

Guido Diego Favalli

Studio tecnico

Via Bordigallo 18 - Cremona

TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 22/2022

CREDITORE POP NPLs 2020 s.r.l.

ESECUTATI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE dott. Simona Fiori

PERIZIA DI STIMA



Premessa

E' in corso, presso il Tribunale di Cremona, l'esecuzione immobiliare n. 22/2022, promossa da POP NPLs 2020 s.r.l. contro ;

Il giudice dell'esecuzione, dr. Simona Fiori, nell'udienza del 10/05/2022 ha nominato il sottoscritto ing. Guido Diego Favalli, con studio in Cremona via Bordigallo n. 18, regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Cremona al n. 810, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta;

Il sottoscritto ha accettato l'incarico e prestato giuramento telematico in data 19.05.2022

Contestualmente all'incarico, il giudice ha affidato i seguenti quesiti:

- 1 prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;
- 2 successivamente:
provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, *e-mail* o *fax*, dell'inizio delle operazioni peritali:
 - 2.1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-*bis* disp. att. c.p.c.;
 - 2.2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
 - 2.3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
 - 2.4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;



- 2.5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
- 2.6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
- 2.7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
- 2.8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

Il sottoscritto CTU ing. Guido Diego Favalli attesta che in data 27.06.2022 veniva effettuato il sopralluogo all'immobile sito in Casalmorano, via Roma n. 9., congiuntamente all'IVG.

In tale occasione è stato possibile accedere all'immobile ed effettuare le operazioni di rilievo e quelle fotografiche.

risposte ai quesiti.

1 In atti risulta essere stato depositato il certificato notarile a firma del dott. Notaio Fabio Diaferia, il quale riporta esattamente le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;

2 L'attuale situazione catastale, al N. C. E. U., rilevata dagli accertamenti effettuati presso gli uffici competenti, è la seguente:

unità immobiliare, sita in via Roma n. 30/D, nel Comune di Casalmorano, provincia di Cremona, distinta al foglio 5, particella 701, sub. 511, categoria C/1, classe 1, consistenza 31 mq, rendita euro 209,73.

unità immobiliare, sita in via Roma n. 30/E, nel Comune di Casalmorano, provincia di Cremona, distinta al foglio 5, particella 701, sub. 531, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, rendita euro 7,59.

unità immobiliare, sita in via Roma n. 30/E, nel Comune di Casalmorano, provincia di Cremona, distinta al foglio 5, particella 701, sub. 532, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita euro 5,42.

unità immobiliare, sita in via Roma n. 30/E, nel Comune di Casalmorano, provincia di Cremona, distinta al foglio 5, particella 701, sub. 533, categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, rendita euro 9,76.



Attuale proprietà

Ricostruzione dei passaggi di proprietà nel ventennio precedente

Oltre il ventennio la proprietà di quanto in oggetto era di:

In forza del decreto di trasferimento del tribunale di Cremona del 15.04.2004 n. 292, trascritto a Cremona il 12.05.2004 con nota n. 5097/3186 le unità immobiliari sono state trasferite dal a

La nominata proprietà vendeva il suddetto immobile con atto di compravendita a rogito del notaio Alfonso Cuoco del 26.07.2007 n.r. 9051/2267, trascritto a Cremona il 3.08.2007 con nota 10167/5299, a

Planimetria urbana N.C.E.U.

Il bene risulta correttamente identificato nella planimetria urbana depositata al N.C.E.U.

Il rilievo eseguito ha permesso, infatti, di verificare la conformità fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.



Localizzazione e descrizione dell'immobile. “

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione si trovano nel Comune di Casalmorano via Roma n° 30/E e 30/D (identificazione desumibile sul luogo, non essendo riportata alcuna corrispondenza sulla scheda catastale).

Le unità sono ubicate al piano terreno e al piano seminterrato di un condominio composto da 10 unità abitative e da 5 commerciali; le unità al civico 30/E sono raggiungibili attraverso una scala interna comune; l'unità al civico 30/D è raggiungibile direttamente da un passaggio coperto comune.

Il fabbricato all'interno del quale sono ubicate le unità è di recente costruzione.

L'esame dall'esterno permette di rilevare l'assenza di problemi statici; il fabbricato, in generale, appare in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate; gli intonaci appaiono in buono stato manutentivo.

Le strutture verticali sono in muratura, i solai in laterocemento.

L'unità ubicata al piano terreno (civico 30/D), ha superficie trapezia di complessivi circa 29 mq; è dotata di piccolo servizio igienico e antibagno.

Le pareti prospettanti sul pubblico passaggio sono quasi totalmente occupate da vetrine, di cui due fisse e una parzialmente apribile; un'ulteriore finestra è collocata sul lato ovest con affaccio sul sottostante cortile comune.

L'impiantistica è limitata ad una pompa di calore installata sulla parete ovest del locale, ad uno scaldacqua elettrico collocato nel servizio igienico, all'impianto elettrico parte sottotraccia e parte a vista.

L'unità immobiliare posta al piano terreno risulta essere dotata dei seguenti allacci ai pubblici servizi:

- Energia elettrica
- Acquedotto
- fognatura

Le utenze di acqua potabile ed energia elettrica sono disattivate.

Le finiture sono di tipo comune, con pavimenti in monocottura uniforme, pareti tinteggiate; il servizio igienico presenta pareti rivestite in piastrelle economiche fino all'altezza di 1,5 m.

Le porta che divide l'antibagno dal locale principale è cieca in legno tamburato a battente; quella che divide bagno e antibagno è a soffietto in materiale plastico..

Vetrine e finestre hanno intelaiatura metallica.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a pompa di calore.

Le unità immobiliari poste al piano seminterrato (civico 30/E) risultano essere dotate del solo allaccio all'energia elettrica, attualmente disattivato.

Tutte le unità sono accessibili, attraverso un pubblico passaggio coperto dalla sola via Roma.

Le unità al piano seminterrato sono accessibili dal vano scala comune ubicato al civico 30/E.

Cantina 1	superficie 7 mq	non finestrata e con presenza di dorsale cavi e tubazioni a soffitto
Cantina 2	superficie 5 mq	dotata di piccola finestra
Cantina 3	superficie 9 mq	non finestrata



Tutte le cantine sono semplicemente intonacate, dotate del solo impianto elettrico; strutture verticali in muratura e strutture orizzontali in lastre di c.a.p.

