

RAPPORTO DI VALUTAZIONE	n.	309/2022
--------------------------------	-----------	-----------------

Referente	Dr. JULITA ALESSANDRO Villa Misericordia n.9 - Castelleone (CR) Telefono 037456211 / 3357611203 Pec alessandro.julita@commercialisticr.it
RIFERIMENTO	Fallimento n.° 24/2022 Maedil di Cervi Elena
Parte richiedente il finanziamento	Soc. MAEDIL di Cervi Elena & C. s.a.s. in fallimento
POSIZIONE	IMMOBILE IN PALAZZO PIGNANO (CR)

Scopo	Altro	Destinazione immobiliare	Residenziale
-------	--------------	---------------------------------	---------------------

Perito incaricato	MAURIZIO LOSI	Titolo	Geometra	Provincia	CR
Ordine/Albo	Collegio dei Geometri	n. iscrizione	1.377		
Accreditamenti	Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)	n. iscrizione	VI-0039	Ente:	Kiwa - Accredia
Accreditamenti	Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)	n. iscrizione	P150013VI	Ente:	Ricec - Accredia
Accreditamenti	Valutatore Immobiliare REV European	n. iscrizione	IT 202143	Ente:	REV - TEGoVA
Accreditamenti	Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)	n. iscrizione	20-07678	Ente:	ICMQ
Accreditamenti	Titolo REV	n. iscrizione	REV-IT/CNGeGL/2 021/43	Ente:	TEGoVA
Recapiti	Tel. 348/3185223 info@mauriziolosi.it				

Il valutatore dichiara:

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

Data incarico	30-giu-22	Richiesta documentazione	6-lug-22	Ricezione documentazione	Reper. dirett. e 09/07/2022
Data sopralluogo	14-set-22	Data della valutazione	14 settembre 2022		

Oggetto	Trattasi lastrico solare di circa Mq. 40,00 facente parte di una porzione di copertura difficilmente accessibile e non ben materializzata in loco.					
Stato locativo	libero					
Provincia	CREMONA	Comune	PALAZZO PIGNANO			
Località		Zona	Centrale			
Indirizzo	Via	RISORGIMENTO	Civico	cm	Cap	26020



Sezione 1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	
1	MAEDIL di Cervi Elena & C. sas	Prop	1/1

Unità Immobiliari - Catasto dei Fabbricati Comune: **PALAZZO PIGNANO** Visura del **09/07/22**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Mic Zona	Categoria	Cl	Cons	Rendita
1		7	87	19			F/5			

N	IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESTINAZIONE ED USO									
		Foglio	Particella	DESCRIZIONE						
1	NCU	7	87/19	LASTRICO SOLARE						

INTESTAZIONE CONFORME ALL'ATTUALITA'

☒ SI ☐ NO

Note:

PLANIMETRIA E/O MAPPE CATASTALI CONFORMI ALLO STATO DEI LUOGHI

☐ SI ☒ NO

Note:

Pozione non esattamente definita

Sezione 2

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Lastrico solare a terrazza di circa Mq. 40,00 facente parte di una porzione di copertura difficilmente accessibile e non ben materializzata in loco.

Sezione 3		TITOLARITA'			
Tipo Atto					
Rogante		n.		del	
Note	dati non forniti				
Servitù	Come da titoli di provenienza riportati in atto.				
Modalità di accesso	Da via Risorgimento e vicolo interno privato				
Confini	Non materializzato				

Sezione 4		LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA			
Strumento urbanistico	PGT	Zona	RESIDENZIALE		
Strum.to urbanistico attuativo	Nessuno			///	
Titolo abilitativo	DATI NON FORNITI				

EDIFICIO REGOLARMENTE COMMERCIBILE		☐ SI	☒ NO
Note	DA VERIFICARE URBANISTICA E PROVENIENZE		

Sezione 5		INDAGINE DI MERCATO
Non vi sono riferimento per situazioni di mercato pressoché similari.		

