

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione immobiliare N. 25/2024 R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

LOTTO 1	Abitazione con accessori a Robecco d'Oglio	N. 1 UIU
----------------	--	----------

SCHEDA IDENTIFICATIVA

LOTTO "1"

DIRITTO	
BENE	<i>Abitazione ed accessori</i>
UBICAZIONE	<i>Via Martiri della Libertà n° 49 Robecco d'Oglio (Cr)</i>
CONTESTO	<i>Abitazione indipendente in linea</i>
STATO	<i>stato di conservazione precario</i>
LOTTI	<i>1 LOTTO</i>

INDICE

SCHEDA RIEPILOGATIVA – DESCRIZIONE GENERALE

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

QUESITO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

INTESTAZIONE – DIRITTI REALI

BENE ED UBICAZIONE

FOTO SATELLITARE

PLANIMETRIA

DESCRIZIONE

NECESSITÀ' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

STORIA CATASTALE

DATI CATASTALI ATTUALI

VARIAZIONI STORICHE

OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

GIUDIZIO DI REGOLARITA'/ DOCFA

CONFINI

REGOLARITA' URBANISTICA

TITOLI URBANISTICI

ABITABILITA'

ABUSI

SANABILITA' E COSTI

VALORE E VENDIBILITA'

METODO DI VALUTAZIONE

VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:

GIUDIZIO VENDIBILITA' DEGLI IMMOBILI

FORME DI PUBBLICITA'

STATO DI POSSESSO

ATTI DI PROVENIENZA

VINCOLI E ONERI

ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:

SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE ANNUE:

CAUSE IN CORSO

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

LOTTI

OPPORTUNITA DI DIVISIONE IN LOTTI

COMPOSIZIONE E VALORE

COMODA DIVISIBILITA'

OSSERVAZIONI FINALI

SCHEDA RIEPILOGATIVA - DESCRIZIONE GENERALE -				LOTTO N° 1	
Comune		Robecco d'Oglio		Ubicazione	
				Via Martiri della Libertà n.49	
Tipologia		CASA AUTON.	N° Locali	5	Piano
					T-1
Camere letto		3	Bagni	2	Balconi
					NO
Portico		NO	Soffitta	NO	Cantina/Depositi
					SI
Box		NO	Ripostiglio	NO	Ascensore Cond
					NO
DOTAZIONI- IMPIANTI- FINITURE					
Stato Conservativo		Pessimo		Arredamento	
				SI-PARZIALE	
Riscaldamento		Autonomo	Raffrescamento	NO	Antifurto
					NO
Videocitofono		NO	TV/antenna	SI	Fotovoltaico
					NO
Pavimenti		Piastrelle	Rivestimenti	Piastrelle	Serramenti
					Legno
IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFINI					
Dati Catastali		Abitazione: Foglio 11 – mappale 191 sub. 503 – cat A/3- cl 2 – 7 vani – Sup. Cat. 127 mq - R. € 224,14 – Via Martiri della Libertà n° 49 Piano T-1 Depositi: Foglio 11 – mappale 191 sub. 504 – cat C/2- cl 1 – Cons. 37 mq - Sup. Cat. 45 mq - R. € 74,52 – Via Martiri della Libertà n° 49 Piano T-1			
Confini		Abitazione: Nord: altra UIU ragioni mappale 191/p; Est: Via Martiri della Libertà; Sud: altra UIU ragioni mappale 191/p; Ovest: cortile comune ragioni mappale 189; Confini Accessori: Nord: altra UIU ragioni mappale 191/p; Est: cortile comune ragioni mappale 189; Sud: altra UIU ragioni mappale 191/p; Ovest: altra UIU ragioni mappale 184/p;			
CERTIFICAZIONI					
Conformità catastale		SI-Aggiornata		Conformità urbanistica	
				NON VERIFICABILE	
Abitabilità/agibilità		NO		Certificazione impianti	
				No	
Classe Energetica G Kwh/mqa 291,39					
VENDITA					
Superficie commerciale		143,29 mq		Valore di mercato	
				€ 44.000,00	
Occupazione/Loc		LIBERA		Vendibilità	
				SCARSA	
ONERI CONDOMINIALI					
Spese annue		Nessuna		Spese arretrate	
				Nessuna	

PERITO INCARICATO**Geom. Federico Gazzaniga**

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

Ordine /Albo	Collegio dei Geometri Cremona	N° iscrizione 1508	
Albo CTU	Tribunale di Cremona	N° iscrizione 423	
Certificazione	Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)	N° iscrizione ICK/SC002 VIPRO/0402- 2023	 UNI 17024 : 2012 UNI 11558 : 2014
Qualificazione	Recognised European Valuer	N° iscrizione REV-IT/CNGeGL/ 2023/9	