Agli estremi del corridoio cantine si trovano il contatore generale dell'energia elettrica e i contatori dell'acqua potabile.

Tutte le cantine sono dotate di porta metallica.

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti

Le unità non sono attualmente occupate.

Nel complesso le unità non presentano condizioni manutentive tali da richiedere particolari interventi di riparazione o ripristino.

Necessità di interventi manutentivi

Le unità immobiliari non necessitano di esecuzione di particolari interventi manutentivi.

Sono assimilate alle opere manutentive quelle finalizzate alla ricognizione ed eventuale corretta certificazione degli impianti.

Quote millesimali

unità	Identificazione catastale	Millesimi
Negozi	701/511	27,50
Cantina	701/531	1,34
Cantina	701/532	0,89
cantina	701/533	1,69

Il condominio, alla data della presente perizia, vanta un credito di € 2.726,96 per spese condominiali non corrisposte e di € 131,12 per quota parte studio fattibilità applicazione superbonus.



Caratteristiche dell'immobile

Unità immobiliare civico 30/D

Caratteristiche strutturali		
Struttura	materiale	Condizioni
Strutture verticali	blocchi laterizio	buone
Strutture orizzontali	Solai in laterocemento	Buone
Copertura edificio	In tegole a doppia falda spiovente	

Componenti edilizie e costruttive			
componente	tipologia	materiale	Condizioni
Serramenti esterni	A doppia anta a battente	metallo + vetrocamera	Buone
Serramenti interni	Ad anta unica battente	Legno tamburato cieco	Buone
	A soffietto	plastica	buone
Porta ingresso	Ad anta unica battente	Metallo + vetro	buone
Pareti esterne	Muratura intonacata	Intonaco tinteggiato	Discrete
Pareti interne	Muratura intonacata	Intonaco tinteggiato	buone
soffitti	laterocemento	Intonaco tinteggiato	buone
Pavimentazione esterna	mattonelle	gres	Discrete
Pavimentazione interna	mattonelle	ceramica	Buone
Rivestimenti interni	piastrelle	ceramica	buone

Impianti		
tipologia	Presente/assente	note
TV	Non rilevato	
citofonico	Non rilevato	
telefonico	Non rilevato	
gas	Non presente	
elettrico	Presente	Certificazione non prodotta
idrico	Presente	
fognario	Presente	
Riscaldamento/raffrescamento	Presente	Certificazione non prodotta



Unità immobiliari civico 30/E (cantine)

Caratteristiche strutturali		
Struttura	materiale	Condizioni
Strutture verticali	blocchi laterizio	buone
Strutture orizzontali	Lastre in c.a.p.	Buone

Componenti edilizie e costruttive			
componente	tipologia	materiale	Condizioni
Serramenti esterni	anta a battente	metallo	Buone
Porta ingresso	Ad anta unica battente	Metallo	buone
Pareti esterne	Muratura intonacata	Intonaco tinteggiato	buone
Pareti interne	Muratura intonacata	Intonaco tinteggiato	buone
soffitti	Lastra c.a.p. / getto	cemento	buone
Pavimentazione esterna	cemento	cemento	Discrete
Pavimentazione interna	cemento	cemento	Buone

Impianti		
tipologia	Presente/assente	note
elettrico	Presente	Certificazione non prodotta



Superfici effettive

ambiente	superficie	altezza		coefficiente	Superficie commerciale
Locale	29,20	3,00 m			
Antibagno	1,20	3,00			
Servizi	1,90	3,00			
Totale superficie netta	32,30 mq				
Superficie lorda	40,00 mq			100%	40,00 mq

I dati riportati nel pignoramento risultano essere esatti per la corretta individuazione del bene.

La descrizione del bene compravenduto nell'atto n.r. 9051, del notaio Alfonso Cuoco, che ne riporta l'attuale consistenza risulta essere corretta e corrispondente all'attualità.

L'ambito del PGT in cui il fabbricato ricade è quello di consolidato residenziale di recente impianto.

L'utilizzazione prevista e regolarmente concessa è quella commerciale.

Da quanto si è potuto accertare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Casalmorano, l'immobile oggetto di stima, risulta essere stato edificato in virtù della concessione edilizia in data 1 dicembre 1993 n. 15/91 reg. costr. e n. 784/1991 prot. gen, nonchè in forza di denuncia di inizio attività in data 1 dicembre 1995 prot.. 1731 e che successivamente non sono più stati eseguiti interventi.

L'ambito del PGT in cui il fabbricato ricade è quello A3 – zona urbana di ristrutturazione.

Rispetto al progetto concessionato non si rilevano difformità.

Le unità immobiliari risultano pignorate per l'intero.

Le unità immobiliari, attualmente, non sono occupate.

