

geom. Patrizio Marinoni

STUDIO TECNICO

26013 Crema - via De Marchi 2

tel. 0373.201949 - 333.3978300

ISCRITTO ALBO GEOMETRI CR n° 1270

C.F.: MRNPRZ61H21D142U

P.IVA: 00857380190

e-mail: patrizio.marinoni@gmail.com

pec: patrizio.marinoni@geopec.it

TRIBUNALE DI CREMONA

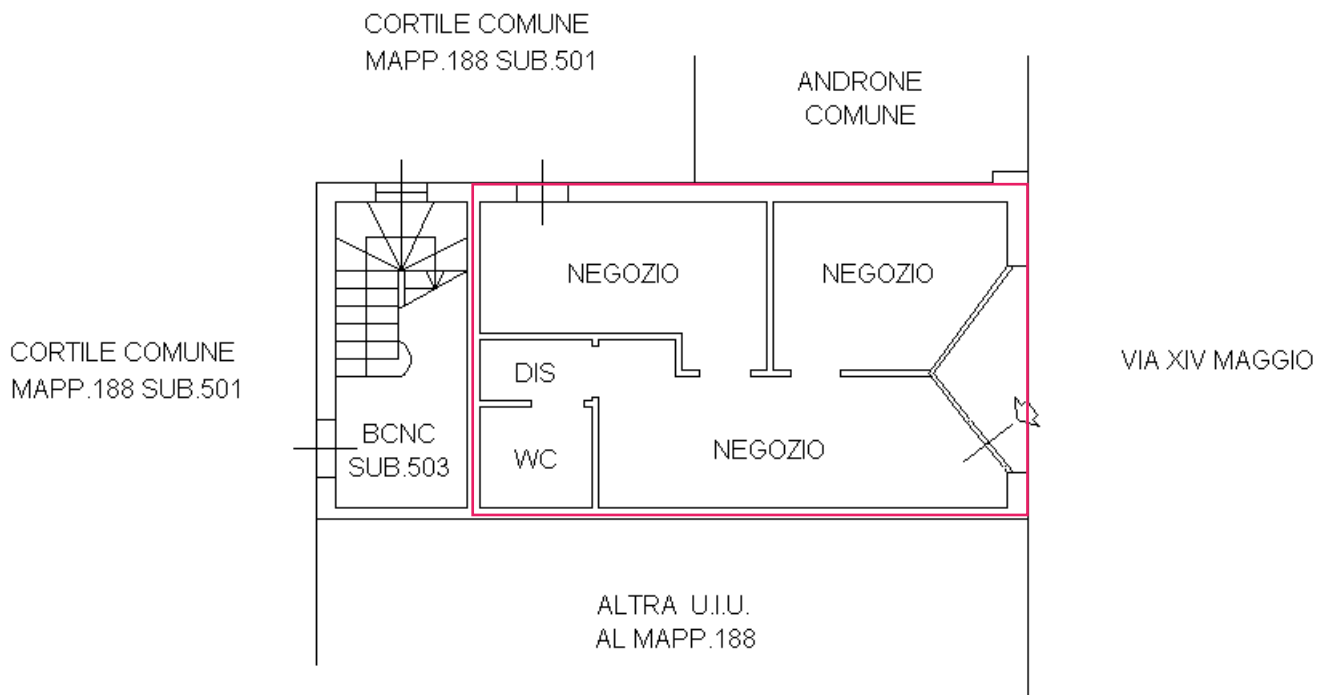
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: ██████████

N° 24 ANNO 2025

GIUDICE DELEGATO: DOTT. **ANDREA MILESI**

CURATORE: DOTT.SSA **BARBARA MAGNONI**

Il sottoscritto geom. Patrizio Marinoni con sede a Crema ·CR· via De Marchi 2, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Cremona al n° 1270; ad assolvimento dell'incarico ricevuto per la redazione della PERIZIA DI STIMA inerente il NEGOZIO sito nel comune di Dovera ·CR· via XIV Maggio n.21, catastalmente censito al foglio **11** mappale **188/sub.507**, di proprietà ██████████; produce il seguente elaborato estimativo.



PLANIMETRIA PIANO TERRA DEL NEGOZIO

Il "negoziò" in oggetto è parte di un complesso immobiliare denominato "Antica Corte" composto dal fabbricato condominiale continuo e corpi accessori, costituito da n.14 appartamenti, n.5 negozi, n.12 autorimesse, molteplici parti comuni condominiali (n.2 vani scala e atrii, cortile carrabile e posti auto, androne d'ingresso, vani tecnici, impianti, ecc...). L'insieme è in soddisfacente stato di conservazione e conduzione, visivamente necessita di manutenzioni ordinarie generali. Complesso interamente ricostruito nell'anno 2005, la tipologia edilizia è un rifacimento di edificio tradizionale del centro storico, con negozi al piano terra ed abitazioni ai piani superiori. Senza particolari di pregio architettonico (*allegata foto*).

L'unità commerciale, anche con possibilità d'uso direzionale (come in questa situazione), è sita al piano terra. Libera la parete est sulla trafficata pubblica strada dove vi è la vetrina/ingresso principale (con serramento rientrante a forma di "V"), libera anche la parete nord che prospetta sull'androne comune e cortile comune con portafinestra d'accesso secondaria. La piccola unità è formata da un vano primario dove si accede dalla via XIV Maggio, n.2 vani comunicanti, disimpegno ed esiguo servizio igienico quasi nuovo. Il negozio ha diritto proporzionale alle parti comuni per legge, con obbligo ad osservare il regolamento condominiale dell'atto trascritto a Lodi il 14.dicembre.2005 al n. 27870/14645.

