

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito

## TRIBUNALE DI CREMONA

### Esecuzione Immobiliare n. 07/2026

Giudice delegato: Dr. Avv. Giorgio Trotta

#### Anagrafica

Creditore procedente:

GROGU SPV S.r.l., con l'avv.

Giulia Galati e dall'Avv. Antonio Schiavone Ferruccio Saletti

giuliagalati@ordineavvocatiroma.org

- creditrice procedente -

Esecutati:

- 
- 
- debitore esecutato

## PERIZIA DI STIMA

immobile in Casalmaggiore via Nino Bixio civ.34

Esperto incaricato

LOSI MAURIZIO albo C.T.U. n.° 384 Tribunale CR

Via Resistenza 13

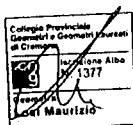
CF LSOMRZ68M23G721X

Tel 348/3185223 Fax 0374/78044

Mail info@mauriziososi.it

Pec: maurizio.losi@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geom della Prov. di Cremona al n.° 1377



Cremona, li Aprile 2026



## RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in CASALMAGGIORE VIA NINO BIXIO 34



## SOMMARIO

<b>QUESITO</b> .....	
SCHEDA SINTETICA.....	
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	
<b>RELAZIONE DI STIMA</b> .....	
IDENTIFICAZIONE.....	
STATO DI POSSESSO .....	
DESCRIZIONE .....	
REGOLARITA' CATASTALE.....	
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA .....	
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA' .....	
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI .....	
SPESE CONDOMINIALI .....	
PRESENZA DI RIFIUTI .....	
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	
VALORE .....	
VALORE DI MERCATO .....	
VALORE IN VENDITA FORZATA.....	
QUOTE INDIVISE .....	
FORMAZIONE DI LOTTI.....	
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....	
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	



## 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; a tale scopo il G.E. fornisce all'esperto espressa autorizzazione ad accedere alle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e ad estrarre copia delle necessarie dichiarazioni di successione; 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. (ovvero, se non ancora pubblicati, secondo il modello attualmente in uso; 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. 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:  se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;  se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore; 4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto; 5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale; 6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente; 7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione; 8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento; alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili 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; alleghi 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

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale facente parte del complesso immobiliare condominiale denominato Condominio "Vico", ubicata al piano ottavo con locale cantina di servizio al piano seminterrato a destinazione residenziale. L'appartamento è composto da corridoio di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, salotto con ripostiglio, letto con ripostiglio e bagno il tutto servito da ampio terrazzo su tre lati in parte coperto a loggia. In generale le finiture necessitano di una riqualificazione generale soprattutto nelle zone perimetrali ove presente ampi segni di muffa e condense a parete e soffitto.



PER IL LOTTO VISIONATO NELLA SPECIFICA SCHEDA VIENE ANALIZZATO:

- 1) Dati catastali.
- 2) Diritto oggetto di espropriazione: piena proprietà 1/1
- 3) Stato di Possesso, Occupazione
- 4) Presenza di rifiuti nocivi:
- 5) Diritti di Terzi:
- 6) Regolarità Catastale:
- 7) Regolarità Urbanistica:
- 8) Regolarità Edilizia:
- 9) Censi/livelli/usi civici:
- 10) Spese condominiali:
- 11) Valore di Mercato: .....
- 12) Valore in Vendita Forzata: .....
- 13) Quote indivise:
- 14) APE: .....



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Data del sopralluogo; sono stati eseguiti rilievo e sopralluogo in data 07/03/2026.

Data della valutazione; 27/04/2026 dopo la comunicazione definitiva della posizione Condominiale come da pec arrivata in tale data.

### OPERAZIONI DI CORREDO

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;

richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica dei Contratti di locazione

richiesta presso l'Archivio Notarile di Cremona e presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare delle copie degli atti di provenienza degli immobili;

sopralluogo e rilievi degli immobili oggetto di procedura;

richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di per i provvedimenti edilizi;

## RELAZIONE DI STIMA

### IDENTIFICAZIONE

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale facente parte del complesso immobiliare condominiale denominato Condominio "Vico", ubicata al piano ottavo con locale cantina di servizio al piano seminterrato a destinazione residenziale. L'appartamento è composto da corridoio di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, salotto con ripostiglio, letto con ripostiglio e bagno il tutto servito da ampio terrazzo su tre lati in parte coperto a loggia. In generale le finiture necessitano di una riqualificazione generale soprattutto nelle zone perimetrali ove presente ampli segni di muffa e condense a parete e soffitto.

