

CREMONA



F.I.M.A.A.



CONFCOMMERCIO

IMPRESE PER L'ITALIA

PROVINCIA DI CREMONA



2024 RILEVAZIONE PREZZI

COMPRAVENDITE
A CREMONA E PROVINCIA

Le cariche sociali FIMAA CREMONA



Luca Arcari
Presidente



Omar Garavelli
Vice Presidente



Giovan Battista Guarischi
Presidente Onorario



Lorenzo Brilli
Consigliere



Emilia Filomena Calicchio
Consigliere



Rolando Dumas
Consigliere



Paolo Feroldi
Consigliere



Roberto Pianini
Consigliere



Massimo Tessadori
Consigliere



Marco Cangiatì
Segretario

Fimaa Cremona

Fimaa Cremona è il Gruppo degli agenti d'affari in mediazione della provincia di Cremona. Attivo da anni, è da sempre sinonimo di garanzia, competenza e preparazione professionale dei propri associati.

Fimaa Cremona è l'associazione provinciale aderente a Fimaa Italia ed è gruppo di categoria di Confcommercio provincia di Cremona presso cui ha sede in Via Manzoni 2.

Fimaa Cremona: Informazioni e aggiornamenti, consulenza legale e contrattuale, polizza RC professionale a prezzi molto contenuti, convenzioni e agevolazioni per i soci.

L'attività del Gruppo si articola in numerose direzioni: dai servizi per migliorare la qualità e l'organizzazione delle imprese alla tempestiva informazione agli associati e all'opinione pubblica, dalle relazioni politiche e sociali ai servizi amministrativi.

Direttamente, o attraverso enti e società collaterali, Fimaa Cremona mette a disposizione dei soci assistenza e consulenza in materia contabile, fiscale e di amministrazione del personale; previdenziale e sanitaria; e in tema di formazione, sicurezza, qualità, ambiente ed informatica.

Servizi FIMAA

F.I.M.A.A. Nazionale attraverso "F.I.M.A.A. Servizi" mette a disposizione dei propri soci una serie di servizi

Visure catastali online
Modulistica
Planimetrie catastali

Certificazione energetica
Software antiriciclaggio
Ispezioni ipotecarie e catasto online

Come cambia il Mercato Immobiliare

Il mercato immobiliare in Italia nel 2024 ha chiuso positivamente, con oltre 700.000 transazioni residenziali, un dato in linea con l'anno precedente, sebbene in calo rispetto al 2022. Tuttavia, il numero complessivo non è sufficiente per fotografare completamente l'andamento di un mercato in evoluzione.

■ **Case pronte da abitare in aumento, case da ristrutturare in calo.** Il trend relativo alle abitazioni pronte per essere abitate mostra una crescita nelle quotazioni, mentre il valore delle case da ristrutturare è in calo. Se, ad esempio, il potere di acquisto per un immobile che richiede manutenzioni importanti era pari a 100, di cui 80 per l'acquisto e 20 per i lavori di ristrutturazione, l'aumento del costo dei lavori da 20 a 30 riduce la disponibilità per l'acquisto dell'immobile a 70. Lo stock immobiliare in Italia è per lo più datato, risalente agli anni '60 e '70, e molte di queste abitazioni non sono più considerate abitabili, soprattutto per la scarsa efficienza energetica e la qualità delle finiture. A causa dei minori incentivi fiscali per ristrutturazioni ed efficientamento energetico, questi immobili hanno subito significativi abbassamenti di prezzo.

■ **I costi di ristrutturazione continuano a salire.** Tra il 2020 e il 2022, i prezzi dei materiali da costruzione sono aumentati drasticamente. Ad esempio, il costo del cemento è aumentato del 59%, quello del vetro del 38%, mentre laterizi e bitume hanno visto un incremento del 20%. Negli ultimi cinque anni, i costi di ristrutturazione sono aumentati tra il 30% e il 50%, a seconda del tipo di intervento e dei materiali utilizzati. Questo incremento è stato determinato dalla "follia" del superbonus 110%, dall'inflazione generale, dal rialzo dei prezzi dei materiali e dai costi energetici in aumento, nonché dalle difficoltà logistiche globali.

■ **La crisi energetica.** Tra il 2019 e il 2023, il costo dell'energia elettrica è aumentato del 108% e quello del gas del 72,1%. Questo ha reso gli acquirenti più sensibili alla classe energetica degli immobili, con un aumento delle ricerche online di case con una classificazione energetica più elevata. Le case più vecchie, costruite senza alcun criterio di isolamento termico e comfort abitativo, sono ancora penalizzate sul mercato.

■ **Mutui.** Nel 2024, oltre il 60% degli acquisti immobiliari è stato effettuato tramite mutuo, con un notevole aumento rispetto ai due anni precedenti, quando la percentuale era rispettivamente del 48,4% nel 2022 e del 41% nel 2023. Nel 2023 i

tassi medi hanno superato il 5%, mentre nel 2024 sono scesi al 3,5%, con una significativa diminuzione nella seconda metà dell'anno.

Questi tassi continueranno a scendere anche nel 2025, con alcuni mutui già sotto il 3%. Questa tendenza, supportata dalla volontà delle banche di erogare credito, ha fornito e fornirà ancora un valido supporto al mercato, consentendo a molti acquirenti di finanziare anche l'intero importo dell'immobile.

■ **La casa non è più uno status symbol.** L'approccio dei giovani verso la casa è cambiato. Un tempo, l'acquisto della casa rappresentava un traguardo importante, il simbolo di un avanzamento sociale. Con l'aumento del reddito, infatti, si passava da un appartamento a una villetta, e così via. Oggi, invece, non è più così. Le nuove generazioni non vedono più la casa come un asset fondamentale, ma come un luogo da abitare senza vincoli a lungo termine, da poter cambiare facilmente. La casa non è più vista come un simbolo di stabilità, ma come un bisogno pratico, solo per dormire e mangiare.

■ **Locazione.** La domanda di case in locazione è molto alta in tutta la provincia e raggiunge punte di criticità nel capoluogo. L'aumento dei tassi rispetto al periodo dei tassi zero ha spinto molte persone verso l'affitto. A Cremona, l'aumento degli studenti universitari e la crescita delle strutture per locazioni brevi hanno aumentato la domanda, riducendo l'offerta. Inoltre, la normativa obsoleta (la legge di riferimento è la n. 392 del 1978, riformata dalla n. 431 del 1998) non è più adeguata a tutelare anche i diritti dei locatori, che spesso si trovano a fronteggiare inquilini che lasciano appartamenti da ristrutturare, con situazioni di morosità difficili da risolvere, lunghe e costose cause legali, e senza possibilità di recuperare quanto dovuto. Non è raro incontrare immobili inutilizzati, né in vendita né in locazione.

■ **Ringraziamenti.** Per concludere, desidero esprimere un sentito ringraziamento a tutti gli agenti immobiliari che hanno partecipato attivamente alla raccolta dei dati, a Confcommercio Cremona, al Consiglio Direttivo di FIMAA Cremona e, in particolare, a Lorenzo Brilli, la cui dedizione e competenza sono state fondamentali per la realizzazione di questa pubblicazione.



Luca Arcari
Presidente Fimaa Cremona

Legalità, formazione e crescita: il valore di FIMAA Per il territorio

La pubblicazione del listino di rilevazione dei prezzi degli immobili per la provincia di Cremona, a cura di FIMAA Cremona, rappresenta un appuntamento atteso e ormai irrinunciabile per gli operatori del settore e per tutti i cittadini interessati al mercato immobiliare. Questo strumento, frutto di un attento lavoro di analisi e monitoraggio, è un punto di riferimento affidabile per comprendere le dinamiche del mercato e prendere decisioni consapevoli. Un servizio prezioso che, anno dopo anno, dimostra la professionalità e l'impegno di FIMAA Cremona.

