

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione immobiliare N. 180/2021 R.G.E.

promossa da

**BCC GESTIONE CREDITI SPA con sede in Roma in Via Mario Carucci
131 c.f 07302421008 P.IVA 15240741007**

Per conto di

**CREDITO PADANO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO –
SOOC. COOP. Con sede in Cremona C.F. 01039280191**

Poi ceduta a

AURORA 2023 SPV SRL

con sede in Milano

C.F. 113080070967

contro



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

LOTTO 1	Appartamento e Cantina a Casalbuttano ed Uniti (CR)	N. 1 UIU
---------	---	----------



SCHEDA IDENTIFICATIVA

LOTTO "1"

DIRITTO	██████████ (EE) il 18/05/1968	Proprieta' 5/9
	██████████ il 30/11/2001	Proprieta' 2/9
	██████████ nato in INDIA (EE) il 29/01/1992	Proprieta' 2/9
BENE	Appartamento al primo piano e Cantina al piano sottostrada	
UBICAZIONE	Via Stradivari n. 9 – Casalbuttano ed Uniti (CR)	
CONTESTO	Palazzina condominiale in zona residenziale del paese	
STATO	Discreto stato di conservazione	
LOTTI	1 LOTTO	



INDICE

SCHEDA RIEPILOGATIVA – DESCRIZIONE GENERALE

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

QUESITO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

*INTESTAZIONE – DIRITTI REALI
BENE ED UBICAZIONE
FOTO SATELLITARE
PLANIMETRIA
DESCRIZIONE
NECESSITA' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI*

STORIA CATASTALE

*DATI CATASTALI ATTUALI
VARIAZIONI STORICHE
OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO
GIUDIZIO DI REGOLARITA'/ DOCFA
CONFINI*

REGOLARITA' URBANISTICA

*TITOLI URBANISTICI
ABITABILITA'
ABUSI
SANABILITA' E COSTI*

VALORE E VENDIBILITA'

*METODO DI VALUTAZIONE
VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI
CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:
GIUDIZIO VENDIBILITA' DEGLI IMMOBILI
FORME DI PUBBLICITA'*

STATO DI POSSESSO

ATTI DI PROVENIENZA

VINCOLI E ONERI

*ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:
SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE ANNUE:
CAUSE IN CORSO*

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

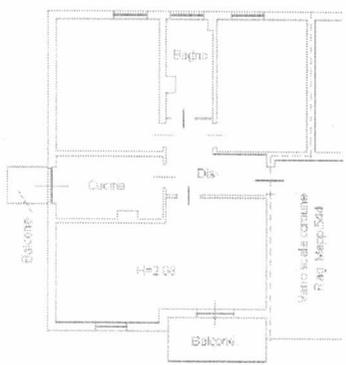
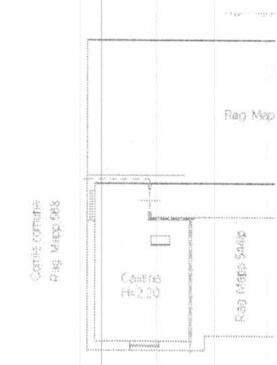
LOTTI

*OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI
COMPOSIZIONE E VALORE*

COMODA DIVISIBILITA'