Si rilevano parecchie criticità anche sulle parti comuni condominiali che non nonostante alcuni interventi recenti, non sono funzionali al servizio dei condomini con particolare riferimento ad ascensore e coperture e parte impiantistica centralizzata.

### STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile visitato è occupato dai proprietari ..... da  
loro cose.



## DESCRIZIONE GENERALE

**STATO MANUTENTIVO:** discreto

**EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:** tipologia condominiale edificata nell'anno 1963, con successivi interventi di manutenzione e completamento negli anni seguenti come da accesso agli atti urbanistici allegato.

**CONTESTO URBANO:** urbano

**REGOLARITA' CATASTALE:** SI

**REGOLARITA' URBANISTICA:** NO da aggiornare dopo i lavori di completamento corretto delle parti comuni

**REGOLARITA' EDILIZIA:** SI

## REGOLARITA' CATASTALE

La scheda catastale è conforme allo stato dei luoghi.

## REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Si allegano tutti i provvedimenti urbanisti rilasciati dall'Amministrazione Comunale, che corrispondono alla situazione della specifica unità immobiliare visitata.

Per quanto riguarda gli interventi sulle parti condominiali, si rilevano lavori non ultimati.

## OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

In conseguenza alle analisi del quesito precedente, l'appartamento e la cantina sono da ritenersi conformi senza necessità di sanatorie, mentre per le parti comuni condominiali si ritiene di considerare una posizione urbanistica ancora aperta, almeno fin quando non vengano completati i lavori necessari al regolare uso dell'intero condominio.

Non si sono rilevate particolari criticità di beni o porzioni di beni condominiali, per i quali non sia possibile definire l'iter burocratico in quanto non sanabili o regolarizzabili.

## CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Non rilevati dagli accessi effettuati in Conservatoria a seguito di specifica richiesta.

## SPESE CONDOMINIALI

Si allega la documentazione fornita dall'Amministratore.



## PRESENZA DI RIFIUTI

In sede di sopralluogo presso gli immobili e/o i terreni, come documentato dai fascicoli fotografici allegati, non si è riscontrata la presenza di *rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi*, accantonati e visibili all'interno delle unità; fatto salvo alcuni materiali di cantiere ancora in essere.

## PRESTAZIONE ENERGETICA

Si allega certificazione energetica.

## VALORE

### VALORE DI MERCATO

Il metodo di Stima utilizzato è quello degli M.C.A., conformemente a quanto contenuto nei "Criteri di Valutazione Internazionale" con la descrizione dei beni presi *in considerazione* e dei dati che ne permettono la verifica; esporre i calcoli che hanno determinato il valore espresso.

Tale valore è riferito al lordo delle spese di regolarizzazione/demolizione e messa in pristino e dei *residui* condominiali. Deve essere inoltre indicato, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, comma II, del c.p.c., come modificato dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132, il valore al metro quadro in relazione alla superficie commerciale del bene stimato.

### **VEDI MODELLO ALLEGATO**

### VALORE IN VENDITA FORZATA

Determinato con riduzioni dal valore di mercato come sopra riportato tenendo conto: della mancata garanzia postuma, dei mancati redditi decorrenti dall'aggiudicazione/pagamento e fino alla disponibilità del bene, della rivalutazione/riduzione dei prezzi di mercato tra la stima e la disponibilità del bene, del deterioramento per scarsa manutenzione, dei costi per l'eventuale regolarizzazione urbanistica/catastale.

Poiche non presenti beni regolarmente locali, l'esperto non ha stimato l'eventuale riduzione/incremento di valore oltre alla congruità o meno del canone stabilito in contratto, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 2923 comma 3 del Codice Civile.

### **VEDI MODELLO ALLEGATO**

## QUOTE INDIVISE

Non vi sono quote indivise.



## COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

Presente

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1)
2			(1)
DATI DERIVANTI DA		Atto del 28/08/2014 Pubblico ufficiale GAUDIO CARMINE MARIO Sede CASALMAGGIORE (CR) Repertorio n. 34670 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4713.1/2014 Reparto PI di CREMONA in atti dal 25/09/2014	

## FORMAZIONE DI LOTTI

Trattasi di  unico lotto.

## PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

Si allegano atti di provenienza ed Ispesioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato, del 30/01/2026, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 27/01/2026,

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

- Le restrizioni o limitazioni particolari relative ai vincoli paesaggistici, ambientali, o di altro genere;
- Obblighi di servitù attive e passive sulle parti comuni condominiali e vincoli derivanti dalla lottizzazione originale e sue successive modifiche e variazioni;
- tutti i vincoli di natura condominiale.

## FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto ai nn.662/476 in data 27 gennaio 2026, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Cremona del 17 dicembre 2025, numero di repertorio 3862, a favore di GROGU SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 05197150260, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro ( ) il ( ), codice fiscale ( ), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con ( ) a ( ) il ( ), codice fiscale ( ) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con ( ), avente ad oggetto l'immobile di relazione.

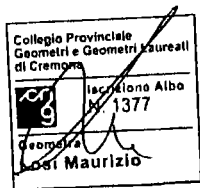
**IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, iscritta ai nn.6437/979 in data 25 settembre 2014, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Gaudio Carmine Mario di Casalmaggiore (CR) del 28 agosto 2014, numero di repertorio 34671/9210 - Importo totale € 139.418,00 - Importo Capitale € 69.707,66 - durata 30 anni, a favore di BANCO DI BRESCIA SOCIETA' PER AZIONI sede Brescia (BS) codice fiscale 03480180177, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro ( ) nata in ( ) il ( ) codice fiscale ( ), per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, ( ) nato a ( ) il ( ), codice fiscale ( ), per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.



alle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 27/01/2026, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento; in allegato elenco scaricato dalla Conservatoria:

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, li 27/04/2026



<b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE</b>	n.	<b>07/2026</b>
<b>BENI OGGETTO DI STIMA: Appartamento + cantina</b>		

ESECUTATO
-----------

## PERIZIA DI STIMA

immobile in Casalmaggiore via Nino Bixio civ.34

Scopo stima	Altro	Destinazione immobiliare	Residenziale	Destinazione specifica	Appartamento
-------------	-------	--------------------------	--------------	------------------------	--------------

Perito incaricato	<b>MAURIZIO LOSI</b>	Titolo	<b>Geometra</b>	Provincia	<b>CR</b>
Ordine/Albo	<b>Collegio dei Geometri</b>	n. iscrizione	<b>1.377</b>		
Accreditamenti	<b>Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)</b>	n. iscrizione	<b>VI-0039</b>	Ente:	Kiwa - Accredia
Accreditamenti	<b>Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)</b>	n. iscrizione	<b>P150013VI</b>	Ente:	Ricec - Accredia
Accreditamenti	<b>Titolo REV</b>	n. iscrizione	REV-IT/CNGeGI/2021/43	Ente:	TEGoVA
<b>Certificazione UNI 11558:2014</b>	<b>Associato E-VALUATION</b>	<b>Associato Is.I.V.I.</b>	<b>Associato GEO. VAL. ESPERTI</b>	<b>Certificazione Europea TEGOVA - REV</b>	

Recapiti	Tel. 348/3185223 info@mauriziolosi.it	    
----------	--	--

*Il valutatore dichiara:*

- di agire nella redazione della presente valutazione in assenza di conflitto di interessi non intrattenendo rapporti di lavoro con la ditta intestataria ovvero con soggetti ad essa riconducibili.
- di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione alle unità immobiliari oggetto di valutazione.
- di agire nel rispetto dalle linee guida ABI.

