BELLI GEOM. PIERLUIGI
P.I. 01128780192
C.F. BLL PLG 71L29 C858A
TEL 335 5724204
tecnico@stbelli.it

TRIBUNALE DI CREMONA

Causa n. R.G. 1388 2020

Giudice : Dott. GIORGIO TROTTA

Proprietari :

[redacted]

RELAZIONE PERITALE E STIMA VALORE DI MERCATO

IMMOBILI OGGETTO IN TRESCORE CREMASCO (CR) IN VIA MAGRI 28

Identificati catastalmente al Fg 4 MAPP 300 sub. 1 BENE COMUNE , sub 501 E 502 , sub 3 , sub 503 , sub 5 , sub 6



Firmato Da: PIERLUIGI BELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c6da88ea8ea78997bf123a513421346

Indice:

Pagina 1 : Premesse e Quesiti
Pagina 3 : Scheda Sintetica
Pagina 5: Identificazione catastale
Pagina 6 : Confini , Stato di possesso , Descrizione dell'Immobile
Pagina 11 : Regolarità edilizia . Regolarità catastale , Opere abusive , Censi e livelli , Spese condominiali, Presenza di rifiuti , Prestazione energetica
Pagina 12 : Stima lotto unico
Pagina 15 : Quote indivise , Comunione legale fra coniugi , Formazione lotti, Provenienza

PREMESSE E QUESITO

Il sottoscritto Belli Geometra Pierluigi , residente e con studio in via Cremonella 4 in Cremona , libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1571 , visto il Decreto del G.O.T. il Dott. Giorgio Trotta del 01 07 2026 accetta l'incarico di seguito esposto:

" vista l'istanza ex art. 591 ter cpc depositata dal professionista delegato in data 30.6.2026, rilevato che il professionista delegato evidenzia come si renda necessario ai fini della utilità del redigendo avviso di vendita:
- predisporre nuova perizia avente ad oggetto il compendio immobiliare da porsi in vendita come lotto unico (laddove nella perizia in atti veniva prospettata la formazione di due lotti);
- aggiornare la natura del diritto reale dei condividenti, posto che nelle more è deceduto l'usufruttuario, con conseguente necessità di ricalcolo del valore del compendio immobiliare;
- precisare i dati catastali del compendio immobiliare (categoria, classe, vani, consistenza, rendita, ecc.) ;
ritenuta condivisibile la richiesta del professionista delegato; visti gli artt. 175 e 591 ter cpc,
dispone che il CTU geom. Pierluigi Belli, entro il 15.10.2026, depositi nuova perizia di stima che, tra l'altro, contenga i chiarimenti/integrazioni evidenziati dal professionista delegato;

Firmato Da: PIERLUIGI BELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c6da88ea8ea78997bf123a513421346

LOTTO UNICO

Allegati :

ALLEGATI

ALLEGATO 1 SCHEDE CATASTALI
ALLEGATO 2 AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
ALLEGATO 3 VISURE IPOTECARIE
ALLEGATO 4 VISURE CATASTALI
ALLEGATO 5 RELAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO 6 ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA SUB 503
ALLEGATO 7 ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA SUB 501
ALLEGATO 8 ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA SUB 3
ALLEGATO 9 CERTIFICATI COMUNE
ALLEGATO 10 ESTRATTO MAPPA

Firmato Da: PIERLUIGI BELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c6da88ea8ea78997bf123a513421346

SCHEDA SINTETICA

In questa sezione anticipare i dati, **rigorosamente sintetici**, esplicitati nella Relazione di Stima che segue.