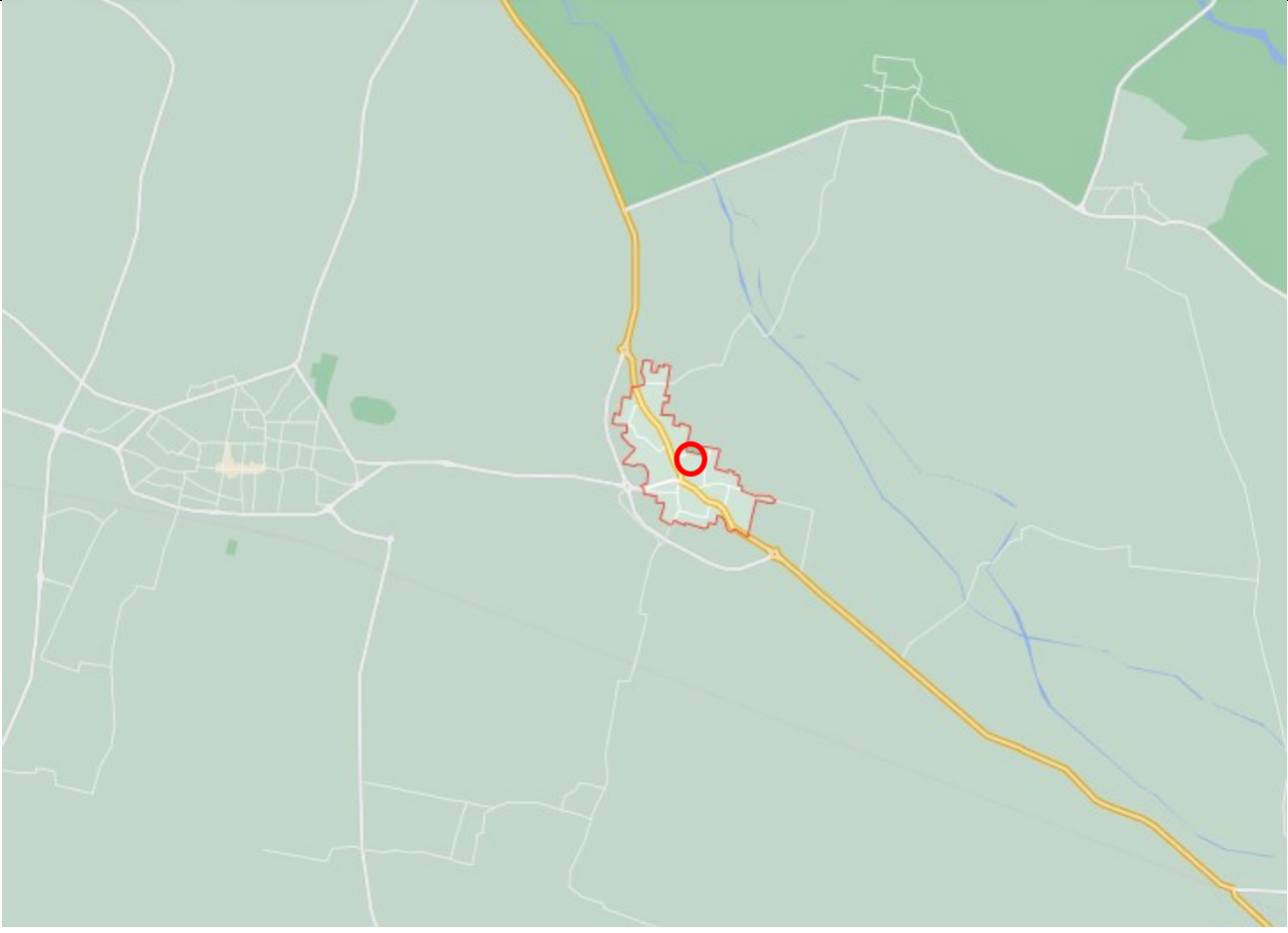
Per la stima del valore dell'unità immobiliare si è proceduto all'individuazione di un valore per mq di superficie commerciale prendendo a comparazione immobili per caratteristiche simili presenti nella zona.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare foglio 5 mappale 701/511 è pari a 40 mq



Stima del valore dell'immobile

Geografia			
Unità immobiliari in via Roma 30/E, 30/D – 26020 Casalmorano (CR)			
Mappa			
Regione	Lombardia	Provincia	Cremona
Comune	Casalmorano		
Zona	Centrale		
Indirizzo	Via Roma		
civico	30/E – 30/D	CAP	26020
Latitudine	570 427,45	Longitudine	5 015 294,08




The map displays the geographical context of the property. It shows a network of roads in shades of grey and yellow, with a prominent yellow road running through the center. A red circle is placed on this road, indicating the specific location of the property. The surrounding area is depicted in light green, representing fields or undeveloped land. The town of Casalmorano is visible on the left side of the map.



Scheda immobile

Unità immobiliari in via Roma 30/E, 30/D – 26020 Casalmorano (CR)

Denominazione				
Data inserimento		Data ultima modifica		
Codice	u.i. via Roma 30/D			
Classificazione	Locale commerciale			
Denominazione	locale in condominio via Roma 30			
Destinazione	Commerciale			
Proprietà	In condominio con altre unità			
Utilizzo	In proprietà			
Categoria				
Superficie	Calpestabile 32,30 mq – lorda 40,00 mq Commerciale 40 mq			
Ubicazione				
Via Roma 30/D, 26020 Casalmorano (CR)				
Unità immobiliare				
condominio	Condominio	palazzina		Scala
Piano di accesso	terreno			interno
Descrizione principale				
<p>Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione si trovano nel Comune di Casalmorano via Roma n° 30/E e 30/D (identificazione desumibile sul luogo, non essendo riportata alcuna corrispondenza sulla scheda catastale).</p> <p>Le unità sono ubicate al piano terreno e al piano seminterrato di un condominio composto da 10 alloggi e 5 unità commerciali; le unità al civico 30/E sono raggiungibili attraverso una scala interna comune; l'unità al civico 30/D è raggiungibile direttamente da un passaggio coperto comune.</p> <p>Il fabbricato all'interno del quale sono ubicate le unità è di recente costruzione.</p> <p>L'esame dall'esterno permette di rilevare l'assenza di problemi statici; il fabbricato, in generale, appare in buone condizioni di conservazione e manutenzione.</p> <p>Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate; gli intonaci appaiono in buono stato manutentivo.</p> <p>Le strutture verticali sono in muratura, i solai in laterocemento.</p> <p>L'unità ubicata al piano terreno (civico 30/D), ha superficie trapezia di complessivi circa 29 mq; è dotata di piccolo servizio igienico e antibagno.</p> <p>Le pareti prospettanti sul pubblico passaggio sono quasi totalmente occupate da vetrine, di cui due fisse e una parzialmente apribile; un'ulteriore finestra è collocata sul lato ovest con affaccio sul sottostante cortile comune.</p> <p>L'impiantistica è limitata ad una pompa di calore installata sulla parete ovest del locale, ad uno scaldacqua elettrico collocato nel servizio igienico, all'impianto elettrico parte sottotraccia e parte a vista.</p> <p>L'unità immobiliare posta al piano terreno risulta essere dotata dei seguenti allacci ai pubblici servizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Energia elettrica - Acquedotto - fognatura <p>Le utenze di acqua potabile ed energia elettrica sono disattivate.</p> <p>Le finiture sono di tipo comune, con pavimenti in monocottura uniforme, pareti tinteggiate; il servizio igienico presenta pareti rivestite in piastrelle economiche fino all'altezza di 1,5 m.</p> <p>La porta che divide l'antibagno dal locale principale è cieca in legno tamburato a battente; quella che divide bagno e antibagno è a</p>				