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data del giuramento: 29/03/2024

Data del sopralluogo: 23/05/2024

Data della valutazione: Luglio 2024

Il Giudice dell'Esecuzione Avv. Claudia Calubini, del Tribunale di Cremona, ha inviato tramite Pec al sottoscritto, GAZZANIGA Geom. FEDERICO iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1508 con Studio Tecnico a Cremona in Via Del Giordano n. 142, la nomina di esperto valutatore ed il verbale di giuramento, il sottoscritto ha poi inviato il verbale di giuramento firmato digitalmente in data 08/04/2024 per accettazione dell'incarico avente il seguente quesito:

QUESITO

PROVVEDA, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

- 1 a svolgere le attività previste dagli artt. 568,co 2 c.p.c. e fornire tutte le indicazioni indicate nell' art 173-bis disp. att. c.p.c.
- 2 a tener conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
- 3 Nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - 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;
- 4 Nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
- 5 A formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;
- 6 A predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;
- 7 A verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

8 a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

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

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

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

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

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

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

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

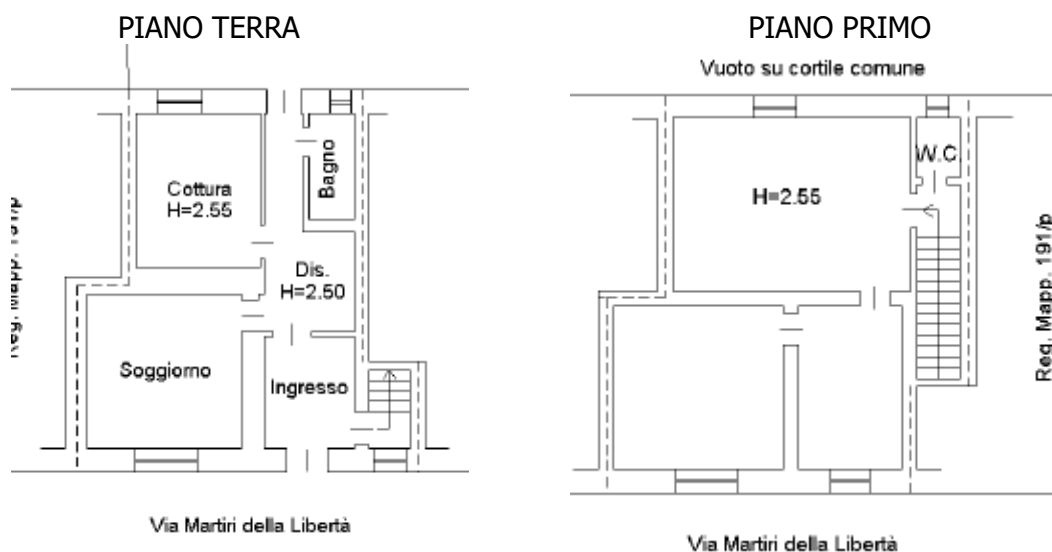
DISPONE che il creditore procedente versi in favore dell'esperto stimatore un conto di euro 500,00 oltre accessori per consentirgli l'inizio delle operazioni di stima;

DISPONE che il creditore fondiario o, in mancanza, il creditore procedente provveda a versare fondo spese di euro 4.500,00 su assegno circolare intestato alla procedura da esibire al giudice dell'esecuzione all'udienza ex Art.569 c.p.c., pena l'estinzione della stessa (cfr. Cass. 26373/2008, Cass. 1064/2005)

LOTTI

OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

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



DESCRIZIONE

L'abitazione disposta su due piani fuori terra è costituita da: al piano terra (avente altezza mt 2,50) ingresso con vano scale, disimpegno, cucina, soggiorno e bagno; al piano primo vi sono tre stanze da letto e un bagno (con altezza mt 2,50).

La struttura portante è in muratura di mattoni pieni prive di isolamento termico, il solaio di piano e di sottotetto sono in laterocemento, la struttura del tetto si presume in legno con copertura in coppi, altresì le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

La UIU si presenta in uno stato vetusto e ammalorato con serramenti esterni in legno dotati di vetro singolo e tapparelle e cassonetti in legno con una finestra al piano primo ove invece vi sono le ante esterne in legno; i serramenti interni sono anch'essi in legno, zoccolini battiscopa in legno, pavimenti in piastrelle, i rivestimenti sono in gres, pareti interne intonacate e tinteggiate, il riscaldamento (solo al piano terra) è costituito da gazelle a gas (vetuste) poste nelle stanze; altresì vi è un boiler elettrico in bagno per l'acs ed impianto tv;

