

■ **Data della valutazione**

giovedì 17/04/2025

■ **Data del rapporto**

giovedì 17/04/2025

Rapporto di valutazione immobiliare

Abitazione sita in via Garibaldi 33

■ **Numero della pratica**

R.G.E. 195/2024

■ **Richiedente valutazione**

[REDACTED]

■ **Valutatore**

Geom. Simone Bolsi
Via Buoso da Dovara , 1b - 26100 CREMONA - CR
Tel. 0372750087

■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Stato della pratica**


Terminata

[REDACTED]



COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1	Villetta Via Garibaldi, 33 - 26034 - PIADENA DRIZZONA (CR)	
Classificazione	Villetta	
Comune	PIADENA DRIZZONA	
Indirizzo	Via Garibaldi, 33	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 7 Part. 93 Sub. 505	
Superficie (m ²)	148,85	
Valore unitario (€/m ²)	427,33	
Valore di mercato (€)	63.608,75	



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Villetta, sito in Via Garibaldi, 33 - PIADENA DRIZZONA (CR), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Villetta Via Garibaldi, 33 - 26034 - PIADENA DRIZZONA (CR)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 14/02/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PIADENA DRIZZONA Comune Catastale di PIADENA DRIZZONA

Catasto Fabbricati

Fg. 7 Part. 93 Sub. 505 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe 3, 6,00 vani, Rendita 266,49 €

PREMESSA

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

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

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

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

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

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

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

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

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

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

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



mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiamo prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

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

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

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

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

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

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

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
Richiedente valutazione	Avv. Giorgio Trotta
Esecutato (convenuto)	[REDACTED]
Richiedente valutazione	[REDACTED]



FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
07/01/2025	Incarico o mandato
07/01/2025	Nomina a C.T.U.
08/01/2025	Inizio operazioni peritali
08/01/2025	Accesso all'Ufficio del Territorio
11/02/2025	Sopralluogo al bene immobile
13/02/2025	Ricerca dati immobiliari comparabili
14/02/2025	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale Inoltro richiesta di accesso documentale.
15/04/2025	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale Effettuato accesso documentale presso il Comune di Piadena Drizzona.
18/04/2025	Aggiornamento Catastale Registrazione Attestato di Prestazione Energetica
19/05/2025	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 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

Via Buoso da Dovara n.1/b - 26100 Cremona, data rapporto giovedì 17/04/2025

Pagina 6 di 42



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

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]
Procedimento	Descrizione
Stima a Market Comparison Approach	<p>Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach</p> <p>Market Comparison Approach</p> <p>Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.</p>

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Villetta Via Garibaldi, 33 - 26034 - PIADENA DRIZZONA (CR)



SCHEDA IMMOBILE	
LOTTO 01-Villetta Via Garibaldi, 33 - 26034 - PIADENA DRIZZONA (CR)	
Denominazione	
Data inserimento	12/02/2025
Data ultima modifica	18/04/2025
Codice	SUB 195/2024
Classificazione	Villetta
Denominazione	
Destinazione	Residenziale
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Utilizzo	In proprietà
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione
Superficie	148,85 m ² Cdivi - Superficie Esterna Lorda (SE...)
Ubicazione	
Via Garibaldi, 33 - 26034 PIADENA DRIZZONA - (CR) Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO ABITATO DI PIADENA	



Descrizione principale

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di casa autonoma inserita in un impianto di antica formazione. La proprietà è contigua ad altre case autonome e con esse forma un piccolo contesto accessoriato da cortili comuni.

L'abitazione è così composta: al piano terra si trova l'ingresso, soggiorno, cucina abitabile da cui si accede al portico, bagno, ripostiglio ricavato nel sottotetto, tramite la scala si sale al piano primo dove vi è un corridoio da cui si può accedere al bagno, ed alle due camere da letto. Tramite una scala retrattile si accede al sottotetto, che non è da intendersi abitabile, non avendo le altezze minime. Esternamente la proprietà comprende un portico, in prosecuzione della cucina, di pari altezza della casa, e con il tetto in prosecuzione della stessa.

La struttura dell'immobile è in mattoni pieni ed in blocchi di cemento, con solaio interpiano in parte in legno ed in parte in latero-cemento, il solaio del sottotetto è interamente in legno, travetti e perline, sormontato da 4 cm di isolamento in XPS. La struttura della copertura è anch'essa con struttura lignea, così come le gronde, sormontata da un manto in coppi.

Le finiture interne prevedono intonaci al civile, pavimento in gres, rivestimento dei bagni in gres, tinteggiatura al civile, battiscopa in legno, porte interne in legno, serramenti esterni in pvc con vetro-camera, zanzariere, ante in legno, impianto elettrico sotto-traccia funzionante, impianto di riscaldamento del tipo autonomo, con caldaia murale posizionata esternamente, sistema di distribuzione sotto pavimento, corpi di emissione costituiti da caloriferi nei vani e termoarredi nei due bagni. Impianto di climatizzazione mono-split posizionato nel vano scala.

L'immobile è stato oggetto di una ristrutturazione nell'anno 2010, come da pratica edilizia D.I.A. 751 del 07/05/2010 protocollo 4476.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile risulta essere al livello energetico in classe D come da APE n. 1911600002625 redatta dal sottoscritto tecnico in data 18/04/2025

OCCUPAZIONE DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile è abitato dal proprietario dello stesso.



CONFORMITÀ URBANISTICA

sotto il profilo urbanistico l'immobile non risultava conforme per la presenza al piano terra, nello stato dei luoghi, di una parete in cartongesso che non risulta essere stata autorizzata con regolare pratica edilizia, in questo caso, al fine di regolarizzare ai fini urbanistici l'abitazione si configurano due soluzioni, la prima che corrisponde a quella più economica, è demolire tale parete e ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato con licenze edilizie presentate nel passato presso l'ufficio tecnico del comune di Piadena, la seconda soluzione è quella di presentare pratica edilizia in sanatoria, dove venga rappresentato il corretto stato dei luoghi.

Il costo per la regolarizzazione a livello urbanistico con presentazione di pratica edilizia in sanatoria, compreso di sanzione, iva, cassa previdenziale e diritti di segreteria si aggira sulle 3.000,00euro (tremila/00euro).
Il costo per la rimozione della difformità riscontrata, tramite demolizione della parete e smaltimento delle macerie, compreso di iva, si aggira sulle 1.000,00euro (mille/00euro).

CONFORMITÀ CATASTALE

Per quanto concerne il profilo catastale, il sottoscritto tecnico ha aggiornato la planimetria catastale presentando pratica DOCFA presso l'agenzia delle entrate ufficio territorio, con numero di pratica CR0039815; pertanto, ad oggi il bene risulta conforme per quanto concerne la documentazione catastale.

PRESENZA RIFIUTI

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da rifiuti.

Parti comuni

ACCESSO

L'accesso è da via Giuseppe Garibaldi tramite il cortile (parte comune) di cui al mappale 93 sub 501, altro accesso avviene tramite strada non asfaltata posta a nord, sempre tramite cortile comune mappale 93 sub 501.

Provenienza e titolarità

ISPEZIONI IPOTECARIE

TRASCRIZIONE del 14/05/2010 - Registro Particolare 2804 Registro Generale 4553
Pubblico ufficiale ACQUARONI MAURO Repertorio 1494/1268 del 03/05/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 14/05/2010 - Registro Particolare 995 Registro Generale 4554
Pubblico ufficiale ACQUARONI MAURO Repertorio 1495/1269 del 03/05/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 30/12/2010 - Registro Particolare 2623 Registro Generale 11860
Pubblico ufficiale ACQUARONI MAURO Repertorio 2625/2212 del 16/12/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 13/05/2021 - Registro Particolare 619 Registro Generale 4548
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 1482 del 20/11/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 09/12/2024 - Registro Particolare 7774 Registro Generale 10811
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 3442 del 21/11/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Urbanistica e vincoli



PRECEDENTI EDILIZI

Piano di Recupero con Concessione edilizia n.532 / 1999 del 01-09-1999

Permesso di costruire in sanatoria n.134 del 2009 presentato in data 15.04.2009 e rilasciato in data 01.09.2009

D.I.A. n.751 del 07.05.2010 protocollo 4476 ed integrazione del 24.05.2010 protocollo 5027

Inizio lavori protocollo 6605 del 12.07.2010

Parere favorevole ARPA protocollo 6724 del 14.07.2010

Richiesta di Certificato di Agibilità protocollo 0011788 del 13.12.2010

Fine lavori protocollo 11787 il 13.12.2010

Avvenuta registrazione catastale protocollo CR 0124211 del 03.12.2010

Presenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti.

