

RILEVAZIONE PREZZI 2021

COMPRAVENDITE E AFFITTI
A CREMONA E PROVINCIA

©SalvoLiuzziPhotographer

UNA
NUOVA
RIPARTENZA

CREMONA



F.I.M.A.A.



CONFCOMMERCIO
IMPRESSE PER L'ITALIA

CREMONA

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



Maurizio Romanenghi
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

Editoriale Rilevazione Prezzi 2021

LA RILEVAZIONE

In questa pubblicazione, ormai giunta all'undicesima edizione a cura di F.I.M.A.A. Cremona, la Federazione territoriale che rappresenta la maggior parte degli agenti immobiliari, abbiamo deciso di focalizzare la nostra attenzione sui numeri, sui prezzi rilevati, per fornire un'indicazione più precisa possibile a privati cittadini, professionisti e istituzioni.

MERCATO

Quando penso al 2021 mi rendo conto che ogni aspetto della nostra vita è stato condizionato dalla pandemia ancora in corso, iniziata nel nostro Paese nel 2020.

Dalla "grande paura" siamo passati all'adattamento, alla ricerca di una nuova normalità fatta di accortezze, di mascherine e, ancora, di distanziamento. Proprio questo desiderio di tornare a condurre una vita fatta di famiglia, lavoro, amicizie e di riprendere in mano i propri progetti, ha generato una buona domanda per l'acquisto di una casa.

I prezzi degli immobili, i più bassi da 15 anni a questa parte ed i tassi di interesse sui mutui, i più bassi di sempre, hanno creato le condizioni ideali per l'acquisto, senza dimenticare chi una casa ce l'aveva già, ma si è reso conto che non rispondeva più alle sue esigenze e ha deciso, quindi, di cambiarla.

A questi, si aggiungono coloro i quali, grazie alle agevolazioni fiscali come l'ecosismabonus 110% e le altre di minor peso, hanno preso la decisione di ristrutturare la loro casa per migliorarla, non solo dal punto di vista estetico, ma anche dal punto di vista dell'efficienza e del comfort.

Il 2021 va in archivio, dunque, come uno dei più positivi degli ultimi anni, con compravendite in aumento non solo rispetto al 2020, ma anche al 2019, con una crescita molto forte

nel primo semestre ed una leggera flessione nel secondo, prezzi stabili, in alcuni casi con una leggera tendenza all'aumento.

L'AGENTE IMMOBILIARE

Il mercato cambia e l'Agente Immobiliare fa altrettanto. Il web ha reso tutti i procedimenti molto più veloci, i clienti vogliono più contenuti on line ed i mediatori si sono adeguati, con schede precise, planimetrie, filmati, visite virtuali, trattative gestite in video sul pc o sullo smartphone. Nonostante tutta questa tecnologia, nell'acquisto di una casa giocano ancora un ruolo determinante le emozioni: si compra casa non solo per avere un tetto, ma per avere un luogo dove far crescere i propri sogni, passioni, amore, famiglia. Proprio in questo frangente l'Agente Immobiliare è chiamato a portare quella componente umana che, oltre alla competenza tecnica, sia in grado di affiancare il cliente venditore e acquirente, sostenendoli nella negoziazione, affrontando con loro tutti quegli aspetti che, se trascurati, potrebbero compromettere l'operazione o concluderla a svantaggio di una delle parti, rinfrancandoli sui loro dubbi e paure. Voglio ringraziare tutte le persone che, nonostante i numerosi impegni di lavoro, hanno contribuito alla realizzazione della Rilevazione Prezzi Immobili 2021, Confcommercio Cremona ed il Consiglio Direttivo di FIMAA Cremona.

Luca Arcari

Presidente Fimaa Cremona



Confcommercio e FIMAA, l'Importanza di essere insieme

Sono orgoglioso, come presidente di Confcommercio Cremona, della rilevazione prezzi curata dai professionisti del Gruppo Fimaa. È un documento importante non solo per i contenuti che presenta ma anche (e soprattutto) perché è una testimonianza tangibile della serietà, della autorevolezza e della trasparenza dei nostri agenti immobiliari. Valori su cui si fonda la Fimaa e, in generale, tutto il mondo della Confcommercio. Consultare un agente immobiliare, affidarsi a lui per acquistare un immobile, è una scelta di fiducia. Spesso significa individuare una figura capace di guidarci per investire i risparmi di tutta una vita. Con questa bella iniziativa editoriale, giunta ormai alla decima edizione (e già questo è un indice indiscutibile del successo del progetto), puntiamo a rafforzare la credibilità dei nostri professionisti (che si coniuga ed è complementare all'onestà). Non ci sono solo i prezzi ma tante informazioni utili a capire come si calcola il valore di un immobile, o alle opportunità (e i rischi) legate agli incentivi. È una rilevazione completa e puntuale che spazia in ogni tipologia di edificio e che riguarda tutti i comuni del nostro territorio. Ciascuno, in questo vademecum, può trovare risposte ai propri quesiti. Mi piace pensare che sia una pubblicazione utile a tutti, anche a chi non vuole vendere o acquistare un edificio o un terreno. Ha un valore ben superiore a quello di tanti siti, spesso al centro di spot promozionali, che indicano il prezzo di un immobile. Perché quelle stime si basano sulle cifre richiesti per



la vendita. Questa, invece, fa riferimento agli importi con cui si conclude la trattativa. È dunque un dato più attendibile e veritiero, perciò di maggior significato ed autorevolezza. C'è, poi, un altro aspetto che mi piace evidenziare. Quello di Fimaa è un lavoro corale, nato dalla sintesi del quotidiano dei nostri professionisti. Un'osmosi di esperienze che traduce il senso più profondo del gruppo: quello della coesione, della condivisione della collaborazione alimentati da valori comuni e dalla stessa passione per la professione. Su queste fondamenta poggia tutto l'impegno della Federazione degli agenti immobiliari e in particolare l'attività legata alla formazione, utile a rendere sempre più qualificati i nostri operatori del settore. Al presidente Luca Arcari (responsabile per la prima volta della pubblicazione), al suo predecessore Giovanbattista Guarischi, a tutto il consiglio direttivo rinnovo la mia gratitudine. Concludo con una osservazione di carattere più generale. Dopo anni difficili il comparto del mattone sembra aver ritrovato un trend positivo. Un andamento che ha iniziato ad affermarsi durante i mesi difficili della pandemia e che oggi appare piuttosto consolidato. Il tema della ripartenza, richiamato anche dalla bella copertina del fotografo Salvo Liuzzi, inviata a guardare con speranza al domani. Una fiducia nel futuro che, mi auguro, sappiano trovare tutto il comparto del terziario e, più in generale, la nostra comunità.