OSSERVAZIONI FINALI



SCHEDA RIEPILOGATIVA - DESCRIZIONE GENERALE -			LOTTO N° 1			
Comune	Casalbuttano ed Uniti	Ubicazione	Via Stradivari 9			
PIANO PRIMO 		SOTTOSTRADA 				
Tipologia	APPARTAMENTO	N° Locali	4	Piano	SI-1	
Camere letto	2	Bagni	1	Balconi	2	
Portico	NO	Giardino	NO	Cantina	SI	
Box	NO	Ripostiglio	NO	Ascensore Cond	NO	
DOTAZIONI- IMPIANTI- FINITURE						
Stato Conservativo		Discreto		Arredamento		SI
Riscaldamento	Autonomo	Raffrescamento	SI	Antifurto	NO	
Videocitofono	NO	TV/satellitare	SI	Fotovoltaico	NO	
Pavimenti	Piastrelle	Rivestimenti	Piastrelle	Serramenti	Legno 2 vetri	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFINI						
Dati Catastali	Appartamento: Foglio 12 – mappale 544 subalterno 501 – cat A/3 - classe 2 – 5 vani – 84 mq - Rendita € 126,53 – Via Stradivari n. 9 – P1 Cantina: Foglio 12 – mappale 544 subalterno 502 – cat C/2- classe 4 – 18 mq - R. € 41,83 – Via Stradivari n. 9 – S1					
Confini	Appartamento: Nord: Vuoto su cortile comune rag. Mappale 568; Est: Vuoto su cortile comune rag. Mappale 568; Sud: prima con altra UIU rag. Mappale 544/p poi con vano scala comune rag. Mappale 544; Ovest: Vuoto su cortile comune rag. Mappale 568 Cantina: Nord: cortile comune rag. Mappale 568; Est: prima con altra UIU rag. Mappale 544/p poi con corridoio comune rag. Mappale 544; Sud: prima con corridoio comune rag. Mappale 544 poi con altra UIU rag. Mappale 544/p; Ovest: cortile comune rag. Mappale 568					
CERTIFICAZIONI						
Conformità catastale		SI- AGGIORNATA		Conformità urbanistica		Non verificabile
Abitabilità/agibilità		Non verificabile		Certificazione impianti		NO
 Classe Energetica F Kwh/mq 263,80						
VENDITA						
Superficie commerciale		88,32		Valore di mercato		€ 42.000,00
Occupazione/Loc		Occupata dal proprietario		Vendibilità		DISCRETA
ONERI CONDOMINIALI						
Spese annue		Non calcolate		Spese arretrate		nessuna



PERITO INCARICATO

Geom. Federico Gazzaniga

Titolo	Geometra	Pr. Cremona
Studio Tecnico	Via Del Giordano n° 142 - Cremona	
Tel.	0372/22089	
e-mail	federico.gazzaniga@geopec.it	geom.fgazzaniga@gmail.com

Ordine /Albo	Collegio dei Geometri Cremona	N° iscrizione 1508	
Albo CTU	Tribunale di Cremona	N° iscrizione 423	
Certificazione	Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)	N° iscrizione ICK/SC002 VIPRO/0402-2023	
Qualificazione	Recognised European Valuer	N° iscrizione REV- IT/CNGeGL/ 2023/9	

- Il valutatore dichiara:
- Di agire nella redazione della presente valutazione in assenza di conflitto di interessi non intrattenendo rapporti di lavoro con la ditta intestataria ovvero con soggetti ad essa riconducibili
- Di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione alle unità immobiliari oggetto di valutazione.
- Di redigere Il rapporto di valutazione in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:
 - International Valuation Standard (IVS);
 - Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI) del 05 Aprile 2022;
 - Standard Europei per la Valutazione (EVS);
 - Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale.



Data del giuramento: 30/04/2024

Data del sopralluogo: 13/06/2024

Data della valutazione: Settembre 2024

Il Giudice dell'Esecuzione Avv. Nunzia Corini, del Tribunale di Cremona, ha inviato tramite Pec al sottoscritto, GAZZANIGA Geom. FEDERICO iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1508 con Studio Tecnico a Cremona in Via Del Giordano n. 142, la nomina di esperto valutatore ed il verbale di giuramento, il sottoscritto ha poi inviato il verbale di giuramento firmato digitalmente in data 30/04/2024 per accettazione dell'incarico avente il seguente quesito:

QUESITO

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:

- 1 a svolgere le attività previste dagli artt. 568,co 2 c.p.c. e a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.
- 2 a tener 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.);
- 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:
a) se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
b) 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;
- 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;
- 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;
- 6 A predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;
- 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;
- 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;

ALLEGHI alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili dal web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

ALLEGHI altresì le visure catastali, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

DEPOSITI la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

PROVVEDA alle comunicazioni ex art. 173, co .3 disp. Att. c.p.c.;

RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

FORMULI tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

CONTATTI tempestivamente il custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.



LOTTI

OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

A giudizio dello scrivente, in virtù della ubicazione e della tipologia della U.I.U, si ritiene sia conveniente la vendita del compendio immobiliare in un unico lotto.

LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

INTESTAZIONE - DIRITTI REALI

[REDACTED]

Proprieta' 5/9

[REDACTED]

Proprieta' 2/9

[REDACTED]

Proprieta' 2/9

BENE ED UBICAZIONE

La UIU è costituita da un appartamento posto al piano primo di una palazzina condominiale pluripiano senza ascensore, con annessa cantina al piano sottostrada, il tutto ubicato a Casalbuttano ed Uniti in Via Stradivari n. 9, ovvero in zona prevalentemente residenziale del paese.

