

■ **Data della valutazione**

mercoledì 12/06/2024

■ **Data del rapporto**

mercoledì 12/06/2024

## Rapporto di valutazione immobiliare

■ **Numero della pratica**

R.G.E. 27/2023

■ **Richiedente valutazione**

Dott.ssa Stefania Rizzi  
Corso Cavour, 7 - 26100 CREMONA - CR  
Tel. 0372807806

■ **Valutatore**

Geom. Simone Bolsi  
Via Buoso da Dovara, 1b - 26100 CREMONA - CR  
Tel. 0372750087

■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Stato della pratica**

Terminata

■ **Valore**

359.000,00 € Diconsi Euro trecentocinquantanovemila



## COMPENDIO IMMOBILIARE

### ■ Lotto 01 - Lotto 1 - Appartamento

1		<b>Appartamento Via Pascoli, 7 - 26027 - RIVOLTA D'ADDA (CR)</b>	
Classificazione	Appartamento		
Comune	RIVOLTA D'ADDA		
Indirizzo	Via Pascoli, 7		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali	Fg. 14 Part. 3 Sub. 501		
Superficie (m <sup>2</sup> )	113,13		
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	1.339,38		
Valore di mercato (€)	151.523,99		

### ■ Lotto 02 - Lotto 2 - Magazzino

1		<b>Magazzino Via Leopardi, 5 - 26027 - RIVOLTA D'ADDA (CR)</b>	
Classificazione	Magazzino		
Comune	RIVOLTA D'ADDA		
Indirizzo	Via Leopardi, 5		
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali	Fg. 14 Part. 366 Sub. 503		
Superficie (m <sup>2</sup> )	275,50		
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	718,88		
Valore di mercato (€)	198.050,08		

### ■ Lotto 03 - Lotto 3 - Box auto

1		<b>Autorimessa - Garage Via Circonvallazione B, 3 - 26025 - PANDINO (CR)</b>	
Classificazione	Box		
Comune	PANDINO		
Indirizzo	Via Circonvallazione b, 3		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Dati catastali	Fg. 17 Part. 473 Sub. 7		
Superficie (m <sup>2</sup> )	23,00		
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	434,78		
Valore di mercato (€)	10.000,00		

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Via Pascoli, 7 - RIVOLTA D'ADDA (CR), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via Pascoli, 7 - 26027 - RIVOLTA D'ADDA (CR)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 26/02/2024.

#### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di RIVOLTA D'ADDA Comune Catastale di RIVOLTA D'ADDA

Catasto Fabbricati

Fg. 14 Part. 3 Sub. 501 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe 1, 5 vani, Rendita 222,08 €

2 Per l'immobile classificato come Magazzino, sito in Via Leopardi, 5 - RIVOLTA D'ADDA (CR), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Magazzino Via Leopardi, 5 - 26027 - RIVOLTA D'ADDA (CR)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 27/02/2024.

#### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di RIVOLTA D'ADDA Comune Catastale di RIVOLTA D'ADDA

Catasto Fabbricati

Fg. 14 Part. 366 Sub. 503 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 2, 236 m, Rendita 158,45 €

3 Per l'immobile classificato come Box, sito in Via Circonvallazione B, 3 - PANDINO (CR), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Autorimessa - Garage Via Circonvallazione B, 3 - 26025 - PANDINO (CR)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 27/02/2024.

#### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di PANDINO Comune Catastale di PANDINO

Catasto Fabbricati

Fg. 17 Part. 473 Sub. 7 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 4, 23 m, Rendita 40,39 €

## SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Dott.ssa Stefania Rizzi Corso Cavour, 7 - 26100 CREMONA - CR Tel. 0372807806
Valutatore	Geom. Simone Bolsi Via Buoso da Dovara , 1b - 26100 CREMONA - CR Tel. 0372750087 Cel. 3287161376 Nato il 11/10/1978 a CREMONA CF: BLSSMN78R11D150L

## FASI E OPERAZIONI PERITALI

<b>Data</b>	<b>Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento</b>
17/01/2024	Nomina a C.T.U.
18/01/2024	Inizio operazioni peritali
24/01/2024	Sopralluogo al bene immobile
22/02/2024	Ricerca dati immobiliari comparabili
25/01/2024	Accesso all'Ufficio urbanistica Comunale



## CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

### ■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

Via Buoso da Dovara n.1/b - 26100 Cremona, data rapporto mercoledì 12/06/2024

Pagina 5 di 80

speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

<b>Valore di mercato</b>	[Stima a Market Comparison Approach]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Stima a Market Comparison Approach	<p>Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach</p> <p>Market Comparison Approach</p> <p>Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.</p>

## LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1 - Appartamento
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento Via Pascoli, 7 - 26027 - RIVOLTA D'ADDA (CR)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Lotto 2 - Magazzino
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Magazzino Via Leopardi, 5 - 26027 - RIVOLTA D'ADDA (CR)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
03	Lotto 3 - Box auto
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Autorimessa - Garage Via Circonvallazione B, 3 - 26025 - PANDINO (CR)

## SCHEDA IMMOBILE

### LOTTO 01-Appartamento Via Pascoli, 7 - 26027 - RIVOLTA D'ADDA (CR)

#### Denominazione

<b>Data inserimento</b>	26/02/2024	<b>Data ultima modifica</b>	24/06/2024
<b>Codice</b>	SUB 27/2023		
<b>Classificazione</b>	Appartamento		
<b>Denominazione</b>			
<b>Destinazione</b>	Residenziale		
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di manutenzione		
<b>Superficie</b>	113,13 m <sup>2</sup> Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



#### Ubicazione

Via Pascoli, 7 -  
26027 RIVOLTA D'ADDA - (CR)  
Zona OMI: B1/Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

#### Descrizione principale

##### DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di appartamento ristrutturato negli anni con due interventi, nel 2009/2010 e nel 2019.

La struttura dell'edificio è in laterizio mattone pieno, con pannello isolante esterno (cappotto), solai in laterocemento, la copertura a falde e gronde in c.a.

L'unità oggetto di perizia è sita al piano primo, con accesso dal cortile comune ad altre ragioni; quindi, al vano scala privato che collega il piano primo.

La disposizione degli ambienti interni è la seguente:

Ingresso al piano terreno, al piano primo troviamo un piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura, disobllo, due camere da letto, bagno. Esternamente la casa è dotata di n.1 balcone a servizio del soggiorno, che si affaccia sul cortile di ingresso di ragioni comuni. L'appartamento è di superficie lorda pari a 120 mq. circa, oltre ad un balcone di 6 mq. Internamente all'alloggio le finiture sono pavimento e rivestimento in gres porcellanato, pareti verticali e orizzontali intonacate al civile e tinteggiate con idropittura, serramenti in legno con vetrocamera, avvolgibili in plastica, cassonetti degli avvolgibili in legno, portoncino di ingresso del tipo blindato, porte interne in legno tamburate, zoccolino battiscopa in gres, impianti sottotraccia, predisposizione per la posa dell'impianto di aria condizionata, pavimento dei balconi in clinker con contorno in marmo, parapetti in ferro verniciato. Il riscaldamento è con sistema radiante a pavimento e di tipo autonomo, con generatore posizionato sulla parete del balcone. La caldaia è aiutata per la generazione dell'acqua calda sanitaria da un pannello solare installato sulla copertura.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

A livello energetico l'unità è dotata di caldaia murale, riscaldamento con sistema radiante a pavimento, termo-arredo nel locale bagno, e, come detto, isolamento termico "a cappotto" spessore 8 cm. Il solaio del sottotetto è isolato con pannello di spessore 12 cm. La classe energetica riporta il valore di 166,74 kWh/mqa, classe C, protocollo cened 19084-000101-24, con validità sino al 13.06.2034.