Sezione 6		ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE			
PARAMETRI	Segmento A	nessuno	nessuno	nessuno	nessuno
Tipo di contratto	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita
Destinazione	Altra	Agricola	Industriale	Industriale	Industriale
Tipologia immobiliare	Fabbricato	Terrino	Fabbricato	Fabbricato	Fabbricato
Tipologia edilizia	Condominio	Unità indipendente	Unità indipendente	Unità indipendente	Unità indipendente
Dimensioni	Usato	Ristrutturato	Ristrutturato	Ristrutturato	Ristrutturato
Forma di mercato	Altro	Capannone	Capannone	Capannone	Capannone
Livello di prezzo	Piccole	Medie	Grandi	Grandi	Grandi
Fase del mercato immobiliare	Monopolio bilaterale	Concorrenza monopolistica	Concorrenza monopolistica	Concorrenza monopolistica	Concorrenza monopolistica
	n.d.	€/mq. 4,30	€/mq. 1.000,00	€/mq. 1.000,00	€/mq. 1.000,00
	ContraZIONE	Recupero	Recupero	Recupero	Recupero
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA					
Acquirenti	Privati	Persone giuridiche	Enti pubblici	Enti pubblici	Enti pubblici
Venditori	Privati	Persone giuridiche	Enti pubblici	Enti pubblici	Enti pubblici
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto	Utilizzo diretto	Localazione	Localazione	Localazione

Sezione 7**SCELTA DEL METODO DI STIMA**

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

Sezione 8**GIUDIZIO DI COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE**

Unico interesse e legato al proprietario del bene sottostante.

Sezione 9**LIMITI ED ASSUNZIONI**

Il presente rapporto di valutazione è redatto unicamente sulla scorta della documentazione acquisita ed a seguito allegata. Non si sono effettuate indagini specifiche circa fonti inquinanti, funzionamento impianti e quanto non accertabile da un semplice sopralluogo visivo. Lo scrivente non è a conoscenza di ulteriori condizioni limitanti rispetto a quanto relazionato.

Sezione 10**DETERMINAZIONE DEI VALORI**VEDI TABELLA DI DETTAGLIO A FINE ELABORATO**Valore di Mercato Complessivo****€****1.000,00**

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

**VALUTAZIONE PER UNITA IMMOBILIARE ALLA DATA ATTUALE
dei beni in garanzia**

N	FG.	MAPP	DESTINAZIONE	VALORE (arrotondato)
1	7	87/19	Lastrico Solare	€ 1.000,00

Valore Atteso a breve termine**€****500,00**

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

NOTA 1	<i>L'emergere verso la fine del 2019 del nuovo coronavirus, noto anche come Covid-19, e la pandemia globale che ne è conseguita, ha creato una quantità enorme di incertezza in tutto il mondo. Tra le tante conseguenze, questo ha portato a un'enorme volatilità del mercato.</i> <i>L'incertezza della valutazione non deve essere confusa con il rischio.</i> <i>Il rischio è l'esposizione che il proprietario di un asset ha nei confronti di potenziali guadagni o perdite future.</i> <i>L'incertezza della valutazione riguarda solo le incertezze che sorgono nell'ambito del processo di stima del valore ad una specifica data e dato da fattori esterni alla data attuale di difficile inquadramento per i prossimi periodo.</i> <i>Tale precisazione viene assunta nel rispetto delle direttive delle indicazioni degli IVS 103 che richiede che questo dato venga reso noto solo quando è "rilevante".</i>
---------------	--

Valore ai fini assicurativi

NON RICHiesto

Definizione: il Valore assicurabile deve corrispondere al costo di ricostruzione dei fabbricati.

Sezione 11	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA
1	estratti di mappa
2	visure catastali
3	schede catastali
4	rilievo fotografico e fotogrammetrico

Il presente Rapporto di Valutazione è riservato alla Procedura 24/22 richiedente ed il sottoscritto valutatore declina ogni responsabilità per l'utilizzo del presente Rapporto da parte di terzi.

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

Palazzo Pignano, li 14/09/2022



COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

ALLEGATO AL RAPPORTO N.309/2022

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

La scelta del procedimento del costo di ricostruzione deprezzato è utilizzabile solo ed esclusivamente al contemporaneo verificarsi delle seguenti condizioni:
a) E' impossibile far ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza di dati comparativi;
b) Vi è scarsa o nulla disponibilità di dati tecnico economici per utilizzare un procedimento valutativo di tipo finanziario;
c) E' impossibile ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

UNITA' FUNZIONALE NON FRAZIONABILE:

Fg. 7 Mapp. 97 Sub. 19 Lastrico Solare

Sezione A		IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE							CONSISTENZE DELLE SUPERFICI LORDE							
N. EDIFICIO	DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO O DELLA PORZIONE	Identificazione catastale					Caratteristiche tecniche costruttive e qualitative dell'edificio			Superficie principale	Superfici accessorie, complementari con esclusione delle aree esterne (giardini, piazzali, ecc.)					SUPERFICIE VIRTUALE
		SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	Intero/Portione dell'unità	STRUTTURA	IMPIANTI		FINITURE					
1	LASTRICO SOLARE	7	87	15	D/10	Intero	Altro	Assenti	Modeste	mq. 40,00						40,00
2																
3																
4																
5																
6																
7																
8																
Note:																

