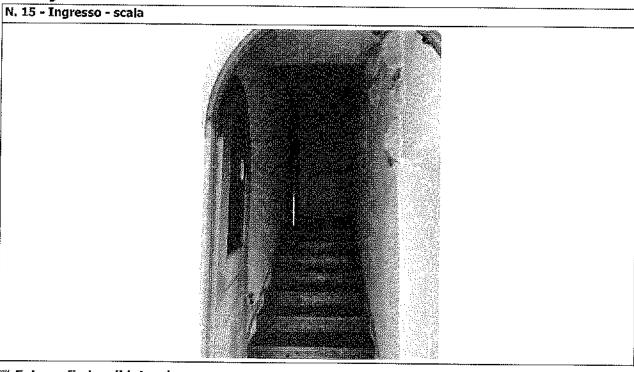
## N. 14 - Ingresso



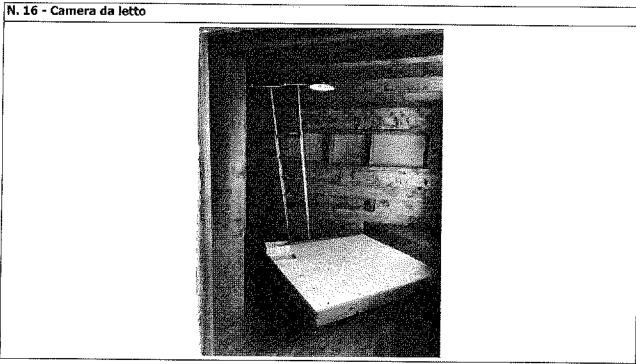
0372-750087 - 328-7161376 geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



Fotografie locali interni



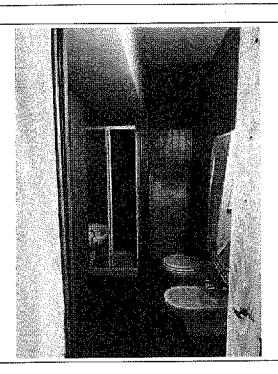
## Fotografie locali interni





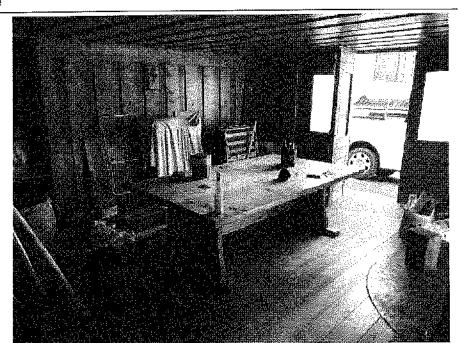
M Fotografie locali interni

## N. 17 - Bagno



## Fotografie locali interni

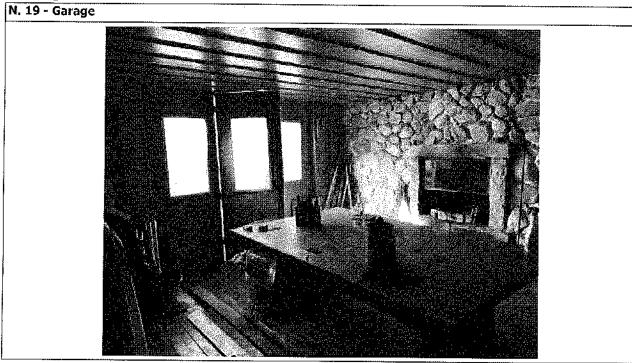
## N. 18 - Garage



0372-750087 - 328-7161376 geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