#### OCCUPAZIONE DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è libera da cose e persone, eccezione fatta per qualche armadio nella zona notte.

#### PRESENZA RIFIUTI

Al momento del sopralluogo NON sono stati individuati rifiuti "pericolosi".

#### ■ Parti comuni

##### MILLESIMI CONDOMINIALI

non è presente (e non è stato prodotto) alcun regolamento condominiale e/o riparto millesimale delle proprietà che si affacciano sul cortile comune di cui al mappale 3

#### ■ Urbanistica e vincoli

##### CONFORMITÀ URBANISTICA

Il bene risulta conforme alle autorizzazioni e titoli edilizi presentati in comune di seguito riportati:

- a) DIA num. 115/2009 prot gen.11590/2009 del 29/07/2009;
- b) SCIA num. 209/2010 prot gen.14825/2010 del 11/10/2010 (variante alla 115/2009);
- c) Richiesta di agibilità prot gen.3108/2011 del 25/02/2011;
- d) SCIA num. 115/2019 prot gen.13002/2019 del 12/08/2019.

##### CONFORMITÀ CATASTALE

Il bene risulta conforme alle planimetrie catastali e visure presentate all'Agenzia delle Entrate, ufficio Territorio.



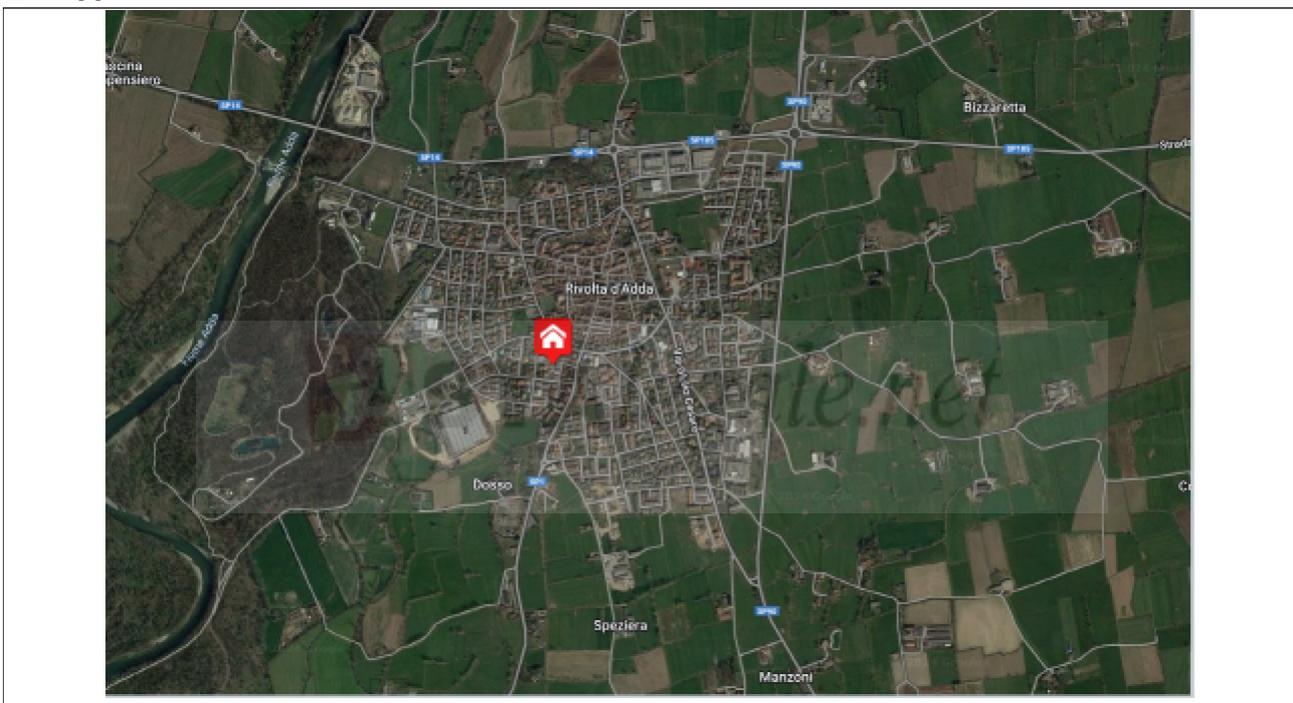
## GEOGRAFIA

### LOTTO 01-Appartamento Via Pascoli, 7 - 26027 - RIVOLTA D'ADDA (CR)

#### Ubicazione

<b>Regione</b>	LOMBARDIA	<b>Provincia</b>	CR
<b>Comune</b>	RIVOLTA D'ADDA		
<b>Zona</b>			
<b>Indirizzo</b>	Via Pascoli		
<b>Civico</b>	7	<b>Cap</b>	26027
<b>Latitudine</b>	45° 28' 4,3464"	<b>Longitudine</b>	9° 30' 36,6948"

#### Mappa



#### Confini

in unico corpo: a nord la pubblica via Pascoli - ad est ed ad ovest vuoto su cortile comune di cui al mapp.3 - a sud altra u.i. di cui al mappale 3.

Accesso: pedonale dalla via Pascoli n. 7.

### CONSISTENZE SUPERFICIARIE

#### LOTTO 01-Appartamento Via Pascoli, 7 - 26027 - RIVOLTA D'ADDA (CR)

##### Descrizione consistenza

<b>Tipo di consistenza</b>	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.</li> <li>· Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.</li> <li>· Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).</li> </ul> <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;</li> <li>· i pilastri/colonne interne;</li> <li>· lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);</li> <li>· la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;</li> <li>· i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;</li> </ul> <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· le rampe d'accesso esterne non coperte;</li> <li>· i balconi, terrazzi e simili;</li> <li>· il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;</li> <li>· gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;</li> <li>· le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.</li> </ul>
----------------------------	---

##### Riassunto consistenza

<b>Metodo di misura</b>	Rilievo sul campo accurato				
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale (m<sup>2</sup>)</b>	
Superficie principale	S1	111,18	1,00	111,18	
Superficie balconi	SUB	6,49	0,30	1,95	
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		117,67		113,13	
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-	

**Consistenza per il Piano Terra**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	9,30	S1	1,00	9,30
<b>Totale per piano</b>	9,30			9,30

**Consistenza per il Piano Primo**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
	101,88	S1	1,00	101,88
	6,49	SUB	0,30	1,95
<b>Totale per piano</b>	108,37			103,83



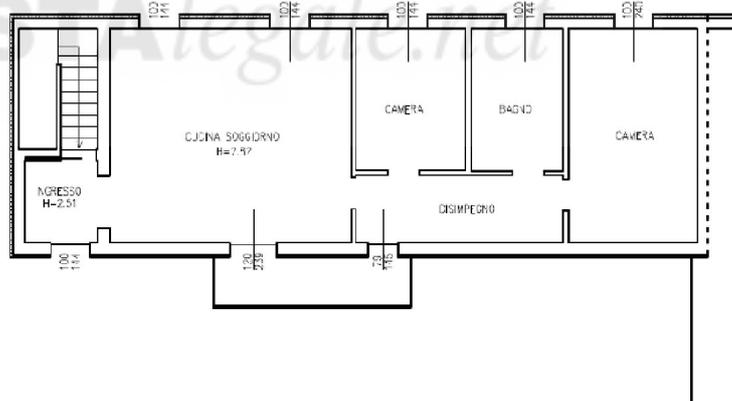
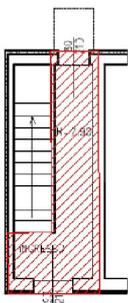
**■ Planimetria**

**SUB 27/2023-Appartamento Via Pascoli, 7 RIVOLTA D'ADDA-CR**

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
<b>Metodo di misura</b>	Rilievo sul campo accurato		
<b>Piano</b>	Piano Terra	<b>Scala</b>	1 : 200
<b>Provenienza planimetria</b>		<b>N° Documento</b>	1