soffietto in materiale plastico.. Vetrine e finestre hanno intelaiatura metallica. L'impianto di riscaldamento è del tipo a pompa di calore.
Descrizione pertinenze
Il locale non ha pertinenze
Parti comuni
Passaggio comune coperto
Provenienze e titolarità
Per compravendita a rogito del notaio Alfonso Cuoco del 26.07.2007 n.r. 9051/2267, trascritto a Cremona il 3.08.2007 con nota 10167/5299
Urbanistica e vincoli
Da quanto si è potuto accertare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Casalmorano l'unità immobiliare oggetto di stima, risulta essere stata edificata in virtù della concessione edilizia in data 1 dicembre 1993 n. 15/91 reg. costr. e n. 784/1991 prot. gen, nonché in forza di denuncia di inizio attività in data 1 dicembre 1995 prot.. 1731 e che successivamente non sono più stati eseguiti interventi. L'ambito del PGT in cui il fabbricato ricade è quello A3 – zona urbana di ristrutturazione.

Al valore dell'immobile andranno operate detrazioni in funzione delle spese da sostenere per renderlo fruibile.

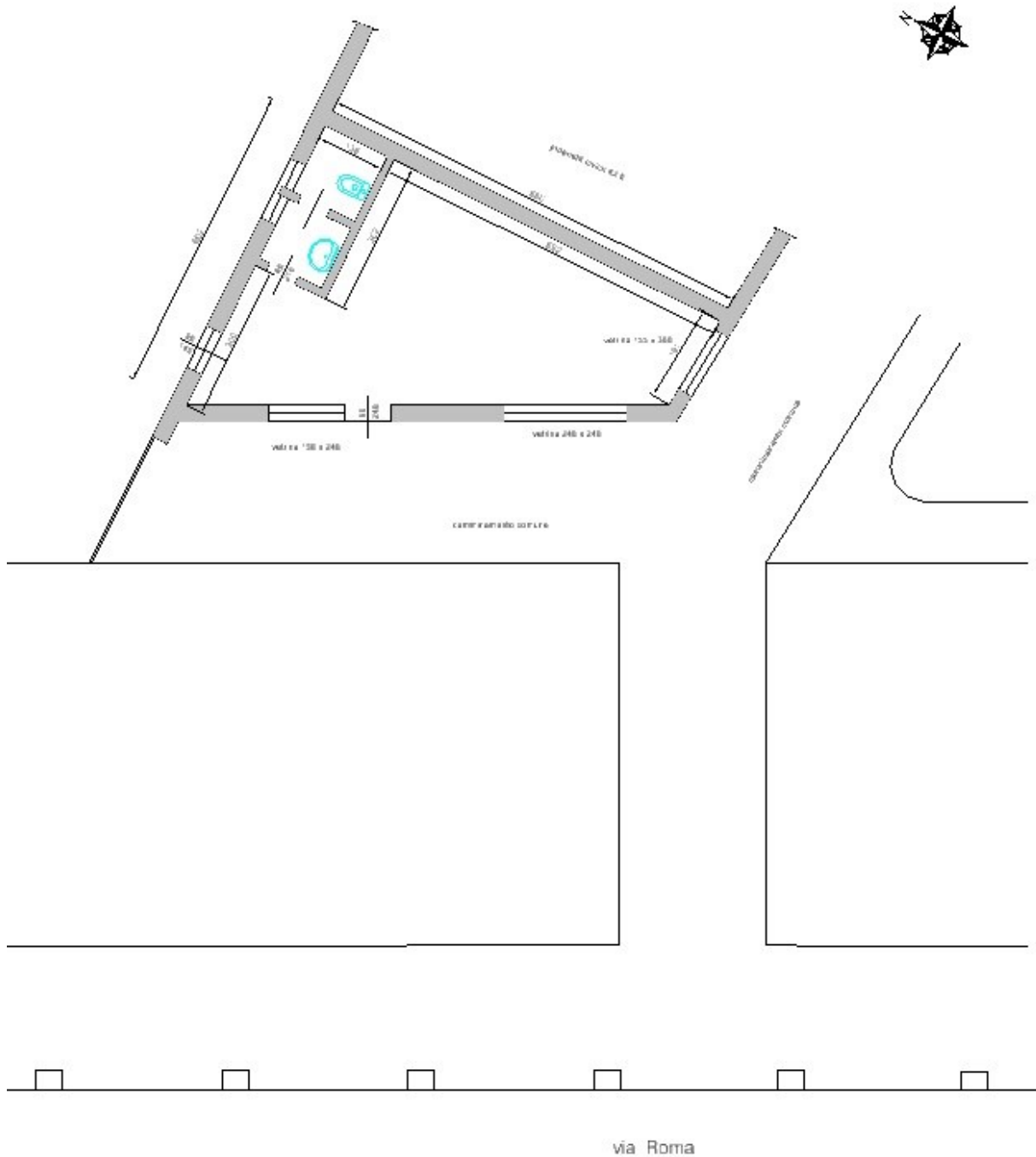
Revisione, integrazione e certificazione impianti unità commerciale	2.500,00 € IVA compresa
Revisione, integrazione e certificazione impianti cantine	500,00 €/cad IVA compresa