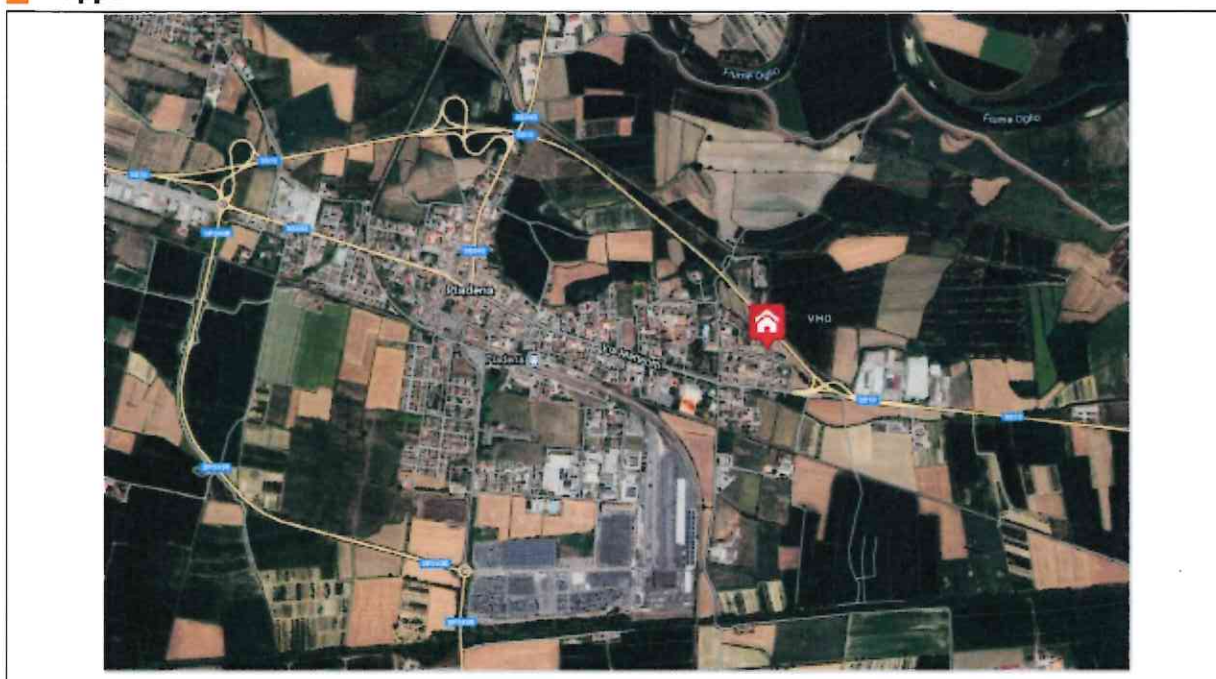


GEOGRAFIA
LOTTO 01-Villetta Via Garibaldi, 33 - 26034 - PIADENA DRIZZONA (CR)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	CR
Comune	PIADENA DRIZZONA		
Zona			
Indirizzo	Via Garibaldi		
Civico	33	Cap	26034
Latitudine	45° 7' 41,5632"	Longitudine	10° 22' 56,1216"

Mappa



CONSISTENZE SUPERFICIARIE**LOTTO 01-Villetta Via Garibaldi, 33 - 26034 - PIADENA DRIZZONA (CR)****Descrizione consistenza**

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	133,14	1,00	133,14
Superficie portico	SPO	26,18	0,60	15,71
Totale Superficie (m²)		159,32		148,85
Totale Volume Commerciale (m³)				-



■ **Consistenza per il Piano Terra**

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	66,57	S1	1,00	66,57
	26,18	SPO	0,60	15,71
Totale per piano	92,75			82,28

■ **Consistenza per il Piano Primo**

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	66,57	S1	1,00	66,57
Totale per piano	66,57			66,57



CARATTERISTICHE**LOTTO 01-Villetta Via Garibaldi, 33 - 26034 - PIADENA DRIZZONA (CR)****■ Fabbricato o Edificio**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Classe energetica del fabbricato	CED	4	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	da 1 a 4 = 18.000,00 da 1 a 5 = 30.000,00 da 3 a 4 = 5.000,00 da 3 a 5 = 30.000,00

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	133,1	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	0,0	m ²	0,30
Superficie cantine	SUC	0,0	m ²	0,50
Superficie verande	SUV	0,0	m ²	0,50
Superficie portico	SPO	26,2	m ²	0,60
Superficie garage autorimessa	SUG	0,0	m ²	1,00
Area di Sedime	Sd	0,0	m ²	0,10
Superficie esterna esclusiva	Se	0,0	m ²	0,10
Superficie commerciale	SUP	148,9	m ²	1,00

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	14/02/2025	giorno/mese/anno	-



SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Villetta Via Garibaldi, 33 - 26034 - PIADENA DRIZZONA (CR)

Denominazione

Classificazione	Villetta
Destinazione	Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	PIADENA DRIZZONA	Provincia	CR
Località/Fraz./Zona			
Posizione			

Tipologia immobiliare

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

Rapporti di posizione

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



DOCUMENTI

LOTTO 01-Villetta Via Garibaldi, 33 - 26034 - PIADENA DRIZZONA (CR)

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 1 Planimetria aggiornata del 18/04/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ Elenco Estratti di mappa catastali

N. 2 Estratto mappa Piadena Drizzona fg 7 mapp 93 del 10/01/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

■ Elenco Visure catastali

N. 3 Visura storica Piadena Drizzona fg 7 mapp 93 sub 505 del 08/01/2025

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

■ Elenco Fotografie esterni

N. 4 Portico del 11/02/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 5 Corsello ingresso via Garibaldi del 11/02/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 6 Prospetto abitazione del 11/02/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ Elenco Fotografie locali interni

N. 7 Sottotetto del 11/02/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 8 Camera del 11/02/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 9 Camera del 11/02/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 10 Botola accesso sottotetto del 11/02/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 11 Corridoio del 11/02/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 12 Camera del 11/02/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 13 Camera del 11/02/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 14 Vano scala del 11/02/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 15 Corridoio del 11/02/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 16 Soggiorno del 11/02/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 17 Ingresso del 11/02/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 18 Bagno del 11/02/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.



■ **Elenco Planimetrie**

N. 19 Planimetria piano terra del 13/02/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

N. 20 Planimetria piano primo del 13/02/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

■ **Elenco Certificazioni**

N. 21 APE del 18/04/2025

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Certificazioni.



Estratti di mappa catastali

N. 2 - Estratto mappa Piadena Drizzona fg 7 mapp 93



■ Visure catastali

N. 3 - Visura storica Piadena Drizzona fg 7 mapp 93 sub 505



Direzione Provinciale di Cremona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/01/2025
Ora: 08:30:56
Numero Pratico: T12177/2025
Pag. 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/01/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/01/2025

Dati identificativi: Comune di PIADENA DRIZZONA (M418A) (CR) Sezione PIADENA
Foglio 7 Particella 93 Subalterno 505

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di PIADENA DRIZZONA (M418A) (CR)
Foglio 7 Particella 93

Classamento:
Rendita: Euro 266,49
Categoria A/3⁹, Classe 3, Consistenza 6 vani
Foglio 7 Particella 93 Subalterno 505
Indirizzo: VIA GARIBALDI GIUSEPPE n. 33 Piano T-1
Dati di superficie: Totale: 133 m² Totale escluse aree scoperte ⁹: 125 m²

> Intestati catastali

[REDACTED]

> Dati identificativi

dal 08/08/2019

Immobile attuale
Comune di PIADENA DRIZZONA (M418A) (CR)
Foglio 7 Particella 93 Subalterno 505

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti del
08/08/2019 LEGGE REGIONALE N. 26 DEL 28.12.2018
proveniente dal comune di Piadena 0036, trasferito al
comune di Piadena Drizzona sezione Piadena M418A,
(n. 6/2019)