La Scheda può essere formulata e impaginati in relazione ai beni in stima, in forma di testo o di scheda vera e propria. In ogni caso devono contenere le seguenti informazioni:

1) Ubicazione del bene:

- **Immobili in TRESCORE CREMASCO (CR) IN VIA MAGRI 28**

2) Dati catastali e tipologia beni:

-UNITA' 1)**APPARTAMENTO AL PIANO TERRA** identificato catastalmente al fg 4 mapp 300 sub 3
-UNITA' 2)**APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO e TERRA** identificato catastalmente al fg 4 mapp 300 sub 503
-UNITA' 3)**APPARTAMENTO AL PIANO TERRA e PRIMO** identificato catastalmente al fg 4 mapp 300 sub 501 E **CANTINA AL PIANO TERRA** identificato catastalmente al fg 4 mapp 300 sub 502
-UNITA' 4)**AUTORIMESSA AL PIANO TERRA** identificato catastalmente al fg 4 mapp 300 sub 5
-UNITA' 5)**AUTORIMESSA AL PIANO TERRA** identificato catastalmente al fg 4 mapp 300 sub 6
-UNITA' 6)**PARTI COMUNI** identificate catastalmente al fg 4 mapp 300 sub 1

3) Diritto oggetto :

Piena proprietà 1/1 in quota indivisa per 1 / 2 di [redacted] **e per 1 / 2 di** [redacted]

4) Stato di Possesso, Occupato:

SI OCCUPATO da [redacted] **con relativi nuclei famigliari**

5) Presenza di rifiuti:

NO

6) Diritti di Terzi:

NO

7) Regolarità Catastale:

SI

8) Regolarità Edilizia:

Conforme ai titoli edilizi autorizzati

9) Opere abusive:

NO

10) Censi/livelli/usi civici:

Firmato Da: PIERLUIGI BELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c6da88ea8ea78997bf123a513421346

NO

11) Spese condominiali:

NO

12) Valore di Mercato:

€. 1.301.384,14 (unmilionetrecentouno mila384,14)

13) Valore in Vendita Forzata:

€. 1.041.000,00 (un milionequarantunomila,00)

14) Quote indivise:

SI

-Piena Proprietà di 1/2 in quota indivisa di [redacted]

-Piena Proprietà di 1/2 in quota indivisa [redacted]

15) APE :

UNITA' FG 4 MAPP 300 SUB 503 IN classe energetica D , come da Attestato di Prestazione Energetica valido sino al 17/06/2035 cod. iden. 1910900003525

UNITA' FG 4 MAPP 300 SUB 501 IN classe energetica D , come da Attestato di Prestazione Energetica valido sino al 17/06/2035 cod. iden. 1910900003425

UNITA' FG 4 MAPP 300 SUB 3 IN classe energetica E , come da Attestato di Prestazione Energetica valido sino al 23/06/2035 cod. iden. 1910900003625

Firmato Da: PIERLUIGI BELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c6da88ea8ea78997bf123a513421346

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SUDDIVISIONE UNITA'

UNITA' 1) **APPARTAMENTO AL PIANO TERRA** identificato catastalmente **al fg 4 mapp 300 sub 3**
Cat A7 Classe 4 Consistenza vani 8.5 Sup. Catastale 235mq Rendita 943,82

UNITA' 2) **APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO e TERRA** identificato catastalmente **al fg 4 mapp 300 sub 503**
Cat A7 Classe 4 Cons.vani 9.5 Sup. Catastale 311mq escluso aree esterne 295 Rendita 1.054,86
Attualmente residenza del Sig. [redacted] e del proprio nucleo famigliare

UNITA' 3) **APPARTAMENTO AL PIANO TERRA e PRIMO identificato catastalmente al fg 4 mapp 300 sub 501**
Cat A7 Classe 4 Cons. vani 10 Sup. Catastale 302 escluso aree esterne mq 289 Rendita 1.110,38
E CANTINA AL PIANO TERRA identificato catastalmente al fg 4 mapp 300 sub 502
Cat C2 Classe 1 Consistenza mq 12 Sup. Catastale 16 mq Rendita 13.63
Attualmente residenza del Sig. [redacted] e del proprio nucleo famigliare

UNITA' 4) **AUTORIMESSA AL PIANO TERRA identificato catastalmente al fg 4 mapp 300 sub 5**
Cat C6 Classe 3 Consistenza mq 87 Superficie Catastale 87 mq Rendita 170,74
Autorimessa attualmente utilizzata dal Sig. [redacted] e del proprio nucleo famigliare