Consistenze superficiali

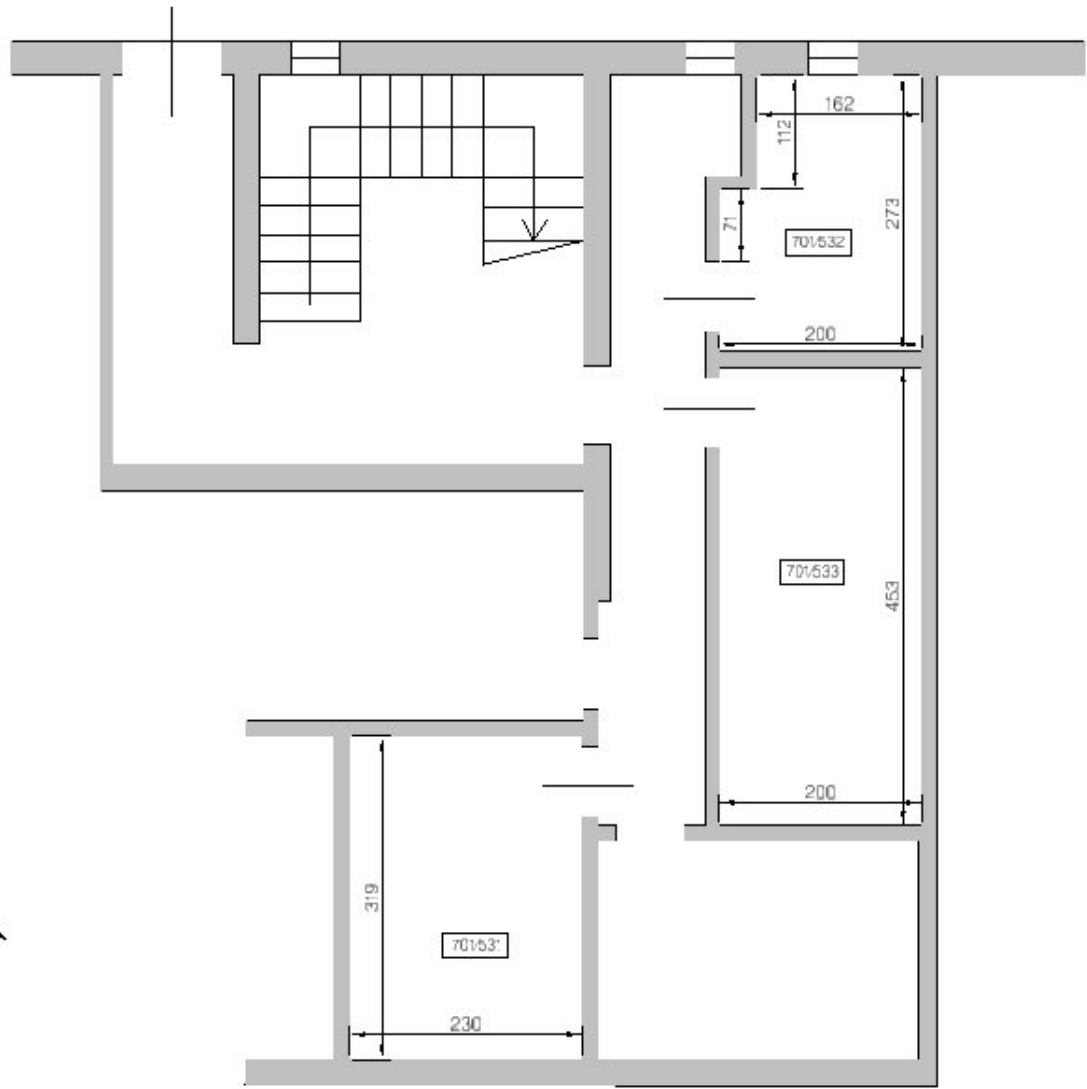
Unità immobiliari in via Roma 30/E, 30/D – 26020 Casalmorano (CR)

Descrizione consistenza				
Tipo di consistenza		Cdvi – Superficie esterna lorda (SEL)		
Riassunto consistenza				
Metodo di misura		Misure da planimetria quotata		
caratteristica	acronimo	Superficie misurata (mq)	indice	Superficie commerciale (mq)
Superficie principale	S1	40,00	1,00	40,00
Superficie posto auto	SUP	0,00	0,25	0,00
Totale superficie (mq)				40,00



