

TRIBUNALE DI CREMONA

Sezione Fallimentare

Procedimento n 6/2016 R.G.

Giudice Delegato: Dott.ssa **Stefania Grasselli**

Commissario Giudiziale : DOTT. **Giorgio Edoardo Agosti**

[REDACTED]

(abbreviazione in “[REDACTED]”)

PERIZIA DI STIMA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Perito: Dott. Arch. Azzali Paolo

Via Fratelli di Dio 30 26039 Vescovato Cremona

Cod. Fisc. [REDACTED] P.iva 01514500196

Indice

- INDIVIDUAZIONE DEL BENE PERITATO
- DIRITTI REALI E PROVENIENZA
- INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE
- REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIA
- AMBITO URBANISTICO
- AMBITO EDILIZIO
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- CORRISPONDENZA DEGLI IMMOBILI CON LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.
- CONSISTENZA
- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
- SITUAZIONE LOCATIVA E SERVITÙ'
- METODOLOGIA VALUTATIVA E STIMA
- STIMA

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Azzali Paolo, residente in via Fratelli di Dio 30 Vescovato Cremona, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Cremona al n. 699 , ricevuto l'incarico di perito estimatore per la valutazione degli immobili ovvero per la determinazione del loro valore commerciale, dei beni della sopracitata cooperativa. In esecuzione dell'incarico affidato, ricercava ed acquisiva la documentazione di tipo catastale ed urbanistico, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, gli uffici Comunali; ispezionava gli immobili ed attingeva alle fonti documentali per la stima dei beni.

Completate tutte le operazioni preliminari è ora in grado di relazionare quanto segue:

il Procedimento in epigrafe, in seguito degli accertamenti ipocatastali svolti con accesso ai Pubblici Uffici, risulta essere proprietario dei seguenti beni nelle Province di **Cremona;**
Piacenza; Brescia:

Cappella Cantone via Lago Gerundo

- *Villa distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 6 mappale 208 sub 501*
- *Garage distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 6 mappale 208 sub 502*
- *Terreno distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 6 mappale 206*

Castelverde via Sandro Pertini

- *F/I distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 35 mappale 310*

Castelvetto Piacentino via Pomello

- *F/I distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 11 mappale 519 sub 38*

Cremona via Genala 29

- *Appartamento distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 86 mappale 1295*
- *Appartamento distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 86 mappale 724 sub 502*

Cremona via Genala 31

- *Garage distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 86 mappale 926 sub 502*
- *Ufficio distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 86 mappale 926 sub 501*

Cremona via Genala 55

- *Appartamento distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 88 mappale 577 sub 501*

- *Appartamento* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 88 mappale 577 sub 503
- *Appartamento* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 88 mappale 577 sub 504
- *Ufficio* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 88 mappale 577 sub 505
- *Appartamento* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 88 mappale 579 sub 505
- *Appartamento* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 88 mappale 579 sub 506
- *Appartamento* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 88 mappale 579 sub 507
- *Appartamento* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 88 mappale 579 sub 508
- *Appartamento* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 88 mappale 579 sub 509
- *Appartamento* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 88 mappale 579 sub 510
- *Appartamento* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 88 mappale 579 sub 511
- *Appartamento* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 88 mappale 579 sub 512
- *Appartamento* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 88 mappale 579 sub 513

Cremona via Panfilo Nuvolone

- *Garage/rimessa* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 22 mappale 305 sub 59
- *Appartamento* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 22 mappale 305 sub 148

Cremona San Felice

- *Terreno* distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 55 mappale 352
- *Terreno* distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 55 mappale 619
- *Terreno* distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 15 mappale 72

Malagnino Via E. Fermi

- *Villa* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 4 mappale 1099 sub 501
- *Garage/rimessa* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 4 mappale 1099 sub 502
- *Villa* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 4 mappale 1098 sub 501
- *Garage/rimessa* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 4 mappale 1098 sub 502
- *Villa* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 4 mappale 1095 sub 501

- **Garage/rimessa** distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 4 mappale 1095 sub 502
- **Villa** distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 4 mappale 1100 sub 501
- **Garage/rimessa** distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 4 mappale 1100 sub 502
- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 4 mappale 999
- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 4 mappale 1003
- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 4 mappale 1007
- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 4 mappale 1011

Monticelli D'Ongina

- **Villa** distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 14 mappale 574 sub 1
- **Garage/rimessa** distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 14 mappale 574 sub 2
- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 14 mappale 527
- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 14 mappale 528
- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 14 mappale 544
- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 14 mappale 579

Pandino

- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 13 mappale 384
- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 13 mappale 399
- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 13 mappale 400
- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 13 mappale 401
- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 13 mappale 413
- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 13 mappale 426
- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 13 mappale 433

Persico Dosimo

- *Terreno* distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 6 mappale 293

Perscarolo ed Uniti

- *Terreno* distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 11 mappale 182
- *Terreno* distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 11 mappale 189

Pianengo Via Berlinger

- *Appartamento* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 6 mappale 132 sub 1
- *Garage/rimessa* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 6 mappale 132 sub 2
- *Appartamento* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 6 mappale 109 sub 1
- *Garage/rimessa* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 6 mappale 109 sub 2

Piadena

- *Terreno* distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 11 mappale 209
- *F/I* distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 11 mappale 221

Pieve San Giacomo

- *Terreno* distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 6 mappale 363
- *Terreno* distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 6 mappale 402
- *Terreno* distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 6 mappale 403
- *Terreno* distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 6 mappale 404
- *Terreno* distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 6 mappale 405

Romanemgo Cascina Sabbioni

- *Villa* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 10 mappale 458 sub 501
- *Garage/rimessa* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 10 mappale 458 sub 502

San Giovanni In Croce via Moro Aldo

- *Villa* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 11 mappale 234 sub 1
- *Garage/rimessa* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 11 mappale 234 sub 2

- *Villa* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 11 mappale 235 sub 1
- *Garage/rimessa* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 11 mappale 235 sub 2
- *Terreno* distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 11 mappale 229
- *Terreno* distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 11 mappale 330

Scandolara Ravara via XXV Aprile

- *F/I* distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 10 mappale 398
- *Terreno* distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 10 mappale 294
- *Terreno* distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 10 mappale 388

Spino D'Adda via Olanda

- *Appartamento* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 9 mappale 81 sub 3
- *Garage/rimessa* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 9 mappale 81 sub 20
- *Terreno* distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 9 mappale 1023
- *Terreno* distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 9 mappale 551
- *Terreno* distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 9 mappale 592
- *Terreno* distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 9 mappale 593
- *Terreno* distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 9 mappale 594
- *Terreno* distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 9 mappale 623
- *Terreno* distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 9 mappale 590
- *Terreno* distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 9 mappale 595
- *Terreno* distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 9 mappale 596

Torre de'Picenardi

- *Terreno* distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 14 mappale 379

Verolanuova

- *Garage/rimessa* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio NCT/26 mappale 336 sub 42
- *Garage/rimessa* distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio NCT/26 mappale 336 sub 44

- **Garage/rimessa** distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio NCT/26 mappale 336 sub 47
- **F/I** distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio NCT/26 mappale 336 sub 9
- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 26 mappale 309
- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 26 mappale 315
- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 26 mappale 318
- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 26 mappale 319

Vescovato

- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 5 mappale 208

IMMOBILE SITO CAPPELLA CANTONE

- Villa distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 6 mappale 208 sub 501
- Garage distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 6 mappale 208 sub 502

Trattasi di villetta centrale di num 3 complessive finita al rustico di consistenza pari a complessivi mq 174,80 mq su di un lotto complessivo di superficie fondiaria di 334,68 su unico piano collegato dal portico con autorimessa di proprietà al piano terra, ubicata in via Lago Gerundo in Cappella Cantone (CR). Costituisce villetta di un complesso di n. 3 villette in linea monopiano e num 2 ville site in soluzione bifamiliare, accessibili da via Lago Gerundo . Lo stabile è posto in zona Nord/ovest dell'abitato di Cappella Cantone, ai limiti della zona edificata. Il Comune di Cappella Cantone è dotato di uffici pubblici e di pubblico servizio raggiungibili facilmente anche a piedi dall'abitazione; la zona offre parcheggi sufficienti ai residenti ed è dotata di servizi tecnologici.

DIRITTI REALI E PROVENIENZA

Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] [REDACTED] cf [REDACTED].

La Società [REDACTED] [REDACTED] cf [REDACTED] risulta proprietaria degli immobili in oggetto di perizia per atto di assegnazione dei terreni nel piano PEEP "piano di Zona PEEP 1°lotto ZVC1" come da: N532 Cessione in Proprietà di area nell'ambito del piano di zona e successive modifiche ; convenzione di cui ART 35 della legge 22/10/71 num 865 e successive modiche, stipulata in data 8/11/2005 presso il Municipio di piazza Municipio 11 Cappella Cantone Cremona

COERENZE: A **Nord** a confine di recinzione fg. 6, mapp. 158, ad **Est** in aderenza con edificio individuato fg. 6, mapp. 209 sub 501_502 , ad **Ovest** in aderenza con edificio individuato fg. 6, mapp. 207 sub 501_502 a **Sud** con ragione app 183 identificata come via Lago Gerundo

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune di Cappella Cantone – Codice B769 – Provincia di Cremona

Catasto fabbricati, Sezione urbana NCT, foglio 6 particella 208 sub. 501 , Categoria F/3 ,

Trattasi di villa mono piano situa al piano terra compreso area di proprietà in corso di costruzione

Catasto fabbricati, Sezione urbana NCT, foglio 6 particella 208 sub. 502, Categoria F/3

Trattasi di garage posto al piano terra in corso di costruzione

Trattasi villa mono piano centrale num 2 di 3 centrale ville in linea collegati con area verde circostante i cui dati censuari sono desumibili da *COSTITUZIONE del 26/11/2014, protocollo 2014/120873 (Protocollo n. CR0120874)*

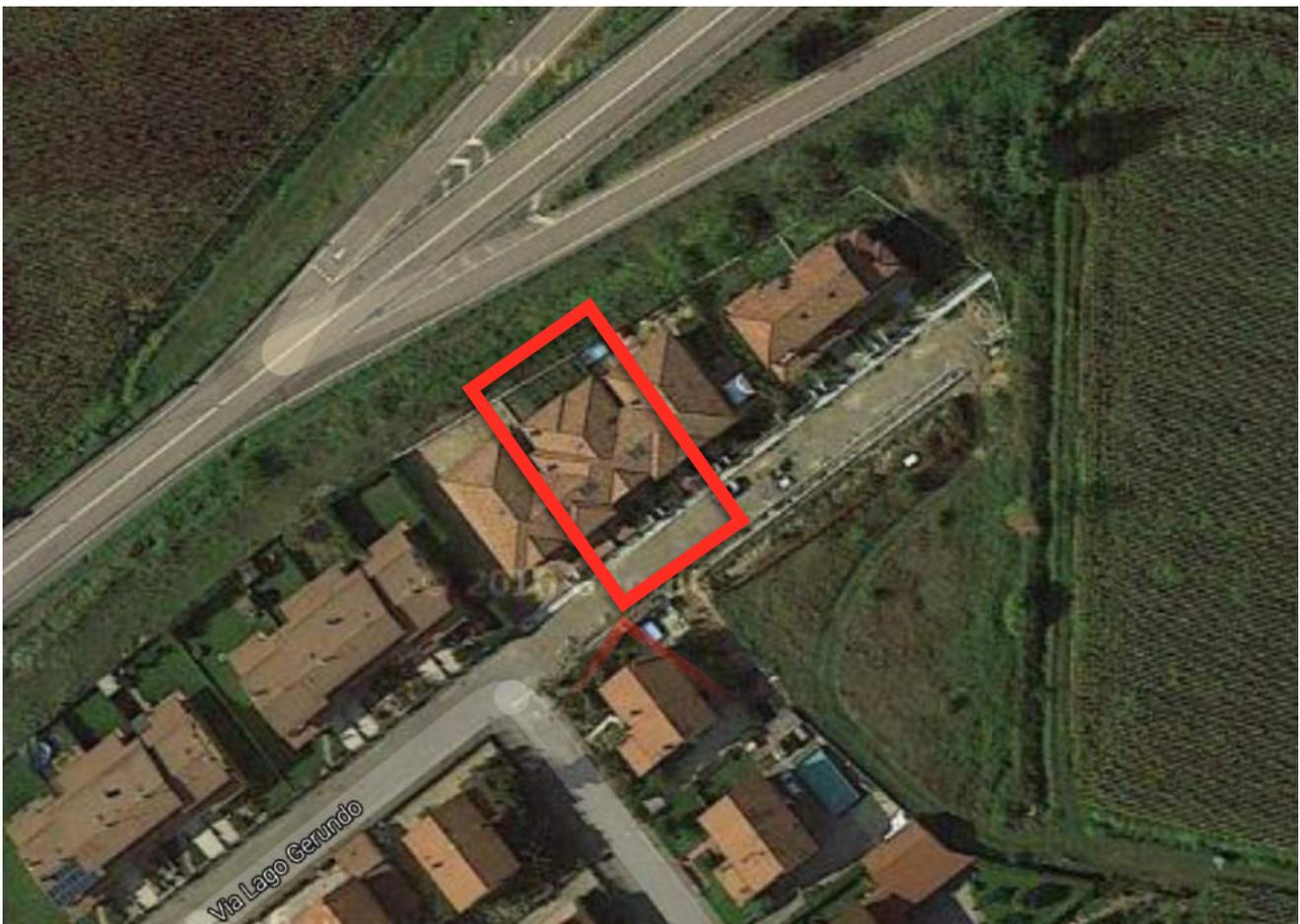
REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIA

AMBITO URBANISTICO

L'immobile è individuato dal PGT del Comune di Cappella Cantone i in zona "Altri speciale soggetto a Piano Attuativo "ART 46 NTA

Articolo46 -Ambito speciale soggetto a Piano Attuativo Vigente[PAV]

1. Si tratta delle parti del territorio soggette a piani attuativi, o altri provvedimenti di tipo negoziale aventi valore di Piano Attuativo comunque



denominati, vigenti o in corso di approvazione definitiva alla data di adozione del presente PGT.

2. La realizzazione degli interventi avviene nel rispetto dei parametri e delle destinazioni fissate dallo strumento attuativo o dalla variante adottati o approvati precedentemente all'adozione del presente PGT. La disciplina edilizia e urbanistica definita da tali strumenti attuativi costituisce riferimento normativo, in caso di variante agli stessi, anche qualora rimandi al PGT previgente all'adozione della presente 1° Variante al PGT; la modifica dei limiti massimi e minimi così definiti comporta variante al PGT.

3. Alla completa attuazione o decadenza dello strumento attuativo si applicano le seguenti disposizioni:

a) per le aree a destinazione residenza si applicano le norme di cui all'Articolo 40;

b) per le aree a destinazione produttiva, si applicano le norme di cui all'Articolo 41;



Fa parte, come sopra citato di un piano edilizia economica popolare PEEP lotto ZVC1 come delibera consigliere del comune di Cappella Cantone n 7 del 24/04/2001 approvando il Piano delle aree da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare in conformità alla legge 18 aprile 1962 n 167 denominato “piano di zona PEEP 1° Lotto ZVC1”

Lottizzazione prevede la realizzazione di 3 ville in linea monopiano unifamiliari.

AMBITO EDILIZIO

L'immobile oggetto della presente è stato edificato in forza di:

- **Permesso di costruire n 3** prot. 1162 del 19 agosto 2011
- **Proroga determina 121** del 23 ottobre 2014

Dopo attenta valutazione delle pratiche edilizie il sotto scritto ha potuto accertare la conformità degli immobili di cui trattasi ai titoli edilizi in possesso della società proprietaria dei beni

N.B.:Stante la proroga concessa per completare le opere i lavori dovranno necessariamente terminare entro il 23/10/2016

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'unità immobiliare oggetto di stima è priva d'impianto termico necessaria la produzione dell'Attestato di Certificazione Energetica senza impianto.

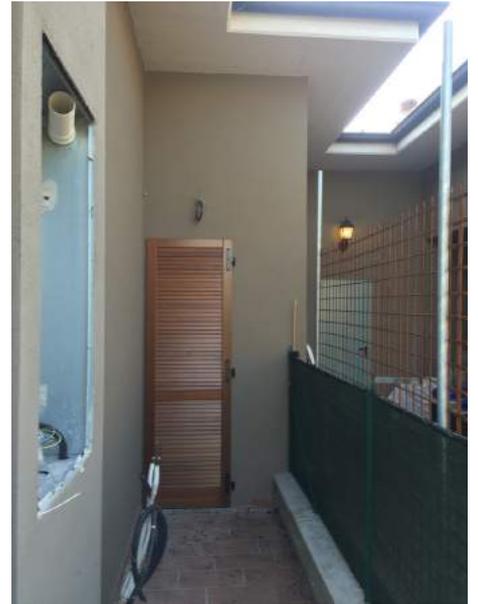
alla fine dei lavori si necessita il nuovo attestato energetico a seguito dell'ultimazione delle opere

CORRISPONDENZA DEGLI IMMOBILI CON LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Dall'analisi della corrispondenza con la documentazione di tipo catastale si rileva:

- la congruenza degli intestatari catastali con le risultanze dei registri immobiliari .
- alla fine dei lavori si necessita il nuovo accatastamento delle opere ultimate

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ESTERNO



INTERNO

CONSISTENZA

| Comune di Capella Cantone F6 Mapp 208 Sub 501_502 | | | | | | |
|---|-------|---------------------|--------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Villa | T | Sup.Vani Principali | 131,60 | 100% | 131,60 | 175,00 |
| Portico | T | | 31,61 | 35% | 11,06 | |
| Balconi | - | | | 30% | 0,00 | |
| Cantina | - | | | 50% | 0,00 | |
| Giardino | T | | 172,90 | 10% | 17,29 | |
| Autorimessa | T | | 24,75 | 60% | 14,85 | |

Trattasi di villa in linea su unico piano costituita da soggiorno con portico al piano terra, cucina, ripostiglio, bagno con disimpegno, cantina, ed autorimessa tre camere da letto (una matrimoniale, e due doppie), un bagno, disimpegno e piccolo ripostiglio. L'altezza interna dei locali al finito è di 2,70 m . L'abitazione è dotata di portici . Sui lati Nord/ovest e Sud/Est è caratterizzata da spazio di pertinenza adibito a giardino. E' accessibile dalla via Lago Gerundio attraverso un accesso pedonale ed uno carraio. L'edificio è realizzato con murature portanti verticali ;quelle perimetrali sono coibentate da cappotto esterno.Il solaio che copre il piano primo divide l'abitazione dalla copertura che è a doppia falda. L'assetto strutturale della copertura è costituito da orditura principale e secondaria in legno e pacchetto di copertura coibentato; il manto di copertura è realizzato in tegole di calcestruzzo simili ai coppi. L'abitazione si presenta finita al rustico, ovvero è intonacata internamente ed esternamente ed non é stato posato il rivestimento; l'impianto idrico sanitario è stato realizzato per quanto riguarda soltanto le tubature, non sono stati posati gli apparecchi sanitari, per l'impianto di riscaldamento sono state installate le tubature principali compresi i collettori ma non e stata installata la caldaia, l'impianto di riscaldamento a pavimento, i pannelli per il solare termico, l'accumulo del solare termico risultano ancora mancanti; l'impianto elettrico è stato posato per quanto riguarda lesole tubature e i fili ; risultano assenti i frutti, il quadro elettrico e placche di finitura e il cablaggio. Sono stati montati i controtelai delle porte interne e degli infissi esterni; sono stati posti in opera le soglie ed i davanzali; non sono stati posati pavimenti e rivestimenti. L'immobile non è stato tinteggiato internamente; le sistemazioni esterne sono state realizzate completamente. Gli allacciamenti ad acqua, luce e gas non sono stati realizzati.

La sua distribuzione risulta essere ben studiata. L'immobile risulta essere in buono stato di conservazione.

SITUAZIONE LOCATIVA E SERVITÙ'

Alla data del sopralluogo (26/08/2016) l'immobile oggetto di procedura non è locato, né occupato da persone e da cose. Dalle indagini effettuate non emergono servitù passive od attive che si ritiene di sottolineare in sede di stima.

METODOLOGIA VALUTATIVA E STIMA

In funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali dei beni si ritiene che il più probabile profilo di acquirente sia l'utilizzatore diretto.

Ai fini estimativi il valore di vendita è stato determinato utilizzando il metodo comparativo che consiste nel confrontare gli immobili in esame con immobili simili per tipologia, destinazione d'uso e localizzazione, recentemente alienati od in vendita.

Da fonti di riferimento quali:

- Osservatorio Immobiliare OMI dell'agenzia del territorio, 1;
- Ufficio studi immobiliare.it;
- Fonti dirette in loco;
- Siti web di settore;

si è potuto raffrontare questi valori e calcolare così un prezzo medio desunto dai valori minimi e massimi di mercato immobiliare.

La valutazione è stata condotta attribuendo valori unitari che tengono conto degli aspetti legati all'ubicazione degli immobili, alle caratteristiche costruttive, al taglio dimensionale, e all'andamento del mercato immobiliare locale.

Si è assunto come riferimento la superficie commerciale ovvero quella lorda interna di calpestio compreso l'ingombro delle tramezze, dei muri esterni e di metà dell'ingombro di quelli divisorii con le adiacenti unità immobiliari. Le superfici sono state rilevate dalle planimetrie catastali, previa la verifica ed il confronto dei dati cartografici con la realtà dei luoghi. Le consistenze commerciali risultano dall'applicazione di adeguati coefficienti riduttivi per le diverse tipologie di locali ed aree degli accessori (i riferimenti per il computo delle superfici sono dati dal Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Cremona e Provincia e

dalla norma UNI 10750 del 2005).

Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati dai borsini immobiliari ed in particolare dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (per il secondo semestre 2015, quello reperibile attualmente, il valore OMI di mercato per abitazioni, in Comune di Cappella Cantone, nella zona catastale B1 microzona 1, allo stato normale, variava da € 670,00 a € 960,00). Le valutazioni raccolte dalle pubblicità immobiliari di vendita di villette nuove nella zona hanno premesso di determinare un valore medio per le villette che oscilla tra i 1.000,00 €/mq e 1.150,00 €/mq.

Per i beni in esame, tenendo presente la datazione dell'immobile, lo stato di conservazione, ma in particolare il momento storico negativo del mercato immobiliare nonché gli aspetti derivanti dalla sua ubicazione e dalla situazione della proprietà, il valore di mercato è stato identificato in **€/mq 1.000,00**.

STIMA

– Valore reale dell'immobile al termine dei lavori:

Consistenza mq 175,00 x 1.000,00 €/mq = € 175000,00

– Valore allo stato in cui si trova attualmente l'immobile: si determina partendo dai lavori fino ad oggi realizzati e quantificati dalla seguente tabella di percentualizzazione indicante la stima delle opere realizzate e di conseguenza la percentuale di valore raggiunto sull'intera quotazione del bene

Stato Avanzamento Lavori al 28/08/2016

| situazione al 28/08/2016 | % | Eseguito | % Eseguito |
|---|----------|-----------------|-------------------|
| <i>Scavi per fondazioni</i> | 6 | 100% | 6 |
| <i>Struttura in elevazione, canne e scarichi</i> | 27 | 100% | 27 |
| <i>Copertura</i> | 2 | 100% | 2 |
| <i>Tamponature</i> | 7 | 100% | 7 |
| <i>Divisori interni</i> | 5 | 100% | 5 |
| <i>Isolamenti ed impermeabilizzazioni</i> | 2 | 100% | 2 |
| <i>Impianto idrico sanitario, condutture</i> | 3 | 100% | 3 |
| <i>Impianto idrico sanitario, apparecchi sanitari</i> | 2 | 30% | 0,6 |
| <i>Impianto riscaldamento apparecchi riscaldanti</i> | 3 | 100% | 3 |
| <i>Impianto riscaldamento condutture</i> | 3 | 100% | |
| <i>Impianto elettrico condutture</i> | 2 | 100% | 2 |
| <i>Impianto elettrico fili e frutti</i> | 2 | 50% | 1 |
| <i>Serramenti interni</i> | 4 | 50% | 2 |
| <i>Serramenti esterni</i> | 6 | 100% | 6 |
| <i>Intonaci e rivestimenti esterni</i> | 5 | 100% | 5 |
| <i>Tinteggiature esterne</i> | 1 | 100% | 1 |
| <i>Intonaci interni</i> | 5 | 90% | 4,5 |
| <i>Tinteggiature interne</i> | 2 | 0% | 0 |
| <i>Rivestimenti</i> | 2 | 0% | 0 |
| <i>Pavimenti</i> | 7 | 0% | 0 |
| <i>Sistemazioni esterne</i> | 2 | 80% | 1,6 |
| <i>Allacciamenti</i> | 2 | 0% | 0 |
| | 100 | | 78,7 |

Valore reale degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano: Consistenza mq 176,00 x 1.000,00 €/mq x 78,87 % = € 138 811,00

Da ciò

- il valore dell'immobile in Cappella Cantone ,via Lago Gerundo , distinto dal mapp. 208 del foglio 6 sub 501-502 Catasto fabbricati di Cappella Cantone è

€ 138 811,00 arrotondato a € 138 000,00;

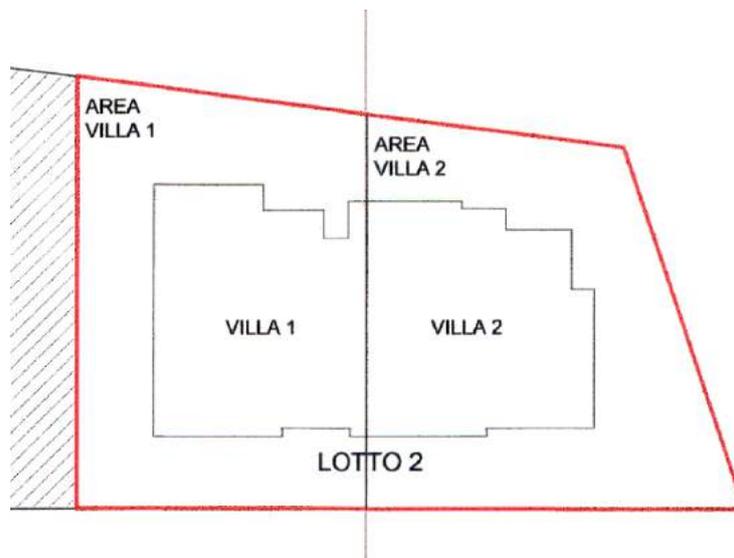
IMMOBILE SITO CAPPELLA CANTONE (NON ANCORA ACCATASTATI)

Unità immobiliari costituenti villetta bifamiliare, con autorimessa, in CAPPELLA CANTONE NON IDENTIFICATI CATASTALMENTE

INDIVIDUAZIONE DEL BENE PERITATO

Trattasi di villetta bifamiliare al rustico di consistenza pari a complessivi di circa mq 403,00 commerciali complessivi su due piani collegati da scale interne con autorimesse al piano terra, ubicata in Lago Gerundo in Cappella Cantone (CR). Costituisce villetta di un complesso di n. 1 villa bifamiliare accessibili da Via Lago Gerundo; è posta in zona Nord-ovest dell'abitato di Cappella Cantone, ai limiti della zona edificata. Il Comune di Cappella Cantone è dotato di uffici pubblici e di pubblico servizio raggiungibili facilmente anche a piedi; la zona offre parcheggi sufficienti ai residenti ed è dotata di servizi tecnologici.

Il progetto prevede la realizzazione di due unità immobiliari in complesso unico Trattasi dunque di ville in soluzione di bifamiliare . di qui tratteremo le due unità come beni comunque da frazionare ma facilmente individuabili in villa 1 e Villa 2 come elaborato a seguito indicato

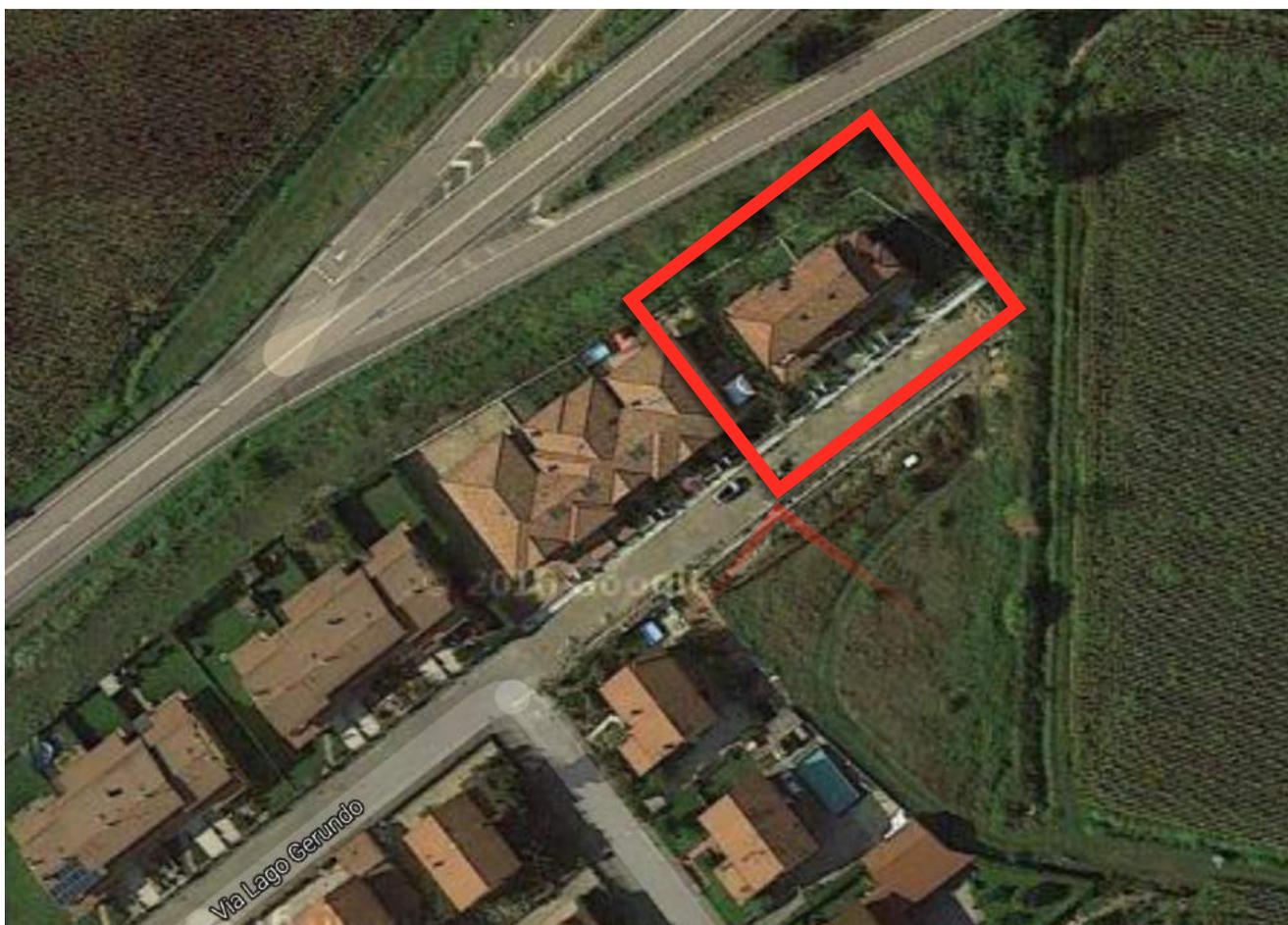


VILLA 1

TRATTASI di porzione di villetta bifamiliare al rustico di consistenza pari a complessivi mq 201.32 commerciali su due piani collegati da scala interna con autorimessa al piano terra, ubicata in Lago Gerundo in Cappella Cantone (CR).

VILLA 2

TRATTASI di porzione di villetta bifamiliare al rustico di consistenza pari a complessivi mq 202.32 commerciali su due piani collegati da scala interna con autorimessa al piano terra, ubicata in Lago Gerundo in Cappella Cantone (CR).



DIRITTI REALI E PROVENIENZA

Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] [REDACTED] cf [REDACTED].

La Società [REDACTED] [REDACTED] cf [REDACTED] risulta proprietaria degli immobili in oggetto di perizia per atto di assegnazione dei terreni nel piano PEEP “piano di Zona PEEP 1°lotto ZVC1” come da: N532 Cessione in Proprietà di area nell’ambito del piano di zona e successive modifiche ; convenzione di cui ART 35 della legge 22/10/71 num 865 e successive modiche, stipulata in data 8/11/2005 presso il Municipio di piazza Municipio 11 Cappella Cantone Cremona

COERENZE: A **Nord** a confine di recinzione fg. 6, mapp. 158, ad **Est** in aderenza con edificato individuato fg. 6, mapp. 207 sub 501_502 , ad **Ovest** a confine di recinzione fg. 6 mapp. 160 a **Sud** con ragione app 183 identificata come via Lago Gerundo

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune di Cappella Cantone – Codice B769 – Provincia di Cremona

Catasto Terreni, Sezione urbana NCT, foglio 6 particella 206

AMBITO URBANISTICO

L’immobile è individuato dal PGT del Comune di Cappella Cantone i in zona “Altri speciale soggetto a Piano Attuativo”ART 46 NTA

Articolo46 -Ambito speciale soggetto a Piano Attuativo Vigente[PAV]

1. Si tratta delle parti del territorio soggette a piani attuativi, o altri provvedimenti di tipo negoziale aventi valore di Piano Attuativo comunque denominati, vigenti o in corso di approvazione definitiva alla data di adozione del presente PGT.

2. La realizzazione degli interventi avviene nel rispetto dei parametri e delle destinazioni fissate dallo strumento attuativo o dalla variante adottati o approvati antecedentemente all’adozione del presente PGT. La disciplina edilizia e urbanistica definita da tali strumenti attuativi costituisce riferimento normativo, in caso di variante agli stessi, anche qualora rimandi al PGT previgente all’adozione della presente 1° Variante al PGT; la modifica dei limiti massimi e minimi così definiti comporta variante al PGT.

3. Alla completa attuazione o decadenza dello strumento attuativo si applicano le seguenti disposizioni:

a) per le aree a destinazione residenza si applicano le norme di cui all'Articolo 40;

b) per le aree a destinazione produttiva, si applicano le norme di cui all'Articolo 41;



Fa parte, come sopra citato di un piano edilizia economica popolare PEEP lotto ZVC1 come delibera consigliere del comune di Cappella Cantone n 7 del 24/04/2001 approvando il Piano delle aree da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare in conformità alla legge 18 aprile 1962 n 167 denominato “piano di zona PEEP 1° Lotto ZVC1”

Lottizzazione prevede la realizzazione di nuova Costruzione di num 2 unità immobiliari in soluzione villa Bifamiliare in attuazione al PEEP Lotto- ZVC1

AMBITO EDILIZIO

L'immobile oggetto della presente è stato edificato in forza di:

- **Permesso di costruire n 32** prot. 11621 del 19 agosto 2011
- **Proroga determina 121** del 23 ottobre 2014

Dopo attenta valutazione delle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Cappella Cantone, il sottoscritto ha potuto accertare la conformità degli

immobili di cui trattasi ai titoli edilizi in atti del Comune di Cappella Cantone. alla sola eccezione per piccole difformità di tavolati interni ancora da realizzare ma pre impostati; nello specifico per entrambi gli edifici :

tavolato tra cucina e zona giorno al piano terra

tavolato divisorio piano primo tra camera matrimoniale e camera singola su lato sud

N.B.:Stante la proroga concessa per completare le opere i lavori dovranno necessariamente terminare entro il 23/10/2016

CORRISPONDENZA DEGLI IMMOBILI CON LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Dall'analisi della corrispondenza con la documentazione di tipo catastale si rileva:

– assoluta assenza di pratiche catastali dunque assenza dell'inserimento in mappa e frazionamento delle aree e immobile ; accatastamento finale delle unità immobiliari .

– alla fine dei lavori si necessita il nuovo accatastamento delle opere ultimate

SI SEGNA LA DUNQUE LA COMPLETA ASSENZA DELLE PLANIMETRIE CATASTALI PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO E MANCANTE DELL'INSERIMENTO IN MAPPA DEI FABBRICATI; IL BENE RISULTA ANCORA CENSITO AL CATASTO SEZIONE TERRENI

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'unità immobiliare oggetto di stima sono privi dell'attestato di Prestazione energetica; alla fine dei lavori si necessita il nuovo attestato energetico a seguito dell'ultimazione delle opere

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



CONSISTENZA

| Comune di Capella Cantone F6 Mapp 206 VILLA 1 | | | | | | |
|--|-------|---------------------|--------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Villa | T | Sup.Vani Principali | 152,93 | 100% | 152,93 | 201,32 |
| Portico | T | | 14,34 | 35% | 5,02 | |
| Balconi | - | | 14,92 | 30% | 4,48 | |
| Cantina | - | | | 50% | 0,00 | |
| Giardino | T | | 212 | 10% | 21,20 | |
| Autorimessa | T | | 29,15 | 60% | 17,49 | |
| | | | | | | |
| Comune di Capella Cantone F6 Mapp 206 VILLA 2 | | | | | | |
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Villa | T | Sup.Vani Principali | 152,93 | 100% | 152,93 | 202,32 |
| Portico | T | | 14,34 | 35% | 5,02 | |
| Balconi | - | | 14,92 | 30% | 4,48 | |
| Cantina | - | | | 50% | 0,00 | |
| Giardino | T | | 222 | 10% | 22,20 | |
| Autorimessa | T | | 29,15 | 60% | 17,49 | |
| | | | | | | |

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di porzioni di villa bifamiliare su due piani collegati da scala interna costituite entrambe da soggiorno con portico al piano terra, con cucina, ripostiglio ubicato nel sottoscala, bagno con disimpegno, cantina, ed autorimessa; al piano primo da quattro camere (una matrimoniale, e due doppie e una studio), un bagno, disimpegno e piccolo ripostiglio. L'altezza interna dei locali sarà al finito di 2,70 m al piano terra ed al piano primo. Le due abitazioni sono dotate di balconi al piano primo lungo il lato Nord e il lato Sud. Sui lati Nord e Sud sono caratterizzate da spazio di pertinenza adibito a giardino. Sono accessibili dalla strada Via Lago Gerundo attraverso un accesso pedonale ed uno carraio. Nonostante la diversa disposizione interna le due case risultano di simile metratura. Gli edifici sono realizzati con murature portanti verticali in blocchi di laterizio; quelle perimetrali sono coibentate da cappotto esterno. I solai di piano sono in laterocemento; Il secondo che copre il piano primo, è piano, in latero cemento con botola con scala per accesso al sottotetto; le gronde sono in cemento intonacato ed il manto di copertura è realizzato in tegole di calcestruzzo simili ai coppi.

Le abitazioni si presentano entrambe al rustico, sono intonacate internamente ed esternamente; l'impianto idrico sanitario è stato realizzato, non sono stati posati gli apparecchi sanitari; l'impianto di riscaldamento è stato realizzato mancante della caldaia e sanitari, l'impianto elettrico è stato realizzato in parte. Sono stati montati i controtelai delle porte interne e gli scuri degli infissi esterni; sono stati posti in opera le soglie ed i davanzali solo esterni, non sono stati posati pavimenti e rivestimenti. Gli immobili non sono stati tinteggiati internamente ma solo esternamente; le sistemazioni esterne non sono state in parte realizzate, sono state posate le recinzioni. Gli allacciamenti ad acqua, luce e gas non sono stati realizzati.

La loro distribuzione risulta essere ben studiata.

Gli immobili risultano essere in buono stato di conservazione.

SITUAZIONE LOCATIVA E SERVITÙ'

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) gli immobili oggetto di procedura non sono locati, né occupati da persone e da cose. Dalle indagini effettuate non emergono servitù passive od attive che si ritiene di sottolineare in sede di stima.

METODOLOGIA VALUTATIVA E STIMA

In funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali dei beni si ritiene che il più probabile profilo di acquirente sia l'utilizzatore diretto.

Ai fini estimativi il valore di vendita è stato determinato utilizzando il metodo comparativo che consiste nel confrontare gli immobili in esame con immobili simili per tipologia, destinazione d'uso e localizzazione, recentemente alienati od in vendita.

Da fonti di riferimento quali:

- Osservatorio Immobiliare OMI dell'agenzia del territorio, 1;
 - Ufficio studi immobiliare.it;
 - Fonti dirette in loco;
 - Siti web di settore;
- si è potuto raffrontare questi valori e calcolare così un prezzo medio desunto dai valori minimi e massimi di mercato immobiliare.
- La valutazione è stata condotta attribuendo valori unitari che tengono conto degli aspetti legati all'ubicazione degli immobili, alle caratteristiche costruttive, al taglio dimensionale, e all'andamento del mercato

immobiliare locale.

Si è assunto come riferimento la superficie commerciale ovvero quella lorda interna di calpestio compreso l'ingombro delle tramezze, dei muri esterni e di metà dell'ingombro di quelli divisorii con le adiacenti unità immobiliari. Le superfici sono state rilevate dalle planimetrie catastali, previa la verifica ed il confronto dei dati cartografici con la realtà dei luoghi. Le consistenze commerciali risultano dall'applicazione di adeguati coefficienti riduttivi per le diverse tipologie di locali ed aree degli accessori (i riferimenti per il computo delle superfici sono dati dal Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Cremona e Provincia e dalla norma UNI 10750 del 2005).

Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati dai borsini immobiliari ed in particolare dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (per il secondo semestre 2015, quello reperibile attualmente, il valore OMI di mercato per abitazioni, in Comune di Cappella Cantone, nella zona catastale B1 microzona 1, allo stato normale, variava da € 670,00 a € 960,00). Le valutazioni raccolte dalle pubblicità immobiliari di vendita di villette nuove nella zona hanno premesso di determinare un valore medio per le villette che oscilla tra i 1.000,00 €/mq e 1.150,00 €/mq.

Per i beni in esame, tenendo presente la datazione dell'immobile, lo stato di conservazione, ma in particolare il momento storico negativo del mercato immobiliare nonché gli aspetti derivanti dalla sua ubicazione e dalla situazione della proprietà, il valore di mercato è stato identificato in **€/mq 1.000,00**.

STIMA Villa 1

- Valore reale dell'immobile al termine dei lavori:
Consistenza mq 201,31 x 1.000,00 €/mq = € 201 310,00

STIMA Villa 2

- Valore reale dell'immobile al termine dei lavori:
Consistenza mq 202,32 x 1.000,00 €/mq = € 202 320,00

– Valore allo stato in cui si trova attualmente l'immobile: si determina partendo dai lavori fino ad oggi realizzati e quantificati dalla seguente tabella di percentualizzazione indicante la stima delle opere realizzate e di conseguenza la percentuale di valore raggiunto sull'intera quotazione del bene

Stato Avanzamento Lavori al 28/08/2016 per villa 1 e villa 2

| situazione al 28/08/2016 | % | Eseguito | % Eseguito |
|---|----------|-----------------|-------------------|
| <i>Scavi per fondazioni</i> | 6 | 100% | 6 |
| <i>Struttura in elevazione, canne e scarichi</i> | 27 | 100% | 27 |
| <i>Copertura</i> | 2 | 100% | 2 |
| <i>Tamponature</i> | 7 | 100% | 7 |
| <i>Divisori interni</i> | 5 | 100% | 5 |
| <i>Isolamenti ed impermeabilizzazioni</i> | 2 | 100% | 2 |
| <i>Impianto idrico sanitario, condutture</i> | 3 | 100% | 3 |
| <i>Impianto idrico sanitario, apparecchi sanitari</i> | 2 | 30% | 0,6 |
| <i>Impianto riscaldamento apparecchi riscaldanti</i> | 3 | 80% | 2,4 |
| <i>Impianto riscaldamento condutture</i> | 3 | 100% | |
| <i>Impianto elettrico condutture</i> | 2 | 100% | 2 |
| <i>Impianto elettrico fili e frutti</i> | 2 | 30% | 0,6 |
| <i>Serramenti interni</i> | 4 | 20% | 0,8 |
| <i>Serramenti esterni</i> | 6 | 50% | 3 |
| <i>Intonaci e rivestimenti esterni</i> | 5 | 100% | 5 |
| <i>Tinteggiature esterne</i> | 1 | 100% | 1 |
| <i>Intonaci interni</i> | 5 | 80% | 4 |
| <i>Tinteggiature interne</i> | 2 | 0% | 0 |
| <i>Rivestimenti</i> | 2 | 0% | 0 |
| <i>Pavimenti</i> | 7 | 0% | 0 |
| <i>Sistemazioni esterne</i> | 2 | 80% | 1,6 |
| <i>Allacciamenti</i> | 2 | 0% | 0 |
| | 100 | | 73 |

- Valore reale Villa 1 nello stato di fatto in cui si trova:

Consistenza mq 201,31 x 1.000,00 €/mq x 73% = € 146 956,30

- Valore reale Villa 2 nello stato di fatto in cui si trova:

Consistenza mq 202,31 x 1.000,00 €/mq x 73% = € 147 686 ,30

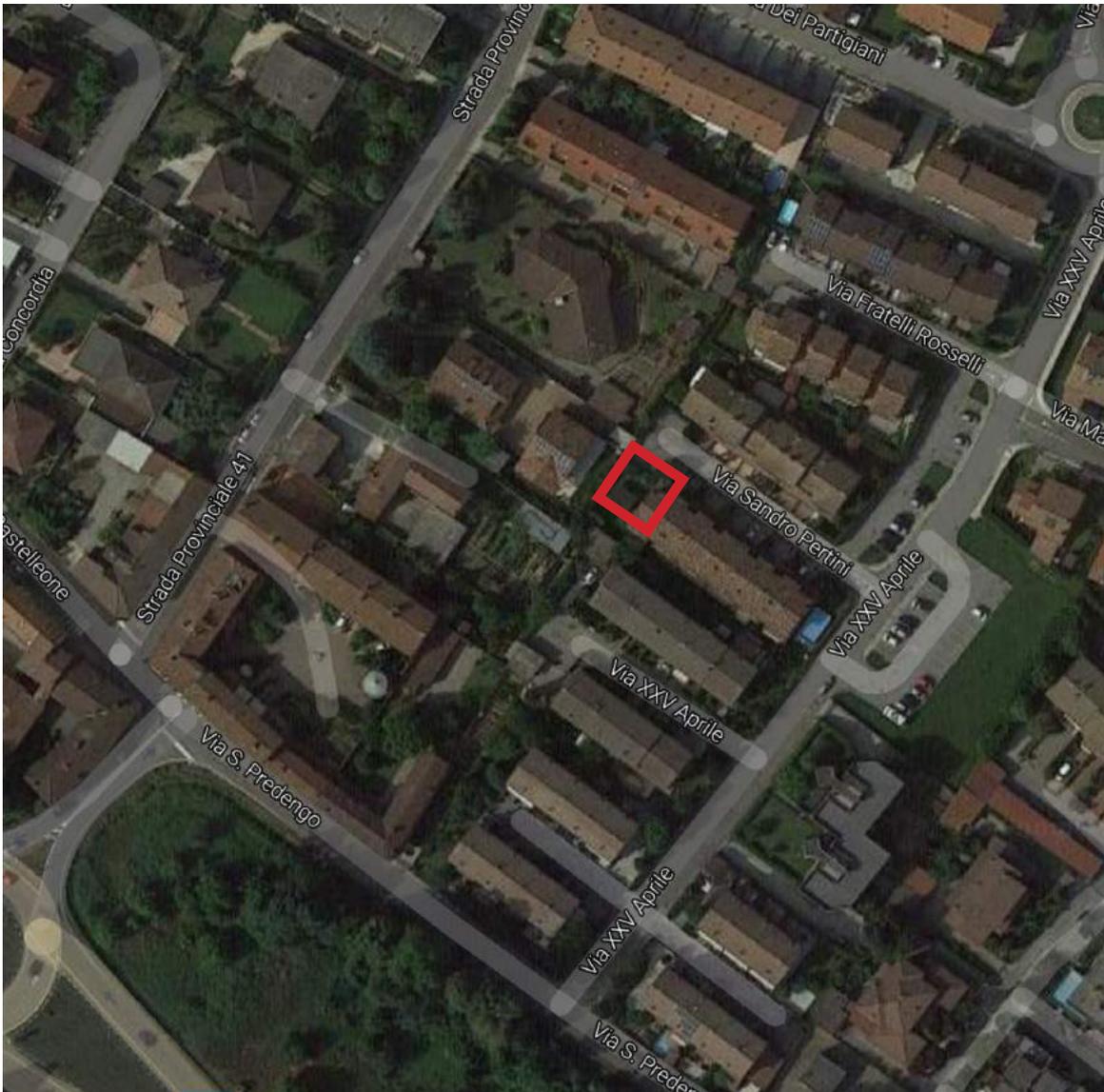
da Cio si Evincede:

- il valore dell'immobile in Cappella Cantone ,via Lago Gerundo , distinto dal mapp. 206 del foglio 6 Villa 1 è € 146 956,30 arrotondato a € 147 000,00

- il valore dell'immobile in Cappella Cantone ,via Lago Gerundo , distinto dal mapp. 206 del foglio 6 Villa 2 è € 147 686 ,30 arrotondato a € 147 000,00

Comune di Castelveverde (Frazione Costa Sant'Abramo) – via Sandro Pertini distinti al catasto fabbricati, foglio 35, Mappale 310

Trattatasi di piccola porzione di giardino ormai intercluso rinascenza di lottizzazione terminata.



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune di Castelveverde – Codice B 129 – Provincia di Cremona

– **Catasto fabbricati** , **foglio 35** , **particella 310** , **categoria F/1**

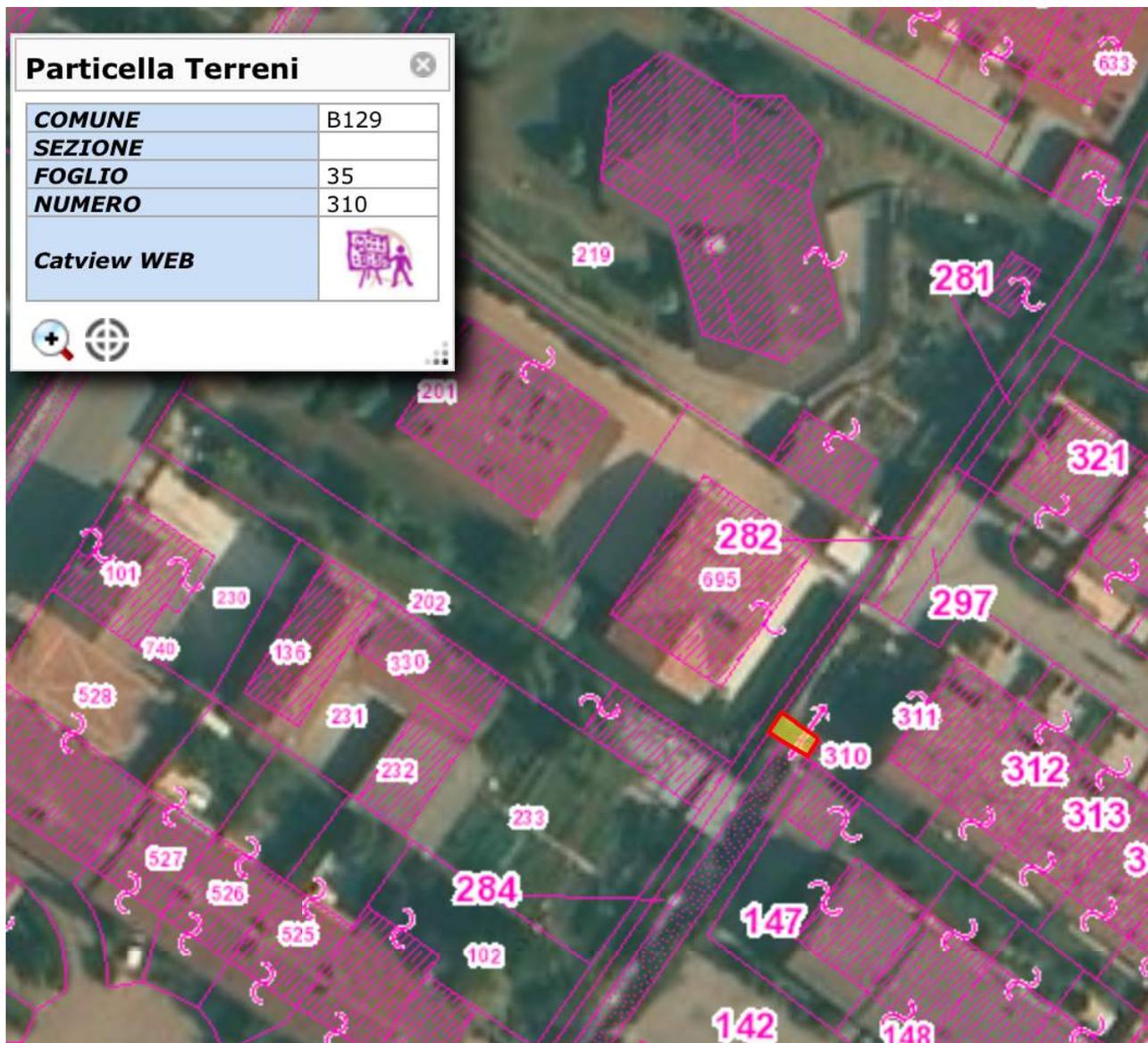
Intestazione: [REDACTED] . [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

Congruenza catastale Verificata

SITUAZIONE LOCATIVA E SERVITÙ'

Alla data del sopralluogo (02/09/2016) l'area consiste in un piccola porzione di giardino.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



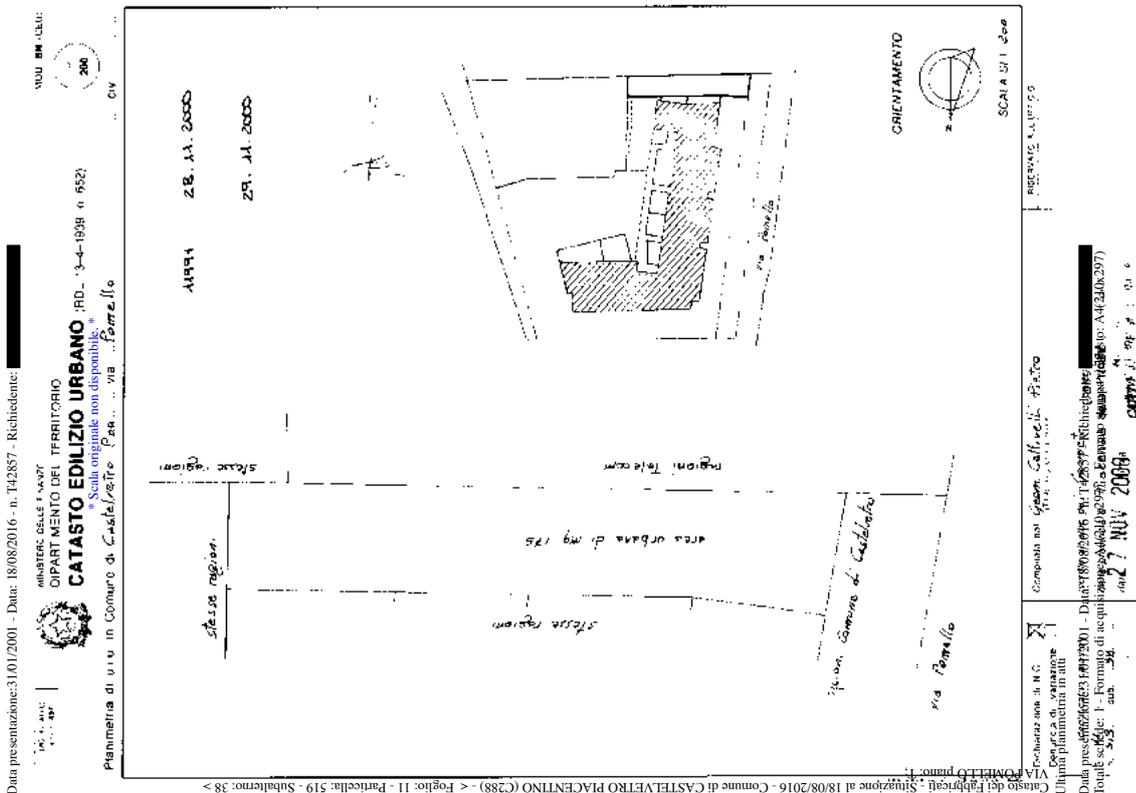
METODOLOGIA VALUTATIVA E STIMA

Il terreno in oggetto è stato valutato in funzione della superficie, considerando l'ubicazione, l'orientamento, l'accessibilità e la fruibilità e tenendo in considerazione inoltre i vincoli esistenti. Il valore al mq è stato stimato sulla scorta della determinazione del valore di monetizzazione per le aree di standard su interventi relativamente recenti e su aree simili a quella in oggetto. Tenendo conto delle limitazioni d'uso del terreno: si può ipotizzare che l'acquisizione del presente lotto di terreno possa avvenire solo dai proprietari dei lotti adiacenti; tutto ciò premesso si può assegnare un valore forfettario di € 100,00

il valore del lotto di terreno in Comune di Castelverde , distinto Foglio 35 mappale 310 è stimato in €100,00

Comune di Castelvetro Piacentino – via Pomello distinti al catasto fabbricati, foglio 11, Mappale 519, SUB 38

Trattatasi di strada privata a seguito di lottizzazione completamente alienata rimasta in proprietà in quota parte alla sopracitata società per 78/1000



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune di Castelvetro Piacentino – Codice C228 – Provincia di Piacenza

– Catasto Fabbricati, foglio 11, particella 518 sub 38 , categoria F/1 Area urbana

Intestazione: [REDACTED] . [REDACTED] ,
proprietà per 78/1000

Congruenza catastale Verificata

SITUAZIONE LOCATIVA E SERVITÙ'

Alla data del sopralluogo (23/08/2016) l'area consiste in una strada con servitù di passaggio per le proprietà limitrofe. La strada costituisce passaggio per le reti di gas, luce, acqua, fognature, telefono per le proprietà limitrofe stesse.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



METODOLOGIA VALUTATIVA E STIMA

Il terreno in oggetto è stato valutato in funzione della superficie, considerando l'ubicazione, l'orientamento, l'accessibilità e la fruibilità e tenendo in considerazione inoltre i vincoli esistenti. Il valore al mq è stato stimato sulla scorta della determinazione del valore di monetizzazione per le aree di standard e parcheggi fornito su interventi relativamente recenti e su

aree simili a quella in oggetto. Tenendo conto delle limitazioni d'uso del terreno:

- in base al Piano di lottizzazione" il lotto è stato destinato a strada,
 - non e' utilizzabile autonomamente,
- alle aree viene quindi assegnato un valore di €10,00/mq coincidente con il valore di aree comparabili nelle zone simili

518 sub 38

mq 157,00 x € 10,00 €/mq = €1 570,00

Poiché sull'area del mappale **518 sub 38** sono state realizzate opere, al valore sopra ottenuto saranno sommati i valori delle opere realizzate.