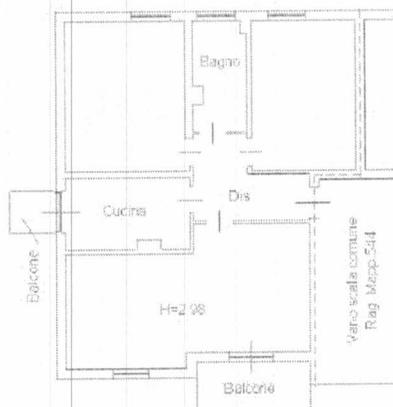


FOTO SATELLITARE



PLANIMETRIE

PIANO PRIMO



PIANO SOTTOSTRADA S1



DESCRIZIONE

La UIU posta al piano primo, è costituita da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, bagno, due camere da letto e due balconi di cui uno in zona giorno ed uno in cucina; all'appartamento è annessa una cantina posta al piano sottostrada.

La struttura portante dell'edificio è in cemento e laterizio, solai di piano in laterocemento; all'appartamento si accede attraverso vano scale comune;

Nel dettaglio l'appartamento ha pavimenti in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, i serramenti esterni sono in legno con doppio vetro, con tapparelle esterne in plastica, porte interne cieche, zanzariere, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle, zoccolini in legno, soglie in marmo, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaiette del tipo "Gazelle" (vetuste) e scaldabagno per acqua calda sanitaria posto nel bagno; la UIU è dotata altresì di impianto di climatizzazione con uno split nella zona ingresso, impianto Tv ed impianto elettrico risalente alla costruzione dell'edificio;

La cantina, posta al piano s1, ha il pavimento in cemento e pareti intonacate e tinteggiate, porta in legno, impianto elettrico funzionante e vi si accede attraverso scale comuni e corridoio;

In generale le UIU in oggetto presentano con un grado di finitura e di conservazione da definirsi discreto con alcune parti di murature interne che presentano sfioriture e presenza di muffa e con piastrelle del pavimento rotte in alcuni punti

NECESSITÀ' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

Si consiglia un trattamento antimuffa nelle zone interessate ed una tinteggiatura generale per risanare gli ambienti oltre che all'ammodernamento degli impianti tecnologici;

STORIA CATASTALE

GIUDIZIO DI REGOLARITA' / DOCFA

Dalla ricerca e verifica catastale svolta, risulta che la scheda catastale NON RISULTAVA CONFORME allo stato attuale dei luoghi a seguito di diversi interventi, pertanto si è proceduto all'aggiornamento catastale della planimetria;

DATI CATASTALI ALLA ATTO DI PIGNORAMENTO

Appartamento: Foglio 12 – mappale 544 subalterno 04 – cat A/3 - classe 2 – 5 vani – 92 mq - Rendita € 126,53 – Via Stradivari n. 9 – P1



DATI CATASTALI AGGIORNATI

Appartamento: Foglio 12 – mappale 544 subalterno 501 – cat A/3 - classe 2 – 5 vani – 84 mq - Rendita € 126,53 – Via Stradivari n. 9 – P1

Cantina: Foglio 12 – mappale 544 subalterno 502 – cat C/2- classe 4 – 18 mq - R. € 41,83 – Via Stradivari n. 9 – S1

VARIAZIONI STORICHE

VARIAZIONE del 20/06/2024 – diversa distribuzione degli spazi interni
VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/01/2011 Pratica n. CR0009453 in atti dal 17/01/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 5079.1/2011)
VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/06/1981 in atti dal 25/10/1989 (n. 88/1981)

OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

L'immobile è stato pignorato a [REDACTED]
In data 18/04/2024 [REDACTED] ha venduto la propria quota di proprietà a [REDACTED] con atto notaio Dott Giuliano Ronza Rep 7514 Racc 6841
Altrei i dati catastali sono stati variati dal sottoscritto Esperto Valutatore in data 20/06/2024

CONFINI

Confini appartamento

Nord: Vuoto su cortile comune rag. Mappale 568
Est: Vuoto su cortile comune rag. Mappale 568
Sud: prima con altra UIU rag. Mappale 544/p poi con vano scala comune rag. Mappale 544
Ovest: Vuoto su cortile comune rag. Mappale 568