Fotografie esterne

N. 4 - Portico



Fotografie esterne

N. 5 - Corsello ingresso via Garibaldi



Fotografie esterni

N. 6 - Prospetto abitazione



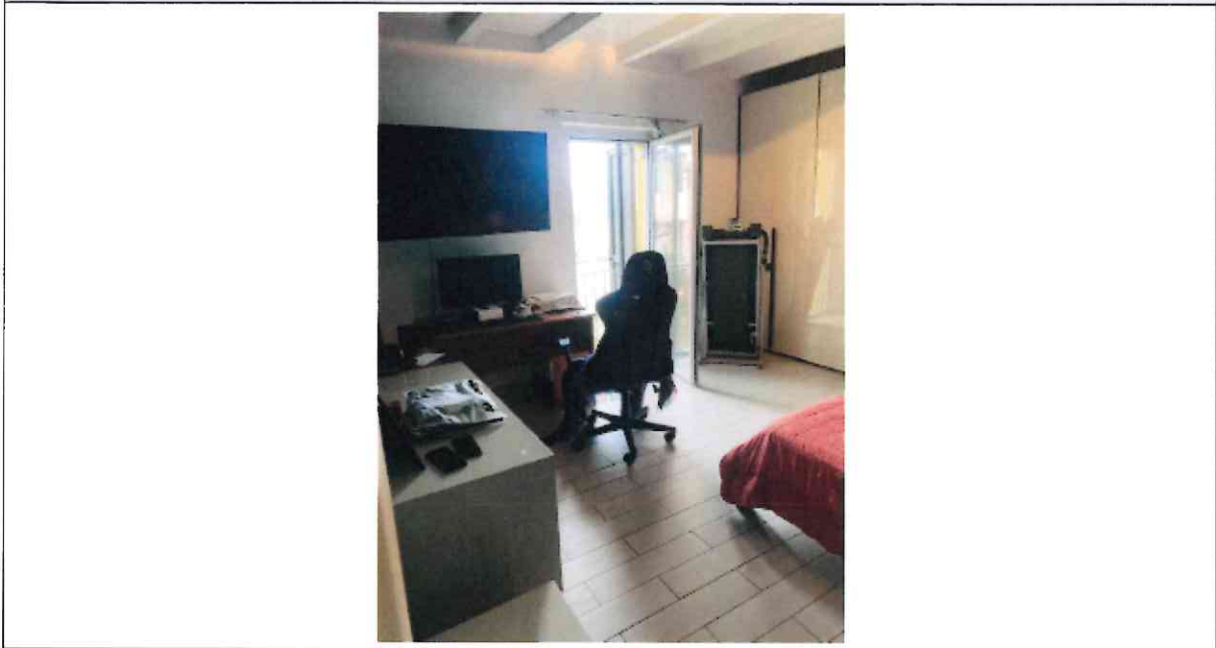
Fotografie locali interni

N. 7 - Sottotetto



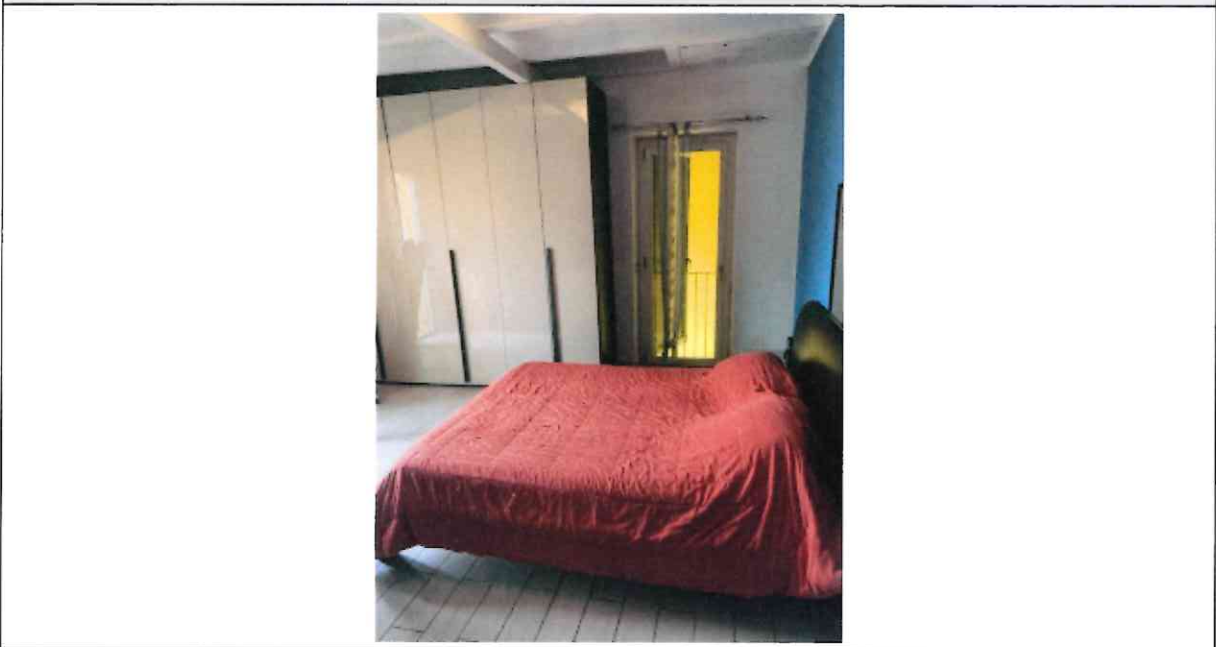
Fotografie locali interni

N. 8 - Camera



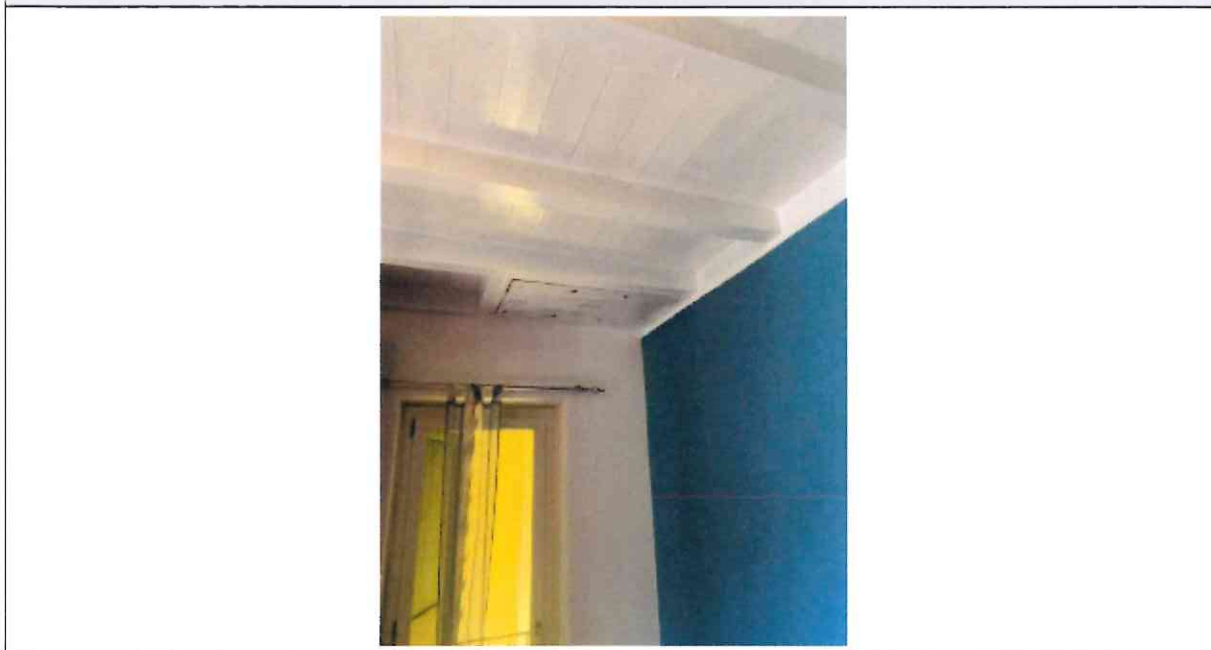
Fotografie locali interni

N. 9 - Camera



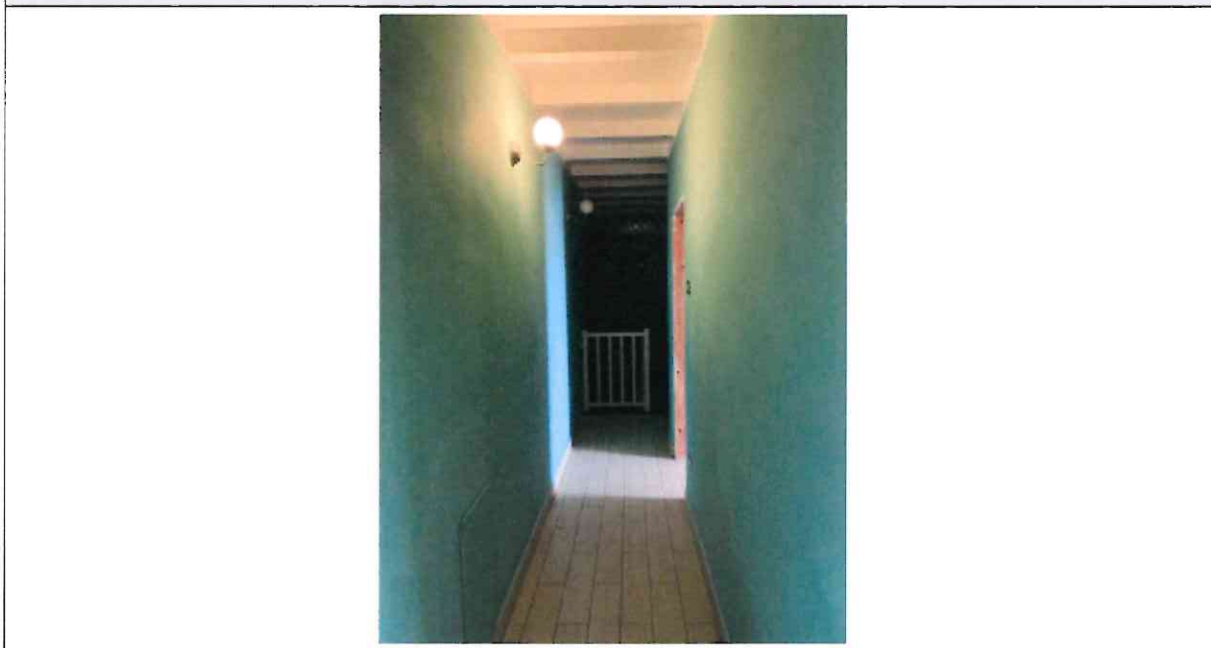
Fotografie locali interni

N. 10 - Botola accesso sottotetto



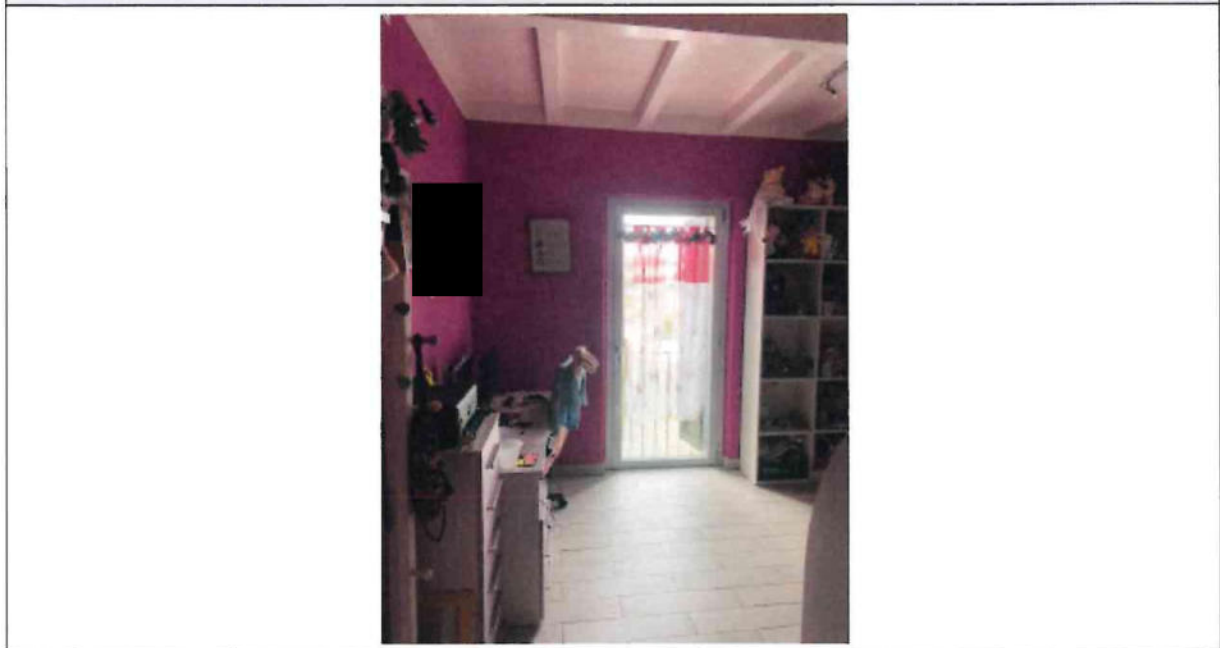
Fotografie locali interni

N. 11 - Corridoio



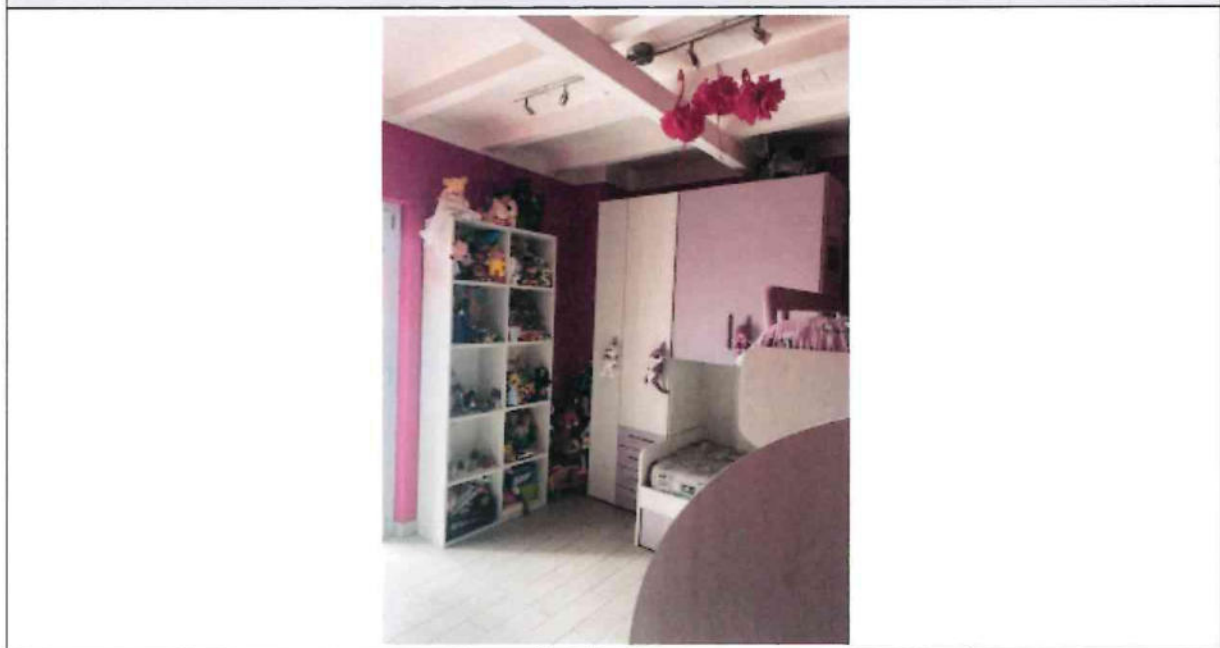
Fotografie locali interni

N. 12 - Camera



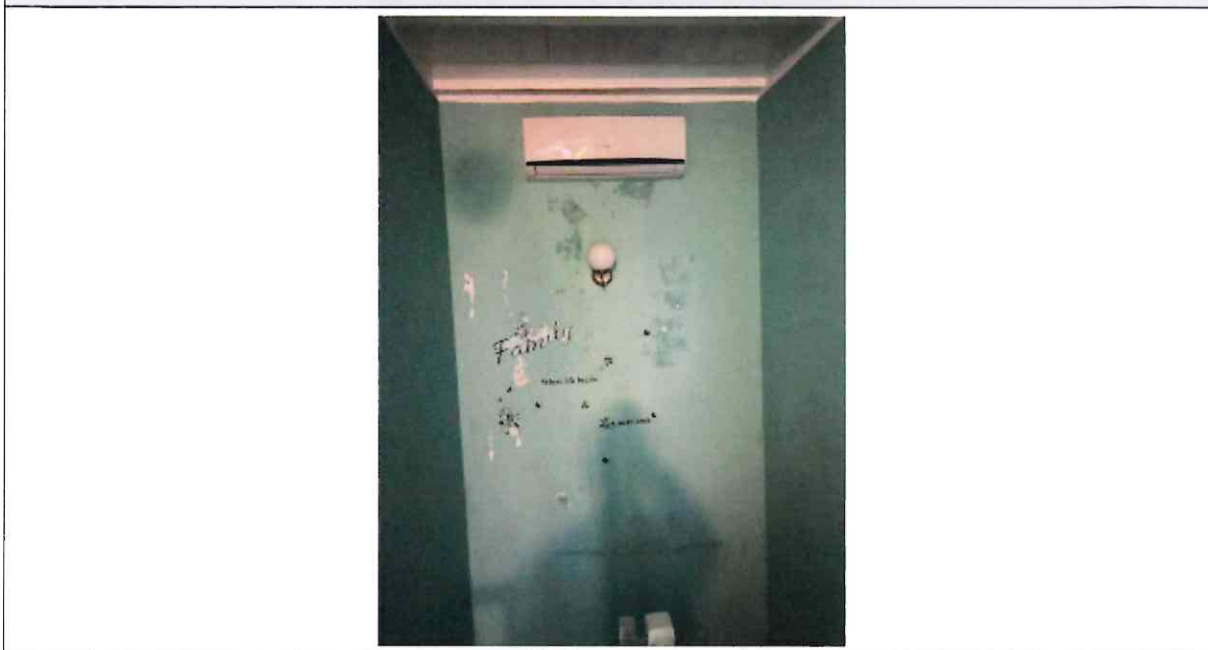
Fotografie locali interni

N. 13 - Camera



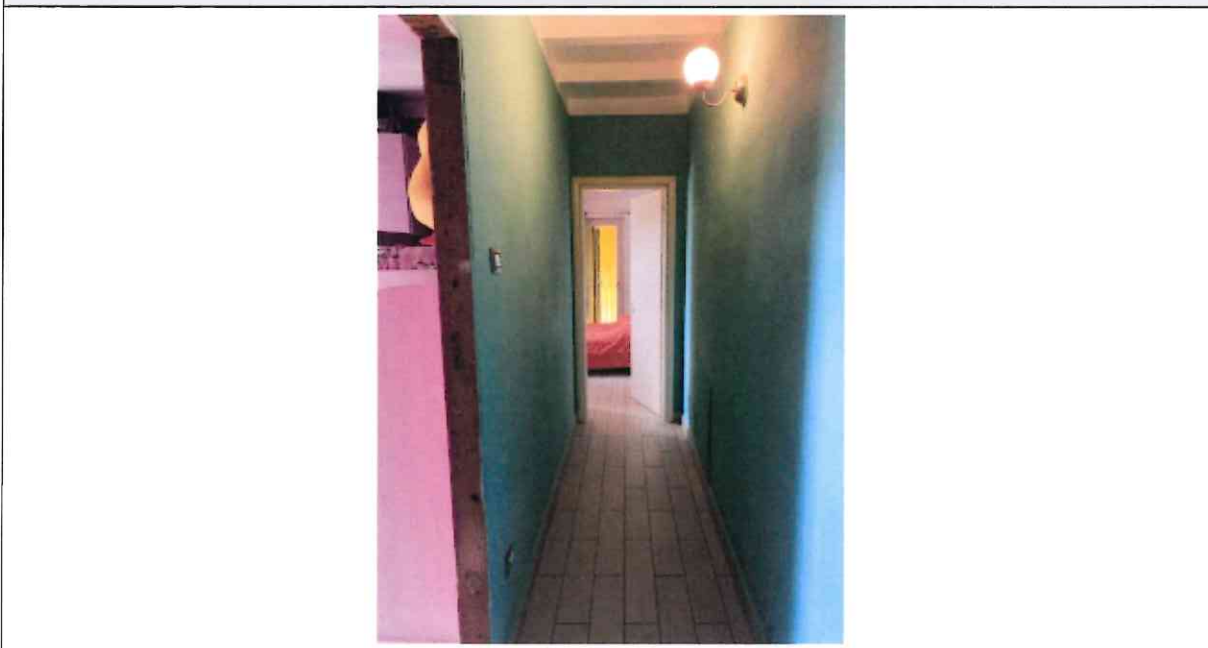
Fotografie locali interni

N. 14 - Vano scala



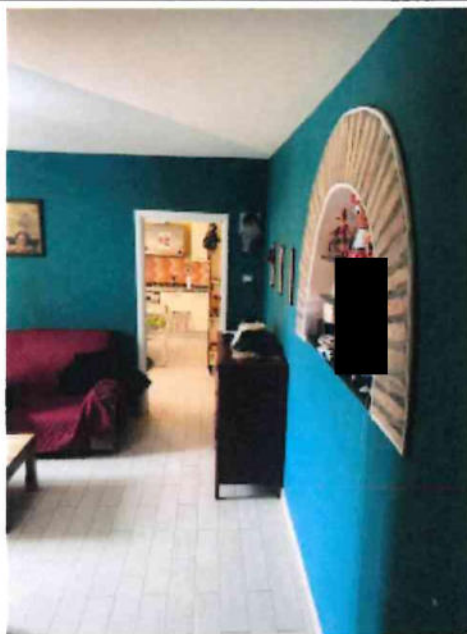
Fotografie locali interni

N. 15 - Corridoio



Fotografie locali interni

N. 16 - Soggiorno



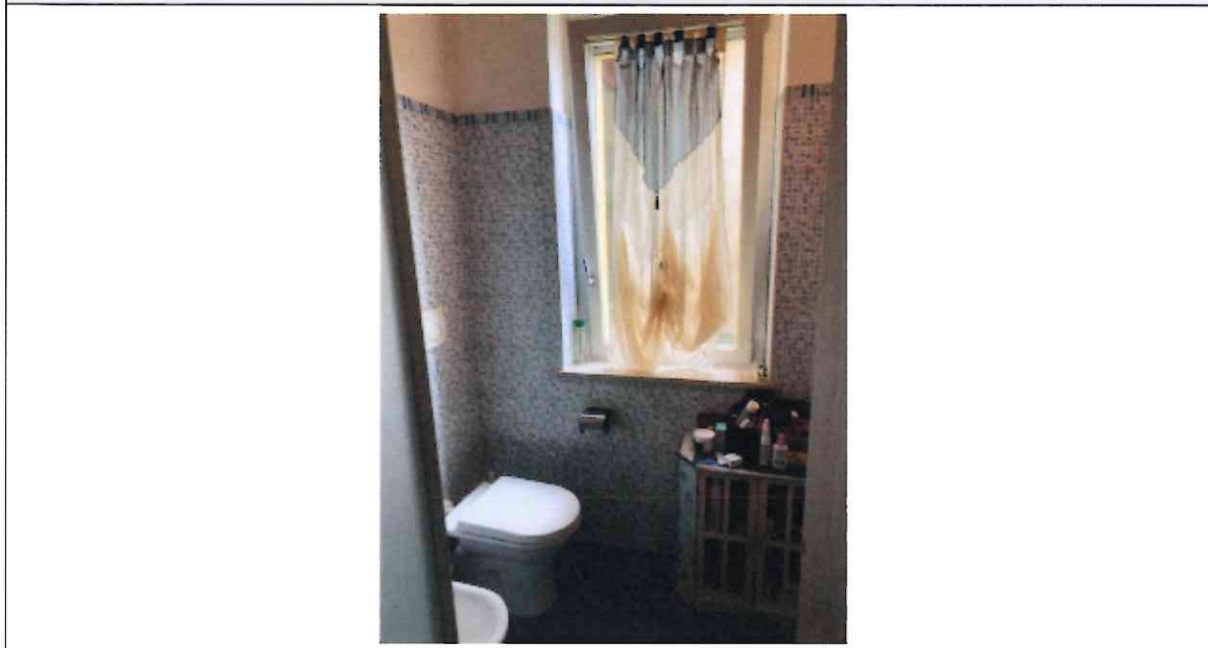
Fotografie locali interni

N. 17 - Ingresso



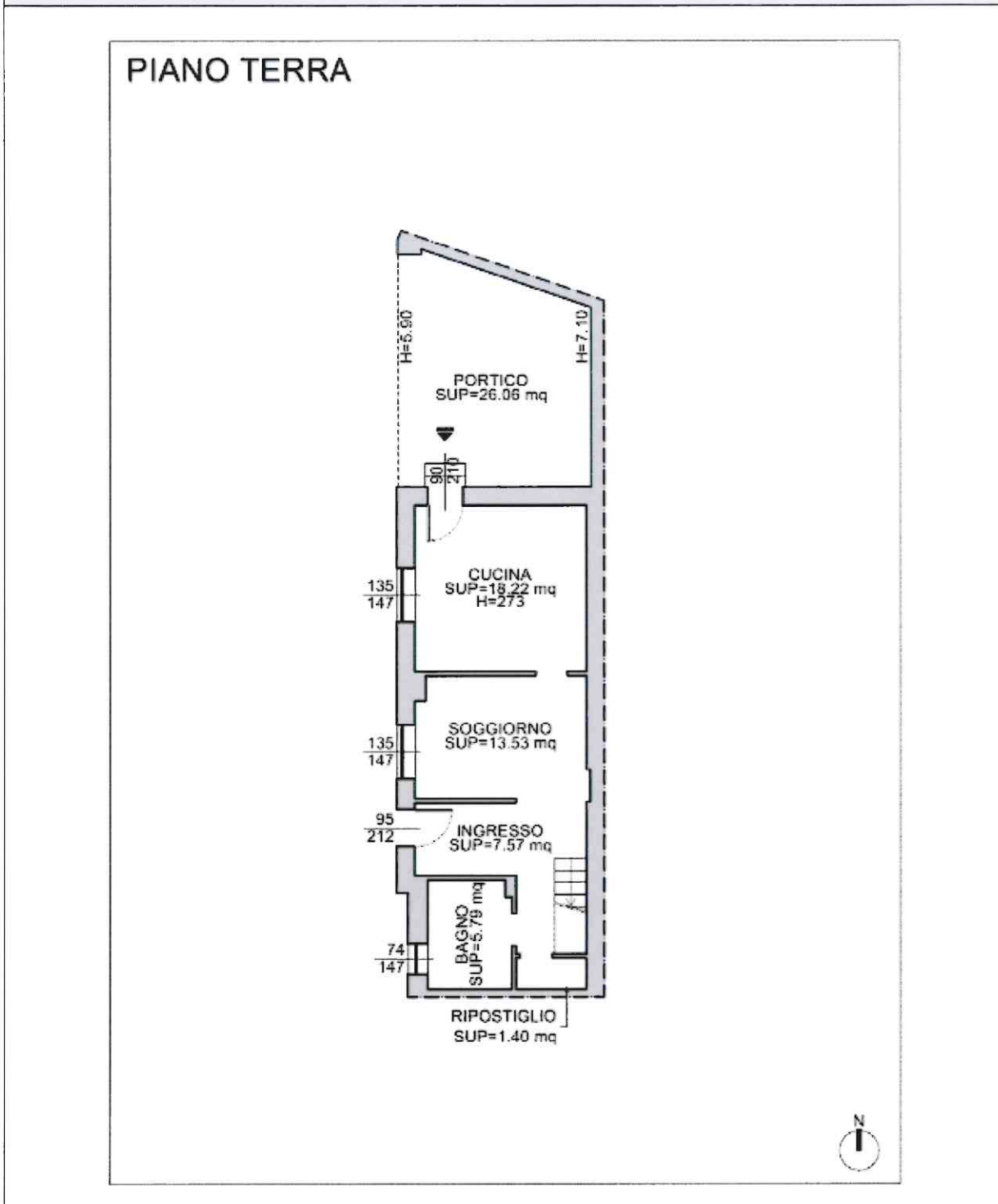
■ **Fotografie locali interni**

N. 18 - Bagno



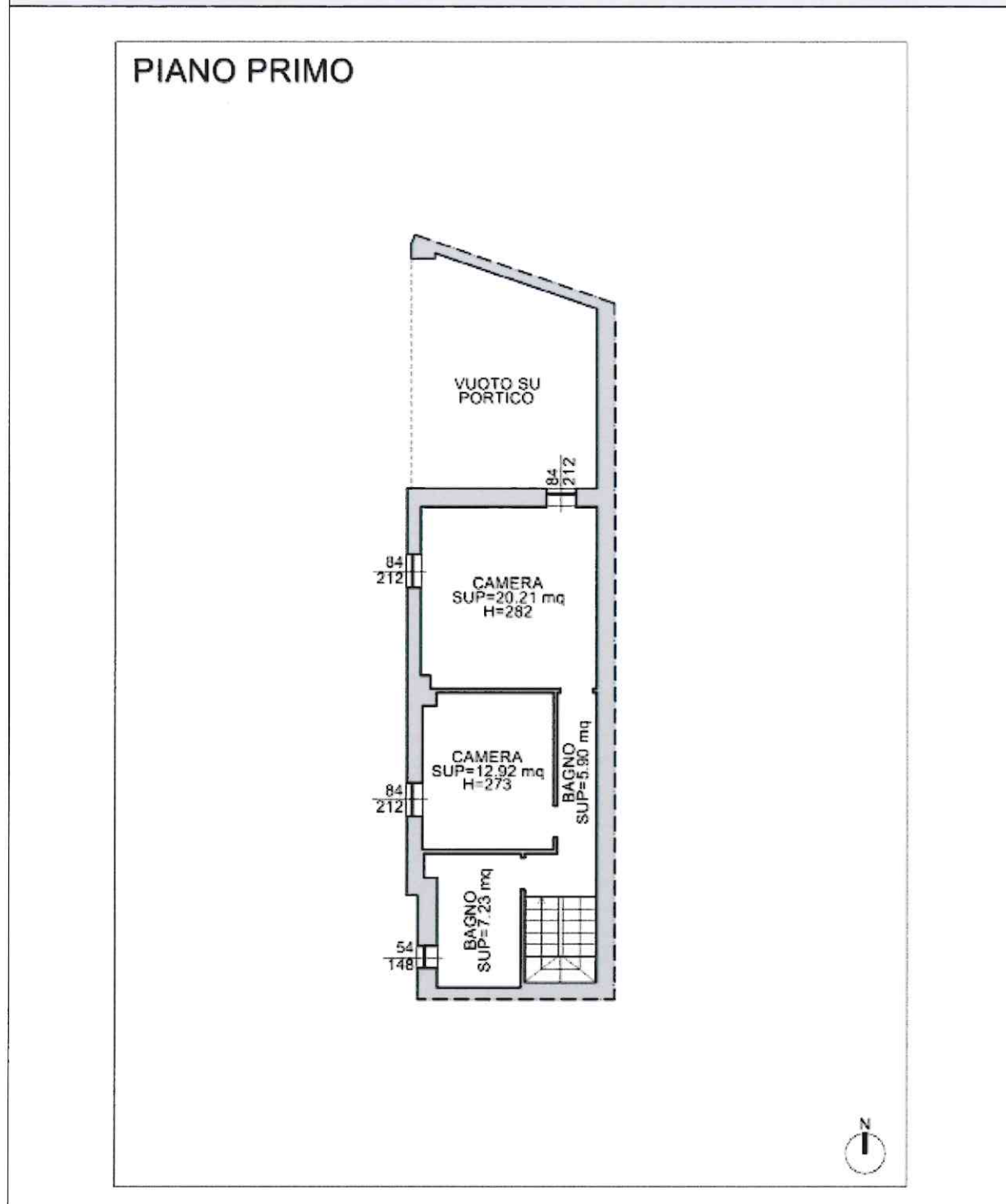
■ **Planimetrie**

N. 19 - Planimetria piano terra



■ **Planimetrie**

N. 20 - Planimetria piano primo



Certificazioni

N. 21 - APE

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
 CODICE IDENTIFICATIVO: 1911600062625 VALIDO FINO AL: 16/04/2025

DATI GENERALI