Dagli importi del suddetto computo, divisi per i mq interessati dalle opere, risulta al mq un importo pari a c.a € 15,00/mq.

mq 157,00 x € 15,00 €/mq = € 2 355,00

TOTALE VALORE SUB. 38 = € 1 570,00 + € 2 355,00 = € 3 925,00

IN CAPO QUOTA PARTE [REDACTED] 78/1000

DA CIO

TOTALE VALORE SUB. 38 QUOTA [REDACTED]

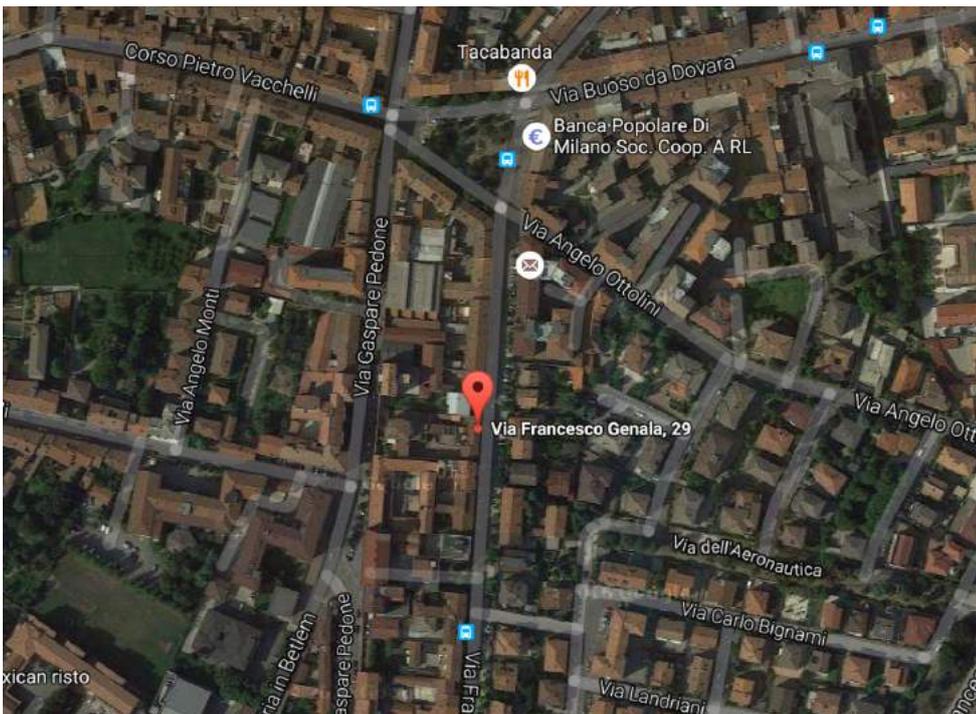
€ 3 925,00 *0.08= € **314,00**

Visto le spese fisse di manutenzione e le spese generali si può stabilire una cifra simbolica per le quote di proprietà di € 100,00

Appartamenti, in Comune di Cremona – via Francesco Genala 29 distinti al catasto fabbricati, foglio 86, particella 1295 , particella 724 SUB 501 e foglio 86 particella 724 sub 502

INDIVIDUAZIONE DEL BENE PERITATO

Il condominio, comprendente parte degli immobili di proprietà della società ██████████ ██████████ , è situato in via Francesco Genala 29 , a circa 500 mt da Piazza del Duomo, in Cremona, quindi in zona centrale, dotata di servizi tecnologici. Il centro della città ed i principali uffici pubblici sono raggiungibili facilmente a piedi. L'accesso agli immobili avviene dalla via Genala 29, attraverso di un ingresso esclusivamente pedonale.



L'edificio condominiale costituito da due appartamenti sovrapposti , si sviluppa su due piani fuori terra; si conforma, unitamente ad altre unità condominiali, del palazzo. Gli appartamenti uno al piano terra e uno al primo piano sono divisi fisicamente. L'accesso all'unità posta al piano primo avviene mediante scala esterna . L'edificio in questione mono affaccio si sviluppa internamente sulla corte interna

DIRITTI REALI E PROVENIENZA

Per mappale 724 sub 501 e mapp 1295 del foglio 86 proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED].

- ATTO di acquisto numero repertorio 43390 n raccolta 19189 del 08/06/2010 stipulato nello studio del dott. Ponti Umberto

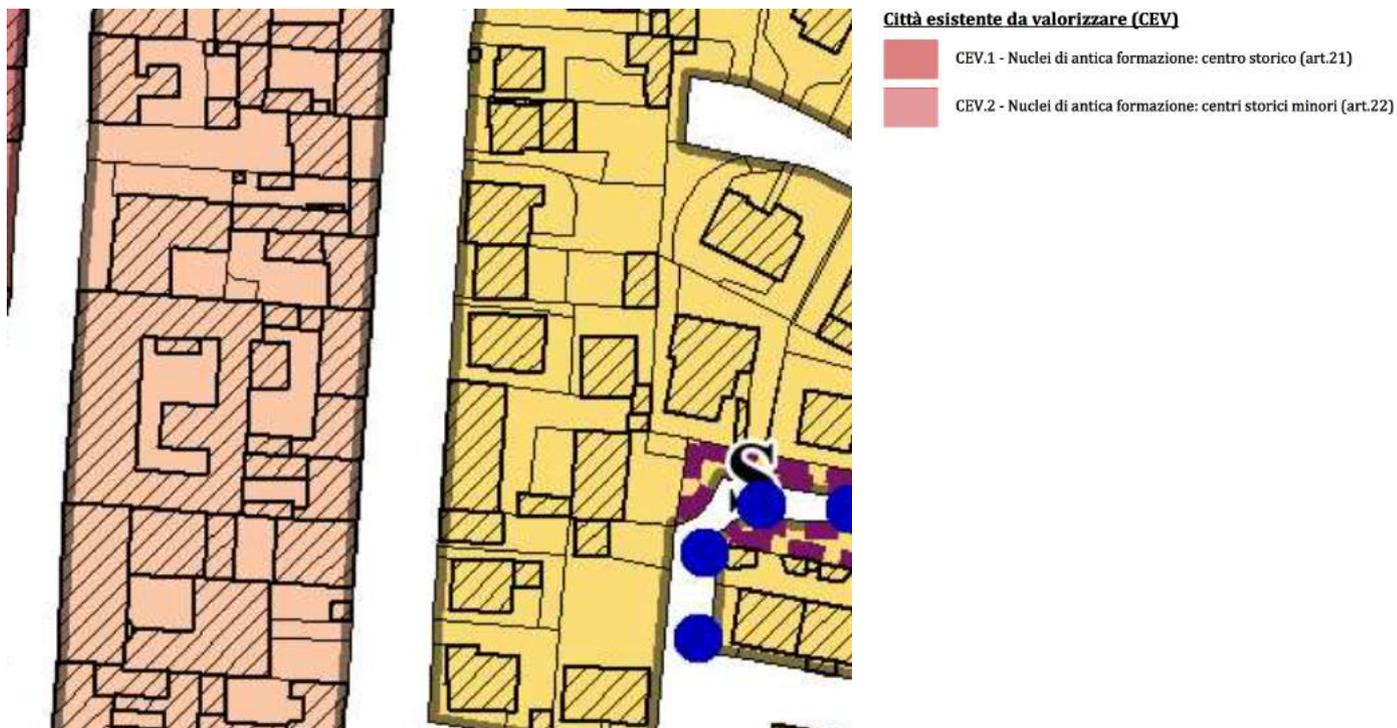
Per mappale 724 sub 502 del foglio 86 proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED].

- ATTO di acquisto numero repertorio 43385 n raccolta 19186 del 08/06/2010 stipulato nello studio del dott. Ponti Umberto

REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIA

AMBITO URBANISTICO

Ai sensi del PGT vigente del Comune di Cremona l'edificio condominiale di cui trattasi è inserito in ambito CEV.21 "Nuclei di antica formazione: centro storici minori" (Disposizioni Attuative della Variante Generale del Piano delle Regole art. 22).



Estratto elaborato 3.3.c – Carta della conformazione del regime dei suoli e della classificazione delle aree agricole – Variante Generale Piano delle Regole – Variante Generale PGT Cremona

In ambito CEV.2 lo strumento urbanistico individua “*Gli ambiti CEV.2 individuano le parti di città, localizzate nella tav. 3.3. (Carta della conformazione del regime dei suoli e della classificazione delle aree agricole), costituite dagli agglomerati urbani d’impianto storico e riferite ai nuclei dei centri storici periferici; tali ambiti ricadono, ai sensi dell’art. 10, c. 1, lett. a) della Lr. 12/2005, nel tessuto urbano consolidato*”. Per gli indirizzi di tale ambito si rimanda all’articolo 22 delle Disposizioni Attuative della Variante Generale del Piano delle Regole riferita alla Variante Generale del PGT di Cremona.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Appartamento fg. 86, mappale 724 sub. 501: per l’unità immobiliare oggetto di stima è stato predisposto l’Attestato di Prestazione Energetica . Ape num 1903600015511 del 20/01/2011 Classe F 154,31 Kwh/mqa

Appartamento fg. 86, mappale 724 sub. 502 : per l’unità immobiliare oggetto di stima è stato predisposto l’Attestato di Prestazione Energetica . Ape num 1903600011611 del 16/01/2011 Classe G 223,28 Kwh/mqa

CORRISPONDENZA DEGLI IMMOBILI CON LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Dall’analisi della corrispondenza con la documentazione di tipo catastale si rileva: INTESTATARI CATASTALI:

– **la congruenza** degli intestatari catastali con le risultanze dei registri immobiliari; DIMOSTRAZIONE SUBALTERNI: :

– **Appartamento** mappale 724 sub. 501(MAPP 1295);

Immobile individuato al piano Terra comprensivo di cantina - portico e ortogiardino allegato alla unità abitativa

– **Appartamento** mappale 724 sub. 502;

Immobile individuato al piano Terra comprensivo di cantina - scala e piano rimo immobile residenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



METODOLOGIA VALUTATIVA E STIMA

In funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali dei beni si ritiene che il più probabile profilo di acquirente sia l'utilizzatore diretto.

Ai fini estimativi il valore di vendita è stato determinato utilizzando il metodo comparativo che consiste nel confrontare gli immobili in esame con immobili simili per tipologia, destinazione d'uso e localizzazione, recentemente alienati od in vendita.

Da fonti di riferimento quali:

- Osservatorio Immobiliare OMI dell'agenzia del territorio, secondo semestre 2013, Cremona, Zona centrale, Zona B1, microzona 1;
- Ufficio studi immobiliare.it;
- Fonti dirette in loco;
- Siti web di settore;

si è potuto raffrontare questi valori e calcolare così un prezzo medio desunto dai valori minimi e massimi di mercato immobiliare.

La valutazione è stata condotta attribuendo valori unitari che tengono conto degli aspetti legati all'ubicazione degli immobili, alle caratteristiche costruttive, al taglio dimensionale, e all'andamento del mercato immobiliare locale.

Si è assunto come riferimento la superficie commerciale ovvero quella lorda interna di calpestio compreso l'ingombro delle tramezze, dei muri esterni e di metà dell'ingombro di quelli divisorii con le adiacenti unità immobiliari. Le superfici sono state rilevate dalle planimetrie catastali, previa la verifica ed il confronto dei dati cartografici con la realtà dei luoghi. Le consistenze commerciali risultano dall'applicazione di adeguati coefficienti riduttivi per le diverse tipologie di locali ed aree degli accessori (i riferimenti per il computo delle superfici sono dati dal Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Cremona e Provincia e dalla norma UNI 10750 del 2005).

Per i beni in esame, tenendo presente la datazione dell'immobile, lo stato di conservazione, ma in particolare il momento storico negativo del mercato immobiliare nonché gli aspetti derivanti dal fallimento, il valore di mercato è stato identificato in **€/mq 1050,00**

APPARTAMENTO INDIVIDUATO AL mapp. 724 sub. 501- mapp 1295

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Cremona – Codice D150 – Provincia di Cremona

Catasto fabbricati, Sezione urbana NCT, foglio 86 particella 1025 ,legato a foglio 86 particella 724 sub 501 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 290,51 , Indirizzo via Francesco Genala 29, Piano T

Trattasi di appartamento situato al piano TERRA di unità immobiliare su due livelli

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] . con sede in [REDACTED] , proprietà per 1/1

COERENZE APPARTAMENTO:

Appartamento : **A Nord** con mappale 723 , **ad Est** con muro divisorio di altre proprietà distinte dal mapp 724, **a Sud** prima con muro divisorio di altre proprietà distinte dal mapp 818 poi con muro divisorio di altre proprietà distinte dal mapp 819 , **ad Ovest** con muro divisorio di altre proprietà distinte dal mapp 722

Orto Cantina : **A Nord** con mappale 1170 , **ad Est** con mappale 723 **a Sud** con mappale 723 , **ad Ovest** con mappale 723

| Comune di Cremona F86 Mapp 724 Sub 501 _mapp 1925 | | | | | | |
|---|-------|---------------------|-------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Appartamento | T | Sup.Vani Principali | 74,7 | 100% | 74,70 | 82,48 |
| Portico | T | | 5,00 | 35% | 1,75 | |
| Cantina | - | | 7,50 | 50% | 3,75 | |
| Giardino | T | | 20,80 | 10% | 2,08 | |

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di civile abitazione sito al piano terra, costituito da soggiorno, cucina, una camere da letto, 1 bagno con disimpegno. L' altezza interna dei locali è 2,90m. Inoltre allegato alla abitazione si trova una porzione d'immobile adibito a locale cantina/deposito con giardino/orto di esclusiva proprietà della unità abitativa periziata. L' appartamento si presenta finito in ogni sua parte, attualmente è occupato, la sua distribuzione interna risulta essere rivedibile nella sua disposizione logistica. E' caratterizzato da finiture esterne di edilizia popolare intonaco anche se di recente rifacimento senza l'isolamento, serramenti esterni di recente fattura. L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia esterna a tiraggio forzato ubicata in zona interna di pertinenza, e radiatori interni. L'appartamento è fornito di sanitari a terra marca comune completi di rubinetterie. L'impianto elettrico è sottotraccia, è completo ed in buone condizioni ed è presente il citofono ad apertura della porta di ingresso principale al piano terra. Non è dotato di impianto antintrusione.

SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) l' immobile oggetto di procedura è locato. Più precisamente la sig.ra [REDACTED] ha stipulato un contratto di locazione (numero contratto 2788 serie 3T del 18/06/2015 registrato in via telematica dallo studio Sentati).

STIMA VALORE DI MERCATO**APPLICAZIONE PUNTI DI MERITO**

| | | |
|--------------------------|-----------------------------------|---|
| Consistenza | <i>mq 82,48 x 1050,00€/mq</i> | Stima iniziale <u>€ 86640,00</u> |
| TIPOLOGIA | <i>1</i> | |
| VETUSTA' | <i>0,8</i> | -20,10 € |
| PIANO | <i>1</i> | 0,00 € |
| FINITURE | <i>0,90</i> | -9,75 € |
| MANUTENZIONE | <i>0,85</i> | -14,63 € |
| SERVIZI IGIENICI | <i>0,80</i> | -19,50 € |
| RISCALDAMENTO | <i>0,90</i> | -9,75 € |
| INFISSI EST | <i>0,7</i> | -29,25 € |
| FINISTRATURE | <i>0,7</i> | -29,25 € |
| SPAZI COMUNI | <i>0,90</i> | -9,75 € |
| PARCHEGGIO COMUNE | <i>0</i> | -97,50 € |
| ESPOSIZIONE | <i>0,90</i> | -9,75 € |
| STATO LOCATIVO | <i>0,80</i> | -19,50 € |
| Valore Finale | 781,28 € | |
| | <i>mq 82,48 x 718,00€/mq</i> | Stima finale <u>€ 59220,64</u> |

Da ciò il valore dell' immobile in Comune di Cremona , via Genala 29, distinto dal mapp. 724 sub 501 e mapp. 1295 foglio 86 Catasto fabbricati di Cremona è **€ 59220,64** arrotondato a **€ 59 000,00**

APPARTAMENTO INDIVIDUATO AL mapp. 724 sub. 502

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Cremona – Codice D150 – Provincia di Cremona

Catasto fabbricati, Sezione urbana NCT, foglio 86 particella 724 sub 5012
 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita € 371,85 , Indirizzo via
 Francesco Genala 29, Piano T-1

Trattasi di appartamento situato al piano Primo dove si sviluppa la residenza -
 Terra dove trova spazio la scala di accesso al piano residenziale e una cantina
 sottoscala di unità immobiliare su due livelli

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] . con sede in [REDACTED] ,
 proprietà per 1/1

COERENZE APPARTAMENTO:

Appartamento : **A Nord** vuoto su mappale 723 , **ad Est** a confine con 1
 mapp 724, **a Sud** prima con muro divisorio di altre proprietà distinte dal mapp
 818 poi con muro divisorio di altre proprietà distinte dal mapp 819 , **ad Ovest**
 con muro divisorio di altre proprietà distinte dal mapp 722

scala -cantina : **A Nord** con mappale 1170 , **ad Est** prima con mappale 1295
 poi con mappare 723 **a Sud** prima con mappale 723 poi con mappare 724, **ad**
Ovest con muro divisorio mappale 722

| Comune di Cremona F86 Mapp 724 Sub 502 | | | | | | |
|--|-------|---------------------|-------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Appartamento | T | Sup.Vani Principali | 56,60 | 100% | 56,60 | 69,90 |
| Terrazza | T | | 19,2 | 50% | 9,60 | |
| Cantina | - | | 2 | 50% | 1,00 | |
| Cortile | T | | 25 | 10% | 2,50 | |

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di civile abitazione sito al piano primo con accesso esclusivo da scala esterna che parte da un cortile ad uso esclusivo all'interno della corte interna, costituito da soggiorno/cucina, due camere da letto, 1 bagno con disimpegno. L' altezza interna dei locali è 3,00m nella parte soggiorno e camere da letto e una altezza di 2,30 mt nella zona che disimpegna il bagno e da accesso alla terrazza.

L' appartamento si presenta finito in ogni sua parte, attualmente è occupato, la sua distribuzione interna risulta essere molto rivedibile nella sua disposizione logistica. E' caratterizzato da finiture esterne di edilizia popolare; intonaco anche se di recente rifacimento senza l'isolamento, serramenti esterni di recente fattura. L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia esterna a tiraggio forzato ubicata in zona interna e di pertinenza, e radiatori interni. L'appartamento è fornito di sanitari a terra marca comune completi di rubinetterie. L'impianto elettrico è sottotraccia, è completo ed in buone condizioni ed è presente il citofono ad apertura della porta di ingresso principale al piano terra. Non è dotato di impianto antintrusione. il valore aggiunto che potenzialmente si potrebbe attribuire a questa unità residenziale è la terrazza di ampia metratura di cui dispone.

SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) l' immobile oggetto di procedura è locato. Più precisamente la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ha stipulato un contratto di locazione (numero contratto 2958 serie 3T del 17/07/2014)

STIMA VALORE DI MERCATO**APPLICAZIONE PUNTI DI MERITO**

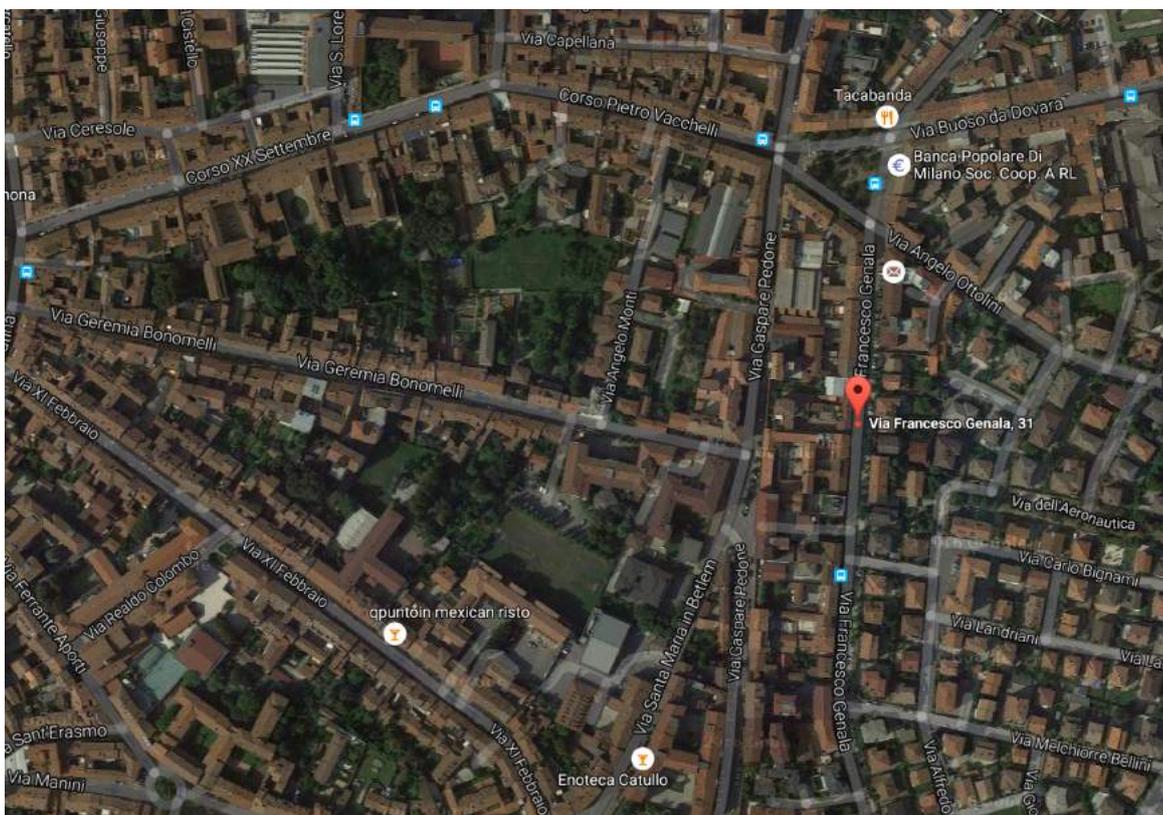
| | | |
|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Consistenza | <i>mq 69.90 x 1050,00€/mq</i> | Stima iniziale € 73395,00 |
| TIPOLOGIA | <i>1</i> | |
| VETUSTA' | <i>1</i> | 0,00 € |
| PIANO | <i>1,1</i> | 10,05 € |
| FINITURE | <i>1,1</i> | 10,05 € |
| MANUTENZIONE | <i>0,9</i> | -10,05 € |
| SERVIZI IGIENICI | <i>0,90</i> | -10,05 € |
| RISCALDAMENTO | <i>0,90</i> | -10,05 € |
| INFISSI EST | <i>0,80</i> | -20,10 € |
| FINISTRATURE | <i>0,90</i> | -10,05 € |
| SPAZI COMUNI | <i>0,90</i> | -10,05 € |
| PARCHEGGIO COMUNE | <i>0</i> | -85,00 € |
| ESPOSIZIONE | <i>1</i> | 0,00 € |
| STATO LOCATIVO | <i>0,80</i> | -17,00 € |
| Valore Finale | | 897,75 € |
| | <i>mq 69,90 x 897.00€/mq</i> | Stima finale € 62700,00 |

Da ciò il valore dell' immobile in Comune di Cremona , via Genala 29, distinto dal mapp. 724 sub 501 e mapp. 1295 foglio 86 Catasto fabbricati di Cremona è € € 62700,00 arrotondato a € 62.500,00

Palazzina uso uffici e box , in Comune di Cremona – via Francesco Genala 31 distinti al catasto fabbricati, foglio 86, particella 926 SUB 501 e foglio 86 particella 926 sub 502

INDIVIDUAZIONE DEL BENE PERITATO

Il condominio, comprendente parte degli immobili di proprietà della società ██████████ ██████████ , è situato in via Francesco Genala 31 , a circa 500 mt da Piazza del Duomo, in Cremona, quindi in zona centrale, dotata di servizi tecnologici. Il centro della città ed ai principali uffici pubblici sono raggiungibili facilmente a piedi. L'accesso agli immobili avviene dalla via Genala 31, attraverso la localizzazione di un ingresso pedonale dalla vetrina e carraio dal portone comune all'edificio comune.



L'edificio condominiale costituito da un unico stabile adibito ad uffici attualmente sede della società ██████████ ██████████ L'immobile si sviluppa su 4 piani 1 interrato e 3 fuori terra.

L'immobile si affaccia su via Genala al civico 31; lo sviluppo della facciata prospiciente su via Genala si hanno due occhi di vetrina e un cancello carraio ed occupa l'intero edificato cielo terra.

L'immobile ha un doppio affaccio sia sul cortile interno che sulla pubblica via . Dal portone inserito nella facciata si accede ad un cortile comune ad altre unità abitative e al box di proprietà.

Il piano interrato, che non ha caratteristiche compatibili con la presenza continuativa di persone , è stato adibito a deposito magazzino/sala Server. Il piano terra è predisposto per una funzione commerciale, visto il collegamento diretto con la pubblica via, mentre il piano primo e piano secondo sono stati realizzati come uffici, cablati e sistemati con tutte le funzioni per soddisfarne le necessità lavorative, ma predisposto per una futura trasformazione in unità di civile abitazione senza stravolgerne completamente l'identità architettonica. L'intero complesso è fornito di sistema di elevazione aromatizzato che serve tutti i piani dell'immobile. Il sistema edilizio si presenta in ottimo stato conservativo e si può definire pari al nuovo con finiture di medio-alto livello.

DIRITTI REALI E PROVENIENZA

Per mappale 926 sub 501 del foglio 86 proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]

Per mappale 926 sub 502 del foglio 86 proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]
[REDACTED]

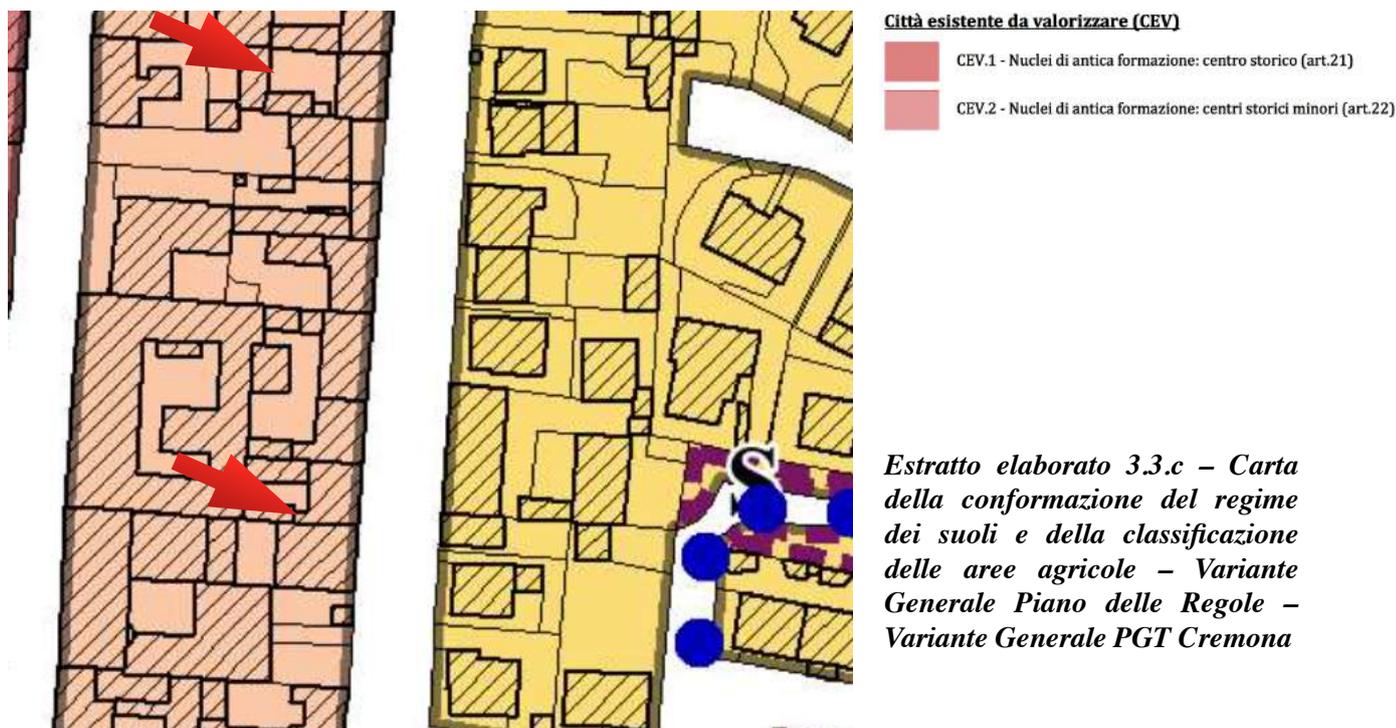
ATTO di acquisto numero repertorio 41789 n raccolta 17951 del 30/07/2003 stipulato nello studio del dott. Ponti Umberto

ATTO di acquisto numero repertorio 41869 n raccolta 18001 del 25/09/2003 stipulato nello studio del dott. Ponti Umberto

REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIA

AMBITO URBANISTICO

Ai sensi del PGT vigente del Comune di Cremona l'edificio condominiale di cui trattasi è inserito in ambito CEV.21 "Nuclei di antica formazione: centro storici minori " (Disposizioni Attuative della Variante Generale del Piano delle Regole art. 22).



In ambito CEV.2 lo strumento urbanistico individua “*Gli ambiti CEV.2 individuano le parti di città, localizzate nella tav. 3.3. (Carta della conformazione del regime dei suoli e della classificazione delle aree agricole), costituite dagli agglomerati urbani d’impianto storico e riferite ai nuclei dei centri storici periferici; tali ambiti ricadono, ai sensi dell’art. 10, c. 1, lett. a) della Lr. 12/2005, nel tessuto urbano consolidato*”. Per gli indirizzi di tale ambito si rimanda all’articolo 22 delle Disposizioni Attuative della Variante Generale del Piano delle Regole riferita alla Variante Generale del PGT di Cremona.

AMBITO EDILIZIO

Gli immobili oggetto della presente stima sono stati edificati in forza dei seguenti **titoli autorizzativi** dal

- *Permesso di Costruire n 88/A Pratica num 3137/2002 del 25/08/2002 - Comune di Cremona (ristrutturazione tramite demolizione e nuova costruzione)*
- *Permesso di Costruire n 77/A Pratica num 24/2003 -Comune di Cremona (edificazione palazzina pluri piano)*
- *Permesso di costruire rilasciato dal comune di Cremona n 24/A pratica num 3506/2004 Quale variante al Permesso di Costruire n 88/A del 25/08/2004 con cambio di destinazione d’uso da abitativo a Commerciale/Direzionale*

- *Dichiarazione inizio attività in variante del 28/09/2006*
- *Dichiarazione di fine lavori in data 07/11/2006*
- *Presentazione richiesta agibilità 21/11/2006*

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Appartamento fg. 86, mappale 926 sub. 501: per l'unità immobiliare oggetto di stima non è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica .

Appartamento fg. 86, mappale 926 sub. 502 : per l'unità immobiliare oggetto di stima non è necessario .

CORRISPONDENZA DEGLI IMMOBILI CON LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Dall'analisi della corrispondenza con la documentazione di tipo catastale si rileva: **INTESTATARI CATASTALI:**

– **la congruenza** degli intestatari catastali con le risultanze dei registri immobiliari; **DIMOSTRAZIONE SUBALTERNI:** :

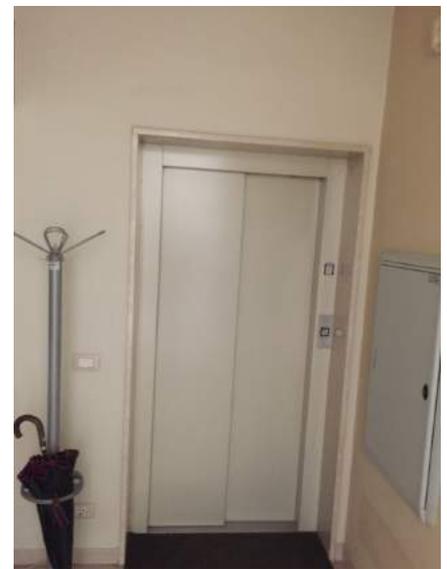
– **Ufficio** mappale 926 sub. 501;

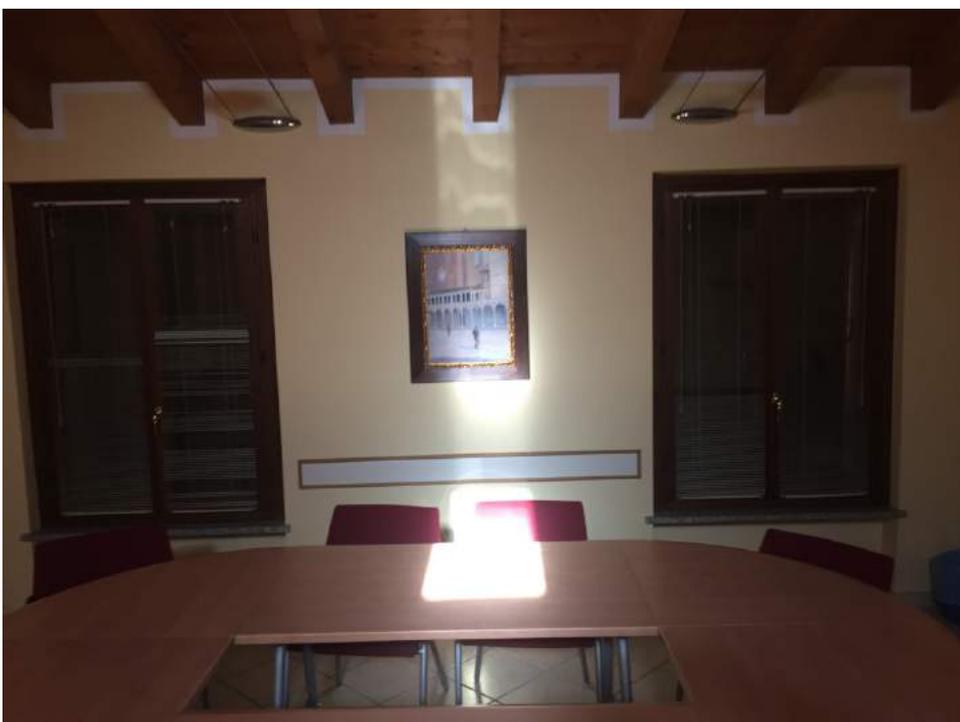
Immobile individuato al piano S1-T- 1-2;**Mancata Conformità:** nella zona interrato; mancata restituzione grafica di finestra di areazione del piano cantina su cortile comune

– **Garage** mappale 926 sub. 502;

Immobile individuato al piano T-;**Conforme:**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





UFFICIO INDIVIDUATO AL mapp. 926 sub. 501

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Cremona – Codice D150 – Provincia di Cremona

Catasto fabbricati, Sezione urbana NCT, foglio 86 particella 926 sub 501
Categoria A/10 , Classe 4, Consistenza 10 vani, Rendita € 3098,74 , Indirizzo
via Francesco Genala 31, Piano S1-T-1-2

Trattasi di ufficio situato al piano Interrato Terra Primo Secondo

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] . con sede in [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

COERENZE APPARTAMENTO:

Ufficio: **A Nord** a meta muro mappale 724 , **ad Est** a confine con via
Francesco Genala **a Sud** prima con cortile comune 926 sub 503 poi con cortile
comune mappale 1312 , **ad Ovest** Prima con muro divisorio mapp 926 sub 502
con cortile 1312

| Comune di Cremona F86 Mapp 926 sub 501 | | | | | | |
|--|-------|---------------------|--------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Ufficio | T | Sup.Vani Principali | 370,28 | 100% | 370,28 | 436,69 |
| Terrazza | T | | 44,21 | 50% | 22,11 | |
| Cantina | - | | 86,18 | 50% | 43,09 | |
| Cortile | T | | 10,13 | 10% | 1,01 | |

METODOLOGIA VALUTATIVA E STIMA

In funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali dei beni si ritiene che il più probabile profilo di acquirente sia l'utilizzatore diretto.

Ai fini estimativi il valore di vendita è stato determinato utilizzando il metodo comparativo che consiste nel confrontare gli immobili in esame con immobili simili per tipologia, destinazione d'uso e localizzazione, recentemente alienati od in vendita.

Da fonti di riferimento quali:

- Osservatorio Immobiliare OMI dell'agenzia del territorio, secondo semestre 2013, Cremona, Zona centrale, Zona B1, micro zona 1;

- Ufficio studi immobiliare.it;
- Fonti dirette in loco;
- Siti web di settore;

si è potuto raffrontare questi valori e calcolare così un prezzo medio desunto dai valori minimi e massimi di mercato immobiliare.

La valutazione è stata condotta attribuendo valori unitari che tengono conto degli aspetti legati all'ubicazione degli immobili, alle caratteristiche costruttive, al taglio dimensionale, e all'andamento del mercato immobiliare locale.

Si è assunto come riferimento la superficie commerciale ovvero quella lorda interna di calpestio compreso l'ingombro delle tramezze, dei muri esterni e di metà dell'ingombro di quelli divisorii con le adiacenti unità immobiliari. Le superfici sono state rilevate dalle planimetrie catastali, previa la verifica ed il confronto dei dati cartografici con la realtà dei luoghi. Le consistenze commerciali risultano dall'applicazione di adeguati coefficienti riduttivi per le diverse tipologie di locali ed aree degli accessori (i riferimenti per il computo delle superfici sono dati dal Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Cremona e Provincia e dalla norma UNI 10750 del 2005).

Per i beni in esame, tenendo presente la datazione dell'immobile, lo stato di conservazione, ma in particolare il momento storico negativo del mercato immobiliare nonché gli aspetti derivanti dal fallimento, il valore di mercato è stato identificato in **€/mq 1 450,00**

DESCRIZIONE

Trattasi di Ufficio in sviluppo su intero complesso edilizio occupando di fatto i quattro primi della Palazzina. L'immobile è fornito di un ingresso pedonale attraverso una delle due vetrine poste al piano strada e un accesso carraio dal portone. Dall'accesso pedonale da strada, si accede a un vano ingresso ; un vano adibito ad uso ufficio/vendite ed un bagno di servizio; entrando subito sulla destra si accede ad una scala in legno che collega il piano terra con gli uffici posti ai piani superiori. Allo stesso piano si trova un'area esterna di pertinenza esclusiva che collega l'edificio alla corte comune e i vicini box , e l'accesso alla scala di collegamento con la cantina al piano interrato. Nel vano interrato si trovano num 4 locali dotati di bocche di lupo per l'areazione, adibiti a deposito-magazzino- archivio locali caldaie. Al piano primo si accede sia dalla scala che si trova all'ingresso del locale commerciale che dalla scala "originaria" ; Al Piano primo trovano spazio num quattro locali adibiti ad uffici

dirigenziali un locale servizio igienico, e un'ampia terrazza e balcone prospicienti sul cortile comune. Sempre percorrendo la scala si può accedere al piano secondo con tetto in legno a vista ; il piano secondo ha dimensioni simili al piano primo ma disposto diversamente con solo tre uffici, uno dei quali di dimensioni molto generose adibito a locale congressi; al piano si trova comunque un'altro servizio igienico e un'ampia terrazza sempre prospiciente il cortile comune. Tutti i piani sono collegati da un ascensore attualmente fuori servizio, che consente il facile spostamento in verticale in quanto posizionato ai margini del vano scala storico. Questa disposizione ben studiata, permetterà in un futuro prossimo, nel caso la necessità fosse quella di frazionare l'immobile , di farlo senza incorrere in grandi interventi edilizi. La volontà di prevedere questa possibilità sta nel fatto che gli impianti di riscaldamento risultano comunque già divisi per piani. Le finiture risultano di ottima fattura così come la scelta dei serramenti esterni(conformi alle nuove normative in materia di emissione) si quelli interni. I locali si trovano dunque n un ottimo stato manutentivo. L'immobile è fornito di sanitari a terra marca comune completi di rubinetterie. L'impianto elettrico è sotto traccia, è completo ed in buone condizioni ed è presente il citofono ad apertura della porta di ingresso principale Inoltre è dotato di impianto antintrusione funzionante. Il valore aggiunto che potenzialmente si potrebbe attribuire a questa unità residenziale è la terrazza di ampia metratura di cui dispone.

SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) l' immobile oggetto di procedura è libero e attualmente in uso alla società ██████████ come sede operativa della stessa

APPLICAZIONE PUNTI DI MERITO

| | | |
|-------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| Consistenza | <i>mq 436,69 x 1450,00€/mq</i> | Stima iniziale € 633200,00 |
| TIPOLOGIA | <i>1</i> | |
| VETUSTA' | <i>1,08</i> | 11,60 € |
| PIANO | <i>1,1</i> | 14,50 € |
| FINITURE | <i>1,1</i> | 14,50 € |
| MANUTENZIONE | <i>0,9</i> | -14,50 € |
| SERVIZI IGIENICI | <i>0,9</i> | -14,50 € |
| RISCALDAMENTO | <i>0,95</i> | -7,25 € |
| INFISSI EST | <i>1</i> | 0,00 € |
| FINISTRATURE | <i>1</i> | 0,00 € |

APPLICAZIONE PUNTI DI MERITO

| | | |
|--------------------------|------------------------------------|--|
| SPAZI COMUNI | <i>0,95</i> | <i>-7,25 €</i> |
| PARCHEGGIO COMUNE | <i>1</i> | <i>0,00 €</i> |
| ESPOSIZIONE | <i>0,90</i> | <i>-14,50 €</i> |
| STATO LOCATIVO | <i>1</i> | <i>0,00 €</i> |
| Valore Finale | <i>1432,60</i> | |
| | <i>mq 436,69 x 1432,00€/mq</i> | Stima finale <u>€625 340,08</u> |

**Da ciò il valore dell' immobile in Comune di Cremona , via Genala 31 ,
distinto dal mapp. 926 al sub 501 foglio 86 Catasto fabbricati di
CREMONA è €625 340,08 arrotondato a € 625 000,00**

6) AUTORIMESSA INDIVIDUATA al mapp. 926 SUB 502 del Foglio 86



INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Cremona – Codice D150 – Provincia di Cremona

Catasto fabbricati, Sezione urbana NCT, foglio 86 particella 926 sub 502
Categoria C/6 , Classe 4, Consistenza 50 mq, Rendita € 409,63 , Indirizzo via
Francesco Genala 31, Piano T

Trattasi di Garage situato al piano Terra

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] . con sede in [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

COERENZE Box :

Box: A Nord a meta muro mappale 724 , ad Est a meta muro mappale 926
sub 501 a Sud con cortile comune mappare 1312 , ad Ovest con cortile mapp
1312

| Comune di Cremona F86 Mapp 926 sub 502 | | | | | | |
|--|-------|---------------------|-------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Garage | T | Sup.Vani Principali | 50,00 | 100% | 50,00 | 50,00 |

DESCRIZIONE

L' autorimessa si presenta finita in ogni sua parte. E' caratterizzata da pavimentazioni interne in calcestruzzo, pareti in muratura intonacate e tinteggiate. L' autorimessa è dotata di basculante metallica ad apertura manuale. E' dotata di impianto elettrico esterno.

SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) l' immobile in oggetto non è locato. E' utilizzato dalla normale attività della società [REDACTED].

STIMA VALORE DI MERCATO

L' immobile si ritiene essere appetibile in relazione alle sue caratteristiche ubicazionali, di destinazione . Si accede all' autorimessa dall'ingresso carraio, con cancello automatizzato, sulla via Genala . Il Box diviso per l'intera luce in due campate, chiuse da due basculanti, ma interamente aperto, gode di ampia metratura e può ospitare comodamente quattro veicoli di medie dimensioni ; nella visione di uno sdoppiamento dell'immobile per renderlo commercialmente più appetibile le opere per una futura divisione consisterebbero nella realizzazione di un tavolato divisorio e lo sdoppiamento dell'impianto elettrico.

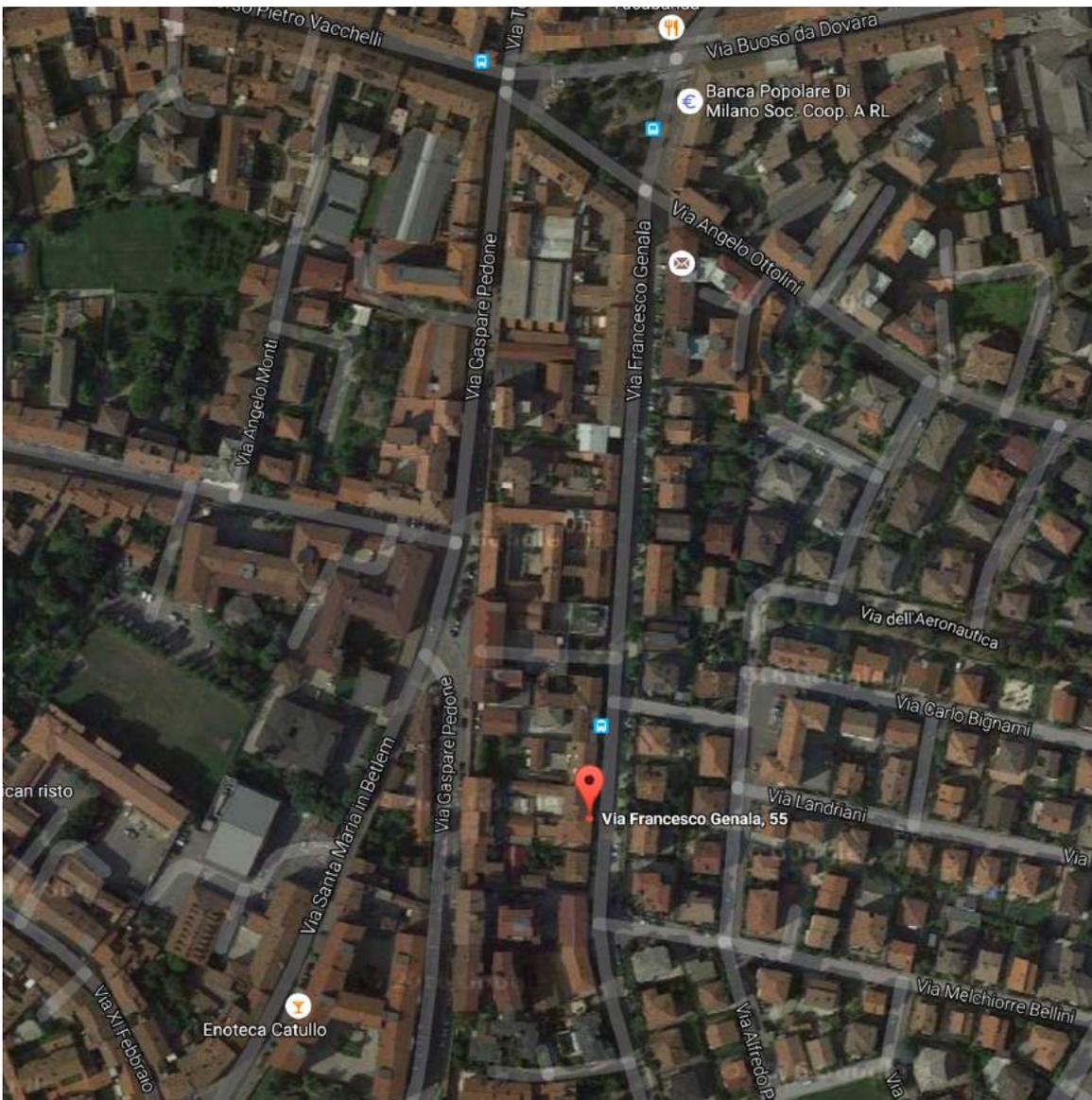
| Comune di Cremona STIMA VAOLRE DI MERCATO F86 Mapp 926 sub 502 | | | | | | |
|--|-------|---------------------|-------|--|--|----------------|
| DESTINAZIONE | Piano | Destinazione Locali | Mq | | | VALORE A CORPO |
| Garage | T | | 50,00 | | | 40000,00 € |

Da ciò il valore dell' immobile in Comune di Cremona, via Genala n. 31, distinto dal mapp. 926 al sub 502 foglio 86 Catasto fabbricati di Cremona è **€ 40 000,00**

Appartamenti uso residenziale , in Comune di Cremona – via Francesco Genala 55 distinti al catasto fabbricati, foglio 88, particella 577 Sub ;501-503-504-505 e particella 579 sub 505-506-507-508-509-510-511-512-513

INDIVIDUAZIONE DEL BENE PERITATO

Il condominio, comprendente parte degli immobili di proprietà della società ████████ ████████ , è situato in via Francesco Genala 55 , a circa 700 mt da Piazza del Duomo, in Cremona, quindi in zona centrale, dotata di servizi tecnologici. Il centro della città ed ai principali uffici pubblici sono raggiungibili facilmente a piedi. L'accesso agli immobili avviene dalla via Genala 31, attraverso la localizzazione di un ingresso sia pedonale che carraio.



