

CARLO CORISELLI GEOMETRA CF. CRS CRL 64T07 D150K-26100 CREMONA VIA BONOMELLI 24 TEL.0372-22418

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDURA 131/2024 R.G.E.

CREMONA, 18.12.2024

IL TECNICO INCARICATO

carlocoriselligeometra



PERIZIA DI STIMA

*redatta dallo scrivente Geom. Carlo Coriselli titolare dello Studio Tecnico Coriselli con sede in Cremona Via Bonomelli 24, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1355, su spett.le incarico del Tribunale di Cremona e relativa accettazione dell'incarico e giuramento telematico in data 22.10.2024 inerente la procedura n. 131/2024 relativa alle unità immobiliari poste in Gussola (CR) Via Bellena n. 6 di proprietà del Sig. _____
onde poterne determinare il valore attuale a fronte di sopralluogo in data 08.11.2024.-*

1. - NOTE GENERALI-DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Trattasi di unità immobiliare civile abitazione posta su due piani fuori terra con annesso locale uso rimessa e porzione di area cortilizia.-

La casa di civile abitazione è composta al piano terreno da ingresso-cucina-soggiorno, corridoio, bagno, ripostiglio, scala di accesso al piano primo con ripostiglio sottoscala, al piano primo due camere da letto, locale guardaroba, bagno e corridoio.-

Al piano terreno locale uso rimessa.-

Lo stato di uso, manutenzione e conservazione è normale in quanto è abitato dal proprietario e dai suoi famigliari, gli impianti tecnologici sono a norma con le vigenti leggi in materia, porta d'ingresso in legno del tipo non blindato, serramenti interni in legno, esterni in legno con vetri doppi e persiane a ventola in legno, pavimenti in ceramica e monocottura, riscaldamento con caldaia murale e produzione di acqua calda e termosifoni in ghisa, nel soggiorno presenza di stufa a legna.-

L'immobile oggetto di perizia risulta essere stato edificato ante 1967 e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gussola (CR) risulta, come ultimo provvedimento, essere stato rilasciato Permesso di



Costruire n. 04/2006 prot. 365/06 in data 06.04.2006 e relativa certificato di agibilità parziale n. 09/06 prot. 4425/06 in data 03.08.2006 che si allegano in copia alla presente.-

Dal sopralluogo è emerso che lo stato di fatto non risulta conforme alla pratica di cui sopra ma vi sono piccoli abusi interni che dovranno essere sanati mediante presentazione di permesso di costruire in sanatoria che avrà alla data odierna i seguenti costi:

sanzione di sanatoria € 1.032,00

marche da bollo € 32,00

diritti comunali € 100,00

spese tecniche € 2.305,80 compreso cassa professionale ed IVA

totale € 3.469,80

A fronte di quanto sopra l'immobile non è conforme urbanisticamente mentre risulta conforme catastalmente vista la nuova denuncia di variazione presentata in data 24.12.2024 all'Agenzia delle Entrate.-

La casa è dotata di Attestato di Prestazione Energetica n. 19052-00006524 registrato in data 27.12.2024 avente validità fino al 27.12.2034 e risulta essere classificata energeticamente in classe "F" con consumo pari a 192,41 kWh/m2a che alla presente si allega in copia.-

Per una migliore identificazione dei beni si fa riferimento alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia di stima.-.

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano essere occupate dalla proprietà e sono sgombre da materiali/rifiuti.-

2.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di relazione risultano identificati all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Cremona-Territorio, a seguito della sopracitata denuncia di variazione (che si allega in copia) nel modo che segue



2.1.- casa abitazione

Fg. 8 mappale 70 sub. 501 e mappale 71 sub. 503 Via Bellena 7/3 p. T-1 z.c. U cat. A/3 cl. 3 vani 6,5 superficie catastale totale 142 mq. R.C. € 176,11

2.2.- rimessa

Fg. 8 mappale 71 sub. 504 Via Bellena 7/3 p. T z.c. U cat. C/6 cl. 2 mq. 25 superficie catastale totale 29 mq. R.C. € 32,28

I dati di cui sopra sostituiscono integralmente i dati precedenti (presenti agli atti della procedura)

3.- CONFINI NEL COMPLESSO

3.1. La casa nel complesso è così coerenziata

A NORD ragioni mapp. 66

A EST ragioni mapp. 71 sub. 504 e mapp. 67

A SUD ragioni mapp. 73

A OVEST ragioni mapp. 69

3.2. La rimessa nel complesso è così coerenziata

A NORD ragioni mapp. 66

A EST ragioni mapp. 67

A SUD ragioni cortile di proprietà

A OVEST ragioni mapp. 70 sub. 501 e mapp. 71 sub. 503

4.- ACCESSO

Per l'unità immobiliare oggetto di perizia, si accede direttamente dalla Via Bellena mediante passaggio sul mappale 67 sia per passo pedonale che passo carraio.-



5.-PROVENIENZA-IPOTECHE-PIGNORAMENTI

All'attuale proprietà il bene oggetto della presente relazione tecnica pervenne per atto notarile di compravendita a firma del

registrato a Mantova e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cremona in data ai n.ri r.p. che alla presente si allega in copia.-

Ipoteca di euro , iscritta a Cremona in data al r.p. a favore di

(ora Credit Agricole Italia) con sede in Parma c.f.

Pignoramento immobiliare trascritto a Cremona il al r.p. e n. ap. a favore di " con sede in

a favore della società "

con sede in Cremona ed a carico di di euro ,79 in forza di atto dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cremona in data

6.-VALORE DI MERCATO

Il sottoscritto Tecnico, ad evasione dell'incarico ricevuto, con buona conoscenza del mercato immobiliare della zona in considerazione al fatto che sta già operando da tempo nel territorio circostante, a seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate, il borsino immobiliare di Cremona e Provincia, le agenzie immobiliari della zona, tenuto altresì conto dell'attuale momento del mercato immobiliare e valutati immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, utilizzando il valore medio, attribuisce un valore commerciale totale della intera proprietà pari a



€ 72.000,00

(diconsi euro settantaduemila/00)

così risultante:

casa	mq.	$144,25 \times 1,00 =$	mq. 144,25
rimessa	mq.	$28,75 \times 0,70 =$	mq. 20,12
cortile	mq.	$41,55 \times 0,10 =$	<u>mq. 4,15</u>
			mq. 168,52

mq. 168,52 x €/mq. 450,00 =	€ 75.843,00
a dedurre costi per sanatoria	<u>€ 3.469,80</u>
totale	€ 72.373,20

Valore Commerciale Arrotondato € 72.000,00

7.-FORMAZIONE LOTTI

Considerato lo stato di fatto non è possibile creare lotti.-

Il sottoscritto Consulente Tecnico avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n. 6 pagine con n. 9 allegati che ne costituiscono parte integrante.

L'elaborato peritale è depositato in cancelleria in n. 1 copia cartacea originale.-

Cremona, li 18.12.2024

Il Tecnico
carlocoriselligeometra



ALLEGATI

- documentazione fotografica
- documentazione catastale e nuovo docfa
- documentazione urbanistica
- attestato prestazione energetica
- certificati anagrafici
- titolo di proprietà
- avvenuta consegna alle parti Avv. Paolo Damini per il creditore ed I.V.G. di Cremona per il debitore
- ricevute spese sostenute
- richiesta di liquidazione