## Fotografie locali interni





## Computi metrici e contabilità

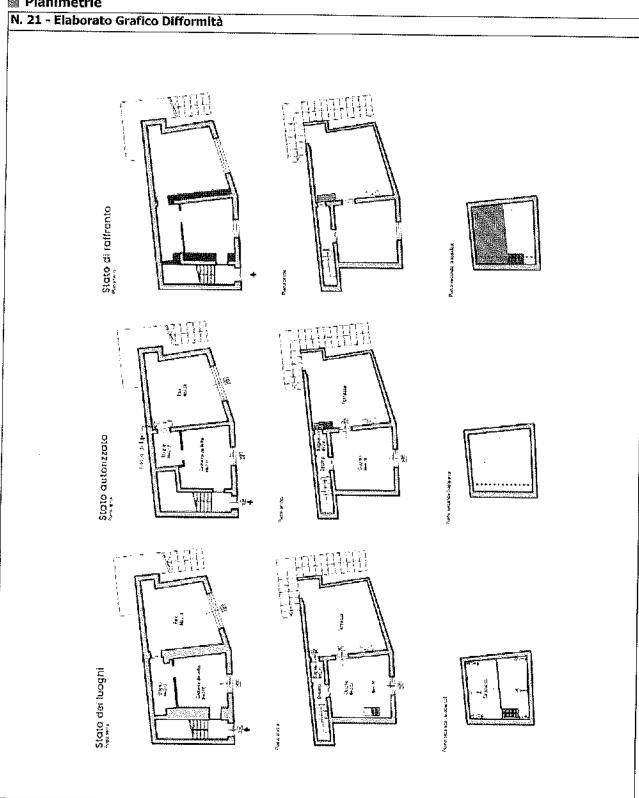
## N. 20 - Computo Metrico Estimativo

	Procedura Esecutiva Olíni Antonio COMPUTO METRICO ESTIMATIVO					
Art.	DESCRIZIOME LAVORI	um.	Qus"	Unitario (	BJATOT	
	GYTILA  MATINATO LO CARTIERE I I deguido del postoro del tanuto, combretà gi mont per l'implibillo e lo primito delle altrevizione fase e dei nezeoloria di rocmisia doci delle attrevizione entretale de proporte della normativa appette e del golulfo eletteco a rocmia. Camplicia confre il regio e proporto, le eventuale escandini di treta e con è relativo inpiatimo il contraggi e quinto diffi- proporto, le eventuale escandini di treta escando se electro difficativa. Compressi golula vicare difficiale persona entretale di escandini di proporti di commissione. Compressi golula vicare di dispositore statori del missi a dispositore dal commissione di focili per la stoccappio di restora e	, , ,				
ļ	attrocessing chies. Pulsies plas di cantiure a trasporte ado discouthe publishe. Bedazione dus e Figure		1,645	1.000.05 €	z 6900.203 (	
	instalkazane di perenggio perimetrale completo in agri cua pute a cioma di legge per cioto. I periodo del curdiere appessara, compresa redesione del Filebo, peedibul (1958-les e eggernament), il genceggio sessà metan a disposebbne di taste di maestiance che de noccializzano per rappora l'opora compouta caregola d'arropor 3 7/40.	104	126.00	£8,90¢	<b>)</b> 06, 1(1, 1	
	Scryo a seriena abelta o di status mendo in tona musicali di materiali di abilita compresso carico	nic	12.66	2,604	127,75 €	
	un metro de proportio de controlomissorie escapto de mediante gento de congromendo començão preconformatio de disagram con cemento 42.5 d. De aprenção do mediarecto de disagram con cemento 42.5 d. De aprenção do mediarecto entita, ocupado actividad de protectivida describa provincia de protectivida de controlomica protectividad de protectividad de controlomica de	me.				
	dessee: 163 kg/ma		14,40	128,68 €	1 850,52 K	
	Congramenta comented presendentato a recetana pereference e clara di esperanona REJ XEL . Emenyone massimo degli ezere par la 81.5 mm crassa di leterablica (siumo) 38 (Mudak responsa Africa (I.O. perato in apera, de roberabbe di media grande entid, decondu la preset idem repetto preside, compresa la determa dei moraside la cantera. I suo companiento, la eliterado e quanciales processora nei date un'especiale estrata a períccia apera d'arte, escrusi i soli nonleggi, cossedome e laccion di ambaturo, per laborato de mun	me				
	di rossegno di intiulizanza di instituto da Bipermodifissosione sopoli il petro del magione da realizzant con dappio strato ficessione di	ļ	25,16	175,00%	A.410,00 C	
	garina bilamata dalla resección di ver di circona, esportunamanta existimacontata simero di (a), 12 giològia erodià	n-q	72,00	20,500	1.440,88 C	
Market Co	vergied prezio realizato con carrett modularia produce in golfocopiame et data avandoranto, imperimentali, posti in opera a secca su adegorto sattadorso di magione da contegiore di sone a compresi al conformación conercición CES/20 (Ros. 35 1977 metrose de compresione de carrette de conformación de adetra os conercición con el la mestario contoura da referenciamentale de opo magisa 2001 y 200 mm. Trase retirmectare, doba dimensión de 50 y 75 mm. su procuración de seconomica de conformación de seconomica de conformación de seconomica de seconomica de conformación de seconomica de conformación de seconomica de seconomica de seconomica de seconomica de seconomica de conformación de seconomica de conformación de seconomica de seconomica de seconomica de conformación de seconomica de conformación de seconomica de seconomica de seconomica de seconomica de conformación de conformación de conformación de seconomica de seconomica de conformación de seconomica de conformación de conformación de conformación de seconomica de conformación de seconomica de conformación de conformación de seconomica de conformación de seconomica de conformación de seconomica de conformación de conformación de seconomica de seconomica de conformación de seconomica de conformación de seconomica de conformación de seconomica de conformación de seconomica de seconomica de conformación de conformación de seconomica de conformación de seconomica de conformación de seconomica de seconomica de conformación de seconomica de conformación de seconomica de seconomica de conformación de seconomica de conformación de seconomica de seconomi	*14	12.00	37,9% €	2.847.84.X	
	Confromendo comentiros prespectarionato a reintegraz espaternatos e danas di espectivos ELEVEL dimensione intellion degli intelli pio e 21.5 mm. danas di herandidas (Sungel Si Historia responso ALE exilità, gestado in appera, per operatione di media grande entiti seconda le preservation technica con este composas. A formata del materiale di cantella, 4 mm quargamento, la ubustone a quandializa necessano per date un'appera individuo a perfecto apora d'arte, esclusi i coli punteggi essetamine e l'accisio di amistica, per fongazione di mini di appregno di coltrar anni di construi gia.	ari,	7 10	175.80 K	L.128,50 <b>k</b>	
	of courges an elemptione teolicists can be only it investio along person in packs of the late option FIRITY 771, tests or crows oil a qualitaticaliters, compress and the magniferious features of amountations of quanto office of reacts reconstruing a configurate type of a perfects regard of the section translated ones on the original conditions of too about the observation of for variously of period all construints and 4.43%, per confluence of magnifer posture similaries. (quantom 30.0%	*	163.53	**************************************	ኔቼ, ንየሚ <b>ደ</b> ፍ ቅ	