Andrea Badioni

Presidente Confcommercio Cremona

Associati FIMAA

■ BORETTO (REGGIO EMILIA)

Casapoint Boretto
Via Giovanni XXIII, 2/A

■ CANNETO SULL'OGLIO

Biglietti Monica
Via Pietro Micca, 38

■ CASALBUTTANO

La Maison srl
Via Podestà, 8
Pattoni Massimo
Via Cavallotti, 33

■ CASALETTO CEREDANO

Cantoni Maria Antonietta
Via Kennedy, 29

■ CASALMAGGIORE

Casalmaggiore Case srl
Via Formis, 28
Cocchi Mediazioni Immobiliari
Piazza Garibaldi, 36

■ Studio AB Srl

Via Martelli, 2

■ CASTELLEONE

Castelleone Casa '86 sas
Via Crotti 6/A

■ CASTELNUOVO BOCCA D'ADDA

Tandin Luigi Cristiano
Via Padre Carlo Bonvini, 22/A

■ CASTELVETRO PIACENTINO

Castelvetro Case 2010 Srl
Via Bernini, 14/16

■ CICOGNOLO

Azzali Fabio
Via XXV Aprile, 32/A
Cottarelli Massimo
Via IV Novembre 1/C

■ CREDERA RUBBIANO

Zaniboni Lorenzo
Via San Rocco 7

■ CREMA

Bonetti Immobiliare
Via Gramsci, 18/A Immobiliare
Casa Tua 90 srl
Via IV Novembre 51/F

■ Di Lucca Stefano

Via Mercato, 18

■ Le Fondamenta Snc

Via Monte di Pietà, 2/4

■ Kairos Immobiliare

Via XX Settembre, 85

■ Intermedia Crema srls

Piazza Garibaldi 22/C

■ Modi Immobiliare Srl

Via Castello, 1

■ Mussi Luca

Via Cremona, 76/H

■ Nordimmobiliare Cr Sas & C.

via Alemanio Fino, 10

■ Novacasa Snc

Piazza Giovanni XVIII, 19

■ Studio Tensini Srl

via Tensini, 7/B

■ Uno di Casa

Via IV Novembre, 56

■ CREMONA

■ Alquati Srl

Corso Garibaldi, 86

■ Abitat Snc

Corso Garibaldi, 217

■ Agenzia Domus Snc

Via Mercatello, 21

■ Agenzia Immobiliare

Il Tetto Snc

Via Ala Ponzone, 37

■ Agenzia Lombarda sas

Viale Trento e Trieste 27/A

■ Biazzi Srl

Via Aselli, 8

■ Bucur Robert

Via Tedaldi, 8

■ Carotti Gianluca

Via Dante, 100

■ Casapoint Srl

Corso Matteotti, 29

■ Centro Casa Cremona

Via XX Settembre, 1

■ Chiodelli Pierluigi

Via Lanaioli, 6

■ Cremona Case Srl

Via Buoso da Dovara, 54

■ Dusi Maddalena

Piazza Lodi, 6

■ F.G. Service Snc

Via Mantova, 45/A

■ Ferniani Alberto

Via dell'Aquila, 12

■ G.F. Case 2002 Srl

Via XX Settembre, 10/A

■ Il Mondo Immobiliare

Viale Trento e Trieste, 77

■ Il Nuovo Borgo

Corso Mazzini, 46

■ Immobiliare Ghinaglia

via Ghinaglia, 42

■ Immobiliare Il Torrazzo

Viale Po, 1

■ Lanfranchi Flavia

Via Brescia, 45

■ Lazzari Consulenza e Inter. Imm.

Via Montello, 2/F

■ Mainardi Dante

Piazza Lodi, 6

■ MB Partecipazioni srls

Via Ghinaglia, 28

■ Mosa Giacomino

Via degli Orti Romani, 2

■ Pe Luca

Piazza IV Novembre, 16

■ Pianini Roberto

Piazza Stradivari, 12

■ Studio Casa Cremona sas

Corso Matteotti, 54

■ Vaccaro Arturo

Via Travesio, 8

■ GERRE DE' CAPRIOLI

Pe Michela
Via Poderetto 13

■ MADIGNANO

Bettoni Mario
Via Libertà, 27

■ OFFANENGO

Sangiovanni Ennio
via San Lorenzo, 23/C1

■ ORZINUOVI

Casa Orzinuovi srl
Piazza Vittorio Emanuele, 15

■ PERSICO DOSIMO

Abitarea di Ratti Valentina
Via Pagliari, 64/A

■ PIACENZA

Il Parco Agenzia Immobiliare
Via Viganoni, 6

■ PIADENA

Idea Casa 2000 Srl
Via Cavallotti, 27

■ PIEVE SAN GIACOMO

Botti Paolo Dante
Via Garibaldi, 15

■ PIZZIGHETTONE

Stringhini Marco
Via Pisacane, 1/3

■ SANT'ANGELO LODIGIANO

Casapoint Lodigiana srl
Piazza Caduti, 16/A

Casapoint San Colombano srl
via Umberto I, 50

■ SONCINO

Guarischì Giovan Battista
Via Galantino, 22

■ Guarischì Serena

via Galantino, 22

■ Omnia Immobili

Via Orefici, 5

■ S.T. Immobiliare

Via Padre Zanardi, 14

■ SORESINA

Ilari Valeria
Via XI Febbraio 2

■ Spino D'ADDA

Immobiliare Milano Hinterland
Via della Vittoria 27

■ TRIGOLO

Valcarengi Francesco
Via Brede, 64

■ VEROLANUOVA

Era Marco
Via A. da Giussano, 88/E

■ VIADANA

Viadana Casa 2005 Srl
Via Garibaldi, 65

Perché rivolgersi ad un Agente FIMAA nel 2021

“... per cortesia, mi aiuti a porre fine a questo mal di testa ...” Non è la richiesta di un “paziente” all’interno di una farmacia, ma l’epilogo del racconto di una Signora riguardo ad un acquisto immobiliare. La compravendita, condotta concordemente con la Parte Venditrice in modalità “fai da te”, la vede oggi proprietaria di una casa zeppa di irregolarità edilizie, servitù a lei mai rivelate: un incubo. Il tutto sotto la regia di un “tecnico”, improvvisatosi sensale tra le Parti, che, come evinto dal prosieguo del racconto della “malcapitata”, era più proiettato al calcolo della propria parcella professionale, contenente in modo assolutamente celato un lauto compenso provvigionale, per legge non dovutogli, che non alla tutela delle Parti, come garantito dall’azione di un Agente Immobiliare regolarmente iscritto al Ruolo, di fatto affidatario dei beni e risparmi di chi volesse intraprendere una compravendita immobiliare.

Assicuro il lettore che qualsiasi Agente Immobiliare, con la propria normale attività di controllo e verifica delle condizioni necessarie al buon esito dell’affare, avrebbe consigliato la Signora di lasciar perdere ed orientarsi verso qualche altro immobile.

Vicende come questa, non rappresentano casi isolati e spesso la convinzione di risparmiare la commissione dell’Agenzia, porta a prediligere il “self-made”, dagli esiti indesiderati.

Le attuali normative ed obblighi di legge inducono necessariamente chi si affaccia al mercato immobiliare, che sia Venditore o Acquirente, ad affidarsi ad un Agente di Affari in Mediazione Immobiliare.

Nel corso degli ultimi decenni la normativa in campo immobiliare, in continua evoluzione e foriera di disposizioni di legge, ha portato ad un diverso e professionale approccio al mercato, rispetto al tradizionale “mediatore di piazza”, per non citare l’“abusivo”, che, con la classica stretta di mano concludeva la trattativa tra le Parti, lasciando loro il disbrigo di tutte le attività correlate e le problematiche connesse.

Con la legge 39/89 nasce e viene disciplinata la figura dell’Agente d’Affari in Mediazione Immobiliare, con obbligo di iscrizione all’apposito ruolo della territoriale Camera di Commercio e, dal 4 aprile 2004, prima categoria professionale, di sottoscrizione di polizza assicurativa per la responsabilità civile professionale. Tale Legge ha sancito doveri e diritti, ivi compreso quello al compenso provvigionale, dovuto solamente alla figura dell’Agente Immobiliare ed a nessun altro. Diritto peraltro contemplato dal Codice Civile all’art. 1755.

A ciò si aggiungano le recenti sentenze della Corte di Cassazione in merito alla responsabilità dell’ Agente Immobiliare nei confronti delle Parti. Proprio in virtù di tutto quanto sopra, quest’ultime ne riconoscono il merito tradotto in compenso provvigionale.

Ultima in ordine cronologico ma non meno importante ai fini della rilevanza della dignità Professionale dell’Agente Immobiliare, l’obbligo di tutela della Privacy e dell’Adeguata verifica della clientela nell’ambito della Normativa Antiriciclaggio.