Confini cantina

Nord: cortile comune rag. Mappale 568
Est: prima con altra UIU rag. Mappale 544/p poi con corridoio comune rag. Mappale 544
Sud: prima con corridoio comune rag. Mappale 544 poi con altra UIU rag. Mappale 544/p
Ovest: cortile comune rag. Mappale 568



REGOLARITA' URBANISTICA

TITOLI URBANISTICI

A seguito di richiesta effettuata presso il Comune di Casalbuttano, si è reperita la seguente:
NULLA OSTA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI N 35 del 04/01/1956

ABITABILITA'

A seguito di richiesta effettuata presso il Comune di Casalbuttano, si è reperita la seguente:
CERTIFICATO DI ABITABILITA DEL 30/08/1958

ABUSI

Lo stato dei luoghi NON E' CONFORME alle planimetrie allegata alla Pratica edilizia su citata: vi è una diversa distribuzione degli spazi interni,

SANABILITA' E COSTI

Le difformità sono sanabili mediante redazione di pratica edilizia in Sanatoria con versamento di sanzione di € 1.000,00

VALORE E VENDIBILITA'

METODO DI VALUTAZIONE

Market Comparison Approach (MCA)

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il **Market Comparison Approach (MCA)**, che consente di affidarsi soltanto a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato. O in alternative, nel caso di mancato reperimento di dati certi, attraverso gli annunci immobiliari di immobili consimili offerti su libero mercato

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.



Determinazione della SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa e in particolare da "Il Codice delle Valutazioni Immobiliari Ed. V Tecnoborsa-Roma, SIM (Sistema Italiano di Misurazione), DPR 138/98 all. "C" e "Il Consulente Immobiliare" Ed. IlSole24ore, ai fini del calcolo della superficie commerciale, corrispondente alla Superficie Lorda di Pavimento (Slp) si sono utilizzati i seguenti criteri:

a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici pareti divisorie interne; c) 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali; d) 30% balconi; e) 35% balconi coperti e terrazzi; f) 35% patii e porticati; g) 60% verande; h) 25% cantine e soffitte; i) 15% giardini di appartamento – 10% giardini di ville e villini; L) 50% autorimesse; m) 30% posto auto coperto

La misura delle superfici dell'immobile "Subject" è svolta con un rilievo metrico puntuale dello stato dei luoghi, secondo lo standard del "Codice delle valutazioni Immobiliari" – IV Edizione di Tecnoborsa.

La misura delle superfici degli immobili "comparabili" è stata ricavata dalle planimetrie catastali opportunamente scalate e rapportate alla proporzione reale

Unità di misura	(m ²)	
Formula	$S1 + \sum ni \times \sum si$	
A= Da annuncio commerciale	93,00	
B= Da annuncio commerciale	95,00	
S = da rilievo Autocad = 81,90+(6.12x0,3)+(18.36x0,25)	88,32	

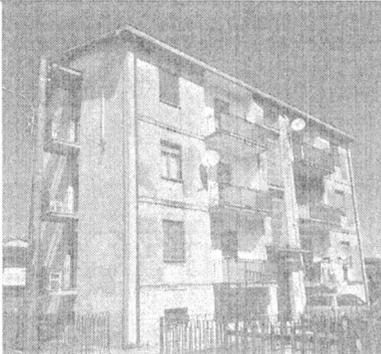
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore economico estimativo
Localizzazione	Zona residenziale della città
Tipo di contratto	Compravendite immobiliari
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Appartamento
Tipologia edilizia	Palazzina condominiale
Dimensione	Medie
Caratteri domanda e offerta	Privati
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica ristretta: si tratta del "mercato dell'usato"
Livello di prezzo	Prezzi stazionari – Fase di stabilità €/mq 400,00 – 600,00
Filtering	Livello di filtering nullo



DESCRIZIONE SUBJECT E RICERCA DEI COMPARABILI

SCHEDA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Breve descrizione (S)	Rilievo fotografico del Subject (S)	
Abitazione composta da: Ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, bagno, due camere da letto e due balconi, annessa cantina Altre informazioni utili Usato Anno di costruzione 1959 Anno abitabilità --- Classe energetica F		
Caratteristiche quantitative e qualitative del Subject (S) SEL	Superficie principale SUP (m ²)	81,90
	Superficie balconi BAL (m ²)	6,12
	Superficie cantina (m ²)	18,36
	Terrazza TER (m ²)	0
	Superficie autorimessa AUT (m ²)	0
	Area esterna (mq)	0
	Livello di piano (n)	S1-1

