

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Parte richiedente: **dott.sa Bellini Beatrice Curatore Liquidazione Giudiziale RGE 3/2022**

Perito incaricato: **ing. Walter Arcari**

Albo: **Ordine ingegneri di Cremona n. 520**

Data incarico: **16/12/2022**

Data sopralluogo: **19/12/2022**

Data valutazione: **16/04/2023**

Oggetto di stima: Trattasi di una porzione di cascina e di terreno, situati in Spino d'Adda in località ErbatICO



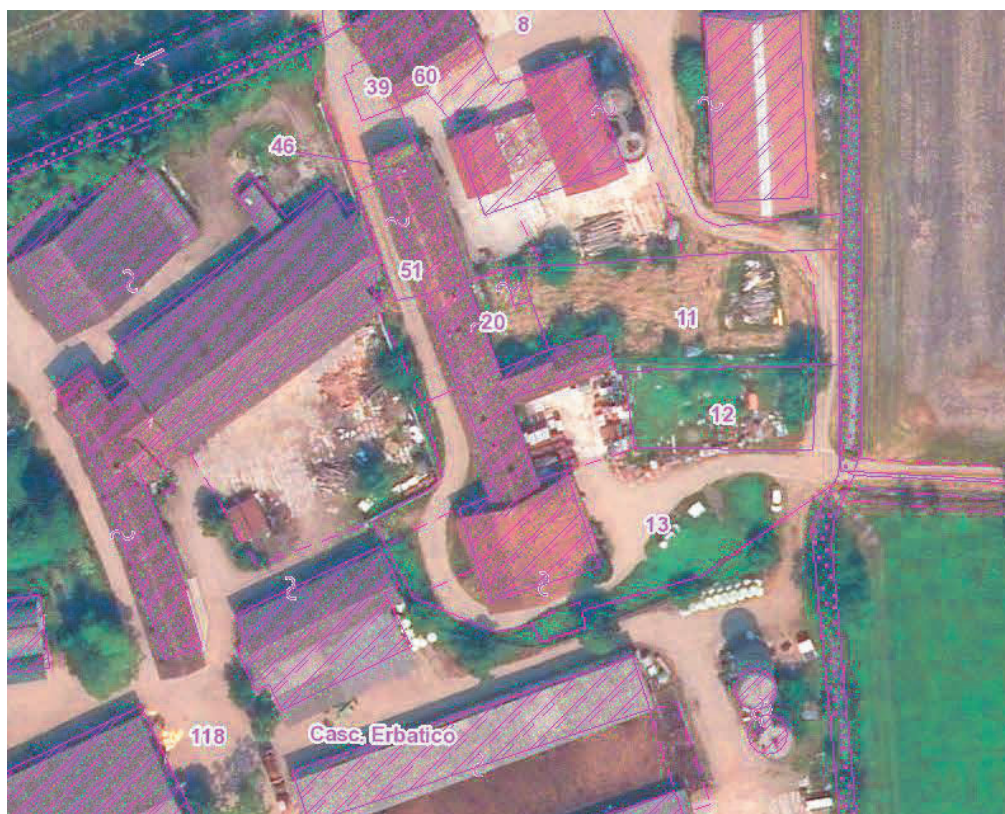
SEZIONE 1 IDENTIFICAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

1.1 LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA

Ubicazione

Comune	SPINO D'ADDA	Provincia	CR
Località	ERBATICO	Quartiere	*
Indirizzo		N. civico	
Interno		Piano	T/1

Ortofoto



1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Intestazione degli immobili	N.	Dati anagrafici intestatario	Quota	Diritti	Dati identificativi
	1		1/1	Prop.	Foglio 15 part. 13 sub.501 sub 502 sub 503 sub 504