FIMAA non è solo un'associazione di categoria, ma una parte integrante della grande casa di Confcommercio Provincia di Cremona. Condivide con noi valori fondamentali come la professionalità, l'etica del lavoro e la volontà di costruire un futuro solido per le imprese e per il nostro territorio. La sua presenza è fondamentale nel panorama economico provinciale, non solo per il supporto agli agenti immobiliari, ma anche per la sua capacità di incidere concretamente attraverso progetti e iniziative di grande impatto.

Un esempio significativo è la campagna di comunicazione contro l'abusivismo, che ha dato voce alla necessità di tutelare la legalità e garantire ai cittadini un servizio sicuro e trasparente. Combattere l'abusivismo significa difendere il lavoro di chi ogni giorno opera con serietà e competenza,

e FIMAA Cremona ha saputo farsi portavoce di questa battaglia con determinazione e chiarezza. Non posso poi non menzionare l'energia con cui vengono organizzati eventi formativi e di aggiornamento. L'incontro dedicato al Decreto Salvacasa, che ha fatto registrare il tutto esaurito, è la dimostrazione di quanto sia forte l'esigenza di confrontarsi su normative complesse e in continua evoluzione. Offrire momenti di approfondimento di questo calibro significa dare agli operatori gli strumenti per lavorare con maggiore sicurezza e competenza, ed è proprio in questo che FIMAA eccelle.

Come Confcommercio investiamo, ogni giorno, nel supportare le iniziative di formazione che rafforzano i nostri imprenditori. Non possiamo che salutare con orgoglio il ritorno a Cremona del corso abilitante alla professione di Agente Immobiliare, realizzato in collaborazione con CRFORMA, che rappresenta un altro tassello fondamentale nel percorso di crescita del settore. Accompagnare i nuovi professionisti nel loro percorso, garantendo una preparazione adeguata e qualificata, significa investire nella qualità e nel futuro dell'intera categoria.

Confcommercio Provincia di Cremona e FIMAA Cremona camminano fianco a fianco, spinte dalla stessa volontà di creare valore e opportunità per il nostro territorio. Il legame che ci unisce si fonda sulla convinzione che solo attraverso la collaborazione, il dialogo e l'impegno comune possiamo continuare a crescere e a migliorare.

Ringraziamo FIMAA Cremona per il suo lavoro instancabile e per il contributo prezioso che offre, non solo ai suoi associati ma a tutta la comunità. Condividiamo la stessa passione per il nostro mestiere e la stessa determinazione nel perseguire la qualità e l'eccellenza. E con questa energia continueremo a costruire insieme nuove opportunità, per un futuro sempre più forte, solido e condiviso.

Andrea Badioni

Presidente Confcommercio Provincia di Cremona



"Intelligenza artificiale, la nuova alleata degli agenti immobiliari"

L'innovazione digitale con l'IA applicata al mercato immobiliare per stime, vendite e assistenza al cliente

L'intelligenza artificiale (IA) sta rivoluzionando molti settori, e il mercato immobiliare non fa eccezione. Le sue potenzialità permettono a professionisti e clienti di accedere a dati e analisi avanzate, facilitando decisioni più informate e rapide. Ecco alcuni ambiti in cui l'IA sta già trasformando il modo in cui si valutano e si propongono gli immobili sul mercato.

Valutazione automatizzata degli immobili

Una delle applicazioni più utili è la stima automatica del valore di un immobile. Utilizzando modelli di machine learning, l'IA analizza parametri come posizione, metratura, condizioni e dati di mercato storici. Questo consente di ottenere stime accurate e rapide, un vantaggio per agenzie e clienti. Ad esempio, i dati raccolti nel tempo in una provincia come Cremona permettono di identificare le tendenze locali e stimare i prezzi futuri.

Analisi predittiva del mercato

L'IA è in grado di analizzare le tendenze di mercato e prevedere le variazioni di prezzo. Questo strumento è prezioso per investitori e agenzie, poiché consente di anticipare i momenti migliori per comprare o vendere. Le previsioni, basate su milioni di dati, aiutano a evitare rischi e sfruttare le opportunità in maniera strategica.

Ricerca e selezione personalizzata

Grazie a sofisticati algoritmi, l'IA può personalizzare la ricerca degli immobili in base alle esigenze specifiche di ogni cliente. Questo significa che gli utenti

ricevono proposte mirate, che rispecchiano le loro preferenze in termini di prezzo, posizione, caratteristiche dell'immobile e altro ancora. In questo modo, le piattaforme di ricerca diventano più efficaci e la probabilità di concludere una vendita aumenta.

Chatbot e assistenza clienti

I chatbot (sostanzialmente robot creati per la conversazione con l'essere umano) alimentati dall'IA rappresentano un supporto prezioso per le agenzie in quanto forniscono risposte automatiche che possano sembrare umane. Disponibili 24/7, sono in grado di rispondere a domande frequenti, prenotare appuntamenti e fornire informazioni dettagliate sugli immobili. Questo migliora l'esperienza del cliente e riduce il carico di lavoro per i consulenti. Un chatbot può gestire gran parte delle interazioni iniziali, permettendo ai professionisti di concentrarsi sulle trattative.

Sfide e limiti dell'IA nel mercato immobiliare

Nonostante i vantaggi, l'IA presenta anche delle sfide. Una di queste è la gestione dei dati personali: i sistemi di IA richiedono l'accesso a grandi quantità di dati, il che rende necessarie misure di protezione della privacy. Inoltre, l'IA non può sostituire completamente il giudizio umano, fondamentale in un settore complesso come quello immobiliare. I consulenti immobiliari dovranno integrare queste tecnologie con la loro esperienza per ottenere il massimo dei risultati.

Conclusione: l'IA e il futuro del mercato immobiliare

L'intelligenza artificiale sta rapidamente cambiando il mercato immobiliare, introducendo strumenti innovativi per analizzare, prevedere e gestire le vendite. Il futuro del settore immobiliare non può ma deve essere molto più tecnologico e trasparente, con vantaggi per tutti gli attori coinvolti.

Andrea Tadiol

Cloud Developer & Co-founder di Seidigitale.com



Firma Elettronica

La firma elettronica è stata disciplinata organicamente nel nostro ordinamento giuridico con il D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 (c.d. Codice dell'Amministrazione digitale).

Successivamente, considerata la rilevanza della materia, a livello comunitario è stato promulgato un apposito Regolamento (Reg. UE n. 910 del 23.7.2014, cd. Regolamento eIDAS) che come noto è disciplina sovranazionale, in quanto immediatamente applicabile in tutti i paesi membri, e prevalente su ogni diversa disposizione contenuta nelle leggi nazionali.

In sostanza sono molti anni che esiste una disciplina in materia, ma è ancora poco diffuso l'utilizzo di tale strumento di sottoscrizione.

Di recente vi è stata una notevole spinta al processo di transizione verso l'utilizzo di questa nuova modalità di firma, dovuta alla sempre maggiore facilità d'uso delle nuove tecnologie.

Vediamo quindi in sintesi quali sono gli elementi essenziali da conoscere.

Quali tipologie di firma elettronica esistono?