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI COSTO DEPREZZATO																	
Sezione B																	
N. EDIFICIO	DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO O DELLA PORZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE					H utile mt.	Valore parametrico €/mq.	Costo di costruzione a nuovo Cn	INDICI DI DEPREZZAMENTO					COSTO DEPREZZATO		
		SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA				SUPERFICIE VIRTUALE	Voci di costo di costruzione	Incidenza sul costo di costruzione	Vita Utile n (anni)	Vetustà t (anni)		Obsolescenza funzionale f (%)	
1	LASTRICO SOLARE	7	87	15	D/10		0,00	€	20	€	1.000	STRUTTURA	60%	60	10	0,0%	Ccc = Cn x (1- t/n) x f € 1.000
2												IMPIANTI				0,0%	
3												FINITURE				0,0%	
4												STRUTTURA					
5												IMPIANTI					
6												FINITURE					
7												STRUTTURA					
8												IMPIANTI					
Oneri Concessori																	
Costi accessori																	
Spese Tecniche																	
Utile del promotore (ai fini prudenziali assunto pari a 0)																	
AREA E PERTINENZE																	
Superficie																	
40,00																	
€/mq.																	
Valore Complessivo																	
€																	
Nota : Per i motivi sopra descritti il valore del terreno viene prudenzialmente assunto quale valore agricolo dello stesso.																	
AL VALORE COMPLESSIVO, sopra determinato applicando il metodo estimativo denominato COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO, corrisponde un valore parametrico unitario di:																	
€																	
25,00																	

N=5026900





MINISTERO DELLE FINANZE

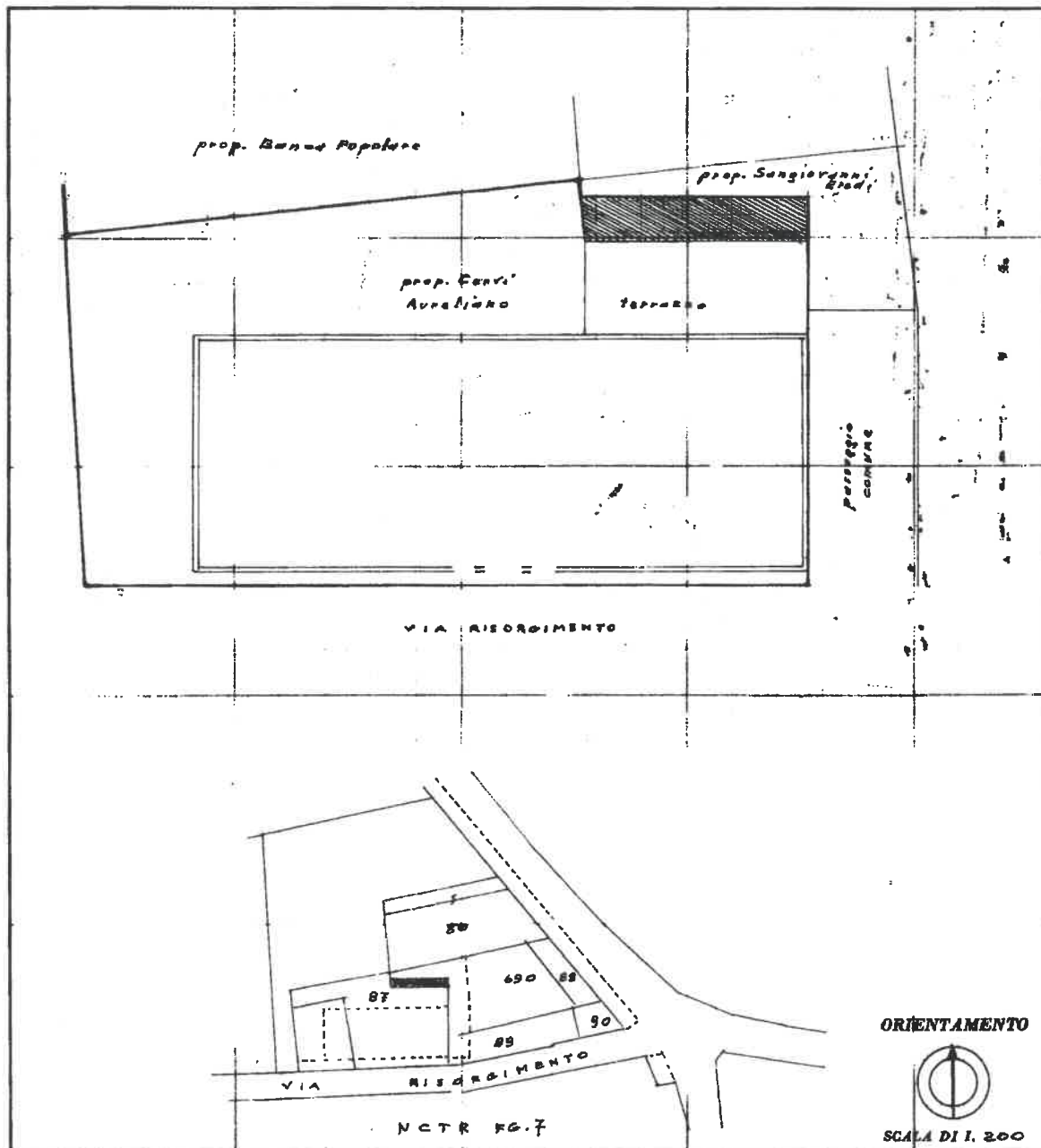
MOD. 11 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1989, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Palazzo Pignone Via frax. ScannabueDitta Cervi Aureliano n. Vailate 8-9-1936Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

