

CREMONA



F.I.M.A.A.



CONFCOMMERCIO

IMPRESE PER L'ITALIA

PROVINCIA DI CREMONA

Fimaa Confcommercio Provincia di Cremona

RILEVAZIONE PREZZI 2023

Compravendite e affitti
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 colaterali, 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

Focus Mercato Immobiliare

Come di consueto, è giunto il momento di tirare le somme del 2023 e l'occasione migliore è quella della pubblicazione della rilevazione prezzi degli immobili di Cremona e provincia, curata dagli agenti immobiliari di Fimaa Confcommercio Cremona.

Partiamo dal mercato, dicendo subito che l'anno che si è appena concluso è andato bene.

A livello nazionale, rispetto al 2022, dovremmo avere un calo di circa il 15% (i dati ufficiali non sono ancora stati pubblicati), ma dobbiamo pur tener conto che arriviamo da due anni record con un 2021 da 750.000 abitazioni compravendute ed un 2022 con addirittura 780.000.

Nella seconda metà del 2022 avevamo già assistito ad un rallentamento e, nell'anno appena trascorso, altri elementi hanno influenzato negativamente l'andamento del mercato.

Non hanno certo giovato i tassi sui mutui quasi raddoppiati (riferimento Euribor gennaio 2023/2024), l'inflazione che ha galoppato durante tutto l'anno riducendo la capacità di spesa degli italiani, la guerra in corso, che ha minato sicurezze e tranquillità, la riduzione della possibilità di sfruttare i bonus edilizi ... Eppure il mercato ha retto.

Nonostante il 50% delle compravendite residenziali siano sostenute da mutui, gli italiani hanno scelto comunque il mattone. L'innalzamento delle rate, la riduzione degli importi concessi, una contrazione nell'erogazione di mutui pari a - 40%, non hanno frenato il desiderio di acquisto di un immobile. Per arrivare a concretizzare questo obiettivo, gli italiani sono stati disposti a smobilizzare parte dei loro risparmi ed allungare la durata del mutuo. Ed i prezzi?

Con le compravendite in calo, ma ancora in quantità notevole, una richiesta comunque sostenuta e una scarsa offerta di immobili sul mercato, si è avuto come risultato un aumento dei prezzi di circa l'1,6%.

Per quanto riguarda le locazioni, lo schema è simile a quello delle compravendite, ma senza la zavorra dei tassi dei mutui e, pertanto, i

prezzi sono aumentati di circa l'8%, ma con scarsità di immobili presenti sul mercato ed evidenti difficoltà di trovare casa per i conduttori.

Nel 2024 i tassi di interesse dovrebbero fermare la loro corsa e forse diminuire leggermente e questo dovrebbe dare una boccata di ossigeno al comparto, senza però favorire una ripresa.

Se il trend continuerà sulla rotta intrapresa nella seconda metà dello scorso anno, continuerà la discesa del numero delle compravendite, addirittura subendo un'accelerazione in questa direzione.

Sul fronte quotazioni, complice una maggior lentezza a reagire nella dinamica dei prezzi, questi continueranno a salire tentando di recuperare parte del valore perso con l'inflazione dell'ultimo anno.

Tassi alti e prezzi alti spingeranno ancora la domanda della locazione, con una previsione ancora di crescita dei canoni e sempre poche case da locare, cosa che, nelle grandi città, potrebbe diventare un problema sociale, con un'ampia platea di persone che non riuscirebbero a trovare una sistemazione.

Anche nel 2024, dunque, gli agenti immobiliari avranno un ruolo importante nel mercato. Favorendo ed agevolando gli scambi, favoriranno anche una reattività maggiore del mercato con riallineamenti più veloci dei prezzi, immobili che resteranno meno sul mercato ed acquirenti che riusciranno a soddisfare in minor tempo la loro esigenza di avere una casa. Da ultimo, desidero ringraziare tutti gli agenti immobiliari che hanno contribuito alla realizzazione della Rilevazione Prezzi, i professionisti che hanno collaborato, Confcommercio Cremona, il Direttivo di Fimaa Cremona ed in particolare Lorenzo Brilli, senza il quale questa pubblicazione non esisterebbe.