In questo ambito rilevanza ha la modulistica di cui l’Agente Immobiliare si può avvalere, edita in ottemperanza alle norme di legge, obbligatoriamente depositata presso la Camera di Com-

mercio competente, contenente le condizioni contrattuali, il proprio compenso, e di cui è egli stesso sottoscrittore unitamente alle Parti. Ed alla famigerata e tanto vituperata “mediazione”, si guardi non più come gabella ma sigillo con cui le Parti riconoscono l’azione meritoria dell’Agente Immobiliare per il “buon esito dell’affare”.

A tale traguardo si giunge però solo con la conoscenza del mercato, il suo costante monitoraggio, attività che richiede dedizione e tempo, assidua e diversificata proposta pubblicitaria degli immobili in portafoglio, conseguente ricerca della clientela interessata, anche attraverso una rete di collaborazione tra colleghi, in modo da favorire ed accelerare la commercializzazione dei beni, l’indispensabile attività di controllo della documentazione a corredo dell’immobile e delle posizioni debitorie dei proprietari, l’assistenza ai clienti fino al rogito: prerogative e attività dell’Agente Immobiliare per garantire il buon esito di qualsiasi trattativa..

Queste brevi considerazioni portano a concludere che affidarsi ad un ‘Agente Immobiliare FIMAA è il modo più professionale e sicuro per la gestione della vendita o la locazione del proprio bene immobile.

In FIMAA Cremona si trova certamente l’Agenzia più adatta che con serietà e professionalità sarà in grado di soddisfare ogni esigenza.

... dimenticavo: nel frattempo la Signora è diventata Cliente ed, ha acquistato un altro immobile, questa volta scevro da “sorpresa indesiderate”, avvalendosi dell’opera di intermediazione di un Agente di Affari in Mediazione Immobiliare iscritto FIMAA, questa volta con tutte le garanzie e tutele del caso.

Dichiarazione dello stato legittimo di un immobile

“La parte venditrice, da me Notaio ammonita sulle **conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti**, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3, 46, 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, attesta che il fabbricato di cui fanno parte i beni in contratto è stato edificato in virtù di ... e che successivamente non sono stati eseguiti negli immobili contrattuali interventi edilizi che necessitavano di autorizzazioni, concessioni, denunce d’inizio attività, permessi o certificati di agibilità ai sensi delle lettere b) e c) dell’art. 22° comma del T.U. sull’edilizia.”

Con questa frase, ricorrente in ogni atto di compravendita, e che fino ad oggi ha svolto la funzione di tutela dell’acquirente, riguardo l’aderenza alle regole urbanistiche dell’immobile acquistato, cioè **ex lege**, il Venditore dichiara, sotto la propria responsabilità, lo stato legittimo dell’immobile che si appresta a vendere. Tuttavia non di rado capita di verificare all’interno degli immobili, difformità urbanistiche, per le quali il “venditore”, in assoluta buona fede e magari “fuorviato” dalle schede catastali, che, NON TESTIMONIANO la conformità urbanistica, (il Catasto non riveste carattere probatorio), ne dichiara la legittimità.

Statisticamente in Italia, se pur con percentuali diverse in base alle aree, è presente un alto numero di immobili con difformità ed abusi rispetto a quanto autorizzato e talvolta con mancanza completa dei titoli autorizzativi.

Il **d.P.R. 380/01, Testo Unico Edilizia, al comma 1-bis dell’articolo 9 definisce** lo “**stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare**” quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio interessante l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Le autorizzazioni che tutte le abitazioni PRIMA di essere costruite e/o modificate, **devono** aver ottenuto dall’ufficio tecnico del proprio Comune, negli anni

hanno avuto denominazioni diverse: la legge n° 1150 del 17/08/1942, Legge urbanistica fondamentale, ha introdotto la Licenza Edilizia l’ha resa obbligatoria per tutte le costruzioni inserite nei centri storici; successivamente la Legge 765 del 06/08/1967 detta “Legge Ponte”, dal 01 settembre 1967 l’ha resa obbligatoria per tutte; quindi CONCESSIONE EDILIZIA dal 30 gennaio 77’ con la legge 28/01/1977 Legge Bucalossi; poi PERMESSO DI COSTRUIRE, dall’entrata in vigore del T.U. 380 del 2001; CONDONO EDILIZIO, emanato la prima volta con la legge 47 del 1985, poi anche nel 1994 e nel 2004; ASSEVERAZIONI quali: DIA, superDIA, SCIA, CILA.

Tutti i documenti autorizzativi per la costruzione e/o la modifica degli immobili dovrebbero, così come l’atto di acquisto, essere tenute e conservate e “passate” da un proprietario all’altro, in caso di compravendita. Diversamente bisogna allora attuare la procedura di ACCESSO ATTI, richiedendo all’ufficio tecnico del Comune, una copia di tutti i documenti autorizzativi degli interventi su un dato immobile

Per gli immobili realizzati antecedentemente al ‘42, ove non fosse possibile reperire alcun documento, lo **stato legittimo** è quello desumibile dalle informazioni catastali di “primo impianto”, da richiedere all’Agenzia delle Entrate Provinciale, che, dalla metà anni 30’ rilevavano e censivano tutte le abitazioni rispetto alla forma, dimensione, consistenza, destinazione ed anno dell’unità immobiliare, o da altri documenti probanti, quali riprese fotografiche, estratti cartografici, ricercando ad esempio presso l’Istituto Geografico Militare (IGM); documenti d’archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

La dichiarazione di **stato legittimo** verte solo alla verifica della conformità dal punto di vista urbanistico e non contempla al-

cuna indicazione rispetto alla conformità catastale, che seguirà parallelamente

Lo STATO LEGITTIMO **assume quindi la veste di dimostrazione documentale delle autorizzazioni che hanno autorizzato la costruzione e successive modifiche di una determinata unità immobiliare.**

L’analisi della documentazione consentirà il confronto tra **stato di fatto** e quanto contenuto nei documenti stessi, in quanto a dimensioni, altezza, posizione delle finestre, eventuali portici, destinazione dei locali ecc.,

Qualora non si riscontrino difformità l’immobile è **conforme** e può essere dichiarato lo **stato legittimo**.

In presenza di differenze si procede in tre modi: a) al ripristino, come nelle autorizzazioni, dello stato dei luoghi (nel caso di tamponamento di aperture, demolizione di piccoli rustici e portici eretti abusivamente ecc.), b) tramite una sanatoria: ovvero, comunicando al Comune, tramite pratica edilizia “in sanatoria”, redatta da tecnico abilitato, per autorizzare le diversità rispetto a quanto autorizzato e pagando una sanzione, c) verificare che le differenze rilevate possano essere contemplate nel nuovo articolo 34 bis comma 1 e 2 ovvero conformi in quanto rientrano nelle tolleranze, il che evita di dover sanare piccole difformità e differenze riguardanti solo beni non vincolati e differenze interne che non pregiudicano l’agibilità dell’immobile.

Ulteriore prova dell’importanza che lo “stato legittimo” di un immobile riveste è data dal requisito in tal senso per poter usufruire di “bonus” fiscali ultimi emanati, pena il decadimento dalle agevolazioni. Per questo motivo comprovarne la “legittimità”, all’atto della compravendita, è una fantastica innovazione legislativa, a tutela sia del venditore che dell’acquirente.

Dall’articolazione e dalla complessità della ricerca, si evince la necessità e l’opportunità di affidarsi ad un tecnico professionista per la procedura di Accesso Atti e per la conseguente certificazione.

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)

Confcommercio-Imprese per l'Italia, grazie a particolari convenzioni con importanti aziende del mondo bancario, assicurativo, della telefonia, di automobili e veicoli commerciali, di servizi ICT, dei trasporti, dell'energia, offre ai propri associati la possibilità di usufruire di un insieme di servizi e strumenti a supporto dell'attività d'impresa e delle esigenze degli associati.