L'edificio condominiale costituito da un unico stabile di forgia tradizionale di casa a ringhiera, ristrutturato in epoca recente per soddisfare le necessità di residenze di tipo popolare. L'immobile si affaccia su via Genala al civico 55 ; lo sviluppo della facciata prospiciente su via Genala si hanno una fila di finestre degli immobili residenziali e una grande portone in legno carraio che funge da ingresso promiscuo. L'edificio ha uno sviluppo ad L ; L'immobile principale che si affaccia su via Genala gode di un doppio affaccio, sia su via Genala appunto che sul cortile interno comune. La porzione di fabbricato che si trova nella zona ovest è mono affaccio sul cortile comune. Nell'incontro tra i due immobili trova spazio la scala condominiale che serve entrambi i corpi. Le unità immobiliari che si trovano alle estremità dell'edificio sono servite da un ballatoio comune. Le finiture degli appartamenti risultano mediocri e lo stato manutentivo degli stessi dipende molto dalla cura degli inquilini che hanno in possesso l'immobile. Parte degli immobili risultano intestati a altri soggetti ma buona parte dell'intero complesso immobiliare risulta in capo alla società ██████████

DIRITTI REALI E PROVENIENZA

- *Appartamento distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 88 mappale 577 sub 501 proprietà per la quota di 1/1 ██████████ .*
- *Ufficio distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 88 mappale 577 sub 502 proprietà per la quota di 1/1 ██████████ .*
- *Appartamento distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 88 mappale 577 sub 503 proprietà per la quota di 1/1 ██████████ .*
- *Appartamento distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 88 mappale 577 sub 504 proprietà per la quota di 1/1 ██████████ .*
- *Appartamento distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 88 mappale 579 sub 505 proprietà per la quota di 1/1 ██████████ .*
- *Appartamento distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 88 mappale 579 sub 506 proprietà per la quota di 1/1 ██████████ .*
- *Appartamento distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 88 mappale 579 sub 507 proprietà per la quota di 1/1 ██████████ .*
- *Appartamento distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 88 mappale 579 sub 508 proprietà per la quota di 1/1 ██████████ .*

- Appartamento distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 88 mappale 579 sub 509 proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] .
- Appartamento distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 88 mappale 579 sub 510 proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] .
- Appartamento distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 88 mappale 579 sub 511 proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] .
- Appartamento distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 88 mappale 579 sub 512 proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] .
- Appartamento distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 88 mappale 579 sub 513 proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] .

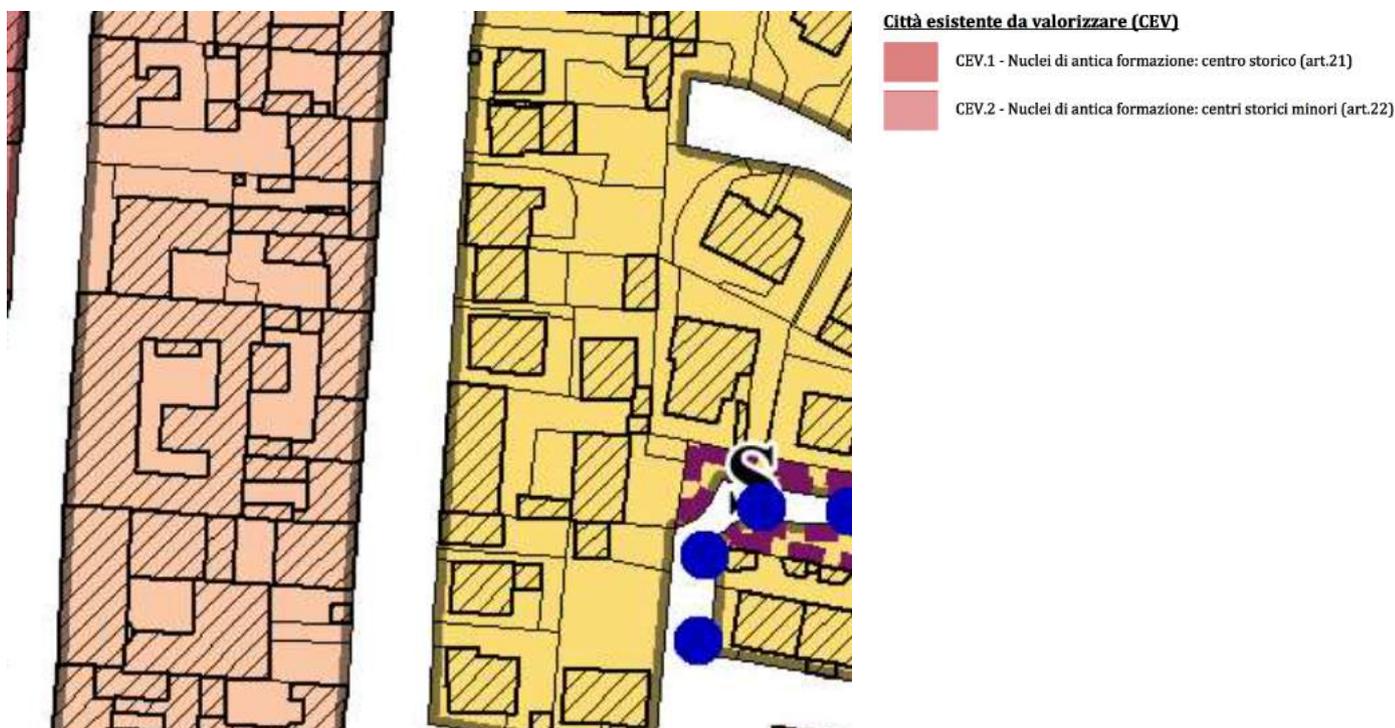
DIRITTI REALI E PROVENIENZA

ATTO di acquisto numero repertorio 43295 n raccolta 19118 del 05/05/2005 stipulato nello studio del dott. Ponti Umberto

REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIA

AMBITO URBANISTICO

Ai sensi del PGT vigente del Comune di Cremona l'edificio condominiale di cui trattasi è inserito in ambito CEV.21 "Nuclei di antica formazione: centro storici minori" (Disposizioni Attuative della Variante Generale del Piano delle Regole art. 22).



Estratto elaborato 3.3.c – Carta della conformazione del regime dei suoli e della classificazione delle aree agricole – Variante Generale Piano delle Regole – Variante Generale PGT Cremona

In ambito CEV.2 lo strumento urbanistico individua “*Gli ambiti CEV.2 individuano le parti di città, localizzate nella tav. 3.3. (Carta della conformazione del regime dei suoli e della classificazione delle aree agricole), costituite dagli agglomerati urbani d’impianto storico e riferite ai nuclei dei centri storici periferici; tali ambiti ricadono, ai sensi dell’art. 10, c. 1, lett. a) della Lr. 12/2005, nel tessuto urbano consolidato*”. Per gli indirizzi di tale ambito si rimanda all’articolo 22 delle Disposizioni Attuative della Variante Generale del Piano delle Regole riferita alla Variante Generale del PGT di Cremona.

AMBITO EDILIZIO

Gli immobili oggetto della presente stima sono stati edificati in forza dei seguenti **titoli autorizzativi** dal

IMMOBILI AL MAPP 579

- *Dichiarazione inizio attività in variante del 05/08/2005*
- *Dichiarazione inizio attività in variante del 11/04/2006*
- *Dichiarazione di fine lavori in data 28/04/2006*
- *Certificato di collaudo finale 28/04/2006*
- *Presentazione richiesta agibilità 04/06/2007*

IMMOBILI AL MAPP 577

- *Dichiarazione inizio attività in variante del 20/03/2006*
- *Dichiarazione inizio attività in variante del 16/02/2007*
- *Dichiarazione di fine lavori in data 16/03/2007*
- *Certificato di collaudo finale 16/03/2007*
- *Presentazione richiesta agibilità 28/03/2007*

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Appartamento foglio 88 mappale 577 sub 501 : per l'unità immobiliare oggetto di stima è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica . Ape num 1903600206410 del 13/10/2010 Classe G 309,12 Kwh/mqa

Appartamento foglio 88 mappale 577 sub 503 : per l'unità immobiliare oggetto di stima è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica . Ape num 1903600204410 del 13/10/2010 Classe G 312,71 Kwh/mqa

Appartamento foglio 88 mappale 577 sub 504 : per l'unità immobiliare oggetto di stima è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica . Ape num 1903600204510 del 29/11/2010 Classe G 278,32 Kwh/mqa

Appartamento foglio 88 mappale 577 sub 505 : per l'unità immobiliare oggetto di stima è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica . Ape num 1903600027611 del 02/02/2011 Classe G 70,03 Kwh/mcuboa

Appartamento foglio 88 mappale 579 sub 505 : per l'unità immobiliare oggetto di stima è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica . Ape num 1903600206710 del 29/11/2010 Classe G 331,51 Kwh/mqa

Appartamento foglio 88 mappale 579 sub 506 : per l'unità immobiliare oggetto di stima è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica . Ape num 1903600207010 del 29/11/2010 Classe G 209,88 Kwh/mqa

Appartamento foglio 88 mappale 579 sub 507 : per l'unità immobiliare oggetto di stima è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica .Ape num 1903600206910 del 29/11/2010 Classe G 211,70 Kwh/mqa

Appartamento foglio 88 mappale 579 sub 508 : per l'unità immobiliare oggetto di stima è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica .Ape num 1903600206610 del 29/11/2010 Classe F 150,89 Kwh/mqa

Appartamento foglio 88 mappale 579 sub 509 : per l'unità immobiliare oggetto di stima è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica .Ape num 1903600206510 del 29/11/2010 Classe G 187,09 Kwh/mqa

Appartamento foglio 88 mappale 579 sub 510 : per l'unità immobiliare oggetto di stima è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica .Ape num 1903600144110 del 13/10/2010 Classe F 150,11 Kwh/mqa

Appartamento foglio 88 mappale 579 sub 511 : per l'unità immobiliare oggetto di stima è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica . .Ape num 1903600144010 del 13/10/2010 Classe F 150,11 Kwh/mqa

Appartamento foglio 88 mappale 579 sub 512 : per l'unità immobiliare oggetto di stima è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica .Ape num 1903600204210 del 29/11/2010 Classe G 209,06 Kwh/mqa

Appartamento foglio 88 mappale 579 sub 513 : per l'unità immobiliare oggetto di stima è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica. Ape num 1903600204110 del 29/11/2010 Classe F 149,80 Kwh/mqa

CORRISPONDENZA DEGLI IMMOBILI CON LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Dall'analisi della corrispondenza con la documentazione di tipo catastale si rileva: **INTESTATARI CATASTALI: la congruenza** degli intestatari catastali con le risultanze dei registri immobiliari; **DIMOSTRAZIONE SUBALTERNI:**

- Appartamento con cantina foglio 88 mappale 577 sub 501 ;

Immobile individuato al piano S1-T; **Conformità:** la scheda catastale risulta conforme

- Appartamento con cantina foglio 88 mappale 577 sub 503 ;

Immobile individuato al piano S1-T1; **Conformità:** la scheda catastale risulta conforme

- Appartamento con cantina foglio 88 mappale 577 sub 504 ;

Immobile individuato al piano S1-1; **Conformità:** la scheda catastale risulta conforme

- Ufficio con cantina foglio 88 mappale 577 sub 505 ;

Immobile individuato al piano S1-T; **Conformità:** la scheda catastale risulta conforme

- Appartamento con cantina foglio 88 mappale 579sub 505 ;

Immobile individuato al piano S1-T; **Conformità:** la scheda catastale risulta conforme

- Appartamento con cantina foglio 88 mappale 579sub 506 ;

Immobile individuato al piano S1-T; **Conformità:** la scheda catastale risulta conforme

- Appartamento con cantina foglio 88 mappale 579sub 507 ;

Immobile individuato al piano S1-T; **Conformità:** la scheda catastale risulta conforme

- Appartamento con cantina foglio 88 mappale 579sub 508;

Immobile individuato al piano S1-1; **Conformità:** la scheda catastale risulta conforme

- Appartamento con cantina foglio 88 mappale 579sub 509;

Immobile individuato al piano S1-1; **Conformità:** la scheda catastale risulta conforme

- Appartamento con cantina foglio 88 mappale 579sub 510;

Immobile individuato al piano S1-1; **Conformità:** la scheda catastale risulta conforme

- Appartamento con cantina foglio 88 mappale 579sub 511;

Immobile individuato al piano S1-2; **Conformità:** la scheda catastale risulta conforme

- Appartamento con cantina foglio 88 mappale 579sub 512;

Immobile individuato al piano S1-2; **Conformità:** la scheda catastale risulta conforme

- Appartamento con cantina foglio 88 mappale 579sub 513;

Immobile individuato al piano S1-2; **Conformità:** la scheda catastale risulta conforme

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI, LORO DESCRIZIONE E STIMA

In funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali dei beni si ritiene che il più probabile profilo di acquirente sia l' utilizzatore diretto.

Ai fini estimativi il valore di vendita è stato determinato utilizzando il metodo per punti di merito che consiste nell'elaborare delle quotazioni ponderate derivate da diverse fonti, per gli immobili in esame, ed apportando delle "correzioni" attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi. Tale metodo è stato scelto dalla sottoscritta rispetto al metodo di stima in base al valore di mercato per la mancanza di valori al metro quadro dovute alle pressoché inesistenti contrattazioni nella zona di beni simili negli ultimi tempi. La sottoscritta sottolinea come, ormai da tempo, la contingenza economica attuale continui a determinare una generale contrazione importante delle compravendite.

Da fonti di riferimento quali:

- Osservatorio Immobiliare OMI dell'agenzia del territorio, secondo semestre 2013, Pieve d'Olmi, Zona centrale/INTERO TERRITORIO URBANO, Zona B1, microzona 1;
 - Ufficio studi immobiliare.it;
 - Fonti dirette in loco;
 - Siti web di settore;
- si è potuto raffrontare questi valori e calcolare così un prezzo medio ponderato desunto dai valori minimi e massimi di mercato immobiliare, corrispondente ad **€ 1 150,00 /mq**

1) APPARTAMENTO CON CANTINA INDIVIDUATO foglio 88 mappale 577 sub 501

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Cremona – Codice D150 – Provincia di Cremona

577 sub. 501, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 325, 37 Indirizzo via FRANCESCO GENALA 55 Piano INTERRATO-TERRA.

Trattasi di appartamento situato al piano terra e di cantina posta al piano interrato

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/1

COERENZE APPARTAMENTO: A Nord muro divisorio con mapp 574, ad Est muro divisorio vano comune con mapp 579/502 a Sud su cortile comune 578/502, ad Ovest muro divisorio con mapp 577/502.

COERENZE CANTINA: A Nord muro divisorio della cantina di altra proprietà distinta sub. 516 ad Est muro divisorio su terrapieno su mapp 579 a Sud vano comune con mapp 579/502, ad Ovest muro divisorio della cantina di altra proprietà distinta sub. 511

| Comune di Cremona F88 Mapp 577 sub 501 | | | | | | |
|--|-------|---------------------|-------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Abitazione | T | Sup.Vani Principali | 44,00 | 100% | 44,00 | 47,40 |
| Terrazza | T | | 0 | 50% | 0,00 | |
| Cantina | - | | 6,40 | 50% | 3,20 | |
| Cortile | T | | 0 | 10% | 0,00 | |

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di civile abitazione sito al piano Terra, costituito da ingresso in zona soggiorno/ cucina, una camera da letto matrimoniale, 1 bagno, disimpegno, piccolo ripostiglio, E' annessa all' appartamento una cantina al piano interrato. L' altezza interna dei locali è di 2,70 m per l' appartamento e 2,40 m per la cantina. L' appartamento si presenta finito in ogni sua parte, attualmente è affittato, la sua distribuzione interna risulta essere ben studiata. E' caratterizzato da pavimentazioni interne in piastrelle di monocottura 30x30 cm posate in diagonale con zoccolino in legno per la zona giorno e per la zona notte . Il bagno (completo di accessori doccia, bidet, lavabo e water in ceramica

bianca) ha rivestimenti in piastrelle di ceramica dal formato comune sino ad un'altezza di 2,20 m ca. Le soglie ed i davanzali sono in marmo. Le porte interne sono in laminato di legno tamburate color Noce con ferramenta in metallo color ottone lucido. L'appartamento è dotato di portoncino di ingresso blindato e da serramenti esterni in legno dotati di zanzariere, con ante esterne ad azione manuale. L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia interna nella zona della cucina, e radiatori interni in alluminio verniciato regolati da un termostato interno. L'appartamento è fornito di sanitari a terra marca comune completi di rubinetterie. L'impianto elettrico è sotto traccia, è completo ed è presente il citofono ad apertura della porta di ingresso principale al piano terra. Non è dotato di impianto di raffrescamento, né di impianto antintrusione. All'appartamento è annessa cantina ubicata al piano interrato dotata d'impianto elettrico esterno. L'appartamento si presenta in cattive condizioni d'uso e di manutenzione (il sottoscritto ha rilevato presenza di umidità in corrispondenza del soffitto, nell'angolo Nord della camera da letto, macchie non precisamente individuate e diffuse su tutto il pavimento).

SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) l'immobile oggetto di procedura è locato. Il sig. ra [REDACTED] ha stipulato un contratto di locazione (registrato a Cremona il 23/10/14 n. 4308 SERIE 3T) e ci risiede.scadenza contrattuale 16/10/2018.

STIMA VALORE DI MERCATO

L'immobile si ritiene essere abbastanza appetibile in relazione alle sue caratteristiche ubicazionali, di destinazione, di finiture, di dotazioni impiantistiche.

APPLICAZIONE PUNTI DI MERITO

| Consistenza | <i>mq 47,40 x 1150,00€/mq</i> | Stima iniziale <u>54625,00</u> |
|-------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| TIPOLOGIA | <i>1</i> | |
| VETUSTA' | <i>0,9</i> | -11,50 € |
| PIANO | <i>1,1</i> | 11,50 € |
| FINITURE | <i>1</i> | 0,00 € |
| MANUTENZIONE | <i>0,9</i> | -11,50 € |
| SERVIZI IGIENICI | <i>0,85</i> | -17,25 € |
| RISCALDAMENTO | <i>1</i> | 0,00 € |

APPLICAZIONE PUNTI DI MERITO

| | | |
|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| INFISSI EST | 0,90 | -11,50 € |
| FINISTRATURE | 1 | 0,00 € |
| SPAZI COMUNI | 1 | 0,00 € |
| PARCHEGGIO COMUNE | 0,8 | -23,00 € |
| ESPOSIZIONE | 0,9 | -11,50 € |
| STATO LOCATIVO | 0,8 | -23,00 € |
| Valore Finale | | 1052,25 |
| | <i>mq 47,40 x 1052,00€/mq</i> | Stima finale €49 864,00 |

Da ciò il valore dell'immobile in Comune di Cremona, via Genala n. 55, distinto dal mapp. 577 al sub 501 foglio 88 Catasto fabbricati di Cremona è **€49 864,00** arrotondato a **€ 49 800,00**

2) APPARTAMENTO CON CANTINA INDIVIDUATO foglio 88 mappale 577 sub 503

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Cremona – Codice D150 – Provincia di Cremona
577 sub. 503, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita € 325, 37 Indirizzo via FRANCESCO GENALA 55 Piano INTERRATO-PRIMO.

Trattasi di appartamento situato al piano primo e di cantina posta al piano interrato

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/1

COERENZE APPARTAMENTO: A Nord in parte vuoto su mapp 574 in parte vuoto su mapp 573, ad Est divisorio vano comune con mapp 579/502 a Sud su comune ballatoio comune mapp 578/502, ad Ovest muro divisorio con mapp 577/502.

COERENZE CANTINA: A Nord vano comune con mapp 579/502 ad Est muro divisorio su terrapieno su mapp 515 a Sud vano terrapieno con mapp 579, ad Ovest muro divisorio della cantina di altra proprietà distinta sub. 512

| Comune di Cremona F88 Mapp 577 sub 503 | | | | | | |
|---|-------|---------------------|-------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Abitazione | T | Sup.Vani Principali | 44,00 | 100% | 44,00 | 47,40 |
| Terrazza | T | | 0 | 50% | 0,00 | |
| Cantina | - | | 6,40 | 50% | 3,20 | |
| Cortile | T | | 0 | 10% | 0,00 | |

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di civile abitazione sito al piano Primo, costituito da ingresso in zona soggiorno/ cucina, una camera da letto matrimoniale, 1 bagno, disimpegno, piccolo ripostiglio, E' annessa all' appartamento una cantina al piano interrato. L' altezza interna dei locali è di 2,70 m per l' appartamento e 2,40 m per la cantina. L' appartamento si presenta finito in ogni sua parte, attualmente è affittato, la sua distribuzione interna risulta essere ben studiata. E' caratterizzato da pavimentazioni interne in piastrelle di monocottura 30x30 cm posate in diagonale con zoccolino in legno per la zona giorno e per la zona notte . Il bagno (completo di accessori doccia, bidet, lavabo e water in ceramica bianca) ha rivestimenti in piastrelle di ceramica dal formato comune sino ad un' altezza di 2,20 m ca. Le soglie ed i davanzali sono in marmo. Le porte interne sono in laminato di legno tamburate color Noce con ferramenta in metallo color ottone lucido. L' appartamento è dotato di portoncino di ingresso blindato e da serramenti esterni in legno dotati di zanzariere, con ante esterne ad azione manuale. L' impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia interna nella zona della cucina, e radiatori interni in alluminio verniciato regolati da un termostato interno. L' appartamento è fornito di sanitari a terra marca comune completi di rubinetterie. L' impianto elettrico è sotto traccia, è completo ed è presente il citofono ad apertura della porta di ingresso principale al piano terra. Non è dotato di impianto di raffrescamento, né di impianto antintrusione. All' appartamento è annessa cantina ubicata al piano interrato impianto elettrico esterno.

SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) l' immobile oggetto di procedura è locato. Il sig. ra Capelli Chiara ha stipulato un contratto di locazione (registrato a Cremona il 18/06/2013 n. 1661 SERIE 3T) e ci risiede; scadenza contrattuale 31/05/2017.

STIMA VALORE DI MERCATO

L'immobile si ritiene essere abbastanza appetibile in relazione alle sue caratteristiche ubicazionali, di destinazione, di finiture, di dotazioni impiantistiche.

APPLICAZIONE PUNTI DI MERITO

| | | |
|--------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Consistenza | <i>mq 47,40 x 1150,00€/mq</i> | Stima iniziale <u>63990,00</u> |
| TIPOLOGIA | <i>1</i> | |
| VETUSTA' | <i>0,9</i> | -11,50 € |
| PIANO | <i>1,1</i> | 11,50 € |
| FINITURE | <i>1</i> | 0,00 € |
| MANUTENZIONE | <i>0,9</i> | -11,50 € |
| SERVIZI IGIENICI | <i>0,85</i> | -17,25 € |
| RISCALDAMENTO | <i>1</i> | 0,00 € |
| INFISSI EST | <i>0,90</i> | -11,50 € |
| FINISTRATURE | <i>1</i> | 0,00 € |
| SPAZI COMUNI | <i>1</i> | 0,00 € |
| PARCHEGGIO COMUNE | <i>0,8</i> | -23,00 € |
| ESPOSIZIONE | <i>0,85</i> | -17,25 € |
| STATO LOCATIVO | <i>0,8</i> | -23,00 € |
| Valore Finale | <i>1046,50</i> | |
| | <i>mq 47,40 x 1046,00€/mq</i> | Stima finale <u>€49580,00</u> |

Da ciò il valore dell'immobile in Comune di Cremona, via Genala n. 55, distinto dal mapp. 577 al sub 503 foglio 88 Catasto fabbricati di Cremona è arrotondato

€ 49.500,00

3) APPARTAMENTO CON CANTINA INDIVIDUATO foglio 88 mappale 577 sub 504

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Cremona – Codice D150 – Provincia di Cremona

577 sub. 504, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita € 278,89 Indirizzo via FRANCESCO GENALA 55 Piano INTERRATO-PRIMO.

Trattasi di appartamento situato al piano primo e di cantina posta al piano interrato

Intestazione: [REDACTED], proprietà per 1/1

COERENZE APPARTAMENTO: A Nord in parte vuoto su mapp 570 in parte vuoto su mano 573, **ad Est** muro divisorio con mapp 577/503 **a Sud** su comune ballatoio comune mapp 578/502, **ad Ovest** voto su mapp 1140.

COERENZE CANTINA: A Nord vano comune con mapp 579/502 **ad Est** muro divisorio su terrapieno su mapp 579 **a Sud** muro divisorio con mapp 503, **ad Ovest** muro divisorio della cantina di altra proprietà distinta sub. 513

| Comune di Cremona F88 Mapp 577 sub 504 | | | | | | |
|--|-------|---------------------|-------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Abitazione | T | Sup.Vani Principali | 56,32 | 100% | 56,32 | 59,72 |
| Terrazza | T | | 0 | 50% | 0,00 | |
| Cantina | - | | 6,40 | 50% | 3,20 | |
| Cortile | T | | 0 | 10% | 0,00 | |

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di civile abitazione sito al piano Primo, costituito da ingresso in zona soggiorno/ cucina, una camera da letto matrimoniale, 1 bagno, disimpegno, piccolo ripostiglio, E' annessa all' appartamento una cantina al piano interrato. L' altezza interna dei locali è di 2,70 m per l' appartamento e 2,40 m per la cantina.L' appartamento si presenta finito in ogni sua parte, attualmente è affittato, la sua distribuzione interna risulta essere ben studiata. E' caratterizzato da pavimentazioni interne in piastrelle di monocottura 30x30 cm posate in diagonale con zoccolino in legno per la zona giorno e per la zona notte . Il bagno (completo di accessori doccia, bidet, lavabo e water in ceramica

bianca) ha rivestimenti in piastrelle di ceramica dal formato comune sino ad un'altezza di 2,20 m ca. Le soglie ed i davanzali sono in marmo. Le porte interne sono in laminato di legno tamburate color Noce con ferramenta in metallo color ottone lucido. L'appartamento è dotato di portoncino di ingresso blindato e da serramenti esterni in legno dotati di zanzariere, con ante esterne ad azione manuale. L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia interna nella zona della cucina, e radiatori interni in alluminio verniciato regolati da un termostato interno. L'appartamento è fornito di sanitari a terra marca comune completi di rubinetterie. L'impianto elettrico è sottotraccia, è completo ed è presente il citofono ad apertura della porta di ingresso principale al piano terra. Non è dotato di impianto di raffrescamento, né di impianto antintrusione. All'appartamento è annessa cantina ubicata al piano interrato dotata d'impianto elettrico esterno

SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) l'immobile oggetto di procedura è locato. Il sig. ██████████ ha stipulato un contratto di locazione (registrato a Cremona il 19/04/2013 n. 1100 SERIE 3T) e ci risiede ;scadenza contrattuale 01/04/2017.

STIMA VALORE DI MERCATO

L'immobile si ritiene essere abbastanza appetibile in relazione alle sue caratteristiche ubicazionali, di destinazione, di finiture, di dotazioni impiantistiche.

APPLICAZIONE PUNTI DI MERITO

| Consistenza | <i>mq 59,72 x 1150,00€/mq</i> | Stima iniziale <u>€68 678,00</u> |
|-------------------------|-----------------------------------|---|
| TIPOLOGIA | <i>1</i> | |
| VETUSTA' | <i>0,85</i> | -17,25 € |
| PIANO | <i>1</i> | 0,00 € |
| FINITURE | <i>1</i> | 0,00 € |
| MANUTENZIONE | <i>0,8</i> | -23,00 € |
| SERVIZI IGIENICI | <i>0,9</i> | -11,50 € |
| RISCALDAMENTO | <i>1</i> | 0,00 € |
| INFISSI EST | <i>0,80</i> | -23,00 € |
| FINISTRATURE | <i>0,90</i> | -11,50 € |
| SPAZI COMUNI | <i>1</i> | 0,00 € |

APPLICAZIONE PUNTI DI MERITO

| | | |
|--------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| PARCHEGGIO COMUNE | 0,8 | -23,00 € |
| ESPOSIZIONE | 0,8 | -23,00 € |
| STATO LOCATIVO | 0,8 | -23,00 € |
| Valore Finale | | 994,75 € |
| | <i>mq 59,72 x 994,00€/mq</i> | Stima finale €59 361,68 |

Da ciò il valore dell'immobile in Comune di Cremona, via Genala n. 55, distinto dal mapp. 577 al sub 504 foglio 88 Catasto fabbricati di Cremona è **€59 361,68** arrotondato a **€ 59 000,00**

4) UFFICIO CON CANTINA INDIVIDUATO foglio 88 mappale 577 sub 505

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Cremona – Codice D150 – Provincia di Cremona
577 sub. 505, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3 vani, Rendita € 650,70 Indirizzo via FRANCESCO GENALA 55 Piano TERRA-PRIMO.

Trattasi di ufficio posto al piano terra e di cantina posta al piano interrato

Intestazione: [REDACTED], proprietà per 1/1

COERENZE UFFICIO: **A Nord** in parte a confine con mapp 574 in parte su mappale 573, **ad Est** muro divisorio con mapp 577/501 **Sud** su parte comune mapp 578/502, **ad Ovest** a confine divisorio con mapp 1140

COERENZE CANTINA: **A Nord** vano comune con mapp 579/502 **ad Est** vano terrapieno con mapp 579, **a Sud** vano terrapieno con mapp 579, **ad Ovest** muro divisorio della cantina di altra proprietà distinta sub. 504

| Comune di Cremona F88 Mapp 577 sub 505 | | | | | | |
|---|-------|---------------------|-------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Ufficio | T | Sup.Vani Principali | 56,32 | 100% | 56,32 | 59,72 |
| Terrazza | T | | 0 | 50% | 0,00 | |
| Cantina | - | | 6,40 | 50% | 3,20 | |
| Cortile | T | | 0 | 10% | 0,00 | |

DESCRIZIONE

Trattasi di ufficio sito al piano Terra, costituito da num due vani destinati ad ufficio 1 bagno, disimpegno, piccolo ripostiglio, E' annessa all' immobile una cantina al piano interrato. L' altezza interna dei locali è di 3,00 m per l' unità principale e 2,40 m per la cantina.

L' appartamento si presenta finito in ogni sua parte, attualmente è affittato, (in corso di liberazione dei locali) la sua distribuzione interna risulta essere ben studiata. E' caratterizzato da pavimentazioni interne in piastrelle di monocottura 30x30 cm posate in diagonale con zoccolino in legno per la zona giorno e per la zona notte . Il bagno (completo di accessori doccia, bidet, lavabo e water in ceramica bianca) ha rivestimenti in piastrelle di ceramica dal formato comune sino ad un' altezza di 2,20 m ca. Le soglie ed i davanzali sono in marmo. Le porte interne sono in laminato di legno tamburate color Noce con ferramenta in metallo color ottone lucido. L' appartamento è dotato di portoncino di ingresso blindato e da serramenti esterni in legno dotati di zanzariere, con ante esterne ad azione manuale. L' impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia interna nella zona della cucina, e radiatori interni in alluminio verniciato regolati da un termostato interno. L' appartamento è fornito di sanitari a terra marca comune completi di rubinetterie. L' impianto elettrico è sottotraccia, è completo ed è presente il citofono ad apertura della porta di ingresso principale al piano terra. Non è dotato di impianto di raffrescamento, né di impianto antintrusione. All' appartamento è annessa cantina ubicata al piano interrato impianto elettrico esterno.

SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) l' immobile oggetto di procedura è locato. Il sig. ██████████ ha stipulato un contratto di locazione (registrato a Cremona il 07/02/2016 n. 637 SERIE 3T) e ci risiede; scadenza contrattuale 07/02/2016 (il locatario ha già manifestato l' intenzione di rescindere il contratto in essere e liberare gli spazi entro il 10 ottobre 2016) .

STIMA VALORE DI MERCATO

L'immobile si ritiene essere abbastanza appetibile in relazione alle sue caratteristiche ubicazionali, di destinazione, di finiture, di dotazioni impiantistiche.

si ritiene di aumentare il valore dell'immobile in quanto con una destinazione urbanistica ad ufficio che di norma può rendere in fase di vendita/affitto una cifra più vantaggiosa rispetto alla singola residenza. Si è deciso di conseguenza di aumentare il valore di 100€/mq

APPLICAZIONE PUNTI DI MERITO

| | | |
|--------------------------|-----------------------------------|--|
| Consistenza | <i>mq 59,72 x 1250,00€/mq</i> | Stima iniziale <u>€ 74 650,00</u> |
| TIPOLOGIA | <i>1</i> | |
| VETUSTA' | <i>0,9</i> | -12,50 € |
| PIANO | <i>1</i> | 0,00 € |
| FINITURE | <i>1</i> | 0,00 € |
| MANUTENZIONE | <i>0,8</i> | -31,00 € |
| SERVIZI IGIENICI | <i>0,9</i> | -15,50 € |
| RISCALDAMENTO | <i>1</i> | 0,00 € |
| INFISSI EST | <i>0,90</i> | -15,50 € |
| FINISTRATURE | <i>0,80</i> | -31,00 € |
| SPAZI COMUNI | <i>1</i> | 0,00 € |
| PARCHEGGIO COMUNE | <i>0,8</i> | -31,00 € |
| ESPOSIZIONE | <i>0,9</i> | -15,50 € |
| STATO LOCATIVO | <i>0,8</i> | -31,00 € |
| Valore Finale | <i>1067,00</i> | |
| | <i>mq 59,72 x 1067,00€/mq</i> | Stima finale <u>€ 63 721,24</u> |

Da ciò il valore dell'immobile in Comune di Cremona, via Genala n. 55, distinto dal mapp. 577 al sub 505 foglio 88 Catasto fabbricati di Cremona è **€ 63 721,24** arrotondato a **€ 63 500,00**

5) APPARTAMENTO CON CANTINA INDIVIDUATO foglio 88 mappale 579 sub 505

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Cremona – Codice D150 – Provincia di Cremona

579 sub. 505, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita € 278,89

Indirizzo via FRANCESCO GENALA 55 **Piano** INTERRATO-TERRA.

Trattasi di appartamento situato al piano terra e di cantina posta al piano interrato

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/1

COERENZE APPARTAMENTO: A Nord in parte muro divisorio con mapp 579/503, ad Est vuoto su via Genala a Sud muro divisorio e con mapp 579/502, ad Ovest cortile comune mapp 578/502

COERENZE CANTINA: A Nord ragione mappale 574 ad Est muro divisorio sub 506 a Sud su vano comune mapp 579/502, ad Ovest su vano comune mapp 579/502

| Comune di Cremona F88 Mapp 579 sub 505 | | | | | | |
|--|-------|---------------------|-------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Abitazione | T | Sup.Vani Principali | 44,64 | 100% | 44,64 | 46,92 |
| Terrazza | T | | 0 | 50% | 0,00 | |
| Cantina | - | | 4,16 | 50% | 2,08 | |
| Cortile | T | | 0 | 10% | 0,00 | |

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di civile abitazione sito al piano Terra, costituito da ingresso in zona soggiorno/ cucina, una camera da letto matrimoniale, 1 bagno, E' annessa all' appartamento una cantina al piano interrato. L' altezza interna dei locali è di 3,30 m per l' appartamento e 2,40 m per la cantina. L' appartamento si presenta finito in ogni sua parte, attualmente è affittato, la sua distribuzione interna risulta essere ben studiata. E' caratterizzato da pavimentazioni interne in piastrelle di monocottura 30x30 cm posate in diagonale con zoccolino in legno per la zona giorno e per la zona notte . Il bagno (completo di accessori doccia, bidet, lavabo e water in ceramica bianca) ha rivestimenti in piastrelle di ceramica dal formato comune sino ad un' altezza

di 2,20 m ca. Le soglie ed i davanzali sono in marmo. Le porte interne sono in laminato di legno tamburate color Noce con ferramenta in metallo color ottone lucido. L'appartamento è dotato di portoncino di ingresso blindato e da serramenti esterni in legno dotati di zanzariere, con ante esterne ad azione manuale. L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia interna nella zona della cucina, e radiatori interni in alluminio verniciato regolati da un termostato interno. L'appartamento è fornito di sanitari a terra marca comune completi di rubinetterie. L'impianto elettrico è sottotraccia, è completo ed è presente il citofono ad apertura della porta di ingresso principale al piano terra. Non è dotato di impianto di raffrescamento, né di impianto antintrusione. All'appartamento è annessa cantina ubicata al piano interrato impianto elettrico esterno.

SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) l'immobile oggetto di procedura è locato. Il sig. ■■■■■ ■■■■■ ha stipulato un contratto di locazione (registrato a Cremona il 24/05/2013 n. 1451 SERIE 3T) e ci risiede; scadenza contrattuale 15/05/2017.

STIMA VALORE DI MERCATO

L'immobile si ritiene essere abbastanza appetibile in relazione alle sue caratteristiche ubicazionali, di destinazione, di finiture, di dotazioni impiantistiche.

APPLICAZIONE PUNTI DI MERITO

| Consistenza | <i>mq 46,92x 1150,00€/mq</i> | Stima iniziale <u>€ 53 958,00</u> |
|--------------------------|----------------------------------|--|
| TIPOLOGIA | <i>1</i> | |
| VETUSTA' | <i>0,9</i> | -11,50 € |
| PIANO | <i>1,1</i> | 11,50 € |
| FINITURE | <i>1</i> | 0,00 € |
| MANUTENZIONE | <i>0,85</i> | -17,25 € |
| SERVIZI IGIENICI | <i>0,9</i> | -11,50 € |
| RISCALDAMENTO | <i>1</i> | 0,00 € |
| INFISSI EST | <i>1</i> | 0,00 € |
| FINISTRATURE | <i>1</i> | 0,00 € |
| SPAZI COMUNI | <i>1</i> | 0,00 € |
| PARCHEGGIO COMUNE | <i>0,9</i> | -11,50 € |

APPLICAZIONE PUNTI DI MERITO

| | | |
|-----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| ESPOSIZIONE | 0,9 | -11,50 € |
| STATO LOCATIVO | 0,8 | -23,00 € |
| Valore Finale | 1075,25 | |
| | <i>mq 46,92</i> <i>1075,00€/mq</i> | Stima finale <u>€50 439,00</u> |

Da ciò il valore dell' immobile in Comune di Cremona, via Genala n. 55, distinto dal mapp. 579 al sub 505 foglio 88 Catasto fabbricati di Cremona è **€50 439,00** arrotondato a **€ 50 000,00**

6) APPARTAMENTO CON CANTINA INDIVIDUATO foglio 88 mappale 579 sub 506

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Cremona – Codice D150 – Provincia di Cremona

579 sub. 506, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 325,37 Indirizzo via FRANCESCO GENALA 55 Piano INTERRATO-TERRA.

Trattasi di appartamento situato al piano terra e di cantina posta al piano interrato

Intestazione: [REDACTED], proprietà per 1/1

COERENZE APPARTAMENTO: A Nord in parte muro divisorio con mapp 579/507, **ad Est** vuoto su via Genala **a Sud** muro divisorio e con mapp 579/502, **ad Ovest** cortile comune mapp 578/502

COERENZE CANTINA: A Nord prima su ragione mappale 574, poi ragione mappale 575 **ad Est** muro divisorio sub 507 **a Sud** su vano comune mapp 579/502, **ad Ovest** su vano comune mapp 579/502

| Comune di Cremona F88 Mapp 579 sub 506 | | | | | | |
|--|-------|---------------------|-------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Abitazione | T | Sup.Vani Principali | 48,00 | 100% | 48,00 | 49,80 |
| Terrazza | T | | 0 | 50% | 0,00 | |
| Cantina | - | | 3,20 | 50% | 1,60 | |
| Cortile | T | | 0 | 10% | 0,00 | |

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di civile abitazione sito al piano Terra, costituito da ingresso in zona soggiorno/ cucina, una camera da letto matrimoniale, 1 bagno, E' annessa all' appartamento una cantina al piano interrato. L' altezza interna dei locali è di 2,80 m per l' appartamento e 2,40 m per la cantina. L' appartamento si presenta finito in ogni sua parte, attualmente è affittato, la sua distribuzione interna risulta essere ben studiata. E' caratterizzato da pavimentazioni interne in piastrelle di monocottura 30x30 cm posate in diagonale con zoccolino in legno per la zona giorno e per la zona notte . Il bagno (completo di accessori doccia, bidet, lavabo e water in ceramica bianca) ha rivestimenti in piastrelle di ceramica dal formato comune sino ad un' altezza di 2,20 m ca. Le soglie ed i davanzali sono in marmo. Le porte interne sono in laminato di legno tamburate color Noce con ferramenta in metallo color ottone lucido. L' appartamento è dotato di portoncino di ingresso blindato e da serramenti esterni in legno dotati di zanzariere, con ante esterne ad azione manuale. L' impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia interna nella zona della cucina, e radiatori interni in alluminio verniciato regolati da un termostato interno. L' appartamento è fornito di sanitari a terra marca comune completi di rubinetterie. L' impianto elettrico è sottotraccia, è completo ed è presente il citofono ad apertura della porta di ingresso principale al piano terra. Non è dotato di impianto di raffrescamento, né di impianto antintrusione. All' appartamento è annessa cantina ubicata al piano interrato dotata d' impianto elettrico esterno

SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) l' immobile oggetto di procedura è locato. Il sig. ra [REDACTED] [REDACTED] ha stipulato un contratto di locazione (registrato a Cremona il 24/05/2013 n. 1451 SERIE 3T) e ci risiede; scadenza contrattuale 15/05/2017.

STIMA VALORE DI MERCATO

L' immobile si ritiene essere abbastanza appetibile in relazione alle sue caratteristiche ubicazionali, di destinazione, di finiture, di dotazioni impiantistiche.

APPLICAZIONE PUNTI DI MERITO

| | | |
|--------------------------|----------------------------------|---|
| Consistenza | <i>mq 49,80x 1150,00€/mq</i> | Stima iniziale <u>€57 270,00</u> |
| TIPOLOGIA | <i>1</i> | |
| VETUSTA' | <i>0,9</i> | -11,50 € |
| PIANO | <i>1</i> | 0,00 € |
| FINITURE | <i>1</i> | 0,00 € |
| MANUTENZIONE | <i>0,8</i> | -23,00 € |
| SERVIZI IGIENICI | <i>0,8</i> | -23,00 € |
| RISCALDAMENTO | <i>1</i> | 0,00 € |
| INFISSI EST | <i>1</i> | 0,00 € |
| FINISTRATURE | <i>1</i> | 0,00 € |
| SPAZI COMUNI | <i>1</i> | 0,00 € |
| PARCHEGGIO COMUNE | <i>0,8</i> | -23,00 € |
| ESPOSIZIONE | <i>0,8</i> | -23,00 € |
| STATO LOCATIVO | <i>0,8</i> | -23,00 € |
| Valore Finale | | <i>1023,50 €</i> |
| | <i>mq 49,80 1023,00€/mq</i> | Stima finale <u>€50 945,40</u> |

Da ciò il valore dell' immobile in Comune di Cremona, via Genala n. 55, distinto dal mapp. 579 al sub 506 foglio 88 Catasto fabbricati di Cremona è **50 945,40** arrotondato a **€ 51 000,00**

7) APPARTAMENTO CON CANTINA INDIVIDUATO foglio 88 mappale 579 sub 507

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Cremona – Codice D150 – Provincia di Cremona
579 sub. 507, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 325,37 Indirizzo via FRANCESCO GENALA 55 Piano INTERRATO-TERRA.

Trattasi di appartamento situato al piano terra e di cantina posta al piano interrato

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/1

COERENZE APPARTAMENTO: A Nord prima su ragione mappale 575, poi ragione mappale 574, ad Est vuoto su via Genala a Sud muro divisorio con mapp 579/506, ad Ovest cortile comune mapp 579/502

COERENZE CANTINA: A Nord prima su ragione mappale 575, ad Est muro divisorio sub 508 a Sud su vano comune mapp 579/502 , ad Ovest su muro divisorio sub 506

| Comune di Cremona F88 Mapp 579 sub 507 | | | | | | |
|--|-------|---------------------|-------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Abitazione | T | Sup.Vani Principali | 54,56 | 100% | 54,56 | 56,36 |
| Terrazza | T | | 0 | 50% | 0,00 | |
| Cantina | - | | 3,20 | 50% | 1,60 | |
| Cortile | T | | 0 | 10% | 0,00 | |

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di civile abitazione sito al piano Terra, costituito da ingresso in zona soggiorno/ cucina, una camera da letto matrimoniale, 1 bagno, E' annessa all' appartamento una cantina al piano interrato. L' altezza interna dei locali è di 2,80 m per l' appartamento e 2,40 m per la cantina. L' appartamento si presenta finito in ogni sua parte, attualmente è affittato, la sua distribuzione interna risulta essere ben studiata. E' caratterizzato da pavimentazioni interne in piastrelle di monocottura 30x30 cm posate in diagonale con zoccolino in legno per la zona giorno e per la zona notte . Il bagno (completo di accessori doccia, bidet, lavabo e water in ceramica bianca) ha rivestimenti in piastrelle di ceramica dal formato comune sino ad un' altezza di 2,20 m ca. Le soglie ed i davanzali sono in marmo. Le porte interne sono in laminato di legno tamburate color Noce con ferramenta in metallo color ottone lucido. L' appartamento è dotato di portoncino di ingresso blindato e da serramenti esterni in legno dotati di zanzariere, con ante esterne ad azione manuale. L' impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia interna nella zona della cucina, e radiatori interni in alluminio verniciato regolati da un termostato interno. L' appartamento è fornito di sanitari a terra marca comune completi di rubinetterie. L' impianto elettrico è sotto traccia, è completo ed è presente il citofono ad apertura della porta di ingresso principale al piano terra. Non è dotato di impianto di raffrescamento, né di impianto antintrusione. All' appartamento è annessa cantina ubicata al piano interrato dotata d' impianto elettrico esterno

SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) l'immobile oggetto di procedura è locato. Il sig. ra [REDACTED] ha stipulato un contratto di locazione (registrato a Cremona il 24/03/2013 n. 1417 SERIE 3T) e ci risiede; scadenza contrattuale 04/03/2019.

STIMA VALORE DI MERCATO

L'immobile si ritiene essere abbastanza appetibile in relazione alle sue caratteristiche ubicazionali, di destinazione, di finiture, di dotazioni impiantistiche.

APPLICAZIONE PUNTI DI MERITO

| | | |
|--------------------------|----------------------------------|---|
| Consistenza | <i>mq 56,36x 1150,00€/mq</i> | Stima iniziale <u>€64 825,50</u> |
| TIPOLOGIA | <i>1</i> | |
| VETUSTA' | <i>0,9</i> | -11,50 € |
| PIANO | <i>1</i> | 0,00 € |
| FINITURE | <i>1</i> | 0,00 € |
| MANUTENZIONE | <i>0,8</i> | -23,00 € |
| SERVIZI IGIENICI | <i>0,8</i> | -23,00 € |
| RISCALDAMENTO | <i>0,90</i> | -11,50 € |
| INFISSI EST | <i>0,80</i> | -23,00 € |
| FINISTRATURE | <i>0,90</i> | -11,50 € |
| SPAZI COMUNI | <i>1</i> | 0,00 € |
| PARCHEGGIO COMUNE | <i>0,8</i> | -23,00 € |
| ESPOSIZIONE | <i>0,9</i> | -11,50 € |
| STATO LOCATIVO | <i>0,8</i> | -23,00 € |
| Valore Finale | | 989,00 € |
| | <i>mq 56,36 989,00€/mq</i> | Stima finale <u>€ 55 740,00</u> |

Da ciò il valore dell'immobile in Comune di Cremona, via Genala n. 55, distinto dal mapp. 579 al sub 507 foglio 88 Catasto fabbricati di Cremona è **€ 55 740,00** arrotondato a **€ 55 500,00**

8) APPARTAMENTO CON CANTINA INDIVIDUATO foglio 88 mappale 579 sub 508

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Cremona – Codice D150 – Provincia di Cremona

579 sub. 508, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita €278,89

Indirizzo via FRANCESCO GENALA 55 **Piano** INTERRATO-PRIMO.

Trattasi di appartamento situato al piano primo e di cantina posta al piano interrato

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/1

COERENZE APPARTAMENTO: A Nord muro divisorio con mapp 579/509, ad Est vuoto su via Genala a Sud muro divisorio con mapp 581, ad Ovest prima su ballatoio comune mapp 578/502 poi vuoto su mappale 578

COERENZE CANTINA: A Nord ragione mappale 575, ad Est muro divisorio sub 509 a Sud su vano comune mapp 579/502, ad Ovest su muro divisorio sub 507

| Comune di Cremona F88 Mapp 579 sub 508 | | | | | | |
|--|-------|---------------------|-------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Abitazione | T | Sup.Vani Principali | 43,92 | 100% | 43,92 | 45,72 |
| Terrazza | T | | 0 | 50% | 0,00 | |
| Cantina | - | | 3,20 | 50% | 1,60 | |
| Cortile | T | | 0 | 10% | 0,00 | |

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di civile abitazione sito al piano primo, costituito da ingresso in zona soggiorno/ cucina, una camera da letto matrimoniale, 1 bagno, E' annessa all' appartamento una cantina al piano interrato. L' altezza interna dei locali è di 3,00 m per l' appartamento e 2,40 m per la cantina. L' appartamento si presenta finito in ogni sua parte, attualmente è affittato, la sua distribuzione interna risulta essere ben studiata. E' caratterizzato da pavimentazioni interne in piastrelle di monocottura 30x30 cm posate in diagonale con zoccolino in legno per la zona giorno e per la zona notte. Il bagno (completo di accessori doccia, bidet, lavabo e water in ceramica bianca) ha rivestimenti in piastrelle di ceramica dal formato comune sino ad un' altezza

di 2,20 m ca. Le soglie ed i davanzali sono in marmo. Le porte interne sono in laminato di legno tamburate color Noce con ferramenta in metallo color ottone lucido. L'appartamento è dotato di portoncino di ingresso blindato e da serramenti esterni in legno dotati di zanzariere, con ante esterne ad azione manuale. L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia interna nella zona della cucina, e radiatori interni in alluminio verniciato regolati da un termostato interno. L'appartamento è fornito di sanitari a terra marca comune completi di rubinetterie. L'impianto elettrico è sottotraccia, è completo ed è presente il citofono ad apertura della porta di ingresso principale al piano terra. Non è dotato di impianto di raffrescamento, né di impianto antintrusione. All'appartamento è annessa cantina ubicata al piano interrato dotata d'impianto elettrico esterno

SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) l'immobile oggetto di procedura è locato. Il sig. ra [REDACTED] ha stipulato un contratto di locazione (registrato a Cremona il 21/10/2013 n. 2810 SERIE 3T) e ci risiede; scadenza contrattuale 31/10/2017.

STIMA VALORE DI MERCATO

L'immobile si ritiene essere abbastanza appetibile in relazione alle sue caratteristiche ubicazionali, di destinazione, di finiture, di dotazioni impiantistiche.

APPLICAZIONE PUNTI DI MERITO

| Consistenza | <i>mq 45,72</i> <i>1150,00€/mq</i> | Stima iniziale € 52 578,00 |
|--------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| TIPOLOGIA | <i>1</i> | |
| VETUSTA' | <i>0,9</i> | -11,50 € |
| PIANO | <i>1</i> | 0,00 € |
| FINITURE | <i>1</i> | 0,00 € |
| MANUTENZIONE | <i>0,8</i> | -23,00 € |
| SERVIZI IGIENICI | <i>0,8</i> | -23,00 € |
| RISCALDAMENTO | <i>1</i> | 0,00 € |
| INFISSI EST | <i>0,90</i> | -11,50 € |
| FINISTRATURE | <i>0,90</i> | -11,50 € |
| SPAZI COMUNI | <i>1</i> | 0,00 € |
| PARCHEGGIO COMUNE | <i>0,8</i> | -23,00 € |

APPLICAZIONE PUNTI DI MERITO

| | | |
|-----------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| ESPOSIZIONE | 1 | 0,00 € |
| STATO LOCATIVO | 0,8 | -23,00 € |
| Valore Finale | 1023,50 | |
| | mq 45,72 1023,00€/mq | Stima finale <u>€46 771,56</u> |

Da ciò il valore dell' immobile in Comune di Cremona, via Genala n. 55, distinto dal mapp. 579 al sub 508 foglio 88 Catasto fabbricati di Cremona è **€46 771,56** arrotondato a **€ 46 500,00**

9) APPARTAMENTO CON CANTINA INDIVIDUATO foglio 88 mappale 579 sub 509

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Cremona – Codice D150 – Provincia di Cremona

579 sub. 509, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita € 278,89

Indirizzo via FRANCESCO GENALA 55 Piano INTERRATO-PRIMO.

Trattasi di appartamento situato al piano terra e di cantina posta al piano interrato

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/1

COERENZE APPARTAMENTO: A Nord in parte muro divisorio con mapp 579/510, **ad Est** vuoto su via Genala **a Sud** muro divisorio e con mapp 579/508, **ad Ovest** ballatoio comune mapp 578/502

COERENZE CANTINA: A Nord ragione mappale 575 **ad Est** a meta muro con terrapieno **a Sud** su vano comune mapp 579/502, **ad Ovest** su vano comune mapp 579/508

| Comune di Cremona F88 Mapp 579 sub 509 | | | | | | |
|---|-------|---------------------|-------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Abitazione | T | Sup.Vani Principali | 44,64 | 100% | 44,64 | 46,92 |
| Terrazza | T | | 0 | 50% | 0,00 | |
| Cantina | - | | 4,16 | 50% | 2,08 | |
| Cortile | T | | 0 | 10% | 0,00 | |

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di civile abitazione sito al piano primo, costituito da ingresso in zona soggiorno/ cucina, una camera da letto matrimoniale, 1 bagno, E' annessa all' appartamento una cantina al piano interrato. L' altezza interna dei locali è di 3,00 m per l' appartamento e 2,40 m per la cantina. L' appartamento si presenta finito in ogni sua parte, attualmente è affittato, la sua distribuzione interna risulta essere ben studiata. E' caratterizzato da pavimentazioni interne in piastrelle di monocottura 30x30 cm posate in diagonale con zoccolino in legno per la zona giorno e per la zona notte . Il bagno (completo di accessori doccia, bidet, lavabo e water in ceramica bianca) ha rivestimenti in piastrelle di ceramica dal formato comune sino ad un' altezza di 2,20 m ca. Le soglie ed i davanzali sono in marmo. Le porte interne sono in laminato di legno tamburate color Noce con ferramenta in metallo color ottone lucido. L' appartamento è dotato di portoncino di ingresso blindato e da serramenti esterni in legno dotati di zanzariere, con ante esterne ad azione manuale. L' impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia interna nella zona della cucina, e radiatori interni in alluminio verniciato regolati da un termostato interno. L' appartamento è fornito di sanitari a terra marca comune completi di rubinetterie. L' impianto elettrico è sottotraccia, è completo ed è presente il citofono ad apertura della porta di ingresso principale al piano terra. Non è dotato di impianto di raffrescamento, né di impianto antintrusione. All' appartamento è annessa cantina ubicata al piano interrato dotata d' impianto elettrico esterno

SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) l' immobile oggetto di procedura è locato. [REDACTED] ha stipulato un contratto di locazione (registrato a Cremona il 26/03/2013 n.835 SERIE 3) e ci risiede la [REDACTED]. [REDACTED] scadenza contrattuale 09/03/2017.