La normativa vigente individua cinque tipologie di firme elettroniche, che si differenziano tra loro a seconda del grado di certezza che ciascuna di esse garantisce in ordine alla sua autenticità.

a) Firma Elettronica c.d. "semplice"

La Firma Elettronica, c.d. "semplice", è la forma più debole di firma in ambito informatico, in quanto non prevede meccanismi di autenticazione del firmatario o di integrità del dato firmato.

b) Firma Elettronica Avanzata (c.d. "FEA")

La Firma Elettronica Avanzata ha un livello di efficacia più ampio e le più diffuse tecniche di FEA sono la firma elettronica grafometrica e la firma elettronica avanzata tramite il sistema OTP (one time password).



b1. La prima consiste nell'apporre la sottoscrizione su un tablet che è in grado di riprodurre il movimento della mano sul documento elettronico e quindi anche lo "scarabocchio" del firmatario. Questo tipo di firma è in grado di rilevare i pa-

rametri grafometrici che andranno ad identificare il firmatario (che sono il ritmo, la velocità, la pressione, l'accelerazione e il movimento aereo). Al termine dell'operazione la firma viene trasferita sul file del documento elettronico ed è memorizzata insieme ad esso.

b2. La seconda consiste invece in un processo informatico in cui il requisito di riconducibilità della firma al titolare viene assicurata dal possesso del cellulare e dall'invio di un codice OTP su quel numero.

c) Firma Elettronica Qualificata (c.d. "FEQ")

La Firma Elettronica Qualificata rappresenta, in pratica, un attestato elettronico che collega i dati di una firma elettronica ad una persona fisica e per apporre tale firma su un documento si dovrà utilizzare un apposito certificato in grado di identificare univocamente il firmatario.

d) Firma Digitale

Per poter apporre una Firma Digitale è necessario disporre di un dispositivo di firma che si presenta sotto forma di smart card, chiavetta USB o di software rilasciato da un'Autorità di certificazione.

e) SPID – ossia Firma elettronica ex art. 20, comma 1 bis, CAD

È quella disciplinata dall'art. 20, comma 1bis del CAD, formata "previa identificazione informatica del suo autore, attraverso un processo avente i requisiti fissati dall'AGID ai sensi dell'art. 71 con modalità tali da garantire la sicurezza, integrità e immodificabilità del documento, e, in maniera manifesta ed inequivoca, la sua riconducibilità all'autore".

Che valore legale hanno le firme elettroniche?

I documenti informatici sottoscritti con **Firma Elettronica Avanzata, Firma Elettronica Qualificata, Firma Digitale e SPID** hanno la stessa efficacia probatoria prevista dall'articolo 2702 del codice civile per la scrittura privata.

Questo articolo stabilisce che la scrittura privata fa piena prova, fino a querela di falso, della provenienza delle dichiarazioni da chi l'ha sottoscritta, se colui contro il quale la scrittura è prodotta ne riconosce la sottoscrizione, ovvero se questa è legalmente considerata come riconosciuta.

Nella sostanza la validità giuridica delle firme rileva con riguardo all'onere probatorio.

Esemplificando, la Firma Digitale impone l'obbligo al firmatario di provare la mancata riconducibilità della sottoscrizione digitale a se stesso, mentre la Firma Elettronica Avanzata impone l'obbligo alla parte non firmataria, qualora il firmatario disconosca la riconducibilità a se stesso della firma elettronica, di dimostrare che invece tale firma sia stata apposta dal firmatario stesso.

Quali documenti e contratti si possono sottoscrivere con le firme elettroniche?

Illustrata l'efficacia legale delle varie firme elettroniche, viene in conto di esaminare quali siano i documenti e i contratti che si possono sottoscrivere con esse senza incorrere in responsabilità, o meglio cercando di prevenire future contestazioni.

Per i contratti enunciati dal n. 1 al n. 12 dell'articolo 1350 del codice civile, ossia i contratti aventi come oggetto beni immobili e rispetto ai quali il requisito della forma scritta è richiesto ai fini della validità dell'atto, se conclusi con modalità informatiche, devono essere sottoscritti A PENA DI NULLITÀ con Firma Elettronica Qualificata o Digitale.

I contratti richiamati dal numero 13 dell'articolo 1350 del codice civile, e cioè gli altri contratti per i quali la legge prescrive la forma scritta, devono essere sottoscritti, a pena di nullità, con Firma Elettronica Qualificata, Firma Digitale o anche con la Firma Elettronica Avanzata o con SPID.

Avv. Daniele Mammani

TIPO DI DOCUMENTO	FE	FEA	FEQ/FD	SPID
Incarico di mediazione per vendita immobiliare	SI	SI	SI	SI
Incarico di mediazione per locazione immobiliare	SI	SI	SI	SI
Incarico di mediazione per cessione azienda	SI	SI	SI	SI
Dichiarazione di riconoscimento provvigionale	SI	SI	SI	SI
Contratto preliminare di compravendita immobiliare	NO	NO	SI	NO
Contratto preliminare di locazione ultrannuale	NO	NO	SI	NO
Contratto preliminare di locazione ad uso abitativo infrannuale	NO	NO*	SI	SI
Contratto definitivo di locazione ad uso abitativo infrannuale	NO	NO*	SI	SI
Contratto preliminare di locazione ad uso diverso infrannuale	SI	NO*	SI	SI
Contratto definitivo di locazione ad uso diverso infrannuale	SI	NO*	SI	SI
Contratto preliminare cessione azienda	NO	NO*	SI	SI
Consenso privacy	SI	SI	SI	SI

* SI solo se la FEA è messa a disposizione da uno dei contraenti

FE: firma elettronica semplice - FEA: firma elettronica avanzata - FEQ: firma elettronica qualificata - FD: firma digitale

Perché stipulare una compravendita immobiliare con riserva della proprietà

Da alcuni anni ormai, il patto di riserva della proprietà, detto anche riservato dominio, è entrato nelle compravendite immobiliari. Si tratta di casi, in genere, nei quali il compratore ha difficoltà a procurarsi un mutuo, e quindi chiede al venditore di accettare un pagamento a rate. Il caso classico è quello dell'inquilino che vuole diventare proprietario dell'immobile ove abita.

La clausola ha incontrato un certo gradimento perché realizza lo scopo di dare una garanzia molto forte al venditore, che accetta la vendita a rate

Ma cosa è in definitiva una compravendita con questa clausola? Che effetti produce tra le parti?

La natura giuridica della riserva è stata, ed è ancora, oggetto di dibattito. L'unico punto fermo lo ha dato l'art. 27 comma 3 d.p.r. 131/86 sull'imposta di Registro che ha escluso la natura di condizione sospensiva. Rimangono quindi le soluzioni della condizione risolutiva o della coesistenza di due situazioni giuridiche a carattere reale: un diritto di proprietà affievolito del venditore e un diritto di godimento concorrente dell'acquirente. Quest'ultima soluzione sembra preferibile, sul piano sistematico, per una serie di ragioni che emergeranno dalla normativa in esame,



ma comunque senza evidenti differenze sul piano pratico per l'utente. Alla luce di quanto sopra detto, gli effetti sono i seguenti:

1) Passaggio della proprietà solo con il pagamento dell'ultima rata del prezzo (art.1523 c.c.) e questa è la vera garanzia per il venditore, che può recuperare la proprietà del bene, anziché avere solo il diritto di sottoporlo ad esecuzione forzata, come nell'ipoteca

2) Passaggio dei rischi, compreso il perimento, con la consegna del bene (nel nostro caso della disponibilità dell'immobile) (sempre art. 1523 c.c.9

3) Passaggio dei carichi fiscali sempre con la consegna del bene: ad es. l'IMU passa in carico al compratore, vedi per tutte Commissione Tributaria Provinciale di Milano sez. VII del 12/04/2022 n.1076.