Presenta la tua Tessera Associativa ai nostri partner per ottenere sconti, servizi aggiuntivi e particolari condizioni di favore.

Sito Web FIMAA CREMONA

Nei mesi scorsi come FIMAA CREMONA, abbiamo lavorato per realizzare il sito web in grado di esprimere al meglio la nostra professionalità e di rappresentarci in maniera più completa. Un prezioso ed indispensabile strumento di contatto ed informazione per tutti coloro che conoscono la Federazione, ma anche per quanti si affacciano per la prima volta.

Il nostro sito, ottimizzato per la SEO e per la visione da mobile, si presenta con una veste grafica moderna e pulita, in linea con l'immagine che rappresenta FIMAA a livello nazionale. Una "Home page" semplice accoglie i visitatori che, grazie alla struttura intuitiva, possono muoversi all'interno della pagina web e delle sue sottosezioni.

Non può mancare la presentazione della Federazione che opera nella Provincia di Cremona e degli organi direttivi in carica 2020-2025. L'utente può consultare i vari servizi messi a disposizione. FIMAA Italia fornisce a titolo gratuito a tutti gli iscritti, in regola con il pagamento della quota associativa una Polizza R.C. professionale ALLIANZ.

Entrando nell'AREA RISERVATA gli Associati FIMAA Cremona possono utilizzare gratuitamente la modulistica: modelli costantemente aggiornati e facilmente accessibili, che consentono alle agenzie associate di lavorare quotidianamente in maniera professionale, con grande attenzione al Cliente.

La "Rilevazione prezzi mercato immobiliare di Cremona e provincia" rappresenta uno strumento utile per gli operatori del settore immobiliare ed anche una guida informativa a chi si avvicina al mercato per la vendita, l'acquisto e la locazione.

Non poteva mancare inoltre l'elenco dei corsi di formazione: specifici per la categoria: Ecosismabonus 110%, aste e stralci, gestione del personale, marketing e tutti gli argomenti fondamentali per essere competitivi sul mercato e per essere in regola con i principali adempimenti obbligatori.

Fimaa Cremona mette a disposizione degli Associati il software Antiriciclaggio - Archivio Informativo COMETA specifico per le Agenzie di Affari in Mediazione Immobiliare, che consente di adempiere in maniera rapida ed efficiente agli obblighi previsti dal Decreto Legislativo n.90 del 25 maggio 2017.

I soci FIMAA Cremona, fanno parte del sistema Confcommercio Cremona e possono quindi accedere ai servizi forniti dall'Associazione di categoria: attraverso la piattaforma Sister, si possono consultare direttamente dal PC le visure Visure Catastali e le Ispezioni Ipotecarie. Confcommercio Cremona fornisce inoltre agli associati Fimaa Cremona sconti e convenzioni per poter acquistare prodotti e servizi.

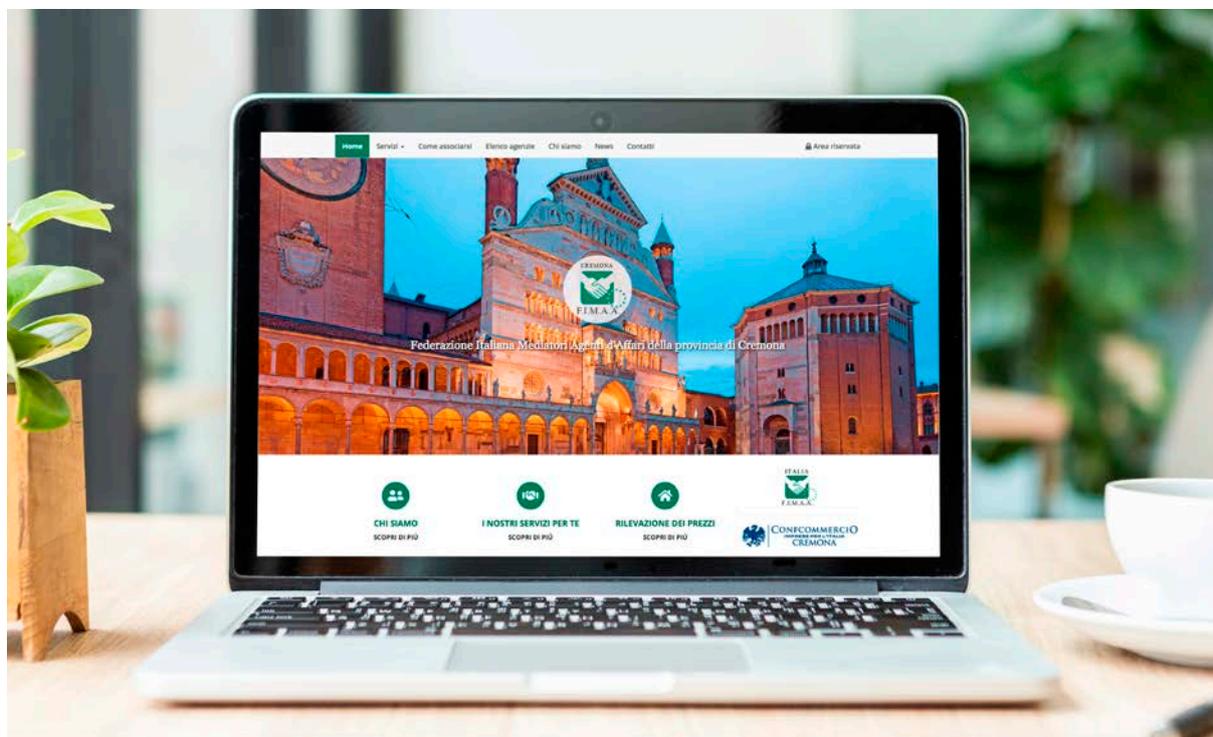
Nell'ottica di una ottimizzazione del lavoro è inoltre possibile richiedere l'attivazione

del gestionale Immobiliare Cometa - FimaaNetwork, che consente la gestione di uno o più uffici di qualsiasi, organizza l'agenda appuntamenti, sincronizza il calendario di Google Calendar, permette la gestione completa degli immobili, delle richieste, l'invio automatico degli immobili per Email e WhatsApp, l'incrocio automatico offerte-richieste e viceversa, la condivisione degli annunci (MLS), il Multi-invio automatico giornaliero sui maggiori portali immobiliari gratuiti e a pagamento, la creazione di planimetrie 2D e 3D, la gestione dei documenti e tante funzioni che renderanno più semplice il lavoro quotidiano degli agenti immobiliari.

L'utente che accede al sito può visionare infine l'elenco sempre aggiornato delle agenzie e degli agenti immobiliari tesserati con rispettivi riferimenti di localizzazione e contatto mail diretto.

Soprattutto in un contesto come quello attuale, di grande visibilità attraverso le varie piattaforme di social network, avere un proprio sito non solo è utile, ma addirittura necessario. Molto più di una vetrina digitale, il sito è il biglietto da visita online della nostra federazione di Cremona e siamo orgogliosi di presentarvelo e di lavorare costantemente per renderlo uno strumento utile ed indispensabile: un punto di riferimento per il settore immobiliare.

Tutto questo lo si può trovare sul sito www.fimaacremona.it



CREMONA (compravendita)

I valori in €/mq contenuti nelle Tabelle qui di seguito riportate, sono il risultato dei valori medi degli immobili effettivamente venduti nell'anno in corso dagli Agenti Immobiliari FIMAA sul territorio.