0372-750087 - 328-7161376 geombolsi@studiotecnicobolsi.it-simone.bolsi@geopec.it



## Planimetrie



Elymaes Dar Boll OI GIMONE Emanner Dar ADLIDADEO O B A MO OA anizitt. 197460 Antistestonomateuronomano



## **CONSISTENZA CATASTALE**

Comune amministrativo di CARISOLO Provincia di TN

## 📺 Fabbricati - Comune catastale di CARISOLO (B783)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub. Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		10	125	C 2 -Magazzini e local	1	65 <b>,0</b> 0 m²	78,50	65,00
				deposito	<u> </u>	Totali	78,50	65,00

### Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 10 Part, 125 (Bene principale) Situazione in atti al 14/06/2022

Piano di accesso: Piano Terra Tipo di particella: Edificio Superficie catastale: 65,00 m²

Conduzione: Proprietà dal: 01/07/2004

Altre informazioni

Particella Edificiale nr. 125 in P.T. 895

Diritti Reali

in proprietà al 15/06/2022 per 1

## Valore Normale Fabbricati - (Provvedimento AdE 2007/120811 del 27 luglio 2007)

	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m²)		Stato conservativo		VN(€)
1	.10.125	C/2	Magazzini	65,00		Ottimo	1.150,00	74.750,00
	Valore Normale complessivo							74.750,00

0372-750087 - 328-7161376 geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



### **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 del 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 (€)	



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

### Stima a costo

## **図 COSTI DI COSTRUZIONE**

#### Spese

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Spese - Vedasi computo metrico estimativo allegato 1,00 a corpo	245.000,00	245.000,00	100,00	0,00
		245.000,00	100,00	0,00	

## Quadro riassuntivo

Totale costi costruzione	245.000,00 €
Percentuale promotore Ricompresa nei prezzi unitari	
Utile promotore	Ricompreso nei costi di costruzione
Valore a nuovo	245,000,00 €
Totale deprezzamenti	0,00 €

La Stima a costo è posta pari al valore a nuovo (245.000,00 €).