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OSSERVATI – COMPARABILI

	Unità A	Unità B
Localizzazione	Zona residenziale	Zona residenziale
Tipo di contratto	Asking prices	Asking prices
Data annuncio	18/09/2024	25/07/2024
Destinazione	Residenziale	Residenziale
Tipologia immob	Appartamento	Appartamento
	Edificio anni 2000	Edificio anni 80
Dimensione	Mq 93,00	Mq 95,00
Piano	2	T
Stato	Buono	Buono
Ascensore	No	No
Autorimessa	Singola	No
Balcone	no	no
Cantina	no	No
Misurazione	Da pubblicità	Da pubblicità
Prezzo richiesto *	80.000,00 €	85.000,00 €
Valore applicato	72.480,00 €	77.010,00 €

* Al prezzo richiesto è stato applicato lo sconto medio pari a **9,40%** desunto dalla Tav 5 del sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, riferito al trimestre aprile –giugno 2024



ANALISI DEGLI INDICI MERCANTILI

Indice e informazione		Valori	
Saggio annuale di RIVALUTAZIONE *	$p(\text{DAT}) / \text{PRZ}$ (annuale)	0,00 %	i_{DAT}
Rapporto mercantile del balcone	$p(\text{BAL}) / p(\text{SUP})$ (%)	30%	Π_{BAL}
Rapporto mercantile della terrazza	$p(\text{TER}) / p(\text{SUP})$ (%)	35%	Π_{TER}
Rapporto mercantile della Cantina	$p(\text{CAN}) / p(\text{SUP})$ (%)	25%	Π_{ANT}
Rapporto mercantile della Soffitta	$p(\text{SOFF}) / p(\text{SUP})$ (%)	25%	Π_{SOF}
Rapporto mercantile del Portico	$p(\text{POR}) / p(\text{SUP})$ (%)	35%	Π_{POR}
Rapporto mercantile dell'autorimessa	$p(\text{BOX}) / p(\text{SUP})$ (%)	50%	Π_{AUT}
Saggio del livello di piano	$p(\text{LIV}) / \text{PRZ}$ (annuale)	7%	i_{LIV}

* Percentuale di apprezzamento/deprezzamento.

I valori di riferimento presi in esame per la determinazione del saggio annuale di variazione dei prezzi di mercato dei beni immobiliari simili, sono stati estrapolati dai VALORI OMI di riferimento come segue:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CREMONA

Comune: CASALBUTTANO ED UNITI

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	600	850	L	2,2	3,3
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	2	2,9
Box	NORMALE	430	630	L	1,8	2,7
Posti auto coperti	NORMALE	280	415	L	1,2	1,8
Posti auto scoperti	NORMALE	195	270	L	0,9	1,2
Ville e Villini	NORMALE	750	1100	L	2,9	3,9



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CREMONA

Comune: CASALBUTTANO ED UNITI

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	600	850	L	1,9	2,9
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,7	2,5
Box	NORMALE	430	630	L	1,6	2,3
Posti auto coperti	NORMALE	280	415	L	1	1,6
Posti auto scoperti	NORMALE	195	270	L	0,8	1
Ville e Villini	NORMALE	750	1100	L	2,5	3,4

Saggio	$\frac{\text{Val (2023)} - (\text{Val 2022})}{\text{Val (2023)}} = \frac{600 - 600}{600} = 0,00$	0,00 %
--------	--	---------------

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON 2 COMPARABILI

1. Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Unità A	Unità B	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	72.480,00	77.010,00	Incognita
Data DAT (mesi)	1	2	0
Superficie principale SUP (mq)	80,00	95,00	81,90
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	6,12
Terrazza TER (mq)	9,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	18,36
Autorimessa BOX (mq)	15,00	0,00	0,00
Altre superfici (mq) SOFF	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	2	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	0
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	0
Altri impianti (IMP) 0-1	0	0	0
Livello del piano LIV (n)	2	1	2
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	2	2	1
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	2	2	1



2:Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,000
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,500
p(CAN)/p(SUP)	0,250
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOFF)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,070
Rapporto Complementare (area edificata/edificabile)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut est. (€)	15.000,00
Costo intervento manut int. (€)	20.000,00