ZONA	Da ristrutturare		1970-1984		1985-1999	
	min	max	min	max	min	max
CENTRO STORICO	700,00	850,00	900,00	1.100,00	1.200,00	1.500,00
PORTA MILANO	500,00	700,00	750,00	900,00	1.000,00	1.200,00
PORTA MOSA	500,00	700,00	750,00	900,00	1.000,00	1.200,00
PORTA PO	500,00	700,00	750,00	900,00	1.000,00	1.200,00
PORTA ROMANA	500,00	700,00	750,00	900,00	1.000,00	1.200,00
PORTA VENEZIA	500,00	700,00	750,00	900,00	1.000,00	1.200,00
ZONA BATTAGLIONE / BAGNARA	300,00	400,00	450,00	600,00	700,00	950,00
ZONA BORGO LORETO	300,00	400,00	450,00	600,00	700,00	950,00
ZONA BOSCHETTO	350,00	450,00	500,00	600,00	700,00	950,00
ZONA CAMBONINO	300,00	400,00	450,00	500,00	600,00	750,00
ZONA CASCINETTO	300,00	400,00	450,00	600,00	700,00	900,00
ZONA CASTELLO	400,00	600,00	650,00	850,00	950,00	1.100,00
ZONA CAVATIGOZZI	300,00	400,00	450,00	500,00	550,00	750,00
ZONA EX CONSORZIO	400,00	600,00	650,00	800,00	900,00	1.100,00
ZONA GIUSEPPINA	300,00	500,00	550,00	750,00	850,00	1.000,00
ZONA MARISTELLA	350,00	450,00	500,00	600,00	650,00	850,00
ZONA MIGLIARO	300,00	400,00	450,00	500,00	650,00	750,00
ZONA PICENENGO	300,00	400,00	450,00	500,00	600,00	800,00
ZONA PO	400,00	600,00	650,00	850,00	950,00	1.200,00
ZONA SAN BERNARDO	400,00	500,00	550,00	700,00	800,00	1.050,00
ZONA SAN FELICE / SAN SAVINO	300,00	400,00	450,00	500,00	600,00	750,00
ZONA SANT'AMBROGIO	400,00	500,00	550,00	700,00	800,00	1.050,00
ZONA SEMINARIO	300,00	400,00	450,00	650,00	700,00	850,00
ZONA VIA CASTELLEONE	300,00	400,00	450,00	650,00	750,00	950,00
ZONA ZAIST	300,00	400,00	450,00	600,00	650,00	850,00

valori espressi in euro/mq

2000-2014		2015-2021		AUTORIMESSA (valori espressi a corpo)		NEGOZI	
min	max	min	max	min	max	min	max
1.600,00	2.300,00	2.400,00	3.000,00	20.000,00	40.000,00	1.000,00	3.000,00
1.300,00	1.900,00	2.000,00	2.500,00	15.000,00	20.000,00	900,00	2.300,00
1.300,00	1.900,00	2.000,00	2.500,00	15.000,00	20.000,00	900,00	2.300,00
1.300,00	1.900,00	2.000,00	2.500,00	15.000,00	20.000,00	900,00	2.300,00
1.300,00	1.900,00	2.000,00	2.500,00	15.000,00	20.000,00	900,00	2.300,00
1.300,00	1.900,00	2.000,00	2.500,00	15.000,00	20.000,00	900,00	2.300,00
1.050,00	1.600,00	1.650,00	1.950,00	8.000,00	12.000,00	500,00	1.400,00
1.050,00	1.600,00	1.650,00	1.800,00	9.000,00	12.000,00	500,00	1.400,00
1.050,00	1.500,00	1.550,00	1.800,00	8.000,00	12.000,00	500,00	1.400,00
800,00	900,00	1.000,00	1.400,00	7.000,00	10.000,00	400,00	1.300,00
1.000,00	1.300,00	1.400,00	1.700,00	9.000,00	12.000,00	500,00	1.400,00
1.200,00	1.600,00	1.700,00	2.200,00	12.000,00	15.000,00	750,00	2.000,00
800,00	950,00	1.000,00	1.300,00	8.000,00	10.000,00	400,00	1.300,00
1.200,00	1.500,00	1.600,00	1.950,00	10.000,00	15.000,00	750,00	1.600,00
1.100,00	1.600,00	1.700,00	2.100,00	8.000,00	15.000,00	500,00	1.800,00
950,00	1.200,00	1.300,00	1.600,00	8.000,00	12.000,00	500,00	1.400,00
800,00	950,00	1.000,00	1.650,00	8.000,00	12.000,00	500,00	1.400,00
900,00	1.000,00	1.100,00	1.500,00	7.500,00	10.000,00	500,00	1.400,00
1.300,00	1.700,00	1.800,00	2.200,00	8.000,00	12.000,00	750,00	2.000,00
1.100,00	1.500,00	1.600,00	2.000,00	12.000,00	15.000,00	750,00	1.800,00
850,00	950,00	1.000,00	1.500,00	7.000,00	10.000,00	400,00	1.300,00
1.100,00	1.500,00	1.600,00	2.000,00	12.000,00	15.000,00	750,00	1.800,00
950,00	1.250,00	1.300,00	1.900,00	8.000,00	12.000,00	600,00	1.600,00
1.050,00	1.300,00	1.400,00	1.800,00	7.000,00	10.000,00	600,00	1.600,00
950,00	1.200,00	1.300,00	1.700,00	10.000,00	12.000,00	500,00	1.400,00

valori espressi in euro/mq

CREMONA (locazioni)

CREMONA	1970-1984	1985-1999	2000-2014	2015-2021
Monolocale	200/250	250/300	300/350	350/400
Bilocale vuoto	300	300/350	350/400	400/450
Bilocale arredato	300/350	350/400	400/450	450/500
Trilocale vuoto	350	350/450	450/500	550/700
Trilocale arredato	350	400/500	500/600	700/900
Quadrilocale vuoto	400	450/550	600/700	750/900
Quadrilocale arredato	400/450	500/650	650/850	900/1000
Villetta vuota	500/600	650/750	850/900	950/1200
Villetta arredata	600	700/800	950/1100	1300/1500

BONEMERSE	0 - 10 Anni		10 - 20 Anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	300	350	280	320	250	300
Trilocali	400	450	350	400	300	350
Quadrilocali	430	480	400	450	350	400
Case/Ville/Villette	500	600	450	500	400	450

BOSCO EX PARMIGIANO	0 - 10 Anni		10 - 20 Anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	300	350	280	320	250	300
Trilocali	400	450	350	400	300	350
Quadrilocali	430	480	400	450	350	400
Case/Ville/Villette	500	600	450	500	400	450

CASANOVA MORBASCO	0 - 10 Anni		10 - 20 Anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	300	350	280	320	250	300
Trilocali	400	450	350	400	300	350
Quadrilocali	430	480	400	450	350	400
Case/Ville/Villette	500	600	450	500	400	450

GADESCO P. DELMONA	0 - 10 Anni		10 - 20 Anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	300	320	270	300	250	280
Trilocali	400	450	350	400	300	350
Quadrilocali	430	480	400	450	350	400
Case/Ville/Villette	500	600	450	500	400	450

MALAGNINO	0 - 10 Anni		10 - 20 Anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	300	350	280	320	250	300
Trilocali	400	450	350	400	300	350
Quadrilocali	430	480	400	450	350	400
Case/Ville/Villette	500	600	450	500	400	450

valori espressi in euro/mq

PERSICHELLO	0 - 10 Anni		10 - 20 Anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	300	350	280	320	250	300
Trilocali	400	450	350	400	300	350
Quadrilocali	430	480	400	450	350	400
Case/Ville/Villette	500	600	450	500	400	450

POZZAGLIO / CORTE DE FRATI	0 - 10 Anni		10 - 20 Anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	300	350	250	300	200	250
Trilocali	400	450	350	400	300	350
Quadrilocali	430	480	400	450	350	400
Case/Ville/Villette	500	600	450	500	400	450

SAN MARINO	0 - 10 Anni		10 - 20 Anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	300	350	280	320	250	300
Trilocali	400	450	350	400	300	350
Quadrilocali	430	480	400	450	350	400
Case/Ville/Villette	500	600	450	500	400	450