<p>Destinazione d'uso</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale</p> <p>Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (1)</p>	<p>Oggetto dell'attestato</p> <p><input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari</p> <p>Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 4</p>	<p><input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____</p>
---	--	--

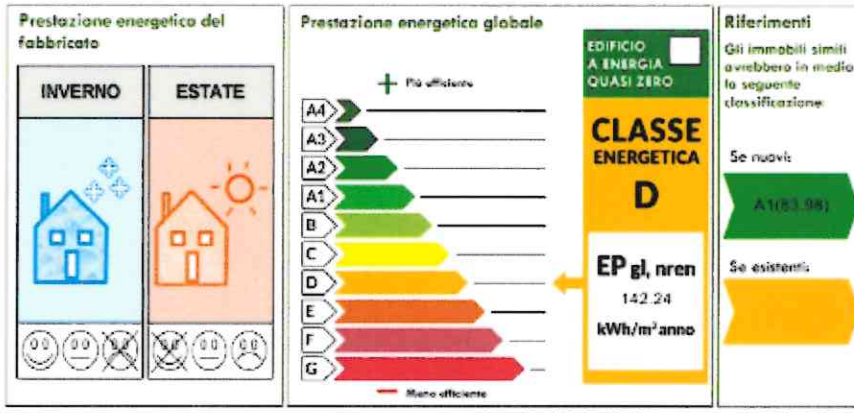
<p>Dati identificativi</p> <p>Regione: Lombardia Comune: PIADENA ORIZZONA Indirizzo: via Garibaldi 33 Piano: 1-1 Interni: _____ Coordinate GIS: 45.116667 10.366667</p>	<p>Zona climatica: E Anno di costruzione: 1946-1960 Superficie utile riscaldata (m²): 100,88 Superficie utile raffrescata (m²): 9,80 Volume lordo riscaldato (m³): 426,74 Volume lordo raffrescato (m³): 42,15</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td>Comune catastale</td> <td colspan="4">PIADENA ORIZZONA</td> <td>Sezione</td> <td>Foglio</td> <td>7</td> <td>Particella</td> <td>83</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da</td> <td>505</td> <td>a</td> <td>495</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altri subalterni</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Comune catastale	PIADENA ORIZZONA				Sezione	Foglio	7	Particella	83	Subalterni	da	505	a	495	da	a	da	a		Altri subalterni									
Comune catastale	PIADENA ORIZZONA				Sezione	Foglio	7	Particella	83																							
Subalterni	da	505	a	495	da	a	da	a																								
Altri subalterni																																

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	PIADENA DRIZZONA	Provincia di	CR