2.1 Calcolo del costo deprezzato			
Servizi		Riscaldamento autonomo	
Costo (€)	8.000,00	Costo (€)	12.000,00
Vetustà (t)	60	Vetustà (t)	60
Vita attesa (n)	30	Vita attesa (n)	30
Costo dep. (€)	8.000,00	Costo dep. (€)	-12.000,00
Riscaldamento Centralizzato		Impianto elettrico	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	6.000,00
Vetustà (t)	0	Vetustà (t)	60
Vita attesa (n)	25	Vita attesa (n)	30
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	-6.000,00
Impianto di condizionamento		Altro impianto	
Costo (€)	5.000,00	Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	0	Vetustà (t)	0
Vita attesa (n)	20	Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	5.000,00	Costo dep. (€)	0,00

3.Calcolo superficie commerciale		mq.
SUP commerciale comparabile A		92,00
SUP commerciale comparabile B		95,00
SUP commerciale subject		88,33

4.Calcolo del prezzo marginale		€/mq
Prezzo medio comparabile A		787,83
Prezzo medio comparabile B		810,63
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)		787,83

4.1 Calcolo prezzo marg. SUE		€/mq
SUE comparabile A		0,00
SUE comparabile B		0,00
Prezzo marginale superficie esterna p(SUE)		0,00



5. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (€/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (€/mq)	787,83	787,83
p(BAL) (€/mq)	236,35	236,35
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	393,91	393,91
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	196,96	196,96
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	393,91	393,91
p(XXX)/p(SUP) (€/mq)	393,91	393,91
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00
p(SER) (€)	-8.000,00	-8.000,00
p(RIA) (€)	-12.000,00	-12.000,00
p(RIC) (€)	0,00	0,00
p(ELE) (€)	-6.000,00	-6.000,00
p(CON) (€)	5.000,00	5.000,00
p(IMP) (€)	0,00	0,00
p(LIV) (€)	5.073,60	5.390,70
p(STMe) (€)	15.000,00	15.000,00
p(STMi) (€)	20.000,00	20.000,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (€)	72.480,00	77.010,00
DAT (€)	0,00	0,00
SUP (€)	1.496,87	-10.320,52
BAL (€)	1.446,45	1.446,45
TER (€)	-3.545,22	0,00
CAN (€)	3.616,12	3.616,12
BOX (€)	-5.908,70	0,00
SOFF (€)	0,00	0,00
SUE (€)	0,00	0,00
SER (€)	8.000,00	0,00
RIA (€)	0,00	0,00
RIC (€)	0,00	0,00
ELE (€)	6.000,00	6.000,00
CON (€)	-5.000,00	-5.000,00
IMP (€)	0,00	0,00
LIV (€)	0,00	5.390,70
STMe (€)	-15.000,00	-15.000,00
STMi (€)	-20.000,00	-20.000,00
PREZZI CORRETTI	43.585,53	43.142,75
Divergenza %	1,03%	
PREZZI CORRETTI	43.585,53	43.142,75
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50,00%	50,00%
VALORE ATTESO	€ 43.364,14	
VALORE ARROTONDATO	€ 43.000,00	



Pertanto, tenuto conto dei criteri sopra descritti e di ogni altro fattore positivo o negativo capace di caratterizzare la stima, preso atto della realtà del mercato corrente ed esperiti gli opportuni conteggi, il sottoscritto giudica ed attribuisce agli immobili oggetto di pignoramento un presunto valore di mercato globale arrotondato , DEDOTTA LA SANZIONE PER LA PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA pari ad

€ 42.000,00

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di prestazione energetica della UIU è stato redatto dall'Esperto estimatore in data 21/06/2024 codice 19016-00007/24 da cui si evince una classe energetica "F" con indice pari 263,80 Kwh/mq.anno

CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:

Nessun dato rilevato ne rilevabile

GIUDIZIO VENDIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Il giudizio di vendibilità è da definirsi complessivamente "discreto" in quanto i fattori positivi risultano:

- appartamento di medie dimensioni;
- spese condominiali annue basse;
- ubicazione posta in zona residenziale;

I fattori negativi sono:

- Particolare situazione del mercato immobiliare attuale;
- mancanza di spazi esterni privati;

FORME DI PUBBLICITA'

- Apposizione di cartello "VENDESI" in loco con indicato l'Indice di Prestazione energetica e la relativa Classe ed i riferimenti telefonici del soggetto da contattare;
- Inserzione pubblicitaria sui giornali quotidiani locali;
- Inserzione pubblicitaria sui siti internet dedicati "casa.it" - "immobiliare.it";