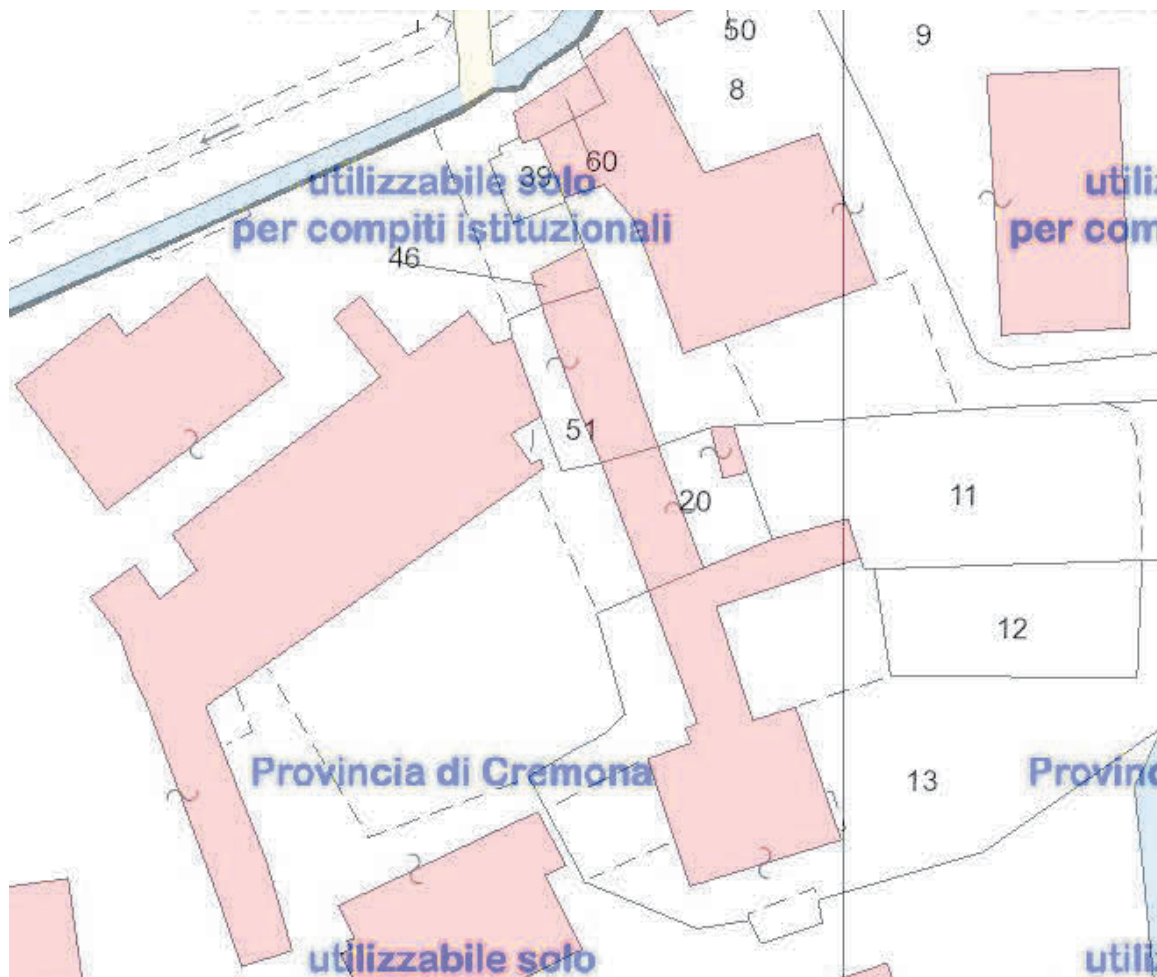
Immobili- Catasto dei Fabbricati Comune: **Spino d'Adda** Visura del: **21/02/2023**

N.	Dati identificativi				Dati di classamento					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		15	13	501			A/6	1	2 vani	€ 51,65
2		15	13	502			A/6	1	6 vani	€ 154.94
3		15	13	503			C/6	2	16mq	€ 16,53
4		15	13	504			C/2	1	245mq	€ 196,46

Immobili- Catasto dei Terreni Comune: **Spino d'Adda** Visura del: **21/02/2023**