STIMA VALORE DI MERCATO

L' immobile si ritiene essere abbastanza appetibile in relazione alle sue caratteristiche ubicazionali, di destinazione, di finiture, di dotazioni impiantistiche.

APPLICAZIONE PUNTI DI MERITO

| | | |
|--------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Consistenza | <i>mq 46,92x 1150,00€/mq</i> | Stima iniziale € 53 935,00 |
| TIPOLOGIA | <i>1</i> | |
| VETUSTA' | <i>0,9</i> | -11,50 € |
| PIANO | <i>1</i> | 0,00 € |
| FINITURE | <i>1</i> | 0,00 € |
| MANUTENZIONE | <i>0,95</i> | -5,75 € |
| SERVIZI IGIENICI | <i>0,95</i> | -5,75 € |
| RISCALDAMENTO | <i>1</i> | 0,00 € |
| INFISSI EST | <i>0,90</i> | -11,50 € |
| FINISTRATURE | <i>0,90</i> | -11,50 € |
| SPAZI COMUNI | <i>1</i> | 0,00 € |
| PARCHEGGIO COMUNE | <i>0,95</i> | -5,75 € |
| ESPOSIZIONE | <i>0,95</i> | -5,75 € |
| STATO LOCATIVO | <i>0,8</i> | -23,00 € |
| Valore Finale | | 1069,50 |
| | <i>mq 46,92 1069,50€/mq</i> | Stima finale € 50 180,94 |

Da ciò il valore dell'immobile in Comune di Cremona, via Genala n. 55, distinto dal mapp. 579 al sub 509 foglio 88 Catasto fabbricati di Cremona è **€ 50 180,94** arrotondato a **€ 50 000,00**

10) APPARTAMENTO CON CANTINA INDIVIDUATO foglio 88 mappale 579 sub 510

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Cremona – Codice D150 – Provincia di Cremona
579 sub. 510, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita €464,81
Indirizzo via FRANCESCO GENALA 55 **Piano** INTERRATO-PRIMO.

Trattasi di appartamento situato al piano primo e di cantina posta al piano interrato

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/1

COERENZE APPARTAMENTO: A Nord prima muro divisorio su mappale 574 poi con mappale 575 , **ad Est** vuoto su via Genala **a Sud** muro divisorio con 579/509, **ad Ovest** prima su ballatoio comune mapp 578/502 poi su vano scala comune 579/502

COERENZE CANTINA: A Nord su vano comune mapp 579/502, **ad Est** su prima muro divisorio sub 513 poi muro divisorio sub 514 **a Sud** su vano comune mapp 579/502 , **ad Ovest** su vano comune mapp 579/502

| Comune di Cremona F88 Mapp 579 sub 510 | | | | | | |
|--|-------|---------------------|-------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Abitazione | T | Sup.Vani Principali | 75,00 | 100% | 75,00 | 91,24 |
| Terrazza | T | | 24,6 | 50% | 12,30 | |
| Cantina | - | | 7,48 | 50% | 3,74 | |
| Cortile | T | | 0 | 10% | 0,00 | |

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di civile abitazione sito al piano primo, costituito da ingresso in zona soggiorno, cucina, due camera da letto di cui una matrimoniale, 1 bagno; terrazza di presenza esclusiva prospiciente la pubblica via; E' annessa all' appartamento una cantina al piano interrato. L' altezza interna dei locali è di 2,80 m per l' appartamento e 2,40 m per la cantina. L' appartamento si presenta finito in ogni sua parte, attualmente è affittato, la sua distribuzione interna risulta essere ben studiata. E' caratterizzato da pavimentazioni interne in piastrelle di monocottura 30x30 cm posate in diagonale con zoccolino in legno per la zona giorno e per la zona notte . Il bagno (completo di accessori doccia, bidet, lavabo e water in ceramica bianca) ha rivestimenti in piastrelle di ceramica dal formato comune sino ad un' altezza di 2,20 m ca. Le soglie ed i davanzali sono in marmo. Le porte interne sono in laminato di legno tamburate color Noce con ferramenta in metallo color ottone lucido. L' appartamento è dotato di portoncino di ingresso blindato e da serramenti esterni in legno dotati di zanzariere, con ante esterne ad azione manuale. L' impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia interna nella zona della cucina, e radiatori interni in alluminio verniciato regolati da un termostato interno. L' appartamento è fornito di sanitari a terra marca comune completi di rubinetterie. L' impianto elettrico è sottotraccia, è completo ed è presente il citofono ad apertura della porta di ingresso principale al piano terra. Non è dotato di impianto di raffrescamento, né di impianto antintrusione.

All'appartamento è annessa cantina ubicata al piano interrato dotata d'impianto elettrico esterno

SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) l'immobile oggetto di procedura è libero.

STIMA VALORE DI MERCATO

L'immobile si ritiene essere abbastanza appetibile in relazione alle sue caratteristiche ubicazionali, di destinazione, di finiture, di dotazioni impiantistiche e soprattutto dalla dimensione generosa e la presenza di una bella terrazza esclusiva

APPLICAZIONE PUNTI DI MERITO

| | | |
|--------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|
| Consistenza | <i>mq 91,24</i> <i>1150,00€/mq</i> | Stima iniziale € 104 926,00 |
| TIPOLOGIA | <i>1</i> | |
| VETUSTA' | <i>0,8</i> | -23,00 € |
| PIANO | <i>1</i> | 0,00 € |
| FINITURE | <i>0,8</i> | -23,00 € |
| MANUTENZIONE | <i>0,9</i> | -11,50 € |
| SERVIZI IGIENICI | <i>0,9</i> | -11,50 € |
| RISCALDAMENTO | <i>0,90</i> | -11,50 € |
| INFISSI EST | <i>0,80</i> | -23,00 € |
| FINISTRATURE | <i>0,9</i> | -11,50 € |
| SPAZI COMUNI | <i>0,90</i> | -11,50 € |
| PARCHEGGIO COMUNE | <i>0,90</i> | -11,50 € |
| ESPOSIZIONE | <i>0,80</i> | -23,00 € |
| STATO LOCATIVO | <i>1</i> | 0,00 € |
| Valore Finale | | 989,00 € |
| | <i>mq91,24</i> <i>989,00€/mq</i> | Stima finale €90236,36 |

Da ciò il valore dell'immobile in Comune di Cremona, via Genala n. 55, distinto dal mapp. 579 al sub 510 foglio 88 Catasto fabbricati di Cremona è **€90236,36** arrotondato a **€ 90 000,00**

11) APPARTAMENTO CON CANTINA INDIVIDUATO foglio 88 mappale 579 sub 511

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Cremona – Codice D150 – Provincia di Cremona

579 sub. 511, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita €278,89
Indirizzo via FRANCESCO GENALA 55 **Piano** INTERRATO-SECONDO.

Trattasi di appartamento situato al piano secondo e di cantina posta al piano interrato

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/1

COERENZE APPARTAMENTO: A Nord muro divisorio con mapp 579/512, ad Est vuoto su via Genala a Sud vuoto su mapp 581, ad Ovest prima su ballatoio comune mapp 578/502 poi vuoto su mappale 578

COERENZE CANTINA: A Nord muro divisorio con mapp 579/513 ad Est muro divisorio sub 503 a Sud su vano comune mapp 579/502, ad Ovest su muro divisorio sub 510

| Comune di Cremona F88 Mapp 579 sub 511 | | | | | | |
|--|-------|---------------------|-------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Abitazione | T | Sup.Vani Principali | 43,92 | 100% | 43,92 | 45,72 |
| Terrazza | T | | 0 | 50% | 0,00 | |
| Cantina | - | | 3,20 | 50% | 1,60 | |
| Cortile | T | | 0 | 10% | 0,00 | |

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di civile abitazione sito al piano Secondo, costituito da ingresso in zona soggiorno/ cucina, una camera da letto matrimoniale, 1 bagno, E' annessa all' appartamento una cantina al piano interrato. L' altezza interna dei locali è variabile in quanto i locali sono dotati di tetto a vista con una altezza variabile; l'altezza media comunque li rende abitabili(2,90) m per l' appartamento e 2,40 m per la cantina.

L' appartamento si presenta finito in ogni sua parte, attualmente è affittato, la sua distribuzione interna risulta essere ben studiata. E' caratterizzato da pavimentazioni interne in piastrelle di monocottura 30x30 cm posate in

diagonale con zoccolino in legno per la zona giorno e per la zona notte . Il bagno (completo di accessori doccia, bidet, lavabo e water in ceramica bianca) ha rivestimenti in piastrelle di ceramica dal formato comune sino ad un'altezza di 2,20 m ca. Le soglie ed i davanzali sono in marmo. Le porte interne sono in laminato di legno tamburate color Noce con ferramenta in metallo color ottone lucido. L'appartamento è dotato di portoncino di ingresso blindato e da serramenti esterni in legno dotati di zanzariere, con ante esterne ad azione manuale. L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia interna nella zona della cucina, e radiatori interni in alluminio verniciato regolati da un termostato interno. L'appartamento è fornito di sanitari a terra marca comune completi di rubinetterie. L'impianto elettrico è sottotraccia, è completo ed è presente il citofono ad apertura della porta di ingresso principale al piano terra. Non è dotato di impianto di raffrescamento, né di impianto antintrusione. All'unità abitativa è annessa cantina ubicata al piano interrato dotata d'impianto elettrico esterno

SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) l'immobile oggetto di procedura è locato. Il sig.ra [REDACTED] ha stipulato un contratto di locazione (registrato a Cremona il 26/03/2013 n. 832 SERIE 3) e ci risiede; scadenza contrattuale 28/02/2017.

STIMA VALORE DI MERCATO

L'immobile si ritiene essere abbastanza appetibile in relazione alle sue caratteristiche ubicazionali, di destinazione, di finiture, di dotazioni impiantistiche.

APPLICAZIONE PUNTI DI MERITO

| | | |
|-------------------------|---------------------------------------|--|
| Consistenza | <i>mq 45,72</i> <i>1150,00€/mq</i> | Stima iniziale <u>€ 52 578,00</u> |
| TIPOLOGIA | <i>1</i> | |
| VETUSTA' | <i>0,8</i> | -23,00 € |
| PIANO | <i>1</i> | 0,00 € |
| FINITURE | <i>1</i> | 0,00 € |
| MANUTENZIONE | <i>0,9</i> | -11,50 € |
| SERVIZI IGIENICI | <i>0,9</i> | -11,50 € |
| RISCALDAMENTO | <i>0,90</i> | -11,50 € |
| INFISSI EST | <i>0,80</i> | -23,00 € |

APPLICAZIONE PUNTI DI MERITO

| | | |
|--------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| FINISTRATURE | 0,9 | -11,50 € |
| SPAZI COMUNI | 1 | 0,00 € |
| PARCHEGGIO COMUNE | 0,90 | -11,50 € |
| ESPOSIZIONE | 0,80 | -23,00 € |
| STATO LOCATIVO | 1 | 0,00 € |
| Valore Finale | 1023,50 € | |
| | mq45,72 1023,50€/mq | Stima finale <u>€46 794,42</u> |

Da ciò il valore dell' immobile in Comune di Cremona, via Genala n. 55, distinto dal mapp. 579 al sub 511 foglio 88 Catasto fabbricati di Cremona è **€46 794,42** arrotondato a **€ 46 500,00**

12) APPARTAMENTO CON CANTINA INDIVIDUATO foglio 88 mappale 579 sub 512

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Cremona – Codice D150 – Provincia di Cremona
579 sub. 512, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita € 278,89
Indirizzo via FRANCESCO GENALA 55 Piano INTERRATO-SECONDO.

Trattasi di appartamento situato al piano terra e di cantina posta al piano interrato

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/1

COERENZE APPARTAMENTO: A **Nord** in parte muro divisorio con mapp 579/513 poi vuoto su app 579, **ad Est** vuoto su via Genala **a Sud** muro divisorio e con mapp 579/511, **ad Ovest** ballatoio comune mapp 578/502

COERENZE CANTINA: A **Nord** vano comune mapp 579/502 **ad Est** muro divisorio sub 504 **a Sud** verso Terrapieno, **ad Ovest** muro divisorio sub 514

| Comune di Cremona F88 Mapp 579 sub 512 | | | | | | |
|---|-------|---------------------|-------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Abitazione | T | Sup.Vani Principali | 44,64 | 100% | 44,64 | 46,92 |
| Terrazza | T | | 0 | 50% | 0,00 | |
| Cantina | - | | 4,16 | 50% | 2,08 | |
| Cortile | T | | 0 | 10% | 0,00 | |

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di civile abitazione sito al piano secondo, costituito da ingresso in zona soggiorno/ cucina, una camera da letto matrimoniale, 1 bagno, E' annessa all' appartamento una cantina al piano interrato. L' altezza interna dei locali è variabile in quanto i locali sono dotati di tetto a vista con una altezza variabile; l'altezza media comunque li rende abitabili(2,90) m per l' appartamento e 2,40 m per la cantina. L' appartamento si presenta finito in ogni sua parte, attualmente è affittato, la sua distribuzione interna risulta essere ben studiata. E' caratterizzato da pavimentazioni interne in piastrelle di monocottura 30x30 cm posate in diagonale con zoccolino in legno per la zona giorno e per la zona notte . Il bagno (completo di accessori doccia, bidet, lavabo e water in ceramica bianca) ha rivestimenti in piastrelle di ceramica dal formato comune sino ad un'altezza di 2,20 m ca. Le soglie ed i davanzali sono in marmo. Le porte interne sono in laminato di legno tamburate color Noce con ferramenta in metallo color ottone lucido. L'appartamento è dotato di portoncino di ingresso blindato e da serramenti esterni in legno dotati di zanzariere, con ante esterne ad azione manuale. L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia interna nella zona della cucina, e radiatori interni in alluminio verniciato regolati da un termostato interno. L'appartamento è fornito di sanitari a terra marca comune completi di rubinetterie. L'impianto elettrico è sottotraccia, è completo ed è presente il citofono ad apertura della porta di ingresso principale al piano terra. Non è dotato di impianto di raffrescamento, né di impianto antintrusione. All'unità abitativa è annessa cantina ubicata al piano interrato dotata d'impianto elettrico esterno

SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) l'immobile oggetto di procedura è libero

STIMA VALORE DI MERCATO

L'immobile si ritiene essere abbastanza appetibile in relazione alle sue caratteristiche ubicazionali, di destinazione, di finiture, di dotazioni impiantistiche.

APPLICAZIONE PUNTI DI MERITO

| | | |
|--------------------------|----------------------------------|---|
| Consistenza | <i>mq 46,92x 1150,00€/mq</i> | Stima iniziale <u>€ 53958,00</u> |
| TIPOLOGIA | <i>1</i> | |
| VETUSTA' | <i>0,9</i> | -11,50 € |
| PIANO | <i>1,1</i> | 11,50 € |
| FINITURE | <i>1</i> | 0,00 € |
| MANUTENZIONE | <i>1</i> | 0,00 € |
| SERVIZI IGIENICI | <i>1</i> | 0,00 € |
| RISCALDAMENTO | <i>1</i> | 0,00 € |
| INFISSI EST | <i>1</i> | 0,00 € |
| FINISTRATURE | <i>0,9</i> | -11,50 € |
| SPAZI COMUNI | <i>1</i> | 0,00 € |
| PARCHEGGIO COMUNE | <i>0,8</i> | -23,00 € |
| ESPOSIZIONE | <i>0,9</i> | -11,50 € |
| STATO LOCATIVO | <i>0,8</i> | -23,00 € |
| Valore Finale | <i>1081,00 €</i> | |
| | <i>mq 46,92 1081,00€/mq</i> | Stima finale <u>€50 720,52</u> |

Da ciò il valore dell'immobile in Comune di Cremona, via Genala n. 55, distinto dal mapp. 579 al sub 512 foglio 88 Catasto fabbricati di Cremona è **€50 720,52** arrotondato a **€ 50 500,00**

13) APPARTAMENTO CON CANTINA INDIVIDUATO foglio 88 mappale 579 sub 513

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Cremona – Codice D150 – Provincia di Cremona

579 sub. 513, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita €464,81
Indirizzo via FRANCESCO GENALA 55 **Piano** INTERRATO-SECONDO.

Trattasi di appartamento situato al piano primo e di cantina posta al piano interrato

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/1

COERENZE APPARTAMENTO: **A Nord prima** muro divisorio su mappale 574 poi con mappale 575, **ad Est** vuoto su via Genala **a Sud** muro divisorio con 579/512, **ad Ovest** prima su ballatoio comune mapp 578/502 poi su vano scala comune 579/502

COERENZE CANTINA: **A Nord** su vano comune mapp 579/502, **ad Est** su muro divisorio sub 516 **a Sud** su muro divisorio sub 511, **ad Ovest** su muro divisorio sub 510

| Comune di Cremona F88 Mapp 579 sub 512 | | | | | | |
|--|-------|---------------------|-------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Ufficio | T | Sup.Vani Principali | 75,00 | 100% | 75,00 | 77,45 |
| Terrazza | T | | 0 | 50% | 0,00 | |
| Cantina | - | | 4,50 | 50% | 2,25 | |
| Cortile | T | | 0 | 10% | 0,00 | |

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di civile abitazione sito al piano Secondo, costituito da ingresso in zona soggiorno, cucina, due camera da letto di cui una matrimoniale, 1 bagno. E' annessa all' appartamento una cantina al piano interrato. L' altezza interna dei locali è di 2,70 m per l' appartamento e 2,40 m per la cantina. L' appartamento si presenta finito in ogni sua parte, attualmente è affittato, la sua distribuzione interna risulta essere ben studiata. E' caratterizzato da pavimentazioni interne in piastrelle di monocottura 30x30 cm posate in diagonale con zoccolino in legno per la zona giorno e per la zona notte . Il

bagno (completo di accessori doccia, bidet, lavabo e water in ceramica bianca) ha rivestimenti in piastrelle di ceramica dal formato comune sino ad un'altezza di 2,20 m ca. Le soglie ed i davanzali sono in marmo. Le porte interne sono in laminato di legno tamburate color Noce con ferramenta in metallo color ottone lucido. L'appartamento è dotato di portoncino di ingresso blindato e da serramenti esterni in legno dotati di zanzariere, con ante esterne ad azione manuale. L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia interna nella zona della cucina, e radiatori interni in alluminio verniciato regolati da un termostato interno. L'appartamento è fornito di sanitari a terra marca comune completi di rubinetterie. L'impianto elettrico è sottotraccia, è completo ed è presente il citofono ad apertura della porta di ingresso principale al piano terra. Non è dotato di impianto di raffrescamento, né di impianto antintrusione. All'unità abitativa è annessa cantina ubicata al piano interrato dotata d'impianto elettrico esterno.

SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) l'immobile oggetto di procedura è locato. Il sig. ra [REDACTED] [REDACTED] ha stipulato un contratto di locazione (registrato a Cremona il 26/03/2013 n. 834 SERIE 3) e ci risiede; scadenza contrattuale 28/02/2017.

STIMA VALORE DI MERCATO

L'immobile si ritiene essere abbastanza appetibile in relazione alle sue caratteristiche ubicazionali, di destinazione, di finiture, di dotazioni impiantistiche e soprattutto dalla dimensione generosa e la presenza di una bella terrazza esclusiva

APPLICAZIONE PUNTI DI MERITO

| Consistenza | <i>mq 77,45x 1150,00€/mq</i> | Stima iniziale <u>€ 89067,50</u> |
|-------------------------|----------------------------------|---|
| TIPOLOGIA | <i>1</i> | |
| VETUSTA' | <i>0,9</i> | -11,50 € |
| PIANO | <i>1</i> | 0,00 € |
| FINITURE | <i>0,80</i> | -23,00 € |
| MANUTENZIONE | <i>0,9</i> | -11,50 € |
| SERVIZI IGIENICI | <i>0,9</i> | -11,50 € |
| RISCALDAMENTO | <i>0,9</i> | -11,50 € |
| INFISSI EST | <i>1</i> | 0,00 € |

APPLICAZIONE PUNTI DI MERITO

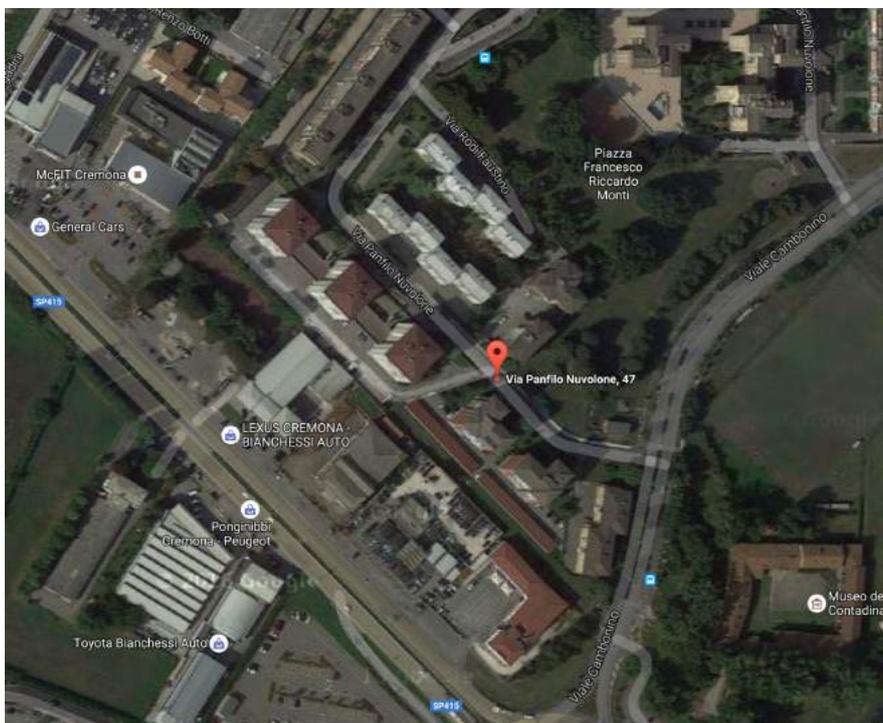
| | | |
|--------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| FINISTRATURE | 0,9 | -11,50 € |
| SPAZI COMUNI | 0,9 | -11,50 € |
| PARCHEGGIO COMUNE | 0,8 | -23,00 € |
| ESPOSIZIONE | 0,9 | -11,50 € |
| STATO LOCATIVO | 0,8 | -23,00 € |
| Valore Finale | 1000,50 € | |
| | mq 77,45 1000,50€/mq | Stima finale € <u>77450,00</u> |

Da ciò il valore dell' immobile in Comune di Cremona, via Genala n. 55, distinto dal mapp. 579 al sub 513 foglio 88 Catasto fabbricati di Cremona è **€77450,00** arrotondato a **€ 77 000,00**

Appartamento con garage, in Comune di Cremona – via Panfilo Nuvolone num 45/47 distinti al catasto fabbricati, foglio 22, particella 305 Sub 59 e foglio 22, particella 305 Sub 148

INDIVIDUAZIONE DEL BENE PERITATO

Il condominio, comprendente parte degli immobili di proprietà della società ██████████ ██████████, è situato in via Panfilo Nuvolone 45/47, a circa 2 km da Piazza del Duomo, in Cremona, quindi in zona periferica della città, dotata di servizi tecnologici. Il centro della città ed ai principali uffici pubblici sono raggiungibili facilmente con mezzi di trasporto leggeri. La zona nasce come periferia del centro abitato al di là del ring costituito dalla tangenziale. Queste lottizzazioni nascono nelle intenzioni dell'urbanista come immediata frettolosa risposta alla crescente domanda di residenze alla portata degli operai; nascono così tra la fine degli anni settanta e tutti gli anni ottanta Cremona interi quartieri come Maristella; quartiere Zaist; quartiere Cambonino (quartiere dove si trova l'immobile). L'immobile oggetto si stima rappresenta il tipico esempio di questa tipologia di residenza in quanto si trova in un complesso residenziale a torre comprensivo di molte altre unità immobiliari. Recentemente in zona si è insediato una grossa realtà commerciale che ha dato nuova linfa alla zona che beneficia da sempre tra l'altro della vicinanza di una scuola superiore di grande impatto, così come recentemente l'insediamento di un distaccamento di polo universitario di prima fascia



L'edificio condominiale costituito da un unico stabile composto da tre torri edificato tra la fine degli anni settanta e i primi anni ottanta nasce per soddisfare le necessità di residenze di tipo popolare. L'immobile si affaccia su via Panfilo Nuvolone al civico 45/47 ; lo sviluppo dell'immobile che è composto da tre torri unite da un corpo al piano terra che ospita gli spazi destinati a servizi. L'immobile si sviluppa in verticale ed ogni torre è servita da un vano scala con ascensore . Su ogni piano di ogni torre trovano spazio num quattro unità residenziali, mentre al piano terra oltre che all'ingresso si trovano le cantine di servizio alle abitazioni così come i box.

DIRITTI REALI E PROVENIENZA

- Garage distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 22 mappale 305 sub 59 proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] .
- Appartamento distinto al NCEU Sez. Catasto Fabbricati, foglio 22 mappale 305 sub 148 proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] .

ATTO di acquisto numero repertorio 2959 n raccolta 458 del 21/11/1977 stipulato nello studio del dott. Virgilio Rizzi (acquisizione diritto di superficie)

ATTO di variazione per alienazione numero repertorio 42478 n raccolta 18472 del 27/05/2004 stipulato nello studio del dott. Ponti Umberto

REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIA



Città esistente da riqualificare (CER)

- CER.1 - Ambiti di prima espansione (art.23)
- CER.2 - Ambiti di seconda espansione (art.24)
- CER.3 - Ambiti delle frazioni (art.25)
- CER.4 - Ambiti produttivi consolidati (art.26)
- CER.5 - Ambiti misti (art.27)
- CER.6 - Ambiti del commercio strutturato (art.28)
- CER.7 - Ambito portuale (art.29)
- CER.8 - Ambiti specialistici (art.30)
- Pianificazione attuativa previgente (art.31)

CER.2 – Ambiti di seconda espansione

“Gli ambiti CER.2 individuano le parti urbane esterne agli ambiti della città storica, localizzate nella tav. 3.3. (Carta della conformazione del regime dei suoli e della classificazione delle aree agricole) e generate da processi d’espansione “per aggiunta” della città ottocentesca e primo/novecentesca e “per addizione” generata dagli strumenti urbanistici del dopoguerra; tali ambiti ricadono, ai sensi dell’art. 10, c. 1, lett. a) della Lr. 12/2005, nel tessuto urbano consolidato”

AMBITO EDILIZIO

Gli immobili oggetto della presente stima sono stati edificati in forza dei seguenti **titoli autorizzativi** dal

IMMOBILI AL MAPP 305

- Licenza edilizia originaria n 72/A/1976
- Concessione edilizia n 206/B/1977
- Concessione edilizia n 110/B/1979
- Concessione edilizia n 510/B/1979
- Dichiarazione di Abitabilità rilasciata in data 17/7/1980 n 13784

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Appartamento foglio 22 mappale 305 sub 148 : per l’unità immobiliare oggetto di stima è stato predisposto l’Attestato di Prestazione Energetica identificativo **Ape 1903600052211** prodotto in data 19/02/2011 dall’arch Bresciani Gianluca Classe energetica **G 249,68 kWh/mq anno**

Garage foglio 22 mappale 305 sub 59 : per l’unità immobiliare oggetto di stima non risulta essere necessaria la produzione dell’Attestato di Prestazione Energetica .

CORRISPONDENZA DEGLI IMMOBILI CON LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Dall’analisi della corrispondenza con la documentazione di tipo catastale si rileva:
INTESTATARI CATASTALI:

– **la congruenza** degli intestatari catastali con le risultanze dei registri immobiliari;

DIMOSTRAZIONE SUBALTERNI: :

– **Appartamento foglio 22 mappale 305 sub 148** ;

Immobilabile individuato al piano T-4 ; **Impossibile verifica conformità in quanto locale occupato e non possibile la visione**

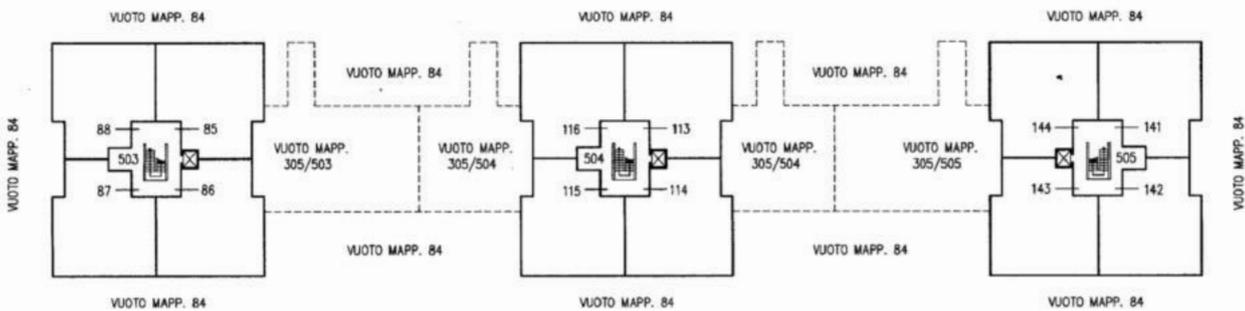
- Appartamento foglio 22 mappale 305 sub 59:

Immobilabile individuato al piano T; **Impossibile verifica conformità in quanto locale occupato e non possibile la visione**

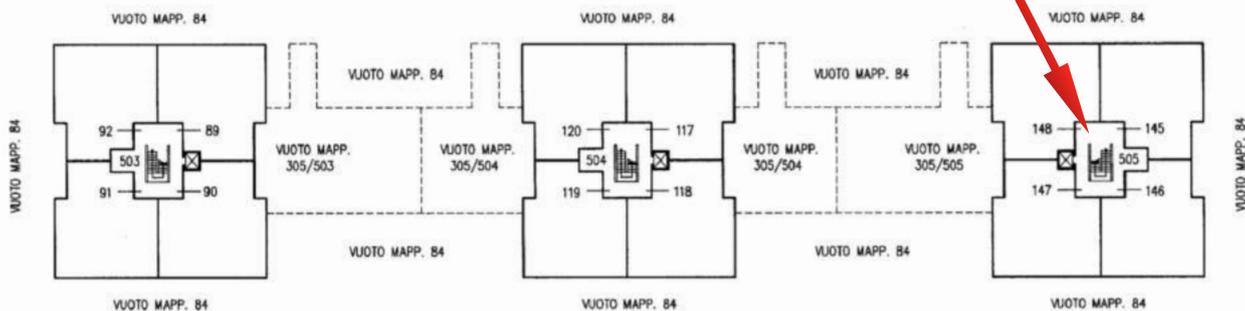
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

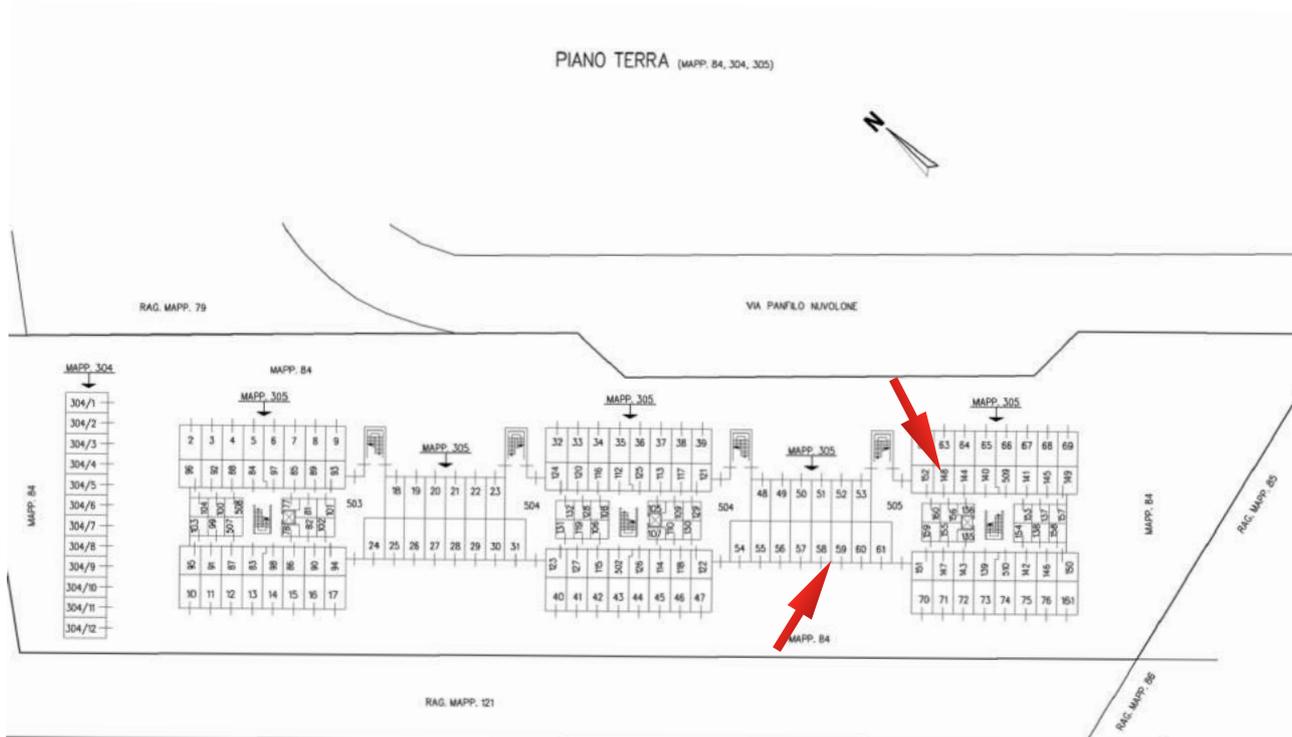


PIANO TERZO (MAPP. 305)



PIANO QUARTO (MAPP. 305)





CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI, LORO DESCRIZIONE E STIMA

In funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali dei beni si ritiene che il più probabile profilo di acquirente sia l' utilizzatore diretto.

Ai fini estimativi il valore di vendita è stato determinato utilizzando il metodo per punti di merito che consiste nell'elaborare delle quotazioni ponderate derivate da diverse fonti, per gli immobili in esame, ed apportando delle "correzioni" attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi. Tale metodo è stato scelto dalla sottoscritta rispetto al metodo di stima in base al valore di mercato per la mancanza di valori al metro quadro dovute alle pressoché inesistenti contrattazioni nella zona di beni simili negli ultimi tempi. La sottoscritta sottolinea come, ormai da tempo, la contingenza economica attuale continui a determinare una generale contrazione importante delle compravendite.

Da fonti di riferimento quali:

- Osservatorio Immobiliare OMI dell'agenzia del territorio, secondo semestre 2013, Pieve d'Olmì, Zona centrale/INTERO TERRITORIO URBANO, Zona B1, microzona 1;

- Ufficio studi immobiliare.it;
 - Fonti dirette in loco;
 - Siti web di settore;
- si è potuto raffrontare questi valori e calcolare così un prezzo medio ponderato desunto dai valori minimi e massimi di mercato immobiliare, corrispondente ad € **650,00 /mq**

APPARTAMENTO CON CANTINA INDIVIDUATO foglio22 mappale 305 sub 148

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Cremona – Codice D150 – Provincia di Cremona

305 sub. 148, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 419,62
Indirizzo via PANFILO NUVOLONE 47 **Piano** TERRA-QUARTO.

Trattasi di appartamento situato al piano Quarto e di cantina posta al piano terra

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] , proprietà per 1/1

COERENZE APPARTAMENTO: **A Nord** vuoto su mapp 84 , **ad Est** prima meta muro divisorio sub 145 poi parti comuni sub 505 **a Sud** prima meta muro divisorio sub 147 poi parti comuni sub 505 **ad Ovest** vuoto su mapp 305 sub 505 poi vuoto su mappare 84

COERENZE CANTINA: **A Nord** vano comune mapp 63 **ad Est** muro divisorio sub144 **a Sud** sub comune 505 , **ad Ovest** muro divisorio sub 152

| Comune di Cremona F22 Mapp 305 sub 148 | | | | | | |
|---|-------|---------------------|-------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| abitazione | T | Sup.Vani Principali | 90,83 | 100% | 90,83 | 95,28 |
| Terrazza balcone | T | | 3,91 | 50% | 1,96 | |
| Cantina | - | | 4,58 | 50% | 2,29 | |
| Cortile | T | | 0 | 10% | 0,00 | |

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di civile abitazione sito al piano quarto , costituito da ingresso in zona soggiorno, cucina, due camere da letto di cui una matrimoniale, 1 bagno e due locali adibiti a ripostiglio e balcone esclusivo; E' annessa all' appartamento una cantina pertinenziale al piano terra. L' altezza interna dei locali è(2,70) m per l' appartamento e 2,70 m per la cantina.

SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) l' immobile oggetto di procedura è affidato dalla [REDACTED] ad un [REDACTED] [REDACTED]

STIMA VALORE DI MERCATO

L' immobile si ritiene essere non molto appetibile in relazione alle sue caratteristiche ubicazionali, di destinazione, di finiture, di dotazioni impiantistiche; inoltre l' assegnazione della cooperativa al socio renderà di fatto molto complicata l' alienazione del bene al di fuori del socio stesso che ne beneficia.

APPLICAZIONE PUNTI DI MERITO

| | | |
|--------------------------|--------------------------------------|--|
| Consistenza | <i>mq 95,28</i> <i>650,00€/mq</i> | Stima iniziale <u>€ 61 932,00</u> |
| TIPOLOGIA | <i>1</i> | |
| VETUSTA' | <i>0,9</i> | -6,50 € |
| PIANO | <i>0,8</i> | -13,00 € |
| FINITURE | <i>0,85</i> | -9,75 € |
| MANUTENZIONE | <i>0,80</i> | -13,00 € |
| SERVIZI IGIENICI | <i>0,8</i> | -13,00 € |
| RISCALDAMENTO | <i>0,8</i> | -13,00 € |
| INFISSI EST | <i>0,8</i> | -13,00 € |
| FINISTRATURE | <i>0,8</i> | -13,00 € |
| SPAZI COMUNI | <i>1</i> | 0,00 € |
| PARCHEGGIO COMUNE | <i>1</i> | 0,00 € |
| ESPOSIZIONE | <i>0,9</i> | -6,50 € |
| STATO LOCATIVO | <i>0</i> | -65,00 € |
| Valore Finale | | 484,25 € |
| | <i>mq 95,28</i> <i>484,00€/mq</i> | Stima finale <u>€46 115,00</u> |

da ciò il valore dell' immobile in Comune di Cremona, via Panfilo Nuvolone 47, distinto dal mapp. 305 al sub 148 foglio 22 Catasto fabbricati di Cremona è **€46 115,00** arrotondato a **€45 000,00** (***è da considerarsi molto penalizzante la presenza del socio come fruitore del bene***)

2) AUTORIMESSA INDIVIDUATA foglio22 mappale 305 sub 59

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Cremona – Codice D150 – Provincia di Cremona

Catasto fabbricati, Sezione urbana NCT, foglio 22 particella 305 sub 59
Categoria C/6 , Classe 43, Consistenza 12 mq, Rendita € 45,24 , Indirizzo via Panfilo Nuvolone 45/47

Trattasi di Garage situato al piano Terra

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] . [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

COERENZE Box :

Box: **A Nord** a meta muro mappale 724 , **ad Est** a meta muro mappale 926 sub 501 **a Sud** con cortile comune mappare 1312 , **ad Ovest** con cortile mapp 1312

| Comune di Cremona F22 Mapp 305 sub 59 | | | | | | |
|---------------------------------------|-------|----------------------|----|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Garage | T | Sup. Vani Principali | 12 | 100% | 12,00 | 12,00 |

DESCRIZIONE

L' autorimessa si presenta finita in ogni sua parte. E' caratterizzata da pavimentazioni interne in calcestruzzo, pareti in muratura intonacate e tinteggiate. L' autorimessa è dotata di basculante metallica ad apertura manuale. E' dotata di impianto elettrico esterno.

SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) l' immobile oggetto di procedura è affidato dalla [REDACTED] ad un [REDACTED] [REDACTED]

STIMA VALORE DI MERCATO

L' immobile si ritiene essere non molto appetibile in relazione alle sue caratteristiche ubicazionali, di destinazione, di finiture, di dotazioni impiantistiche; inoltre l' assegnazione della [REDACTED] al socio [REDACTED] di fatto

molto complicata l'alienazione del bene al di fuori del [REDACTED] stesso che ne beneficia

| Comune di Cremona STIMA VAOLRE DI MERCATO F22 MAPP 305 SUB 59 | | | | | | |
|---|-------|---------------------|----|--|--|----------------|
| DESTINAZIONE | Piano | Destinazione Locali | Mq | | | VALORE A CORPO |
| Garage | T | | 12 | | | 4000,00 € |

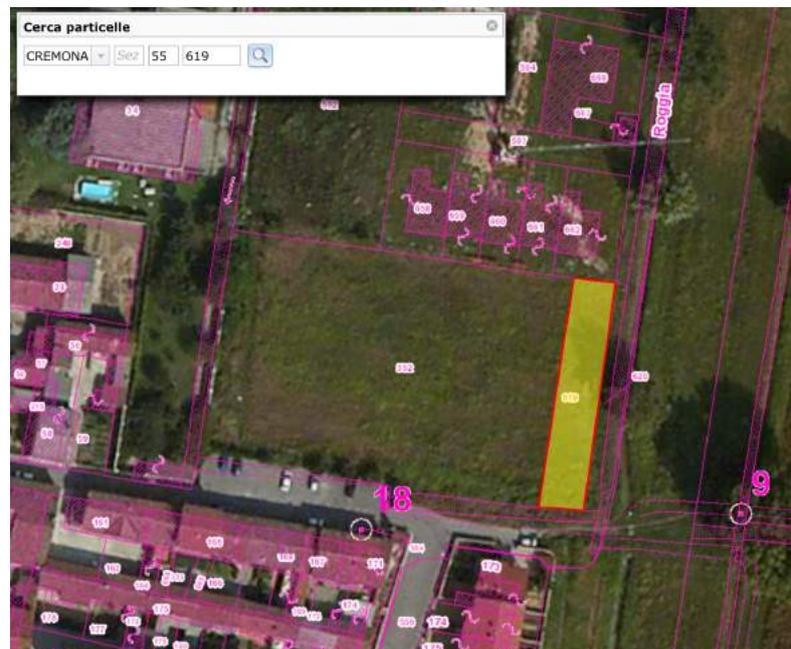
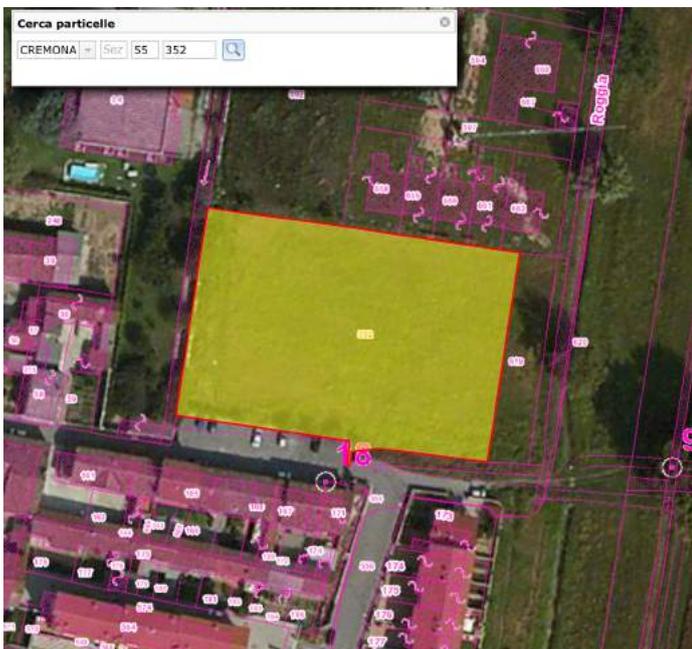
Da ciò il valore dell' immobile in Comune di Cremona, via Panfilo Nuvolone 47, distinto dal mapp. 305 al sub 59 foglio 22 Catasto fabbricati di Cremona è **€ 4 000,00 (è da considerarsi molto penalizzante la presenza del socio come fruitore del bene)**

Aree Semitativo Irriguo distinte al comune di CREMONA al foglio 55 mappali 352_619

INDIVIDUAZIONE DEL BENE PERITATO

Trattasi di terreno residenziale edificabile nel comune di Cremona, accessibile dal prolungamento della via Torchio, in zona San Felice . Ha giacitura piana ed attualmente risulta essere non delimitato. E' ubicato in zona ovest dell'abitato di san Felice quartiere di Cremona in zona a confine con l'edificato. Catastralmente il terreno è già stato frazionato così come previsto dal progetto.

Come si evince dalle immagini il terreno sembra essere ne coltivato ne occupato.



DIRITTI REALI E PROVENIENZA

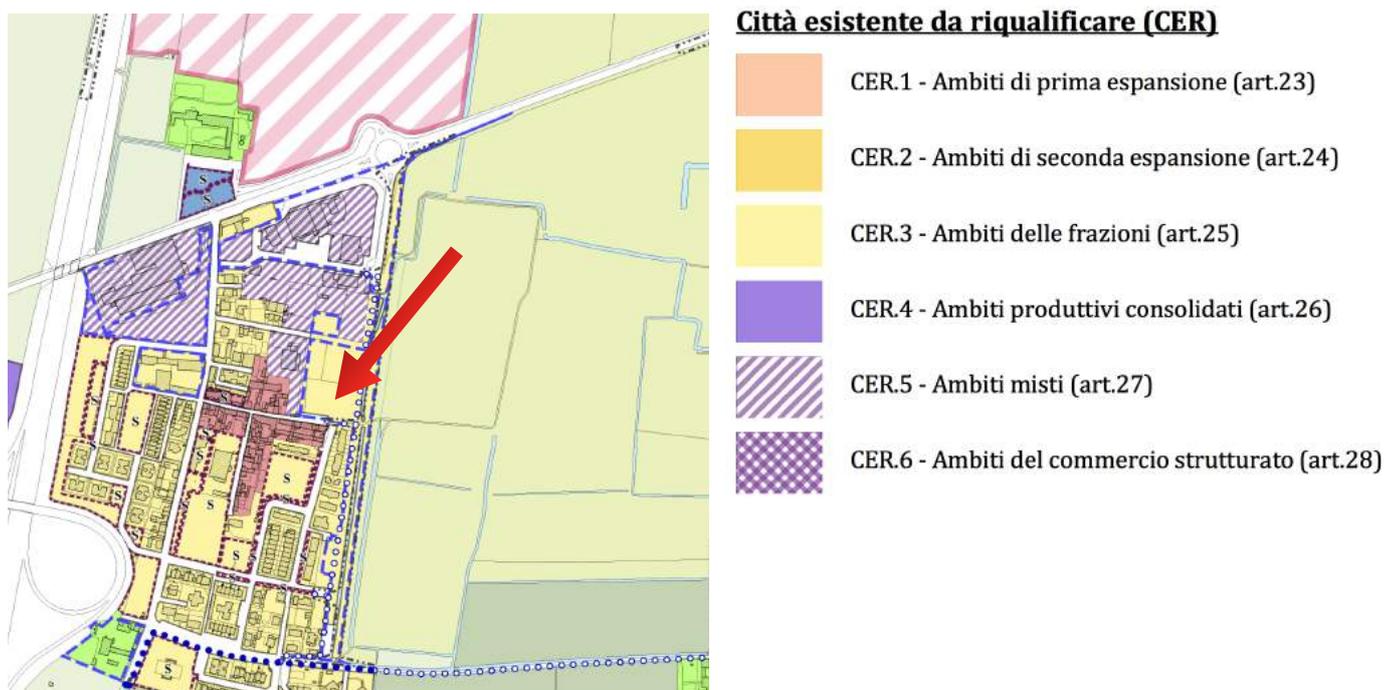
- Terreno distinto al NCEU Sez. Catasto Terreni foglio 55 mappale 352 proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] .
- Terreno distinto al NCEU Sez. Catasto Terreni foglio 55 mappale 619 proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] .

PROVENIENZA:

- ATTO di acquisto numero repertorio 47297 n raccolta 22267 del 25 /06/2010 stipulato nello studio del dott. Ponti Umberto

REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIA

La presente perizia di stima costituito da un lotto di terreno pianeggiante di forma pressoché rettangolare sito in zona San Felice del Comune di Cremona circa 4 km dal centro de capoluogo collegamento con capoluogo. Il terreno accessibile dalla pubblica via torchio E dal torchio cieco della via casella che lo costeggiano il lato sud al di sotto della quale esistono tutti necessari servizi tecnologici.



CER.3 – Ambiti delle frazioni

Gli ambiti CER.3 individuano le parti del tessuto urbano, localizzate nella tav. 3.3. (Carta della conformazione del regime dei suoli e della classificazione delle aree agricole), densificatesi a partire dagli anni cinquanta/sessanta e i cui caratteri principali sono rappresentati dalla discontinuità dai quartieri di completamento o dai nuclei d'antica formazione e dal contesto formato da ambiti agricoli; tali ambiti ricadono, ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. a) della Lr. 12/2005, nel tessuto urbano consolidato.

Si rilascia il certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili descritti nella domanda.

Le aree interessate sono comprese nelle zone sotto indicate individuate dal vigente **Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)** approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n.13 del 02.03.2009 e pubblicato sul BURL della Regione Lombardia n.15 Serie Inserzioni e Concorsi del 15.04.2009.

DOCUMENTO DI PIANO

SISTEMA INSEDIATIVO E DEI SERVIZI

Aree strategici

I mappali 288 - 352 fg 55 ricadono nell'areale strategico A. S. 11 "San Felice" Polo della produzione e della logistica

Ambiti di trasformazione

Il mappali 288 - 352 fg 55 ricadono nell'ambito di trasformazione della rigenerazione urbana 11.2 Ambito PII San Felice – Scheda AS 11 delle Schede Guida Ambiti di Trasformazione

SISTEMA AMBIENTALE

Il mappale 288 fg 55 in parte ricade nell'ambito con funzione ecologica-ambientale – Indicazioni di massima delle dotazioni di verde con valenza ambientale, da reperire negli ambiti di trasformazione

Il mappale 288 fg 55 in parte è interessato dal percorso ciclabile a scala urbana di progetto

SISTEMA DELLA MOBILITA'

Il mappale 288 fg 55 in parte è interessato dal sistema delle ciclovie – percorsi ciclabili in previsione - V7 Interquartiere est San Felice

Cremona 9 Giugno 2010

N. Prot. Gen.

N. Prot. int. 232 – 10

Oggetto: Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 06 giugno 2001 n.380. Immobile ed area identificato al FG. 55 Mapp.288-352.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Cremona – Codice D150 – Provincia di Cremona

MAPPALE 352

– **Catasto terreni, foglio 55 particella 352** , **Qualità Sem.irriguo** , **Superficie mq 4140,00**
R.A.=€ 47,04;

Intestazione: [REDACTED] . [REDACTED] , proprietà per 1/1

MAPPALE 619

– **Catasto terreni, foglio 12 particella 619** , **Qualità Sem.irriguo** , **Superficie mq 395,00**
R.A.=€ 4,49;

Intestazione: [REDACTED] . [REDACTED] , proprietà per 1/1

Situazioni Locative e Servitù

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) il terreno oggetto di procedura non è locato, è libero da persone e da cose.

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI, LORO DESCRIZIONE E STIMA.

In funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali dei beni si ritiene che il più probabile profilo di acquirente sia:

– l'imprenditore del settore immobiliare che acquista il terreno, costruisce il condominio previsto, porta a termine le opere di urbanizzazione previste e gli impegni del piano di lottizzazione, e vende le singole unità abitative.

Il terreno ha superficie catastale pari a mq **4535,00**. con un massimo di SIp edificabile in convenzione di 1692,00 mq

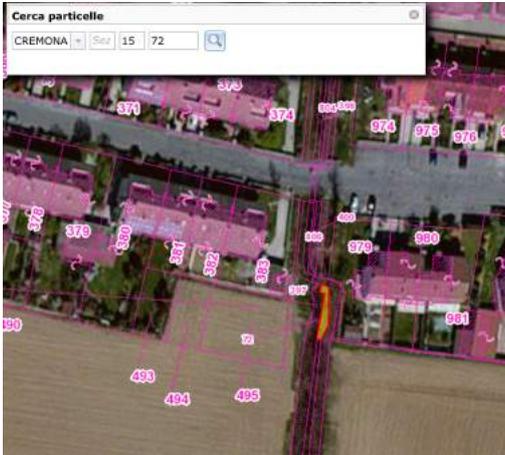
Ipotizzando di poter realizzare al finito un realizzo di vendita di 1700€/mq con un costo di €/mq 1200,00 comprensivo di progettazione e oneri ; togliendo l'utile dell'operazione si arriva ad un prezzo medio al mq per l'acquisizione del terreno intorno ai € **115,50** mq

Il metodo di stima è stato quello di moltiplicare il prezzo unitario medio commerciale per terreni edificabili in zona una cifra di € **115,50** mq/ per la superficie del terreno:

– Calcolo valore dell'area: **4535,00** * 115,50 € = **523 792,50** € arrotondato a **522 500,00** €

Aree Bosco Misto distinte al comune di CREMONA al foglio 15 mappale 72

Trattatasi di piccola porzione di roggia ; reminiscenza di lottizzazione terminata in zona periferica della Ditta [REDACTED]



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune di Cremona – Codice D150 – Provincia di Cremona

MAPPALE 72

– Catasto terreni, foglio 15 particella 72 , Qualità Bosco Misto , Superficie mq 26,00
R.A.=€ 0.01;

Intestazione: [REDACTED] . [REDACTED] ,
proprietà per 1000/1000

Congruenza catastale Verificata

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di terreni di risulta a seguito di lottizzazione in Comune di Cremona

METODOLOGIA VALUTATIVA E STIMA

Il sottoscritto, tenuto conto della particolarità degli immobili, sottolinea che questi sfuggono ai normali criteri di mercato sia per la scarsa contrattazione, sia per la particolarità del bene stesso (estremamente ridotti in termini di superficie) rivestendo quindi un unico scarsissimo interesse commerciale come area di possibile pertinenza di edifici esistenti limitrofi. Inoltre dato il limitato

numero di terrene con queste caratteristiche, è difficile che i medesimi vengano alienati e pertanto la materia di comparazione è scarsa se non nulla. il sottoscritto ritiene congruo attribuire il valore al mq attribuito da vari comuni in zona per le are simili ovvero € 19,00/mq da cui:

$$\text{mq } 26,00 \times \text{€ } 19/\text{mq} = \text{€ } 494,00$$

il valore del lotto di terreno in Comune di Cremona , distinto Foglio 15 mappale 72 è € 500,00

A) IMMOBILI IN COMUNE DI MALAGNINO (CR):

Villette a schiera con autorimesse in Comune di Malagnino distinti al foglio ,4 mappali 1095 sub 501-502 ;1098 sub 501-502;1099 sub 501-502;1100 sub 501-502

INDIVIDUAZIONE DEL BENE PERITATO

Trattasi di num 7 ville in parte terminate ed altre completamente terminate ed abitate in comune di malagnino via Enrico Fermi composte da casa su due piani e box di pertinenza facenti parti del piano di lottizzazione in corso ai confini del centro abitato di Malagnino sulla via Postumma. Il Comune di Malagnino è dotato di uffici pubblici e di pubblico servizio raggiungibili facilmente anche a piedi; la zona offre parcheggi sufficienti ai residenti ed è dotata di servizi tecnologici.