STATO DI POSSESSO

(debitore-locazione -comodato-assegnazione al coniuge-affitto azienda -altro: --sine titolo-opponibilità)

La UIU oggetto della presente perizia, all'atto del sopralluogo risulta occupata dalla proprietà;



ATTI DI PROVENIENZA

(rilevati dalla Relazione Notarile allegata all'Atto di Pignoramento)

Dalla certificazione notarile si rileva quanto segue:

in ordine a quanto in oggetto al 15/11/2021 risultano le seguenti provenienze e formalità:

Trascrizione n. 5305/3568 del 04/08/2020 Certificato di Denuncia di Successione (atto amministrativo registrato il 31/07/2020 al n. 245976/88888/20 Ufficio del registro di Cremona) in morte di [REDACTED], devoluta in forza di legge a favore della moglie [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Cade in successione la quota intera della piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Casalbuttano ed Uniti, distinto nel nceu al foglio 12 mappale 544 sub. 4 (ora sub. 501 e 502)

Trascrizione n. 8305/5101 del 20/09/2010 compravendita (atto del 17/09/2010 n. 9335/3257 di rep. Notaio Genio Laura) a favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED], nato a Casalbuttano ed Uniti (CR) il [REDACTED]

[REDACTED] avente per oggetto la quota intera della piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Casalbuttano ed Uniti, distinto nel nceu al foglio 12 mappale 544 sub. 4;

Trascrizione n. 4169/2979 del 27/06/1981 compravendita [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

avente ad oggetto la quota intera della piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Casalbuttano ed Uniti, distinto nel nceu al foglio 12 mappale 544 sub. 4;

VINCOLI E ONERI

usufrutto, uso, abitazione---servitù: ---convenzioni edilizie:---vincoli storico-artistici:---contratti incidenti sull'attitudine edificatoria---altri vincoli o oneri---rapporti con eventuali ipoteche - spese condominiali ordinarie - cause in corso

ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:

nessun onere rilevato

SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE ANNUE:

nessun onere rilevato

CAUSE IN CORSO

Nessun dato rilevato



TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI Successive alla certificazione notarile

(elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli---elenco delle formalità che saranno cancellate)

Dall'ispezione ipotecaria effettuata a far data successiva alla relazione notarile, si è reperito quanto segue:

- In data 18/04/2024 [REDACTED] ha venduto la propria quota di proprietà a [REDACTED] con atto notaio Dott Giuliano Ronza Rep 7514 Racc 6841
- in data 26/06/2023 atto con cui il giudice del tribunale ordinario di cremona, sezione speciale civile così provvede: in accoglimento della domanda proposta da bcc gestione crediti - società per la gestione dei crediti - s.p.a., dichiara che i convenuti [REDACTED] [REDACTED] hanno la qualità di eredi di [REDACTED] per averne accettata tacitamente l'eredità e, conseguentemente, ordina la trascrizione dell'avvenuta accettazione; - condanna in solido i convenuti [REDACTED] [REDACTED] dalla ricorrente bcc gestione crediti - società per la gestione dei crediti - s.p.a. che liquida in euro 379,50 per spese e in euro 2.500,00 per compenso professionale, oltre spese generali, ed oneri di legge. si precisa quanto segue: il signor [REDACTED] e deceduto in Cremona il 06.04.2020; la signora [REDACTED] e residente in Casalbuttano ed Uniti (CR) via Antonio Stradivari n. 9 la [REDACTED] risulta nata a Morinda (India) il 14.02.1991 e residente in Azzanello (CR) via Stanga n. 5 il signor [REDACTED] risulta nato a Morinda (India) il 29.01.1992 residente in Casalbuttano ed Uniti (CR), via Antonio Stradivari n. 9 il signor [REDACTED] e residente in Casalbuttano ed Uniti (CR), via Antonio Stradivari n. 9.

OSSERVAZIONI FINALI

(informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti)

Nessun'altra osservazione

Tanto il Sottoscritto doveva relazionare in assolvimento all'incarico ricevuto.

Si allegano:

ALLEGATO A – Documentazione fotografica

ALLEGATO B – Documentazione catastale

ALLEGATO C – Nuovo DOCFA con schede catastali aggiornate e ricevuta di variazione

ALLEGATO D – APE

ALLEGATO E – Ispezioni ipotecarie, stato di famiglia, certificato residenza

ALLEGATO F – Pratiche edilizie

Cremona li 30/09/2024