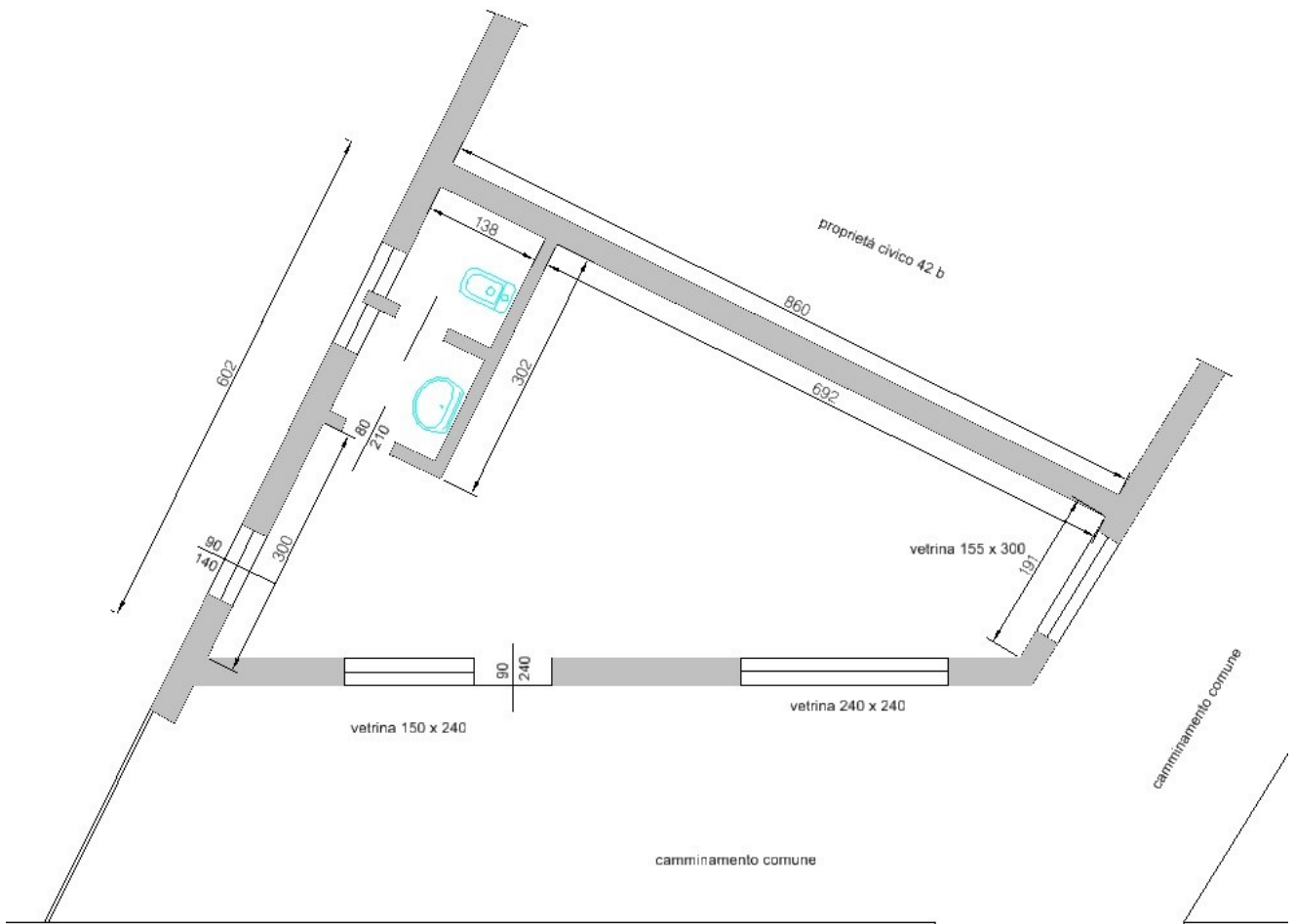
PLANIMETRIA UNITA' COMMERCIALE PT



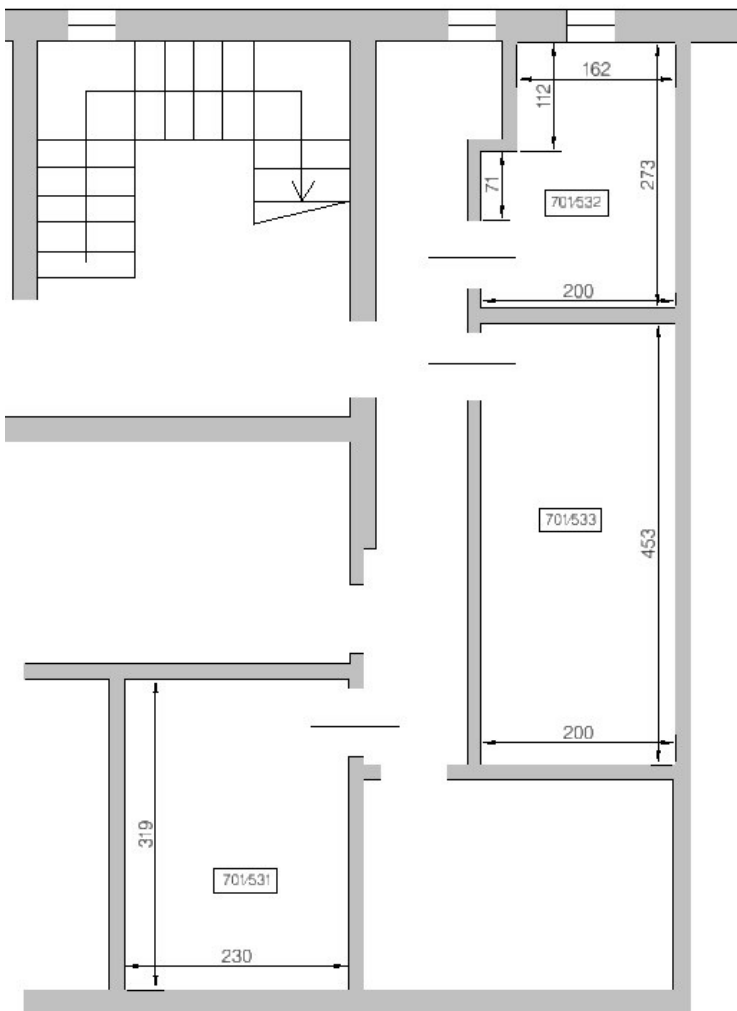


PLANIMETRIA PIANO ST





Dettaglio planimetria unità commerciale



Dettaglio planimetria cantine



Caratteristiche				
Unità immobiliari in via Roma 30/E, 30/D – 26020 Casalmorano (CR)				
Superficiarie				
caratteristica	acronimo	quantità	Unità di misura	Indice mercantile Prezzo marginale
Superficie unità commerciale	S1	32,30	mq	1,00,
Superficie commerciale	SUP	40,00	mq	
Unità				
Caratteristica	acronimo	Quantità	Unità di misura	Indice mercantile Prezzo marginale
Quota millesimale	Q	-	Millesimi	
Stato di manutenzione dell'unità	STM	5	1=scarso 2= mediocre 3=sufficiente 4 =discreto 5= buono	0,00
Livello di piano	LIV	0	n.	-
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni	FUI	2	1=min 2=med 3=max	-
Impianti nell'unità				
Caratteristica	acronimo	Quantità	Unità di misura	Indice mercantile Prezzo marginale
Impianto di climatizzazione	IDC	1	0=assente 1= presente	0
Compravendita – valutazione				
Caratteristica	acronimo	Quantità	Unità di misura	Indice mercantile Prezzo marginale
data	DAT	15.09.2022	Giorno/mese/annp	0

Segmento di mercato			
Unità immobiliari in via Roma 30/E, 30/D – 26020 Casalmorano (CR)			
Denominazione			
Classificazione	Unità commerciale		
Destinazione	Commerciale		
Localizzazione / ubicazione			
comune	Casalmorano	provincia	CR
Località / zona			
posizione	Centrale		
Tipologia immobiliare			
tipologia	Fabbricato urbano	categoria	Costruzione recente
proprietà	In condominio con alte unità		
Unità immobiliare	negozio	Dimensione unità	piccola
Tipologia edile			
edificio	Edificio a schiera		
Indice superficario	Rapporto		Indice tipologico (%)
Superficie commerciale	SUP/SUP	40,00/40,00	100
Superficie principale	S1/SUP	40,00/40,00	100
Mercato			
Lato domanda	Singolo privato	motivazione	investimento
Lato offerta	Singolo privato (tribunale)	motivazione	Cessione (esecuzione)



intermediari	tribunale		
Prezzo			
Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	Non determinato	Livello di reddito	Non determinato
Fase di mercato	recessione	Filtering	assente

Rapporti superficiali	acronimo	Indice mercantile
Superficie principale	i(S1)	1,00

In considerazione dell'attuale stagnazione del mercato immobiliare e in assenza di recenti compravendite immobiliari comparabili all'interno dello stesso comune, si è fatto riferimento ai valori dichiarati di vendita di immobili di tipologia simile ubicati nello stesso comune nello stesso periodo di stima.