UNITA' 5) **AUTORIMESSA AL PIANO TERRA identificato catastalmente al fg 4 mapp 300 sub 6**
Cat C6 Classe 3 Consistenza mq 35 Sup. Catastale 35 mq Rendita 68,69
Attualmente utilizzata dal Sig. [redacted] e del proprio nucleo famigliare

UNITA' 6) **PARTI COMUNI identificate catastalmente al fg 4 mapp 300 sub 1**
Attualmente le parti comuni sono :

- Area esterna , compreso passaggi pedonali e carrai
- Tutti i portici al piano terra
- Locale autoclave al piano seminterrato
- Scala esterna retro

Firmato Da: PIERLUIGI BELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c6da88ea8ea78997bf123a513421346

Confini

In un sol corpo a nord strada via Magri ex mapp 68 , a est mapp 301 , a sud strada provinciale , a ovest mapp 226

STATO DI POSSESSO

Proprietari di 1/1 della piena proprietà :

- Piena Proprietà di 1/2 in quota indivisa di [redacted]
- Piena Proprietà di 1/2 in quota indivisa [redacted]

In forza di :

- Atto di acquisto terreno del 04 settembre 1984 rep 11412/1433 del Notaio Vincenzo Scali in Crema e registrato a Crema il 21 settembre 1984 al n 2588 vol21
- Il padre dei Sigg. [redacted] era usufruttuario dell'intero bene , ma è deceduto in data 02 Ottobre 2025 riunendo l'usufrutto alla nuda proprietà .

DESCRIZIONE IMMOBILE

IDENTIFICAZIONE DEL FABBRICATO

Trattasi di un fabbricato in Trescore Cremasco (CR) in Via Magri 28 , situato all'interno del centro abitato in prossimità di tutti i servizi .



Firmato Da: PIERLUIGI BELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c6da88ea8ea78997bf123a513421346



E' un immobile progettato con la conformazione di una villa , ma suddiviso in tre unità residenziali con parti in comuni , inserita su un lotto di circa 3.410,00 mq , costituito da tre unità residenziali e locali accessori e due autorimesse oltre parti comuni , il tutto con molti impianti tecnologici in comune .

STATO GENERALE DEL FABBRICATO

L'IMMOBILE è stato realizzato negli anni 1984/1986 su un terreno di proprietà .
Ad oggi si trova in un buono stato di manutenzione generale , a vista non si sono riscontrate particolari problematiche strutturali , mentre gli impianti seppur a vista in uno stato generale discreto , sono riconducibili agli anni della costruzione dell' immobile e quindi non a norma con le attuali normative .
Si fa presente che molti impianti sono in comune fra le varie unità come descritto successivamente .

STATO E FINITURE DELLE SINGOLE UNITA'

UNITA' 1 APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

Unità residenziale al piano terra , con accesso da via Magri attraverso le parti comuni di cui al sub 1 (ingresso e camminamento pedonale , portico , giardino).
Lo stato di manutenzione è discreto . Costituita da un ingresso , un soggiorno , due disimpegni di cui uno in zona giorno ed uno in zona notte , una cucina , uno studio , tre camere da letto , due bagni , un guardaroba , un locale caldaia .
Finiture :

- Pavimenti in ceramica zona bagno , ingresso , disimpegno giorno e locale caldaia , in legno in zona notte
- Porte in legno
- Serramenti finestre in legno con vetrocamera e ante esterne
- Impianto elettrico indipendente

Firmato Da: PIERLUIGI BELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c6da88ea8ea78997bf123a513421346

- Impianto di riscaldamento indipendente con caldaia a gas e unità termo ventilanti con distribuzione canalizzata , impianto di climatizzazione
- Murature intonacate e tinteggiate

UNITA' 2 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

Unità residenziale al piano primo , con accesso da via Magri attraverso le parti comuni di cui al sub 1 (ingresso e camminamento pedonale , portico , giardino) e scala interna dal piano terra .
Lo stato di manutenzione è discreto . Costituita al piano terra da ingresso e vano scala ; al piano primo da un soggiorno , due disimpegni di cui uno in zona giorno ed uno in zona notte , una cucina , uno studio , tre camere da letto , tre bagni , un guardaroba , un locale caldaia , due terrazze di cui uno sul pronte ed uno sul retro