Data incarico	<b>23-gen-26</b>	Data sopralluogo	<b>7-mar-26</b>	Data della valutazione	<b>27-apr-26</b>
---------------	------------------	------------------	-----------------	------------------------	------------------

Oggetto	Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale facente parte del complesso immobiliare condominiale denominato Condominio "Vico", ubicata al piano ottavo con locale cantina di servizio al piano seminterrato a destinazione residenziale. L'appartamento è composto da corridoio di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, salotto con ripostiglio, letto con ripostiglio e bagno il tutto servito da ampio terrazzo su tre lati in parte coperto a loggia. In generale le finiture necessitano di una riqualificazione generale soprattutto nelle zone perimetrali ove presente ampi segni di muffa e condense a parete e soffitto.
---------	---





Destinazione economica	altro					
Provincia	CREMONA		Comune	CASALMAGGIORE		
Quartiere			Frazione			
Località			Zona	Centrale		
Indirizzo	Via	BIXIO		Civico	34	Cap 26041

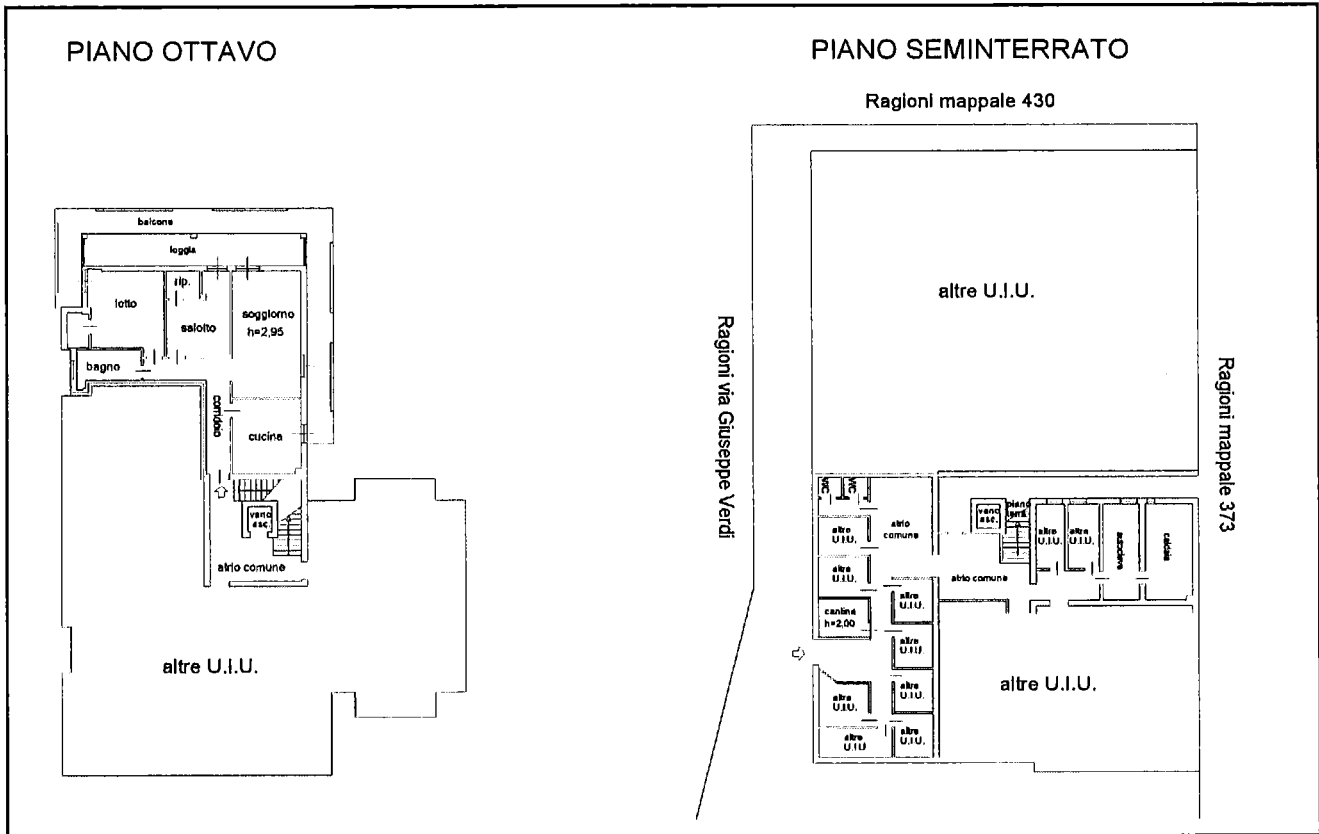
**Intestazione degli Immobili:**

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1		
2		

Unità Immobiliari - Catasto dei Fabbricati      Comune: **CASALMAGGIORE**      Visura del **30/01/26**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro-Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
<b>SI ALLEGA VISURA CATASTALE AGGIORNATA</b>										