Tale valore è uguale a 245.000,00 €.



## 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  $\in$ 

Diconsi Euro duecentoquarantacinquemila

Valore di Pronto realizzo	0.00
	ı ","9

## **QUADRO RIASSUNTIVO**

#### Lotto 01 - Residenziale

N. Compendio immobiliare e Valutazione		Valore (€)
<ul> <li>Per l'immobile classificato come Appartamento Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)</li> <li>il Valore di mercato alla data di stima del 24/05/2022</li> <li>è pari a 32.121,08 € per 177,4 m² pari a 181,07 €/m²</li> </ul>		32.121,08
- p-1/ u - m. 122/00 G pai 1/7/1/11 pai/ u 101/07 e/11/1-	Totale	32.121,08
Lotto 02 - Commerciale	Totale	52,121,00
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 m² pari a 284,08 €/m²	WAR ALL	84.002,03
<ul> <li>2 Per l'immobile classificato come Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)</li> <li>il Valore di mercato alla data di stima del 24/05/2022</li> <li>è pari a 85.769,29 € per 308,0 m² pari a 278,47 €/m²</li> </ul>		85.769,29
📓 Lotto 03 - Carisolo - Residenziale	Totale	169.771,32
N.   Compendio immobiliare e Valutazione		Valore (€)
<ul> <li>1 Per l'immobile classificato come Abitazione tipica del luogo Vicolo Cavallotti, 24 - 38080 - CARISOLO (TN)</li> <li>il Costo di trasformazione alla data di stima del 24/05/2022</li> <li>è pari a 245.000,00 € per 116,4 m² pari a 2.104,81 €/m²</li> </ul>	in as	245.000,00
	Totale	245.000,00

Par Brit of CHAMIE Emanan Par Abi to Aben C B A Big C A Ocala M. 147494 ARRESTONAL PARAPASSONALOR



Totale Lotti 446.892,40

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 446.000,00  $\in$  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 m² per 202,02 €/m² pari a	Totale	32.121,08 <b>32.121,08</b>	
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 m² per 371,69 €/m² 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 m² per 278,47 €/m² pari a		85.769,29	
	Totale	85.769,29	
3 - 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  $\in$  Superficie di 65,00 m² per 3.769,23  $\notin$ /m² pari a

245.000,00

Totale 245.000,00



## **ELENCO DOCUMENTI**

N.		Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Visura box	1	×	*
2	Visura appartamento	<b>√</b>	×	*
3	Scheda sintetica	<b>√</b>	×	×

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1 1	Visura	<b>√</b> "	×	×

N,	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Relazione Storica	<b>√</b>	×	×
2	Visura tavolare storica	<b>✓</b>	×	×
3	Computo Metrico Estimativo	✓	*	*
4	Elaborato Grafico Difformità	<b>✓</b>	×	×