Finiture :

- Pavimenti in ceramica zona bagno , ingresso piano terra , cucina , locale caldaia ; in legno negli altri ambienti
- Porte in legno
- Serramenti finestre in legno con vetrocamera e ante esterne
- Impianto elettrico indipendente
- Impianto di riscaldamento indipendente con caldaia a gas e unità termo ventilanti con distribuzione canalizzata , impianto di climatizzazione
- Murature intonacate e tinteggiate
- Terrazze con pavimenti in simil cotto

UNITA' 3 : APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E PRIMO

Unità residenziale al piano terra e al piano primo , con accesso da via Magri attraverso le parti comuni di cui al sub 1 (ingresso e camminamento pedonale , portico , giardino).
Lo stato di manutenzione è discreto . Costituita al piano terra zona giorno con un ingresso e vano scala , un soggiorno , due disimpegni , una cucina , uno studio , un bagno , un locale caldaia dal quale attraverso una porta si accede all'autorimessa UNITA' 5 sub 6 ; al piano primo zona notte con un vano scala , due disimpegni , un ripostiglio , tre camere da letto , tre bagni , due terrazze di cui una sul fronte ed una sul retro

Finiture :

- Pavimenti in ceramica zona bagno , cucina , locale caldaia ; in legno negli altri ambienti
- Porte in legno
- Serramenti finestre in legno con vetrocamera e ante esterne
- Impianto elettrico indipendente
- Impianto di riscaldamento indipendente con caldaia a gas e unità termo ventilanti con distribuzione canalizzata , impianto di climatizzazione
- Murature intonacate e tinteggiate
- Terrazze con pavimento in simil cotto

Firmato Da: PIERLUIGI BELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c6da88ea8ea78997bf123a513421346

UNITA' 4 : AUTORIMESSA al piano seminterrato

Unità adibita ad autorimessa al piano seminterrato , con accesso da via Magri attraverso le parti comuni di cui al sub 1 (giardino e rampa di accesso) .
Lo stato di manutenzione è sufficiente , seppur si riscontrano problemi di infiltrazione dal soffitto (giardino pensile) e dalle finestre in ferro . Costituita da unico grande vano con accesso tramite basculante elettrica .

Finiture :

- Pavimenti in ceramica
- Basculante elettrificata in lamiera
- Serramenti finestre in ferro/vetro , portoncino blindato per accesso al vano disimpegno del locale autoclave
- Impianto elettrico presente collegato alla abitazione
- Impianto di riscaldamento non presente
- Murature perimetrali in cemento armato e tramezze i laterizio , soffitto in c.a., il tutto intonaco al civile
- Tinteggiato
- Presenza di piccole infiltrazioni dalla copertura e dalle finestre

UNITA' 5 : AUTORIMESSA al piano terra

Unità adibita ad autorimessa al piano terra , con accesso da via Magri attraverso le parti comuni di cui al sub 1 (giardino) e attraverso una porta interna direttamente dall' UNITA' 3 .
Lo stato di manutenzione è discreto , costituita da unico grande vano con accesso tramite basculante elettrica.

Finiture :

- Pavimenti in ceramica
- Basculante elettrificata in lamiera
- portoncino blindato per accesso dalla abitazione
- Impianto elettrico presente collegato alla abitazione
- Impianto di riscaldamento non presente
- Murature perimetrali in cemento armato e tramezze i laterizio , soffitto in c.a ., il tutto intonaco al civile
- Tinteggiato

UNITA' 6) PARTI COMUNI

Attualmente le parti comuni sono costituite da :

-Area esterna : costituita da un grande giardino in parte piantumato con impianto di irrigazione ed illuminazione comuni , passaggio pedonale piastrellato , due passaggi carrai con erbablock o similare
-Tutti i portici al piano terra fronte e retro , piastrellati simil cotto e con impianto di illuminazione
-Locale autoclave al piano seminterrato al quale si accede attraverso giardino e portici comuni con all'interno le autoclavi comuni , con l'arrivo della tubazione principale dall'acquedotto con gli stacchi per le rispettive unità (non sono presenti sotto-contatori)