Analisi del mercato: comparabile A

Locale commerciale in Soresina (CR) via XX Settembre 10 – comparabile A	
Tipo di dato	compravendita
Descrizione	Locale commerciale, in buone condizioni d'uso, a piano terreno in un contesto condominiale
destinazione	commerciale
Superficie commerciale (SUP)	100
Fonte dato	Agenzia immobiliare
Provenienza	privato
data	1.06.2022
Definizione prezzo	33.000,00



Analisi del mercato: comparabile B

Appartamento in n Soresina (CR) via Barbò 36 – comparabile B	
Tipo di dato	compravendita
Descrizione	Locale commerciale, in buone condizioni d'uso, a piano terreno in un contesto condominiale
destinazione	commerciale
Superficie commerciale (SUP)	90
Fonte dato	Agenzia immobiliare
Provenienza	privato
data	3.08.2022
Definizione prezzo	80.000,00



Tabella dei dati				
Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo totale (PRZ)	33.000,00	80.000,00		
Data (DAT) giorno/mese/anno	1.06.2022	3.08.2022		15.09.2022
Superficie totale (S) mq	100	90		40,00
Stato di manutenzione dell'unità 1=scarso 2= mediocre 3=sufficiente 4 =discreto 5= buono	3	5		5
Livello di piano (LIV) n.	0	0		0
Funzionalità e distribuzione spazi interni 1=min 2=med 3=max	2	2		2
Impianto di condizionamento (IDC) 0=assente 1= presente	1	1		1

Prezzo marginale della caratteristica: stato di manutenzione			
Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) (STM)	Modalità di stima
1 (minimo o scarso)	5 (buono)	25.000,00	A forfait
2 (mediocre)	5 (buono)	20.000,00	A forfait
3 (sufficiente)	5 (buono)	15.000,00	A forfait
4 (discreto)	5 (buono)	5.000,00	A forfait

Tabella di valutazione del MCA				
Prezzo e caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	differenza	Aggiustamento (€)	Differenza	Aggiustamento (€)
Prezzo totale (PRZ)		30.000,00		80.000,00
Data (DAT)	0	0,00	0	0,00
Superficie totale (S)	40-100	-19.800,00	40-90	-44.444,45
Stato di manutenzione dell'unità (STM)	3-5	+15.000,00	5-5	-0,00
Livello di piano (LIV)	0-0	0,00	0-0	0,00
Impianto di condizionamento (IDC)	0-0	0	0-0	0
Prezzo corretto		25.200,00		35.555,55

Tabella dati caratteristiche qualitative				
Prezzo corretto e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Prezzo corretto (PRZ) €	25.200,00	35.555,55		
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni (FUI) 1=min 2=med 3=max	2	2		2

Tabella di dimostrazione del sistema di stima				
Prezzo e caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	differenza	Aggiustamento (€)	differenza	Aggiustamento (€)
Prezzo corretto MCA (PRZ)		25.200,00		35.555,55
Funzionalità e distribuzione degli spazi interni (FUI)		0		0
Prezzo corretto sistema di stima		25.200,00		35.555,55

La somma per ogni comparabile degli Aggiustamenti al prezzo corretto conduce a prezzi corretti fra loro non distanti; in considerazione dello scarto pressochè minimale, si assume come valore di stima del Subject la loro media (30.377,77).



Tabella di dimostrazione del sistema di stima				
Prezzo e caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	differenza	Aggiustamento (€)	differenza	Aggiustamento (€)
Prezzo corretto MCA (PRZ)		25.200,00		35.555,55
Scarto rispetto alla media		+5.177,77		-5.178,
Prezzo corretto sistema di stima		30.377,77		30.377,77

Valore di mercato		
Valore di mercato	[stima a MCA e sistema di stima]	
variabile	procedimento	Valore (€)
Stima a MCA e Sistema d Stima	MCA e sistema di stima	30.377,77
Detrazione per certificazione impianti		- 2.500,00
valore		27.877,77


In assenza di valori comparabili attendibili, per la stima delle cantine si assume il valore unitario di 500 €/mq

Pertanto:

Cantina 701/531 7 mq x 500 €/mq = 3.500,00 €
 Detrazione per certificazione impianti - 500,00
 Valore compravendita € 3.000,00

Cantina 701/532 5 mq x 500 €/mq = 2.500,00 €
 Detrazione per certificazione impianti - 500,00
 Valore compravendita € 2.000,00

Cantina 701/533 9 mq x 500 €/mq = 4.500,00 €
 Detrazione per certificazione impianti - 500,00
 Valore compravendita € 4.000,00

QUADRO RIASSUNTIVO		
Elenco immobili oggetto di stima		
1	Compendio immobiliare e valutazione	Valore (€)
	Unità immobiliare ad uso commerciale ubicata in via Roma 30/D, 26020 Casalmorano (CR) Il valore di mercato alla data di stima del 15.09.2022 È pari a 27.877,77 € per 40,00 mq pari a 696,94 €/mq	
		Totale valore stimato 27.877,77
		Totale valore arrotondato 28.000,00
2	Unità immobiliare ad uso cantina ubicata in via Roma 30/E, 26020 Casalmorano (CR) individuata dalla particella 701/531	
		Totale valore stimato 3.000,00
3	Unità immobiliare ad uso cantina ubicata in via Roma 30/E, 26020 Casalmorano (CR) individuata dalla	



	particella 701/532	
		Totale valore stimato 2.000,00
4	Unità immobiliare ad uso cantina ubicata in via Roma 30/E, 26020 Casalmorano (CR) individuata dalla particella 701/533	
		Totale valore stimato 4.000,00

Il valore complessivo delle unità immobiliari è pertanto pari ad euro 37.000,00.

Formazione lotti per la vendita

Le unità immobiliari, essendo fra loro indipendenti, possono essere vendute singolarmente.