18.2.83
28/18857
87/119Compilata dal geom. Emilio Sana
(Titolo, nome e cognome del tecnico)Iscritto all'Albo de geom. n. 332della Provincia di CremonaDATA 22 NOV. 1982Firma: Emilio Sana



Immobile di catasto fabbricati - n.2

Dati identificativi: Comune di **MONTODINE (F681) (CR)**

Foglio **3** Particella **109** Subalterno **502**

Indirizzo: VIA GUIDO MIGLIOLI Piano T-1

Dati di classamento: Categoria **F/2^{b)}**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **MONTODINE (F681) (CR)** Foglio **3** Particella **109**

> Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 1

1. MAEDIL DI CERVİ ELENA E C. S.A.S. (CF 01447210194) sede in VAILATE (CR) Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MONTODINE (F681)

Numero immobili: 1



Immobile di catasto fabbricati - n.3

Dati identificativi: Comune di **PALAZZO PIGNANO (G260) (CR)**

Foglio **7** Particella **87** Subalterno **19**

Indirizzo: VIA RISORGIMENTO Piano 4

Dati di classamento: Categoria **F/5^{e)}**, Consistenza **39 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **PALAZZO PIGNANO (G260) (CR)** Foglio **7** Particella **87**

> Intestazione attuale dell'immobile n. 3 - totale righe intestati: 1

1. MAEDIL DI CERVİ ELENA E C. S.A.S. (CF 01447210194) sede in VAILATE (CR) Diritto di: Proprieta' per 1/1

› **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di MONTE CREMASCO (F434)

Numero immobili: **1** Reddito dominicale: **euro 0,65** Reddito agrario: **euro 0,67** Superficie: **93 m²**



Immobile di catasto terreni - n.11

Dati identificativi: Comune di **VAILATE (L539) (CR)**

Foglio **3** Particella **1140**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 36,30**; agrario **Euro 37,60**

Superficie: **5.021 m²**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **1**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I27A^h)

› **Intestazione attuale dell'immobile n. 11 - totale righe intestati: 3**

1. MAEDIL DI CERVI ELENA E C. S.A.S. (CF 01447210194) sede in VAILATE (CR) Diritto di: Proprieta' per 146/1000

2. ZAMBELLI Giovanni Domenico Carlo (CF ZMBGNN50T29L539Q) Nato a VAILATE (CR) il 29/12/1950 Diritto di: Proprieta' per 354/1000

3. ZAMBELLI Maria Rosaria (CF ZMBMRS78H57L400C) Nata a TREVIGLIO (BG) il 17/06/1978 Diritto di: Proprieta' per 500/1000

› **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di VAILATE (L539)

Numero immobili: **1** Reddito dominicale: **euro 36,30** Reddito agrario: **euro 37,60** Superficie: **5.021 m²**



Immobile di catasto terreni - n.12

Dati identificativi: Comune di **VAILATE (L539) (CR)**

Foglio **2** Particella **795**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,02**; agrario **Euro 0,02**

Superficie: **3 m²**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **1**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I27A^h)