Firmato Da: PIERLUIGI BELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c6da88ea8ea78997bf123a513421346

-Scala esterna retro per accedere al locale autoclave al piano seminterrato sino al piano primo zona terrazza oggi utilizzata dal Sig [redacted]. Nel sottoscala al piano seminterrato sono posizionati i contatori elettrici e le varie diramazioni degli impianti telefonici

Attualmente molti impianti sono comuni alle varie unità e nello specifico :

IMPIANTO GAS : i contatori del gas sono posizionati sul muro dell'ingresso pedonale e poi da qui le varie tubazioni si diramano interrate sino ai vari attacchi . I contatori attualmente sono tre , uno per ogni unità residenziale

IMPIANTO IDRICO : ad oggi abbiamo un solo contatore che contabilizza la quantità di acqua utilizzata dall'acquedotto comunale , posizionato in un pozzetto all'interno della proprietà in prossimità della recinzione su via Magri e del primo cancello carraio e non sono presenti sotto-contatori . La tubazione principale dal contatore arriva nel locale autoclave e da qui si dirama con le varie saracinesche all'interno delle tre unità residenziali . Nel locale sono presenti anche due autoclavi , una era collegata alla rete idrica comunale ed utilizzata per l'acqua idro termo sanitaria , ma sembra non più in uso in quanto l'acquedotto ha la pressione necessaria , ed una per la irrigazione del giardino .

IMPIANTO CORRENTE ELETTRICA
L'allaccio arriva da Via Magri e da qui la linea , interrata nel giardino e sotto il primo passaggio carraio , arriva al locale contatori posizionato nel sottoscala comune . Qui sono posizionati quattro contatori , tre per le singole unità residenziali (le autorimesse sono collegate alle unità residenziali degli utilizzatori) ed uno per le parti comuni .
L'impianto di illuminazione e di irrigazione del giardino sono collegati al contatore delle parti comuni.
L'impianto antenna TV è collegato al contatore della parti comuni .
I cancelli carrai e pedonale sono collegati al contatore parti comuni .

IMPIANTO TELEFONICO
La colonnina è posizionata in Via Magri in prossimità della recinzione e del cancello del primo passaggio : da qui la linea , interrata nel giardino e sotto il primo passaggio carraio , arriva sino al sottoscala comune e poi si dirama nelle varie unità residenziali attraverso anche le pareti comuni .

IMPIANTO CITOFONICO
Il video citofono è posizionato all'ingresso pedonale e le linee si diramano sottotraccia e/o interrato nel giardino comune nelle varie unità residenziali .

IMPIANTO FOGNATURA
Le linee delle acque bianche e nere interrate con vari pozzetti di ispezione hanno due allacci alla rete fognaria comunale su via Magri , uno in prossimità di ogni cancello carraio .

NECESSITA' DI INTERVENTI EDILI URGENTI

A vista non si sono riscontrate problematiche tali che necessitano di interventi urgenti . Da valutare e sistemare le problematiche di infiltrazione dell'acqua nell' autorimessa UNITA' 4.

Firmato Da: PIERLUIGI BELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c6da88ea8ea78997bf123a513421346

REGOLARITA' EDILIZIA

Elenco autorizzazioni edilizie :

- Concessione edilizia n 17/83 del 04 10 1984
- Concessione edilizia in Variante n 12/86 del 19 04 1986
- Piccole opere art. 26 legge 28/02/1985 n 47 presentata il 11 05 1989
- Autorizzazione di abitabilità del 29 04 1988 prot 2326
- Autorizzazione di abitabilità n. 12/86 del 06 02 1993 prot 3333/90
- SANATORIA presentata nel 2024 e completata , n 38/2024

REGOLARITA' CATASTALE

non si sono riscontrate difformità

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Non si sono riscontrate opere abusive