4) Obbligo di stipulare l'atto di quietanza finale con i relativi costi

5) Perdita delle rate pagate in caso di mora del compratore, con la mitigazione dell'art.1526 c.c. (potere del giudice di ordinare comunque la restituzione delle rate qualora il loro ammontare sia eccessivo per essere considerato una penale. Questo potere è però limitato dall'obbligo di liquidare al venditore un equo compenso per l'uso della cosa e il risarcimento di ogni danno patito. Fermo restando il ritorno della proprietà al venditore.) La risoluzione consegue al mancato pagamento di una parte del prezzo che sia maggiore di un ottavo, fino a quel momento si può chiedere solo l'adempimento del debito (decreto ingiuntivo)



6) Sul piano processuale secondo Cassazione civile 06/6322 il venditore deve scegliere tra l'azione restitutoria del bene e l'azione per il pagamento in virtù della preclusione dell'art.1453 comma 2. Ma qui a noi interessa un altro aspetto: entrambe le azioni sono esperibili con il più veloce rito del procedimento monitorio (decreto ingiuntivo) perché fondate su atto pubblico avente data certa

Quanto precede ha delle conseguenze anche sulla pubblicità immobiliare: la nota di trascrizione evidenzierà la presenza di condizione. La voltura sarà differita al momento del saldo prezzo da far risultare da atto pubblico da annotare in Conservatoria a margine della trascrizione originaria

La fattispecie è estremamente simile al "rent to buy" con queste differenze.

Nel rent to buy la tassazione si effettua nell'atto di riscatto, ma si paga doppia tassazione (trasferimento + imposta registro sugli affitti sulla parte che compensa per l'utilizzo nelle more del piano di ammortamento), e la proprietà con i relativi oneri (incluso IMU) ri-

mane al proprietario, a differenza di quanto capita con la riserva di proprietà. In caso di inadempimento del compratore la liberazione dell'immobile avverrà con il rito degli sfratti. Anche in questo caso gli acconti eccessivi possono essere ridotti dal giudice.

La durata massima è dieci anni.

Anche in questo caso occorre il secondo atto, che però sarà il vero atto di trasferimento.

Conviene quindi stipulare un atto di questo tipo?

La scelta in questione non è di norma una opportunità, ma una necessità imposta dalle risultanze delle trattative. Quanto più l'immobile è difficilmente vendibile, tanto più il ricorso a questa clausola potrà essere utile per giungere ad una stipula che possa soddisfare le esigenze di tutti.

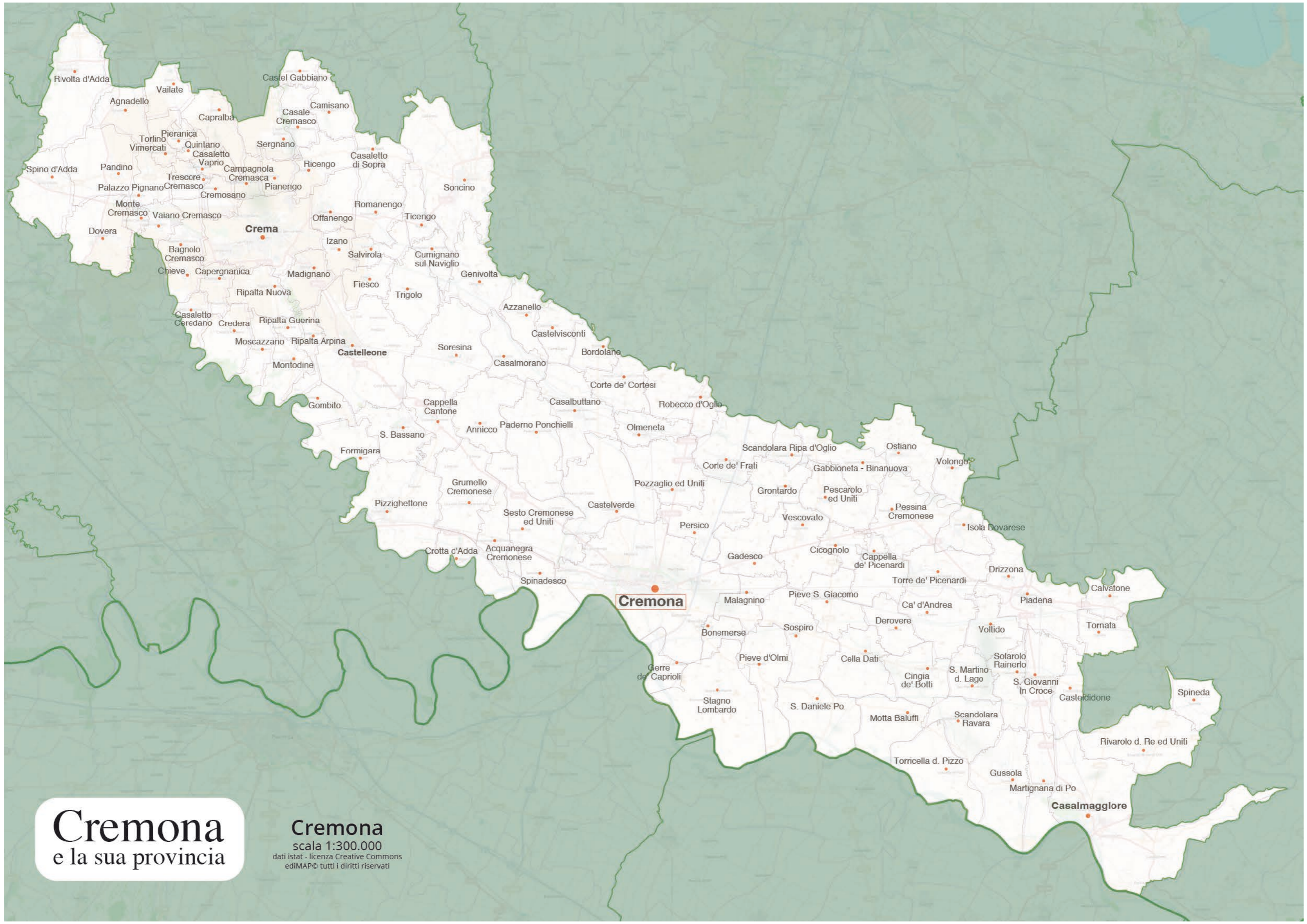
Optare per questa clausola anziché per il "rent to buy" dipende dal bilanciamento tra la funzione di garanzia e il carico fiscale che il venditore decide di accettare.

Giuseppe Cristaldi

Notaio in Soncino



Chi si affida, per vendere o comprare un immobile, ad un Agente Immobiliare FIMAA, non potrà che compiacersi della scelta.



Cremona e la sua provincia

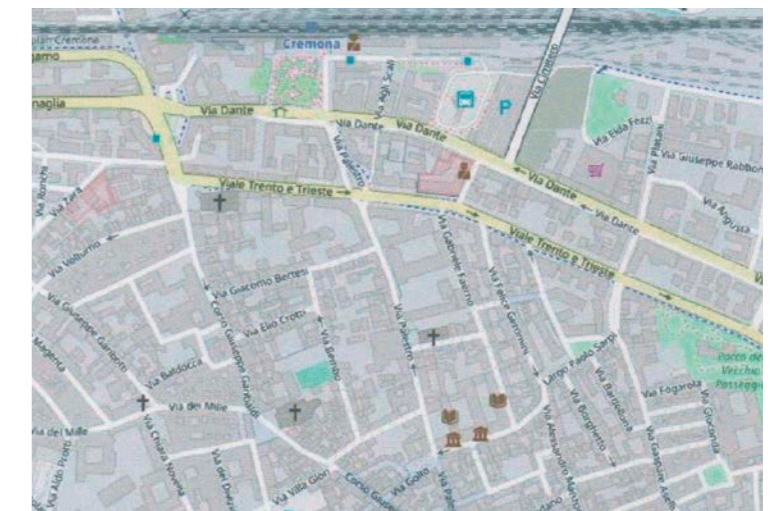
Cremona
scala 1:300.000
dati ISTAT - licenza Creative Commons
edIMAP© tutti i diritti riservati