SOSPIRO	0 - 10 Anni		10 - 20 Anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	300	350	280	320	250	300
Trilocali	400	450	350	400	300	350
Quadrilocali	430	480	400	450	350	400
Case/Ville/Villette	500	600	450	500	400	450

VESCOVATO	0 - 10 Anni		10 - 20 Anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	300	350	280	320	250	300
Trilocali	400	450	350	400	300	350
Quadrilocali	430	480	400	450	350	400
Case/Ville/Villette	500	600	450	500	400	450

CASTELVERDE	0 - 10 Anni		10 - 20 Anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
Bilocali	300	350	280	320	250	300
Trilocali	400	450	350	400	300	350
Quadrilocali	430	480	400	450	350	400
Case/Ville/Villette	500	600	450	500	400	450

valori espressi in euro/mq

CIRCONDARIO DI CREMONA (compravendita)

ZONA	Da ristrutturare		1970-1984		1985-1999	
	min	max	min	max	min	max
BONEMERSE	350,00	450,00	500,00	550,00	650,00	800,00
BOSCO EX PARMIGIANO	300,00	400,00	450,00	550,00	600,00	800,00
CASANOVA DEL MORBASCO	300,00	400,00	450,00	550,00	650,00	800,00
CASTELVERDE	350,00	450,00	500,00	600,00	650,00	750,00
COSTA SANT'ABRAMO	300,00	350,00	400,00	500,00	550,00	700,00
DOSIMO	300,00	350,00	400,00	500,00	550,00	650,00
GADESCO PIEVE DELMONA	300,00	350,00	450,00	550,00	600,00	700,00
MALAGNINO	300,00	400,00	450,00	550,00	600,00	750,00
PERSICHELLO	350,00	450,00	500,00	600,00	650,00	800,00
POZZAGLIO / CORTE DE FRATI	300,00	350,00	350,00	450,00	550,00	700,00
SAN MARINO	350,00	450,00	500,00	550,00	600,00	750,00
SESTO CREMONESE	250,00	300,00	400,00	500,00	550,00	650,00
SOSPIRO	250,00	300,00	350,00	450,00	500,00	600,00
VESCOVATO	250,00	300,00	350,00	450,00	500,00	600,00

valori espressi in euro/mq



2000-2014		2015-2021		AUTORIMESSA (valori espressi a corpo)		NEGOZI	
min	max	min	max	min	max	min	max
900,00	1.100,00	1.400,00	1.450,00	8.000,00	12.000,00	400,00	1.400,00
900,00	1.100,00	1.400,00	1.450,00	8.000,00	12.000,00	350,00	1.200,00
900,00	1.100,00	1.400,00	1.450,00	9.000,00	13.000,00	250,00	1.200,00
850,00	1.100,00	1.400,00	1.500,00	8.000,00	13.000,00	400,00	1.400,00
800,00	1.050,00	1.300,00	1.400,00	8.000,00	10.000,00	350,00	1.200,00
700,00	800,00	1.100,00	1.200,00	7.000,00	9.000,00	200,00	1.200,00
800,00	950,00	1.200,00	1.300,00	7.000,00	9.000,00	400,00	1.100,00
900,00	1.100,00	1.400,00	1.450,00	8.000,00	12.000,00	400,00	1.450,00
900,00	1.100,00	1.400,00	1.450,00	9.000,00	13.000,00	350,00	1.450,00
800,00	950,00	1.200,00	1.300,00	6.000,00	10.000,00	200,00	1.100,00
900,00	1.100,00	1.400,00	1.450,00	8.000,00	13.000,00	400,00	1.450,00
700,00	800,00	1.100,00	1.200,00	6.000,00	10.000,00	300,00	1.200,00
700,00	800,00	900,00	1.200,00	6.000,00	10.000,00	200,00	1.100,00
700,00	800,00	900,00	1.200,00	6.000,00	10.000,00	250,00	1.100,00



CREMA (compravendita)

ZONA	Da ristrutturare		1970-1984		1985-1999	
	min	max	min	max	min	max
CENTRO STORICO TRA LE MURA, VIA MAZZINI, VIA XX SETTEMBRE, VIA INTERNE DEL CENTRO STORICO	1000	1200	1200	1500	1500	1800
ZONA ESTERNA ALLE MURA	750	1000	1050	1250	1300	1500
ZONA BOSCO	650	650	550	650	800	1100
CREMA NUOVA	600	600	500	600	800	1100
SAN CARLO	600	600	500	600	800	1100
CASTELNUOVO	600	600	500	600	800	1100
SAN BERNARDINO	450	550	550	700	750	1050
SANTA MARIA	600	600	500	600	750	1050
SANTO STEFANO	500	550	400	550	700	1000
SABBIONI	600	600	500	600	800	1100
OMBRIANO	600	600	500	600	800	1100

CIRCONDARIO DI CREMA (compravendita)

ZONA	Da ristrutturare		1970-1984		1985-1999	
	min	max	min	max	min	max
MADIGNANO	350	500	600	700	700	900
SERGNANO	350	400	500	600	600	800
OFFANENGO	350	550	600	750	750	900
ROMANENGO	300	450	550	600	600	850
CREMOSANO	300	450	450	550	600	850
TRESCORE CREMASCO	300	450	450	550	600	800
CASALETTO VAPRIO	300	450	450	550	550	750
CHIEVE	300	450	450	550	600	800
BAGNOLO CREMASCO	300	550	650	750	750	900
VAIANO CREMASCO	300	500	600	700	700	900
DOVERA	300	450	450	600	600	800
IZANO	300	450	450	600	600	800
CAPERGNANICA	300	550	550	700	700	900
RIPALTA CREMASCA	350	550	600	750	750	950
CAMPAGNOLA CREMASCA	300	550	550	750	750	950
OMBRIANO	600	600	500	600	800	1100

valori espressi in euro/mq

2000-2014		2015-2021		AUTORIMESSA (valori espressi a corpo)		NEGOZI NUOVI	
min	max	min	max	min	max	min	max
1900	2400	2500	3000	22000	28000	4500	6500
1600	1800	2000	2500	14000	18000	1900	2500
1200	1400	1800	2000	12000	16000	1500	1800
1200	1350	1700	2000	12000	16000	1600	1900
1200	1350	1800	2000	12000	16000	1500	1800
1200	1350	1800	2000	12000	16000	1500	1800
1150	1250	1600	2000	12000	16000	1500	1800
1150	1250	1600	1900	12000	16000	1400	1700
1100	1200	1400	1800	11000	14000	1300	1600
1200	1350	1600	2000	12000	16000	1400	1700
1200	1350	1600	2000	12000	16000	1400	1700

2000-2014		2015-2021		AUTORIMESSA (valori espressi a corpo)		NEGOZI NUOVI	
min	max	min	max	min	max	min	max
900	1050	1250	1550	8000	13000	1300	1500
850	950	1200	1350	8000	12000	1200	1350
1000	1200	1350	1650	9000	13000	1300	1600
800	950	1150	1250	8000	12000	1150	1300
900	1050	1250	1450	8000	12000	1250	1400
900	1000	1150	1350	8000	12000	1150	1350
800	900	1150	1350	8000	12000	1150	1350
900	1100	1200	1350	8000	12000	1150	1300
1000	1050	1200	1600	9000	13000	1350	1600
900	1000	1300	1450	8000	12000	1250	1550
900	1050	1150	1350	8000	12000	1150	1350
1000	1200	1350	1450	8000	12000	1250	1500
1000	1200	1400	1550	8000	12000	1350	1500
1000	1200	1400	1550	8000	12000	1350	1600
1000	1200	1400	1550	8000	12000	1250	1500
1200	1350	1600	2000	12000	16000	1400	1700

CASALMAGGIORE (compravendita)

