

**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 157/2025 R.G.E.

Giudice: G.O.P. Avv. Lucia Valla

contro

RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in Cremona (CR)



Cremona, 18/03/2026

L'esperto Stimatore: Bolsi Geom. Simone
Iscritto all'Albo Nazionale CTU
Tribunale di Cremona n. 574





SOMMARIO

QUESITO	4
LOTTO UNICO	6
ELENCO ALLEGATI.....	6
SCHEMA SINTETICA.....	7
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	8
RELAZIONE DI STIMA.....	9
IDENTIFICAZIONE.....	9
STATO DI POSSESSO	9
DESCRIZIONE	9
REGOLARITA' CATASTALE.....	10
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	11
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITÀ.....	12
SPESE CONDOMINIALI	12
PRESENZA DI RIFIUTI	12
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	13
VALORE	13
VALORE DI MERCATO	13
VALORE IN VENDITA FORZATA.....	14
QUOTE INDIVISE	14
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	14
FORMAZIONE DI LOTTI.....	14
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....	14
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	15
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	15
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	16



QUESITO

dispone che l'esperto.

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;

successivamente, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti da Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173-bis ultimo comma disp. att. c.p.c. e pubblicati sul sito web del Tribunale:

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 tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;
2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
3. in caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;
4. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
5. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
6. 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;
7. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
8. 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;

9. 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;

alleggi 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 da 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;

alleggi altresì la visura catastale, 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 dell'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.



SCHEDA SINTETICA

- 1) Ubicazione del bene: Via Esilde Soldi n. 4/B – 26100 Cremona (CR)
- 2) Dati catastali appartamento (graffati):
 - Foglio 45 mappale 26 subalterno 513
 - Foglio 45 mappale 25 subalterno 503
 - Foglio 45 mappale 646 subalterno 501
 - Foglio 45 mappale 647 subalterno 501
- 3) I dati catastali riportati in atto di pignoramento corrispondono agli identificativi riportati al punto precedente
- 4) Diritto oggetto di espropriazione: Piena proprietà (1/2 + 1/2)
- 5) Stato di Possesso, Occupato: Immobile occupato da uno dei proprietari/esecutati
- 6) Presenza di rifiuti: SI
- 7) Diritti di Terzi: NO
- 8) Regolarità Catastale: SI (in seguito ad aggiornamento)
- 9) Regolarità Urbanistica: SI
- 10) Regolarità Edilizia: NO
- 11) Opere abusive: SI
- 12) Spese condominiali: SI (dovute al 28.02.2025: € 2'308.11)
- 13) Valore di Mercato: **66'000,00 € (arrotondato per difetto)**
- 14) Valore in Vendita Forzata: **63'000,00 €**
- 15) Quote indivise: NO
- 16) APE: Classe G (EPgl, nren = 288.38)



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In questa sezione inserire breve descrizione sullo svolgimento delle operazioni peritali, evidenziando e anticipando particolarità che saranno esplicitate nella relazione.

Data	Descrizione operazione svolta
07/01/2026	Inizio operazioni peritali.
07/01/2026	Accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate per acquisizione di estratti di mappa, visure e le planimetrie catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita.
07/01/2026	Richiesta certificato di residenza/famiglia eseguiti.
07/01/2026	Effettuata richiesta di accesso agli atti presso il SUE del comune di Cremona.
28/01/2026	Effettuato sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima.
23/02/2026	Effettuata visione atti depositati presso il SUE del comune di Cremona.
26/02/2026	Registrazione aggiornamento catastale.
24/03/2026	Invio perizia alle parti.
24/03/2026	Caricamento perizia su portale telematico.



RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE

IDENTIFICAZIONE CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Catasto Fabbricati, in Cremona (CR)

Appartamento: Foglio 45, particella 26 sub.513, categ. A/2, cl. 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 90 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 81 mq., Rendita 290,51 €, via Esilde Soldi n. 4/B, Piano T.

IDENTIFICAZIONE ATTUALE

Catasto Fabbricati, in Cremona (CR)

A seguito dell'aggiornamento catastale registrato in data 26/02/2026 prot. CR0028320, gli identificativi sono rimasti invariati:

Appartamento: Foglio 45, particella 26 sub.513, categ. A/2, cl. 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 90 mq., superficie catastale escluso aree scoperte 81 mq., Rendita 290,51 €, via Esilde Soldi n. 4/B, Piano T.