CREMONA (compravendita)



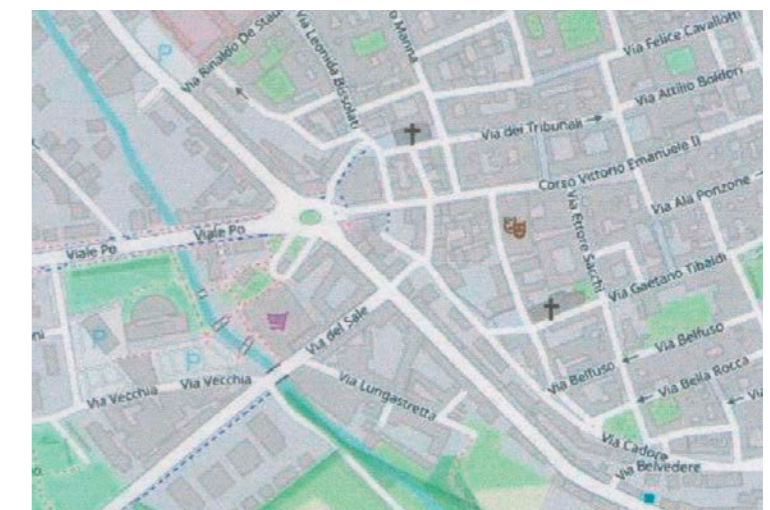
CENTRO STORICO													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
500	700	800	900	900	1400	1400	2500	2500	4000	15000	50000	700	3200

PORTA MILANO													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
400	500	500	800	800	1100	1100	1700	1700	2500	12000	20000	500	2500



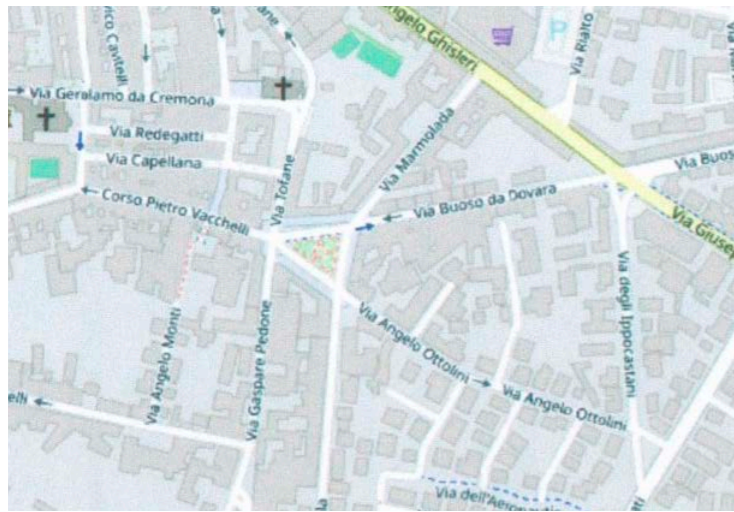
PORTA MOSA													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
400	500	500	800	800	1100	1100	1700	1700	2500	15000	20000	500	2500

PORTA PO													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
400	500	500	800	800	1100	1100	1700	1700	2500	12000	20000	500	2500



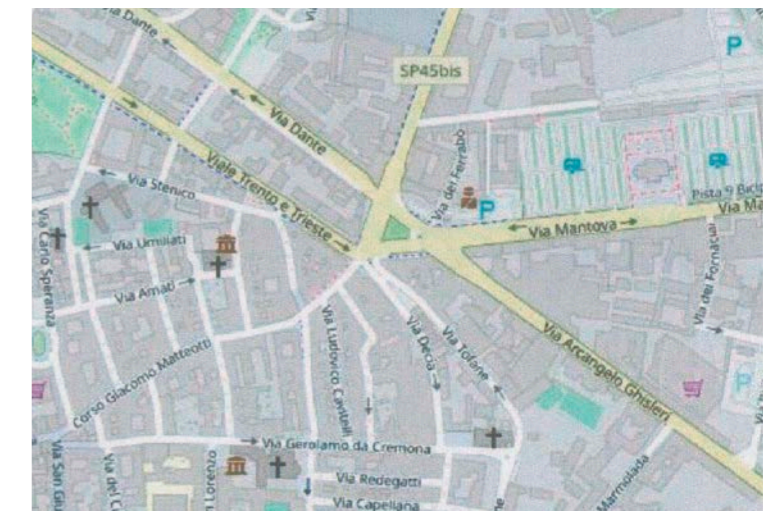
valori espressi in euro/mq

CREMONA (compravendita)



PORTA ROMANA													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
400	500	600	800	800	1100	1100	1700	1700	2500	12000	20000	500	2500

PORTA VENEZIA													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
400	500	500	800	800	1100	1100	1700	1700	2500	12000	20000	500	2500



ZONA BATTAGLIONE/BAGNARA													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
300	350	350	500	500	800	850	1400	1450	2000	8000	15000	400	1500

ZONA BORGO LORETO													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
300	350	350	500	500	800	850	1400	1450	2000	8000	10000	400	1500



valori espressi in euro/mq

CREMONA (compravendita)



ZONA BOSCHETTO/MIGLIARO

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozi	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
300	400	400	550	550	900	900	1350	1400	2200	8000	15000	400	1800

ZONA CAMBONINO

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozi	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
300	350	350	400	400	550	600	900	1000	2000	8000	12000	400	1200



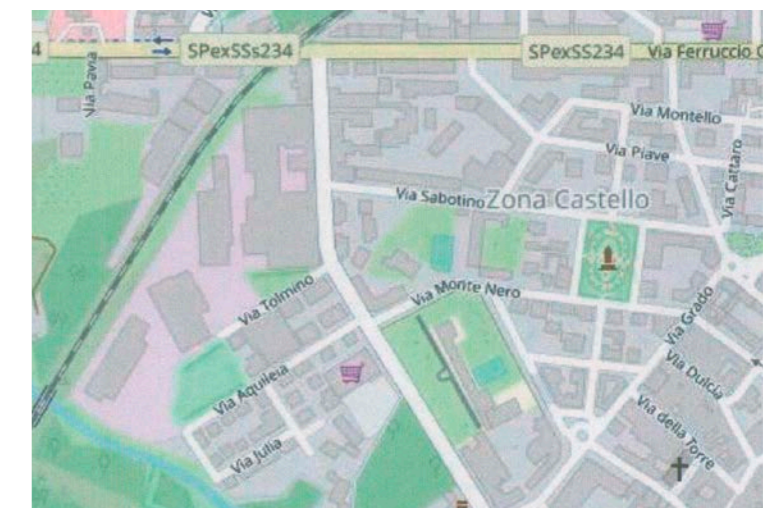
ZONA CASCINETTO

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozi	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
300	350	350	500	500	800	850	1400	1450	2000	8000	15000	400	1500



ZONA CASTELLO

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozi	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
400	500	500	800	800	1100	1100	1700	1800	2500	12000	20000	500	2500



valori espressi in euro/mq

CREMONA (compravendita)