PIANO TERRA

PIANO PRIMO



Scala 1:100

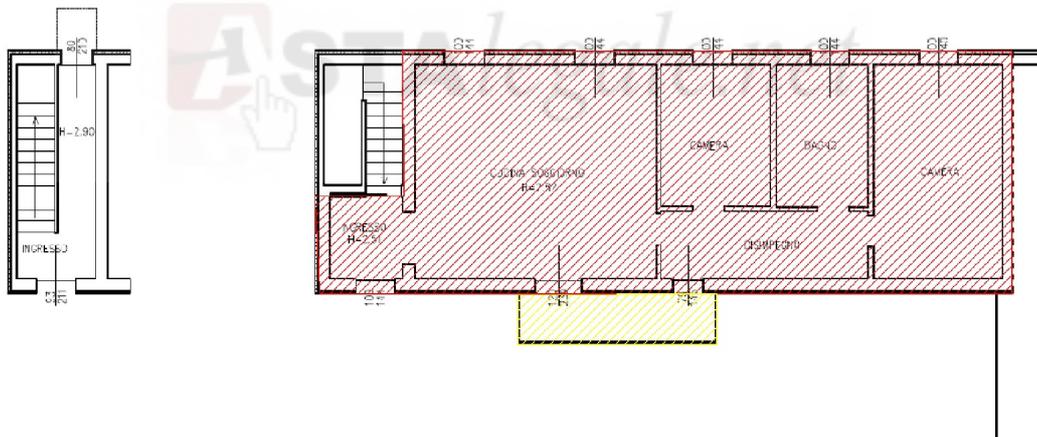
**■ Planimetria**

**SUB 27/2023-Apartmento Via Pascoli, 7 RIVOLTA D'ADDA-CR**

<b>Tipo di consistenza</b>	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
<b>Metodo di misura</b>	Rilievo sul campo accurato		
<b>Piano</b>	Piano Primo	<b>Scala</b>	1 : 200
<b>Provenienza planimetria</b>		<b>N° Documento</b>	1

PIANO TERRA

PIANO PRIMO



Scala 1:100

**CARATTERISTICHE****LOTTO 01-Appartamento Via Pascoli, 7 - 26027 - RIVOLTA D'ADDA (CR)****■ Fabbricato o Edificio**

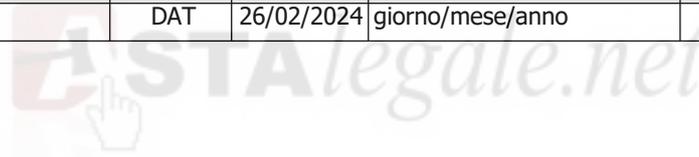
Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Classe energetica del fabbricato	CED	5	1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	da 1 a 5 = 30.000,00 da 4 a 5 = 2.000,00

**■ Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	111,2	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie balconi	SUB	6,5	m <sup>2</sup>	0,30
Superficie cantine	SUC	0,0	m <sup>2</sup>	0,15
Superficie soffitta	SOF	0,0	m <sup>2</sup>	0,15
Superficie garage autorimessa	SUG	0,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie commerciale	SUP	113,1	m <sup>2</sup>	1,00

**■ Compravendita - Valutazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	26/02/2024	giorno/mese/anno	-



**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 01-Apartmento Via Pascoli, 7 - 26027 - RIVOLTA D'ADDA (CR)**

**Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Appartamento
<b>Destinazione</b>	Residenziale

**Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	RIVOLTA D'ADDA	<b>Provincia</b>	CR
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>			

**Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>		<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di
<b>Proprietà</b>	In condominio con altre unità.		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	

**Rapporti di posizione**

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00



## DOCUMENTI

### LOTTO 01-Appartamento Via Pascoli, 7 - 26027 - RIVOLTA D'ADDA (CR)

#### ■ Elenco Planimetrie

##### **N. 1 Piano Terra del 26/02/2024**

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

#### ■ Elenco Visure catastali

##### **N. 2 Visura Storica del 08/01/2024**

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

#### ■ Elenco Fotografie esterni

##### **N. 3 Prospetto posteriore del 25/01/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 4 Prospetto principale del 25/01/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

#### ■ Elenco Fotografie locali interni

##### **N. 5 Ingresso del 25/01/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

##### **N. 6 Soggiorno del 25/01/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

##### **N. 7 Soggiorno del 25/01/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

##### **N. 8 Disimpegno del 25/01/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

##### **N. 9 Camera del 25/01/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

##### **N. 10 Bagno del 25/01/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

##### **N. 11 Camera del 25/01/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

#### ■ Elenco Estratti di mappa catastali

##### **N. 12 Estratto mappa Rivolta d'Adda fg 17 mapp 3 del 26/02/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

#### ■ Elenco Certificazioni

##### **N. 13 APE firmata del 13/06/2024**

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Certificazioni.

#### ■ Elenco Documenti generici

##### **N. 14 Nota di trascrizione del 08/01/2024**

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Documenti generici.

#### ■ Elenco Planimetrie catastali

##### **N. 15 Planimetria Rivolta d'Adda fg 14 mpp 3 sub 501 del 08/01/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

## Visure catastali

### N. 2 - Visura Storica



Direzione Provinciale di Cremona  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 08/01/2024  
Ora: 16:16:40  
Numero Pratica: T248524/2024  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/01/2024

**Dati identificativi:** Comune di RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)  
Foglio 14 Particella 3 Subalterno 501

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)  
Foglio 14 Particella 3

**Classamento:**

Rendita: Euro 222,08  
Categoria A/3<sup>9</sup>, Classe 1, Consistenza 5 vani  
Foglio 14 Particella 3 Subalterno 501

**Indirizzo:** VIA G. PASCOLI n. 7 Piano T-1

**Dati di superficie:** Totale: 122 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>9</sup>: 120 m<sup>2</sup>

#### > Intestati catastali

> 1. GHEZZI Clara (CF GHZCLR84S44E648C)

nata a LODI (LO) il 04/11/1984

Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: bene personale

#### > Dati identificativi

📅 dall'impianto al 13/10/2009

Immobile predecessore

Comune di RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)  
Foglio 14 Particella 3 Subalterno 3

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 13/10/2009

Immobile attuale

Comune di RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)  
Foglio 14 Particella 3 Subalterno 501

FRAZIONAMENTO del 13/10/2009 Pratica n. CR0102908 in atti dal 13/10/2009 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 12064.1/2009)