I locali accessori sono costituiti da deposito al piano terra e legnaia al piano primo; il pavimento è in battuto di cemento e le pareti intonacate versano in alto stato di degrado; il solaio di piano e di copertura sono in legno ed sono privi di ogni impianto tecnologico;

Nel complesso l'abitazione ed i relativi accessori hanno diverse defezioni e presenza di umidità, muffa generalizzata e sfioritura della pittura che ne penalizzano lo stato di conservazione; sono presenti altresì infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura; allo stato attuale non si può definire l'abitazione abitabile;

NECESSITÀ' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

L'abitazione, per essere agibile/abitabile necessita di interventi di ristrutturazione generale completa;

GIUDIZIO DI REGOLARITA' / DOCFA

Dalla ricerca e verifica catastale svolta, si è accertata la NON CORRISPONDENZA dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali depositate presso L'Agenzia del Territorio, pertanto si è proceduto a regolarizzare il tutto mediante la presentazione di nuovo docfa;

DATI CATASTALI PIGNORAMENTO

Abitazione: Foglio 11 – mappale 191 sub. 10 – cat A/3- cl 2 – 7 vani – Sup. Cat. 126 mq - R. € 224,14 – Via Martiri della Libertà n° 49 Piano T-1

DATI CATASTALI AGGIORNATI

Abitazione: Foglio 11 – mappale 191 sub. 503 – cat A/3- cl 2 – 7 vani – Sup. Cat. 127 mq - R. € 224,14 – Via Martiri della Libertà n° 49 Piano T-1

Depositi: Foglio 11 – mappale 191 sub. 504 – cat C/2- cl 1 – Cons. 37 mq - Sup. Cat. 45 mq - R. € 74,52 – Via Martiri della Libertà n° 49 Piano T-1

VARIAZIONI STORICHE

- Variazione del 13/04/1984 in atti dal 23/06/1999 FRAZ. (n. 36.1/1984)
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Variazione del 12/09/2001 Pratica n. 00104508 in atti dal 19/09/2001 ERRATA INDICAZIONE MAPPALE E SUB. (n. 3872.1/2001)

OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Nessuna osservazione

CONFINI

Confini Abitazione

Nord: altra UIU ragioni mappale 191/p;

Est: Via Martiri della Libertà;

Sud: altra UIU ragioni mappale 191/p;

Ovest: cortile comune ragioni mappale 189;

Confini Accessori

Nord: altra UIU ragioni mappale 191/p;

Est: cortile comune ragioni mappale 189;

Sud: altra UIU ragioni mappale 191/p;

Ovest: altra UIU ragioni mappale 184/p;

REGOLARITA' URBANISTICA

TITOLI URBANISTICI

A seguito di ricerca effettuata presso l'archivio comunale del comune di Robecco d'Oglio (CR), non sono state reperite altre pratiche edilizie relative al fabbricato. All'uopo il comune ha rilasciato debita dichiarazione che si pone in allegato

ABITABILITA'/AGIBILITA'

A seguito di ricerca, effettuata presso il Comune di Robecco d'Oglio (CR), non è stata reperita alcuna documentazione;

ABUSI

Non è stato possibile verificare la presenza di abusi in quanto Il comune non è stato in grado di fornire alcuna pratica edilizia posta agli atti;

SANABILITA' E COSTI

Non è stato possibile , per le ragioni di cui sopra, definire eventuali abusi edilizi e conseguenti oneri di sanatoria;

VALORE E VENDIBILITA'

METODO DI VALUTAZIONE

Market Comparison Approach (MCA)

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

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

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

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

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

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

Determinazione della SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

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

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

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

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

Unità di misura	(m ²)	$\sum \pi i$
Formula	$S1 + \sum \pi i \times \sum si$	
A (da perizia CTU) = $41,00 + 38,00 + (20,0 \times 2 \times 0,25) =$	89,00	
B (da perizia CTU) = 99,00 mq	99,00	
S (da rilievo autocad) = $(35,36 \times 2 \times 0,25) + 64,38 + 70,07$	143,29	

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore economico estimativo
Localizzazione	Zona residenziale del paese
Tipo di contratto	Compravendite immobiliari
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Casa a schiera
Tipologia edilizia	Abitazione di tipo economico
Dimensione	Media
Caratteri domanda e offerta	Privati
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica ristretta: si tratta del "mercato dell'usato"
Livello di prezzo	Prezzi stazionari – Fase di stabilità €/mq 400,00 – 500,00
Filtering	Livello di filtering nullo