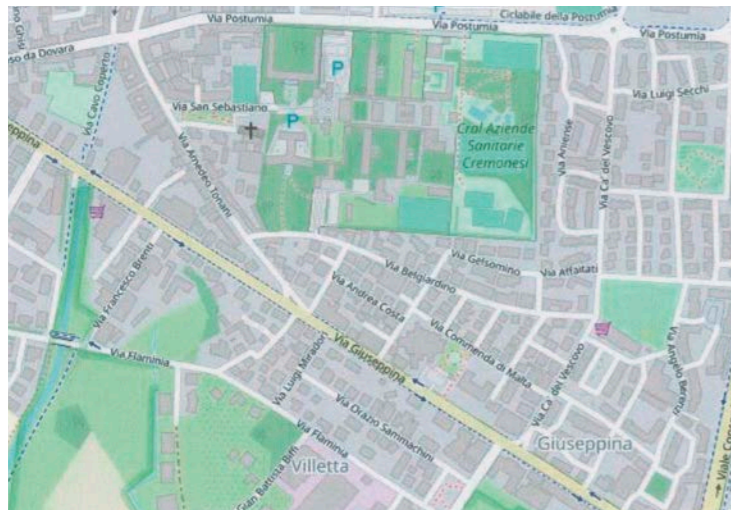


ZONA CAVATIGOZZI

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozi	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
250	300	300	400	450	550	600	900	950	2000	8000	10000	400	1500

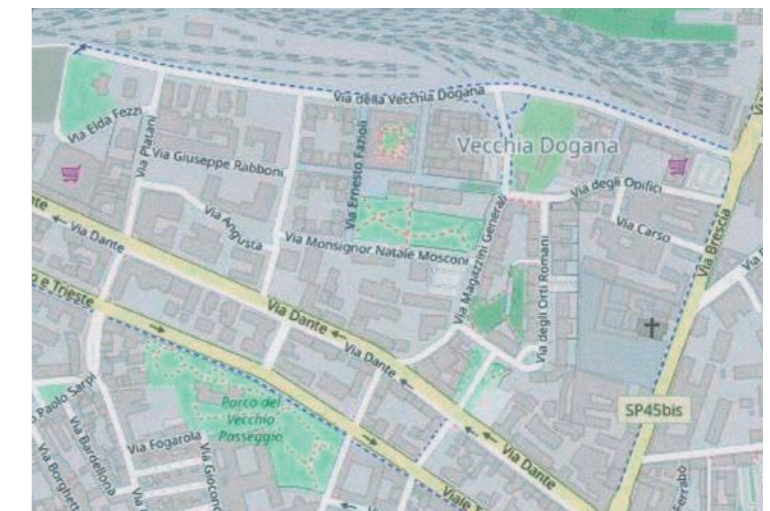
ZONA EX-CONSORZIO

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozi	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
400	500	500	650	650	1000	1100	1500	1600	2500	10000	18000	650	2200



ZONA GIUSEPPINA

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozi	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
300	400	400	600	650	950	1000	1600	1700	2500	8000	20000	400	2200



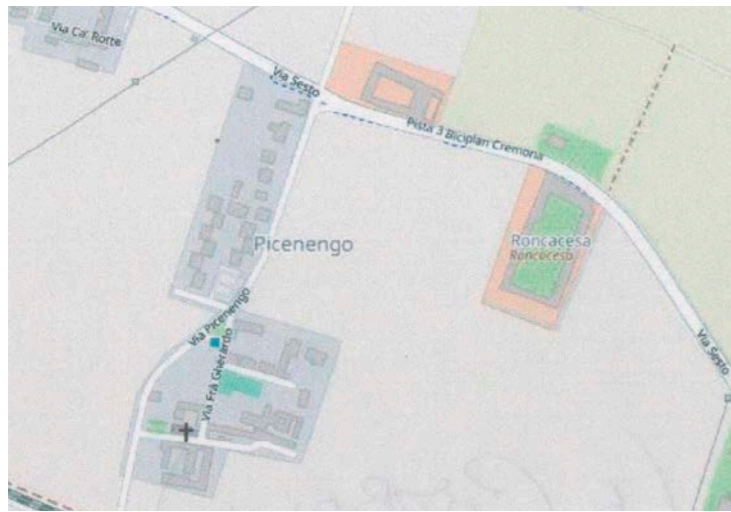
ZONA MARISTELLA

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozi	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
300	400	400	550	550	900	950	1300	1400	2200	8000	15000	400	1800



valori espressi in euro/mq

CREMONA (compravendita)



ZONA PICENENGO													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
250	300	300	400	450	550	700	950	1000	2000	8000	10000	600	1500

ZONA PO													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
300	400	400	650	650	1000	1100	1700	1800	2500	8000	20000	500	2500



ZONA SAN BERNARDO													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
350	350	350	500	500	800	850	1400	1450	2000	8000	15000	400	1500



ZONA SAN FELICE - SAN SAVINO													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
300	400	400	500	550	700	750	1000	1100	1900	7000	12000	400	1500



valori espressi in euro/mq

CREMONA (compravendita)



ZONA SANT'AMBROGIO

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
400	500	500	650	700	1000	1100	1500	1800	2500	8000	15000	650	2200

ZONA SEMINARIO

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
300	400	400	550	600	800	900	1200	1300	2200	8000	12000	600	1700



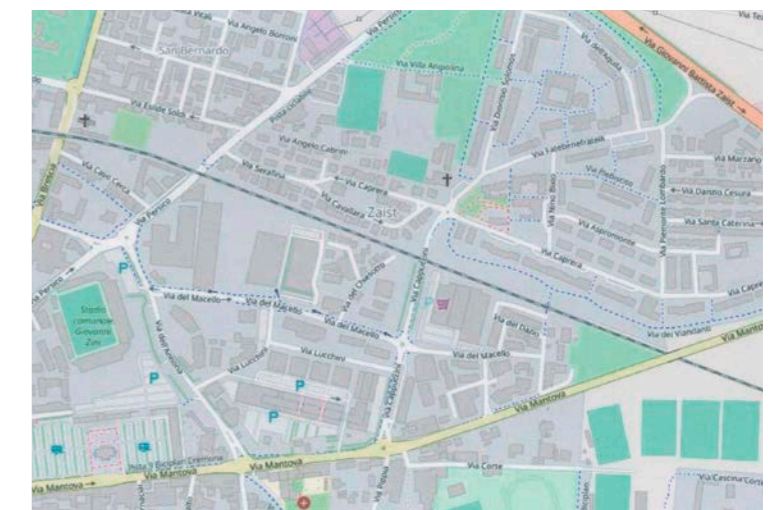
ZONA VIA CASTELLEONE

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
300	400	400	550	600	800	900	1200	1300	2200	8000	12000	600	1700



ZONA ZAIST

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
300	350	350	500	500	800	850	1200	1250	2200	8000	15000	400	1500



valori espressi in euro/mq

CIRCONDARIO DI CREMONA (compravendita)

ZONA	Da ristrutturare		1970-1984		1985-2000		2001-2015		2016-2024		AUTORIMESSE (valori espressi a corpo)		NEGOZI	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
BONEMERSE	300	350	350	500	500	700	750	1000	1100	2000	8000	12000	400	1500
BOSCO EX PARMIGIANO	300	350	350	500	500	700	750	1000	1100	2000	8000	12000	400	1500
CASANOVA DEL MORBASCO	300	350	350	500	500	700	750	1000	1100	2000	8000	12000	400	1500
CASTELVERDE	300	350	350	500	600	800	750	1000	1100	2000	8000	12000	350	1500
COSTA SANT'ABRAMO	300	350	350	500	500	700	750	1000	1100	2000	8000	12000	400	1500
DOSIMO	300	400	400	500	500	600	650	900	950	2000	8000	12000	400	1500
GADESCO PIEVE DELMONA	300	350	350	500	500	600	650	900	950	2000	8000	12000	400	1500
MALAGNINO	300	350	350	500	500	700	750	1000	1100	2000	8000	12000	400	1500
PERSICHELLO	300	350	350	500	500	700	750	1000	1100	2000	8000	12000	400	1500
POZZAGLIO / CORTE DE' FRATI	300	350	350	500	500	600	650	900	950	2000	8000	12000	400	1500
SAN MARINO	300	350	350	500	500	700	750	1000	1100	2000	8000	12000	400	1500
SESTO CREMONESE	200	300	300	400	450	550	600	850	900	2000	8000	12000	400	1500
SOSPIRO	200	300	300	400	450	550	600	850	900	2000	8000	12000	400	1500
VESCOVATO	200	300	300	400	450	550	600	850	900	2000	8000	12000	400	1500

valori espressi in euro/mq

COME CALCOLARE LA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superfici coperte (superficie lorda)