---------------------------------	------------------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di PIADENA DRIZZONA (M418)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		7	93	505	A 3 -Abitazione economica	3	6,00 vani	266,49	133,00
Totali								266,49	133,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 7 Part. 93 Sub. 505 (Bene principale) Situazione in atti al 08/01/2025

Piano di accesso: T-1

Superficie catastale: 133,00 m²

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

N.	Sez.	Fg.	Part.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	.7.93.505.			A/3	Abitazioni di tipo econ...	133,00	terreno	Normale	422,50	56.192,50
Valore Normale complessivo										56.192,50



VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Villetta sito in PIADENA DRIZZONA (CR), Via Garibaldi, 33, 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 venerdì 14/02/2025.

COMPARABILI

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

■ Appartamento - Via Enrico Fermi, 48 - PIADENA DRIZZONA (CR) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	B1/Centrale/CENTRO ABITATO DI PIADENA
Destinazione	-
Superficie commerciale (SUP)	141,29 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	-
Data	13/12/2023
Prezzo	55.000,00 €



■ **Appartamento - Via Falchetto, 6 - PIADENA DRIZZONA (CR) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)
Descrizione	B1/Centrale/CENTRO ABITATO DI PIADENA
Destinazione	-
Superficie commerciale (SUP)	240,36 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	744,52 m ²
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	-
Provenienza	-
Data	13/12/2023
Prezzo	90.000,00 €



MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Villetta Via Garibaldi, 33 - 26034 - PIADENA DRIZZONA (CR)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

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

Unità di misura: m²;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone 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;

- Superficie cantine (SUC): La superficie cantine 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;

- Superficie verande (SUV): La superficie verande è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo rapporto mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie portico (SPO): La superficie portico 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;

- 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;

- 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;

- Classe energetica del fabbricato (CED): La caratteristica Classe energetica dell'edificio misura la classe energetica determinata dall'Attestato di Certificazione Energetica.

Unità di misura: 1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+;

Classe	Nomenclatore	Punto
A+	Fabbricato la cui classe energetica è A+	8
A	Fabbricato la cui classe energetica è A	7
B	Fabbricato la cui classe energetica è B	6
C	Fabbricato la cui classe energetica è C	5
D	Fabbricato la cui classe energetica è D	4
E	Fabbricato la cui classe energetica è E	3
F	Fabbricato la cui classe energetica è F	2
G	Fabbricato la cui classe energetica è G	1

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Villetta, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 8. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.



Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	55.000,00	90.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	13/12/2023	13/12/2023	14/02/2025
Superficie principale (S1) m ²	97,9	109,2	133,1
Superficie balconi (SUB) m ²	13,9		0,0
Superficie cantine (SUC) m ²	17,4	81,6	0,0
Superficie verande (SUV) m ²		16,3	0,0
Superficie portico (SPO) m ²		15,6	26,2
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	27,7	26,2	0,0
Superficie esterna esclusiva (Se) m ²		744,5	0,0
Classe energetica del fabbricato (CED) 1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	3	1	4

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,300
Superficie cantine	0,500
Superficie verande	0,500
Superficie portico	0,600
Superficie garage autorimessa	1,000
Superficie esterna esclusiva	0,100
Classe energetica del fabbricato	Da 1 a 4 18.000,000
Classe energetica del fabbricato	Da 1 a 5 30.000,000
Classe energetica del fabbricato	Da 3 a 4 5.000,000
Classe energetica del fabbricato	Da 3 a 5 30.000,000



■ Rapporti di posizione

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

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

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

$$p_A(S1) = 55.000,00 * 1,00 / 141,29 = 389,27 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 90.000,00 * 1,00 / 240,36 = 374,44 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 389,27 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 374,44 \text{ €/m}^2$$

■ 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:

$$p_A(\text{DAT}) = 55.000,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 90.000,00 * (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 374,44 * 1,00 = 374,44 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 374,44 * 1,00 = 374,44 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$$[i(\text{SUB})] = 0,30 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 374,44 * 0,30 = 112,33 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 374,44 * 0,30 = 112,33 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

$$[i(\text{SUC})] = 0,50 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 374,44 * 0,50 = 187,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUC}) = 374,44 * 0,50 = 187,22 \text{ €/m}^2$$



Prezzo marginale della caratteristica Superficie verande (SUV)

Il prezzo marginale della superficie verande $p(SUV)$ è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria $[i(SUV)]$.

$[i(SUV)] = 0,50$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUV) = 374,44 * 0,50 = 187,22 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUV) = 374,44 * 0,50 = 187,22 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie portico (SPO)

$[i(SPO)] = 0,60$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SPO) = 374,44 * 0,60 = 224,66 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SPO) = 374,44 * 0,60 = 224,66 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

$[i(SUG)] = 1,00$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUG) = 374,44 * 1,00 = 374,44 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUG) = 374,44 * 1,00 = 374,44 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(Se) = 374,44 * 0,10 = 37,44 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(Se) = 374,44 * 0,10 = 37,44 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Classe energetica del fabbricato (CED)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) $[i(CED)]$	Modalità di stima
1 (G)	4 (D)	18.000,00	
1 (G)	5 (C)	30.000,00	
3 (E)	4 (D)	5.000,00	
3 (E)	5 (C)	30.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(CED) = 5.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(CED) = 18.000,00 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	0,00	0,00
Superficie principale (S1) €/m ²	374,44	374,44
Superficie balconi (SUB) €/m ²	112,33	112,33
Superficie cantine (SUC) €/m ²	187,22	187,22
Superficie verande (SUV) €/m ²	187,22	187,22
Superficie portico (SPO) €/m ²	224,66	224,66
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	374,44	374,44
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m ²	37,44	37,44
Classe energetica del fabbricato (CED) €	5.000,00	18.000,00



■ 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)		55.000,00		90.000,00
Data (DAT)	(0-14)	0,00	(0-14)	0,00
Superficie principale (S1)	(133,1-97,9)	13.210,24	(133,1-109,2)	8.971,58
Superficie balconi (SUB)	(0,0-13,9)	-1.564,79	(0,0-0,0)	0,00
Superficie cantine (SUC)	(0,0-17,4)	-3.265,12	(0,0-81,6)	-15.271,54
Superficie verande (SUV)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-16,3)	-3.051,69
Superficie portico (SPO)	(26,2-0,0)	5.886,20	(26,2-15,6)	2.381,44
Superficie garage autorimessa (SUG)	(0,0-27,7)	-10.386,97	(0,0-26,2)	-9.814,07
Superficie esterna esclusiva (Se)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-744,5)	-27.877,81
Classe energetica del fabbricato (CED)	(4-3)	5.000,00	(4-1)	18.000,00
Prezzo corretto		63.879,57		63.337,92

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(63.879,57 - 63.337,92) * 100] / 63.337,92 = 0,86\% < 5\%$.

■ 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 $(63.879,57 + 63.337,92) / 2 = 63.608,75$ €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 01 - Villetta Via Garibaldi, 33 - 26034 - PIADENA DRIZZONA (CR)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	63.608,75


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

63.608,75 €

Diconsi Euro sessantatremilaseicentottovirgolasettantacinque

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Villetta Via Garibaldi, 33 - 26034 - PIADENA DRIZZONA (CR) il Valore di mercato alla data di stima del 14/02/2025 è pari a 63.608,75 € per 148,9 m ² pari a 427,19 €/m ²	 63.608,75
Totale		63.608,75
Totale Lotti		63.608,75

Il Valore del presente rapporto XXXXXXXXXX

Diconsi Euro sessantatremila

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Lotto 1

Compendio catastale	Valore (€)
Villetta sito in Via Garibaldi, 33 PIADENA DRIZZONA (CR) Valore di mercato (14/02/2025) Fg. 7 Part. 93 Sub. 505 A 3 -Abitazione economica Rendita 266,49 € Superficie di 133,00 m ² per 478,26 €/m ² pari a	63.608,75
Totale	63.608,75



RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Lotto 1

Compendio immobiliare	Valore (€)
-----------------------	------------

Per l'immobile classificato come Villetta sito in Via Garibaldi, 33 PIADENA DRIZZONA (CR)

il Valore di mercato alla data di stima del 14/02/2025

Proprietario

1. [REDACTED]

Comune di PIADENA DRIZZONA Fg. 7 Part. 93 Sub. 505

A 3 -Abitazione economica Rendita 266,49 € Quota 1 di 63.608,75

63.608,75

Totale in proprietà Feroldi Giulio

63.608,75

Totale 01 - Lotto 1

63.608,75

RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1	[REDACTED]	63.608,75
Totale		63.608,75

ELENCO DOCUMENTI

N.	Documento	Accodato	Allegato al file pdf	Stampa separata
1	Planimetria aggiornata	✓	✓	x
2	Visura storica Piadena Drizzona fg 7 mapp 93 sub 505	✓	✓	x
3	APE	✓	✓	x



Indice

Rapporto di valutazione immobiliare

Abitazione sita in via Garibaldi 33

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Soggetti	4
Fasi e operazioni peritali	5
Criteri e procedimenti	6
Lotti	7
Lotto 1	
Villetta Via Garibaldi, 33 - 26034 - PIADENA DRIZZONA (CR)	
Scheda immobile	8
Geografia	11
Consistenze superficiali	12
Caratteristiche	14
Segmento di mercato	15
Documenti	16
Consistenza catastale	32
Valutazione	33
Comparabili	33
Market Comparison Approach	35
Risultati della valutazione	40
Quadro riassuntivo	40
Elenco documenti	41



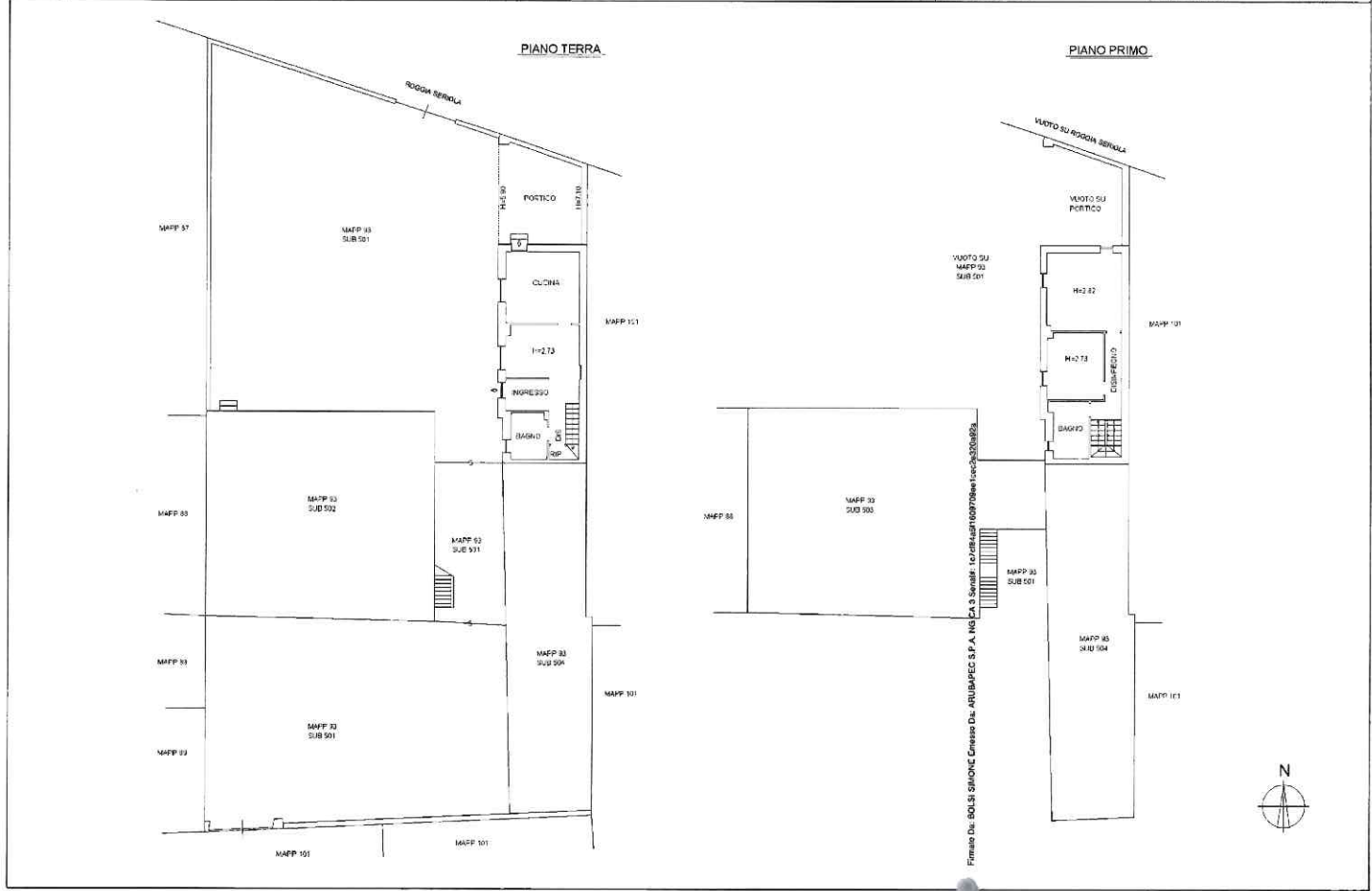
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Cremona