Ai fini della vendita possono, quindi, essere individuati i seguenti lotti:

Lotto 1	Unità immobiliare ad uso commerciale, individuata a catasto dalla particella 701/511 Superficie commerciale 40 mq; costituita da locale principale e servizio igienico con antibagno
---------	---

Lotto 2	Unità immobiliare ad uso cantina, individuata a catasto dalla particella 701/531 Superficie 7 mq; costituita da unico locale
---------	---

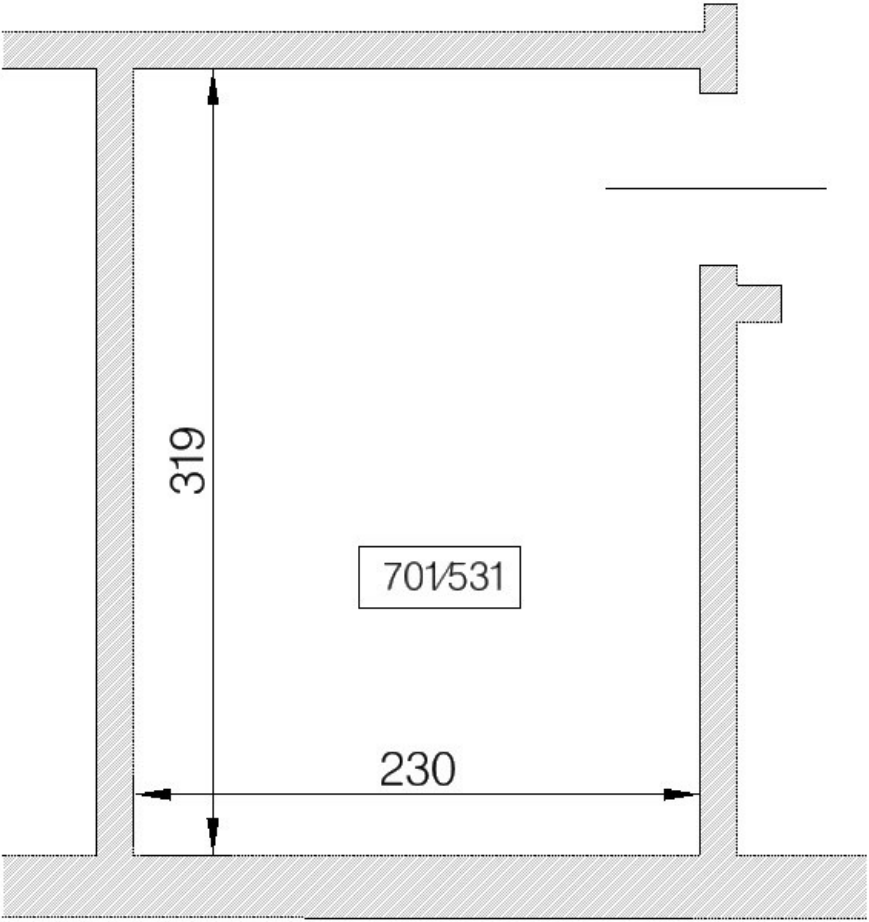
Lotto 3	Unità immobiliare ad uso cantina, individuata a catasto dalla particella 701/531 Superficie 5 mq; costituita da unico locale
---------	---

Lotto 4	Unità immobiliare ad uso cantina, individuata a catasto dalla particella 701/531 Superficie 9 mq; costituita da unico locale
---------	---



Lotto 1	
Descrizione	Unità immobiliare ad uso commerciale, individuata a catasto dalla particella 701/511 Superficie commerciale 40 mq; costituita da locale principale e servizio igienico con antibagno
Superficie	40 mq
ubicazione	Casalmorano via Roma 30/D piano terreno
Identificazione catastale	Foglio 5 mappale 701/511 categoria C/1, classe 1, consistenza 31 mq, rendita euro 209,73
confini	Nord: vuoto su parti comuni mappale 73 Est: mappale 80 Sud: camminamento comune Ovest: camminamento comune
Planimetria	
Valore stimato	€ 28.000,00



Lotto 2	
Descrizione	Unità immobiliare ad uso cantina
Superficie	7 mq
ubicazione	Casalmorano via Roma 30/E piano seminterrato
Identificazione catastale	Foglio 5 mappale 701/531 categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, rendita euro 7,59.
confini	Nord: 701/529 Est: mappale 701/2 Sud: parti comuni Ovest: terrapieno sotto piano stradale
Planimetria	
Valore stimato	€ 3.000,00



Lotto 3	
Descrizione	Unità immobiliare ad uso cantina
Superficie	5 mq
ubicazione	Casalmorano via Roma 30/E piano seminterrato
Identificazione catastale	Foglio 5 mappale 701/532 categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita euro 5,42.
confini	Nord: parti comuni Est: parti comuni mappale 73 Sud: mappale 701/534 Ovest: mappale 701/533
Planimetria	<p>Planimetria della cantina con dimensioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> Larghezza superiore: 162 Altezza superiore: 112 Altezza sinistra: 71 Altezza destra: 273 Larghezza inferiore: 200 <p>Il numero catastale 701/532 è indicato in un riquadro al centro della planimetria.</p>
Valore stimato	€ 2.000,00



Lotto 4	
Descrizione	Unità immobiliare ad uso cantina
Superficie	5 mq
ubicazione	Casalmorano via Roma 30/E piano seminterrato
Identificazione catastale	Foglio 5 mappale 701/533 categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, rendita euro 9,76.
confini	Nord: parti comuni Est: mappale 701/532 Sud: mappale 701/534 Ovest: parti comuni
Planimetria	<p>La planimetria mostra una cantina con una forma complessa. Le dimensioni sono indicate con linee a doppia freccia: una larghezza superiore di 162 cm, un'altezza interna di 112 cm, uno spessore di parete sinistra di 71 cm, un'altezza totale di 273 cm e una larghezza di base di 200 cm. Un riquadro al centro contiene il numero catastale 701/532. Le pareti sono rappresentate con linee tratteggiate e punte di freccia che indicano i confini.</p>
Valore stimato	€ 4.000,00



LIMITI E ASSUNZIONI	
Unità immobiliare ad uso commerciale ubicata in via Roma 30/D, 26020 Casalmorano (CR)	
Unità immobiliari ad uso cantina ubicate in via Roma 30/E, 26020 Casalmorano (CR)	
In riferimento all'immobile indicato il perito dichiara che la consulenza è redatta secondo i seguenti limiti:	
attività	Nota
rilievo metrico delle consistenze superficiali	Il valutatore ha eseguito il rilievo dei luoghi; le consistenze superficiali sono, pertanto, reali
Verifica della conformità (regolarità) edilizia	Il valutatore ha verificato presso l'ufficio tecnico comunale constatando la sostanziale conformità dello stato di fatto alla documentazione presente presso gli uffici comunali La validità della perizia è riferita al giorno del sopralluogo

Cremona, 15.09.2022

il tecnico estimatore

Ing. Guido Favalli