Tipo di superficie	Percentuale di calcolo
Calpestabile	100%
Parete divisoria interna	100%
Parete di confine con altri immobili o locali condominiali	50% (calcolo fino a massimo 25 cm)
Parete perimetrale	100% (calcolo fino a massimo 50 cm)
Mansarde e sottotetti	75% altezza media minima 2,4 m 35% con altezza minima 1,5 m
Soppalco	80% altezza media minima 2,4 m, altrimenti 15%
Scale interne	100% (proiezione orizzontale)

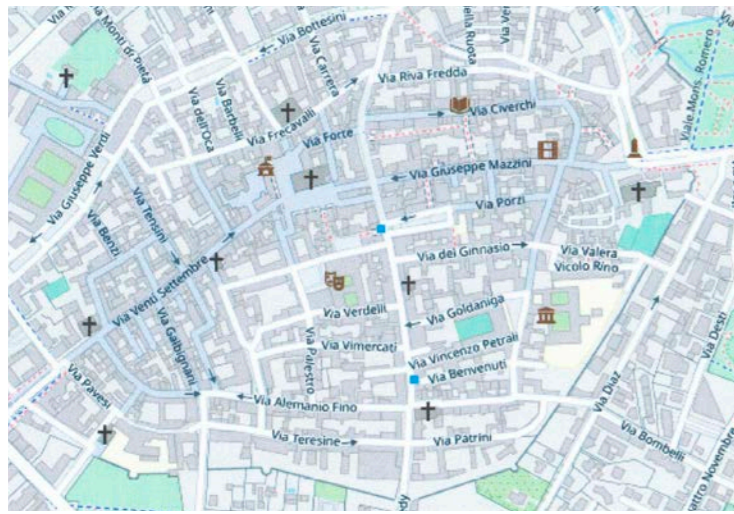
Superfici esterne a uso esclusivo

Tipo di superficie	Percentuale di calcolo
Balcone e terrazza comunicanti	30% fino a 25 mq, poi 10%
Balcone e terrazza non comunicanti	15% fino a 25 mq, poi 5%
Loggia, patio e porticato	35% fino a 25 mq, poi 10%
Veranda	60% (80% se con finiture come quelle interne)
Giardino	10% fino a concorrenza della superficie dell'unità principale, poi 2%

Pertinenze e vani accessori

Tipo di superficie	Percentuale di calcolo
Cantina e soffitta	20% (altezza minima 1,5 mq)
Box collegato a vani principali	60%
Box non collegato a vani principali	50%
Box in autorimessa collettiva	45%
Posto auto	35% coperto - 20% scoperto
Locale tecnico	15% (altezza minima 1,5 mq)

CREMA (compravendita)



CENTRO STORICO TRA LE MURA, VIA MAZZINI, VIA XX SETTEMBRE, VIE INTERNE DEL CENTRO STORICO

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1100	1200	1200	1400	1500	1800	1800	2400	2400	3600	15000	28000	4300	6500

ZONA ESTERNA ALLE MURA

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
900	1000	1000	1200	1300	1500	1500	1800	1900	2060	13000	20000	1800	2500

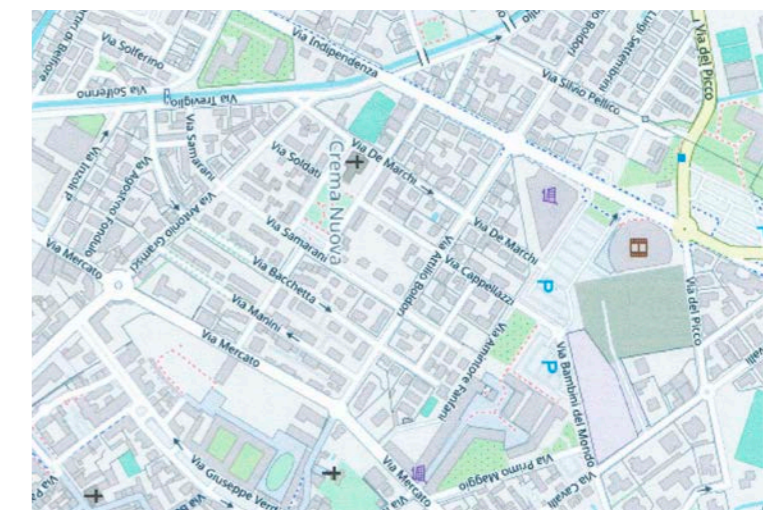


ZONA BOSCO

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
800	900	900	950	1000	1200	1200	1400	1700	2200	10000	15000	1400	1800

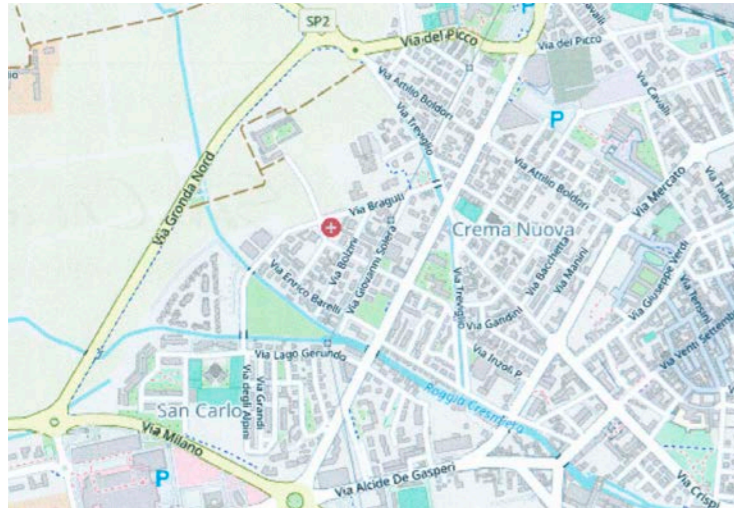
ZONA CREMA NUOVA

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
650	750	750	850	850	1100	1100	1300	1600	2000	10000	15000	1400	1800



valori espressi in euro/mq

CREMA (compravendita)



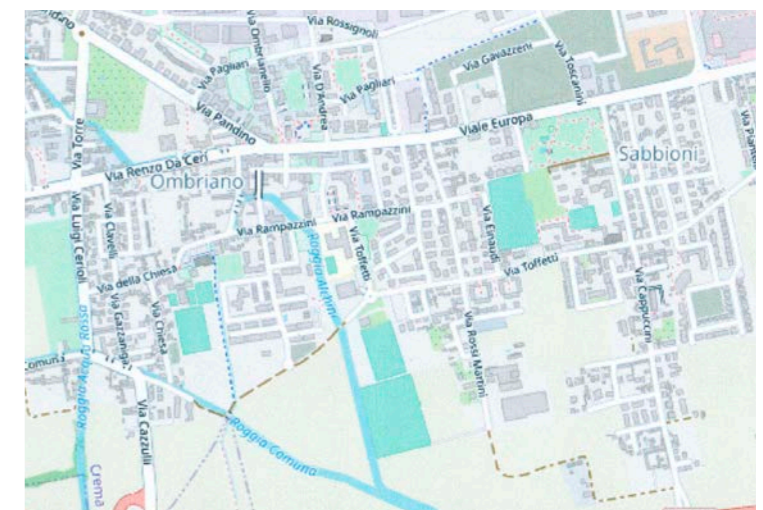
ZONA SAN CARLO													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
650	750	750	850	850	1100	1100	1300	1600	2100	10000	15000	1400	1800