**Fotografie esterne**

**N. 3 - Prospetto posteriore**



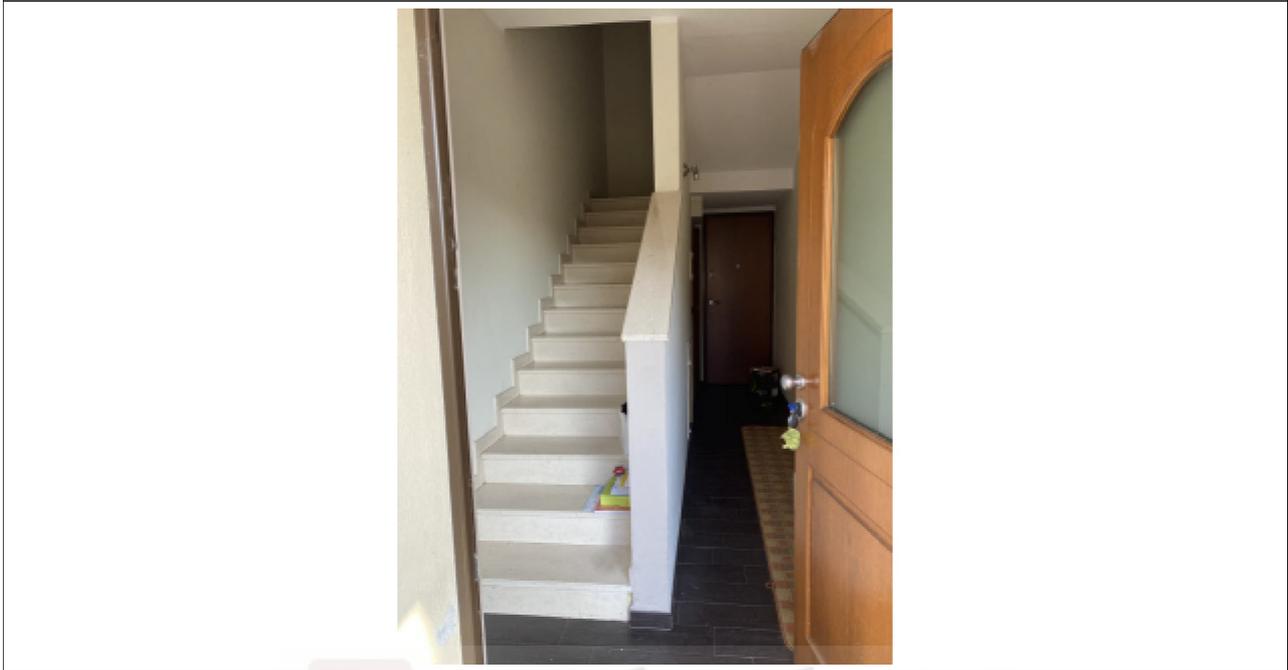
**Fotografie esterne**

**N. 4 - Prospetto principale**



**Fotografie locali interni**

**N. 5 - Ingresso**



**Fotografie locali interni**

**N. 6 - Soggiorno**



**Fotografie locali interni**

**N. 7 - Soggiorno**



**Fotografie locali interni**

**N. 8 - Disimpegno**



**Fotografie locali interni**

**N. 9 - Camera**



**Fotografie locali interni**

**N. 10 - Bagno**



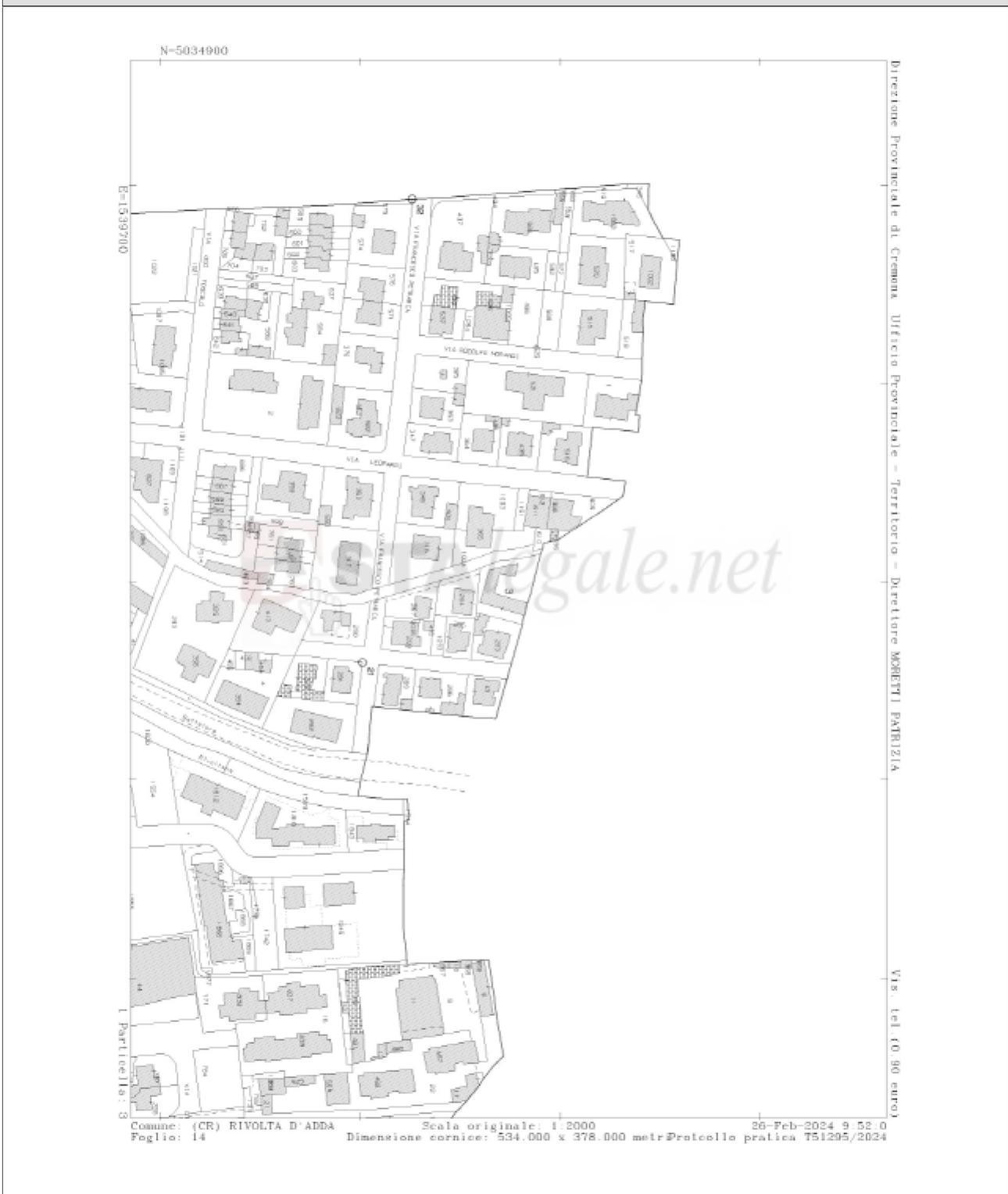
**Fotografie locali interni**

**N. 11 - Camera**



**Estratti di mappa catastali**

**N. 12 - Estratto mappa Rivolta d'Adda fg 17 mapp 3**



Comune: (CR) RIVOLTA D'ADDA      Scala originale: 1:2000      26-Feb-2024 9:52:0  
Foglio: 14      Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri      Particella pratica T51295/2024

**Certificazioni**

**N. 13 - APE firmata**

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**  
CODICE IDENTIFICATIVO: 1908400010124 VALIDO FINO AL: 13/06/2034

**DATI GENERALI**

<p><b>Destinazione d'uso</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Residenziale  <input type="checkbox"/> Non residenziale</p> <p>Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1 (1)</u></p>	<p><b>Oggetto dell'attestato</b></p> <p><input type="checkbox"/> Intero edificio  <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare  <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari</p> <p>Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>1</u></p>	<p><input type="checkbox"/> Nuova costruzione  <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà  <input type="checkbox"/> Locazione  <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante  <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica  <input type="checkbox"/> Altro: _____</p>
--	---	--

<p><b>Dati identificativi</b></p> <p>Regione : Lombardia                  Comune : RIVOLTA D'ADDA                  Indirizzo : Via Pascoli 7                  Piano : T-1                  Interno :                  Coordinate GIS :45,466667 9,5</p>	<p>Zona climatica : E                  Anno di costruzione : 1977-1992                  Superficie utile riscaldata (m²) : 99,58                  Superficie utile raffrescata (m²) : 0,00                  Volume lordo riscaldato (m³) : 428,37                  Volume lordo raffrescato (m³) : 0,00</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Comune catastale</td> <td colspan="4">RIVOLTA D'ADDA</td> <td>Sezione</td> <td colspan="2"></td> <td>Foglio</td> <td>14</td> <td>Particella</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da</td> <td>501</td> <td>a</td> <td>501</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altri subalterni</td> <td></td> </tr> </table>	Comune catastale	RIVOLTA D'ADDA				Sezione			Foglio	14	Particella	3	Subalterni	da	501	a	501	da	a	da	a	da	a		Altri subalterni											
Comune catastale	RIVOLTA D'ADDA				Sezione			Foglio	14	Particella	3																											
Subalterni	da	501	a	501	da	a	da	a	da	a																												
Altri subalterni																																						