COMUNE	Da ristrutturare		1970-1984		1985-1999	
	min	max	min	max	min	max
CENTRO	250	400	400	650	650	1000
PERIFERIA	200	350	350	500	500	800

PIADENA (compravendita)

COMUNE	Da ristrutturare		1970-1984		1985-1999	
	min	max	min	max	min	max
PIADENA	30	200	250	500	500	700

CASALBUTTANO, CASTELLEONE, SONCINO, SORESINA (compravendita)

COMUNE	Da ristrutturare		1970-1984		1985-1999	
	min	max	min	max	min	max
CASALBUTTANO	400	500	500	600	600	700
CASTELLEONE	300	500	750	900	1100	1300
SONCINO	300	450	650	800	850	950
SORESINA	200	350	350	500	500	800

PIZZIGHETTONE (compravendita)

COMUNE	Da ristrutturare		1970-1984		1985-1999	
	min	max	min	max	min	max
PIZZIGHETTONE	300	400	400	600	700	900

valori espressi in euro/mq



2000-2014		2015-2021		AUTORIMESSA (valori espressi a corpo)		NEGOZI	
min	max	min	max	min	max	min	max
1000	1600	1650	1900	7500	15000	450	1300
350	500	200	350	7500	13000	400	1000

2000-2014		2015-2021		AUTORIMESSA (valori espressi a corpo)		NEGOZI	
min	max	min	max	min	max	min	max
650	850	900	1500	5000	11000	300	1000

rendita)

2000-2014		2015-2021		AUTORIMESSA (valori espressi a corpo)		NEGOZI	
min	max	min	max	min	max	min	max
800	900	1000	1300	5000	10000	900	1250
1600	1750	1800	2000	10000	17000	1000	1500
1000	1300	1400	1800	10000	18000	900	1100
1000	1200	1500	2000	10000	17000	1000	1500

2000-2014		2015-2021		AUTORIMESSA (valori espressi a corpo)		NEGOZI	
min	max	min	max	min	max	min	max
1000	1300	1400	1800	6000	12000	600	1000

**I VANTAGGI DI ESSERE SOCIO CONFCOMMERCIO
CONSULENZA, AGEVOLAZIONI e FORMAZIONE
in un'unica Tessera Associativa!**

LOCAZIONI CIVILI NEL CREMONESE E CASALASCO

PIADENA	0-10 anni		10-20 anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
BILOCALI	270/300	300/350	250	300/320	200/300	250/300
TRILOCALI	350/400	400/440	330/380	350/400	250/350	330/370
QUADRILOCALI	400/450	-	400/450	-	300/400	-
CASE/VILLE/VILLETTE	400/600	-	400/600	-	350/500	-

CASALMAGGIORE	0-10 anni		10-20 anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
BILOCALI	300	350/400	300	350	280/300	320/350
TRILOCALI	400	450/500	350	450	350	400
QUADRILOCALI	450/480	550	400	500	350/400	450
CASE/VILLE/VILLETTE	550	600/700	450	550	400	450

CASTELLEONE	0-10 anni		10-20 anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
BILOCALI	320	420	300	400	250	320
TRILOCALI	370	470	350	400	350	350
QUADRILOCALI	420	520	380	470	330	410
CASE/VILLE/VILLETTE	500	650	450	600	400	470

PIZZIGHETTONE	0-10 anni		10-20 anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
BILOCALI	300	380	280	350	250	300
TRILOCALI	300	400	350	400	300	400
QUADRILOCALI	450	600	450	600	400	500
CASE/VILLE/VILLETTE	500	800	450	600	400	500

SONCINO	0-10 anni		10-20 anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
BILOCALI	350	400	300	350	250	300
TRILOCALI	400	450	350	400	300	350
QUADRILOCALI	500	600	400	450	350	400
CASE/VILLE/VILLETTE	600	800	500	600	400	500

SORESINA	0-10 anni		10-20 anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
BILOCALI	350	400	300	350	250	300
TRILOCALI	400	450	350	400	320	350
QUADRILOCALI	450	500	400	450	330	380
CASE/VILLE/VILLETTE	500	600	400	450	-	-

LOCAZIONI CIVILI CREMA

CREMA	0-10 anni		10-20 anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
BILOCALI	400/450	450/500	350/400	400/470	330/380	370/420
TRILOCALI	500/550	500/650	450/500	450/600	400/450	450/550
QUADRILOCALI	600/800	700/1000	550/750	650/900	550/650	600/750
CASE/VILLE/VILLETTE	750/900	800/1200	700/850	750/1000	650/850	700/900

Categorie catastali

IMMOBILI CATEGORIA A

- A/1 abitazioni di tipo signorile
- A/2 abitazioni di tipo civile
- A/3 abitazioni di tipo economico
- A/4 abitazioni di tipo popolare
- A/5 abitazioni di tipo ultrapopolare
- A/6 abitazioni di tipo rurale
- A/7 abitazioni in villini
- A/8 abitazioni in ville
- A/9 castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici
- A/10 uffici e studi privati
- A/11 abitazioni e alloggi tipici dei luoghi

IMMOBILI CATEGORIA B

- B/1 collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme
- B/2 case di cura e ospedali (senza fini di lucro)
- B/3 prigioni e riformatori
- B/4 uffici pubblici
- B/5 scuole e laboratori scientifici
- B/6 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie
- B/7 cappelle e oratori
- B/8 magazzini sotterranei per depositi di derrate

IMMOBILI CATEGORIA C

- C/1 negozi e botteghe
- C/2 magazzini e locali di deposito
- C/3 laboratori per arti e mestieri
- C/4 fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fini di lucro) C/5 stabilimenti balneari e di acque curative C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
- C/7 tettoie chiuse o coperte

IMMOBILI CATEGORIA D

- D/1 opifici
- D/2 alberghi e pensioni
- D/3 teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili
- D/4 case di cura ed ospedali
- D/5 istituti di credito, cambio ed assicurazione
- D/6 fabbricati e locali per esercizi sportivi
- D/7 fabbricati costruiti e adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D/8 fabbricati costruiti ed adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D/9 edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi al suolo, ponti privati soggetti a pedaggio

Obbligo di registrazione del Preliminare di Compravendita

La registrazione delle scritture private non autenticate di natura negoziale presso l'Agenzia delle Entrate è postulato dall'articolo 10 del D.P.R. n. 131 del 26/04/1986. Inoltre la Legge n. 296 del 27/12/2006 - cd Finanziaria 2007 - agli art. 1 commi da 46 a 49, precisa che i mediatori hanno l'obbligo di procedere alla registrazione di tutte le scritture stipulate in seguito alla loro attività e investe gli stessi della solidarietà con i contraenti, anche a proprie spese, salvo il diritto al rimborso da parte dei contraenti stessi.

A partire dal **30 agosto 2020**, per poter registrare il preliminare di compravendita di un immobile è necessario il **pagamento del modello F24**, e la compilazione del modello 69, tramite i quali è possibile validare il contratto presso l'Agenzia delle Entrate.

Nel modello **F24** ordinario dovranno essere immessi, i seguenti **nuovi codici tributo**,

- **1550: codice tributo per l'imposta di registro**, che sostituisce i codici tributo previsti dall'F23 e marcati con le sigle 104T, 105T e 109T
- **1551: codice tributo per la sanzione sull'imposta di registro (ravvedimento)**
- **1552: codice tributo per l'imposta di bollo**. A differenza di quanto accadeva per il modello F23, dove si poteva versare solo l'imposta di registro, il modello F24 consente il **pagamento diretto delle marche da bollo**. Non occorre più applicare fisicamente sul contratto le marche da bollo, ma è sufficiente assolvere all'onere tramite quelle digitali rappresentate dal codice
- **1553: codice tributo per la sanzione sull'imposta di bollo (ravvedimento)**

- **1554: codice tributo per per gli interessi**

I campi che vengono compilati nel modello **F24** sono i seguenti:

Imposta fissa di registro + imposta su caparra o acconto prezzo sul versamento per l'acquisto di fabbricati e/o (quota variabile)	codice 1550
fissa pari ad Euro 200,00 I+ 0,50	

La quota variabile dello 0,5% delle somme versate sarà poi detratto dalle imposte di registro da pagare in fase di rogito

Il "sistema" genererà automaticamente **3 copie**, che l'acquirente dell'immobile firmerà. Una volta pagato l'importo dovuto, una copia va presentata, assieme al **modello 69** debitamente compilato, all'Agenzia delle Entrate per la registrazione del preliminare.