ZONA CASTELNUOVO - SAN BERNARDINO													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
650	750	850	950	950	1200	1200	1400	1600	2100	10000	15000	1400	1800



ZONA SANTA MARIA													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
650	750	750	850	950	1050	1050	1300	1300	1900	10000	15000	1400	1800

ZONA SABBIONI - OMBRIANO													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2024		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
750	850	850	950	950	1100	1100	1300	1400	2200	12000	15000	1400	1800



valori espressi in euro/mq

CIRCONDARIO DI CREMA (compravendita)

ZONA	Da ristrutturare		1970-1984		1985-2000		2001-2015		2016-2024		AUTORIMESSE (valori espressi a corpo)		NEGOZI	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Madignano	450	550	600	700	750	950	1000	1200	1300	1600	9000	13000	1300	1500
Sergnano	400	500	550	650	700	900	950	1100	1200	1500	8000	12000	1200	1350
Offanengo	500	600	650	750	800	1000	1100	1300	1400	1800	10000	15000	1300	1300
Romanengo	400	500	550	650	700	900	950	1100	1200	1500	8000	12000	1150	1400
Cremona	450	550	600	700	750	950	1000	1200	1300	1600	9000	13000	1250	1350
Trescore Cremasco	400	500	550	650	700	900	950	1100	1200	1500	8000	12000	1150	1350
Casale Vaprio	400	500	550	650	700	900	950	1100	1200	1500	8000	12000	1150	1350
Chieve	400	500	550	650	700	900	950	1100	1200	1500	8000	12000	1150	1300
Bagnolo Cremasco	500	600	650	750	800	1000	1100	1300	1400	1800	10000	15000	1350	1600
Vaiano Cremasco	400	500	550	650	700	900	950	1100	1200	1500	8000	12000	1250	1550
Dovera	400	500	550	650	700	900	950	1100	1200	1500	8000	12000	1150	1350
Izano	400	500	550	650	700	900	950	1100	1200	1500	8000	12000	1250	1500
Capergnanica	450	550	600	700	750	950	1000	1200	1300	1600	9000	13000	1350	1500
Ripalta Cremasca	450	550	600	700	750	950	1000	1200	1300	1600	9000	13000	1350	1600
Campagnola Cremasca	450	550	600	700	750	950	1000	1200	1300	1600	9000	13000	1250	1500

valori espressi in euro/mq

Coefficients di rivalutazione ai fini del valore fiscale - Immobili "PRIMA CASA"

Reddito catastale	x 115,50	unità immobiliari ad uso abitativo con relative pertinenze (cat A con esclusione di A/1, A/8, A/9)
-------------------	----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------

Coefficients di rivalutazione ai fini del valore fiscale - Immobili NO PRIMA CASA

Rendita catastale	x 126	unità immobiliari categorie A e C escluso A/10 e C/1
Rendita catastale	x 63	fabbricati in categoria A/10 (uffici) e categoria D (opifici)
Rendita catastale	x 42,48	unità immobiliari cat. C/1 (negozi) e cat. E (stazioni di trasporto)
Reddito dominicale Consultare "valore agricolo medio" provinciale	x 112,50	terreni agricoli

Imposte per l'acquisto per l'uso abitativo

Privato	registro ipotecaria catastale	2% ¹ € 50,00 € 50,00	9% ¹ € 50,00 € 50,00
Impresa costruttrice o di ristrutturazione che vende entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori	IVA registro ipotecaria catastale	4% ¹ € 200,00 € 200,00 € 200,00	10% ¹ € 200,00 € 200,00 € 200,00
Impresa non costruttrice e impresa costruttrice o di ristrutturazione che vende dopo 5 anni l'ultimazione lavori qualora opti per il regime soggetto alla sola imposta di registro	registro ipotecaria catastale	2% ¹ € 50,00 € 50,00	9% ¹ € 50,00 € 50,00

¹ = con minimi di € 1.000,00

Imposte di acquisto sui terreni - Trasferimenti di terreni edificabili dall'01/01/2014

Acquirente	Imposta	Tassa	Bollo
Soggetto Privato	Registro 9% Ipotecaria € 50,00 Catastale € 50,00	-	NO
Soggetto IVA	IVA 22% Registro € 200,00 Ipotecaria € 200,00 Catastale € 200,00	- € 35,00 € 55,00	€ 230,00

Imposte di acquisto sui terreni - Trasferimenti di terreni agricoli dall'01/01/2016

Acquirente	Imposta	Tassa	Bollo
Soggetto Privato	Registro 15% Ipotecaria € 50,00 Catastale € 50,00	-	-
Coltivatore diretto Imprenditore agricolo (I.A.P.)	Registro € 200,00 Ipotecaria € 200,00 Catastale 1%	€ 35,00 € 55,00	-
Qualora il Coltivatore o I.A.P. dichiarati in atto di non poter usufruire delle agevolazioni	Registro 9% Ipotecaria € 50,00 Catastale € 50,00	-	-

CASALMAGGIORE (compravendita)



COMUNE	Da ristrutturare		1970-1984		1985-2000		2001-2015		2016-2024		AUTORIMESSE (valori espressi a corpo)		NEGOZI	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
CENTRO	300	500	500	700	700	900	900	1100	1100	1500	8000	15000	800	1400
PERIFERIA	200	350	350	500	500	700	700	900	900	1300	6000	13000	600	1200

PIADENA (compravendita)

COMUNE	Da ristrutturare		1970-1984		1985-2000		2001-2015		2016-2024		AUTORIMESSE (valori espressi a corpo)		NEGOZI	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
PIADENA	30	200	250	500	550	750	700	850	900	1700	5000	12000	300	1000



SONCINO (compravendita)

COMUNE	Da ristrutturare		1970-1984		1985-2000		2001-2015		2016-2024		AUTORIMESSE (valori espressi a corpo)		NEGOZI	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
SONCINO	350	500	500	600	600	850	900	1100	1200	1800	10000	20000	800	1500



CASTELLEONE (compravendita)

COMUNE	Da ristrutturare		1970-1984		1985-2000		2001-2015		2016-2024		AUTORIMESSE (valori espressi a corpo)		NEGOZI	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
CASTELLEONE	280	380	650	850	1000	1200	1250	1400	1600	2300	8000	15000	1200	2000



PIZZIGHETTONE, SORESINA (compravendita)

COMUNE	Da ristrutturare		1970-1984		1985-2000		2001-2015		2016-2024		AUTORIMESSE (valori espressi a corpo)		NEGOZI	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
PIZZIGHETTONE	300	400	500	700	600	800	650	950	1100	1700	6000	12000	600	1000
SORESINA	200	350	350	500	500	900	900	1300	1300	1900	6000	15000	500	1200



valori espressi in euro/mq

80 anni di idee, progetti ed impegno.

**FAR CRESCERE
UN PAESE
NON È UN'IMPRESA,
SONO TANTE.**

Confcommercio Provincia di Cremona

Cremona Palazzo Vidoni, Via A Manzoni 2 – 0372/567611

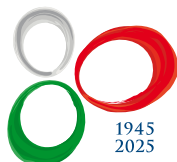
Crema, Piazza Istria Dalmazia – 0373/399988

www.confcommerciocremona.it   

Foto di Matteo Bellia su Unsplash

Entra nella più grande rappresentanza d'impresa d'Italia.

PROMOZIONE 80° Iscriviti con la quota celebrativa a 80,00€



CONFCOMMERCIO

IMPRESE PER L'ITALIA

PROVINCIA DI CREMONA