**Servizi energetici presenti**

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

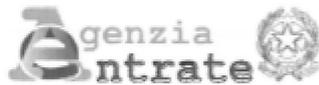
**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

<p><b>Prestazione energetica del fabbricato</b></p> <table style="width: 100%;"> <tr> <th style="width: 50%;">INVERNO</th> <th style="width: 50%;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">                   (0,0) (0,0) (0,0)             </td> <td style="text-align: center;">                   (0,0) (0,0) (0,0)             </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE	 (0,0) (0,0) (0,0)	 (0,0) (0,0) (0,0)	<p><b>Prestazione energetica globale</b></p> <p style="text-align: center;"><b>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</b></p> <p style="text-align: center;"><b>CLASSE ENERGETICA C</b></p> <p style="text-align: center;"><b>EP<sub>gl, nren</sub> 166,74 kWh/m² anno</b></p>	<p><b>Riferimenti</b></p> <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: <b>A4 (126,48)</b></p> <p>Se esistenti: <b>B</b></p>
INVERNO	ESTATE					
 (0,0) (0,0) (0,0)	 (0,0) (0,0) (0,0)					

## Documenti generici

### N. 14 - Nota di trascrizione



Direzione Provinciale di BERGAMO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 65405  
Registro particolare n. 44910  
Presentazione n. 30 del 29/11/2023

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 294,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta (potecaria)	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 55920  
Protocollo di richiesta BG 186490/1 del 2023  
Prenotazione a debito art. n. 18

Il Conservatore  
Conservatore SCAINELLI MARCO

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	88
Data	26/09/2023	Codice fiscale	800 079 40192
Autorità emittente	TRIBUNALE DI CREMONA		
Sede	CREMONA (CR)		

#### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	600 PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Voltura catastale automatica	NO

#### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente	GHEZZI BEVANDE SAS DI GHEZZI CLARA
Indirizzo	C/O STUDIO RIZZI DOTT. STEFANIA

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali	2	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	2
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1
Comune	H357 - RIVOLTA D'ADDA (CR)
Catasto	FABBRICATI

**Planimetrie catastali**

**N. 15 - Planimetria Rivolta d'Adda fg 14 mpp 3 sub 501**

Data: 08/01/2024 - n. T269822 - Richiedente: BLSSMN78R11D150L

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Cremona</b>	Dichiarazione protocollo n. CR0061024 del 18/02/2011	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Rivolta D'adda Via Giovanni Pascoli civ. 7	
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione:	Calvi Alberto	
Foglio: 14	Iscritto all'albo:	
Particella: 3	Geometri	
Subalterno: 501	Prov. Bergamo	N. 4419

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO PRIMO  
H.=2.80 m

Ultima planimetria in atti

Data: 08/01/2024 - n. T269822 - Richiedente: BLSSMN78R11D150L

Scale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Consorzio Fabbricati - Situazione al 08/01/2024 - Comune di RIVOLTA D'ADDA (HE37) - < Foglio 14 - Particella 3 - Subalterno 501 >  
VIA G. PASCOLI n. 7 Piano T-1

## CONSISTENZA CATASTALE

<b>Comune amministrativo di</b>	RIVOLTA D'ADDA	<b>Provincia di</b>	CR
---------------------------------	----------------	---------------------	----

### ■ Fabbricati - Comune catastale di RIVOLTA D'ADDA (H357)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1		14	3	501	A 3 -Abitazione economica	1	5 vani	222,08	122,00
<b>Totali</b>								<b>222,08</b>	<b>122,00</b>

### ■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 14 Part. 3 Sub. 501 (Bene principale) Situazione in atti al 08/01/2024

Piano di accesso: T-1

Superficie catastale: 122,00 m<sup>2</sup>

ata a CF. n proprietà al 24/06/2024 per 1

### ■ Valore Normale Fabbricati - (Provvedimento AdE 2007/120811 del 27 luglio 2007)

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m <sup>2</sup> )	Piano	Stato conservativo	VN(€/m <sup>2</sup> )	VN(€)
1	.14.3.501.	A/3	Abitazioni di tipo econ...	122,00	terrend	Normale	728,75	88.907,50
<b>Valore Normale complessivo</b>								<b>88.907,50</b>



## VALUTAZIONE

### Appartamento Via Pascoli, 7 - 26027 - RIVOLTA D'ADDA (CR)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in RIVOLTA D'ADDA (CR), Via Pascoli, 7, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è lunedì 26/02/2024.

## COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

### ■ Appartamento con Garage pertinenziale - Via Raffaello Sanzio, CM - RIVOLTA D'ADDA (CR) - Comparabile A

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	B1/Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO
<b>Destinazione</b>	Residenziale
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	102,91 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Interna
<b>Data</b>	28/07/2022
<b>Prezzo</b>	120.000,00 €
<b>Nota Prezzo</b>	Atto 71330 del 28/07/2022

**■ Appartamento con Garage pertinenziale - Via Mantegna, CM - RIVOLTA D'ADDA (CR) - Comparabile B**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	B1/Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO
<b>Destinazione</b>	Residenziale
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	100,24 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Interna
<b>Data</b>	26/07/2022
<b>Prezzo</b>	165.000,00 €



## MARKET COMPARISON APPROACH

### LOTTO 01 - Appartamento Via Pascoli, 7 - 26027 - RIVOLTA D'ADDA (CR)

#### ■ Stima a Market Comparison Approach

#### ■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiera relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie balconi (SUB): La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie cantine (SUC): La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie soffitta (SOF): La superficie soffitta è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie garage autorimessa (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Classe energetica del fabbricato (CED): La caratteristica Classe energetica dell'edificio misura la classe energetica determinata dall'Attestato di Certificazione Energetica.

Unità di misura: 1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+;

Classe	Nomenclatore	Punto
A+	Fabbricato la cui classe energetica è A+	8
A	Fabbricato la cui classe energetica è A	7
B	Fabbricato la cui classe energetica è B	6
C	Fabbricato la cui classe energetica è C	5
D	Fabbricato la cui classe energetica è D	4
E	Fabbricato la cui classe energetica è E	3
F	Fabbricato la cui classe energetica è F	2
G	Fabbricato la cui classe energetica è G	1

#### ■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 7. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

### Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	120.000,00	165.000,00	-
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	90,6	83,1	111,2
Superficie balconi (SUB) m <sup>2</sup>	8,4	30,0	6,5
Superficie cantine (SUC) m <sup>2</sup>	16,3	5,5	0,0
Superficie soffitta (SOF) m <sup>2</sup>	0,0	64,1	0,0
Superficie garage autorimessa (SUG) m <sup>2</sup>	19,8	20,4	0,0
Classe energetica del fabbricato (CED) 1=G 2=F 3=E 4=D 5=C 6=B 7=A 8=A+	1	4	5

### Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie principale	1,000
Superficie balconi	0,300
Superficie cantine	0,150
Superficie soffitta	0,150
Superficie garage autorimessa	1,000
Classe energetica del fabbricato	Da 1 a 5 30.000,000
Classe energetica del fabbricato	Da 4 a 5 2.000,000

### Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 120.000,00 * 1,00 / 102,91 = 1.166,07 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 165.000,00 * 1,00 / 100,24 = 1.646,05 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.646,05 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.166,07 \text{ €/m}^2$$