INTESTAZIONE CONFORME ALL'ATTUALITA'

SI  NO

Note: Nessuna

PLANIMETRIA E/O MAPPE CATASTALI CONFORMI ALLO STATO DEI LUOGHI

SI  NO

Note: Nessuna

**Sezione B**

**DESCRIZIONE SINTETICA DEI CESPITI**

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale facente parte del complesso immobiliare condominiale denominato Condominio "Vico", ubicata al piano ottavo con locale cantina di servizio al piano seminterrato a destinazione residenziale. L'appartamento è composto da corridoio di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, salotto con ripostiglio, letto con ripostiglio e bagno il tutto servito da ampio terrazzo su tre lati in parte coperto a loggia. In generale le finiture necessitano di una riqualificazione generale soprattutto nelle zone perimetrali ove presente ampi segni di muffa e condense a parete e soffitto.

Si rilevano parecchie criticità anche sulle parti comuni condominiali che non nonostante alcuni interventi recenti, non sono funzionali al servizio dei condomini con particolare riferimento ad ascensore e coperture e parte impiantistica centralizzata.

**Sezione C**

**TITOLARITA'**

Nota: Come da documentazione di corredo

**Sezione D**

**LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

Nota: Come da documentazione di corredo e come meglio indicato nella Sezione B



Sezione E

INDAGINE DI MERCATO

Casalmaggiore, con una popolazione di 15.062 abitanti, è un comune della provincia di Cremona. Dista circa 34 Km da Cremona.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Vicomoscano.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Vicomoscano con oltre 33 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa il 3% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 351 annunci immobiliari, di cui 295 in vendita e 56 in affitto, con un indice complessivo di 23 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (6) zone a Casalmaggiore è compreso in tutta la città tra 485 €/m<sup>2</sup> e 1.300 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 3,1 €/m<sup>2</sup> mese e 5,9 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.105 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 58% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.665 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 18% inferiore alla quotazione media provinciale (1.355 €/m<sup>2</sup>).

Il numero di annunci totali sui quali si basa la stima del prezzo è relativamente piccolo (circa 121), limitando l'affidabilità delle quotazioni.

I prezzi a Casalmaggiore sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la cittadina è compreso tra 795 €/m<sup>2</sup> e 1.295 €/m<sup>2</sup> nel 60% dei casi.

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Casalmaggiore mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in calo (-2,81%). Questo calo delle quotazioni è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

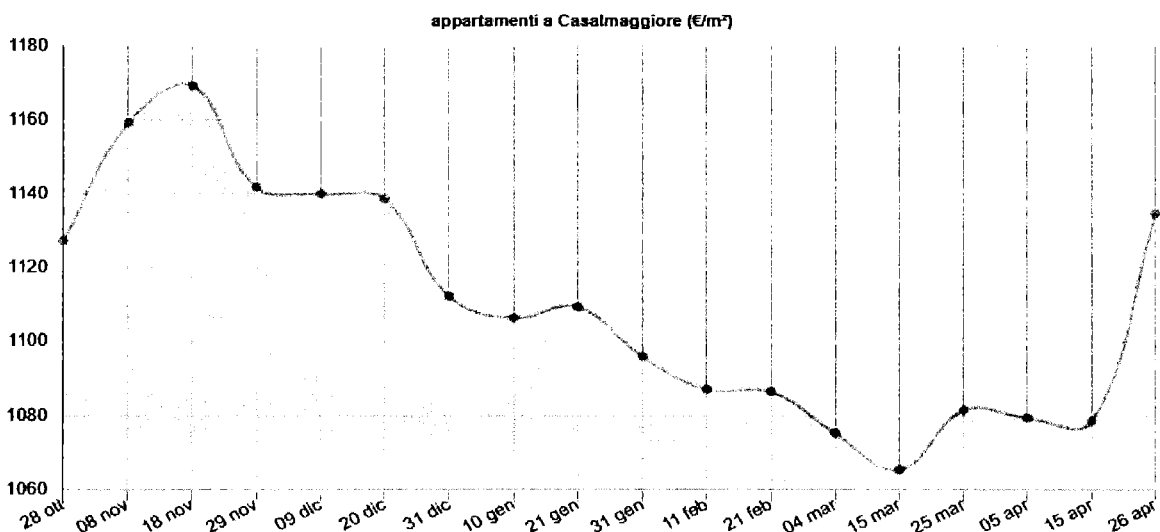
Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Casalmaggiore, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da trivani: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 2% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da ville: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 9% negli ultimi 3 mesi.