## **Indice**

## Rapporto di valutazione immobiliare

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

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         10           Appartamento Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)         11           Scheda immobile         11           Geografia         14           Consistenze superficiarie         15           Caratteristiche         15           Caratteristiche         16           Segmento di mercato         17           Documenti         18           Consistenza catastale         33           Valutazione         34           Comparabili         34           Market Comparison Approach         36           Risultati della valutazione         40           Geografia         41           Consistenze superficiarie         45           Geografia         42           Consistenze catastale         45           Geografia         44           Comparabili         46           Market Com	Frontespizio	1
Elenco irmnobili oggetto di stima         4           Premessa         4           Soggetti         6           Fasi e operazioni peritali         7           Criteri e procedimenti         8           Lotti         10           Lotto Residenziale         8           Appartamento Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)         11           Scheda immobile         11           Geografia         14           Consistenze superficiarie         15           Caratteristiche         16           Segmento di mercato         17           Documenti         18           Consistenza catastale         33           Valutazione         34           Market Comparison Approach         36           Risultati della valutazione         36           Risultati della valutazione         30           Lotto Commerciale         40           Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)         40           Scheda immobile         40           Consistenze superficiarie         42           Consistenze superficiarie         43           Consistenze actastale         44           Segmento di mercato         45 <t< th=""><th></th><th></th></t<>		
Premessa         4           Soggetti         5           Fasi e operazioni peritali         7           Criteri e procedimenti         8           Lotti         10           Lotto Residenziale         10           Appartamento Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)         11           Scheda immobile         11           Geografia         14           Consistenze superficiarie         15           Caratteristiche         16           Segmento di mercato         17           Documenti         18           Consistenza catastale         38           Valutazione         34           Comparabili         34           Market Comparabon Approach         36           Risultati della valutazione         39           Lotto Commerciale         40           Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)         40           Scheda immobile         40           Geografia         42           Consistenza superficiarie         43           Caratteristiche         44           Segmento di mercato         45           Documenti         46           Consistenza catastale         61		
Soggetti         6           Fasi e operazioni peritali         7           Criteri e procedimenti         8           Lotto         10           Lotto Residenziale         10           Appartamento Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)         11           Scheda immobile         11           Geografia         14           Consistenze superficiarie         15           Caratteristiche         16           Segmento di mercato         17           Documenti         18           Consistenza catastale         33           Valutazione         34           Risultati della valutazione         39           Lotto Commerciale         34           Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)         40           Geografia         42           Consistenze superficiarie         43           Caratteristiche         44           Segmento di mercato         45           Documenti         45           Consistenza catastale         61           Valutazione         62           Consistenza catastale         61           Valutazione         62           Comparabili         62 <t< td=""><td></td><td></td></t<>		
Fasi e operazioni peritali         7           Criteri e procedimenti         8           Lotti         10           Lotto Residenziale         10           Appartamento Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)           Scheda immobile         11           Geografia         14           Consistenze superficiarie         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         40           Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)         40           Scheda immobile         40           Geografia         42           Consistenza superficiarie         43           Caratteristiche         44           Segmento di mercato         45           Documenti         46           Consistenza catastale         61           Valutazione         62           Comparabili         62	2 days (1997) 1	
Criteri e procedimenti         8           Lotto Residenziale         10           Appartamento Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)           Scheda immobile         11           Geografia         14           Consistenze superficiarie         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         40           Magazzino Via Al Ponte, 8 - 25020 - BORDOLANO (CR)         40           Geografia         42           Consistenza superficiarie         43           Geografia         42           Consistenza superficiarie         43           Geografia         42           Consistenza catastale         61           Valutazione         62           Comparabili         46           Agazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)         88           Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)         88		
Lotto Residenziale         Appartamento Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)           Scheda immobile         11           Geografia         14           Consistenze superficiarie         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         40           Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)         40           Scheda immobile         40           Geografia         42           Consistenza esuperficiarie         43           Caratteristiche         43           Segmento di mercato         45           Documenti         46           Consistenza catastale         61           Valutazione         62           Comparabili         62           Market Comperison Approach         64           Risuttati della valutazione         64           Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR) <t< td=""><td></td><td></td></t<>		
Lotto Residenziale           Appartamento Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)           Scheda immobile         11           Geografia         14           Consistenze superficiarie         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         40           Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)         40           Geografia         42           Consistenze superficiarie         43           Geografia         44           Segmento di mercato         45           Documenti         46           Consistenze superficiarie         43           45         5egmento di mercato         45           5 Documenti         46           Consistenze catastale         61           Valutazione         62           Comparabili         62           Market Comparison Approach         64		
Appartamento Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)           Scheda immobile         11           Geografia         14           Consistenze superficiarie         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         40           Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)         40           Scheda immobile         40           Geografia         42           Consistenze superficiarie         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		
Scheda immobile         11           Geografia         14           Consistenze superficiarie         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         40           Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)         40           Scheda immobile         40           Geografia         42           Consistenze superficiarie         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		