### Analisi dei prezzi marginali

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$[i(S1)] = 1,00$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 1.166,07 * 1,00 = 1.166,07 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 1.166,07 * 1,00 = 1.166,07 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$[i(SUB)] = 0,30$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUB) = 1.166,07 * 0,30 = 349,82 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUB) = 1.166,07 * 0,30 = 349,82 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

$[i(SUC)] = 0,15$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUC) = 1.166,07 * 0,15 = 174,91 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUC) = 1.166,07 * 0,15 = 174,91 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie soffitta (SOF)

$[i(SOF)] = 0,15$  rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SOF) = 1.166,07 * 0,15 = 174,91 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SOF) = 1.166,07 * 0,15 = 174,91 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage autorimessa (SUG)

$[i(SUG)] = 1,00$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUG) = 1.166,07 * 1,00 = 1.166,07 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUG) = 1.166,07 * 1,00 = 1.166,07 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Classe energetica del fabbricato (CED)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(CED)]	Modalità di stima
1 (G)	5 (C)	30.000,00	
4 (D)	5 (C)	2.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(CED) = 30.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(CED) = 2.000,00 \text{ €}$$

### Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Superficie principale (S1) €/m <sup>2</sup>	1.166,07	1.166,07
Superficie balconi (SUB) €/m <sup>2</sup>	349,82	349,82
Superficie cantine (SUC) €/m <sup>2</sup>	174,91	174,91
Superficie soffitta (SOF) €/m <sup>2</sup>	174,91	174,91
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m <sup>2</sup>	1.166,07	1.166,07
Classe energetica del fabbricato (CED) €	30.000,00	2.000,00

### ■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		120.000,00		165.000,00
Superficie principale (S1)	(111,2-90,6)	24.056,02	(111,2-83,1)	32.778,23
Superficie balconi (SUB)	(6,5-8,4)	-664,66	(6,5-30,0)	-8.220,79
Superficie cantine (SUC)	(0,0-16,3)	-2.851,04	(0,0-5,5)	-962,01
Superficie soffitta (SOF)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-64,1)	-11.211,76
Superficie garage autorimessa (SUG)	(0,0-19,8)	-23.088,19	(0,0-20,4)	-23.787,83
Classe energetica del fabbricato (CED)	(5-1)	30.000,00	(5-4)	2.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>147.452,14</b>		<b>155.595,83</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(155.595,83 - 147.452,14) * 100] / 147.452,14 = 5,52\% > 5\%$ .

### ■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a  $(147.452,14 + 155.595,83) / 2 = 151.523,99$  €.

**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 01 - Appartamento Via Pascoli, 7 - 26027 - RIVOLTA D'ADDA (CR)**

■ **Valore di mercato**

<b>Valore di mercato</b>		[Stima a Market Comparison Approach]
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	151.523,99

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

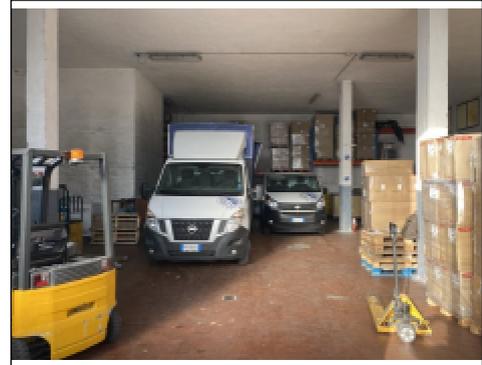
151.523,99 €

Diconsi Euro centocinquantaunomilacinquecentoventitrevirgolanovantanove



**SCHEDA IMMOBILE****LOTTO 02-Magazzino Via Leopardi, 5 - 26027 - RIVOLTA D'ADDA (CR)****Denominazione**

<b>Data inserimento</b>	27/02/2024	<b>Data ultima modifica</b>	24/06/2024
<b>Codice</b>	SUB 27/2023		
<b>Classificazione</b>	Magazzino		
<b>Denominazione</b>			
<b>Destinazione</b>	Commerciale		
<b>Proprietà</b>	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>			
<b>Superficie</b>	275,50 m <sup>2</sup> Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		

**Ubicazione**

Via Leopardi, 5 -  
26027 RIVOLTA D'ADDA - (CR)  
Zona OMI: B1/Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

**Descrizione principale**

## DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di capannone ad uso magazzino, dotato di servizio igienico, di altezza pari a ml. 4,82 e dimensioni pari a mq. 236,00 oltre al cortile esterno di mq. 39,00.

La struttura dell'edificio è mista in cemento armato e laterizio, solaio del soffitto in laterocemento.

L'unità oggetto di perizia è sita al piano terra, con accesso da Via Giacomo Leopardi; quindi, attraverso il cortile privato dove si affaccia il portone del capannone si accede allo stesso.

La disposizione degli ambienti interni è la seguente: ampio vano accessoriato da bagno ed antibagno.

Finiture con pavimentazione in klinker, intonaci al civile, serramenti delle finestre in ferro con vetro smerigliato, portone di accesso in ferro e vetro, porte interne del bagno in legno tamburato, illuminazione con neon a soffitto.

Il cortile esterno è pavimentato con battuto di cemento liscio, e dotato di rete interrata per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Si fa presente che sopra al capannone oggetto della perizia vi è un primo piano che ospita un appartamento di civile abitazione, che NON rientra nel procedimento.

A livello energetico l'unità NON è dotata di impianto di riscaldamento. Non sono presenti accorgimenti finalizzati al risparmio energetico quali materiali isolanti, ecc.

L'immobile non rientra tra quelli in cui è necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità NON è dotata di impianto di riscaldamento. Non sono presenti accorgimenti finalizzati al risparmio energetico quali materiali isolanti, ecc.

L'immobile non rientra tra quelli in cui è necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## OCCUPAZIONE DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è occupata dall'attività della proprietà. Sono presenti bancali e prodotti quali bevande, compreso l'arredamento costituito da scaffalature.

## PRESENZA RIFIUTI

Via Buoso da Dovara n.1/b - 26100 Cremona, data rapporto mercoledì 12/06/2024

Pagina 35 di 80

Al momento del sopralluogo NON sono stati individuati rifiuti "pericolosi".

■ **Parti comuni**

MILLESIMI CONDOMINIALI

Non è presente (e non è stato prodotto) alcun regolamento condominiale e/o riparto millesimale delle proprietà che si affacciano sul cortile comune di cui al mappale 3.

■ **Urbanistica e vincoli**

CONFORMITÀ URBANISTICA

Il bene risulta conforme alle autorizzazioni e titoli edilizi presentati in comune di seguito riportati:

- a) SCIA num. 201/2011 prot gen.13662/2011 del 19/09/2011.

CONFORMITÀ CATASTALE

Il bene risulta conforme alle planimetrie catastali e visure presentate all'Agenzia delle Entrate, ufficio Territorio, in seguito ad aggiornamento della documentazione presentata dal sottoscritto tecnico con docfa del 09.02.2024 pratica CR0017864.