DIRITTI REALI E PROVENIENZA

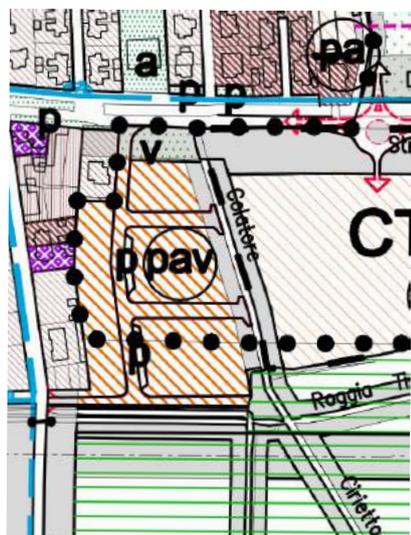
Proprietà per la quota di 1/1 [redacted] [redacted] cf [redacted].

La [redacted] [redacted] risulta assegnataria del lotto di terreno a seguito di determina n 78 in data 19-11-2010 nella zona determinata "Dossetto"

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

AMBITO EDILIZIO

Comune di Malagnino – Codice E843– Provincia di Cremona



- AER Ambito storico ex-agricolo di recupero-art.15
 - AS Ambito storico per attrezzature-art.16
 - B1 Ambito residenziale di vecchio impianto-art.17
 - B1R Ambito residenziale ex-produttivo di recupero-art.18
 - B2 Ambito residenziale di recente impianto-art.19
 - BD1 Ambito commerciale esistente-art.20
 - BD2 Ambito produttivo esistente-art.21
 - BD3 Ambito agricolo-industriale e per attività di prima trasformazione dei prodotti agricoli-art.22
 - BS Ambito urbanizzato per attrezzature urbane-art.23
 - C Ambito residenziale di espansione-art.24
- pav** Piano attuativo vigente
pa Obbligo di piano attuativo da redigere
paie Obbligo di piano attuativo di interesse sovracomunale

AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (C)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni da riservarsi, previa l'opportuna urbanizzazione dei luoghi, all'insediamento di nuove abitazioni.

La destinazione principale è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono le autorimesse, pubbliche o private, e le attività di pubblico interesse, nonché gli studi professionali, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi, né disturbanti, e le attività commerciali e artigianali di servizio alla residenza.

Il Piano di Lottizzazione globale prevede la realizzazione di villette bifamiliari, villette a schiera, il tutto raccordato ed armonizzato da strade (in parte realizzate) ed aree destinata a verde pubblico.

Per altri approfondimenti in ordine all' edificabilità complessiva, nonché agli aspetti rilevanti in ordine all' attuazione del P.L. si rimanda in toto agli elaborati del progetto di P.L. approvato, nonché alla Convenzione allegata depositati agli atti presso il Comune di Malagnino.

REGOLARITÀ' URBANISTICO/EDILIZIA

Gli immobili oggetto della presente stima sono stati edificati in forza dei seguenti titoli autorizzativi

- **Convenzione Lottizzazione** stipulata in studio notaio Ponti Peep 4/10/2011 registrato in data 19/10/2011 al numero 4504
- **Permesso di costruire num 03/2012 del 22/08/2012**
- **Inizio Lavori Lotto 3 del 03/04/2013**
- **Prima DIA in variante a Pdc num 3/2012 del 24/05/2013**
- **Seconda Dia in Variante al Pdc num 3/2012 del 24/02/2014**
- **Inizio lavori Lotto 2 del 24/02/2014**
- **Comunicazione eseguita attività Lotto 2 del 16/12/2014**
- **Comunicazione eseguita attività Lotto 3 del 21/09/2015**

Dopo attenta valutazione delle pratiche edilizie il sotto scritto ha potuto accertare la conformità degli immobili di cui trattasi ai titoli edilizi in possesso della società proprietaria dei beni

CORRISPONDENZA DEGLI IMMOBILI CON LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Dall'analisi della corrispondenza con la documentazione di tipo catastale si rileva:

Dati : Catasto fabbricati, **foglio 4, particella 1095 sub 501, Categoria** In corso di costruzione proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] ; **Conforme (alla fine dei lavori si necessita il nuovo accatastamento delle opere ultimate)**

Catasto fabbricati, **foglio 4, particella 1095 sub 502, Categoria** In corso di costruzione proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] ; **Conforme (alla fine dei lavori si necessita il nuovo accatastamento delle opere ultimate)**

Catasto fabbricati, **foglio 4, particella 1098 sub 501, Categoria** A/2 proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] .**Conforme**

Catasto fabbricati, **foglio 4, particella 1098 sub 502, Categoria** C/6 proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] .**Conforme**

Catasto fabbricati, **foglio 4, particella 1099 sub 501, Categoria** In corso di costruzione proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] ; **Conforme**
Conforme (alla fine dei lavori si necessita il nuovo accatastamento delle opere ultimate)

Catasto fabbricati, **foglio 4, particella 1099 sub 502, Categoria** In corso di costruzione proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] ; **Conforme**
Conforme (alla fine dei lavori si necessita il nuovo accatastamento delle opere ultimate)

Catasto fabbricati, **foglio 4, particella 1100 sub 501, Categoria** A/2 proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] .**Conforme**

Catasto fabbricati, **foglio 4, particella 1100 sub 502, Categoria** C/6 proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] -**Conforme**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dati : Catasto fabbricati, foglio 4, particella 1095 sub 501 non presente

Catasto fabbricati, foglio 4, particella 1095 sub 502 non necessaria

**Catasto fabbricati, foglio 4, particella 1098 sub 501, numero1905600001815
Ace 17/09/2015 Classe B 43,54 KWh/mq anno**

Catasto fabbricati, foglio 4, particella 1098 sub 502, non necessaria

Catasto fabbricati, foglio 4, particella 1099 sub 501 non presente

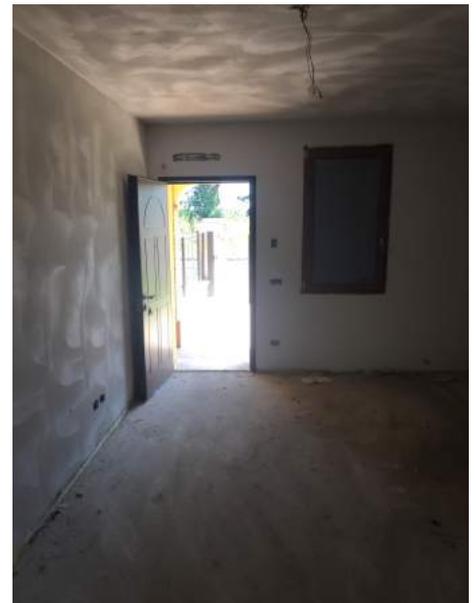
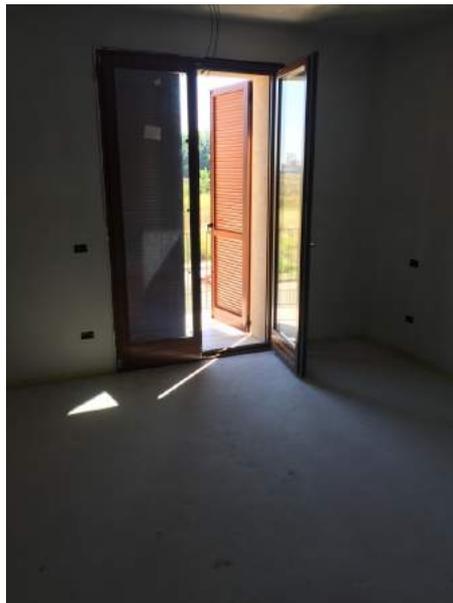
Catasto fabbricati, foglio 4, particella 1099 sub 502 non necessaria

**Catasto fabbricati, foglio 4, particella 1100 sub 501, numero1905600001715
Ace 17/09/2015 Classe B 41,74 KWh/mq anno**

Catasto fabbricati, foglio 4, particella 1100 sub 502, non necessaria

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI, LORO DESCRIZIONE E STIMA

In funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali dei beni si ritiene che il più probabile profilo di acquirente sia l' utilizzatore diretto.

Ai fini estimativi il valore di vendita è stato determinato utilizzando il metodo per punti di merito che consiste nell'elaborare delle quotazioni ponderate derivate da diverse fonti, per gli immobili in esame, ed apportando delle "correzioni" attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi. Tale metodo è stato scelto dalla sottoscritta rispetto al metodo di stima in base al valore di mercato per la mancanza di valori al metro quadro dovute alle pressoché inesistenti contrattazioni nella zona di beni simili negli ultimi tempi. La sottoscritta sottolinea come, ormai da tempo, la contingenza economica attuale

continui a determinare una generale contrazione importante delle compravendite.

Da fonti di riferimento quali:

- Osservatorio Immobiliare OMI dell'agenzia del territorio, secondo semestre 2013, Pieve d'Olmi, Zona centrale/INTERO TERRITORIO URBANO, Zona B1, microzona 1;
- Ufficio studi immobiliare.it;
- Fonti dirette in loco;
- Siti web di settore;

si è potuto raffrontare questi valori e calcolare così un prezzo medio ponderato desunto dai valori minimi e massimi di mercato immobiliare, corrispondente ad **€ 1 350,00 /mq**

.Considerando che il mercato presenta un perdurante "trend" negativo della domanda di investimento nel settore immobiliare nonché gli aspetti derivanti dal fallimento e dalla attuale occupazione dell'immobile, la sottoscritta ritiene, applicando criteri di prudenzialità, di effettuare una riduzione nell'ordine del 15%. E' stato quindi determinato in **€/mq 1.100,00** il più probabile valore arrotondato di mercato.

Residenza in Villa con garage foglio 4, particella 1095 sub 501/502

CONSISTENZA

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Malagnino – Codice E843 – Provincia di Cremona

Catasto fabbricati, Sezione urbana NCT, foglio 4 particella 1095 sub 501/502
Categoria F/3,

Trattasi di Residenza in villa situata al piano TERRA Primo di unità immobiliare su due livelli

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] . con sede in [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

COERENZE APPARTAMENTO:

Villa : A Nord con mappale 1094 , ad Est a confine recinzione 998 con via Enrico Fermi Sud confine recinzione / muro in comune con 1096 p ad Ovest con mappale 115

| Comune di Malagnino F4 Mapp 1095 Sub 501_502 | | | | | | |
|--|-------|---------------------|--------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Villa | T | Sup.Vani Principali | 159,00 | 100% | 159,00 | 205,09 |
| Portico | T | | 16,85 | 35% | 5,90 | |
| Balconi | - | | 18,63 | 30% | 5,59 | |
| Cantina | - | | | 50% | 0,00 | |
| Giardino | T | | 136,00 | 10% | 13,60 | |
| Autorimessa | T | | 35,00 | 60% | 21,00 | |

Trattasi di porzione di villa in linea su due piani collegati da scala interna costituita da soggiorno con portico al piano terra, con cucina, ripostiglio ubicato nel sottoscala, bagno con disimpegno, cantina, ed autorimessa; al piano primo da tre camere (una matrimoniale, e due doppie), un bagno, disimpegno e piccolo ripostiglio. L'altezza interna dei locali sarà al finito di 2,70 m al piano terra ed al piano primo. L'abitazione è dotata di balconi al piano primo lungo il lato Nord e il lato Sud. Sui lati Nord e Sud sono caratterizzate da spazio di

pertinenza adibito a giardino. Sono accessibili dalla strada E.Fermi 8_10 attraverso un accesso pedonale ed uno carraio al civico . L' edificio è stato realizzato con murature portanti verticali in blocchi di laterizio; quelle perimetrali sono coibentate da cappotto esterno. I solai di piano sono in laterocemento, il secondo che copre il piano primo, è piano, in latero cemento con botola con scala per accesso al sottotetto; le gronde sono in legno ed il manto di copertura è realizzato in tegole di calcestruzzo simili ai coppi.

Le abitazioni si presenta al rustico, risulta intonacata internamente ed esternamente; l'impianto idrico sanitario è stato realizzato, non sono stati posati gli apparecchi sanitari; l'impianto di riscaldamento a pavimento con pannelli radianti è stato realizzato, l'impianto elettrico è stato realizzato ma non sono stati montati i frutti e mancante del cablaggio finale. Sono stati montati i controtelai delle porte interne e gli scuri degli infissi esterni; sono stati posti in opera le soglie ed i davanzali solo esterni, non sono stati posati pavimenti e rivestimenti. Gli immobili è stato sono stato tinteggiato internamente ma solo esternamente; le sistemazioni esterne non sono state in parte realizzate, sono state posate le recinzioni . Gli allacciamenti ad acqua, luce e gas non sono stati realizzati.

La loro distribuzione risulta essere ben studiata.

Gli immobili risultano essere in buono stato di conservazione.

SITUAZIONE LOCATIVA E SERVITÙ'

Alla data del sopralluogo (26/08/2016) l'immobile oggetto di procedura non è locato, ne occupato da persone e da cose. Dalle indagini effettuate non emergono servitù passive od attive che si ritiene di sottolineare in sede di stima.

STIMA VALORE DI MERCATO

L' immobile si ritiene essere molto appetibile in relazione alle sue caratteristiche ubicazionali, di destinazione, di finiture, di dotazioni impiantistiche.

STIMA F4 Mapp 1095 Sub 501 502

– Valore reale dell'immobile al termine dei lavori:

Consistenza mq 205,00 x 1.100,00 €/mq = € 225 500,00

Stato Avanzamento Lavori al 28/08/2016s

| situazione al 28/08/2016 | % | Eseguito | % Eseguito |
|---|----------|-----------------|-------------------|
| <i>Scavi per fondazioni</i> | 6 | 100% | 6 |
| <i>Struttura in elevazione, canne e scarichi</i> | 27 | 100% | 27 |
| <i>Copertura</i> | 2 | 100% | 2 |
| <i>Tamponature</i> | 7 | 90% | 6,3 |
| <i>Divisori interni</i> | 5 | 90% | 4,5 |
| <i>Isolamenti ed impermeabilizzazioni</i> | 2 | 90% | 1,8 |
| <i>Impianto idrico sanitario, condutture</i> | 3 | 90% | 2,7 |
| <i>Impianto idrico sanitario, apparecchi sanitari</i> | 2 | 30% | 0,6 |
| <i>Impianto riscaldamento apparecchi riscaldanti</i> | 3 | 80% | 2,4 |
| <i>Impianto riscaldamento condutture</i> | 3 | 90% | |
| <i>Impianto elettrico condutture</i> | 2 | 90% | 1,8 |
| <i>Impianto elettrico fili e frutti</i> | 2 | 30% | 0,6 |
| <i>Serramenti interni</i> | 4 | 30% | 1,2 |
| <i>Serramenti esterni</i> | 6 | 90% | 5,4 |
| <i>Intonaci e rivestimenti esterni</i> | 5 | 100% | 5 |
| <i>Tinteggiature esterne</i> | 1 | 90% | 0,9 |
| <i>Intonaci interni</i> | 5 | 70% | 3,5 |
| <i>Tinteggiature interne</i> | 2 | 0% | 0 |
| <i>Rivestimenti</i> | 2 | 0% | 0 |
| <i>Pavimenti</i> | 7 | 0% | 0 |
| <i>Sistemazioni esterne</i> | 2 | 75% | 1,5 |
| <i>Allacciamenti</i> | 2 | 0% | 0 |
| | 100 | | 73,2 |

– Valore reale F4 Mapp 1095 Sub 501_502 nello stato di fatto in cui si trova:

Consistenza mq 205,00 x 1.100,00 €/mq x 73% = € 165 000,00

Da ciò

– il valore dell'immobile in Malagnino ,via Enrico Fermi 20_22 , distinto F4 Mapp 1095 Sub 501_502 Catasto fabbricati di Malagnino è € 165 000,00

Residenza in Villa con garage foglio 4, particella 1098 sub 501/502CONSISTENZA**INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE**

Comune di Malagnino – Codice E843 – Provincia di Cremona

Catasto fabbricati, Sezione urbana NCT, foglio 4 particella 1098 sub 501
Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 7,5 vani, rendita Catastale 581,01Catasto fabbricati, Sezione urbana NCT, foglio 4 particella 1098 sub 502
Categoria C/6 Classe 43 Consistenza 32 mq , rendita Catastale 52,89

Trattasi di Residenza in villa situata al piano TERRA Primo di unità immobiliare su due livelli

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] . con sede in [REDACTED] , proprietà per 1/1**COERENZE APPARTAMENTO:****Villa** : A Nord con mappale 1099 , ad Est a confine recinzione 998 con via Enrico Fermi Sud confine recinzione 1094 p ad Ovest con mappale 115,126,127,89,84

| Comune di Malagnino F4 Mapp 1098 Sub 501_502 | | | | | | |
|--|-------|---------------------|-------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Villa | T | Sup.Vani Principali | 172 | 100% | 172,00 | 233,39 |
| Portico | T | | 15,58 | 35% | 5,45 | |
| Balconi | - | | 9,45 | 30% | 2,84 | |
| Cantina | - | | | 50% | 0,00 | |
| Giardino | T | | 315 | 10% | 31,50 | |
| Autorimessa | T | | 36 | 60% | 21,60 | |

Trattasi di porzione di villa semi indipendente unita in linea dal solo garage e libero su altri tre lati, su due piani collegati da scala interna costituita da soggiorno con portico al piano terra, con cucina, ripostiglio, bagno con disimpegno, cantina, ed autorimessa; al piano primo da tre camere (una matrimoniale, e due doppie), un bagno, disimpegno e piccolo ripostiglio. L'altezza interna dei locali sarà al finito di 2,70 m al piano terra ed al piano primo. L'abitazione è dotata di balconi al piano primo lungo il lato Est. Sui lati Est Ovest sono caratterizzate da spazio di pertinenza adibito a giardino. Sono accessibili dalla strada e.Fermi 12_14 attraverso un accesso pedonale ed uno

carraio al civico . L'edificio è stato realizzato con murature portanti verticali in blocchi di laterizio; quelle perimetrali sono coibentate da cappotto esterno. I solai di piano sono in laterocemento, il secondo che copre il piano primo, è piano, in latero cemento con botola con scala per accesso al sottotetto; le gronde sono in legno ed il manto di copertura è realizzato in tegole di calcestruzzo simili ai coppi.

Le abitazioni si presenta al rustico, risulta intonacata internamente ed esternamente; l'impianto idrico sanitario è stato realizzato, non sono stati posati gli apparecchi sanitari; l'impianto di riscaldamento a pavimento con pannelli radianti è stato realizzato, l'impianto elettrico è stato realizzato. Sono stati montati i controtelai delle porte interne e gli scuri degli infissi esterni; sono stati posti in opera le soglie ed i davanzali solo esterni, non sono stati posati pavimenti e rivestimenti. Gli immobili è stato sono stato tinteggiato internamente ma solo esternamente; le sistemazioni esterne non sono state in parte realizzate, sono state posate le recinzioni . Gli allacciamenti ad acqua, luce e gas non sono stati realizzati.

La loro distribuzione risulta essere ben studiata.

Gli immobili risultano essere in buono stato di conservazione.

SITUAZIONE LOCATIVA E SERVITÙ'

Alla data del sopralluogo (26/08/2016) l'immobile oggetto di procedura è **occupato da persone risultanti assegnatarie dell'immobile rif** [REDACTED].

STIMA VALORE DI MERCATO

L'immobile si ritiene essere molto appetibile in relazione alle sue caratteristiche ubicazionali, di destinazione, di finiture, di dotazioni impiantistiche; inoltre l'assegnazione della cooperativa al socio renderà di fatto molto complicata l'alienazione del bene al di fuori del socio stesso che ne beneficia.

STIMA immobile F4 Mapp 1098 Sub 501_502

Consistenza mq 233,00 x 1.100,00 €/mq = € 256 300,00

Stato Avanzamento Lavori al 28/08/2016 edificio completato

- il valore dell'immobile in Malagnino ,via Enrico Fermi 12-14 , distinto F4 Mapp 1098 Sub 501_502 Catasto fabbricati di Malagnino è € 256 000,00

Residenza in Villa con garage foglio 4, particella 1099 sub 501/502

CONSISTENZA

Comune di Malagnino – Codice E843 – Provincia di Cremona

Catasto fabbricati, Sezione urbana NCT, foglio 4 particella 1099 sub 501/502
Categoria F/3,

Trattasi di Residenza in villa situata al piano TERRA Primo di unità immobiliare su due livelli

Intestazione: [REDACTED]

proprietà per 1/1

COERENZE APPARTAMENTO:

Villa : A Nord con mappale 1100 , ad Est a confine recinzione 998 con via Enrico Fermi Sud confine recinzione 1098 ad Ovest con mappale 84

| Comune di Malagnino F4 Mapp 1099 Sub 501_502 | | | | | | |
|--|-------|---------------------|--------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Villa | T | Sup.Vani Principali | 148 | 100% | 148,00 | 184,14 |
| Portico | T | | 11,56 | 35% | 4,05 | |
| Balconi | - | | 19,58 | 30% | 5,87 | |
| Cantina | - | | | 50% | 0,00 | |
| Giardino | T | | 125,31 | 10% | 12,53 | |
| Autorimessa | T | | 22,82 | 60% | 13,69 | |

Trattasi di porzione di villa in linea su due piani collegati da scala interna costituita da soggiorno con portico al piano terra, con cucina, ripostiglio ubicato nel sottoscala, bagno con disimpegno, cantina, ed autorimessa; al piano primo da tre camere (una matrimoniale, e due doppie), un bagno, disimpegno e piccolo ripostiglio. L'altezza interna dei locali sarà al finito di 2,70 m al piano terra ed al piano primo. L'abitazione è dotata di balconi al piano primo lungo il lato Nord e il lato Sud. Sui lati Nord e Sud sono caratterizzate da spazio di pertinenza adibito a giardino. Sono accessibili dalla strada e.Fermi 8_10 attraverso un accesso pedonale ed uno carraio al civico . L'edificio è stato realizzato con murature portanti verticali in blocchi di laterizio; quelle perimetrali sono coibentate da cappotto esterno. I solai di piano sono in

laterocemento, il secondo che copre il piano primo, è piano, in latero cemento con botola con scala per accesso al sottotetto; le gronde sono in legno ed il manto di copertura è realizzato in tegole di calcestruzzo simili ai coppi.

Le abitazioni si presenta al rustico, risulta intonacata internamente ed esternamente; l'impianto idrico sanitario è stato realizzato, non sono stati posati gli apparecchi sanitari; l'impianto di riscaldamento a pavimento con pannelli radianti è stato realizzato, l'impianto elettrico è stato realizzato. Sono stati montati i controtelai delle porte interne e gli scuri degli infissi esterni; sono stati posti in opera le soglie ed i davanzali solo esterni, non sono stati posati pavimenti e rivestimenti. Gli immobili è stato sono stato tinteggiato internamente ma solo esternamente; le sistemazioni esterne non sono state in parte realizzate, sono state posate le recinzioni . Gli allacciamenti ad acqua, luce e gas non sono stati realizzati.

La loro distribuzione risulta essere ben studiata.

Gli immobili risultano essere in buono stato di conservazione.

SITUAZIONE LOCATIVA E SERVITÙ'

Alla data del sopralluogo (26/08/2016) l'immobile oggetto di procedura non è locato, né occupato da persone e da cose. Dalle indagini effettuate non emergono servitù passive od attive che si ritiene di sottolineare in sede di stima.

STIMA VALORE DI MERCATO

L'immobile si ritiene essere non molto appetibile in relazione alle sue caratteristiche ubicazionali, di destinazione, di finiture, di dotazioni impiantistiche.

STIMA F4 Mapp 1099 Sub 501 502

– Valore reale dell'immobile al termine dei lavori:

Consistenza mq 184,81 x 1.100,00 €/mq = € 203 291,00

Stato Avanzamento Lavori al 28/08/2016

| situazione al 28/08/2016 | % | Eseguito | % Eseguito |
|--|-----|----------|------------|
| Scavi per fondazioni | 6 | 100% | 6 |
| Struttura in elevazione, canne e scarichi | 27 | 100% | 27 |
| Copertura | 2 | 100% | 2 |
| Tamponature | 7 | 100% | 7 |
| Divisori interni | 5 | 100% | 5 |
| Isolamenti ed impermeabilizzazioni | 2 | 100% | 2 |
| Impianto idrico sanitario, condutture | 3 | 100% | 3 |
| Impianto idrico sanitario, apparecchi sanitari | 2 | 30% | 0,6 |
| Impianto riscaldamento apparecchi riscaldanti | 3 | 80% | 2,4 |
| Impianto riscaldamento condutture | 3 | 100% | |
| Impianto elettrico condutture | 2 | 100% | 2 |
| Impianto elettrico fili e frutti | 2 | 30% | 0,6 |
| Serramenti interni | 4 | 30% | 1,2 |
| Serramenti esterni | 6 | 90% | 5,4 |
| Intonaci e rivestimenti esterni | 5 | 100% | 5 |
| Tinteggiature esterne | 1 | 90% | 0,9 |
| Intonaci interni | 5 | 80% | 4 |
| Tinteggiature interne | 2 | 0% | 0 |
| Rivestimenti | 2 | 0% | 0 |
| Pavimenti | 7 | 0% | 0 |
| Sistemazioni esterne | 2 | 80% | 1,6 |
| Allacciamenti | 2 | 0% | 0 |
| | 100 | | 75,7 |

– Valore reale F4 Mapp 1095 Sub 501_502 nello stato di fatto in cui si trova:

Consistenza mq 184,81 x 1.100,00 €/mq x 76% = € 154 500,00

Da ciò

– il valore dell’immobile in Malagnino ,via Enrico Fermi n 8_10 , distinto F4 Mapp 1099 Sub 501_502 Catasto fabbricati di Malagnino è € 154 500,00 arrotondato a € 154 000, 00

Residenza in Villa con garage foglio 4, particella 1100sub 501/502CONSISTENZA**INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE**

Comune di Malagnino – Codice E843 – Provincia di Cremona

Catasto fabbricati, Sezione urbana NCT, foglio 4 particella 1100 sub 501
 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 8,5 vani, rendita Catastale 658,48

Catasto fabbricati, Sezione urbana NCT, foglio 4 particella 1100 sub 502
 Categoria C/6 Classe 43 Consistenza 27 mq , rendita Catastale 44,62

Trattasi di Residenza in villa situata al piano TERRA Primo di unità immobiliare su due livelli

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] . con sede in [REDACTED] ,
 proprietà per 1/1

COERENZE APPARTAMENTO:

Villa : A Nord con mappale 172 , ad Est a confine recinzione 998 con via Enrico Fermi Sud confine recinzione muratura 1099 ad Ovest con mappale 83/84

| Comune di Malagnino F4 Mapp 1100 Sub 501_502 | | | | | | |
|--|-------|---------------------|--------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Villa | T | Sup.Vani Principali | 157,63 | 100% | 157,63 | 211,01 |
| Portico | T | | 13,73 | 35% | 4,81 | |
| Balconi | - | | 21,32 | 30% | 6,40 | |
| Cantina | - | | | 50% | 0,00 | |
| Giardino | T | | 254 | 10% | 25,40 | |
| Autorimessa | T | | 27,96 | 60% | 16,78 | |

Trattasi di porzione di villa semi indipendente unita in linea dal solo garage e libero su altri tre lati, su due piani collegati da scala interna costituita da soggiorno con portico al piano terra, con cucina, ripostiglio, bagno con disimpegno, cantina, ed autorimessa; al piano primo da tre camere (una matrimoniale, e due doppie), un bagno, disimpegno e piccolo ripostiglio. L'altezza interna dei locali sarà al finito di 2,70 m al piano terra ed al piano primo. L'abitazione è dotata di balconi al piano primo lungo il lato Est. Sui lati Est Ovest sono caratterizzate da spazio di pertinenza adibito a giardino. Sono accessibili dalla strada e.Fermi 4_6 attraverso un accesso pedonale ed uno

carraio al civico . L'edificio è stato realizzato con murature portanti verticali in blocchi di laterizio; quelle perimetrali sono coibentate da cappotto esterno. I solai di piano sono in latero cemento, il secondo che copre il piano primo, è piano, in latero cemento con botola con scala per accesso al sottotetto; le gronde sono in legno ed il manto di copertura è realizzato in tegole di calcestruzzo simili ai coppi. Le abitazioni si presenta al rustico, risulta intonacata internamente ed esternamente; l'impianto idrico sanitario è stato realizzato, non sono stati posati gli apparecchi sanitari; l'impianto di riscaldamento a pavimento con pannelli radianti è stato realizzato, l'impianto elettrico è stato realizzato. Sono stati montati i controtelai delle porte interne e gli scuri degli infissi esterni; sono stati posti in opera le soglie ed i davanzali solo esterni, non sono stati posati pavimenti e rivestimenti. Gli immobili è stato sono stato tinteggiato internamente ma solo esternamente; le sistemazioni esterne non sono state in parte realizzate, sono state posate le recinzioni . Gli allacciamenti ad acqua, luce e gas non sono stati realizzati. La loro distribuzione risulta essere ben studiata. Gli immobili risultano essere in buono stato di conservazione.

SITUAZIONE LOCATIVA E SERVITÙ'

Alla data del sopralluogo (26/08/2016) l'immobile oggetto di procedura è **occupato da persone risultanti assegnatarie dell'immobile rif** XXXXXXXXXX

STIMA VALORE DI MERCATO

L'immobile si ritiene essere molto appetibile in relazione alle sue caratteristiche ubicazionali, di destinazione, di finiture, di dotazioni impiantistiche; inoltre l'assegnazione della cooperativa al socio renderà di fatto molto complicata l'alienazione del bene al di fuori del socio stesso che ne beneficia.

STIMA immobile F4 Mapp 1100 Sub 501_502

Consistenza mq 211,00 x 1.100,00 €/mq = € 232 100,00

Stato Avanzamento Lavori al 28/08/2016 edificio completato

- il valore dell'immobile in Malagnino ,via Enrico Fermi 4_6 , distinto F4 Mapp 1100 Sub 501_502 Catasto fabbricati di Malagnino è € 232 000,00

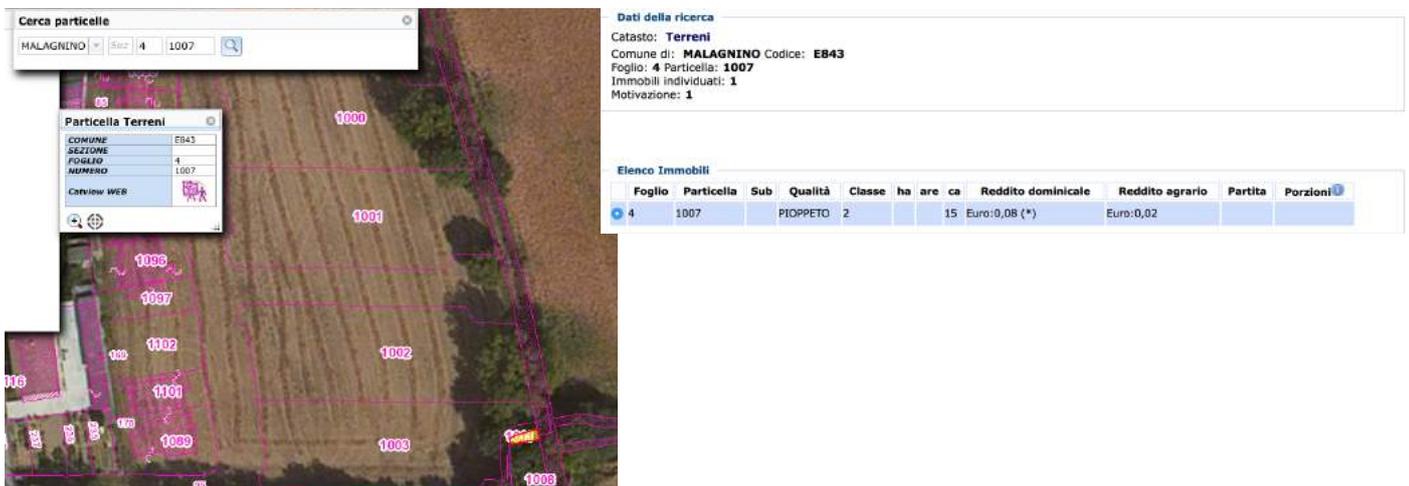
Aree Semitativo Irriguo distinte al comune di Malagnino al foglio 4 mappali 1003-1007-1011-999

Terreni fabbricabile distinto al foglio 14 mappale 1007-1011

INDIVIDUAZIONE DEL BENE PERITATO

Trattasi di terreni posti ai limiti della zona edificata e facenti parte del piano di lottizzazione PEEP “il Dossetto” nella zona est del centro abitato relativo a terreni in Malagnino .

Il mappale 1007 è costituito da lembo di terreno dalla forma rettangolare allungata, ha giacitura piana, è incolto, non è delimitato; destinato alla strada di penetrazione a completamento del P EEP .



Cerca particelle
MALAGNINO | Foglio 4 | 1007

Dati della ricerca
Catasto: **Terreni**
Comune di: **MALAGNINO** Codice: **E843**
Foglio: **4** Particella: **1007**
Immobili individuati: **1**
Motivazione: **1**

Elenco Immobili

| Foglio | Particella | Sub | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Partita | Porzioni |
|--------|------------|-----|----------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|---------|----------|
| 4 | 1007 | | PIOPPETO | 2 | | 15 | | Euro:0,08 (*) | Euro:0,02 | | |

Il mappale 1011 è costituito da lembo di terreno dalla forma rettangolare allungata, ha giacitura piana, è incolto, non è delimitato; destinato alla strada di penetrazione a completamento del P EEP .



Dati della ricerca
Catasto: **Terreni**
Comune di: **MALAGNINO** Codice: **E843**
Foglio: **4** Particella: **1011**
Immobili individuati: **1**
Motivazione: **1**

Elenco Immobili

| Foglio | Particella | Sub | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Partita | Porzioni |
|--------|------------|-----|-----------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|---------|----------|
| 4 | 1011 | | RELACQ ES | | | 35 | | Euro: | | | |

METODOLOGIA VALUTATIVA E STIMA

Il sottoscritto, tenuto conto della particolarità dei beni, sottolinea che questi sfuggono ai normali criteri di mercato sia per la scarsa contrattazione, sia per la particolarità del bene stesso (estremamente ridotti in termini di superficie) rivestendo quindi un unico scarsissimo interesse commerciale come area di possibile pertinenza di edifici esistenti limitrofi. Inoltre dato il limitato numero degli immobili con queste caratteristiche, è difficile che i medesimi vengano alienati e pertanto la materia di comparazione è scarsa se non nulla. Il sottoscritto ritiene congruo attribuire il valore al mq attribuito da vari comuni in zona per aree simili ovvero € 10,00/mq da cui:

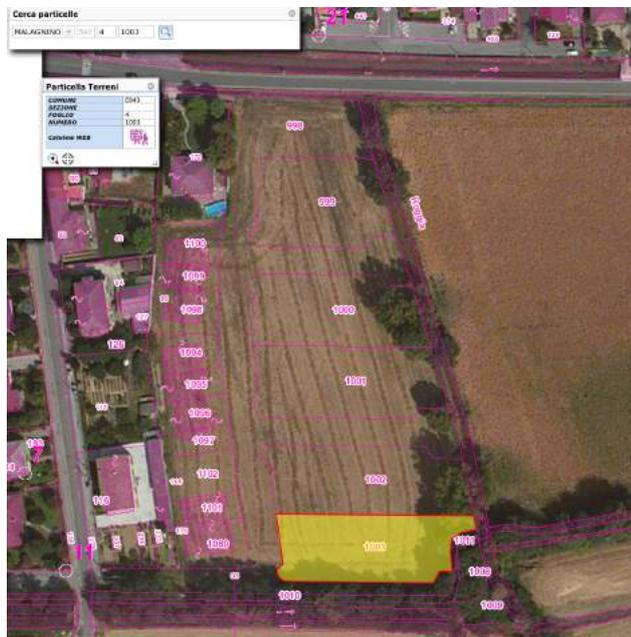
$$\text{mq } 35,00 + \text{mq } 15,00 = \text{mq } 50,00 \times \text{€ } 10,00/\text{mq} = \text{€ } 500,00$$

il valore del lotto di terreno in Comune di Malagnino, distinto Foglio 4 mappali 1007_1100 è € 500,00

Terreni fabbricabile distinto al foglio 14 mappale 1003-999

INDIVIDUAZIONE CATASTALE mapp 1003

Comune di Malagnino _ Codice E843 – Provincia di Cremona



INDIVIDUAZIONE CATASTALE mapp 1003

– **Catasto terreni, foglio 14 particella 1003** , **Qualità Sem.Arборе** ,
Superficie mq 1576,00 R.A.=€ 17,09;

Intestazione: [REDACTED] . [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

Congruenza catastale Verificata

Individuazione del bene

Il terreno fabbricabile risulta essere in parte urbanizzato per la parte di opere di urbanizzazione primaria; mancanza completa di tutti le finiture nella via di penetrazione al lotto. Inserito PEEP “il Dossetto”, i cui riferimenti sono riportati precedentemente

Trattasi di terreno residenziale edificabile, accessibile dal prolungamento della via di lottizzazione interna al nuovo PEEP . Ha giacitura piana ed attualmente risulta essere delimitato da recinzione in plastica arancione. E' ubicato in zona a confine con l'edificato. Catastalmente il terreno è già stato frazionato così come previsto dal progetto del Piano di Lottizzazione.

Come si evince dalle immagini il terreno sembra essere abbandonato e le opere realizzate sembrano essere inghiottite dalla vegetazione spontanea.



Situazioni Locative e Servitù

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) il terreno oggetto di procedura non è locato, è libero da persone e da cose.

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI, LORO DESCRIZIONE E STIMA.

In funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali dei beni si ritiene che il più probabile profilo di acquirente sia:

– l'imprenditore del settore immobiliare che acquista il terreno, costruisce il condominio previsto, porta a termine le opere di urbanizzazione previste e gli impegni del piano di lottizzazione, e vende le singole unità abitative.

Il terreno ha superficie catastale pari a mq **1576,00**.

Visto le opere già realizzate per le urbanizzazioni da eseguire prima della fine dei lavori e visto il prezzo medio di mercato di terreni simili in zona; stabilendo che il lotto in esame può definirsi parzialmente lottizzato; mancando le opere di urbanizzazione; e quelle eseguite non ancora collaudate; trovandosi all'interno di un piano di lottizzazione PEEP; si ritiene di fissare un prezzo di mercato medio congruo che permetta una buona probabilità di alienazione di € **80,00/mq**

DA CIO':

– Calcolo valore dell'area: $1576,00 * 80,00€ = \underline{\underline{126\ 080,00\ €}}$

il valore del lotto di terreno in Comune di Malagnino, distinto Foglio 4 mappali 1003 è € 126 000,00

INDIVIDUAZIONE CATASTALE mapp 999

Comune di Malagnino _ Codice E843 – Provincia di Cremona



MAPPALE 999

– Catasto terreni, foglio 14 particella 999 , Qualità Sem.Arборе , Superficie mq 1514,00 R.A.=€ 16,42;

Intestazione: [REDACTED] . [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

Congruenza catastale Verificata

Situazioni Locative e Servitù

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) il terreno oggetto di procedura non è locato, è libero da persone e da cose.

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI, LORO DESCRIZIONE E STIMA.

In funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali dei beni si ritiene che il più probabile profilo di acquirente sia:

– l'imprenditore del settore immobiliare che acquista il terreno, costruisce il condominio previsto, porta a termine le opere di urbanizzazione previste e gli impegni del piano di lottizzazione, e vende le singole unità abitative.

Il terreno ha superficie catastale pari a mq **1514,00**.

Visto le opere già realizzate per le urbanizzazioni da eseguire prima della fine dei lavori e visto il prezzo medio di mercato di terreni simili in zona; stabilendo che il lotto in esame può definirsi parzialmente lottizzato; mancando le opere di urbanizzazione; e quelle eseguite non ancora collaudate; trovandosi all'interno di un piano di lottizzazione PEEP; si ritiene di fissare un prezzo di mercato medio congruo che permetta una buona probabilità di alienazione di € **80,00/mq**

DA CIO':

– Calcolo valore dell'area: $1514,00 * 80,00€ = \underline{\underline{121\ 200,00}} €$

il valore del lotto di terreno in Comune di Malagnino, distinto Foglio 4 mappali 999 è € 121 000,00

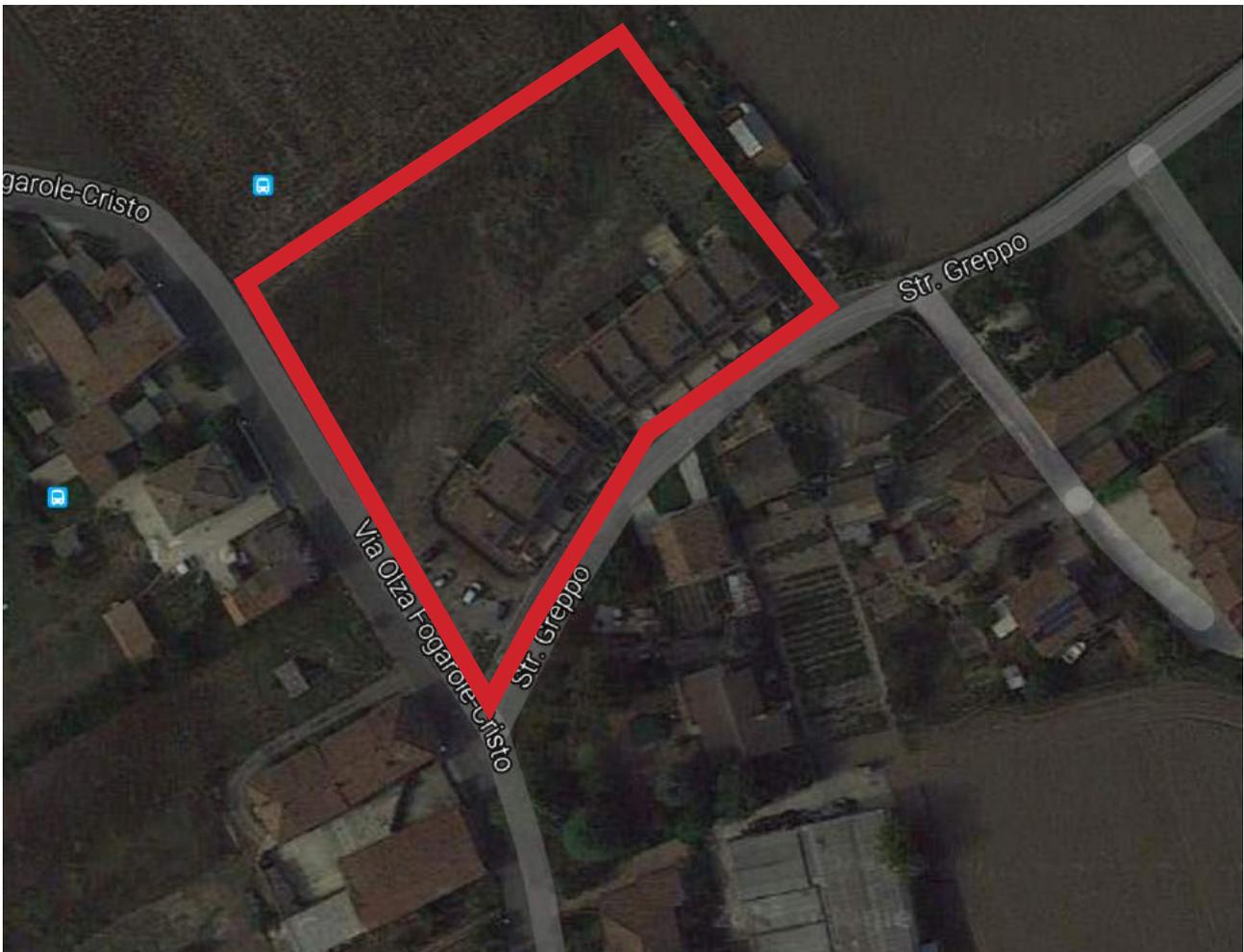
A) IMMOBILI IN COMUNE DI Monticelli D'Ongina (PC):

Villette a schiera con autorimesse in Comune di Monticelli d'Ongina distinti al foglio ,14 mappale 574 sub 1-2

Terreni individuati al foglio 14 mapp 527_528_544_579

INDIVIDUAZIONE DEL BENE PERITATO

Trattasi di num 8 ville in linea terminate in comune di Monticelli D'Ongina via Greppo composte da stecca di num 5 ville in linea e num 3 ville disposte su due piani e box di pertinenza facenti parti del piano di lottizzazione in corso ai confini del centro abitato di Fogarole frazione del comune di Monticelli D'Ongina . Il Monticelli D'ongina che dista alcuni chilometri dalla zona d'intervento è dotato di uffici pubblici e di pubblico servizio; la zona offre parcheggi sufficienti ai residenti ed è dotata di servizi tecnologici.



DIRITTI REALI E PROVENIENZA

Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] [REDACTED] cf [REDACTED].

La [REDACTED] [REDACTED] risulta proprietaria dei lotti in Fogarole a seguito di atto di convenzione stipulato presso lo studio notarile dott. Umberto Ponti in Cremona in data 23/01/2008 num repertorio 45622 num raccolta 20976 registrato in data 12/02/2008 al num 751

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

AMBITO EDILIZIO

Comune di Monticelli D'Ongina – Codice F 671– Provincia di Piacenza



ART. 51 - ZONE DI ESPANSIONE DI NUOVO IMPIANTO C2 / C3/ C4

1. Comprendono le parti di territorio destinate a nuovi interventi residenziali o alla trasformazione di quelli esistenti mediante interventi di ristrutturazione urbanistica.
2. Le destinazioni d'uso insediabili nelle zone C di cui al presente articolo dovranno essere indicate nell'ambito dei relativi P.U.E. secondo le funzioni contemplate dal precedente art. 44 .

REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIA

Gli immobili oggetto della presente stima sono stati edificati in forza dei seguenti titoli autorizzativi

- **Convenzione Lottizzazione** stipulata in studio notaio Ponti 23/01/2008 num repertorio 45622 num raccolta 20976 registrato in data 12/02/2008 al num 751
- **Permesso di costruire num 12/2009 16/06/2009 prot gen 10371**
- **Inizio Lavori del 03/09/2009**
- **Prima DIA num 109 del 2010**
- **Permesso di costruire num 13/2010 30/07/2010 prot gen 10133**
- **Richiesta di rinnovo Num prot 923/2010 del 27/10/2010**
- **Segnalazione certificata Di Inizio attività edilizia num 40 del 23/11/2011**
- **Comunicazione di fine lavori del 02/12/2011**
- **Richiesta di Agibilità prof num 1860/11 del 14/12/2011**

Dopo attenta valutazione delle pratiche edilizie il sotto scritto ha potuto accertare la conformità degli immobili di cui trattasi ai titoli edilizi in possesso della società proprietaria dei beni

CORRISPONDENZA DEGLI IMMOBILI CON LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Dall'analisi della corrispondenza con la documentazione di tipo catastale si rileva:

Dati : Catasto

- fabbricati, **foglio 14, particella 574 sub 1, Categoria A/2** proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] **.Conforme**
- fabbricati, **foglio 14, particella 574 sub 2, Categoria C/6** proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] **.Conforme**
- Terreno **foglio 14, particella 527**
- Terreno **foglio 14, particella 528**
- Terreno **foglio 14, particella 544**

- Terreno **foglio 14, particella 579**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dati :

- fabbricati, **foglio 14, particella 574 sub 1, Categoria A/2** proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED].Certificazione Energetica EP tot 66,92 kWh/mq/anno Classe C
- fabbricati, **foglio 14, particella 574 sub 2, Categoria C/6** proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED].**Non Necessaria**

Estratto planimetrico dalle tavole progettuali del P.U.E. di iniziativa privata zona C2 - loc. Fogarole di Monticelli approvato come da delibera c.c. n° 33 del 12.07.2007



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





METODOLOGIA VALUTATIVA E STIMA

In funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali dei beni si ritiene che il più probabile profilo di acquirente sia l'utilizzatore diretto.

Ai fini estimativi il valore di vendita è stato determinato utilizzando il metodo comparativo che consiste nel confrontare gli immobili in esame con immobili simili per tipologia, destinazione d'uso e localizzazione, recentemente alienati od in vendita.

Da fonti di riferimento quali:

- Osservatorio Immobiliare OMI dell'agenzia del territorio;
- Ufficio studi immobiliare.it;

- Fonti dirette in loco;

- Siti web di settore;

si è potuto raffrontare questi valori e calcolare così un prezzo medio desunto dai valori minimi e massimi di mercato immobiliare.

La valutazione è stata condotta attribuendo valori unitari che tengono conto degli aspetti legati all'ubicazione degli immobili, alle caratteristiche costruttive, al taglio dimensionale, e all'andamento del mercato immobiliare locale.

Si è assunto come riferimento la superficie commerciale ovvero quella lorda interna di calpestio compreso l'ingombro delle tramezze, dei muri esterni e di metà dell'ingombro di quelli divisorii con le adiacenti unità immobiliari. Le superfici sono state rilevate dalle planimetrie catastali, previa la verifica ed il confronto dei dati cartografici con la realtà dei luoghi. Le consistenze commerciali risultano dall'applicazione di adeguati coefficienti riduttivi per le diverse tipologie di locali ed aree degli accessori (i riferimenti per il computo delle superfici sono dati dal Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Piacenza e Provincia e dalla norma UNI 10750 del 2005).

Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati dai borsini immobiliari ed in particolare dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (per il secondo semestre 2015, quello reperibile attualmente, il valore OMI di mercato per abitazioni, in Comune di Monticelli D'Ongina, nella zona catastale B1 microzona 1, allo stato normale, variava da € 670,00 a € 960,00). Le valutazioni raccolte dalle pubblicità immobiliari di vendita di villette nuove nella zona hanno premesso di determinare un valore medio per le villette che oscilla tra i 900,00 €/mq e 1.150,00 €/mq.

Per i beni in esame, tenendo presente la datazione dell'immobile, lo stato di conservazione, ma in particolare il momento storico negativo del mercato immobiliare nonché gli aspetti derivanti dalla sua ubicazione e dalla situazione della proprietà, il valore di mercato è stato identificato in €/mq **950,00**.

.Considerando che il mercato presenta un perdurante "trend" negativo della domanda di investimento nel settore immobiliare nonché gli aspetti derivanti dal fallimento e dalla attuale condizione dell'immobile, il sottoscritto ritiene, applicando criteri di prudenzialità, di effettuare una riduzione nell'ordine del

15%. E' stato quindi determinato in €/mq **850,00** il più probabile valore arrotondato di mercato.

Residenza in Villa con garage foglio 14, particella 574 sub 1-2

CONSISTENZA

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Monticelli D'Ongina Codice catastale F671_ Provincia di Piacenza

Catasto fabbricati, Sezione urbana NCT, foglio 14 particella 574 sub 1
Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 7,5 vani, rendita Catastale 619,75

Catasto fabbricati, Sezione urbana NCT, foglio 14 particella 574 sub 2
Categoria C/6 Classe 7 Consistenza 15 mq , rendita Catastale 66,62

Trattasi di Residenza in villa situata al piano TERRA Primo di unità immobiliare su due livelli

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] . con sede in [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

COERENZE APPARTAMENTO:

Villa : A Nord con mappale 544 , **ad Est** a confine recinzione e meta muro o con 575/1 **Sud** con mappale 579 via Greppo **ad Ovest** a confine recinzione con mappale 573/1

| Comune di Monticelli D'Ongina F14 Mapp 574 Sub 501_502 | | | | | | |
|--|-------|---------------------|--------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Villa | T | Sup.Vani Principali | 130,05 | 100% | 130,05 | 170,23 |
| Portico | T | | 11,64 | 35% | 4,07 | |
| Balconi | - | | 22,30 | 30% | 6,69 | |
| Cantina | - | | | 50% | 0,00 | |
| Giardino | T | | 168,00 | 10% | 16,80 | |
| Autorimessa | T | | 20,70 | 60% | 12,42 | |

Trattasi di porzione di villa in linea, unità angolare e libera su altri tre lati, su due piani collegati da scala interna ;costituita da soggiorno con portico al piano terra, con cucina, ripostiglio, bagno con disimpegno, cantina, ed autorimessa; al piano primo da tre camere (una matrimoniale, e due doppie), un bagno, disimpegno e piccolo ripostiglio. L'altezza interna dei locali é di 2,70 m al piano terra così come al piano primo. L'abitazione è dotata di balconi al piano

primo lungo il lato nord e sud . Sui lati Nord e sud sono caratterizzate da spazio di pertinenza adibito a giardino. Sono accessibili dalla strada via Greppo attraverso un accesso pedonale ed uno carraio. L' edificio è stato realizzato con murature portanti verticali in blocchi di laterizio; quelle perimetrali sono coibentate da cappotto esterno. I solai di piano sono in latero cemento, il secondo che copre il piano primo, è piano, in latero cemento con botola con scala per accesso al sottotetto; le gronde sono in legno ed il manto di copertura è realizzato in tegole di calcestruzzo simili ai coppi. L' abitazione si presenta finita in tutte le sue parti eccezion fatta per la mancanza della caldaia e alcuni radiatori al piano primo), risulta intonacata internamente ed esternamente; l' impianto idrico sanitario è stato realizzato, sono stati posati gli apparecchi sanitari, l' impianto di riscaldamento a pavimento con pannelli radianti è stato realizzato, l' impianto elettrico risulta completo. Sono state montate le porte interne e gli scuri degli infissi esterni; sono stati inoltre posti in opera le soglie ed i davanzali, così come i pavimenti e rivestimenti. L' immobile è stato tinteggiato sia internamente che esternamente; le sistemazioni esterne sono state in parte realizzate ma necessitano di recupero, sono state posate le recinzioni . Gli allacciamenti ad acqua, luce e gas non sono stati realizzati. L' immobile risulta dotato inoltre del sistema di generazione di acqua calda sanitaria con pannelli integrati e un sistema di generazione di energia elettrica con pannelli fotovoltaici. La loro distribuzione risulta essere ben studiata. Gli immobili risultano essere in buono stato di conservazione.