Sanzioni per tardiva registrazione

Se il contratto preliminare di compravendita non viene registrato entro i termini imposti dalla normativa vigente, si va incontro a sanzioni il cui ammontare è variabile in base all'entità del ritardo. Se la registrazione avviene **entro 90 giorni**, la sanzione sarà pari al 15% dell'ammontare dovuto. La percentuale sale al 24% se, invece, la registrazione avviene entro un anno dalla scadenza.

Le sanzioni saranno più salate nel caso in cui il documento stipulato **non venga registrato affatto**: la somma può variare **dal 120% al 240%** dell'imposta dovuta.

Preliminare con futuro atto soggetto a registro

con solo caparra	€ 200,00 fisso + 0,50% su caparra
con solo acconto prezzo	€ 200,00 fisso + 3% su acconto
con caparra e acconto prezzi distinti	€ 200,00 fisso + 0,50% su cap. + 3% acconto
con caparra/acconto prezzi unici	€ 200,00 fisso + 3% sull'importo

Preliminare con futuro atto soggetto ad IVA

con solo caparra	€ 200,00 fisso + 0,50% su caparra
con solo acconto prezzo	€ 200,00 fisso
con caparra e acconto prezzi distinti	€ 200,00 fisso + 0,50% su cap.

La trascrizione dei contratti preliminari e la responsabilità del Notaio

La trascrizione del contratto di compravendita è **un atto facoltativo che serve a garantire l'acquirente da eventuali frodi** del venditore, qualora questi venda lo stesso immobile ad altre persone. Inoltre serve a difenderlo nel caso in cui dopo la firma del compromesso eventuali **terzi avanzino pretese sull'immobile** o possano dar via a se-

questri, pignoramenti, iscrizione di ipoteche. La trascrizione deve avvenire davanti a un notaio, che generalmente è lo stesso che si occupa anche della registrazione dello stesso.

Secondo la sentenza della Cassazione n 12482 del 18 maggio dovere del Notaio è comunicare al cliente che, come previsto dalla legge, la trascrizione del compromesso ha una validità temporale di **solì tre anni**, passati i quali l'immobile torna in balia di possibili azioni messe in atto dal venditore o da terzi. Un dovere che si inquadra all'interno di quello che è conosciuto come **"dovere di consiglio"** gravante sul notaio, che obbliga quest'ultimo di illustrare al cliente le questioni tecniche di cui il cliente non si rende conto o non può rendersi conto.

La trascrizione è obbligatoria per i **contratti preliminari** redatti con atto pubblico o scrittura privata autenticata, ex art. **2645-bis c.c.**, con effetti prenotativi destinati a cessare o a considerarsi come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione del preliminare non sia eseguita la trascrizione del definitivo.

Nel caso in cui non si rediga il contratto preliminare con tali formalità, la trascrizione è meramente facoltativa.

Funzione ed effetti della trascrizione

Lo scopo non è solo quello **notiziale**, ma anche quello **dichiarativo**: il compimento dell'atto, tramite la trascrizione, è infatti reso opponibile a tutti coloro che dovessero acquistare il bene dallo stesso dante causa, dirimendo così il conflitto tra più eventuali aventi causa.

Funzione della trascrizione è quella di attuare una forma di pubblicità, avente **natura dichiarativa e non costitutiva**, a tutela della

circolazione dei beni e della buona fede e dei diritti dei terzi *"per assicurare la priorità del diritto effettivamente trasmesso ed acquisito"*.

Principale effetto della trascrizione è, quindi, quello di **risolvere i "conflitti tra più acquirenti dello stesso diritto"** dal medesimo dante causa" (Cass. n. 6152/1996).

In assenza di trascrizione il promissario acquirente, prima della stipula del contratto definitivo, potrebbe vedere il bene venduto ad altro soggetto, senza aver alcun titolo contro quest'ultimo. Egli si troverebbe invece costretto a ricorrere a un'azione giudiziale per tentare di tutelare i propri diritti nei confronti del promittente alienante proponendo un'apposita azione giudiziale dalla quale, oltretutto, non potrebbe ottenere altro che il risarcimento degli eventuali danni subiti.

L'art. 2644 c.c. provvede a fissare il principio fondamentale della **priorità della trascrizione**, in base al quale chi trascrive per primo l'atto ha la preferenza rispetto ai diritti degli altri aventi causa.

Il principio della continuità

La trascrizione operata contro il dante causa del bene immobile non ha effetto se, a sua volta, il diritto dello stesso non risulta da un precedente atto trascritto a suo favore

La trascrizione avviene tramite deposito di apposita istanza in doppio originale, **la c.d. nota di trascrizione**, e di copia del titolo, allo scopo di rendere opponibile nei confronti dei terzi l'atto trascritto, presso la **Conservatoria**

dei registri immobiliari nella cui circoscrizione i beni sono situati.

Contratto per immobile in costruzione

Anche per quanto concerne i contratti di compravendita degli immobili "nuovi" importanti novità: da quest'anno "Il Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza", **D. Lgs. 14/2019 del 12/01/19** che ha riformato la normativa in merito al fallimento, ha introdotto, a partire dalla data del **16/03/2019**, per i contratti con oggetto il trasferimento di edifici o di loro parti non ancora ultimate, per le quali non è possibile rilasciare il certificato di agibilità, l'obbligatorietà di stipula per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da un notaio. Tale norma è imperativa, perciò la sua violazione comporta la nullità del contratto stesso. Il preliminare sottoscritto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, è soggetto a trascrizione, che come tale è una vera e propria prenotazione dell'acquisto dell'immobile che viene reso legalmente valido verso chiunque e il venditore, da quel momento in avanti non potrà vendere l'immobile a terzi né concedere ipoteca, né subire da eventuali creditori un pignoramento. Pertanto, grazie all'effetto prenotativo previsto dall'art. 2645-bis c.c., qualunque evento che riguardi il venditore successivamente alla trascrizione del preliminare notarile è irrilevante per l'acquirente, in quanto dal momento della trascrizione del contratto preliminare, l'immobile è "riservato" in via esclusiva proprio al futuro acquirente.





CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
CREMONA

Riparte il terziario, riparte la provincia di Cremona. Ripartiamo insieme

Giovanni
Ristoratore



Cesare
Albergatore



Andrea
**Logistica
e trasporti**



Stefania
**Marketing
e comunicazione**



Federica
Negoziante



Luisa
**Servizi
professionali**



Maria
**Servizi alla
persona**



I principali servizi che offriamo a tutte le imprese associate

Assistenza Bandi
Credito e finanziamenti con Ascomfidi
Formazione finanziata
Paghe e supporto normativo
Supporto sindacale
Contabilità e assistenza fiscale
Manuali DVR e HACCP
Sportello impresa
Convenzioni (es. sconto SIAE)

Seguici su:

f [confcommerciocr](#)

ig [confcommercio_crema](#)

in [confcommerciocremona](#)



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA
CREMONA

CONFCOMMERCIO CREMONA - www.confcommerciocremona.it - cremona@confcommercio.it

CREMONA
via Manzoni, 2
0372 567611

CREMA
p.za Istria e Dalmazia, 20
0373 399988

CASALMAGGIORE
via Favagrossa, 14
0375 203721