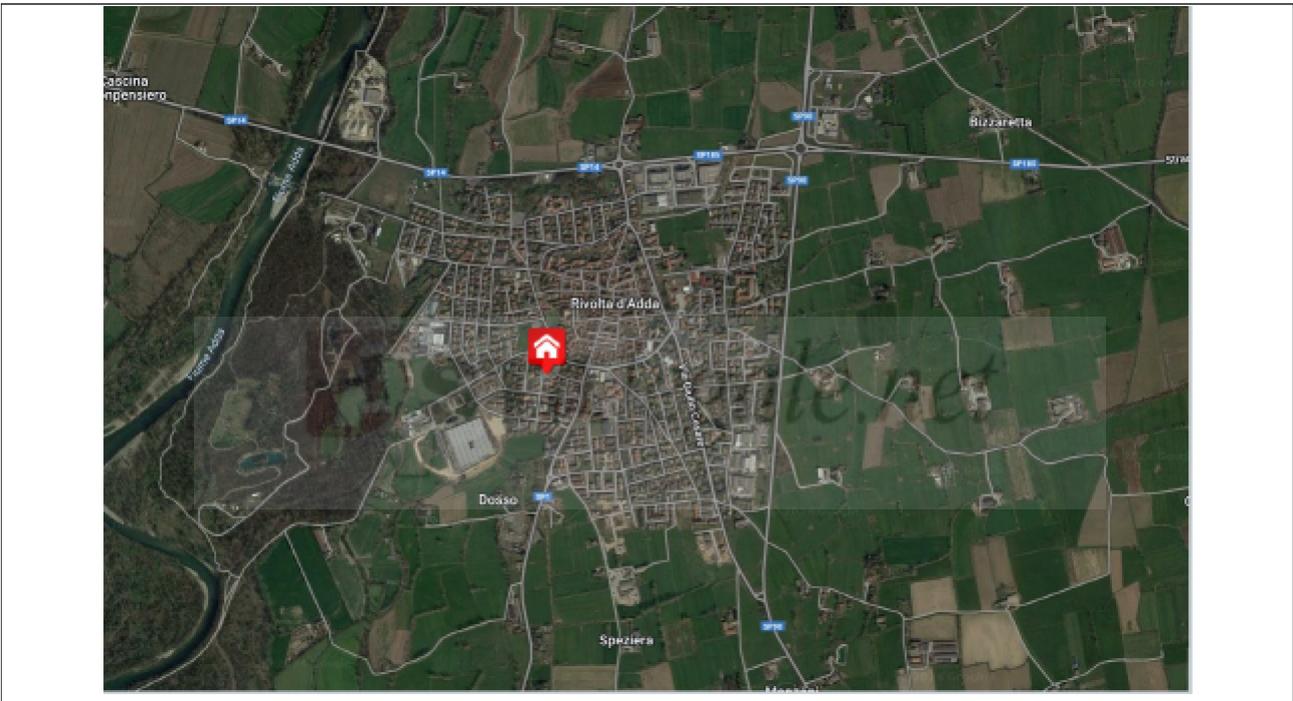
## GEOGRAFIA

### LOTTO 02-Magazzino Via Leopardi, 5 - 26027 - RIVOLTA D'ADDA (CR)

#### Ubicazione

<b>Regione</b>	LOMBARDIA	<b>Provincia</b>	CR
<b>Comune</b>	RIVOLTA D'ADDA		
<b>Zona</b>			
<b>Indirizzo</b>	Via Leopardi		
<b>Civico</b>	5	<b>Cap</b>	26027
<b>Latitudine</b>	45° 28' 4,9620"	<b>Longitudine</b>	9° 30' 34,5240"

#### Mappa



#### Confini

in unico corpo: a nord immobile altre ragioni di cui al mapp. 366 - ad est altre ragioni di cui ai mappali 1596, 610, 1004 - a sud altre ragioni di cui al mapp. 1003 - ad ovest la pubblica via G. Leopardi.

Accesso: carraio dalla via G. Leopardi n.5.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE

### LOTTO 02-Magazzino Via Leopardi, 5 - 26027 - RIVOLTA D'ADDA (CR)

#### Descrizione consistenza

<b>Tipo di consistenza</b>	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.</li> <li>· Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.</li> <li>· Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).</li> </ul> <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;</li> <li>· i pilastri/colonne interne;</li> <li>· lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);</li> <li>· la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;</li> <li>· i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;</li> </ul> <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· le rampe d'accesso esterne non coperte;</li> <li>· i balconi, terrazzi e simili;</li> <li>· il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;</li> <li>· gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;</li> <li>· le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.</li> </ul>
----------------------------	---

#### Riassunto consistenza

Metodo di misura					
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )	
Superficie principale	S1	261,71	1,00	261,71	
Superficie esterna esclusiva	Se	137,86	0,10	13,79	
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		399,57		275,50	
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-	

■ **Consistenza per il Piano Terra**

<b>Commento</b>	<b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice</b>	<b>Sup.Comm. (m<sup>2</sup>)</b>
	261,71	S1	1,00	261,71
	137,86	Se	0,10	13,79
<b>Totale per piano</b>	399,57			275,50



**CARATTERISTICHE****LOTTO 02-Magazzino Via Leopardi, 5 - 26027 - RIVOLTA D'ADDA (CR)****Superficiarie**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	261,7	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie esterna esclusiva	Se	137,9	m <sup>2</sup>	0,10
Superficie commerciale	SUP	275,5	m <sup>2</sup>	-

**Compravendita - Valutazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	27/02/2024	giorno/mese/anno	-



**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 02-Magazzino Via Leopardi, 5 - 26027 - RIVOLTA D'ADDA (CR)**

**Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Magazzino
<b>Destinazione</b>	Commerciale

**Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	RIVOLTA D'ADDA	<b>Provincia</b>	CR
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>			

**Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>		<b>Categoria</b>	
<b>Proprietà</b>	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
<b>Unità Immobiliare</b>		<b>Dimensione unità</b>	

**Rapporti di posizione**

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00



## DOCUMENTI

### LOTTO 02-Magazzino Via Leopardi, 5 - 26027 - RIVOLTA D'ADDA (CR)

#### ■ Elenco Visure catastali

**N. 1 Visura storica Rivolta d'Adda fg 14 mapp 366 sub 503 aggiornata del 27/02/2024**

Foglio Particella Sub

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

#### ■ Elenco Fotografie esterni

**N. 2 41 del 19/04/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

**N. 3 40 del 19/04/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

#### ■ Elenco Fotografie locali interni

**N. 4 39 del 19/04/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 5 38 del 19/04/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 6 35 del 19/04/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 7 33 del 19/04/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 8 32 del 19/04/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 9 31 del 19/04/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 10 29 del 19/04/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 11 28 del 19/04/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

#### ■ Elenco Planimetrie catastali

**N. 12 Planimetria aggiornata del 19/04/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

#### ■ Elenco Planimetrie

**N. 13 Planimetria del 19/04/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

## Visure catastali

### N. 1 - Visura storica Rivolta d'Adda fg 14 mapp 366 sub 503 aggiornata

**genzia entrate**  
Direzione Provinciale di Cremona  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 27/02/2024  
Ora: 08:10:15  
Numero Pratica: T201362624  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/02/2024

**Immobile di catasto fabbricati** **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/02/2024**

**Dati identificativi:** Comune di RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)  
Foglio 14 Particella 366 Subaltemo 503  
Foglio 14 Particella 611 Subaltemo 501  
Foglio 14 Particella 1191 Subaltemo 501

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)  
Foglio 14 Particella 366  
Foglio 14 Particella 611  
Foglio 14 Particella 1191

**Classamento:**  
Rendite: Euro 188,45  
Categoria: C/2<sup>a</sup>, Classe 2, Consistenza 236 m<sup>2</sup>  
Foglio 14 Particella 1191 Subaltemo 501  
Indirizzo: VIA G. LEOPARDI n. 5 Piano T  
Dati di superficie: Totale: 275 m<sup>2</sup>

**> Interessi catastali**  
> 1. GHEZZI BEVANDE SAS DI GHEZZI CLARA & C. (CF 01730110192)  
sede in RIVOLTA D'ADDA (CR)  
Diritto di: Proprietà' per 1/1

**> Dati identificativi**  
dal 09/02/2024  
**Immobile attuale**  
Comune di RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)  
Foglio 14 Particella 366 Subaltemo 503  
Foglio 14 Particella 611 Subaltemo 501  
Foglio 14 Particella 1191 Subaltemo 501

FUSIONE del 09/02/2024 Pratica n. CR0017864 in atti dal 09/02/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE 557265.08022024 FUSIONE (n. 17864.1/2024)  
Per ulteriori variazioni richiedere la visura storica dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:  
Comune: RIVOLTA D'ADDA (H357) (CR)  
Foglio 14 Particella 366 Subaltemo 4 - Foglio 14 Particella 1191 Subaltemo 1  
Foglio 14 Particella 1191