N.	Dati identificativi				Dati di classamento						
	Foglio	Particella	Sub.	Qualità Classe		Superficie Ha are ca			Deduz	Reddito dominicale	Reddito Agrario
1	15	12	501	Semin. Irrig.	01		04	20	F9A	€ 3,58	€ 3,15

Estratto di mappa



Intestazione conforme all'attualità

		SI	NO
Note	CONFORME	X	

Planimetria e/o mappe catastali conformi allo stato dei luoghi

		SI	NO
Note	CONFORME	X	

1.3 TITOLARITA'

Titolo di proprietà	Tipo di Atto	Vendita	Data Atto	
	Rogante	Dr. Manera Daniele	16/05/2013	Soresina
	Trascrizione	Compravendita Voltura 4650.1/2016	20/05/2016	
	Repertorio n.	33726		

Modalità di accesso

Pedonale e carraio da strada comunale di accesso

Confini

Confini del complesso:

Nord: con mapp.20

Est: con mapp.11 mapp.12

Sud: con mapp.14

Ovest: con mapp.7

Salvo più veri e precisi confini come da titoli di provenienza e stato dei luoghi

1.4 CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Strumento urbanistico	PGT	Zona	Zona residenziale
Strumento urbanistico attuativo	Nessuno		
Regime giuridico	Nessuna convenzione		Proprietà

Conformità	Edifici realizzati in conformità ai titoli abitativi rilasciati	SI	NO

Agibilità	Presenza di Certificato/Richiesta di Agibilità/Abitabilità	SI	NO
			x

ACE/APE	Presenza di ACE/APE	SI	NO
			x

Note	Non si rilevano particolari criticità tali da rendere il complesso esaminato, non fungibile
-------------	---

1.5 DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARI

L'intero complesso è composto da:

- N. 2 case di abitazione
- Portici
- Spazio circostante
- Terreno

Casa di abitazione (Fg.15 Mapp.13 sub 501)

Si tratta di due stanze (piano T e 1° piano) ricavate dalle vecchie case di cascina con un bagno al piano T. E' stato possibile accedere solo visivamente dalle finestre per ragioni di sicurezza, i rischi erano di cedimento della scala e del tetto sopra il 1° piano. L'edificio è disabitato da decine di anni e si presenta in pessime condizioni

Le due stanze non sono dotate di servizi di riscaldamento e di produzione di acqua calda.

Piano T/1° Piano

L'abitazione è costituita da in ingresso diretto in cucin con a sinistra un bagno. Si sale con una scala al 1° piano un antibagno e due stanze (letto, soggiorno) L'altezza delle stanze è 2,8m al piano T e 2.5 m al 1° piano. I pavimenti sono ancora i vecchi mattoni. Gli infissi esterni sono ante in legno quelli interni in legno con vetri semplici: ambedue in pessime condizioni. Sono evidenti infiltrazioni d'acqua dal soffitto nella stanza al 1° piano.

Ingresso cucina mq 25

Antibagno mq 2

Bagno mq 5

Camera al 1° piano mq 15

Il tutto per una superficie calpestabile di circa 47mq

Casa di abitazione (Fg.15 Mapp.13 sub 502)

Si tratta di un'abitazione composta due stanze con bagno al piano T e da quattro stanze al 1° piano servite da una scala centrale ricavate dalle vecchie case di cascina. L'edificio è disabitato da decine di anni e si presenta in pessime condizioni. La casa non è dotata di impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda.

Piano T/1° Piano

L'abitazione è costituita da in ingresso diretto in cucina con a sinistra un bagno e a destra un piccolo soggiorno. Si sale con una scala al 1° piano dove si accede alla quattro stanze da letto. L'altezza delle stanze è 2,8m al piano T e 2.5 m al 1° piano. I pavimenti sono ancora i vecchi mattoni. Gli infissi esterni sono ante in legno quelli interni in legno con vetri semplici: ambedue in pessime condizioni. Sono presenti infiltrazioni d'acqua dal soffitto in due stanze al 1° piano. L'appartamento non è dotato di servizi di riscaldamento e di produzione di acqua calda.