CONFINI

A nord-est mappale 346, a sud-est mappale 30, a sud-ovest prima mappali 648 e 25 poi mappale 26, a nord-ovest mappale 21.

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta attualmente occupato da uno degli esecutati. (si allega certificato anagrafico di residenza).

DESCRIZIONE

Unità immobiliare a destinazione residenziale, composta da zona giorno con angolo cottura, camera matrimoniale con cabina armadio, camera singola, bagno, ripostiglio e disimpegno. È inoltre presente giardino esclusivo.

È presente l'impianto di climatizzazione invernale composto da caldaia di tipo C (a camera stagna) e radiatori in ghisa. Nel locale disimpegno è inoltre posizionato uno split invertibile.

L'appartamento è sito al piano terra in un contesto condominiale, in corpo di fabbrica posto all'interno di un lotto che si affaccia sulla Via Esilde Soldi, da cui si accede sia a piedi sia con gli automezzi. L'appartamento è accessoriato da un giardino privato, delimitato da una recinzione in muratura, e costituisce nella tabella millesimale 115 millesimi (ad oggi non risulta esserci un amministratore ufficiale). Rimangono beni comuni alle unità costituenti il condominio l'androne di accesso carraio e pedonale, il cortile ed il giardino di cui mappale 25 sub 502, nonché il vano scala di cui al mappale 26 sub 504.



Le finiture dell'appartamento prevedono pavimenti in gres porcellanato, intonaci al civile, tinteggiatura con pittura lavabile, serramenti esterni in legno con vetrocamera, avvolgibili in plastica, cassonetti degli avvolgibili in legno, porte interne in legno tamburato, il portoncino di ingresso non è del tipo blindato ma semplice porta in legno con inserto in vetrocamera ed ante esterne di chiusura. Rivestimento del bagno in ceramica. È presente impianto elettrico sottotraccia, funzionante, ma di cui non si sono reperite le dichiarazioni di conformità, impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia murale posta nell'angolo cottura, caloriferi in ghisa, termostato ambiente nella zona giorno, impianto di aria condizionata con sistemi di emissione (split). Il bagno è dotato di sanitari, lavabo, doccia e vasca.

STATO MANUTENTIVO:

Il bene risulta essere in sufficienti condizioni di manutenzione. Il locale Bagno presenta segni di muffa distribuita in tutto il vano, i radiatori ed altri accessori dell'abitazione necessitano di una manutenzione "importante", vedasi ad esempio gli split dell'aria condizionata e la caldaia murale.

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

Trattasi di edifici sorti negli anni 60, con strutture miste in cemento armato e muratura in laterizio, prive di accorgimenti ai fini del risparmio termico ed acustico.

CONTESTO URBANO: Periferico, quartiere San Bernardo

CONTESTO URBANISTICO: da analisi del P.G.T. Vigente: Tessuto urbano consolidato - CER.2 - Ambiti di seconda espansione

REGOLARITÀ CATASTALE: SI (si veda capitolo REGOLARITÀ CATASTALE – pag. 10)

REGOLARITÀ URBANISTICA: NO (si veda capitolo REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA – pag. 11)

REGOLARITÀ CATASTALE

In seguito a sopralluogo presso l'immobile, sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale presente in catasto (Figura 1):

1. Assenza parete H=1.60 cm di separazione tra porta ingresso e zona cucina;
2. Assenza parete zona cucina;
3. Posizione porta bagno non corretta.