DESCRIZIONE SUBJECT E RICERCA DEI COMPARABILI

SCHEMA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE		
Breve descrizione (S)	Rilievo fotografico del Subject (S)	
L'abitazione disposta su due piani fuori terra è costituita da: ingresso con vano, disimpegno, cucina, soggiorno e bagno, al piano primo vi sono tre stanze da letto e un bagno. Altre informazioni utili Usato Anno di costruzione ANTE 1967 Anno abitabilità NO Classe energetica G		
Caratteristiche quantitative e qualitative del Subject (S) SEL	Superficie principale SUP (m²)	134,45
	Superficie balconi BAL (m²)	0,00
	Superficie portico PORT (m²)	0,00
	Superfici accessori CANT (m²)	35,36
	Superficie autorimessa AUT (m²)	0,00
	Area esterna (mq)	0,00
	Livello di piano (n)	T-1

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OSSERVATI – COMPARABILI			
	Unità A 	Unità B	
Localizzazione	Zona residenziale	Zona residenziale	
Tipo di contratto	Perizia CTU	Compravendita	
Data pubblicità	10/10/2023	17/05/2023	
Destinazione	Residenziale	Residenziale	
Tipologia immob	Casa autonoma	Casa autonoma	
	Edificio anni 1950	Edificio anni 1950	
Dimensione	Mq 89,00	Mq 99,00	
Piano	t-1	t-1	
Stato	Pessimo	buono	
Ascensore	No	No	
Autorimessa	No	No	
Balcone	No	No	
Cantina/deposito	Si	Si	
Misurazione	Mq	mq	
Prezzo Richiesto €	44.000,00	56.000,00	
Prezzo considerato * €	40.084,00	51.016,00	

* Al prezzo richiesto è stato applicato lo sconto medio pari a **8,90%** desunto dalla Tav 7 del sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, riferito al trimestre ottobre -dicembre 2023

ANALISI DEGLI INDICI MERCANTILI

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

* Percentuale di apprezzamento/deprezzamento.

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

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CREMONA

Comune: ROBECCO D'OGGIO

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	800	L	2,2	3,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,8	2,6	N
Box	NORMALE	450	650	L	1,9	2,8	N
Posti auto coperti	NORMALE	300	400	L	1,2	1,7	N
Posti auto scoperti	NORMALE	200	250	L	0,8	1,2	N
Ville e Villini	NORMALE	700	950	L	2,7	3,9	N

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CREMONA

Comune: ROBECCO D'OGGIO

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	800	L	1,9	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,6	2,3	L
Box	NORMALE	450	650	L	1,7	2,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	300	400	L	1	1,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	200	250	L	0,7	1	L
Ville e Villini	NORMALE	700	950	L	2,3	3,4	L

Saggio	$\frac{\text{Val (2023)} - (\text{Val 2022})}{\text{Val (2022)}} = \frac{400 - 400}{400} = -0,000$	0,00 %
--------	--	---------------

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON 2 COMPARABILI POSTI SUL MERCATO

1.Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Unità A	Unità B	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	40.084,00	51.016,00	Incognita
Data DAT (mesi)	9	14	0
Superficie principale SUP (mq)	79,00	99,00	134,45
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00
Portico POR (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	40,00	0,00	35,36
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
Altre superfici (mq) SOFF	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	0	0	0
Impianto condiz. CON (0-1)	1	1	0
Altri impianti (SERRAM) 0-1	0	1	0
Livello del piano LIV (n)	0	0	0
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	0	1	0
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	0	1	0
2:Indici Mercantili			

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ\ (annuale)	0,000
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(POR)/p(SUP)	0,350
p(CAN)/p(SUP)	0,250
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SOFF)/p(SUP)	0,250
p(LIV)/PRZ	0,000
Rapporto Complementare (area edificata/edificabile)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut est. (€)	5.000,00
Costo intervento manut int. (€)	0,00

F1

2.1 Calcolo del costo deprezzato

Servizi		Riscaldamento autonomo	
Costo (€)	8.000,00	Costo (€)	15.000,00
Vetustà (t)	40	Vetustà (t)	0
Vita attesa (n)	40	Vita attesa (n)	30
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	15.000,00
Riscaldamento Centralizzato		Impianto elettrico	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	7.000,00
Vetustà (t)	0	Vetustà (t)	50
Vita attesa (n)	25	Vita attesa (n)	40
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	-1.750,00
Impianto di condizionamento		Altro impianto	
Costo (€)	4.000,00	Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	0	Vetustà (t)	35
Vita attesa (n)	20	Vita attesa (n)	40
Costo dep. (€)	4.000,00	Costo dep. (€)	0,00