Prezzo medio appartamenti al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Casalmaggiore presenti su Caasa, aggiornato mercoledì 22 aprile 2026: 1.105 €/m<sup>2</sup>.

Prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: 8,9 €/m<sup>2</sup> mese.

I prezzi nelle compravendite di appartamenti a Casalmaggiore sono in deciso calo negli ultimi 6 mesi (-8,62%). La contrazione dei prezzi rilevata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo in esame. Negli ultimi 3 mesi i prezzi sono invece sostanzialmente stabili.



**Sezione F ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

PARAMETRI	Segmento A	Segmento B	nessuno
Tipo di contratto	Compravendita	Compravendita	
Destinazione	Residenziale	Residenziale	
Tipologia immobiliare	Fabbricato	Fabbricato	
	Condominio	Condominio	
	Usato	Usato	
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	
Dimensioni	Piccole	Medie	
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica	Concorrenza monopolistica	
Livello di prezzo	€/mq. 1.100,00	€/mq. 1.000,00	
Fase del mercato immobiliare	Contrazione	Contrazione	
<b>CARATTERI DELLE DOMANDA E DELL'OFFERTA</b>			
Acquirenti	Privati	Privati	
Venditori	Privati	Privati	
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto	Utilizzo diretto	

**Sezione G SCELTA DEL METODO DI STIMA**

**METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

**Sezione H GIUDIZIO DI COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE**

Per i cespiti in oggetto della presente stima, è ipotizzabile una medio/scarsa commerciabilità, con tempi di collocamento di medio / lungo periodo, in quanto:

- 1) vi sono attualmente soluzioni similari, da tempo disponibili sul mercato in zona;
- 2) nella stessa zona (nel raggio di 3 Km circa) vi sono diverse aree edificabili, anche pronte per la costruzione, che da tempo non vengono sviluppate;
- 3) i potenziali acquirenti, sono spesso vincolati per l'acquisto del nuovo immobile alla vendita di quello già in proprietà.



Sezione I	<b>LIMITI ED ASSUNZIONI</b>
-----------	-----------------------------

La presente valutazione è resa unicamente per lo scopo per cui è redatta (valutazione dei beni alla data attuale). Tutte le informazioni disponibili sono state fornite dal cliente, recuperate presso gli organi competenti e da sopralluogo in loco. Il sopralluogo è stato eseguito sia all'interno che all'esterno. Non sono stati trovati contratti di affitto attendibili per la valutazione immobiliare con il metodo della capitalizzazione. I dati reperiti in zona fotografano lo stato in essere delle costruzioni e delle situazioni di mercato e la sua particolare stagnazione. La consistenza dimensionale del terreno è stata desunta con metodi catastali. Non sono stati effettuati collaudi, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute. Le certificazioni urbanistiche, sono state recuperate in Comune. La validità dei valori espressi si intende limitata all'attuale momento storico e condizioni del mercato immobiliare locale, caratterizzato da abbondante offerta di residenziale, limitata domanda e allungamento dei tempi di collocazione.

Sezione L	<b>DETERMINAZIONE DEI VALORI</b>
-----------	----------------------------------

<b>Valore di Mercato Complessivo TOTALE (arrotondato)</b>	<b>€ 98.000,00</b>
---	--------------------

Definizione: il Valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

<b>Valore atteso a breve di pronta vendita TOTALE (arrotondato)</b>	<b>€ 73.500,00</b>
---	--------------------

Tale valutazione rappresenta una mera astrazione previsionale derivante dall'andamento illustrato nell'indagine di mercato generale a cui si fa rimando. Il presente valore, viene quindi determinato in relazione al presumibile mercato atteso per il prossimo biennio. Non considera per cui eventuali possibili modifiche normative urbanistiche ed economiche che potrebbero modificare la tendenzialità oggi prevista.