Geografia         14           Consistenze superficiarie         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         40           Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)         40           Geografia         42           Consistenze superficiarie         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         65           Geografia         76		
Consistenze superficiarie         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         40           Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)         40           Geografia         42           Consistenze superficiarie         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)         69           Scheda immobile         69           Geografia         70		
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         40           Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)         40           Scheda immobile         40           Geografia         42           Consistenza superficiarie         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		
Segmento di mercato         17           Documenti         18           Consistenza catastale         33           Valutazione         34           Comparabili         34           Market Comparison Approach         36           Risultati della valutazione         39           Lotto Commerciale         40           Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)         40           Scheda immobile         40           Geografia         42           Consistenza superficiarie         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         65           Geografia         70		
Documenti         18           Consistenza catastale         33           Valutazione         34           Comparabili         34           Market Comparison Approach         36           Risultati della valutazione         39           Lotto Commerciale         40           Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)         40           Scheda immobile         40           Geografia         42           Consistenza superficiarie         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)         69           Scheda immobile         69           Geografia         70		
Consistenza catastale         33           Valutazione         34           Comparabili         34           Market Comparison Approach         36           Risultati della valutazione         39           Lotto Commerciale         40           Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)         40           Scheda immobile         40           Geografia         42           Consistenze superficiarie         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)         69           Scheda immobile         69           Geografia         70		
Valutazione       34         Comparabili       34         Market Comparison Approach       36         Risultati della valutazione       39         Lotto Commerciale       40         Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)       40         Geografia       42         Consistenze superficiarie       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)       50         Scheda immobile       69         Geografia       70		
Comparabili         34           Market Comparison Approach         36           Risultati della valutazione         39           Lotto Commerciale         40           Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)         40           Geografia         42           Consistenze superficiarie         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)         69           Scheda immobile         69           Geografia         70		
Market Comparison Approach       36         Risultati della valutazione       39         Lotto Commerciale       8         Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)       40         Scheda immobile       40         Geografia       42         Consistenze superficiarie       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)       69         Scheda immobile       69         Geografia       70	A STATE OF THE STA	. ,
Risultati della valutazione       39         Lotto Commerciale       40         Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)       40         Scheda immobile       40         Geografia       42         Consistenze superficiarie       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)       69         Scheda immobile       69         Geografia       70		
Lotto Commerciale         Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)         Scheda immobile       40         Geografia       42         Consistenze superficiarie       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)       69         Scheda immobile       69         Geografia       70		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)         Scheda immobile       40         Geografia       42         Consistenze superficiarie       43         Caratteristiche       44         Segmento di mercato       45         Documenti       46         Consistenza catastale       51         Valutazione       62         Comparabili       62         Market Comparison Approach       64         Risultati della valutazione       68         Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)       69         Scheda immobile       69         Geografia       70		39
Scheda immobile       40         Geografia       42         Consistenze superficiarie       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		
Geografia       42         Consistenze superficiarie       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 superficiarie         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)         69           Scheda immobile         69           Geografia         70	Scheda immobile	
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)       5         Scheda immobile       69         Geografia       70	The state of the s	
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)         69           Scheda immobile         69           Geografia         70	The state of the s	
Documenti		
Consistenza catastale         61           Valutazione         62           Comparabili         62           Market Comparison Approach         64           Risultati della valutazione         68           Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)         69           Scheda immobile         69           Geografia         70	Segmento di mercato	45
Valutazione         62           Comparabili         62           Market Comparison Approach         64           Risultati della valutazione         68           Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)         5           Scheda immobile         69           Geografia         70	Documenti	46
Comparabili         62           Market Comparison Approach         64           Risultati della valutazione         68           Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)         69           Scheda immobile         69           Geografia         70	Consistenza catastale	61
Market Comparison Approach 64 Risultati della valutazione 68  Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)  Scheda immobile 69 Geografia 70	Valutazione	62
Risultati della valutazione 68  Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)  Scheda immobile 69  Geografia 70	Comparabili	62
Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)  Scheda immobile 69  Geografia 70	Market Comparison Approach	64
Scheda immobile 69 Geografia 70	Risultati della valutazione	68
Scheda immobile 69 Geografia 70	Magazzino Via Al Ponte, 8 - 26020 - BORDOLANO (CR)	
		69
Consistenze superficiarie 71	Geografia	70
	Consistenze superficiarie	71

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

Pagina 117 dì 118



## Studio Tecnico Bolsi Geom. Simone

## 0372-750087 - 328-7161376 geombolsi@studiotecnicobolsi.it - simone.bolsi@geopec.it



Caratteristiche	
Segmento di mercato	73
Documenti	74
Consistenza catastale	80
Valutazione	81
Comparabili	
Market Comparison Approach	83
Risultati della valutazione	87
Lotto Carisolo - Residenziale	
Abitazione tipica del luogo Vicolo Cavallotti, 2	24 - 38080 - CARISOLO (TN)
Scheda immobile	88
Geografia	91
Consistenze superficiarie	
Caratteristiche	94
Segmento di mercato	95
Documenti	
Consistenza catastale	111
Valutazione	112
Bilanci annui	112
Cost Approach	113
Rísultati della valutazione	
Quadro riassuntivo	114
Elenco documenti	112