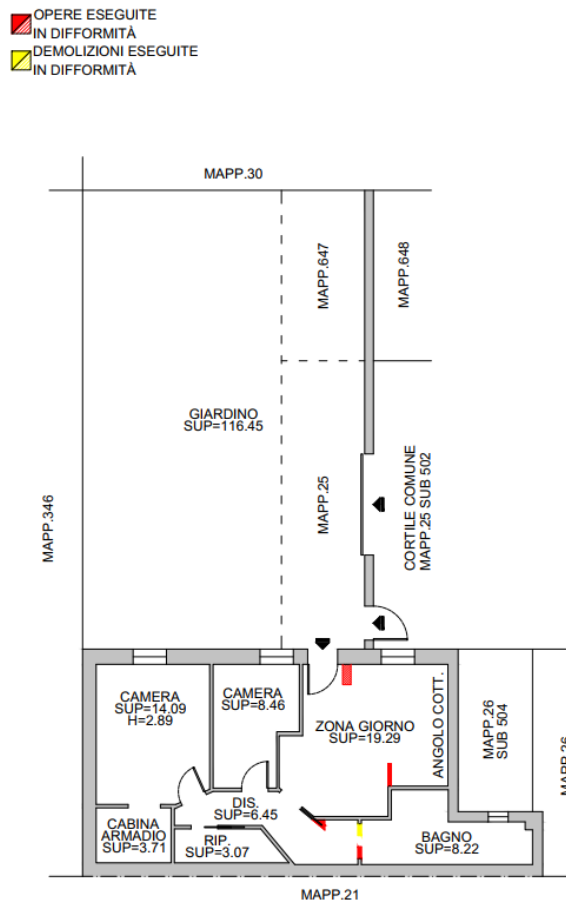


Figura 1 - Difformità catastali

In considerazione delle difformità sopra riportate, è stato effettuato aggiornamento catastale con procedura DOCFA registrata in data 26/02/2026 prot. CR0028320.

In seguito all'aggiornamento i dati catastali sono rimasti invariati rispetto a quanto riportato al capitolo "IDENTIFICAZIONE" (pag. 9).

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Il fabbricato in cui insiste l'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- L.C. 134/B DEL 24/04/1972 PROT. 9320 (COSTRUZIONE SCALA ESTERNA);
- L.E. 606 18/10/1960 PROT.4047 (SOPRALZO ALLOGGIO);
- 169B 26/02/1987 PROT. 5861 (CAMBIO DESTINAZIONE SOTTOSCALA - LAVANDERIA);
- A.E. 378K 28/12/1988 PROT. 50376 (SOSTITUZIONE PENSILINA E PORTONE);
- C.E. 402/B 10/10/1980 PROT. 8071 (MODIFICHE INTERNE ALTRA ABITAZIONE);
- DEN. C.E. 2262 15/07/1955 PROT. 12787;
- DIA 2768 DEL 19/08/1998 PROT. 45309 (ULTIMA PRATICA APPARTAMENTO, CONFORME).

In seguito a sopralluogo presso l'immobile sono state riscontrate difformità rispetto all'ultimo titolo presentato (D.I.A. 2768 del 19/08/1998), in particolare la presenza di un portico in legno posto nell'angolo sud-est del cortile di pertinenza.

Non sono state reperite richieste di abitabilità/agibilità.



OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITÀ

L'immobile oggetto di stima presenta un portico in legno realizzato in assenza di titolo edilizio (Foto 1).



Foto 1 - Portico

Considerata la precarietà dell'opera e la struttura facilmente removibile della stessa, si considera più opportuno ed economico smaltire il manufatto.

È possibile alla data odierna procedere a sanare l'abuso, tuttavia si ritiene la pratica edilizia in sanatoria antieconomica rispetto al valore del portico.

Il costo della pratica edilizia in sanatoria si quantifica in euro 3.000,00 più oneri accessori, spese vive, sanzioni. La rimozione di cui sopra ammonta ad euro 1.500,00 circa.

SPESE CONDOMINIALI

Al 28 febbraio 2025, risultano spese condominiali dovute per un ammontare pari a euro 2'308,11 (Si veda allegato 11).

PRESENZA DI RIFIUTI

In sede sopralluogo risultano presenti rifiuti nel locale giardino (si veda Foto 2) consistenti in mobilio di vario tipo, oggetti elettronici, tondini in ferro.

Lo smaltimento dei rifiuti sopra citati si quantifica in euro 500,00.





Foto 2 - Rifiuti

PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'unità immobiliare iscritta al foglio 45 particella 26 subalterno 513

APE Registrato dal sottoscritto tecnico il 04/03/2026

Codice identificativo: 1903600039426

Classe energetica: G

Indice di prestazione energetica EPgl, nren = 288,38

VALORE

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato è determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (M.C.A.)¹.