SITUAZIONE LOCATIVA E SERVITÙ'

Alla data del sopralluogo (26/08/2016) l' immobile oggetto di procedura è **Libero**

STIMA VALORE DI MERCATO

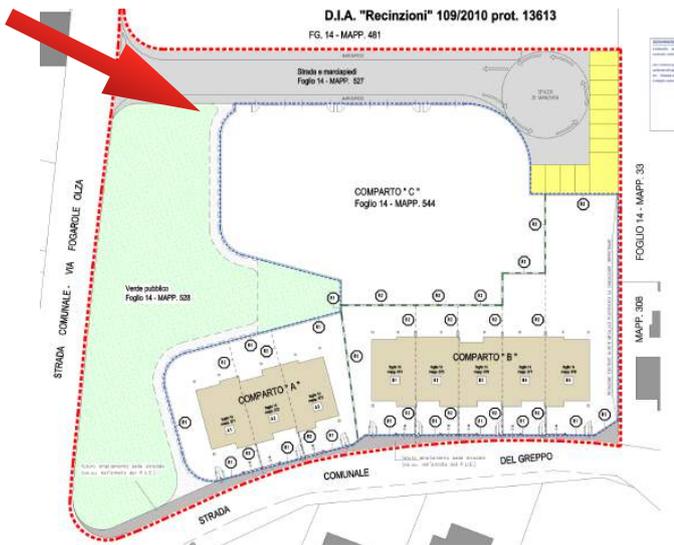
L' immobile si ritiene essere molto appetibile in relazione alle sue caratteristiche di finiture, di dotazioni impiantistiche;

STIMA immobile foglio 14, particella 574 sub 1-2

Consistenza mq 170,30 x 850,00 €/mq = € 144 755,00

Stato Avanzamento Lavori al 28/08/2016 edificio completato

- il valore dell'immobile in Monticelli d'Ongina via Greppo distinto al foglio 14, particella 574 sub 1-2 Catasto fabbricati di Monticelli D'Ongina è €144 500,00



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune di Monticelli D'Ongina_

Codice catastale F671_ Provincia di Piacenza

MAPPALE 527

- **Catasto terreni, foglio 12 particella 527 , Qualità Sem.Arборе , Superficie**
mq 1050,00 R.A.=€ 10,85;

Intestazione: [REDACTED] . [REDACTED] ,
proprietà per 1/

MAPPALE 528

- **Catasto terreni, foglio 12 particella 527 , Qualità Sem.Arборе , Superficie**
mq 1640,00 R.A.=€ 16,99;

Intestazione: [REDACTED] . [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

MAPPALE 579

- **Catasto terreni, foglio 12 particella 579 , Qualità Sem.Arборе , Superficie**
mq 72,00 R.A.=€ 0,74;

Intestazione: [REDACTED] . [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

Congruenza catastale Verificata

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI, LORO DESCRIZIONE E STIMA.

Il terreno in oggetto è stato valutato in funzione della superficie, considerando l'ubicazione, l'orientamento, l'accessibilità e la fruibilità e tenendo in considerazione inoltre i vincoli esistenti. Il valore al mq è stato stimato sulla scorta della determinazione del valore di monetizzazione per le aree di standard e parcheggi fornito dall'ufficio tecnico del comune di Monticelli d'Ongina sulla scorta di interventi relativamente recenti e su aree simili a quella in oggetto. Tenendo conto delle limitazioni d'uso del terreno:

- in base al Piano di lottizzazione il lotto è stato destinato a strada/giardino ,
 - non e' utilizzabile autonomamente,
 - dovrà essere ceduto a scomputo degli oneri ,
- alle aree viene quindi assegnato un valore dai € 25,00/35,00 mq coincidente con il valore di monetizzazione per aree a standard Come valore medio delle aree standard in zona:

MAPPALE 527

Valore a standard = mq 1050,00 x € 25,00 €/mq = € 26 250,00 arrotondato a € **25 000,00**

MAPPALE 528

Valore a standard = mq 1645,00 x € 35,00 €/mq = € **57 575,00**

MAPPALE 579

Valore a standard = mq 72,00 valore trascurabile pari a 0

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune di Monticelli D'Ongina_ Codice catastale F671_ Provincia di Piacenza

MAPPALE 544

- **Catasto** terreni, **foglio 12 particella 544** , **Qualità Sem.Arборе** , **Superficie** mq 1681,00 R.A.=€ 17,36;

Intestazione: [REDACTED] . [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

Congruenza catastale Verificata

Individuazione del bene

Il terreno fabbricabile non risulta essere urbanizzato ne per la parte di opere di urbanizzazione primaria (l'urbanizzazione è stata realizzata nella sola parte prospiciente via Greppo). Inserito nel PUE di iniziativa privata, i cui riferimenti sono riportati precedentemente

Trattasi di terreno residenziale edificabile, accessibile dal prolungamento della via Olza . Ha giacitura piana ed attualmente risulta essere delimitato da recinzione in plastica arancione. E' ubicato in zona a confine con l'edificato. Catastalmente il terreno è già stato frazionato così come previsto dal progetto del Piano di Lottizzazione.

Come si evince dalle immagini il terreno sembra essere abbandonato e le opere realizzate sembrano essere inghiottite dalla vegetazione spontanea.

Situazioni Locative e Servitù

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) il terreno oggetto di procedura non è locato, è libero da persone e da cose.

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI, LORO DESCRIZIONE E STIMA.

In funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali dei beni si ritiene che il più probabile profilo di acquirente sia:

– l'imprenditore del settore immobiliare che acquista il terreno, costruisce il condominio previsto, porta a termine le opere di urbanizzazione previste e gli impegni del piano di lottizzazione, e vende le singole unità abitative.

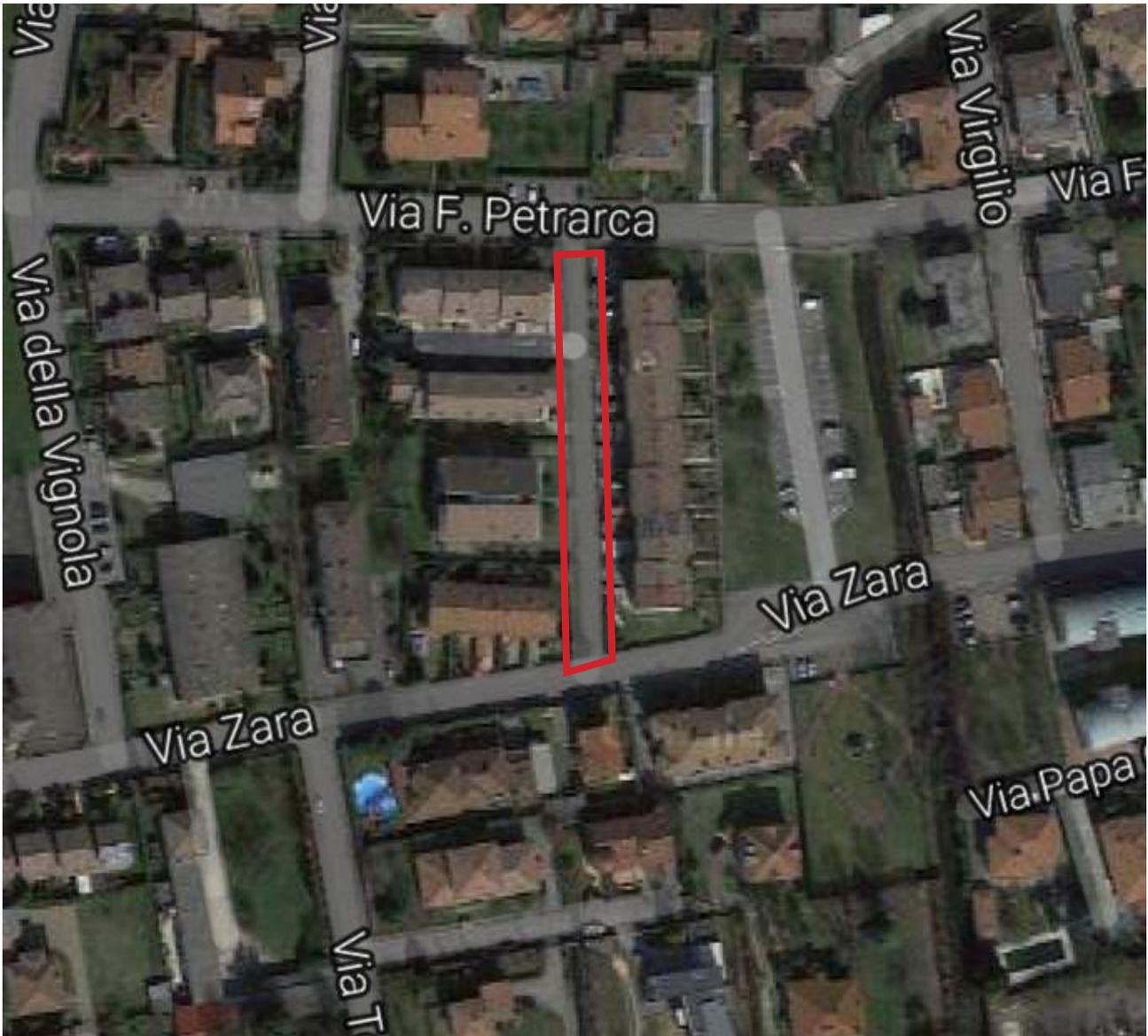
Il terreno ha superficie catastale pari a mq **1681,00**.

Il metodo di stima è stato quello di moltiplicare il prezzo unitario medio commerciale per terreni edificabili in zona C /2 definito dal Comune di Monticelli d'Ongina con Deliberazione N. 54 del 20/06/2012 che per le zone in oggetto dica una cifra di € **50,00** mq/ per la superficie del terreno:

– Calcolo valore dell'area: $1681,00 * 50,00€ = \underline{\underline{80\ 900,00\ €}}$

Comune di Pandino – via F. Petrarca distinti al catasto Terreni , foglio 13, Mappali 384-399-400-401-413-426-433

Trattatasi di strada pertinenziale alla lottizzazione a seguito di lottizzazione completamente alienata rimasta in proprietà in quota parte alla sopracitata società in parte per la quota di 1/1 o in proprietà di superficie della stessa



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune di PANDINO – Codice G306 – Provincia di Cremona

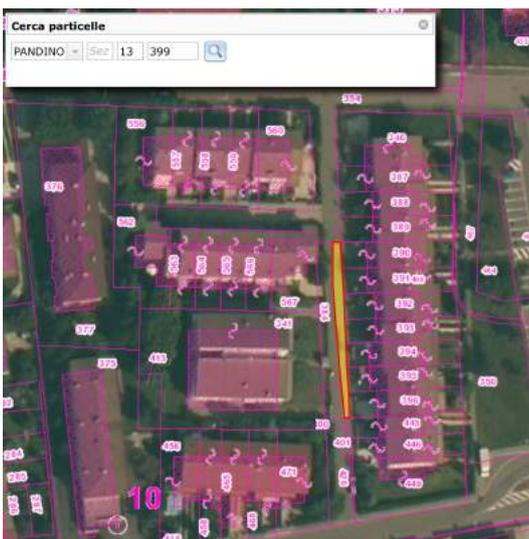
Catasto terreni, foglio 13, particella 384 , Qualità Sem.Irriguo , Superficie mq 180 0,00 R.A.=1,44

Il **foglio 13, particella 398** è costituito da lembo di terreno dalla forma rettangolare allungata, ha giacitura piana; è stato realizzato su di esso un percorso carraio che divide la lottizzazione e collega due strade la via zara e la via Petrarca



– **Catasto terreni, foglio 13, particella 399 , Qualità Sem.Irriguo , Superficie mq 71,00 R.A.=0,57; Proprietà**

Il **foglio 10, particella 399** è costituito da lembo di terreno dalla forma rettangolare allungata, ha giacitura piana; è stato realizzato su di esso un percorso pedonale che delimita la lottizzazione



– **Catasto terreni, foglio 13, particella 400** , **Qualità Sem.Irriguo** , **Superficie mq 5 R.A.=0,04**

Il **foglio 10, particella 400** è costituito da lembo di terreno molto piccolo dalla forma rettangolare allungata, ha giacitura piana; è stato realizzato su di esso un percorso pedonale che delimita la lottizzazione



– **Catasto terreni, foglio 13, particella 401** , **Qualità Sem.Irriguo** , **Superficie mq 28 R.A.=0,22**

Il **foglio 10, particella 401** è costituito da lembo di terreno piccolo dalla forma rettangolare allungata, ha giacitura piana; è stato realizzato su di esso un percorso pedonale che delimita la lottizzazione



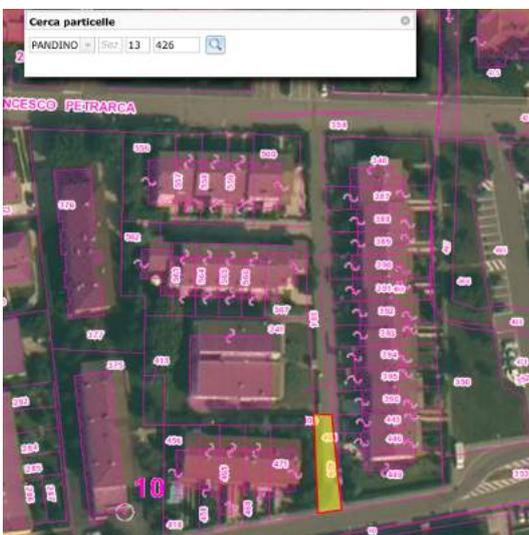
– **Catasto terreni, foglio 13, particella 413 , Qualità Sem.Irriguo , Superficie mq 210 R.A.=1,68**

Il **foglio 10, particella 413** è costituito porzione di terreno piccolo dalla forma rettangolare allungata, ha giacitura piana; è destinato ad area verde a servizio del condominio



– **Catasto terreni, foglio 10, particella 426 , Qualità Sem.Irriguo , Superficie mq 136 R.A.=1.09**

Il **foglio 13, particella 426** è costituito da lembo di terreno dalla forma rettangolare allungata, ha giacitura piana; è stato realizzato su di esso un percorso pedonale che delimita la lottizzazione



– **Catasto terreni, foglio 10, particella 433, Qualità Sem.Irriguo , Superficie mq 8 R.A.=0,06**

Il **foglio 13, particella 433** costituito da lembo di terreno molto piccolo dalla forma rettangolare allungata, ha giacitura piana; è stato realizzato su di esso un percorso pedonale che delimita la lottizzazione

SITUAZIONE LOCATIVA E SERVITÙ'

Alla data del sopralluogo (24/08/2016) l'area consiste in una strada carraia esclusiva con servitù di passaggio per le proprietà limitrofe. Il lotto costituisce passaggio per le reti tecnologiche a servizio della lottizzazione. Inoltre risulta di proprietà di porzione di giardino a servizio dell'unità condominiale

METODOLOGIA VALUTATIVA E STIMA

Il sottoscritto, tenuto conto della particolarità degli immobili, sottolinea che questi sfuggono ai normali criteri di mercato sia per la scarsa contrattazione, sia per la particolarità del bene stesso (estremamente ridotti in termini di superficie) rivestendo quindi un unico scarsissimo interesse commerciale come area di possibile pertinenza di edifici esistenti limitrofi. Inoltre dato il limitato numero degli immobili con queste caratteristiche, è difficile che i medesimi vengano alienati e pertanto la materia di comparazione è scarsa se non nulla. Il sottoscritto ritiene congruo attribuire il valore al mq attribuito da vari comuni in zona per le aree simili ovvero €10,00/mq da cui:

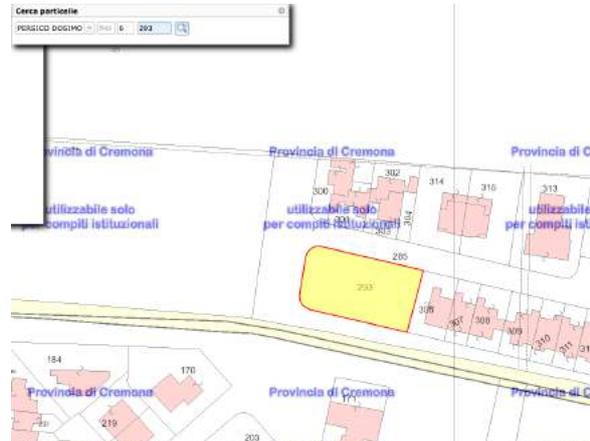
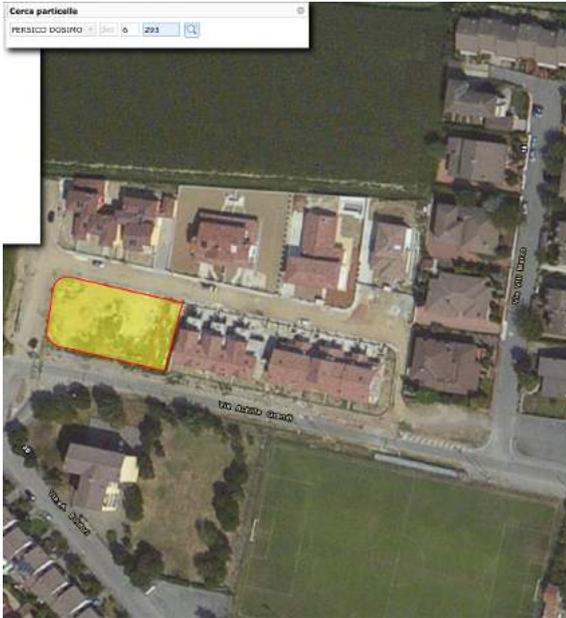
$\text{mq } 180,00 + \text{mq } 71,00 + \text{mq } 5,00 + \text{mq } 28,00 + \text{mq } 210,00 + \text{mq } 136,00 + \text{mq } 8 =$
 $\text{mq } 638 \times \text{€ } 10/\text{mq} = \text{€ } 6380,00$

il valore del lotto di terreno in Comune di Pandino , distinto Foglio 13 mappali 384-399-400-401-413-426-433 è arrotondato € 6000,00

Aree Semitativo Irriguo distinte al comune di Persico Dosimo al foglio 6 mappali 293

INDIVIDUAZIONE DEL BENE PERITATO

Trattasi di terreni posti ai limiti della zona edificata e facenti parte del piano di lottizzazione PEEP denominato relativo a terreni in Dosimo in fregio alla strada Comunale via Achille Grandi Persico Dosimo .



DIRITTI REALI E PROVENIENZA

- *Terreno distinto al NCEU Sez. Catasto Terreni foglio 6 mappale 293 proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] ..*

PROVENIENZA:

- *ATTO di acquisto numero 20992/7030 del 18/12/2009 stipulato nello studio del dott. Galli*

AZZONAMENTO E COERENZE URBANISTICHE



LEGENDA

| NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE | |
|---|--|
|  | A1 ambito storico urbano |
|  | AS ambito storico per attrezzature urbane |
| ALTRI AMBITI DEL TERRITORIO URBANO CONSOLIDATO | |
|  | B1 ambito residenziale di vecchio impianto |
|  | B2 ambito residenziale di recente impianto |
|  | BD ambito produttivo esistente |
|  | BDS ambito per attrezzature urbane di recente impianto |
| AMBITI DI TRASFORMAZIONE | |
|  | C ambito residenziale in contesto d'espansione |
|  | CDS ambito per attrezzature urbane in contesto d'espansione |
| AMBITI AGRICOLI | |

AMBITO RESIDENZIALE DI RECENTE IMPIANTO (B2)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni, già urbanizzati e recentemente edificati a prevalente scopo abitativo, contigui ai centri edificati, nonché i relativi terreni interclusi ancora non utilizzati. La destinazione principale è quella residenziale

Documentazione Fotografica



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune di Persico Dosimo _ Codice catastale G469_ Provincia di Cremona

MAPPALE 293

- **Catasto** terreni, **foglio 6 particella 293** , **Qualità Sem.Irriguo** , **Superficie** mq 1118,00 R.A.=€ 12,41;

Intestazione: [REDACTED] . [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

Congruenza catastale Verificata

Individuazione del bene

Il terreno fabbricabile risulta essere urbanizzato; ultimo lotto di un PEEP in fase di completamento . Come si evince dalle immagini a corredo si trova nella zona angolare del lotto prospiciente la pubblica via. Ha giacitura piana ed attualmente , alla data del sopralluogo (30/08/2016) risulta essere delimitato da recinzione crollata . E' ubicato in zona a confine con l'edificato. Catastalmente il terreno è già stato frazionato così come previsto dal progetto del Piano di Lottizzazione. Come si evince dalle immagini il terreno sembra in cattive condizioni manutentive .

Situazioni Locative e Servitù

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) il terreno oggetto di procedura non è locato, è libero da persone e da cose.

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI, LORO DESCRIZIONE E STIMA.

In funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali dei beni si ritiene che il più probabile profilo di acquirente sia:

- l'imprenditore del settore immobiliare che acquista il terreno, costruisce il condominio previsto, porta a termine le opere di urbanizzazione previste e gli impegni del piano di lottizzazione, e vende le singole unità abitative.

Il terreno ha superficie catastale pari a mq **1118,00**.

Visto le opere già realizzate per le urbanizzazioni da eseguire prima della fine dei lavori e visto il prezzo medio di mercato di terreni simili in zona; stabilendo che il lotto in esame può definirsi parzialmente lottizzato; mancando le opere di urbanizzazione; e quelle eseguite non ancora collaudate; trovandosi all'interno di un piano di lottizzazione PEEP; si ritiene di fissare un prezzo di mercato medio congruo che permetta una buona probabilità di alienazione di **€70,00/mq**

DA CIO':

- Calcolo valore dell'area: $1118,00 * 70,00€ = \underline{\underline{78\ 260,00\ €}}$

Comune di Pescarolo ed Uniti – via Della Macina distinti al catasto fabbricati, foglio 11, Mappale 182-189

Trattatasi di strada pertinenziale alla lottizzazione a seguito di lottizzazione completamente alienata rimasta in carico alla sopracitata società per la quota di 1/1



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

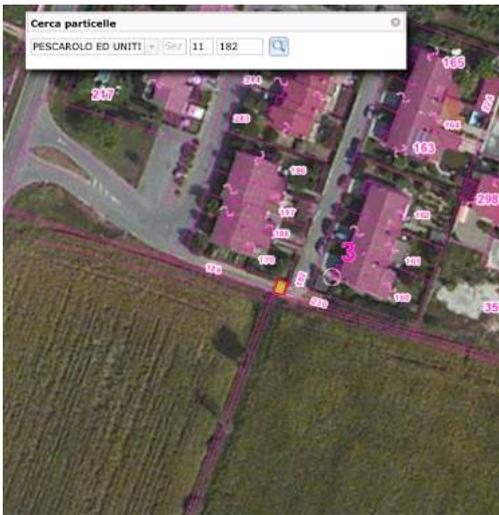


INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune di Pescarolo ed Uniti – Codice G483 – Provincia di Cremona

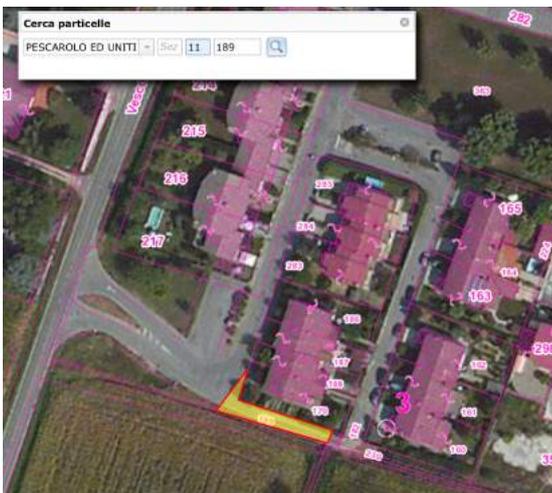
Catasto terreni, foglio 11, particella 182 , Qualità Sem.Irriguo , Superficie mq 9,00 R.A.=0,09

Il **foglio foglio 11, particella 182** è costituito da un piccolo lembo di terreno dalla forma rettangolare allungata, ha giacitura piana; è stato realizzato su di esso un percorso carraio che divide la lottizzazione e collega due strade



Catasto terreni, foglio 11, particella 189 , Qualità Sem.Irriguo , Superficie mq 190 R.A.=01,86

Il **foglio foglio 11, particella 189** è costituito da lembo di terreno dalla forma rettangolare allungata, ha giacitura piana; è stato realizzato su di esso un percorso carraio che divide la lottizzazione e collega due strade



SITUAZIONE LOCATIVA E SERVITÙ'

Alla data del sopralluogo (25/08/2016) l'area consiste in una strada carraia esclusiva con servitù di passaggio per le proprietà limitrofe. Il lotto costituisce passaggio per le reti tecnologiche a servizio della lottizzazione. Inoltre risulta di proprietà di porzione di giardino a servizio dell'unità condominiale

METODOLOGIA VALUTATIVA E STIMA

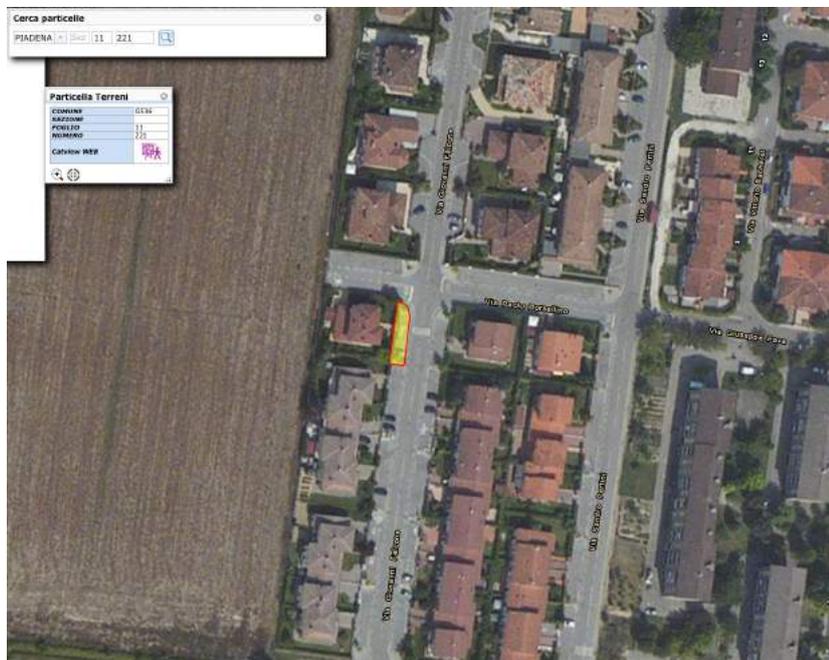
Il sottoscritto, tenuto conto della particolarità degli immobili, sottolinea che questi sfuggono ai normali criteri di mercato sia per la scarsa contrattazione, sia per la particolarità del bene stesso (estremamente ridotti in termini di superficie) rivestendo quindi un unico scarsissimo interesse commerciale come area di possibile pertinenza di edifici esistenti limitrofi. Inoltre dato il limitato numero degli immobili con queste caratteristiche, è difficile che i medesimi vengano alienati e pertanto la materia di comparazione è scarsa se non nulla. Il sottoscritto ritiene congruo attribuire il valore al mq attribuito da vari comuni in zona per le aree simili ovvero € 10,00/mq da cui:

$$\text{mq } 9,00 + \text{mq } 190,00 = \text{mq } 199 \times \text{€ } 10/\text{mq} = \text{€ } 1990,00$$

il valore del lotto di terreno in Comune di Pescarolo , distinto Foglio 13 mappali 182-189 è arrotondato €2000,00

Comune di Piadena – via Falcone Giovanni distinti al catasto fabbricati, foglio 11, Mappale 221-9

Trattatasi di marciapiede e relativo parcheggio pertinenziale alla lottizzazione a seguito di lottizzazione completamente alienata rimasta in proprietà in quota parte alla sopracitata società per la quota di 1/1



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune di Castelvetro Piadena – Codice G536 – Provincia di Cremona

– Catasto Fabbricati, foglio 11, particella 221-9 categoria F/1 Area urbana

Intestazione: [REDACTED] . [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

Congruenza catastale Verificata

SITUAZIONE LOCATIVA E SERVITÙ'

Alla data del sopralluogo (24/08/2016) l'area consiste in un marciapiede e parcheggio con servitù di passaggio per le proprietà limitrofe. Il lotto costituisce passaggio per le reti tecnologiche a servizio della lottizzazione.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



METODOLOGIA VALUTATIVA E STIMA

Il terreno in oggetto è stato valutato in funzione della superficie, considerando l'ubicazione, l'orientamento, l'accessibilità e la fruibilità e tenendo in considerazione inoltre i vincoli esistenti. Il valore al mq è stato stimato sulla scorta della determinazione del valore di monetizzazione per le aree di standard e parcheggi fornito dall'ufficio tecnico sulla scorta di interventi relativamente recenti e su aree simili a quella in oggetto. Tenendo conto delle limitazioni d'uso del terreno:

- in base al Piano di lottizzazione” il lotto è stato destinato a parcheggio_strada ,
- e' utilizzabile autonomamente, ma legato a pubblica utilità

alle aree viene quindi assegnato un valore di € 10,00/mq coincidente con il valore di monetizzazione per aree a standard nelle zone simili

il valore del lotto di terreno in Comune di Piadena, distinto Foglio 11 mappali 221-9 è stimato a corpo per la cifra di €500,00

Aree Semitativo Irriguo distinte al comune di Pieve San Giacomo al foglio 6 mappali 363;402;403;404;405

INDIVIDUAZIONE DEL BENE PERITATO

Trattasi di terreni posti ai limiti della zona edificata e facenti parte del piano di lottizzazione di iniziativa privata “relativo a terreni in Pieve d’Olmi in fregio alla strada Comunale via Antonio Stradivari nel comune di Pieve san Giacomo .

L’intervento in capo alla società ██████████ è composto da una lottizzazione che comprende l’intero comparto dove in origine si era prevista un’intensità sviluppo dell’area con edificazione di numero 4 lotti di case a schiera in linea . La lottizzazione è posta in zona Nord/est dell’abitato di Pieve san Giacomo nella frazione Gazzo, ai limiti della zona edificata. Il Comune di Pieve San Giacomo, dove nelle immediate vicinanze trova spazio la zona industriale e la stazione ferroviaria sulla linea che collega Milano_Mantova_Cremona. Distante circa 7 km dal capoluogo Cremona è dotato di uffici pubblici e di pubblico servizio e attività sportive tutte raggiungibili facilmente anche a piedi; la zona delimitata da recinzione elettrosaldata sulla pubblica via ,si presenta in cattivo stato manutentivo e apparente stato di abbandono.



DIRITTI REALI E PROVENIENZA

- *Terreno distinto al NCEU Sez. Catasto Terreni foglio 6 mappale 363 proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] .*
- *Terreno distinto al NCEU Sez. Catasto Terreni foglio 6 mappale 402 proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]*
- *Terreno distinto al NCEU Sez. Catasto Terreni foglio 6 mappale 403 proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]*
- *Terreno distinto al NCEU Sez. Catasto Terreni foglio 6 mappale 404 proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]*
- *Terreno distinto al NCEU Sez. Catasto Terreni foglio 6 mappale 405 proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]*

PROVENIENZA:

- *ATTO di acquisto numero di repertorio 46477 numero raccolta 21640 del 16/04/2009 ;registrato al numero 1926 in data 22/04/2009 stipulato nello studio del dott. Ponti Umberto*

AMBITO EDILIZIO

Zona residenziale di espansione (c)

Comune di Pieve San Giacomo (Cr)
P.R.G.C. - Norme Tecniche di Attuazione

Articolo venticinquesimo
ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (C)

Rc = 40% Df = 10,00 m Rhd = 1/1
Np = 3,00 Dc = 5,00 m Rhs = 1/1
H = 9,00 m Ds = 5,00 m (D.M. 2.4.68 n.1444)

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 m nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti e nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

Documentazione fotografica



Aree individuate al foglio 4 mappali 403-405

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune di Pieve san Giacomo _ Codice catastale G651_ Provincia di Cremona

– **Catasto** terreni, **foglio 4** **particella 403** , **Qualità Sem.Irriguo** , **Superficie** mq 23,00 R.A.=€ 0,25;

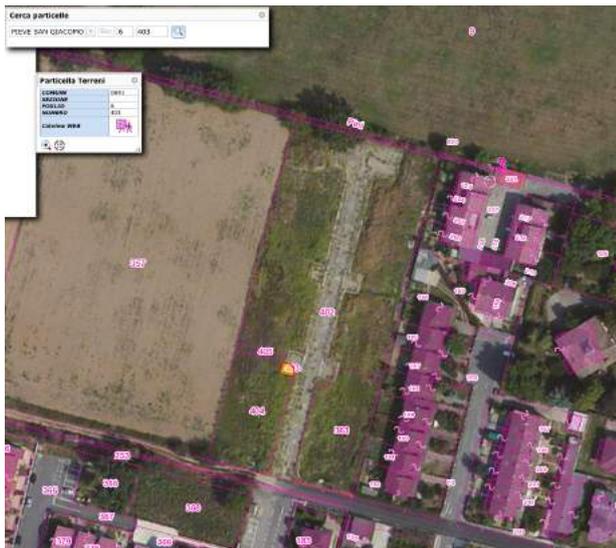
Intestazione: [REDACTED] . [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

Situazioni Locative e Servitù

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) il terreno oggetto di procedura non è locato, è libero da persone e da cose.

Individuazione del bene

Il mappale 403 è costituito da lembo di terreno dalla forma rettangolare con angolo smussato per far in modo di raccordare la futura strada di penetrazione laterale con la via di lottizzazione; ha giacitura piana, è incolto, non è delimitato destinato alla strada di penetrazione.



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune di Pieve san Giacomo _ Codice catastale G651_ Provincia di Cremona

– **Catasto** terreni, **foglio 4** **particella 405** , **Qualità Sem.Irriguo** , **Superficie** mq 57,00 R.A.=€ 0,12;

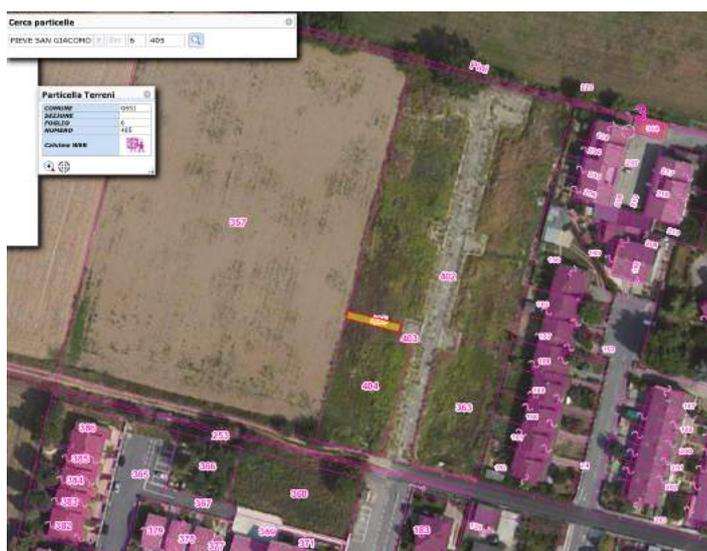
Intestazione: [REDACTED] . [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

Situazioni Locative e Servitù

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) il terreno oggetto di procedura non è locato, è libero da persone e da cose.

Individuazione del bene

Il mappale 405 è costituito da lembo di terreno dalla forma rettangolare con angolo creato per creare la futura strada di penetrazione laterale con la via di lottizzazione; ha giacitura piana, è incolto, non è delimitato.



CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI, LORO DESCRIZIONE E STIMA.

Il terreno in oggetto è stato valutato in funzione della superficie, considerando l'ubicazione, l'orientamento, l'accessibilità e la fruibilità e tenendo in considerazione inoltre i vincoli esistenti. Il valore al mq è stato stimato sulla scorta della determinazione del valore di monetizzazione per le aree di standard e parcheggi fornito dall'ufficio tecnico del comune di pieve San Giacomo sulla scorta di interventi relativamente recenti e su aree simili a quella in oggetto. Tenendo conto delle limitazioni d'uso del terreno:

- in base al Piano di lottizzazione il lotto è stato destinato a strada/giardino ,
- non e' utilizzabile autonomamente,

– dovrà essere ceduto a computo degli oneri ,
alle aree viene quindi assegnato un valore di € 12,50/mq coincidente con il
valore medio di altre aree simili in zona

MAPPALE 403

Valore a standard = mq 23,00 x € 12,50 €/mq = €287,50

MAPPALE 405

Valore a standard = mq 57,00 x € 12,50 €/mq = €712,50

TOTALE VALORE AREA DA CEDERE

€ 287,50+ € 712,50= **€1000,00**

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune di Pieve san Giacomo _ Codice catastale G651_ Provincia di Cremona

– **Catasto terreni, foglio 6 particella 363 , Qualità Sem.Arборе , Superficie**
mq 1681,00 R.A.=€ 17,36;

Intestazione: [REDACTED] . [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

Congruenza catastale Verificata

Individuazione del bene



Il terreno fabbricabile risulta essere in minima parte urbanizzato sia per la parte di opere di urbanizzazione primaria che per la parte di sotto servizi ; l'urbanizzazione è stata realizzata nella via centrale di penetrazione ma nonostante la posa dei pali d'illuminazione risulta essere ancora in fase iniziale. Trattasi di terreno residenziale edificabile, accessibile dal prolungamento della via Antonio Stradivari. Ha giacitura piana ed attualmente risulta essere delimitato da recinzione in plastica arancione all'interno della delimitazione dell'intero lotto . Il terreno risulta essere ubicato in zona a confine con l'edificato. Catastalmente il terreno è già stato frazionato così come previsto dal progetto del Piano di Lottizzazione. Come si evince dalle immagini il terreno sembra essere abbandonato e le opere realizzate sembrano essere inghiottite dalla vegetazione spontanea.

Situazioni Locative e Servitù

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) il terreno oggetto di procedura non è locato, è libero da persone e da cose.

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI, LORO DESCRIZIONE E STIMA.

In funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali dei beni si ritiene che il più probabile profilo di acquirente sia:

– l'imprenditore del settore immobiliare che acquista il terreno, costruisce il condominio previsto, porta a termine le opere di urbanizzazione previste e gli impegni del piano di lottizzazione, e vende le singole unità abitative.

Il terreno ha superficie catastale pari a mq **1681,00**.

Visto le opere già realizzate per le urbanizzazioni da eseguire prima della fine dei lavori e visto il prezzo medio di mercato di terreni simili in zona; stabilendo che il lotto in esame può definirsi parzialmente lottizzato; mancando le opere di urbanizzazione; e quelle eseguite non ancora collaudate; trovandosi all'interno di un piano di lottizzazione; si ritiene di fissare un prezzo di mercato medio congruo che permetta una buona probabilità di alienazione di € **65,00/mq**

DA CIO':

– Calcolo valore dell'area: $1681,00 * 65,00€ = \underline{\underline{109\ 265,00\ €}}$

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune di Pieve san Giacomo _ Codice catastale G651_ Provincia di Cremona

– Catasto terreni, foglio 6 particella 402 , Qualità Sem.Arборе , Superficie mq 6596,00 R.A.=€ 71,54;

Intestazione: [REDACTED] . [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

Congruenza catastale Verificata

Individuazione del bene

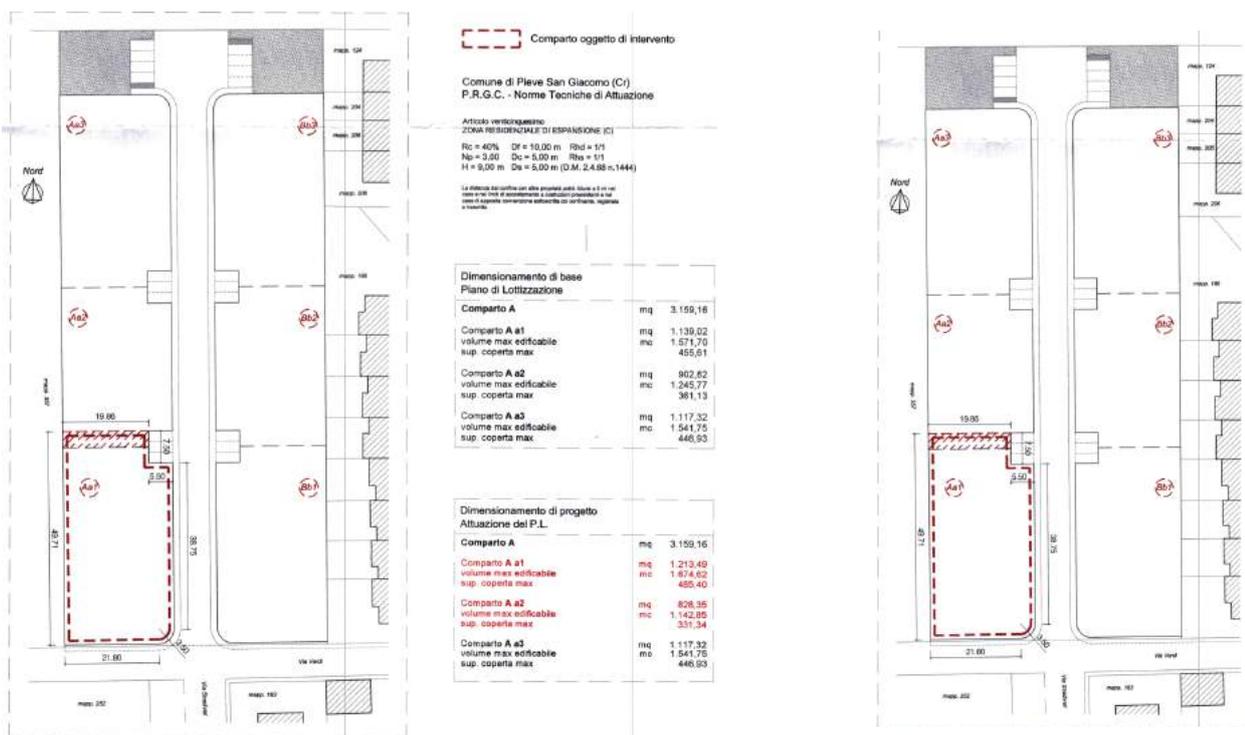


Il terreno fabbricabile risulta essere in minima parte urbanizzato sia per la parte di opere di urbanizzazione primaria che per la parte di sotto servizi ; l'urbanizzazione è stata realizzata nella via centrale di penetrazione ma nonostante la posa dei pali d'illuminazione risulta essere ancora in fase iniziale. Trattasi di terreno residenziale edificabile, accessibile dal prolungamento della via Antonio Stradivari. Ha giacitura piana ed attualmente risulta essere delimitato da recinzione in plastica arancione all'interno della delimitazione

dell'intero lotto . Il terreno risulta essere ubicato in zona a confine con l'edificato. Catastalmente il terreno è già stato frazionato così come previsto dal progetto del Piano di Lottizzazione.

Come si evince dalle immagini il terreno sembra essere abbandonato e le opere realizzate sembrano essere inghiottite dalla vegetazione spontanea.

Nel terreno in questione risultano ricompense anche parte delle aree che in bozza di convenzione dovevano essere cedute all'amministrazione comunale a scorporo degli oneri di urbanizzazione per la lottizzazione in questione



Situazioni Locative e Servitù

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) il terreno oggetto di procedura non è locato, è libero da persone e da cose.

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI, LORO DESCRIZIONE E STIMA.

In funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali dei beni si ritiene che il più probabile profilo di acquirente sia:

- l'imprenditore del settore immobiliare che acquista il terreno, costruisce il condominio previsto, porta a termine le opere di urbanizzazione previste e gli impegni del piano di lottizzazione, e vende le singole unità abitative.

Il terreno ha superficie catastale pari a mq **6596,00**.

Visto le opere già realizzate per le urbanizzazioni da eseguire prima della fine dei lavori e visto il prezzo medio di mercato di terreni simili in zona; stabilendo che il lotto in esame può definirsi parzialmente lottizzato; mancando le opere di urbanizzazione; e quelle eseguite non ancora collaudate; trovandosi all'interno di un piano di lottizzazione; si ritiene di fissare un prezzo di mercato medio congruo che permetta una buona probabilità di alienazione di € **55,00/mq**

DA CIO':

- Calcolo valore dell'area: $6956,00 * 55,00€ = \underline{\underline{382\ 580,00\ €}}$

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

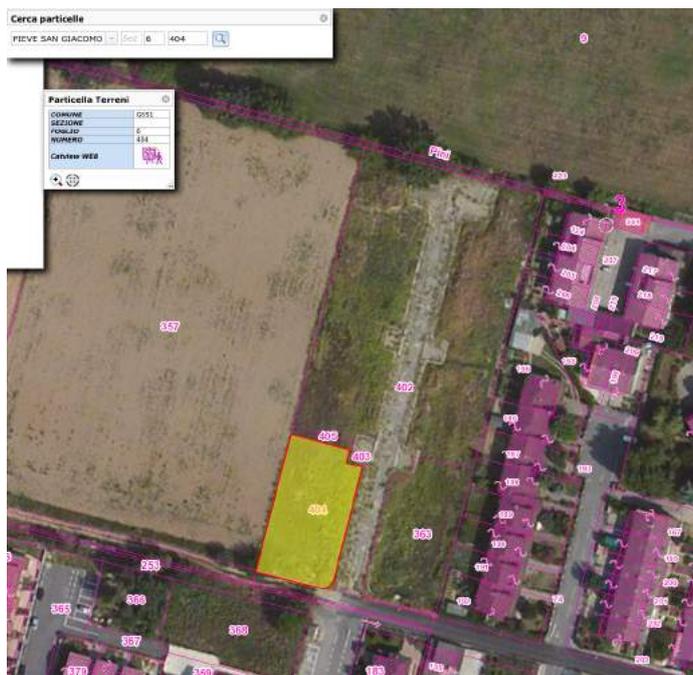
Comune di Pieve san Giacomo _ Codice catastale G651_ Provincia di Cremona

– Catasto terreni, foglio 6 particella 404 , Qualità Sem.Arборе , Superficie mq 1156,00 R.A.=€ 0,62;

Intestazione: [REDACTED] . [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

Congruenza catastale non verificato in quanto sull'area esister un fabbricato di num 5 case in linea non accatastato

Individuazione del bene



Il terreno fabbricabile risulta essere in minima parte urbanizzato ne per la parte di opere di urbanizzazione primaria ;l'urbanizzazione è stata realizzata nella via centrale di penetrazione ma nonostante la posa dei pali d'illuminazione risulta essere ancora in fase iniziale. Trattasi di terreno residenziale edificabile, accessibile dal prolungamento della via Antonio Stradivari . Ha giacitura piana ed attualmente risulta essere delimitato da recinzione in plastica arancione; all'interno della delimitazione dell'intero lotto . E' ubicato in zona a confine con l'edificato. Catastalmente il terreno è già stato frazionato così come previsto dal progetto del Piano di Lottizzazione. Inoltre su lotto sono già state eseguite delle operazioni di costruzione di num 5 unità immobiliari in linea attualmente al grezzo.

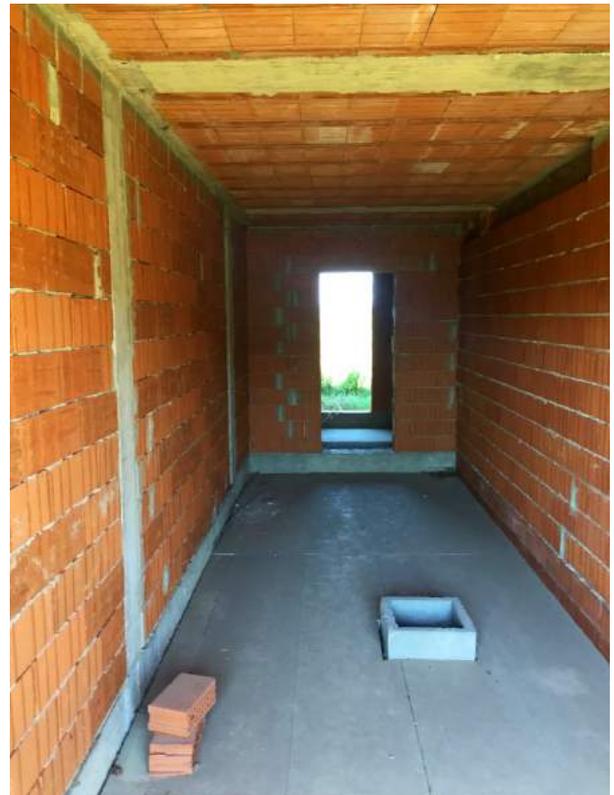
REGOLARITA' URBANISTICA

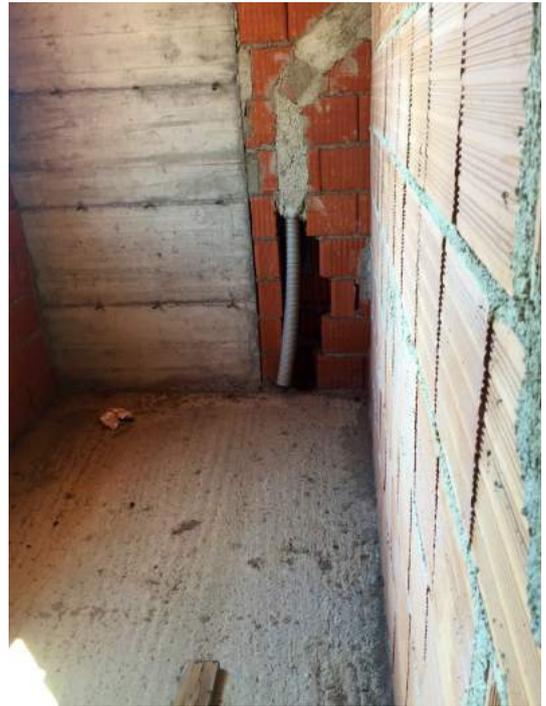
Gli immobili presenti sull'area in oggetto della presente stima sono stati edificati in forza dei seguenti titoli autorizzativi

- **Convenzione Lottizzazione** stipulata in studio notaio Ponti 07/09/2007 num repertorio 45303 num raccolta 20719 registrato in data 01/10/2007 al num 11560/60008
- **Permesso di costruire num 6/2008**
- **Prima DIA 21-08-08** num prot 3862
- **Permesso di costruire num 1/2011 01/03/2011** prot gen 10133
- **Richiesta di Proroga per fine lavori 04/11/14** prot gen 3139 (scadenza termini proroga 14/10/2016)

Dopo attenta valutazione delle pratiche edilizie il sotto scritto ha potuto accertare la conformità degli immobili di cui trattasi ai titoli edilizi in possesso della società proprietaria dei beni (anche se nello stato iniziale delle edificazione)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI, LORO DESCRIZIONE E STIMA.

In funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali dei beni si ritiene che il più probabile profilo di acquirente sia:

– l'imprenditore del settore immobiliare che acquista il terreno, costruisce il condominio previsto, porta a termine le opere di urbanizzazione previste e gli impegni del piano di lottizzazione, e vende le singole unità abitative.

Il terreno ha superficie catastale pari a mq **1156,00**.