Finiture ed impianti originari dell'anno 2005 con varie migliorie dell'attuale proprietà: pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica nel servizio igienico e disimpegno, pavimento sintetico tipo resina nei tre vani negozio, serramenti esterni in alluminio con vetrocamera di sicurezza, semplici porte interne a battente in laminato, divisori interni in cartongesso e tinteggiati, servizio igienico dotato di vaso-lavabo-piatto doccia e rubinetteria, soglie in pietra Serizzo, zoccolini in laminato bianco, locali controsoffittati con quadrotti di cartongesso amovibili dove nello spazio a soffitto sono posizionate le tubazioni-cavi-impianti ed erogatori d'aria, riscaldamento e raffrescamento tramite pompe di calore (le n.2 motocondensanti esterne sono installate sul muro

interno dell'androne comune - *allegata foto*), idoneo impianto sanitario ed elettrico, l'acqua calda è prodotta dal piccolo bollitore elettrico sito nel disimpegno. Altezza utile interna mt 3,00 dal pavimento al soffitto (controsoffitto non considerato). Struttura del fabbricato in cemento armato e muratura, tetto a falde in legno con manto di copertura in cementegola, lattoneria in rame, facciate intonacate e tinteggiate al quarzo a più colori.

La condizione autorizzativa urbanistica/edilizia sarà comunque da raffrontare con gli elaborati concessionati. La situazione catastale si presenta regolare e conforme allo stato esistente del bene commerciale.

Gli estremi autorizzativi edilizi sono i seguenti (in base alla LEGGE 28.febbraio.1985 n.47 e s.m.i.): immobile originario anteriore al 01.settembre.1967; successivamente furono eseguite opere autorizzate con DIA del 18.settembre.2004 n.6083 - pratica n.97/2004; DIA del 20.gennaio.2005 pratica n.3/2005; DIA del 29.luglio.2005 pratica n.79/2005; DIA del 28.ottobre.2005 pratica n.110/2005; le realizzate opere edilizie furono dichiarate conformi con le previsioni degli strumenti urbanistici alla data del 24.aprile.2018.


Negozio censito al Catasto Fabbricati in singola unità immobiliare:

La effettiva superficie del bene è ottenuta dal rilievo eseguito durante il sopralluogo:


- Superf. lorda di piano (muri inclusi) del NEGOZIO m² **42,00**
- Quota di parti comuni condominiali già contemplate nel valore unitario di mercato.

CALCOLO DEL VALORE VENALE: Superf. lorda m² **42,00** x €/m² 1.040,00 (prezzo unitario di mercato di beni immobili equivalenti) = € 43.680,00
 → arrotondato a € **43.500,00** *valore complessivo del negozio.*

UNITÀ IMMOBILIARE AL CATASTO FABBRICATI:

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	11	188	507	VIA XIV MAGGIO n. 21 Piano T	-	C/1	3	38 m ²	R.Euro 631,94

INTESTAZIONE AL CATASTO FABBRICATI:

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
	██████████ sede in DOVERA (CR)	01621590197	Proprieta'	1/1

L'unità è attualmente inutilizzata e sufficientemente conservata, completa di arredo ed attrezzature da ufficio (esclusi dalla presente stima).

Rendo noto che dopo avere consultato l'amministratrice del condominio (Avv. Mara A. Mazzuocolo con sede in CREMA) inerente eventuali mancati pagamenti di spese di parti comuni, la specifica delle passività è la seguente:

- Spese di competenza gestione 2024 sono pari a **€ 329,99**.
- Spese di competenza gestione 2025 sono pari a **€ 221,70**.
- In data 16.03.2026 ci sarà l'assemblea per l'approvazione del preventivo 2026.

CONFINI DEL NEGOZIO (fg.11 mapp.188/sub.507):

- **NORD** = BCNC (cortile e androne comune) mapp.188/501;
- **EST** = via XIV Maggio;
- **SUD** = altrui negozio mapp.188/sub.508;
- **OVEST** = BCNC (vano scala comune) mapp.188/sub.503.

Il "*valore di mercato*" del relazionato "negozio" (arredo escluso) è ottenuto considerando l'ubicazione centrale del paese di Dovera, la sua visibilità, il contesto condominiale di cui fa parte, il grado di vetustà, l'orientamento e il piano, la destinazione d'uso, l'APE del 28.09.2010 n.19041-000035/10 ora scaduta che indicava la classe energetica "**G**" (necessita quindi di un nuovo APE), l'epoca di costruzione, la tipologia edilizia, il grado di indipendenza del bene, lo stato di conservazione, la qualità dei materiali impiegati e impianti presenti, le dotazioni del condominio, i debiti suddetti nei confronti del condominio (da scontare), eventuali migliorie, nessun particolare di pregio e decoro, i costi delle opere di manutenzione

conservativa, la modesta consistenza, la redditività, la situazione urbanistica, le infrastrutture comunali ed il prezzo medio di **vendita** di immobili simili in zone attigue (M.C.A.).

Dall'interpolazione media dei "prezzi di vendita di beni immobili comparabili" è stato ottenuto il seguente valore venale: **negozio** con parti comuni condominiali sito nel comune di Dovera ·CR· via XIV Maggio n.21 (fg.11 mapp.188/sub.507) in € **43.500,00** (€ quarantatremilacinquecento,00).

Crema, 10.marzo.2026

Il Tecnico
geom. Patrizio Marinoni



IN ALLEGATO: n.1 planimetria catastale - n.1 elaborato planimetrico con elenco subalterni - n.1 estratto di mappa - n.2 visure catastali storiche - n.8 fotografie.