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Comune di Piacenza Dizzona - Piacenza
 Via Garibaldi Giuseppe oiv. 33

Identificativi Catastali:
 Sezione: _____
 Foglio: 7
 Particella: 93
 Subalterno: 505

Compilata da:
 Bolzi Simone
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Cremona N. 1717

Planimetria
 Scheda n.1 Scala 1:200



Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/01/2025



[Immobile di catasto fabbricati](#)



[Causali di aggiornamento ed annotazioni](#)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/01/2025

Dati identificativi: Comune di **PIADENA DRIZZONA (M418A) (CR)** Sezione **PIADENA**

Foglio 7 Particella **93** Subalterno **505**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PIADENA DRIZZONA (M418A) (CR)**

Foglio 7 Particella **93**

Classamento:

Rendita: **Euro 266,49**

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **6 vani**

Foglio 7 Particella **93** Subalterno **505**

Indirizzo: VIA GARIBALDI GIUSEPPE n. 33 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **133 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **125 m²**

> Intestati catastali



nato a LAMEZIA TERME (CZ) il 22/02/1983

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

 dal **08/08/2019**

Immobile attuale

Comune di **PIADENA DRIZZONA (M418A) (CR)**

Foglio 7 Particella **93** Subalterno **505**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/08/2019 LEGGE REGIONALE N.26 DEL 28.12.2018 proveniente dal comune di Piadena G536; trasferito al comune di Piadena Drizzona sezione Piadena M418A. (n. 6/2019)



> Indirizzo

📅 dal 08/08/2019

Immobile attuale

Comune di **PIADENA DRIZZONA (M418A) (CR)**

Foglio 7 Particella **93** Subalterno **505**

VIA GARIBALDI GIUSEPPE n. 33 Piano T-1

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/08/2019 LEGGE REGIONALE N.26 DEL 28.12.2018 proveniente dal comune di Piadena G536; trasferito al comune di Piadena Drizzona sezione Piadena M418A. (n. 6/2019)

> Dati di classamento

📅 dal 08/08/2019

Immobile attuale

Comune di **PIADENA DRIZZONA (M418A) (CR)**

Foglio 7 Particella **93** Subalterno **505**

Rendita: **Euro 266,49**

Categoria **A/3^o**, Classe **3**, Consistenza **6,0 vani**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/08/2019 LEGGE REGIONALE N.26 DEL 28.12.2018 proveniente dal comune di Piadena G536; trasferito al comune di Piadena Drizzona sezione Piadena M418A. (n. 6/2019)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

> Dati di superficie

📅 dal 08/08/2019

Immobile attuale

Comune di **PIADENA DRIZZONA (M418A) (CR)**

Foglio 7 Particella **93** Subalterno **505**

Totale: **133 m²**

Totale escluse aree scoperte : **125 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 08/08/2019

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 03/12/2010, prot. n. CR0124211

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PIADENA DRIZZONA (M418A)(CR) Foglio 7 Particella 93 Sub. 505

> 1.

📅 dal 08/08/2019

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 03/05/2010 Pubblico ufficiale ACQUARONI MAURO Sede PIADENA (CR) Repertorio n. 1494 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2804.1/2010 Reparto PI di CREMONA in atti dal 14/05/2010

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

PIADENA (G536) (CR)
Foglio 7 Particella **93** Subalterno **505**



Visura telematica

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/3: Abitazioni di tipo economico



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (1)

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 4

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: _____

Dati identificativi



Regione : Lombardia
Comune : PIADENA DRIZZONA
Indirizzo : via Garibaldi 33
Piano : T-1
Interno :
Coordinate GIS :45,116667 10,366667

Zona climatica : E
Anno di costruzione : 1946-1960
Superficie utile riscaldata (m²) : 100.88
Superficie utile raffrescata (m²) : 9.83
Volume lordo riscaldato (m³) : 428.74
Volume lordo raffrescato (m³) : 42.15

Comune catastale				PIADENA DRIZZONA				Sezione		Foglio		7		Particella		93	
Subalterni	da	505	a	505	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni																	

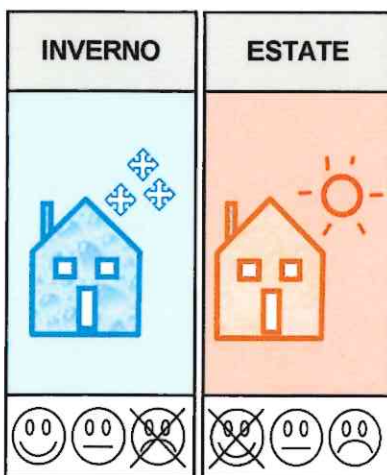
Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Climatizzazione estiva
 Ventilazione meccanica
 Prod. acqua calda sanitaria
 Illuminazione
 Trasporto di persone o cose

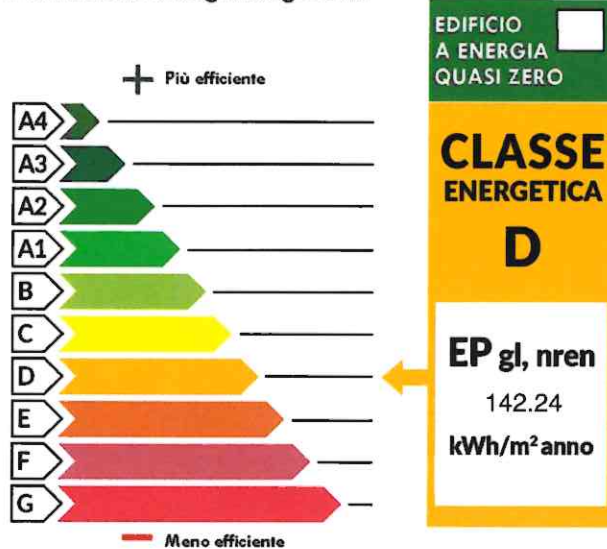
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



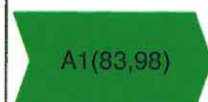
Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	456,03 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 142.24
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1289,60 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 15.44
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 27.35
<input checked="" type="checkbox"/>	Solare termico	734,78 kWh	
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input checked="" type="checkbox"/>	Altro (specificare) pompe di calore	608,32 kWh	

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}					C 135.28 kWh/m ² anno
R _{EN2}					
R _{EN3}	Impianto climatizzazione - inverno	NO	6.70	C (135.28)	
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: _____
-------------------	---------------	---------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	428.74	m ³
S – Superficie disperdente	335.36	m ²
Rapporto S/V	0.78	
EP _{H,nd}	101.93	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0100	-
Y _{IE}	0.02	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	2018	MX8GB1844 8454803	Gas naturale	21.80	0.80 η_H	7.60	127.92
	Pompa di calore	2015		Energia elettrica	4.37			
Climatizzazione estiva	Pompa di calore	2015		Energia elettrica	3.50	0.00 η_C	0.00	0.00
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2018	MX8GB1844 8454803	Gas naturale	21.80	1.16 η_W	7.84	14.31
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	Pompa di calore				4.37			
	Solare termico				2.00			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1911600002625 VALIDO FINO AL: 18/04/2035



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 11/02/2025

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Simone Bolsi	
Indirizzo	Via Buoso da Dovara 1b, Cremona (CR)	
E-mail	geombolsi@studiotecnicobolsi.it	
Telefono	0372750037	
Titolo	Diploma di geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio dei geometri	
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso l'asseverazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i..	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 18/04/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