Visto le opere già realizzate per le urbanizzazioni da eseguire prima della fine dei lavori e visto il prezzo medio di mercato di terreni simili in zona; stabilendo che il lotto in esame può definirsi parzialmente lottizzato; mancando le opere di urbanizzazione; e quelle eseguite non ancora collaudate; trovandosi all'interno di un piano di lottizzazione; si ritiene di fissare un prezzo di mercato medio congruo che permetta una buona probabilità di alienazione di € **65,00/mq**

DA CIO':

- Valore terreno urbanizzato = mq 1156,00 x € 65,00 €/mq = € **75 140,00**
- Individuazione del valore della COSTRUZIONE al mq dal stato avanzamento lavori

| Comune di Pieve san Giacomo Foglio 6 mapp 404 | | | | | | |
|--|-------|---------------------|--------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Villa TOT | T 1 | Sup.Vani Principali | 557,5 | 100% | 557,50 | 738,96 |
| Box TOT | T | | 113,00 | 50% | 56,50 | |
| Balcone TOT | - | | 44,51 | 50% | 22,26 | |
| Portico TOT | | | 45 | 50% | 22,50 | |
| Giardino TOT | T | | 800 | 10% | 80,00 | |

| situazione al 28/08/2016 | % | Eseguito | % Eseguito |
|--|----------|-----------------|-------------------|
| <i>Scavi per fondazioni</i> | 6 | 100% | 6 |
| <i>Struttura in elevazione, canne e scarichi</i> | 27 | 70% | 18,9 |
| <i>Copertura</i> | 2 | 100% | 2 |
| <i>Tamponature</i> | 7 | 80% | 5,6 |
| <i>Divisori interni</i> | 5 | 50% | 2,5 |

| situazione al 28/08/2016 | % | Eseguito | % Eseguito |
|---|----------|-----------------|-------------------|
| <i>Isolamenti ed impermeabilizzazioni</i> | 2 | 0% | 0 |
| <i>Impianto idrico sanitario, condutture</i> | 3 | 0% | 0 |
| <i>Impianto idrico sanitario, apparecchi sanitari</i> | 2 | 0% | 0 |
| <i>Impianto riscaldamento apparecchi riscaldanti</i> | 3 | 0% | 0 |
| <i>Impianto riscaldamento condutture</i> | 3 | 0% | |
| <i>Impianto elettrico condutture</i> | 2 | 0% | 0 |
| <i>Impianto elettrico fili e frutti</i> | 2 | 0% | 0 |
| <i>Serramenti interni</i> | 4 | 0% | 0 |
| <i>Serramenti esterni</i> | 6 | 0% | 0 |
| <i>Intonaci e rivestimenti esterni</i> | 5 | 0% | 0 |
| <i>Tinteggiature esterne</i> | 1 | 0% | 0 |
| <i>Intonaci interni</i> | 5 | 0% | 0 |
| <i>Tinteggiature interne</i> | 2 | 0% | 0 |
| <i>Rivestimenti</i> | 2 | 0% | 0 |
| <i>Pavimenti</i> | 7 | 0% | 0 |
| <i>Sistemazioni esterne</i> | 2 | 0% | 0 |
| <i>Allacciamenti</i> | 2 | 0% | 0 |
| | 100 | | 35 |

alla percentuale di stato avanzamento si decurta un ulteriore 3% per adeguato alle nuove normative in materia di sismica e impiantistica (asole per nuovo sistema di riscaldamento per legge) Ipotizzando un costo di edificazione di circa 800€ al mq possiamo individuare il valore del manufatto attraverso una valutazione del suo stato di avanzamento dunque:

– Valore reale alla data del sopralluogo foglio **6 mappale 404** nello stato di fatto in cui si trova:

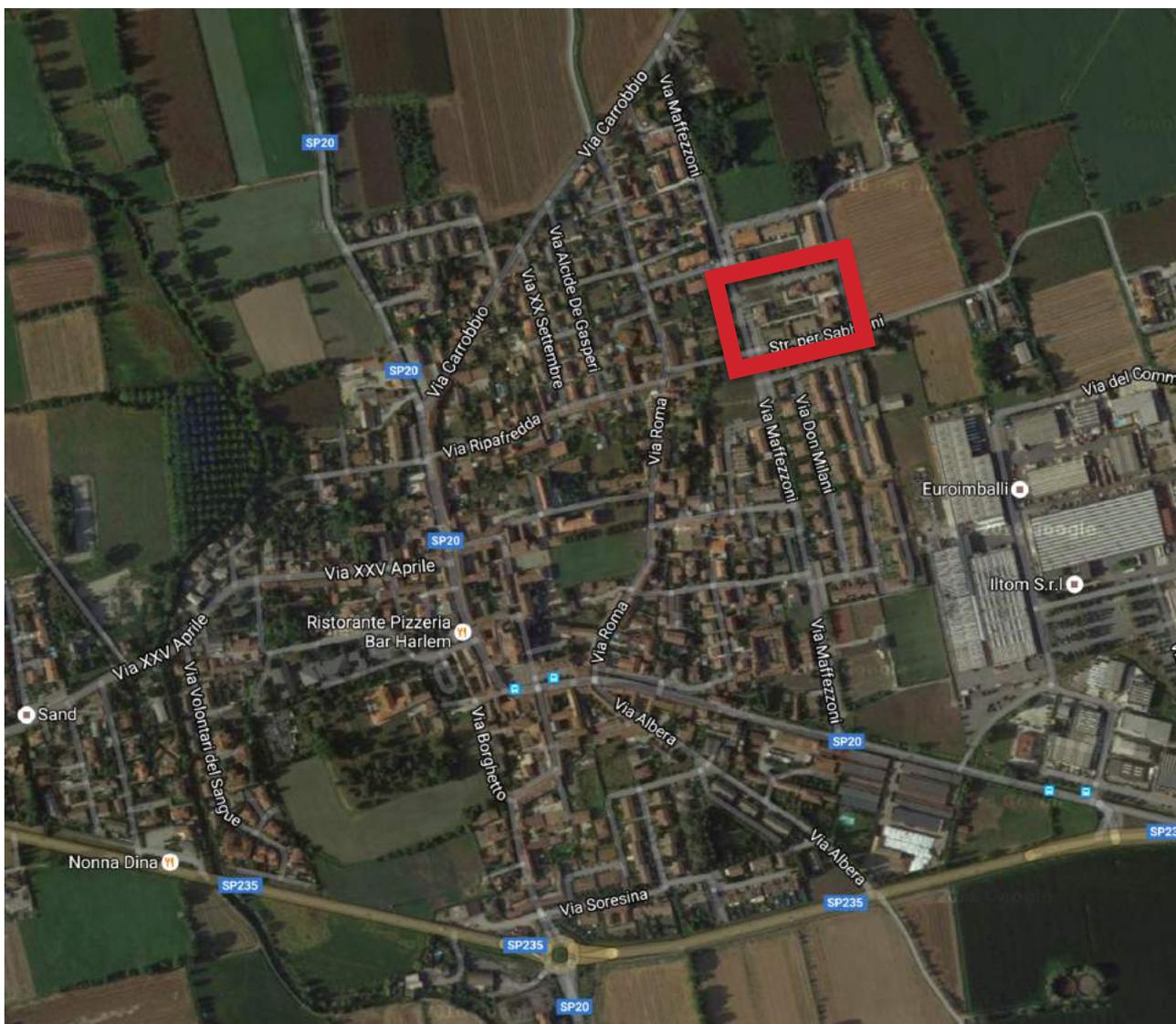
Consistenza mq 738,96 x 800,00 €/mq x 35% = € **206 908,80**

il valore del lotto di terreno comprensivo di edificio in Comune di Pieve san Giacomo , distinto Foglio 6 mappale 404 è € 75 140,00 + € 206 908,80 = € 282 048,80 arrotondato a € 282 000,00

Romanengo Cascina sabbioni Residenza in Villa con garage foglio 10, particella 458 sub 501/502

INDIVIDUAZIONE DEL BENE PERITATO

Trattasi di villetta in linea in complesso PEEP piano di zona "via Mafezzoni"
L'intervento in capo alla società ██████████ è composto da complessive 4 unità immobiliari in linea, ubicata in via cascina Sabbioni in Romanengo (CR).
Villetta singola di un complesso di n. 4 villette in linea su due piani in soluzione di case in linea, accessibili ingresso pedonale da via campo degli orti al civico 9 e ingresso carro da via Sabbioni; la lottizzazione è posta in zona Nord/est dell'abitato di Romanengo, ai limiti della zona edificata. Il Comune di Romanengo è dotato di uffici pubblici e di pubblico servizio raggiungibili facilmente anche a piedi; la zona offre parcheggi sufficienti ai residenti ed è dotata di servizi tecnologici.



DIRITTI REALI E PROVENIENZA

Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] [REDACTED] cf [REDACTED].

La [REDACTED] [REDACTED] risulta proprietaria dell'unità immobiliare in Romanengo a seguito di processo di edificazione dell'intero complesso residenziale in conseguenza dell'attuazione di atto di convenzione stipulato presso lo studio notarile dott. Sarta Pierfelice in Crema in data 28/06/20058 num repertorio 115594 num raccolta 22446 registrato in data 30/06/2005 al num 2615

REGOLARITA' URBANISTICO/EDILIZIA

Gli



| LEGENDA | |
|--|--|
| NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE | |
| A1 | AMBITO STORICO URBANO |
| AS | AMBITO STORICO PER ATTREZZARE URBANI ESISTENTI |
| ALTRI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO | |
| B1 | AMBITO RESIDENZIALE DI RECENTE IMPIANTO |
| B2 | AMBITO RESIDENZIALE DI RECENTE IMPIANTO |
| BD1 | AMBITO PRODUTTIVO ESISTENTE IN CONTESTO RESIDENZIALE |
| BD2 | AMBITO PRODUTTIVO DI RECENTE IMPIANTO |
| BD3 | AMBITO COMMERCIALE ESISTENTE IN CONTESTO PRODUTTIVO |
| BS | AMBITO PER ATTREZZARE URBANI ESISTENTI |

AMBITO RESIDENZIALE DI RECENTE IMPIANTO (B2)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni, già urbanizzati e recentemente edificati a prevalente scopo abitativo, contigui ai centri edificati, nonché i relativi terreni interclusi ancora non utilizzati.

La destinazione principale è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono gli studi professionali, le attività artigianali di servizio alla residenza non moleste e non inquinanti, le attività commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato, i servizi pubblici, gli alberghi, le autorimesse pubbliche e private, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi, né disturbanti, nonché le attività di interesse pubblico.

Le destinazioni non ammissibili sono le destinazioni industriali, le attività artigianali potenzialmente fonte di disturbo per le contigue residenze, le attività commerciali di vendita all'ingrosso e quelle di vendita al dettaglio eccedenti l'Esercizio di Vicinato, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, i magazzini e i depositi non compatibili con la residenza, il ricovero e l'allevamento di animali, le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

immobili oggetto della presente stima sono stati edificati in forza dei seguenti titoli autorizzativi

- **Convenzione Lottizzazione** stipulata in studio notaio dott. Sarta Pierfelice in Crema in data 28/06/20058 num repertorio115594 num raccolta 22446 registrato in data 30/06/2005 al num 2615
- **Permesso di costruire num 95/2005 15/12/2005**
- **DIA num 114 del 2007 prot num 7210**
- **Richiesta di Agibilità del 12/05/2008 prot num 3133**

Dopo attenta valutazione delle pratiche edilizie il sotto scritto ha potuto accertare la conformità degli immobili di cui trattasi ai titoli edilizi in possesso della società proprietaria dei beni

CORRISPONDENZA DEGLI IMMOBILI CON LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Dall'analisi della corrispondenza con la documentazione di tipo catastale si rileva:

Dati : Catasto

- fabbricati, **foglio 10, particella 458 sub 501, Categoria A/2** proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] **.Conforme**
- fabbricati, **foglio 10, particella 458 sub 502, Categoria C/6** proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] **.Conforme**

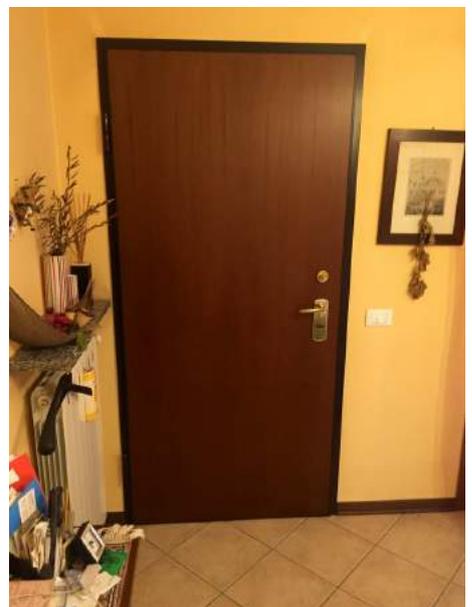
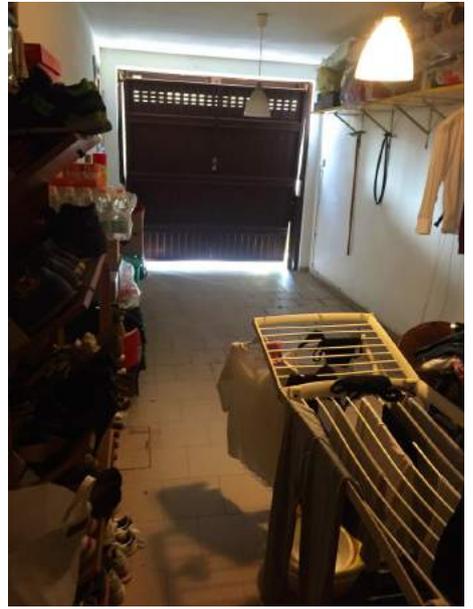
CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dati :

- fabbricati, **foglio 10, particella 458 sub 501, Categoria A/2** . numero_certificato 1908600002709 registrato il 24/10/2009
- fabbricati, **foglio 14, particella 574 sub 2, Categoria C/6** proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] **.Non Necessario**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





METODOLOGIA VALUTATIVA E STIMA

In funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali dei beni si ritiene che il più probabile profilo di acquirente sia l'utilizzatore diretto.

Ai fini estimativi il valore di vendita è stato determinato utilizzando il metodo comparativo che consiste nel confrontare gli immobili in esame con immobili simili per tipologia, destinazione d'uso e localizzazione, recentemente alienati od in vendita.

Da fonti di riferimento quali:

- Osservatorio Immobiliare OMI dell'agenzia del territorio;
- Ufficio studi immobiliare.it;
- Fonti dirette in loco;
- Siti web di settore;

si è potuto raffrontare questi valori e calcolare così un prezzo medio desunto dai valori minimi e massimi di mercato immobiliare.

La valutazione è stata condotta attribuendo valori unitari che tengono conto degli aspetti legati all'ubicazione degli immobili, alle caratteristiche costruttive, al taglio dimensionale, e all'andamento del mercato immobiliare locale.

Si è assunto come riferimento la superficie commerciale ovvero quella lorda interna di calpestio compreso l'ingombro delle tramezze, dei muri esterni e di metà dell'ingombro di quelli divisorii con le adiacenti unità immobiliari. Le superfici sono state rilevate dalle planimetrie catastali, previa la verifica ed il confronto dei dati cartografici con la realtà dei luoghi. Le consistenze commerciali risultano dall'applicazione di adeguati coefficienti riduttivi per le diverse tipologie di locali ed aree degli accessori (i riferimenti per il computo delle superfici sono dati dal Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Piacenza e Provincia e dalla norma UNI 10750 del 2005).

Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati dai borsini immobiliari ed in particolare dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (per il secondo semestre 2015, quello reperibile attualmente, il valore OMI di mercato per abitazioni, in Comune di Romanengo, nella zona catastale B1 microzona 1, allo stato normale, variava da € 680,00 a € 980,00). Le valutazioni raccolte dalle

pubblicità immobiliari di vendita di villette nuove nella zona hanno premesso di determinare un valore medio per le villette che oscilla tra i 850,00 €/mq e 1.000,00 €/mq.

Per i beni in esame, tenendo presente la datazione dell'immobile, lo stato di conservazione, ma in particolare il momento storico negativo del mercato immobiliare nonché gli aspetti derivanti dalla sua ubicazione e dalla situazione della proprietà, il valore di mercato è stato identificato in €/mq **900,00**.

Considerando che il mercato presenta un perdurante "trend" negativo della domanda di investimento nel settore immobiliare nonché gli aspetti derivanti dal fallimento e dalla attuale condizione dell'immobile, il sottoscritto ritiene, applicando criteri di prudenzialità, di effettuare una riduzione nell'ordine del 10%. E' stato quindi determinato in €/mq **800,00** il più probabile valore arrotondato di mercato.

Residenza in Villa con garage foglio 10, particella 458 sub 501/502

CONSISTENZA

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Romanengo_ Codice catastale H508 _Provincia di Cremona

Catasto fabbricati, Sezione urbana NCT, foglio 10 particella 458 sub 501
Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 7,5 vani, rendita Catastale 503.55

Catasto fabbricati, Sezione urbana NCT, foglio 10 particella 458 sub 5012
Categoria C/6 Classe 7 Consistenza 19 mq , rendita Catastale 44,16

Trattasi di Residenza in villa situata al piano TERRA Primo di unità immobiliare su due livelli

Intestazione: ██████████ DI CREMONA . con sede in CREMONA ,
proprietà per 1/1

COERENZE APPARTAMENTO:

Villa : **A Nord** con mappale 366 , **ad Est** a confine recinzione e meta muro con mappale 459 **Sud a filo recinzione con** con mappale 354 (via pubblica) **ad Ovest** a confine recinzione e meta muro con mappale 459

| Comune di Romanengo F10 Mapp 458 Sub 501_502 | | | | | | |
|---|-------|---------------------|--------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Villa | T | Sup.Vani Principali | 137,56 | 100% | 137,56 | 176,68 |
| Portico | T | | 20,86 | 35% | 7,30 | |
| Balconi | - | | 25,60 | 30% | 7,68 | |
| Cantina | - | | | 50% | 0,00 | |
| Giardino | T | | 90,89 | 10% | 9,09 | |
| Autorimessa | T | | 24,75 | 60% | 14,85 | |

L'abitazione si presenta finita in ogni sua parte. La sua distribuzione risulta essere ben studiata; in ogni locale inoltre le pareti sono tinteggiate. E' caratterizzata da pavimentazioni interne in monocottura al piano terra ed al piano primo e dotate di zoccolino in legno tinta noce. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica dal formato e dal tipo attuali sino ad un'altezza di 2,00 m ca. Le soglie ed i davanzali sono in marmo così come il rivestimento della scala interna che collega i due piani. Le porte interne sono in legno tamburato con ferramenta in metallo color ottone lucido. I serramenti esterni per finestre e porte finestre sono in legno con specchiature in vetro coibentate, zanzariere e ante in legno a stecche aperte mordenzate color noce scuro. L'unità è dotata di portoncino di ingresso blindato con rivestimento in legno e serramento dell'autorimessa di tipo a basculante con apertura verticale. L'impianto di riscaldamento è tradizionale con apparecchi radianti interni in alluminio verniciato e con caldaia interna ubicata nella cucina ; è regolato da due termostati ai due piani; anche nei bagni sono presenti radiatori in alluminio; nella casa non sono installati pannelli solari per la produzione del 50% di acqua calda sanitaria. L'unità è dotata di bagni, uno per ogni piano, con sanitari in ceramica a terra, completi di rubinetterie e dal disegno attuale. Nel bagno del piano terra è presente una doccia con box in vetro, nel bagno del piano primo si trova una vasca da bagno. L'impianto elettrico è completo, sotto traccia, con placche di finitura in sintonia con tutti gli interni. Esternamente il fabbricato è finito con intonaco al civile e ben tinteggiato ad un colore giallo; le gronde sono in legno. La lattoneria è in lamiera preverniciata. I marciapiedi ed il cortile sono pavimentati con marmittoni in cemento. Il lotto in oggetto è completamente delimitato da recinzione metallica dal disegno semplice su muro in calcestruzzo sul lato Sud ove è interrotta dai cancelli metallici pedonale e carraio; rete metallica plastificata su muro in cls a delimitare i lati Nord, Sud

L'immobile risulta essere in normale stato di conservazione e manutenzione (si sottolinea la presenza modesta di umidità di risalita, in corrispondenza del pavimento, sulla parete Nord del bagno al piano terra. Anche il balcone esposto a Nord risente dell'esposizione e risulta essere annerito dall'umidità).

SITUAZIONE LOCATIVA E SERVITU'

Alla data del sopralluogo (26/08/2016) l'immobile oggetto di procedura è **occupato da persone risultanti assegnatarie dell'immobile rif** ■■■■■■■■■■

STIMA VALORE DI MERCATO

L'immobile si ritiene essere potenzialmente appetibile in relazione alle sue caratteristiche di finiture, di dotazioni impiantistiche ma l'assegnazione della cooperativa al cliente che risulta essere attualmente in possesso renderà di fatto molto complicata l'alienazione del bene al di fuori del socio stesso che ne beneficia.(in atto un contenzioso)

STIMA immobile foglio 10, particella 458 sub 501/502

Consistenza mq 176,78 x 800,00 €/mq = € 141 424,00

Stato Avanzamento Lavori al 28/08/2016 edificio completato

- il valore dell'immobile in Romanengo via degli orti distinto al 10, particella 458 sub 501/502 Catasto fabbricati di Romanengo è €140 000,00

San Giovanni in Croce Num due residenze in ville con box di pertinenza foglio11, particella 234 sub 1-2 foglio11, particella 235 sub 1-2

INDIVIDUAZIONE DEL BENE PERITATO



Trattasi di num otto ville in linea in complesso residenziale di ville a stecca con annesso box di pertinenza; la lottizzazione è posta in zona sud/ovest dell'abitato di San Giovanni In croce , ai limiti della zona edificata. Il Comune di san Giovanni in Croce è dotato di uffici pubblici e di pubblico servizio raggiungibili facilmente anche a piedi dalla zona d'intervento; la zona offre parcheggi sufficienti ai residenti ed è dotata di servizi tecnologici.

DIRITTI REALI E PROVENIENZA

Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] [REDACTED] cf [REDACTED].

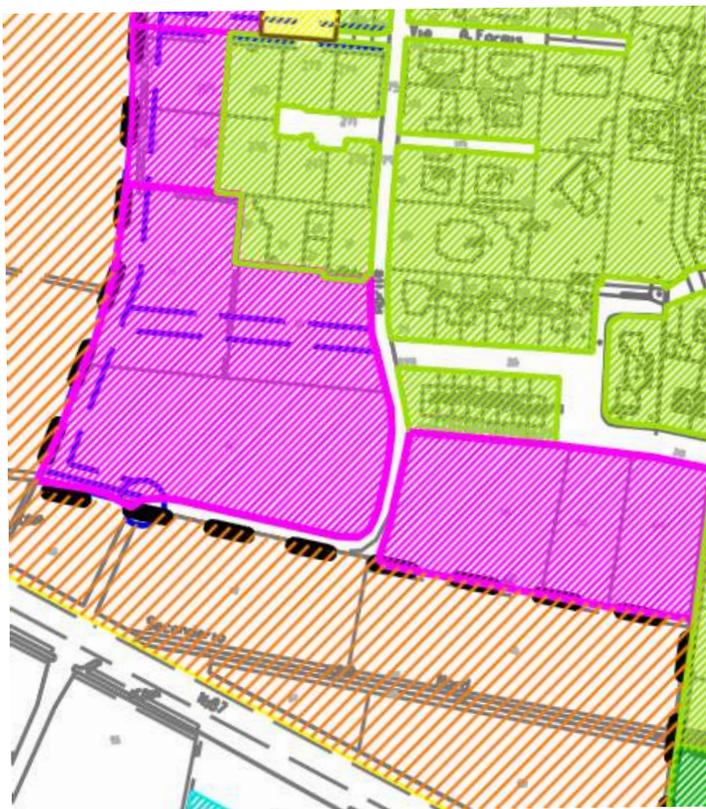
- ATTO del segretario comunale in data 9/04/1991 numero di repertorio 1117 registrato a Casalmaggiore in 18/04/1991 al num 138 , trascritto a Cremona il 26 aprile 1991 al num 3151 RG 2159 RP(acquisizione diritto di superficie)

- atto 18/09/2012 n 48486 rep. 23206 raccolta registrato a cremona presso lo studio del notaio Umberto Ponti per l'acquisizione della nuda proprietà

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE URBANISTICHE

Completamento recente insediamento residenziale (tipologia B/2).pgt San Giovanni In Croce. La tipologia comprende le parti dell'abitato di più recente edificazione, completamente o in gran parte edificate

- Concessione edilizia 5/02/1991 num 35/90 prot 2523
- Variante in data 15/05/1993 n 35/90/V pro 398
- Abitabilità del 3/12/1996 n 35/90 pro.677



LEGENDA

| | |
|--|----------------------------|
| | TIPOLOGIA A1 |
| | TIPOLOGIA A2 |
| | VERDE DI PREGIO AMBIENTALE |
| | VERDE PRIVATO |
| | TIPOLOGIA B1 |
| | TIPOLOGIA B2 |
| | TIPOLOGIA B3 |
| | TIPOLOGIA B4 |
| | TIPOLOGIA C1 |
| | TIPOLOGIA C2 |
| | TIPOLOGIA D1.a |
| | TIPOLOGIA D1.b |
| | TIPOLOGIA D1.c |
| | TIPOLOGIA D2 |
| | TIPOLOGIA D3 |
| | AMBITO AGRICOLO |
| | AMBITO AGRICOLO PERIURBANO |

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Villa foglio 11 mappale 234 sub 1 : per l'unità immobiliare oggetto di stima è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica numero Ape 1909000000215 registrato in data 13/01/2015 Classe G a 198,41 Kwh/mq anno

Garage foglio 11 mappale 234 sub 2: per l'unità immobiliare oggetto di stima non risulta essere necessaria la produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica .

Villa foglio 11 mappale 235 sub 1 : per l'unità immobiliare oggetto di stima è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica numero Ape 1909000000315 registrato in data 13/01/2015 Classe G a 196,57 Kwh/mq anno

Garage foglio 11 mappale 235 sub 2: per l'unità immobiliare oggetto di stima non risulta essere necessaria la produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica .

CORRISPONDENZA DEGLI IMMOBILI CON LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Dall'analisi della corrispondenza con la documentazione di tipo catastale si rileva: INTESTATARI CATASTALI:

Villa foglio 11 mappale 234 sub 1-2; Villa foglio 11 mappale 235 sub 1-2

Immobile individuato al piano T-1 ; **Impossibile verifica conformità in quanto locali occupati e non possibile la visionabili**

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI, LORO DESCRIZIONE E STIMA

In funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali dei beni si ritiene che il più probabile profilo di acquirente sia l' utilizzatore diretto.

Ai fini estimativi il valore di vendita è stato determinato utilizzando il metodo per punti di merito che consiste nell'elaborare delle quotazioni ponderate derivate da diverse fonti, per gli immobili in esame, ed apportando delle "correzioni" attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi. Tale metodo è stato scelto dal sottoscritto rispetto al metodo di stima in base al valore di mercato per la mancanza di valori al metro quadro dovute alle pressoché inesistenti contrattazioni nella zona di beni simili negli ultimi tempi. Il sottoscritto sottolinea come, ormai da tempo, la contingenza economica attuale

continui a determinare una generale contrazione importante delle compravendite.

Da fonti di riferimento quali:

- Osservatorio Immobiliare OMI dell'agenzia del territorio, secondo semestre 2013, Pieve d'Olmi, Zona centrale/INTERO TERRITORIO URBANO, Zona B1, microzona 1;

- Ufficio studi immobiliare.it;

- Fonti dirette in loco;

- Siti web di settore;

si è potuto raffrontare questi valori e calcolare così un prezzo medio ponderato desunto dai valori minimi e massimi di mercato immobiliare, corrispondente ad € **800,00 /mq**

Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati dai borsini immobiliari ed in particolare dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (per il secondo semestre 2015, quello reperibile attualmente, il valore OMI di mercato per abitazioni, in Comune di San Giovanni in Croce , nella zona catastale B1 microzona 1, allo stato normale, variava da € 650,00 a € 910,00). Le valutazioni raccolte dalle pubblicità immobiliari di vendita di villette nuove nella zona hanno premesso di determinare un valore medio per le villette che oscilla tra i 800,00 €/mq e 1 000,00 €/mq.

Per i beni in esame, tenendo presente la datazione dell'immobile, lo stato di conservazione, ma in particolare il momento storico negativo del mercato immobiliare nonché gli aspetti derivanti dalla sua ubicazione e dalla situazione della proprietà, il valore di mercato è stato identificato in €/mq **800,00**.

1) Villa con Box foglio 11 mappale 234 sub 1-2

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di San Giovanni In Croce – Codice H918 – Provincia di Cremona

Catasto fabbricati, Sezione urbana NCT, foglio 11 particella 234 sub 1
Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 6,5 vani, rendita Catastale 335,70€

Indirizzo via Moro Aldo 18 **Piano** Terra-Primo.

Catasto fabbricati, Sezione urbana NCT, foglio 11 particella 234 sub 2
Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 15 mq, rendita Catastale 45,24€ **Indirizzo**
via Moro Aldo 20 **Piano** TERRA.

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/1

COERENZE VILLA: **A Nord** Recinzione di confine app 215, **ad Est** prima
meta muro divisorio mappale 235 poi prima Recinzione di confine mappale
235 **a Sud** Recinzione di confine app 43 **ad Ovest** prima meta muro
divisorio mappale 233 poi prima Recinzione di confine mappale 233

2) Villa con Box foglio 11 mappale 235 sub 1-2

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di San Giovanni In Croce – Codice H918 – Provincia di Cremona

Catasto fabbricati, Sezione urbana NCT, foglio 11 particella 235 sub 1
Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 6,5 vani, rendita Catastale 335,70€
Indirizzo via Moro Aldo 24 **Piano** Terra-Primo.

Catasto fabbricati, Sezione urbana NCT, foglio 11 particella 235 sub 2
Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 15 mq, rendita Catastale 45,24€ **Indirizzo**
via Moro Aldo 22 **Piano** TERRA.

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/1

COERENZE VILLA: **A Nord** Recinzione di confine app 215, **ad Est** prima
meta muro divisorio mappale 236 poi prima Recinzione di confine mappale
236 **a Sud** Recinzione di confine app 43 **ad Ovest** prima meta muro
divisorio mappale 234 poi prima Recinzione di confine mappale 234

SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) l'immobile oggetto di procedura è
affidato dalla [REDACTED] ad un [REDACTED]

STIMA VALORE DI MERCATO

L'immobile si ritiene non si appetibile in relazione alle sue caratteristiche
ubicazionali, impiantistiche e stato manutentivo inoltre **l'assegnazione della**
[REDACTED] **al** [REDACTED] **renderà di fatto molto complicata l'alienazione del**
bene al di fuori del socio stesso che ne beneficia.

| Comune di San Giovanni In Croce Foglio 11 mappale 234 sub 1-2 mappale 235 sub 1-2 | | | | | | |
|---|-------|---------------------|--------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Villa | T 1 | Sup.Vani Principali | 134 | 100% | 134,00 | 167,67 |
| Box | T | | 18,29 | 50% | 9,15 | |
| Balcone | - | | 10,03 | 50% | 5,02 | |
| Portico | | | 18,25 | 50% | 9,13 | |
| Giardino | T | | 101,80 | 10% | 10,18 | |

APPLICAZIONE PUNTI DI MERITO

| | | |
|--------------------------|---------------------------------------|---|
| Consistenza | <i>mq 167,67</i> <i>800,00€/mq</i> | Stima iniziale € 133 <u>600,00</u> |
| TIPOLOGIA | <i>1</i> | |
| VETUSTA' | <i>0,8</i> | -16,00 € |
| PIANO | <i>0,8</i> | -14,00 € |
| FINITURE | <i>0,75</i> | -17,50 € |
| MANUTENZIONE | <i>0</i> | -70,00 € |
| SERVIZI IGIENICI | <i>0,7</i> | -21,00 € |
| RISCALDAMENTO | <i>0,7</i> | -21,00 € |
| INFISSI EST | <i>0,8</i> | -14,00 € |
| FINISTRATURE | <i>0,70</i> | -21,00 € |
| SPAZI COMUNI | <i>0,8</i> | -14,00 € |
| PARCHEGGIO COMUNE | <i>1</i> | 0,00 € |
| ESPOSIZIONE | <i>0,90</i> | -7,00 € |
| STATO LOCATIVO | <i>0</i> | -70,00 € |
| Valore Finale | | 514,50 € |
| | <i>mq 167,67</i> <i>570,00€/mq</i> | Stima finale €95 571,90 |

Da ciò il valore dell' immobile in Comune di San Giovanni in Croce , via Moro Aldo 18_20 distinto foglio 11 mappale 234 sub 1-2 Catasto fabbricati di Comune di San Giovanni in Croce è **€95 571,90** arrotondato a **€ 95 000,00**

Da ciò il valore dell' immobile in Comune di San Giovanni in Croce , via Moro Aldo 22_24 distinto foglio 11 mappale 235 sub 1-2 Catasto fabbricati di Comune di San Giovanni in Croce è **€95 571,90** arrotondato a **€ 95 000,00**

Aree Seminativo Irriguo distinte al comune di San Giovanni in Croce
distinti al Foglio 11 mapp 229;330 (diritto di superficie)

Catastalmente risulta in diritto di superficie sulle aree sotto elencate ma non potendo dare un valore economico in quanto si tratta di un diritto di superficie su delle aree occupate da standard; presumibilmente al momento dell'alienazione dei bene e la cessione di tali aree ai vari acquirenti queste sono rimaste in carico in diritto di superficie alla società stessa

- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 11 mappale 229



- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 11 mappale 330



Comune di SCANDOLARA RAVARA – via xv Aprile distinti al catasto fabbricati, foglio 10, Mappale 398 e al catasto Terreni al foglio 10 mappali 388-294

Trattatasi di strada_marciapiede pertinenziale alla lottizzazione a seguito di lottizzazione completamente alienata rimasta in proprietà in quota parte alla sopracitata società per la quota di 1/1



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune di Scandolara Ravara – Codice I497 – Provincia di Cremona

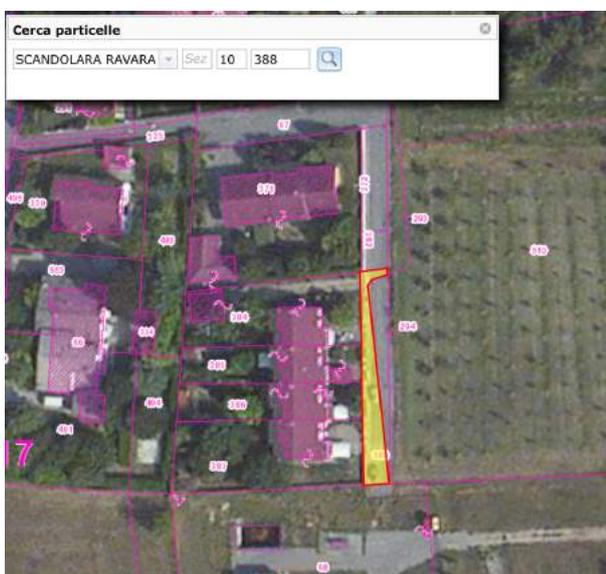
– **Catasto Fabbricati, foglio 10, particella 398 categoria F/1 Area urbana**

Il **foglio 10, particella 398** è costituito da lembo di terreno dalla forma rettangolare allungata, ha giacitura piana; è stato realizzato su di esso un percorso pedonale che delimita la lottizzazione

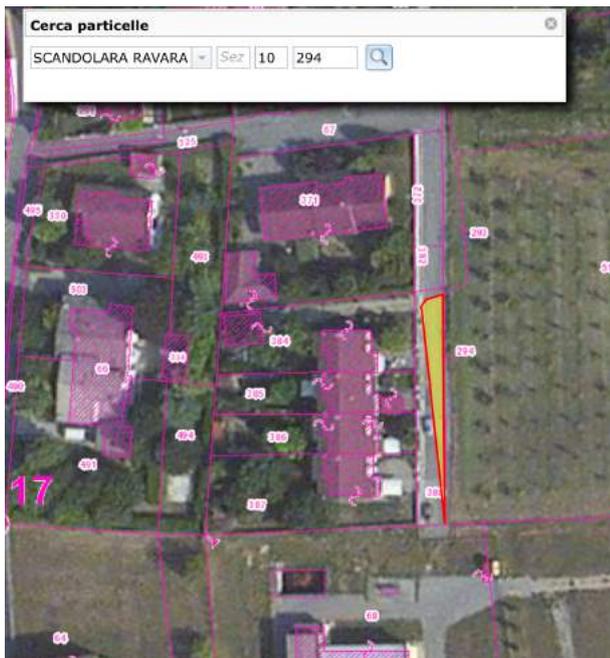


– **Catasto terreni, foglio 10, particella 388 , Qualità Sem.Irriguo , Superficie mq 110 0,00 R.A.=0,98;**

Il **foglio 10, particella 388** è costituito da lembo di terreno dalla forma rettangolare allungata, ha giacitura piana; è stato realizzato su di esso un percorso pedonale che delimita la lottizzazione



– Catasto terreni, foglio 10, particella 294 , Qualità Sem.Irriguo , Superficie mq 173 0,00 R.A.=0,6



SITUAZIONE LOCATIVA E SERVITU'

Alla data del sopralluogo (24/08/2016) l'area consiste in una strada pedonale con servitù di passaggio per le proprietà limitrofe. Il lotto costituisce passaggio per le reti tecnologiche a servizio della lottizzazione.

METODOLOGIA VALUTATIVA E STIMA

Il sottoscritto, tenuto conto della particolarità degli immobili, sottolinea che questi sfuggono ai normali criteri di mercato sia per la scarsa contrattazione, sia per la particolarità del bene stesso (estremamente ridotti in termini di superficie) rivestendo quindi un unico scarsissimo interesse commerciale come area di possibile pertinenza di edifici esistenti limitrofi. Inoltre dato il limitato numero degli immobili con queste caratteristiche, è difficile che i medesimi vengano alienati e pertanto la materia di comparazione è scarsa se non nulla. il sottoscritto ritiene congruo attribuire il valore al mq attribuito da vari comuni in zona per le are simili ovvero € 27,00/mq da cui:

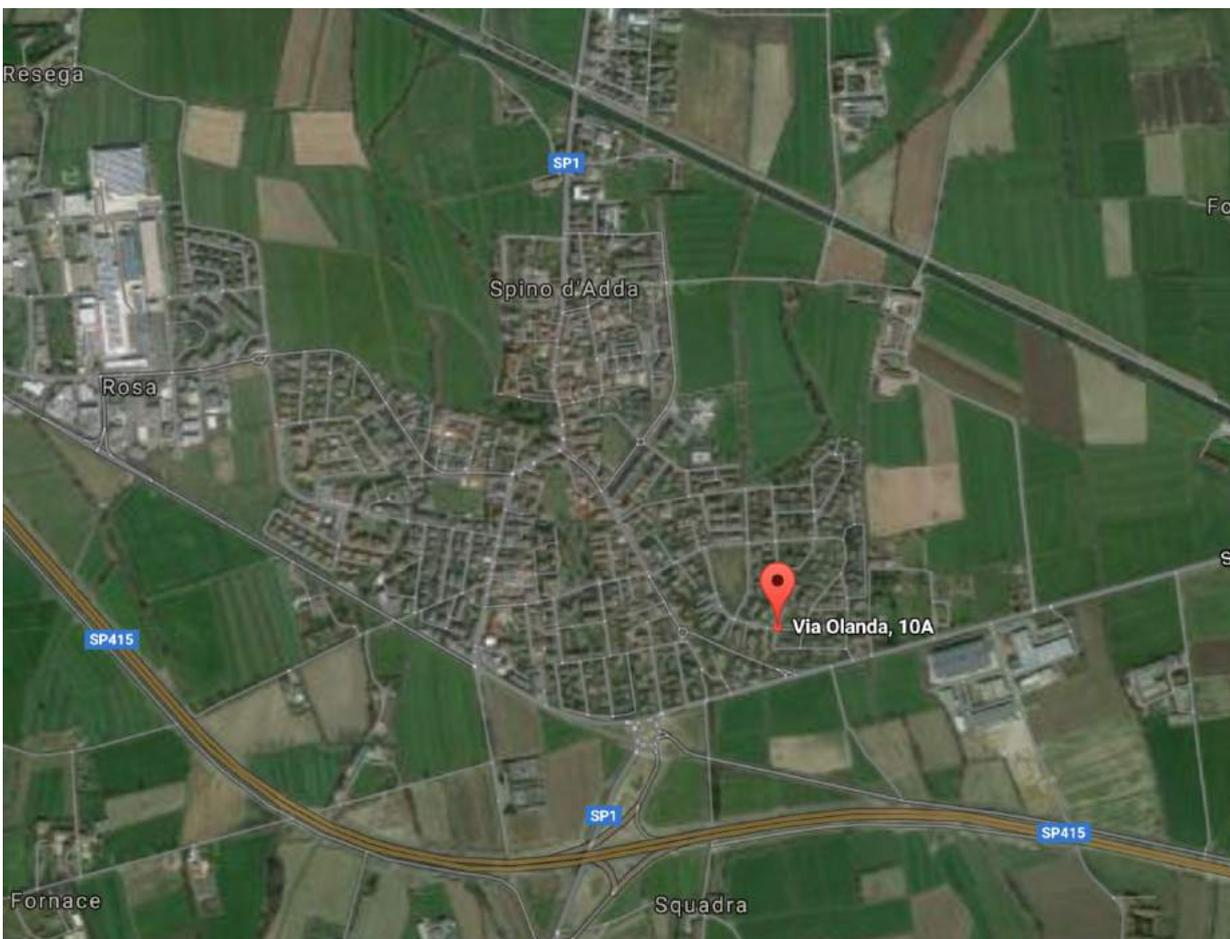
$$\text{mq } 173,00 + \text{mq } 110,00 + \text{mq } 280,00 = \text{mq } 563,00 \times \text{€ } 10/\text{mq} = \text{€ } 5\,630,00$$

il valore del lotto di terreno in Comune di Scandolara Ravara, distinto Foglio 10 mappali 294- 388-398 è arrotondato € 5 500,00

Spino D'Adda Residenza appartamento con garage foglio9, particella 81 sub 3-20

INDIVIDUAZIONE DEL BENE PERITATO

Trattasi di appartamento in complesso residenziale con annesso box di pertinenza; la lottizzazione è posta in zona sud/est dell'abitato di Spino D'Adda, ai limiti della zona edificata. Il Comune di Spino è dotato di uffici pubblici e di pubblico servizio raggiungibili facilmente anche a piedi; la zona offre parcheggi sufficienti ai residenti ed è dotata di servizi tecnologici inoltre la sua posizione geografica, vicinanza con le grandi città come Bergamo ma soprattutto Milano (circa 30 km) rendono Spino D'Adda molto appetibile per una questione meramente logistica.



DIRITTI REALI E PROVENIENZA

Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] [REDACTED] cf [REDACTED].

•ATTO dott. Angelo Severgnini del 20 febbraio 1986 N. 20943/34089 di rep., registrato a Crema il 27 Febbraio 1986 al num 626 Atti Pubblici e trascritto a Lodi il 27/02/1986 ai nn. 2155/1482 (acquisizione del diritto di superficie)

•ATTO dott. Angelo Severgnini del 4 settembre 2001 N.2841 di Rep. Segretario Comunale registrato a Crema il 18/09/2001 al num 1614 trascritto a Lodi il 28 /09/2001 ai NN. 15360/9338 , il terreno veniva acquisito in piena proprietà dalla Cooperativa

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE URBANISTICHE



AMBITO

AMBITI DI CONSOLIDAMENTO E CONSERVAZIONE

| | |
|--|---|
| | Ambito A1 = Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.) |
| | Ambito A2 = Nuclei di Antica Formazione Rurale (dette cascine storiche) |
| | Ambito B1 = Ambito residenziale di completamento di vecchio impianto |
| | Ambito B2a = Ambito residenziale di completamento di recente impianto - estensivo |
| | Ambito B2b = Ambito residenziale di completamento di recente impianto - intensivo |
| | Ambito BD = Nuclei produttivi in area residenziale |
| | Ambito C-D = Piani attuativi in corso di validità |
| | Ambito D = Ambito delle attività produttive e commerciali |
| | Verde Privato |
| | Ambito F = Servizi ed impianti tecnologici |
| | Ambito E1 = Ambito agricolo provinciale |
| | Ambito E2 = Ambito agricolo locale - Zona di salvaguardia |
| | Ambito E3 = Ambito agricolo provinciale ricadente nel Parco Adda Sud (L.R.22/94) |

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

A.T.U. = Ambito di Trasformazione Urbanistica



B2b:

AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DI RECENTE IMPIANTO - INTENSIVO

37.1) Generalità: Sono indicate come B2b le aree prevalentemente residenziali, di tipo intensivo con tipologie architettoniche assimilabili alla palazzina pluripiano, edificate in tempi recenti comprese le aree che pur facendo parte di piani di lottizzazione o altri piani attuativi, abbiano gli stessi conclusi con riferimento a tutti gli obblighi posti in capo ai lottizzanti e/o promotori in merito alla realizzazione di urbanizzazioni - viabilità ecc.

- CONCESSIONE EDILIZIA n 32/85 del 25/07/1985
- VARIANTE n 40/78 del 11/08/1987
- DICHIARAZIONE AGIBILITA' del 20/01/1988

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



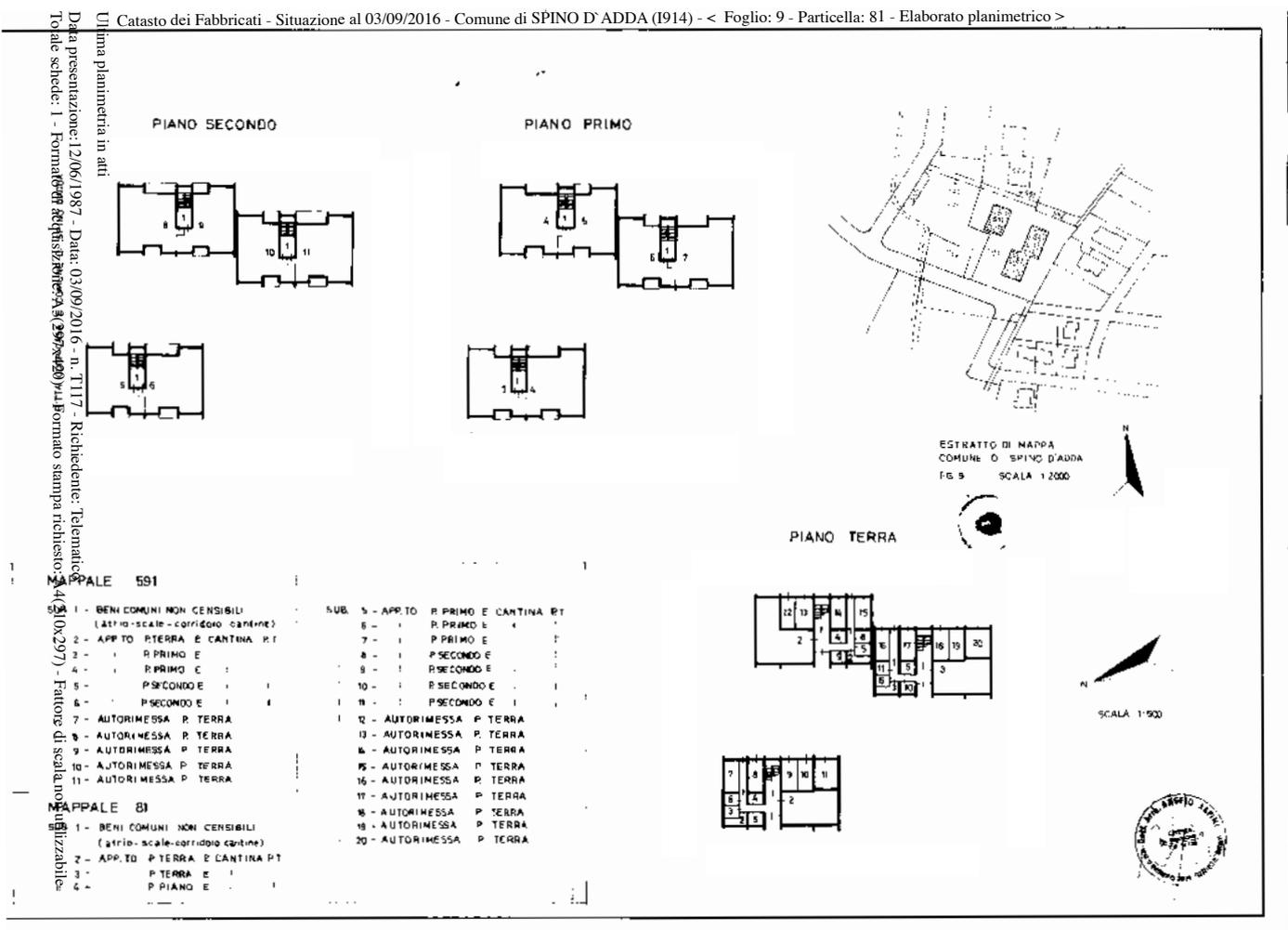
CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Appartamento foglio 9 mappale 81 sub 3 : per l'unità immobiliare oggetto di stima non è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica

Garage foglio 9 mappale 81 sub 20: per l'unità immobiliare oggetto di stima non risulta essere necessaria la produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica .

CORRISPONDENZA DEGLI IMMOBILI CON LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Dall'analisi della corrispondenza con la documentazione di tipo catastale si rileva: **INTESTATARI CATASTALI:**



– **la congruenza** degli intestatari catastali con le risultanze dei registri immobiliari; DIMOSTRAZIONE SUBALTERNI: :

– *Appartamento foglio 9 mappale 81 sub 3;*

Immobile individuato al piano T ; **Impossibile verifica conformità in quanto locale occupato e non possibile la visione**

– *Garage foglio 9 mappale 81 sub 20;*

Immobile individuato al piano T; **Impossibile verifica conformità in quanto locale occupato e non possibile la visione**

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI, LORO DESCRIZIONE E STIMA

In funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali dei beni si ritiene che il più probabile profilo di acquirente sia l' utilizzatore diretto.

Ai fini estimativi il valore di vendita è stato determinato utilizzando il metodo per punti di merito che consiste nell'elaborare delle quotazioni ponderate derivate da diverse fonti, per gli immobili in esame, ed apportando delle "correzioni" attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi. Tale metodo è stato scelto dal sottoscritto rispetto al metodo di stima in base al valore di mercato per la mancanza di valori al metro quadro dovute alle pressoché inesistenti contrattazioni nella zona di beni simili negli ultimi tempi. Il sottoscritto sottolinea come, ormai da tempo, la contingenza economica attuale continui a determinare una generale contrazione importante delle compravendite.

Da fonti di riferimento quali:

– Osservatorio Immobiliare OMI dell'agenzia del territorio, secondo semestre 2013, Pieve d'Olmi, Zona centrale/INTERO TERRITORIO URBANO, Zona B1, microzona 1;

– Ufficio studi immobiliare.it;

– Fonti dirette in loco;

– Siti web di settore;

si è potuto raffrontare questi valori e calcolare così un prezzo medio ponderato desunto dai valori minimi e massimi di mercato immobiliare,

corrispondente ad € **800,00 /mq**

Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati dai borsini immobiliari ed in particolare dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (per il secondo semestre 2015, quello reperibile attualmente, il valore OMI di mercato per abitazioni, in Comune di Spino D'Adda , nella zona catastale B1 microzona 1, allo stato normale, variava da € 970,00 a € 1400,00). Le valutazioni raccolte dalle pubblicità immobiliari di vendita di villette nuove nella zona hanno premesso di determinare un valore medio per le villette che oscilla tra i 1100,00 €/mq e 1.8000,00 €/mq.

Per i beni in esame, tenendo presente la datazione dell'immobile, lo stato di conservazione, ma in particolare il momento storico negativo del mercato immobiliare nonché gli aspetti derivanti dalla sua ubicazione e dalla situazione della proprietà, il valore di mercato è stato identificato in €/mq **1400,00**.

.Considerando che il mercato presenta un perdurante "trend" negativo della domanda di investimento nel settore immobiliare nonché gli aspetti derivanti dal fallimento e dalla attuale condizione dell'immobile, il sottoscritto ritiene, applicando criteri di prudenzialità, di effettuare una riduzione nell'ordine del 15%. E' stato quindi determinato in €/mq **1200,00** il più probabile valore arrotondato di mercato.

APPARTAMENTO CON CANTINA INDIVIDUATO foglio 9 mappale 81 sub 3-20

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Spino D'Adda – Codice H508 – Provincia di Cremona

Catasto fabbricati, Sezione urbana NCT, foglio 9 particella 81 sub 3 Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 3 vani, rendita Catastale 302,13€ **Indirizzo** via Olanda 10/a **Piano** TERRA.

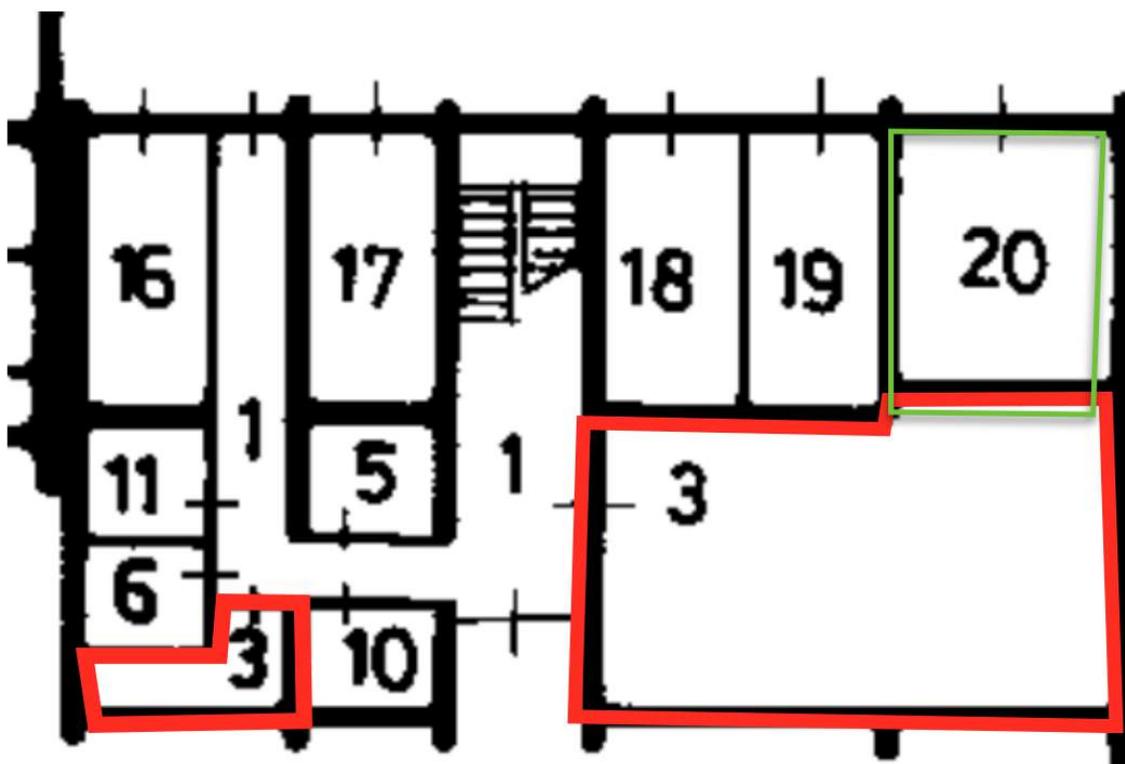
Catasto fabbricati, Sezione urbana NCT, foglio 9 particella 81 sub20 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 19 mq, rendita Catastale 32,38€ **Indirizzo** via Olanda 10/a **Piano** TERRA.

Intestazione: [REDACTED], proprietà per 1/1

COERENZE APPARTAMENTO: A Nord con vano comune sub 1, ad Est prima meta muro divisorio sub18 poi prima meta muro divisorio sub19 poi meta muro divisorio sub 20 a Sud parti comuni ad Ovest parti comuni

COERENZE CANTINA: A Nord vano comune ad Est muro divisorio sub6 poi parti comuni sub 3 a Sud muro divisorio sub10 , ad Ovest parti comuni

COERENZE BOX: A Nord vano comune sub 19 ad Est parti comuni a Sud parti comuni , ad Ovest muro divisorio sub 3



| Comune di Spino D'Adda Foglio 9 mapp 81 sub 3_20 | | | | | | |
|--|-------|---------------------|-------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Ufficio | T | Sup.Vani Principali | 55,06 | 100% | 55,06 | 69,05 |
| Box | T | | 23 | 50% | 11,50 | |
| Cantina | - | | 4,58 | 50% | 2,29 | |
| Cortile | T | | 0 | 10% | 0,00 | |

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di civile abitazione sito al piano terra , costituito da ingresso in zona soggiorno, cucina, camera da letto matrimoniale, 1 bagno e due locali adibiti a ripostiglio e balcone esclusivo; E' annessa all' appartamento una cantina al piano terra. L' altezza interna dei locali è(2,70) m per l' appartamento e 2,70 m per la cantina.

SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) l' immobile oggetto di procedura è affidato dalla ██████████ ad un ██████████ ██████████

STIMA VALORE DI MERCATO

L' immobile si ritiene appetibile in relazione alle sue caratteristiche ubicazionali, **ma la presenza della proprietà indivisa inficia di molto la possibilità di alienare il bene ad un terzo interessato, in quanto lo stesso posò rimanere in pieno godimento del comproprietario**

APPLICAZIONE PUNTI DI MERITO

| Consistenza | <i>mq 69,05</i> <i>1200,00€/mq</i> | Stima iniziale € 82 860,00 |
|--------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| TIPOLOGIA | <i>1</i> | |
| VETUSTA' | <i>0,8</i> | -24,00 € |
| PIANO | <i>1</i> | 0,00 € |
| FINITURE | <i>0,85</i> | -18,00 € |
| MANUTENZIONE | <i>0,8</i> | -24,00 € |
| SERVIZI IGIENICI | <i>0,8</i> | -24,00 € |
| RISCALDAMENTO | <i>0,8</i> | -24,00 € |
| INFISSI EST | <i>0,8</i> | -24,00 € |
| FINESTRATURE | <i>1</i> | 0,00 € |
| SPAZI COMUNI | <i>0,9</i> | -12,00 € |
| PARCHEGGIO COMUNE | <i>1</i> | 0,00 € |
| ESPOSIZIONE | <i>1</i> | 0,00 € |
| STATO LOCATIVO | <i>0</i> | -120,00 € |
| Valore Finale | | 930,00 € |

APPLICAZIONE PUNTI DI MERITO

mq 69,05
930,00€/mq

Stima finale **€64 216,00**

Da ciò il valore dell' immobile in Comune di Spino D'Adda , via Olanda 10/a distinto dal mapp. 81 al sub 3-20 foglio 9 Catasto fabbricati di Spino D'Adda è **€64 216,00** arrotondato a **€ 64 000,00**

Nella valutazione finale ha forte incidenza il fatto dell'assegnazione dell'immobile al socio che ha il diritto di beneficiarne di fatto bloccando l'alienazione a terzi

Aree Semitativo Irriguo distinte al comune di Spino D'Adda distinti al Foglio 9 mapp 551;590 592 593 594 595 596 623 1023 (diritto di superficie)

Catastalmente risulta in diritto di superficie sulle aree sotto elencate ma non potendo dare un valore economico in quanto si tratta di un diritto di superficie su delle aree occupate da standard; presumibilmente al momento dell'alienazione dei bene e la cessione di tali aree ai vari acquirenti queste sono rimate in carico in diritto di superficie alla società ██████████

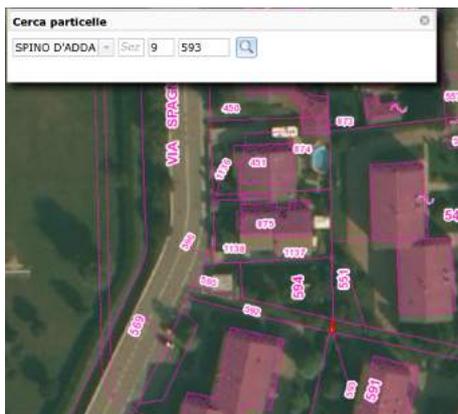
- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 9 mappale 551



- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 9 mappale 592



- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 9 mappale 593



- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 9 mappale 594



- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 9 mappale 623



- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 9 mappale 590



- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 9 mappale 595



- **Terreno** distinto al NECTU Sez. Catasto Terreni, foglio 9 mappale 596



Aree Semitativo Irriguo distinte al comune di Torre de Picenardi al foglio 14 mappali 379

Trattasi di terreni posti ai limiti della zona edificata e facenti parte del piano di lottizzazione P.U.L. “La Rosa 2008” relativo a terreni in Comune di Torre de Picenardi frazione S.Lorenzo in fregio alla strada Comunale via Giacomo Matteotti .



DIRITTI REALI E PROVENIENZA

Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] [REDACTED] cf [REDACTED].

- *Terreno distinto al NCEU Sez. Catasto Terreni foglio 14 mappale 379 proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]*

PROVENIENZA:

- *Giunta Comunale num 42 del 05/04/2008 n 66 (approvazione P.U.L. la Rosa 2008)*
- *Bando di assegnazione lotti del 12/08/2008 determinazione num166 del 12/07/2008*

- *Determinazione num 22 del 2/2/2009 assegnazione aree*
- *ATTO di acquisto numero di repertorio 46632 numero raccolta 21758 del 01/01/2009 ;registrato al numero 52 in data 12/07/2009 stipulato nello studio del dott. Ponti Umberto in Cremona*

AZZONAMENTO E COERENZE URBANISTICHE



Perimetro Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.)

| | | | | | |
|--|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
|  | AMBITO EDIFICATO sistema urbano consolidato | | | | |
| | T.U.C. 1 | | | | |
| | T.U.C. 2 | | | | |
| | T.U.C. 3 | | | | |
| | T.U.C. 4 | | | | |
| | T.U.C. 5 | | | | |
|  | AMBITO EDIFICATO sistema urbano consolidato | | | | |
| | T.U.C. 6 | T.U.C. 11 | T.U.C. 16 | T.U.C. 21 | T.U.C. 26 |
| | T.U.C. 7 | T.U.C. 12 | T.U.C. 17 | T.U.C. 22 | T.U.C. 27 |
| | T.U.C. 8 | T.U.C. 13 | T.U.C. 18 | T.U.C. 23 | |
| | T.U.C. 9 | T.U.C. 14 | T.U.C. 19 | T.U.C. 24 | |
| | T.U.C. 10 | T.U.C. 15 | T.U.C. 20 | T.U.C. 25 | |
|  | AMBITO EDIFICATO sistema urbano consolidato | | | | |
| | T.U.C. 28 | | | | |
| | T.U.C. 29 | | | | |
| | T.U.C. 30 | | | | |
| | T.U.C. 31 | | | | |
|  | AMBITO EDIFICATO sistema urbano consolidato | | | | |
| | T.U.C. 32 | T.U.C. 36 | | | |
| | T.U.C. 33 | T.U.C. 37 | | | |
| | T.U.C. 34 | T.U.C. 38 | | | |
| | T.U.C. 35 | | | | |



Il tessuto urbano consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione residenziale nel perimetro urbano

Il PdR nella parte cartografica individua il perimetro del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, suddividendolo in sub-comparti omogenei per caratteristiche di morfologia e densità edilizia.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



CORRISPONDENZA DELLE AREE CON LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Dall'analisi della corrispondenza con la documentazione di tipo catastale si rileva: INTESTATARI CATASTALI:

AREA SEMINATIVO IRRIGUO foglio 14 mappale 379

Conforme

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Torre De Picenardi – Codice L258 – Provincia di Cremona

– **Catasto** terreni, **foglio 14**, **particella 379**, **Qualità Sem.Irriguo**, **Superficie** mq 1100,00 R.A.=€ 7,67;

DESCRIZIONE DEL BENE

Appezamento di terreno esteso per metri quadri 1000 zero 65 comuni volumetria affissa assegnata di metri cubi 1704 compreso nel PRG del Comune di torre del Picenardi nella zona omogenea C2 residenziale soggetta P.U.L. Nella ambito del piano di lottizzazione d'ufficio denominato P.U.L. la rosa 2008 L'accesso al terreno avviene in lato sud della costituenda strada di lottizzazione mappa 381 così come risulta dal piano di lottizzazione.

Il terreno si presenta in ordine e non delimitato

SITUAZIONE LOCATIVA E SERVITU'

Alla data del sopralluogo (26/08/2016) l'immobile oggetto di procedura non è locato, nè occupato da persone e da cose. Dalle indagini effettuate non emergono servitù passive od attive che si ritiene di sottolineare in sede di stima.

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI, LORO DESCRIZIONE E STIMA.

In funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali dei beni si ritiene che il più probabile profilo di acquirente sia:

– l'imprenditore del settore immobiliare che acquista il terreno, costruisce il complesso previsto, porta a termine le opere di urbanizzazione previste e gli impegni del piano di lottizzazione, e vende le singole unità abitative.

La valutazione è stata condotta attribuendo valori unitari che tengono conto degli aspetti legati all'ubicazione degli immobili, alle caratteristiche costruttive, al taglio dimensionale, e all'andamento del mercato immobiliare locale.

Il terreno ha superficie catastale pari a mq **1100,00**.

Visto la totale assenza di opere per le urbanizzazioni e la necessità per renderlo appetibile di realizzarlo prima della fine dei lavori e visto il prezzo medio di mercato di terreni simili in zona; stabilendo che il lotto in esame non è lottizzato; mancando le opere di urbanizzazione; trovandosi all'interno di un piano di lottizzazione; si ritiene di fissare un prezzo di mercato medio congruo che permetta una buona probabilità di alienazione di € **43,00/mq**

DA CIO':

Valore terreno = mq 1100,00 x €43,00 €/mq = € 47 300,00

Verolanuova via da denominare beni individuati al NCT/26 mapp 336 sub 42-44-47-9

INDIVIDUAZIONE DEL BENE PERITATO



Trattasi di lotto di terreno ai margini sud Ovest dell'edificato di Verola nuova dove sorge un nuovo intervento edilizio costituito da num 36 unità immobiliari e realizzato per un 50% . Il Comune di san Giovanni in Croce è dotato di uffici pubblici e di pubblico servizio raggiungibili facilmente anche a piedi dalla zona d'intervento; la zona offre parcheggi sufficienti ai residenti ed è dotata di servizi tecnologici.

DIRITTI REALI E PROVENIENZA

Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] [REDACTED] cf [REDACTED].

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE URBANISTICHE



ZONA BI - RESIDENZIALE INTENSIVA DI COMPLETAMENTO

1 E' la zona a destinazione prevalentemente residenziale recentemente edificata, o in via di completamento, con densità fondiaria relativamente elevata, che non presenta valori storico ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione

Data: 18/08/2016 - n. T35530 - Richiedente: Telematico

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/08/2016 - Comune di VEROLANUOVA (L777) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 26 - Particella: 336 - Elaborato planimetrico >

| | | | | |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------|
| ELABORATO PLANIMETRICO | Comitato di Gilberto Gialè | Esist.: all'uso Architetto | Prov. Brescia | F. 10/0 |
| Comun. di Verolanuova | Servizio NCT Foglio: 26 | Particella: 336 | MISURE/030 n. 2502/2008 062 | |
| Situazione grafica del catasto | | | | |

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO INFERRO

PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO TERZO

PIANTA PIANO SECONDO

Ultima planimetria in atti

Data: 18/08/2016 - n. T35530 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



CERTIFICAZIONE ENERGETICA

POSTO AUTO foglio NCT/26 mappale 336 sub 42 : per l'unità immobiliare oggetto di stima non risulta essere necessaria la produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica .

POSTO AUTO foglio NCT/26 mappale 336 sub 44 : per l'unità immobiliare oggetto di stima non risulta essere necessaria la produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica .

POSTO AUTO foglio NCT/26 mappale 336 sub 47 : per l'unità immobiliare oggetto di stima non risulta essere necessaria la produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica .

F/1 foglio NCT/26 mappale 336 sub 9 : per l'unità Urbanistica oggetto di stima non risulta essere necessaria la produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica .

CORRISPONDENZA DEGLI IMMOBILI CON LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Dall'analisi della corrispondenza con la documentazione di tipo catastale si rileva: INTESTATARI CATASTALI:

foglio NCT/26 mappale 336 sub 42.44-47-9

Immobile individuato al piano T-S1 ; **Dopo sopralluogo si può certificare la conformità catastale dei luoghi**

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI, LORO DESCRIZIONE E STIMA

In funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali dei beni si ritiene che il più probabile profilo di acquirente sia l' utilizzatore diretto.

Ai fini estimativi il valore di vendita è stato determinato utilizzando il metodo per punti di merito che consiste nell'elaborare delle quotazioni ponderate derivate da diverse fonti, per gli immobili in esame, ed apportando delle "correzioni" attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi. Tale metodo è stato scelto dal sottoscritto rispetto al metodo di stima in base al valore di mercato per la mancanza di valori al metro quadro dovute alle pressoché inesistenti contrattazioni nella zona di beni simili negli ultimi tempi. Il sottoscritto sottolinea come, ormai da tempo, la contingenza economica attuale continui a determinare una generale contrazione importante delle compravendite.

Da fonti di riferimento quali:

- Osservatorio Immobiliare OMI dell'agenzia del territorio, secondo semestre 2015, Verolanuova, Zona centrale/INTERO TERRITORIO URBANO, Zona B1, microzona 1;
 - Ufficio studi immobiliare.it;
 - Fonti dirette in loco;
 - Siti web di settore;
- si è potuto raffrontare questi valori e calcolare così un prezzo medio ponderato desunto dai valori minimi e massimi di mercato immobiliare, corrispondente ad € **100,00 /mq**

Posto Auto INDIVIDUATO NCT/26 mappale 336 sub 42

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Verolanuova – Codice L777 – Provincia di Brescia

Catasto fabbricati, Sezione urbana NCT, foglio NCT/26 mappale 336 sub 42
Categoria C/6 , Classe 1 , Consistenza 19 mq, Rendita € 24,53 , Indirizzo via da definire

Trattasi di Posto Auto Scoperto situato al piano Interrato

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] . con sede in [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

COERENZE Posto auto :

Posto Auto : A Nord a meta muro Terrapieno , **ad Est** Beni comuni al sub 10
a Sud con subalterno 43 , **ad Ovest** a meta muro Terrapieno

| Comune di Verolanuova NCT/26 mappale 336 sub 42 | | | | | | |
|---|-------|---------------------|----|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| posto Auto | T | Sup.Vani Principali | 19 | 100% | 19,00 | 19,00 |

DESCRIZIONE

Trattasi di posto auto scoperto sito al piano terra; ubicato nel cortile del complesso condominiale. La sua area è delimitata da striscia gialla continua.

SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) l'immobile oggetto di procedura non è in uso ad alcuno, né incluso in contratto di affitto.

STIMA VALORE DI MERCATO

L'immobile si ritiene essere non molto appetibile in relazione alle sue caratteristiche ubicazionali, in quanto possibilmente alienabile ai soli inquilini dell'immobile esistente; in caso di completamento del progetto il suo valore potrebbe aumentare .

| Comune di Verolanuova STIMA VALORE DI MERCATO NCT/26 mappale 336 sub 42 | | | | | | |
|---|-------|---------------------|----|--|--|----------------|
| DESTINAZIONE | Piano | Destinazione Locali | Mq | | | VALORE A CORPO |
| Garage | T | | 19 | | | 1500,00 € |

Da ciò il valore dell'immobile in Comune di Verolanuova, distinto NCT/26 mappale 336 sub 42 è € 1 500,00

Posto Auto INDIVIDUATO NCT/26 mappale 336 sub 44

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Verolanuova – Codice L777 – Provincia di Brescia

Catasto fabbricati, Sezione urbana NCT, foglio NCT/26 mappale 336 sub 44
Categoria C/6 , Classe 1 , Consistenza 19 mq, Rendita € 24,53 , Indirizzo via
da definire

Trattasi di Posto Auto Scoperto situato al piano Interrato

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] . con sede in [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

COERENZE Posto auto :

Posto Auto : A Nord con sub 43 , **ad Est** Beni comuni al sub 10 **a Sud** con
subalterno 445 , **ad Ovest** a meta muro Terrapieno

| Comune di Verolanuova NCT/26 mappale 336 sub 44 | | | | | | |
|---|-------|---------------------|----|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| posto Auto | T | Sup.Vani Principali | 19 | 100% | 19,00 | 19,00 |

DESCRIZIONE

Trattasi di posto auto scoperto sito al piano terra; ubicato nel cortile del complesso condominiale. La sua area è delimitata da striscia gialla continua.

SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) l'immobile oggetto di procedura non è in uso ad alcuno, né incluso in contratto di affitto.

STIMA VALORE DI MERCATO

L'immobile si ritiene essere non molto appetibile in relazione alle sue caratteristiche ubicazionali, in quanto possibilmente alienabile ai soli inquilini dell'immobile esistente; in caso di completamento del progetto il suo valore potrebbe aumentare .

| Comune di Verolanuova STIMA VALORE DI MERCATO NCT/26 mappale 336 sub 44 | | | | | | |
|---|-------|---------------------|----|--|--|----------------|
| DESTINAZIONE | Piano | Destinazione Locali | Mq | | | VALORE A CORPO |
| Garage | T | | 19 | | | 1500,00 € |

Da ciò il valore dell'immobile in Comune di Verolanuova, distinto NCT/26 mappale 336 sub 44 è € 1.500,00

Posto Auto INDIVIDUATO NCT/26 mappale 336 sub 47

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Verolanuova – Codice L777 – Provincia di Brescia

Catasto fabbricati, Sezione urbana NCT, foglio NCT/26 mappale 336 sub 47
Categoria C/6 , Classe 1 , Consistenza 19 mq, Rendita € 24,53 , Indirizzo via da definire

Trattasi di Posto Auto Scoperto situato al piano Interrato

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] . con sede in [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

COERENZE Posto auto :

Posto Auto : A Nord con sub 43 , ad Est Beni comuni al sub 10 a Sud con subalterno 445 , ad Ovest a meta muro Terrapieno

| Comune di Verolanuova NCT/26 mappale 336 sub 47 | | | | | | |
|---|-------|---------------------|----|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| posto Auto | T | Sup.Vani Principali | 19 | 100% | 19,00 | 19,00 |

DESCRIZIONE

Trattasi di posto auto scoperto sito al piano terra; ubicato nel cortile del complesso condominiale. La sua area è delimitata da striscia gialla continua.

SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) l'immobile oggetto di procedura non è in uso ad alcuno, né incluso in contratto di affitto.

STIMA VALORE DI MERCATO

L'immobile si ritiene essere non molto appetibile in relazione alle sue caratteristiche ubicazionali, in quanto possibilmente alienabile ai soli inquilini dell'immobile esistente; in caso di completamento del progetto il suo valore potrebbe aumentare .

| Comune di Verolanuova STIMA VALORE DI MERCATO NCT/26 mappale 336 sub 47 | | | | | | |
|---|-------|---------------------|----|--|--|----------------|
| DESTINAZIONE | Piano | Destinazione Locali | Mq | | | VALORE A CORPO |
| Garage | T | | 19 | | | 1500,00 € |

Da ciò il valore dell'immobile in Comune di Verolanuova, distinto NCT/26 mappale 336 sub 47 è € 1500,00

Strada distinta al NCT/26 mappale 336 sub 9



INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Verolanuova – Codice L777 – Provincia di Brescia

Catasto fabbricati, Sezione urbana NCT, foglio NCT/26 mappale 336 sub 9
Categoria F/1 ,

Trattasi di Posto Auto Scoperto situato al piano Interrato

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] . con sede in [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

DESCRIZIONE

Trattasi di posto auto scoperto sito al piano terra; ubicato nel cortile del complesso condominiale. La sua area è delimitata da striscia gialla continua.

SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data del sopralluogo (28/08/2016) l'immobile oggetto di procedura non è in uso ad alcuno, né incluso in contratto di affitto.

STIMA VALORE DI MERCATO

Trattasi di strada di servitù al campo retrostante in massicciata di pietrisco nella parte Est dell'ambito di urbanizzazione realizzato in Verolanuova. Con la realizzazione del PL tale strada non è stata poi ceduta al Comune, né è stata venduta agli intestatari delle proprietà limitrofe ma è rimasta in capo al lottizzante.

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI, LORO DESCRIZIONE E STIMA.

Il terreno in oggetto è stato valutato in funzione della superficie, considerando l'ubicazione, l'orientamento, l'accessibilità e la fruibilità e tenendo in considerazione inoltre i vincoli esistenti. Il valore al mq è stato stimato sulla scorta della determinazione del valore sulla scorta di interventi relativamente recenti e su aree simili a quella in oggetto. Tenendo conto delle limitazioni d'uso del terreno:

- in base al Piano di lottizzazione il lotto è stato destinato a strada,
- non è utilizzabile autonomamente,

alle aree viene quindi assegnato un valore di € 16,00/mq coincidente con il valore di monetizzazione per aree a standard Come valore medio delle aree standard in zona:

NCT/26 mappale 336 sub 9

Valore a standard = mq 236,00 x € 16,00 €/mq = € 3 770,00

Poiché sull'area del mappale 336 sub 9 non sono state realizzate opere a parte la massicciata, al valore sopra ottenuto saranno sommati i valori delle opere realizzati per un'incidenza pari a circa 5,00€/mq.

Valore opere = mq 236,00 x € 5,00 €/mq = €1 180,00

Da ciò:

il valore della strada in Comune di Verolanuova, distinto NCT/26 mappale 336 sub 9 è € 4950,00 arrotondato a €5 000,00

Aree Semitativo Irriguo distinte al comune di Verolanuova al foglio 26 mappali 309,315,318,319

INDIVIDUAZIONE DEL BENE PERITATO

Trattasi di piccoli terreni dalla forma molto stretta o allungata quali stralci di risulta del piano di lottizzazione attualmente in atto; eccezion fatta per il lotto di terreno sul quale esiste le fondazioni per il lotto in corso di costruzione (315). Mentre il lotto individuato al mapp 309 si presenta come lotto regolare in zona edificabile a margine del Piano di Lottizzazione.

DIRITTI REALI E PROVENIENZA

Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]

N.B.: i terreni sono compresi nel Piano di Lottizzazione col quale [REDACTED] ha realizzato la serie il complesso residenziale adiacente e ceduti dal comune come compensazione parziale dei parcheggi richiesti nell'immediata prossimità dell'intervento in parte realizzato .

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Verolanuova – Codice L777 – Provincia di Brescia



MAPPALE 309

– **Catasto** terreni, **foglio 26, particella 309** , **Qualità Sem.Irriguo** , **Superficie** mq 360,00 R.D. € 3,16; R.A.=3,32;R.D.E.=27,08.

Intestazione: [REDACTED] . [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI, LORO DESCRIZIONE E STIMA.

Il terreno in oggetto è stato valutato in funzione della superficie, considerando l'ubicazione, l'orientamento, l'accessibilità e la fruibilità e tenendo in considerazione inoltre i vincoli esistenti. Il valore al mq è stato stimato sulla scorta della determinazione del valore di monetizzazione per le aree edificabili dalla tabella fornita dal comune di Verolanuova sulla scorta di interventi relativamente recenti e su aree simili a quella in oggetto. Tenendo conto delle limitazioni d'uso del terreno:

- in base al Piano di lottizzazione il lotto è stato destinato a area edificabile,
- in base al Piano di lottizzazione il lotto è facilmente servibile dalle utenze e quindi si può definire urbanizzato,

- non e' utilizzabile autonomamente in quanto di metratura troppo esigua per erigere una sola unità immobiliare ,
alle aree viene quindi assegnato un valore di € 70,00/mq coincidente con il valore di monetizzazione per aree a standard Come valore medio delle aree standard in zona:

Foglio 26 mappale 309

Valore terreno = mq 360,00 x € 70,00 €/mq = € 25 200,00

il valore del lotto di terreno in Comune di Verolanuova , distinto Foglio 26 mappale 309 è € 25 200,00 arrotondato a €25 000,00

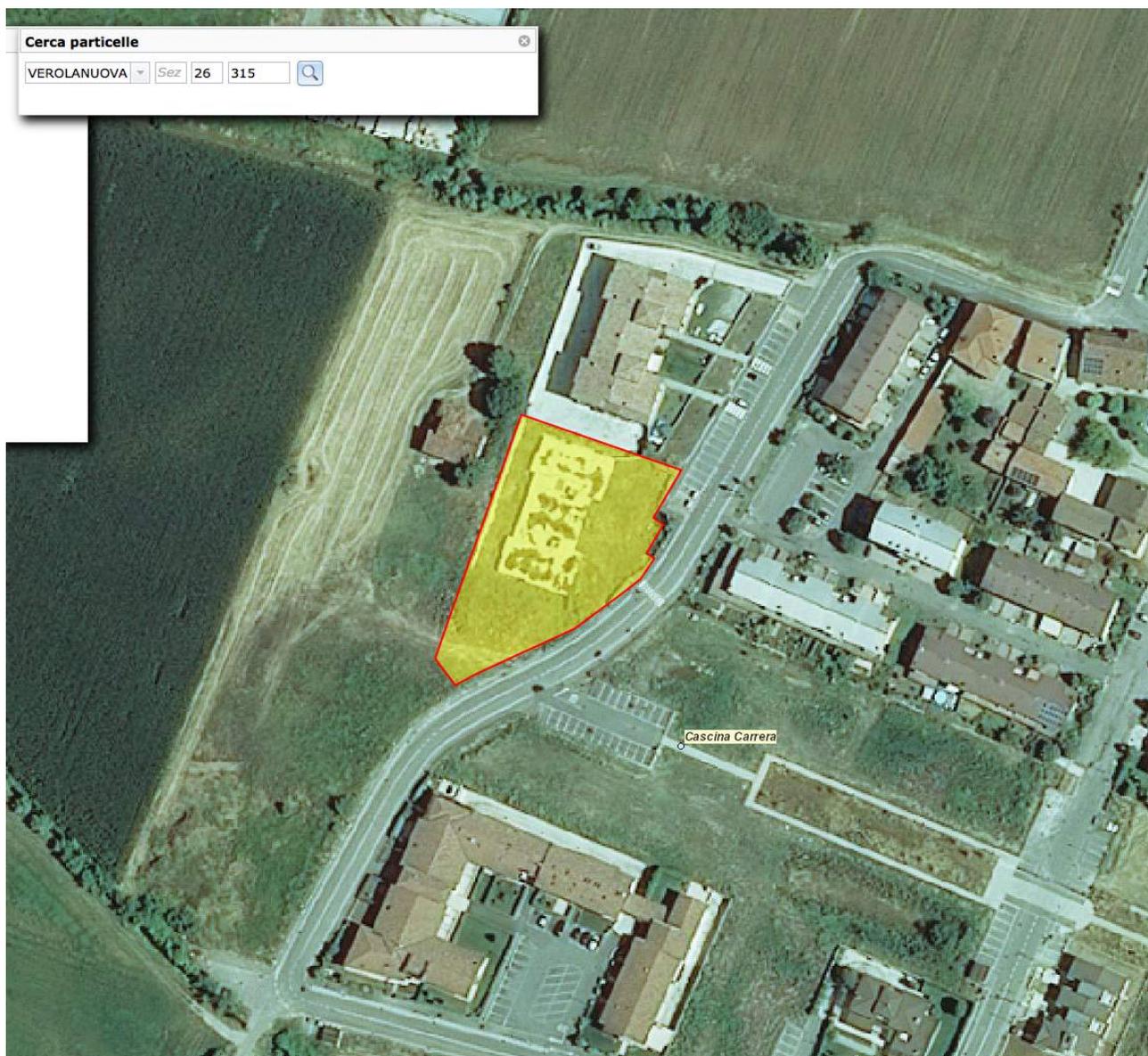
• Lotto distino al *Foglio 26 mappale 315*

DIRITTI REALI E PROVENIENZA

Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] [REDACTED]

N.B.: i terreni sono compresi nel Piano di Lottizzazione col quale [REDACTED] ha realizzato la serie il complesso residenziale adiacente e ceduti dal comune come compensazione parziale dei parcheggi richiesti nell'immediata prossimità dell'intervento in parte realizzato .

INDIVIDUAZIONE CATASTALE



Comune di Verolanuova – Codice L777 – Provincia di Brescia

MAPPALE 315

– **Catasto** terreni, **foglio 26**, **particella 315** , **Qualità Sem.Irriguo** , **Superficie** mq 2622 0,00 R.A.=28,84;

Intestazione: [REDACTED] . [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

Non esiste congruenza catastale in quanto sul lotto di terreno indicato insiste una costruzione in conglomerato cementizio che dal piano interrato si erge fino

al piano strada. Questa piattaforma propedeutica all'erezione di un complesso gemello di quello a latere dello stesso, risulta (alla data del sopralluogo 30/08/2016) in stato di abbandono. Questo manufatto di fatto, secondo il mio parere, risulta difforme dalle attuali normative in materia di sismicità; pertanto nel caso si dovesse intendere recuperare il progetto originario, la sopracitata struttura andrebbe verificata e nel qual caso adeguata.

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI, LORO DESCRIZIONE E STIMA.

Il terreno in oggetto è stato valutato in funzione della superficie, considerando l'ubicazione, l'orientamento, l'accessibilità e la fruibilità e tenendo in considerazione inoltre i vincoli esistenti. Il valore al mq è stato stimato sulla scorta della determinazione del valore di monetizzazione per le aree edificabili dalla tabella fornita dal comune di Verolanuova sulla scorta di interventi relativamente recenti e su aree simili a quella in oggetto. Tenendo conto delle limitazioni d'uso del terreno:

- in base al Piano di lottizzazione il lotto è stato destinato a area edificabile,
- e' utilizzabile autonomamente

alle aree viene quindi assegnato un valore di € 90,00/mq coincidente con il valore di monetizzazione per aree a standard Come valore medio delle aree **Foglio 26 mappale 315**

- Valore terreno urbanizzato = mq 2622,00 x € 90,00 €/mq = € **235 980,00**
- Individuazione del valore della piattaforma al mq dal stato avanzamento lavori

| Comune di Verolanuova Foglio 26 mapp315 | | | | | | |
|---|-------|----------------------|------|-------|----------------|------------------|
| Descrizione | Piano | Destinazione Locali | Mq | Coeff | Mq Commerciali | Consistenza Comm |
| Villa | T 1 | Sup. Vani Principali | 1000 | 100% | 1000,00 | 1380,20 |
| Box | T | | 400 | 50% | 200,00 | |
| Balcone | - | | 100 | 50% | 50,00 | |
| Portico | | | 200 | 50% | 100,00 | |
| Giardino | T | | 300 | 10% | 30,00 | |

| situazione al 28/08/2016 | % | Eseguito | % Eseguito |
|---|----|----------|------------|
| Scavi per fondazioni | 6 | 100% | 6 |
| Struttura in elevazione, canne e scarichi | 27 | 12% | 3,24 |

| situazione al 28/08/2016 | % | Eseguito | % Eseguito |
|--|----------|-----------------|-------------------|
| <i>Copertura</i> | 2 | 0% | 0 |
| <i>Tamponature</i> | 7 | 0% | 0 |
| <i>Divisori interni</i> | 5 | 0% | 0 |
| <i>Isolamenti ed impermeabilizzazioni</i> | 2 | 0% | 0 |
| <i>Impianto idrico sanitario,condutture</i> | 3 | 0% | 0 |
| <i>Impianto idrico sanitario,apparecchi sanitari</i> | 2 | 0% | 0 |
| <i>Impianto riscaldamento apparecchi riscaldanti</i> | 3 | 0% | 0 |
| <i>Impianto riscaldamento condutture</i> | 3 | 0% | |
| <i>Impianto elettrico condutture</i> | 2 | 0% | 0 |
| <i>Impianto elettrico fili e frutti</i> | 2 | 0% | 0 |
| <i>Serramenti interni</i> | 4 | 0% | 0 |
| <i>Serramenti esterni</i> | 6 | 0% | 0 |
| <i>Intonaci e rivestimenti esterni</i> | 5 | 0% | 0 |
| <i>Tinteggiature esterne</i> | 1 | 0% | 0 |
| <i>Intonaci interni</i> | 5 | 0% | 0 |
| <i>Tinteggiature interne</i> | 2 | 0% | 0 |
| <i>Rivestimenti</i> | 2 | 0% | 0 |
| <i>Pavimenti</i> | 7 | 0% | 0 |
| <i>Sistemazioni esterne</i> | 2 | 0% | 0 |
| <i>Allacciamenti</i> | 2 | 0% | 0 |
| | 100 | | 9,24 |

alla percentuale di stato avanzamento si decurta un ulteriore 3% per adeguato alle nuove normative in materia di sismica e impiantistica (asole per nuovo sistema di riscaldamento per legge)

Ipotizzando un costo di edificazione di circa 900€ al mq possiamo individuare il valore del manufatto attraverso una valutazione del suo stato di avanzamento dunque:

– Valore reale foglio **26 mappale 315** nello stato di fatto in cui si trova:

Consistenza mq 1380 x 900,00 €/mq x 6% = **€74 520,00**

il valore del lotto di terreno in Comune di Verolanuova , distinto Foglio 26 mappale 315 è € 235 980,00+ € 74 520,00 = € 310 5400,00 arrotondato a € 310 000,00

• **Lotto distinto al Foglio 26 mappale 318-319**



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune di Verolanuova – Codice L777 – Provincia di Brescia

MAPPALE 318

– **Catasto terreni, foglio 26, particella 318 , Qualità Sem.Irriguo , Superficie mq 22,00 R.A.=€ 0,24;**

Intestazione: [REDACTED] . [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

Congruenza catastale Verificata

MAPPALE 319

– **Catasto terreni, foglio 26, particella 319 , Qualità Sem.Irriguo , Superficie mq 4,00 R.A.=€ 0,04;**

Intestazione: [REDACTED] . [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

Congruenza catastale Verificata

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di terreni di risulta a seguito di lottizzazione in Comune di Verolanuova

METODOLOGIA VALUTATIVA E STIMA

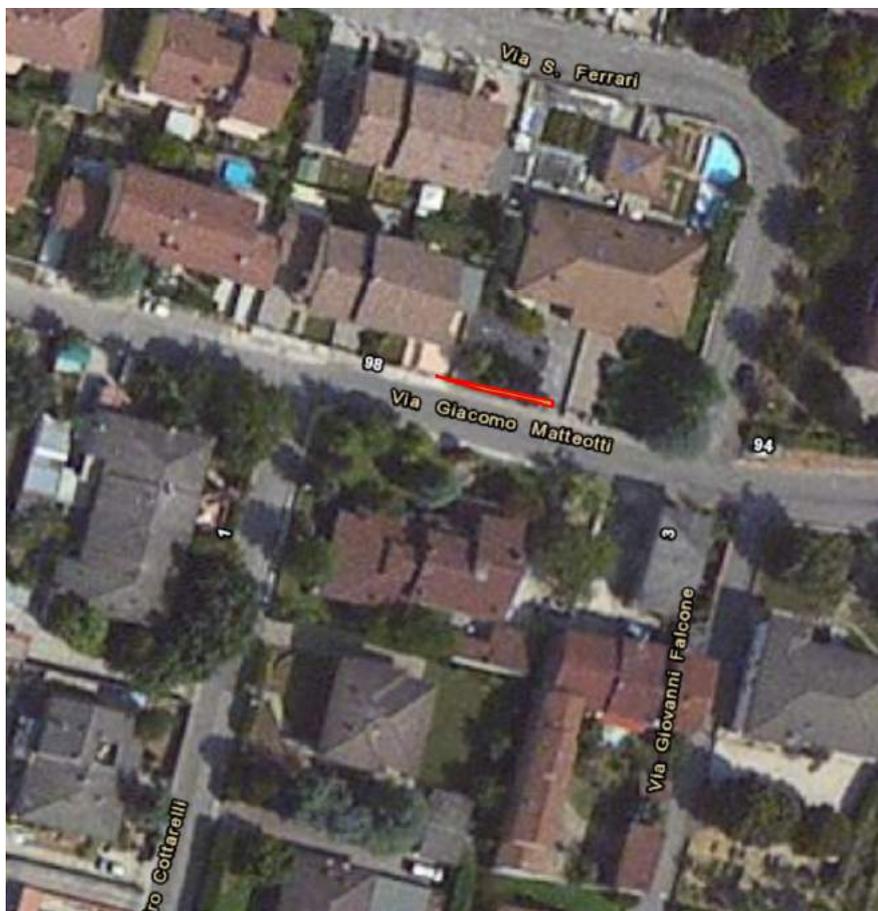
Il sottoscritto, tenuto conto della particolarità degli immobili, sottolinea che questi sfuggono ai normali criteri di mercato sia per la scarsa contrattazione, sia per la particolarità del bene stesso (estremamente ridotti in termini di superficie) rivestendo quindi un unico scarsissimo interesse commerciale come area di possibile pertinenza di edifici esistenti limitrofi. Inoltre dato il limitato numero degli immobili con queste caratteristiche, è difficile che i medesimi vengano alienati e pertanto la materia di comparazione è scarsa se non nulla. il sottoscritto ritiene congruo attribuire il valore al mq attribuito da vari comuni in zona per le are simili ovvero € 12,00/mq da cui:

$$\text{mq } 22,00 + \text{mq } 4,00 = \text{mq } 26,00 \times \text{€ } 12/\text{mq} = \text{€ } 312,00$$

il valore del lotto di terreno in Comune di Verolanuova , distinto Foglio 26 mappali 318_319 è € 300,00

Comune di Vescovato – via Giacomo Matteotti distinti al catasto fabbricati, foglio 5, Mappale 208

Trattatasi di marciapiede alla lottizzazione a seguito di lottizzazione completamente alienata rimasta in proprietà in quota parte alla sopracitata società per la quota di 1/1



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune di Castelvetro Vescovato – Codice L 806 – Provincia di Cremona

– **Catasto terreni, foglio 5, particella 208, Qualità Sem.Irriguo , Superficie mq 10,00**

Intestazione: [REDACTED] . [REDACTED] ,
proprietà per 1/1

Congruenza catastale Verificata

SITUAZIONE LOCATIVA E SERVITU'

Alla data del sopralluogo (02/09/2016) l'area consiste in un marciapiede e parcheggio con servitù di passaggio per le proprietà limitrofe. Il lotto costituisce passaggio per le reti tecnologiche a servizio della lottizzazione.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



METODOLOGIA VALUTATIVA E STIMA

Il terreno in oggetto è stato valutato in funzione della superficie, considerando l'ubicazione, l'orientamento, l'accessibilità e la fruibilità e tenendo in considerazione inoltre i vincoli esistenti. Il valore al mq è stato stimato sulla scorta della determinazione del valore di monetizzazione per le aree di standard e parcheggi fornito dall'ufficio tecnico sulla scorta di interventi relativamente recenti e su aree simili a quella in oggetto. Tenendo conto delle limitazioni d'uso del terreno:

- in base al Piano di lottizzazione" il lotto è stato destinato a parcheggio_strada ,

- e' utilizzabile autonomamente, ma legato a pubblica utilità

alle aree viene quindi assegnato un valore di € 27,00/mq coincidente con il valore di monetizzazione per aree a standard nelle zone simili

$$\text{mq } 8,00 \times \text{€ } 27/\text{mq} = \text{€ } 216,00$$

il valore del lotto di terreno in Comune di Vescovato, distinto Foglio 5 mappali 208 è arrotondato €200,00

Nota a Margine

Comune di Pianengo – via Berlinguer 29 distinti al catasto fabbricati, foglio 6, Mappale 109 sub 1 e sub 2 e foglio 6 app 132 sub 1 e 2

Trattatasi di num 2 abitazioni poste nel comune di Pianengo del quale la società XXXXXXXXXX non possiede nessuna documentazione recente entro gli ultimi 20 anni a questa parte. Dalle visure la sopracitata cooperativa risulta titolare per la proprietà dell'area sul quale è stata edificata un'abitazione di priorità di altri soggetti. Si ritiene dunque per l'incarico ricevuto di poter omettere il valore di tali aree poiché a livello di valore tali diritti di proprietà per l'area possano essere considerati indifferenti alla individuazione del valore dei beni della cooperativa.

Situazione aggiornata al : 14/10/2016

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **PIANENGO** Codice: **G558**
Foglio: **6** Particella: **109** Subalterno: **1**

Elenco Intestati

| Nominativo o denominazione | Codice fiscale | Titolarietà | Quota | Altri dati |
|--|----------------|------------------------|-------|------------|
| XXXXXXXXXX | | Proprietà per l'area | | |
| | | Proprietà superficiana | 1/9 | |
| | | Proprietà superficiana | 1/9 | |
| | | Proprietà superficiana | 1/9 | |
| | | Abitazione | | |
| | | Proprietà | 6/9 | |

Situazione aggiornata al : 14/10/2016

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **PIANENGO** Codice: **G558**
Foglio: **6** Particella: **109** Subalterno: **2**

Situazione aggiornata al : 14/10/2016

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **PIANENGO** Codice: **G558**
Foglio: **6** Particella: **132** Subalterno: **2**

Elenco Intestati

| Nominativo o denominazione | Codice fiscale | Titolarietà | Quota | Altri dati |
|--|----------------|------------------------|-------|------------|
| XXXXXXXXXX | | Proprietà superficiana | 1/1 | |
| | | Proprietà per l'area | | |
| XXXXXXXXXX | | Proprietà | 6/9 | |

Situazione aggiornata al : 14/10/2016

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **PIANENGO** Codice: **G558**
Foglio: **6** Particella: **132** Subalterno: **1**

Elenco Intestati

| Nominativo o denominazione | Codice fiscale | Titolarietà | Quota | Altri dati |
|--|----------------|------------------------|-------|------------|
| XXXXXXXXXX | | Proprietà superficiana | 1/1 | |
| | | Proprietà per l'area | | |

Riepilogativo Valori Immobili

| SERVIZI | | | | | | | | | | |
|--|------------|---------|-----------|---------|----------|--------------|----------------|------------|------------------------|---------------------------|
| | TITOLARITA | CATASTO | | | CLASS | CONSISTENZA | VALORE | SUB TOTALE | VERIFICHE URBANISTICHE | |
| | | FOGLIO | PART | SUB | | | | | PERMESSO DI COSTRUIRE | |
| Cappella Cantone _ Fabbricati | | | | | | | | | | |
| VIA L.GERUNDO | 100% | 6 | 208 | 501 | F/3 | | | | | |
| VIA L.GERUNDO | 100% | 6 | 208 | 502 | F/3 | 138.000,00 € | 138.000,00 € | | | |
| Cappella Cantone _ Terreni | | | | | | | | | | |
| VIA L.GERUNDO villa 1 | 100% | 6 | 206 | | | 147.000,00 € | | | | |
| VIA L.GERUNDO villa 2 | 100% | 6 | 206 | | | 147.000,00 € | 294.000,00 € | | | |
| CREMONA _ Fabbricati | | | | | | | | | | |
| VIA GENALA 29 | 100% | 86 | 1295 | | A/3 | 59.000,00 € | | | | |
| VIA GENALA 29 | 100% | 86 | 724 | 502 | A/3 | 62.500,00 € | | | | |
| VIA GENALA 31 | 100% | 86 | 926 | 502 | C/6 | 40.000,00 € | | | | |
| VIA GENALA 31 | 100% | 86 | 926 | 501 | A/10 | 625.000,00 € | | | | |
| VIA GENALA 55 | 100% | 88 | 577 | 501 | A/2 | 49.800,00 € | | | | |
| VIA GENALA 55 | 100% | 88 | 577 | 503 | A/2 | 49.500,00 € | | | | |
| VIA GENALA 55 | 100% | 88 | 577 | 504 | A/3 | 59.000,00 € | | | | |
| VIA GENALA 55 | 100% | 88 | 577 | 505 | A/10 | 63.500,00 € | | | | |
| VIA GENALA 55 | 100% | 88 | 579 | 505 | A/2 | 50.000,00 € | | | | |
| VIA GENALA 55 | 100% | 88 | 579 | 506 | A/2 | 51.000,00 € | | | | |
| VIA GENALA 55 | 100% | 88 | 579 | 507 | A/2 | 55.500,00 € | | | | |
| VIA GENALA 55 | 100% | 88 | 579 | 508 | A/2 | 46.500,00 € | | | | |
| VIA GENALA 55 | 100% | 88 | 579 | 509 | A/2 | 50.000,00 € | | | | |
| VIA GENALA 55 | 100% | 88 | 579 | 510 | A/2 | 90.000,00 € | | | | |
| VIA GENALA 55 | 100% | 88 | 579 | 511 | A/2 | 46.500,00 € | | | | |
| VIA GENALA 55 | 100% | 88 | 579 | 512 | A/2 | 50.500,00 € | | | | |
| VIA GENALA 55 | 100% | 88 | 579 | 513 | A/2 | 77.000,00 € | | | | |
| VIA PANFILO NUVOLONE 45/47 | 100% | 22 | 305 | 59 | C/6 | 4.000,00 € | | | | |
| VIA PANFILO NUVOLONE 45/47 | 100% | 22 | 305 | 148 | A/2 | 45.000,00 € | 1.574.300,00 € | | | |
| Cremona _ Terreni | | | | | | | | | | |
| Cremona San Felice | 100% | 55 | 619-352 | | | 522.500,00 € | | | | |
| Cremona | 100% | 15 | 72 | | | 500,00 € | 523.000,00 € | | | |
| Malagnino _ Fabbricati | | | | | | | | | | |
| VIA E FERMI 20-22 | 100% | 4 | 1095 | 501-502 | F/3 | 165.000,00 € | | | | IPOSTESI TERMINATO AL 75% |
| VIA E FERMI 12-14 | 100% | 4 | 1098 | 501-502 | A/2 -c/6 | 256.000,00 € | | | | |
| VIA E FERMI 8-10 | 100% | 4 | 1099 | 501-502 | F/3 | 154.000,00 € | | | | IPOSTESI TERMINATO AL 75% |
| VIA E FERMI 4-6 | 100% | 4 | 1100 | 501-502 | A/2 -c/6 | 232.000,00 € | 807.000,00 € | | | |
| Malagnino _ Terreni | | | | | | | | | | |
| MALAGNINO LOTTIZZAZIONE | 100% | 4 | 999 | | | 121.000,00 € | | | | |
| MALAGNINO LOTTIZZAZIONE | 100% | 4 | 1003 | | | 126.000,00 € | | | | |
| MALAGNINO LOTTIZZAZIONE | 100% | 4 | 1007-1011 | | | 500,00 € | 247.500,00 € | | | |
| Persico Dosimo _ Terreni | | | | | | | | | | |
| PERSICO DOSIMO | 100% | 6 | 293 | | | 78.260,00 € | 78.260,00 € | | | |
| Pieve San Giacomo _ Terreni | | | | | | | | | | |
| PIANO LOTTIZZAZIONE | 100% | 6 | 363 | | | 109.265,00 € | | | | |
| PIANO LOTTIZZAZIONE | 100% | 6 | 402 | | | 382.580,00 € | | | | |
| PIANO LOTTIZZAZIONE | 100% | 6 | 403-405 | | | 1.000,00 € | | | | |
| PIANO LOTTIZZAZIONE | 100% | 6 | 404 | | | 282.000,00 € | 774.845,00 € | | | |
| Torre de' Picenardi _ Terreni | | | | | | | | | | |
| SAN LORENZO PICENARDI | 100% | 14 | 379 | | | 47.300,00 € | 47.300,00 € | | | |
| Castelvetro Piacentino _ Fabbricati | | | | | | | | | | |
| VIA POMELLO | 73/1000 | 11 | 519 | 38 | F/1 | 100,00 € | 100,00 € | | | |
| Monticelli D'ongina _ Fabbricati | | | | | | | | | | |
| VIA GREPPO | 100% | 14 | 574 | 1-2 | A/2-C/6 | 144.500,00 € | 144.500,00 € | | | |
| Monticelli D'ongina _ Terreni | | | | | | | | | | |
| VIA GREPPO | 100% | 14 | 527 | | | 25.000,00 € | | | | |
| VIA GREPPO | 100% | 14 | 528 | | | 57.575,00 € | | | | |
| VIA GREPPO | 100% | 14 | 544 | | | 80.900,00 € | | | | |
| VIA GREPPO | 100% | 14 | 579 | | | 0,00 € | 163.475,00 € | | | |
| Piadena _ Terreni | | | | | | | | | | |
| VIA FALCONE | 100% | 11 | 209 | | F/1 | 0,00 € | | | | |
| VIA FALCONE | 100% | 11 | 221 | | F/1 | 500,00 € | 500,00 € | | | |
| Spino d'Adda _ Fabbricati | | | | | | | | | | |
| VIA OLANDA 10/A | 100% | 9 | 81 | 3-20 | A/2-C/6 | 64.000,00 € | 64.000,00 € | | | |
| Spino d'Adda _ Terreni | | | | | | | | | | |
| SPINO D'ADDA | superficie | 9 | 551 | | | 1.100,00 | | | | |
| SPINO D'ADDA | superficie | 9 | 590 | | | 80,00 | | | | |

| | TITOLARITA | CATASTO | | CLASS | CONSISTENZA | VALORE | SUB TOTALE | VERIFICHE URBANISTICHE |
|---|------------|---------|-------------|---------|-------------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|
| Spino d'Adda _ Fabbricati | | | | | | | | |
| VIA OLANDA 10/A | 100% | 9 | 81 | 3 | A/2-C/6 | 64.000,00 € | 64.000,00 € | |
| Spino d'Adda _ Terreni | | | | | | | | |
| SPINO D'ADDA | superficie | 9 | 551 | | | 1.100,00 | | |
| SPINO D'ADDA | superficie | 9 | 590 | | | 80,00 | | |
| SPINO D'ADDA | superficie | 9 | 592 | | | 1,00 | | |
| SPINO D'ADDA | superficie | 9 | 593 | | | 1.100,00 | | |
| SPINO D'ADDA | superficie | 9 | 594 | | | 280,00 | | |
| SPINO D'ADDA | superficie | 9 | 595 | | | 70,00 | | |
| SPINO D'ADDA | superficie | 9 | 596 | | | 20,00 | | |
| SPINO D'ADDA | superficie | 9 | 623 | | | 50,00 | | |
| SPINO D'ADDA | superficie | 9 | 1023 | | | 14,00 | 0,00 € | |
| Pandino _ Terreni | | | | | | | | |
| PANDINO | 100% | 13 | 384 | | | 180,00 | | |
| PANDINO | 100% | 13 | 399 | | | 71,00 | | |
| PANDINO | superficie | 13 | 400 | | | 5,00 | | |
| PANDINO | superficie | 13 | 401 | | | 28,00 | | |
| PANDINO | 100% | 13 | 413 | | | 210,00 | | |
| PANDINO | superficie | 13 | 426 | | | 136,00 | | |
| PANDINO | superficie | 13 | 433 | | | 8,00 | 6.000,00 € | |
| Pescarolo _ Terreni | | | | | | | | |
| PESCAROLO | 100% | 11 | 182 | | | 8,00 | 80,00 € | |
| PESCAROLO | 100% | 11 | 189 | | | 190,00 | 1.920,00 € | 2.000,00 € |
| Pianengo _ Fabbricati | | | | | | | | |
| VIA E BERLINGUER | per area | 6 | 109 | 1 | A/2 | | | |
| VIA E BERLINGUER | per area | 6 | 109 | 2 | C/6 | | | |
| VIA E BERLINGUER | per area | 6 | 132 | 1 | A/2 | | | |
| VIA E BERLINGUER | per area | 6 | 132 | 2 | C/6 | | da verificare | |
| Verolanuova _ Fabbricati | | | | | | | | |
| VIA DEI PATRIOTI | 100% | 26 | 336 | 9 | F/1 | 5.000,00 € | | |
| VIA DEI PATRIOTI | 100% | 26 | 336 | 42 | C/6 | 1.500,00 € | | |
| VIA DEI PATRIOTI | 100% | 26 | 336 | 44 | C/6 | 1.500,00 € | | |
| VIA DEI PATRIOTI | 100% | 26 | 336 | 46 | C/6 | 1.500,00 € | 9.500,00 € | |
| Verolanuova _ Terreni | | | | | | | | |
| NUOVA LOTTIZZAZIONE | 100% | 26 | 309 | | | 360,00 | 25.000,00 € | |
| NUOVA LOTTIZZAZIONE | 100% | 26 | 315 | | | 2.622,00 | 310.000,00 € | |
| NUOVA LOTTIZZAZIONE | 100% | 26 | 318-319 | | | 300,00 € | 335.300,00 € | |
| Vescovato _ Terreni | | | | | | | | |
| | 100% | 5 | 208 | | | 200,00 € | 200,00 € | |
| Scandolara Ravara _ Terreni | | | | | | | | |
| | 100% | 10 | 294_398_388 | | | 5.500,00 € | 5.500,00 € | |
| Castelverde _ Fabbricati | | | | | | | | |
| da denominare | 100% | 35 | 310 | I/1 | F/1 | 100,00 € | 100,00 € | |
| Romanengo | | | | | | | | |
| via campo degli orti | 100% | 10 | 458 | 501-502 | A/2-C/6 | 140.000,00 € | 140.000,00 € | |
| San Giovanni In croce _ Fabbricati | | | | | | | | |
| via aldo moro 18_20 | 100% | 11 | 234 | 501-502 | A/2-C/6 | 95.000,00 € | | |
| via aldo moro 22_24 | 100% | 11 | 235 | 501-502 | A/2-C/6 | 95.000,00 € | 190.000,00 € | |
| San Giovanni In croce _ Terreni | | | | | | | | |
| via aldo moro | superficie | 11 | 229 | | | 2,00 | 0,00 € | |
| via aldo moro | superficie | 11 | 330 | | | 44,00 | 0,00 € | 0,00 € |
| | | | | | | | 5.545.380,00 € | |
| | | | | | Arrotondamneto | | -380,00 € | |
| | | | | | Totale valore Immobili | | 5.545.000 € | |

TRIBUNALE DI CREMONA

Addì 17 del mese di Ottobre 2016 nel Tribunale di CREMONA , nella Cancelleria Civile avanti al sottoscritto funzionario è Comparso il Sig Azzali Paolo , Architetto , identificato a Mezzo di Carta di Identità N° [REDACTED] rilasciata dal Comune di VESCOVATO in data 28/06/2014 il quale presenta la avanti estesa relazione peritale dal medesimo redatta per conto:

di [REDACTED]

CHIEDE

di asseverarla con giuramento .

Ammonito il consulente e ricordata l'importanza delle indagini e della valutazione allo stesso affidata il medesimo giura ripetendo le parole :

“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità.”

Del che il presente verbale che, previa lettura, viene come appresso sottoscritto.

L'Esperto

Il Cancelliere