CENSI , LIVELLI , USI CIVICI

Nessuno

SPESE CONDOMINIALI

Nessuna

PRESENZA DI RIFIUTI

Nessuna

PRESTAZIONE ENERGETICA

UNITA' FG 4 MAPP 300 SUB 503 IN classe energetica D , come da Attestato di Prestazione Energetica valido sino al 17/06/2035 cod. iden. 1910900003525

UNITA' FG 4 MAPP 300 SUB 501 IN classe energetica D , come da Attestato di Prestazione Energetica valido sino al 17/06/2035 cod. iden. 1910900003425

UNITA' FG 4 MAPP 300 SUB 3 IN classe energetica E , come da Attestato di Prestazione Energetica valido sino al 23/06/2035 cod. iden. 1910900003625

Firmato Da: PIERLUIGI BELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c6da88ea8ea78997bf123a513421346

VALORE

STIMA LOTTO UNICO

Allo stato attuale i fabbricati si trovano in una situazione di scarso mercato anche visto il segmento molto limitato . Per la loro valutazione quindi si considera che l'aspetto economico appropriato è quello del valore del costo di riproduzione (reproduction cost), dato dal valore dell'area più il valore del costo di ricostruzione degli edifici, deprezzati della loro vetustà.

Tabella 1) calcolo Superfici commerciali stato attuale

SUPERFICI COMMERCIALI				
UNITA'	DESCRIZIONE	MQ SUPERFICI sel	COEFF.	MQ COMM
PIANO TERRA UNITA' 1 FG 4 MAPP 300 SUB 3	ABITAZIONE	260,00	1,00	260,00
PIANO TERRA UNITA' 2 FG 4 MAPP 300 SUB 503	ABITAZIONE	288,00	1,00	288,00
	TERRAZZA	84,00	0,30	25,20
PIANO TERRA UNITA' 3 FG 4 MAPP 300 SUB 501 e 502	ABITAZIONE	322,00	1,00	322,00
	TERRAZZA	77,00	0,30	23,10
PIANO TERRA UNITA' 4 FG 4 MAPP 300 SUB 5	AUTORIMESSA	100,00	0,50	50,00
PIANO TERRA UNITA' 5 FG 4 MAPP 300 SUB 6	AUTORIMESSA	42,00	0,50	21,00
PARTI COMUNI FG 4 MAPP 300 SUB 1	AREA ESTERNA (GIARDINO misurato filo interno recinzione compreso marciapiedi ingresso carraio)	2.490,00	0,10	249,00
	PORTICO FRONTE P.TERRA UTILIZZO UNITA' 1	15,00	0,30	4,50
	PORTICO RETRO P. TERRA UTILIZZO UNITA' 1	65,00	0,30	19,50
	PORTICO FRONTE P. TERRA UTILIZZO UNITA' 2	12,00	0,30	3,60
	PORTICO FRONTE P. TERRA UTILIZZO UNITA' 3	20,00	0,30	6,00
	PORTICO RETRO P. TERRA UTILIZZO UNITA' 3	55,00	0,30	16,50
	LOCALE AUTOCLAVE	21,00	0,50	10,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ				**1298,90**

*SUPERFICI : *Sel indica la superficie esterna lorda di pavimento , al lordo delle murature, misurata all'esterno dei muri perimetrali dell'abitazione , in merito all'area esterna giardino le misurazioni sono state prese sulla recinzione filo interno compreso marciapiedi e passi carrabili interna*

Tabella 2) calcolo indice di vetustà struttura e impianti

In merito ai costi di costruzione si è utilizzato l'applicativo di CRESME :

DESCRIZIONE	COSTO E/MQ	QUOTA REINTEGRO E/annuo	ANNI VETUSTA'	E/MQ
Costo costruzione €/mq 1.407,00				
STRUTTURA E MURATURE (VITA UTILE STIMATA 70)	704,00	7,04	39	274,56
IMPIANTI E FINITURE (VITA UTILE 50 ANNI)	703,00	14,06	39	548,34
TOTALE				822,90
INDICE VETUSTA'				58,49%

Firmato Da: PIERLUIGI BELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c6da88ea8ea78997bf123a513421346