3. Calcolo superficie commerciale

	mq.
SUP commerciale comparabile A	89,00
SUP commerciale comparabile A	99,00
SUP commerciale subject	143,29

4. Calcolo del prezzo marginale

	€/mq
Prezzo medio comparabile A	450,38
Prezzo medio comparabile B	515,31
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	450,38

4.1 Calcolo prezzo marg. SUE

	€/mq
SUE comparabile A	0,00
SUE comparabile B	0,00
Prezzo marginale superficie esterna p(SUE)	0,00

5. ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
------------------	----------	----------

p(DAT) (€/mese)	0,00	0,00
p(SUP) (€/mq)	450,38	450,38
p(BAL) (€/mq)	135,11	135,11
p(POR)/p(SUP) (€/mq)	157,63	157,63
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	112,60	112,60
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	225,19	225,19
p(XXX)/p(SUP) (€/mq)	112,60	112,60
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00
p(SER) (€)	0,00	0,00
p(RIA) (€)	15.000,00	15.000,00
p(RIC) (€)	0,00	0,00
p(ELE) (€)	-1.750,00	-1.750,00
p(CON) (€)	4.000,00	4.000,00
p(SERRAM) (€)	0,00	0,00
p(LIV) (€)	0,00	0,00
p(STMe) (€)	5.000,00	5.000,00
p(STMi) (€)	0,00	0,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (€)	40.084,00	51.016,00
DAT (€)	0,00	0,00
SUP (€)	24.973,68	15.966,04
BAL (€)	0,00	0,00
TER (€)	0,00	0,00
CAN (€)	-522,44	3.981,38
BOX (€)	0,00	0,00
SOFF (€)	0,00	0,00
SUE (€)	0,00	0,00
SER (€)	0,00	0,00
RIA (€)	-15.000,00	-15.000,00
RIC (€)	0,00	0,00
ELE (€)	0,00	0,00
CON (€)	-4.000,00	-4.000,00
SERRAM (€)	0,00	0,00
LIV (€)	0,00	0,00
STMe (€)	0,00	-5.000,00
STMi (€)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	45.535,24	46.963,42

Divergenza % 3,14%

PREZZI CORRETTI	45.535,24	46.963,42
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50,00%	50,00%
VALORE ATTESO	€ 46.249,33	
VALORE ARROTONDATO	€ 46.000,00	

PRESENZA RIFIUTI

I locali risultano occupati da arredi vetusti ed altri elementi da considerarsi oggetto di smaltimento quali rifiuti urbani

Si può ipotizzare che il costo del loro smaltimento possa ricondursi ad una cifra presunta di € **2.000,00**

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

€ 44.000,00

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di prestazione energetica della UIU è stato da me redatto in data 18/06/2024 codice 19085000031/24 da cui si evince una classe energetica "G" con indice pari 291,39 Kwh/mq.anno

CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:

Nessun dato rilevato ne rilevabile

GIUDIZIO VENDIBILITA' DEGLI IMMOBILI

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

- abitazione in zona residenziale del paese;
- prezzo d'acquisto interessante;

I fattori negativi sono:

- Particolare situazione del mercato immobiliare attuale;
- classe energetica elevata;
- contesto abitativo rionale non di pregio;

FORME DI PUBBLICITA'

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

STATO DI POSSESSO

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

La UIU oggetto della presente perizia, all'atto del sopralluogo è risultata libera da persone;

ATTI DI PROVENIENZA

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

Nel ventennio, l'immobile è pervenuto in piena proprietà per la quota di 1/1 in separazione dei beni, al signor [REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 25 ottobre 2001 al n. 17536 di rep., in autentica il notaio ESPOSITO Paola di Verolanuova (Cr), trascritto registri immobiliari di Cremona il 9 novembre 2001 ai nn. 10142/6286, dalla signora [REDACTED]

VINCOLI E ONERI

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

ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:

Nessun onere rilevato in quanto l'edificio non appartiene ad alcun condominio

SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE ANNUE:

Nessun onere rilevato in quanto l'edificio non appartiene ad alcun condominio

CAUSE IN CORSO

Nessun dato rilevato.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI Successive alla certificazione notarile

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

Dall'ispezione effettuata non si sono reperiti dati ulteriori a quanto già citato nella certificazione notarile;

OSSERVAZIONI FINALI

(informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti)

Nessun altra osservazione

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

Si allegano:

ALLEGATO A – Documentazione fotografica

ALLEGATO B – Documentazione catastale

ALLEGATO C – APE

ALLEGATO D – Ispezione ipotecaria

ALLEGATO F – Certificato di residenza e stato di famiglia storico

Cremona lì 29/07/2024

Il Perito