Ingresso cucina mq 27

Vano scala e antibagno mq 9

Bagno mq 7

Soggiorno mq 16

1°Camera al 1° piano mq 32

2°Camera al 1° piano mq 29

3°Camera al 1° piano mq 12

4°Camera al 1° piano mq 14

Il tutto per una superficie calpestabile di circa mq 146mq

Box (Fg.15 Mapp.13 sub 503)

Si tratta di una stanza (piano T) ricavata dalle vecchie case di cascina. L'ingresso sia pedonale che con l'automezzo è solo dalla strada di accesso all'aia. Per accedervi occorre fare tutto il percorso attorno i fienili per giungere alle due case di abitazione. La chiusura del box è con porta metallica.

Box mq 15

Deposito e portici (Fg.15 Mapp.13 sub 504)

Si tratta di due corpi di costruzione uno in testa (lato sud) ed uno a fianco (lato est) del corpo abitativo.

Il primo corpo (piano T) più ampio ed articolato, è composto da un deposito (era la vecchia stalla h=2,5 m) con camerette per attrezzi e prodotti agricoli il quale è coperto (piano 1°) da un fienile. Su lato est del deposito vi è un primo portico piccolo (h= 6m), sul lato ovest vi è un secondo portico grande (h=6m) che costeggia per tutta la lunghezza il deposito e davanti al quale vi è un portico grande adibito al deposito dei prodotti agricoli.

Il secondo corpo invece è un portico (h=5m) per il ricovero delle attrezzature

1° corpo di costruzione in testa

Deposito piano T mq 150

Fienile mq 150

Portico piccolo mq 57

Portico grande mq 90

2° corpo di costruzione

Portico mq 90

Piazzale ed aree circostanti (Fg.15 Mapp.13)

Come bene si evince dalla planimetria, si tratta dello spazio relativo alla vecchia aia in parte cementata ed in parte in terra battuta con aggiunta la strada di accesso.

Area circostante 1620mq

Terreno (Fg.15 Mapp.12)

Si tratta di una striscia di terreno confinante con mapp.11 e mapp.13. E' la prosecuzione dell'aia indicata nel punto precedente.

Area terreno 420 mq

SEZIONE 2 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

2.1 INDAGINE DI MERCATO

L'indagine di mercato effettuata in zona, ha evidenziato una modesta richiesta di case datate, (case con necessità di interventi pesanti di efficienza energetica) di civile abitazioni visto anche l'attuale situazione del mercato immobiliare. In particolare sono stati considerati le condizioni strutturali, le opere di finitura, gli impianti tecnologici, il grado di vetustà, le condizioni di conservazione e manutenzione. Nel contempo si è fatto esplicito riferimento agli strumenti urbanistici vigenti nelle zone considerate, quali le destinazioni ed i limiti previsti in P.R.G., nonché le opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti. Infine è stata esaminata la presente situazione di mercato, rilevando prezzi pagati in recenti compravendite di unità immobiliari similari per natura e condizioni, nonché tutti gli altri elementi tecnici e commerciali, quali l'Agenzia del Territorio ed il Borsino Immobiliare, caratterizzanti le vendite stesse.

Elementi di indubbio peso nella valutazione sono:

- **Che si tratta di un bene sottoposto a procura giudiziaria per fallimento;**

I beni oggetto della presente stima si presentano nella fascia di quelli in **cattive condizioni**.

2.1 A INDAGINE ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Valore di scambio delle unità immobiliari non residenziali

Come di consueto si è provveduto, sulla base delle superfici elaborate (STN)¹⁶, a effettuare una stima di larga massima del valore complessivo, e per area territoriale, degli scambi nel 2019 delle unità immobiliari relative alle tipologie non residenziali in esame (officine e capannoni), utilizzando le quotazioni medie comunali della banca dati OMI.