Tabella 3) di calcolo Valore di mercato LOTTO UNICO

Considerando il valore di costruzione calcolato con l'applicazione di Cresme pari a €. 1.407,00 al mq ed una incidenza la mq del costo della Slp pari a 230,00 al mq :

LOTTO UNICO	mq	Costi €/mq	Costi €.
Superficie COMMERCIALE	1.298,90	1.407,00	€ 1.827.552,30
Spese tecniche 8%			€ 146.204,18
Oneri Comunali		70,00	€ 90.923,00
Interessi mediamente anticipati 4,5%			€ 92.910,58
Utile di impresa 10%			€ 215.759,01
TOTALE COSTI			€ 2.373.349,07
A DEDURRE VETUSTA' DEL 58,50%			-€ 1.388.080,28
IMPORTO DEPREZZATO			**€ 985.268,79**
VALORE SLP /INCIDENZA AREA			**€ 316.115,35**
TOTALE VALORE STIMATO			**€ 1.301.384,14**
Incidenza €/MQ COMMERCIALE			1.001,91

VALORE STIMATO A CORPO DELLA PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 a :

€. 1.301.384,14 (Euro unmilionetrecentounmila384,14)

VALORE IN VENDITA FORZATA

CONSIDERAZIONI PREZZO A BASE D'ASTA per VENDITA FORZATA

Considerando il più probabile valore di mercato calcolato come sopra e che l'alienazione forzata comporta:

1) trovare un acquirente nel breve periodo senza contrattazione,
2) nessuna possibilità in caso di aggiudicazione di avere un referente per eventuali vizi occulti
3) Visto i comparabili utilizzati per il calcolo del più probabile valore di mercato
4) Mercato per questa tipologia di immobile
5) Vista la conformazione dell'immobile che sono tre unità residenziali distinte, ma con zone e parte degli impianti in comune

Firmato Da: PIERLUIGI BELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c6da88ea8ea78997bf123a513421346

si propone un prezzo a base d'asta ribassato del 20,00 % , per un importo a base d'asta arrotondato a €. 1.041.107,31 arrotondato a €. 1.041.000,00 (€. Unmilionequarantunomila,00).

QUOTE INDIVISE

-Piena Proprietà di 1/2 in quota indivisa di [redacted]

-Piena Proprietà di 1/2 in quota indivisa [redacted]

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

Non presente , immobile acquisito in stato civile libero

FORMAZIONE DI LOTTI

UNICO LOTTO

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

Atto di acquisto terreno del 04 settembre 1984 rep 11412/1433 del Notaio Vincenzo Scali in Crema e registrato a Crema il 21 settembre 1984 al n 2588 vol21 . L'usufrutto a favore dei genitori dei Sigg. [redacted] è stato riunito alla nuda proprietà , visti gli avvenuti decessi .

Si allega la documentazione richiesta nell'ordine dell'Indice degli allegati.

Il/la sottoscritto/a, a conclusione del lavoro svolto in risposta ai quesiti posti, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento

Cremona , 15 10 2026

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Cremona
Iscrizione Albo N. 1571
Geometra
Belli Pierluigi

Firmato Da: PIERLUIGI BELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c6da88ea8ea78997bf123a513421346

NOTE CONCLUSIVE.

Il CTU dichiara che:
-la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
-le analisi fatte sono sulla base dei dati reperiti e di quanto potuto visionare ;
-le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ha ispezionato personalmente la proprietà;
- la Valutazione di stima è attività presuntiva ed estimativa del valore di mercato dell'immobile alla data di stima del 22 11 2022 aggiornata al 10 10 2026 ; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese sulla base del medesimo rapporto di valutazione.
- In merito al preventivo delle opere, gli importi si intendono valutati al momento della stima , in base a quanto visto e visibile e alle esperienze e conoscenza del CTU

Cremona , 15 10 2026

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Cremona
Iscrizione Albo N. 1571
Geometra
Belli Pierluigi

Firmato Da: PIERLUIGI BELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4c6da88ea8ea78997bf123a513421346