**Fotografie esterne**

**N. 2 - 41**



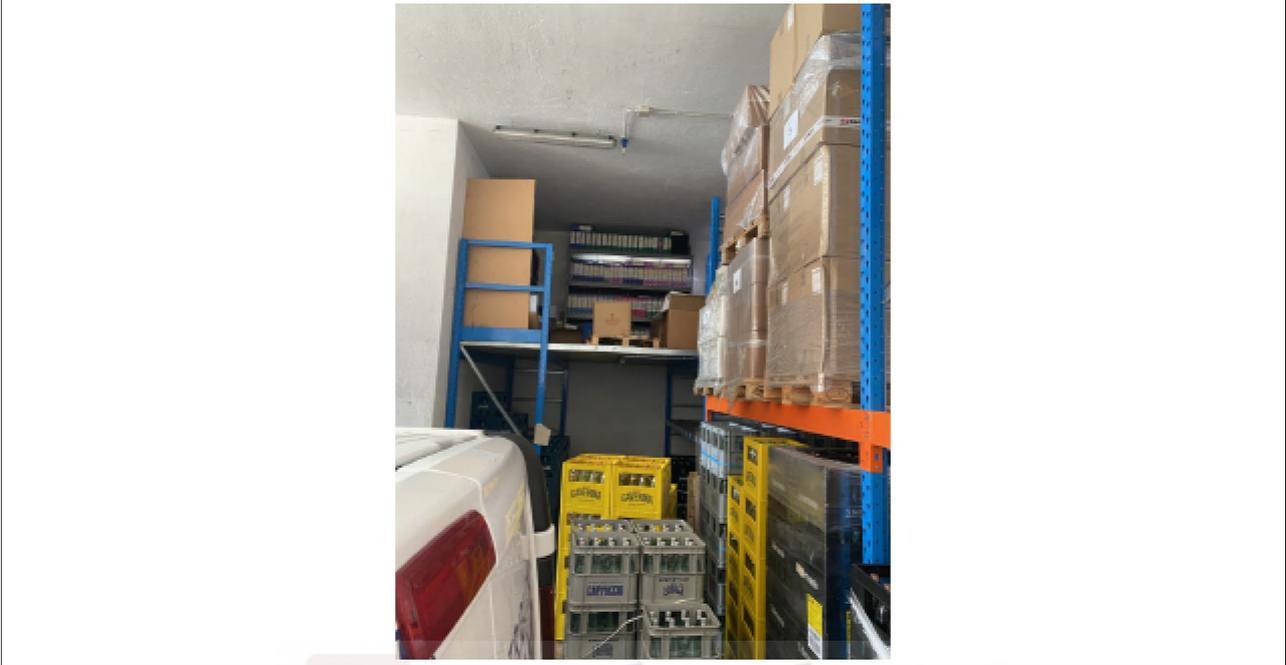
**Fotografie esterne**

**N. 3 - 40**



**Fotografie locali interni**

**N. 4 - 39**



**Fotografie locali interni**

**N. 5 - 38**



**Fotografie locali interni**

**N. 6 - 35**



**Fotografie locali interni**

**N. 7 - 33**



**Fotografie locali interni**

**N. 8 - 32**



**Fotografie locali interni**

**N. 9 - 31**



**Fotografie locali interni**

**N. 10 - 29**



**Fotografie locali interni**

**N. 11 - 28**



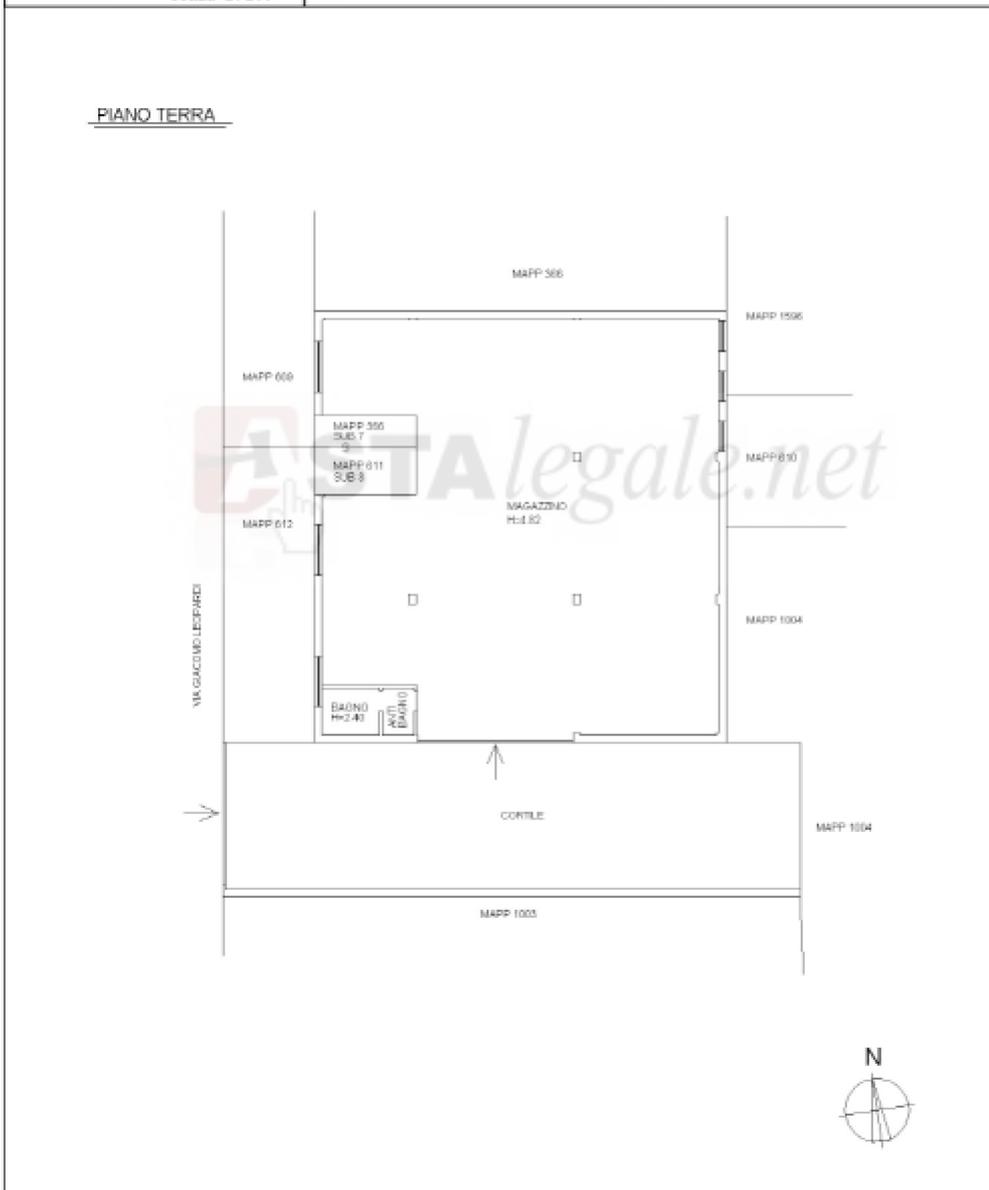
**Planimetrie catastali**

**N. 12 - Planimetria aggiornata**

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cremona**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Rivolta D'adda	
Via G. Leopardi _____ civ. 5	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Bolsi Simone
Serzione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 14	Prov. Cremona
Particella: 366	N. 1717
Subalterno: 503	

Planimetria
Scheda n. 1      Scala 1:200



**Planimetrie**

**N. 13 - Planimetria**