Alle superfici degli immobili compravenduti sono state applicate le quotazioni unitarie medie comunali, calcolando quindi, a tale livello territoriale, un valore di scambio poi aggregato per area. Procedendo in questo modo sono state, quindi, utilizzate esclusivamente le quotazioni medie per i comuni nei quali è stata compravenduta almeno un'unità immobiliare. Il risultato è un andamento del valore di scambio che può non riflettere andamenti della quotazione media pesata e delle superfici delle unità compravendute.

2.2 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Comune	Spino d'Adda	Provincia	CR
	Località	Erbatico	Quartiere	
	Zona	Agricola	Foglio mapp.	15

Segmentazione	Tipo di controllo	Compravendita
	Livello di scambi	basso
	Destinazione attuale	Casa + deposito

	Destinazione alternativa	
Tipologia immobiliare		Fabbricati
		Unità indipendenti
		Usato
Tipologia edilizia		Appartamenti + portici
Dimensioni		Piccole
Forma di mercato		Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo al mq		Indicazioni OMI
Fase del mercato immobiliare		Recupero

Indici di mercato

Prezzo medio del terreno edificabile (€/mq)	€ 120,00
Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano	0%
Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili	0%

Commerciabilità

Grado di fungibilità dell'immobile alla data attuale	Medio
--	-------

2.3 SCELTA DEL METODO DI STIMA

a- Metodo di valori comparabili o del confronto di mercato

E' 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.

b- Costo di ricostruzione deprezzato

E' un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

c- Monoparametrico diretto

Si utilizzano i valori medi dati da OMI ed anche del mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente. Purtroppo non si registrano note di trascrizione per il comune di Spino d'Adda. Il valore scelto in €/mq moltiplicato per un coefficiente modulato in funzione dei diversi parametri descritti sopra nel paragrafo **1.5 DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARI**

Dei diversi metodi :

c è il metodo utilizzato.

Nella tabella che segue, sono evidenti tutte le voci che portano al valore totale del bene in oggetto

SEZIONE 3 VALUTAZIONE IMMOBILIARE

CESPITE	SUPERFICIE mq	COEFF. PARAMETRICO	VALORE/MQ €/mq	VALORE TOTALE
Casa di abitazione fg.15 mapp.13 sub.501	47	0,35	227.5	10.692,50
Casa di abitazione fg.15 mapp.13 sub.502	130	0,4	260	33.800,00
Box fg.15 mapp.13 sub.503	15	0,2	130	1950,00
Deposito e portici fg.15 mapp.13 sub.504	387	0,2	130	50.310,00
Piazzale ed aree fg.15 mapp.13 sub.501	1620	0,025	13	21.060,00
Terreno fg.15 mapp.12	420		6	2.520,00
			TOTALE €	120.332.50

SEZIONE 4 CONCLUSIONI

4.1 LIMITI ED ASSUNZIONI

Limiti ed assunzioni	Tutte le misurazioni sono state eseguite a rilievo con l'ausilio dei disegni tecnico-catastali e verificati dal sottoscritto perito Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza della proprietà La validità della stima è vincolata all'effettivo mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene La stima si riferisce al valore all'attuale ed è da considerarsi all'attualità
-----------------------------	--

Grado di commerciabilità	Ipotizzato rispetto al segmento analizzato	nella media
---------------------------------	--	-------------

Tempi di collocamento	Previsti rispetto al segmento analizzato	nella media
------------------------------	--	-------------

Note	Il rapporto di valutazione è reso unicamente sulla scorta della documentazione che è stato possibile acquisire e dalle informazioni di libera e pubblica consultazione.
-------------	---

4.2 VALORE DI MERCATO

Valore di Mercato Complessivo	€ 120.000,00
--------------------------------------	---------------------

Ing. Walter Arcari

Cremona li 16-04-2023

4.3 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

1	Visura catastale
2	Schede catastali
3	Valori Agenzia Entrate 2022/1
4	Rilievo fotografico