In seguito ad analisi del mercato immobiliare relativo al comune di Cremona, sono stati rilevati i seguenti immobili comparabili, appartenenti allo stesso segmento di mercato degli immobili oggetto di stima:

Comparabile A:

Atto rep. n. 66134 raccolta n. 22663 del 22/07/2024

Importo compravendita: € 59'000,00

Immobile sito in via Francesco Soldi n. 15 – 26100 Cremona (CR)

¹ Trattasi di 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.



Comparabile B:

Atto rep. n. 24833 raccolta n. 18269 del 4/11/2025

Importo compravendita: € 78'000,00

Immobile sito in via Francesco Soldi n. 5 – 26100 Cremona (CR)

Il valore della Stima a M.C.A. dell'immobile oggetto di stima 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 $(70'637,85+67'325,94)/2=68'981,89$ €

Per l'analisi ed il confronto delle caratteristiche dei beni comparabili rispetto al bene oggetto di stima si rimanda all'allegato 1.

Considerato il deprezzamento dovuto alla presenza di rifiuti ed allo smaltimento di opere abusive (si vedano capitoli OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITÀ ed PRESENZA DI RIFIUTI), il valore di mercato dell'immobile risulta essere pari a:

$68'981,89$ € – $1'500$ € – 500 € = **$66'981,89$ €**

VALORE IN VENDITA FORZATA

Il valore in vendita forzata, tenendo conto delle riduzioni rispetto al valore di mercato dovute a mancanza di garanzie, redditi e possibili variazioni di prezzo, subisce un deprezzamento stimato del 6%, fissando così il valore a **$63'000,00$ €**.

QUOTE INDIVISE

Le quote pignorate coincidono con la piena proprietà del bene.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

Gli esecutati non risultano coniugati né vincolati da comunione legale.

FORMAZIONE DI LOTTI

Trattandosi di appartamento e relativo cortile di pertinenza inseriti in contesto plurifamigliare, è stato costituito un lotto unico.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I diritti sui beni dei debitori pignorati, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliari, del 06/03/2026, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 21/10/2025, derivano da:

1. TRASCRIZIONE del 15/07/1998 - Registro Particolare 3910 Registro Generale 5045
Pubblico ufficiale SALVELLI PAOLO Repertorio 55227 del 23/06/1998



ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Presenza graffati

2. ISCRIZIONE del 27/11/1998 - Registro Particolare 1643 Registro Generale 8285
Pubblico ufficiale SALVELLI PAOLO Repertorio 56152 del 25/11/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
 - i. Comunicazione n. 147 del 27/01/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/01/2010.
Cancellazione totale eseguita in data 12/02/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - art.40 bis D.lgs. 385/1993)
3. TRASCRIZIONE del 18/01/2010 - Registro Particolare 349 Registro Generale 500
Pubblico ufficiale PONTI UMBERTO Repertorio 46999/22037 del 12/01/2010
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Presenza graffati
4. ISCRIZIONE del 18/01/2010 - Registro Particolare 62 Registro Generale 501
Pubblico ufficiale PONTI UMBERTO Repertorio 47000/22038 del 12/01/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Presenza graffati
5. TRASCRIZIONE del 21/10/2025 - Registro Particolare 6812 Registro Generale 9675
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 2577 del 19/09/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Presenza graffati

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

In base all'esame del PGT Vigente, non vi sono restrizioni o limitazioni particolari che possono incidere sull'uso o sul valore dei beni.

Non risultano obblighi che gravano sui beni, come servitù o altro.

Non risultano vincoli di natura condominiale.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 21/10/2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

1. ISCRIZIONE del 27/11/1998 - Registro Particolare 1643 Registro Generale 8285
Pubblico ufficiale SALVELLI PAOLO Repertorio 56152 del 25/11/1998



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

- i. Comunicazione n. 147 del 27/01/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/01/2010.
Cancellazione totale eseguita in data 12/02/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - art.40 bis D.lgs. 385/1993)
2. ISCRIZIONE del 18/01/2010 - Registro Particolare 62 Registro Generale 501
Pubblico ufficiale PONTI UMBERTO Repertorio 47000/22038 del 12/01/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Presenza graffati
3. TRASCRIZIONE del 21/10/2025 - Registro Particolare 6812 Registro Generale 9675
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 2577 del 19/09/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Presenza graffati

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Non sono presenti formalità che non saranno cancellate.