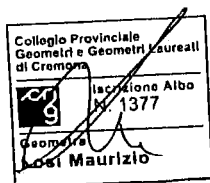
Il presente Rapporto di Valutazione è riservato al Tribunale richiedente ed il sottoscritto valutatore declina ogni responsabilità per l'utilizzo del presente Rapporto da parte di terzi.

E' vietata la pubblicazione completa o parziale del presente Rapporto di Valutazione, nonché ogni riferimento al Rapporto, ai nomi od alle somme in esso contenute, senza il consenso scritto del valutatore.

**Allegati**

Doc. di corredo

Cremona, li 27/04/2026



Timbro e firma





LOSI Geom. MAURIZIO  
Tel. 348/3185223  
Info@mauriziolosi.it

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO				Valori di compravendita	Rapporto di Valutazione n.	07/2026
<b>TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI</b>				<b>Assunzioni</b>		
<b>Prezzo e caratteristica</b>	<b>Immobile di confronto A</b>	<b>Immobile di confronto B</b>	<b>Immobile oggetto di stima</b>	s=saggio annuale di variazione dei prezzi	0%	
Fonte di mercato	Agenzia Immobiliare	Agenzia Immobiliare	1	i=livello di piano	1%	
Nominativo / repertorio	Imm. Gol	Imm R.F.		Prezzo medio di mercato €/mq.	€	950,00
Comune	Casalmaggiore	Casalmaggiore	Casalmaggiore	Prezzo area esterna	€	90,00
Indirizzo	Via Nino Bixio	Via Nino Bixio	Via Nino Bixio	Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€	1.500,00
Zona	Centrale	Centrale	Centrale	Criterio di misurazione	SEL	
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	<b>TABELLA DEI PREZZI MARGINALI</b>		
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento		<b>Immobile di confronto A</b>	<b>Immobile di confronto B</b>
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato	Prezzo di mercato (euro)	€ 95.000,00	€ 90.000,00
Prezzo di mercato (euro) scontato	€ 95.000,00	€ 90.000,00		Data (mesi)	€ -	€ -
Data (mesi)	12	10		Livello di piano	€ 950,00	€ 900,00
Livello di piano (n)	2	8	8	Superficie principale (mq)	€ 1.032,61	€ 1.032,61
Superficie principale (mq)	92	75	94	Superficie esterna (mq)	€ 90,00	€ 90,00
Superfici secondarie				Stato di manutenzione esterna (€)	€ 700,00	€ 700,00
SOFFITTA	80%		0	Stato di manutenzione interna (€)	€ 10.000,00	€ 10.000,00
LOGGIA	35%		20	<b>TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI</b>		
CANTINE	30%		5		<b>Immobile di confronto A</b>	<b>Immobile di confronto B</b>
BALCONE	30%		31	Prezzo di mercato (euro)	€ 95.000,00	€ 90.000,00
PORTICO	30%		0	Data (mesi)		
BOX	40%		0	Livello di piano	€ 5.700,00	
POSTO AUTO	20%		0	Superficie principale (mq)	€ 20.445,65	€ 38.000,00
0	0%		0	Superficie esterna (mq)		
AREA ESTERNA	8%		0	Stato di manutenzione edificio (€)	-€ 1.400,00	
0	0%		0	Stato di manutenzione immobile (€)	-€ 10.000,00	-€ 20.000,00
0	0%		0	Prezzo corretto	€ 109.745,65	€ 108.000,00
Stato di man.ne edificio	9	7	7	Peso comparabile(%)	50%	50%
Stato di man.ne immobile	9	10	8	<b>VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE</b>		
Superficie commerciale	92,00	75,00	111,80		€	109.000
				<b>DIVERGENZA PERCENTUALE(%)</b>		
						1,62%
				<b>PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)</b>		
					€	974,96
				<b>Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato</b>		
						2,63%

Firmato Da: MAURIZIO LOSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1cc8747