Si allega la documentazione richiesta nell'ordine dell'Indice degli allegati.

Il/la sottoscritto/a, a conclusione del lavoro svolto in risposta ai quesiti posti, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Cremona, 18/03/2026

Bolsi Geom. Simone



MARKET COMPARISON APPROACH

Appartamento Via Esilde Soldi, 4B - 26100 - CREMONA (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 superficaria 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 soffitta (SOF):** La superficie soffitta 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 Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.



Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	59.000,00	78.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	22/07/2024	04/11/2026	26/02/2026
Superficie principale (S1) m ²	62,0	92,0	81,7
Superficie balconi (SUB) m ²	0,0	7,0	0,0
Superficie cantine (SUC) m ²	0,0	13,5	0,0
Superficie soffitta (SOF) m ²	0,0	11,0	0,0
Superficie garage autorimessa (SUG) m ²	15,0	10,0	0,0
Superficie esterna esclusiva (Se) m ²	0,0	0,0	116,5
Classe energetica del fabbricato (CED) 1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	2	2	1

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,200
Superficie cantine	0,100
Superficie soffitta	0,100
Superficie garage autorimessa	1,000
Superficie esterna esclusiva	0,100
Classe energetica del fabbricato	Da 1 a 2 1.000,000

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:

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

$$p_A(S1) = 59.000,00 * 1,00 / 69,50 = 848,92 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 78.000,00 * 1,00 / 100,85 = 773,43 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 848,92 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 773,43 \text{ €/m}^2$$

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:

$$p_A(\text{DAT}) = 59.000,00 \cdot (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 78.000,00 \cdot (0,00) / 12 = 0,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{S1}) = 773,43 \cdot 1,00 = 773,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 773,43 \cdot 1,00 = 773,43 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$[i(\text{SUB})] = 0,20$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 773,43 \cdot 0,20 = 154,69 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 773,43 \cdot 0,20 = 154,69 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

$[i(\text{SUC})] = 0,10$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 773,43 \cdot 0,10 = 77,34 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUC}) = 773,43 \cdot 0,10 = 77,34 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie soffitta (SOF)

$[i(\text{SOF})] = 0,10$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SOF}) = 773,43 \cdot 0,10 = 77,34 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SOF}) = 773,43 \cdot 0,10 = 77,34 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUG}) = 773,43 \cdot 1,00 = 773,43 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUG}) = 773,43 \cdot 1,00 = 773,43 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

$[i(\text{Se})] = 0,10$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{Se}) = 773,43 \cdot 0,10 = 77,34 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{Se}) = 773,43 \cdot 0,10 = 77,34 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Classe energetica del fabbricato (CED)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) $[i(\text{CED})]$	Modalità di stima
1 (G)	2 (F)	1.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{CED}) = 1.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{CED}) = 1.000,00 \text{ €}$$



Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	0,00	0,00
Superficie principale (S1) €/m ²	773,43	773,43
Superficie balconi (SUB) €/m ²	154,69	154,69
Superficie cantine (SUC) €/m ²	77,34	77,34
Superficie soffitta (SOF) €/m ²	77,34	77,34
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m ²	773,43	773,43
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m ²	77,34	77,34
Classe energetica del fabbricato (CED) €	1.000,00	1.000,00

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)		59.000,00		78.000,00
Data (DAT)	(0-19)	0,00	(0--9)	0,00
Superficie principale (S1)	(81,7-62,0)	15.228,84	(81,7-92,0)	-7.974,06
Superficie balconi (SUB)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-7,0)	-1.082,80
Superficie cantine (SUC)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-13,5)	-1.042,58
Superficie soffitta (SOF)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-11,0)	-850,77
Superficie garage autorimessa (SUG)	(0,0-15,0)	-11.601,45	(0,0-10,0)	-7.734,30
Superficie esterna esclusiva (Se)	(116,5-0,0)	9.010,46	(116,5-0,0)	9.010,46
Classe energetica del fabbricato (CED)	(1-2)	-1.000,00	(1-2)	-1.000,00
Prezzo corretto		70.637,85		67.325,94

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 $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(70.637,85 - 67.325,94) * 100] / 67.325,94 = 4,92\% < 5\%$.

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 $(70.637,85 + 67.325,94) / 2 = 68.981,89$ €.