Luca Arcari
Presidente Fimaa Cremona

Il valore ASSOLUTO di far parte di Fimaa

Fare associazione e sistema per crescere e fare la differenza.

2023/24, l'anno della reputazione e del cambiamento

Il mercato immobiliare, tra contrazione della richiesta e calo del numero delle compravendite, ad oggi si presenta molto turbolento e in continuo cambiamento. A cambiare è anche la categoria degli agenti immobiliari, un coacervo di realtà, nuove o consolidate, tra operatori in franchising, agenzie strutturate e piccole realtà, operatori di un mercato molto frammentato. Il 68% delle agenzie è costituito infatti da ditte individuali; mentre sono poco



meno di 10mila le imprese di società di persone o di capitali su oltre 50mila aziende. Parlare di cultura aziendale è necessario ma anche pensare da imprenditori. Oggi è diventato oneroso avviare un'attività, e far quadrare i conti è davvero diventato impegnativo. Il fatturato medio annuo di un'agenzia strutturata è di 250mila euro, quello delle ditte individuali circa 40 mila euro.

Negli Stati Uniti, per due terzi le compravendite avvengono in ambienti chiusi ancor prima che gli annunci vengano pubblicati sui portali, a difesa del sistema comunitario degli agenti immobiliari. Fare sistema è il valore assoluto. Aumentare la reputazione della categoria deve essere il nostro obiettivo principale, da inculcare nel Consumatore. Il SOGNO di essere "tutti per uno ed uno per tutti", ciascuno con le proprie peculiarità. Fare parte di comunità professionale sarà sempre più necessario per perseguire obiettivi comuni, dividerne i valori, innalzare professionalità e competenze. Perché la vera ricchezza nasce dalla collaborazione, dalle relazioni, dallo scambio e condivisione di informazioni.

Fondamentale deve essere formazione, parte integrante della vita professionale dell'Agente Immobiliare: curiosità e desiderio di migliorare, esplorare settori complementari ed attinenti al nostro, dai corsi tecnici a quelli multidisciplinari, alla cultura digitale, alla crescita come persone. La sfida di oggi è lavorare sull'aspetto relazionale e non su quello tecnico, perché saper interagire con l'altro è fondamentale.

Formazione, in aula o affiancati da un coach personale per affrontare il percorso di crescita costante e continua, come da tempo fanno i manager di successo. Prevederla la spesa al pari della segretaria,

dei portali, dell'affitto, ovvero, un investimento da mettere a budget per crescere come persone, prima ancora che come azienda. Creare il nostro futuro oggi, mettendo in atto le strategie idonee a cambiare il nostro presente e ad influire positivamente sul nostro domani. L'agente immobiliare sarà sempre indispensabile come consulente, ma sarà ancor di più insostituibile nella fase di vendita e post-vendita: vicinanza al cliente per garantire la migliore compravendita possibile. Il mercato è sempre pronto ad accogliere novità a cui guardare con aumentato interesse. Capire il contesto nel quale l'intelligenza artificiale potrà aiutare, pur nella consapevolezza che saper leggere le esigenze delle persone e l'empatia in generale saranno elementi vincenti. Inoltre, dobbiamo crescere nei valori, nell'etica delle relazioni per essere ascoltati e riconosciuti e per essere percepiti come il valore aggiunto nella compravendita immobiliare. Solo la relazione con gli altri ha davvero valore. Senza la relazione Etica con i colleghi, con i professionisti di altri settori (geometri, architetti, notai e costruttori) con i clienti, andremo verso la disintermediazione. Quindi se ci pensiamo bene servirebbe una sorta di rivoluzione. Nella rivoluzione c'è all'interno una fase di azione ed esecuzione e la mamma di tutte le premesse quando si parla di azione ed esecuzione è una sola: la profonda conoscenza, essere padroni della materia. Aggiungo un altro elemento: la speranza, il futuro, che, come ricorda un vecchio adagio, è "l'ultima a morire". Alimentiamo la speranza con l'etica, coraggio, competenza, trasparenza, deontologia, professionalità. Far crescere il consenso nel consumatore per diventare una grande categoria. Perché nessuno al di fuori di noi, potrà crederci più di noi! If you can't do you must! E con questo saluto il Presidente di Fimaa Cremona, Luca Arcari, il suo Gruppo Consigliere, e l'Ascom di Cremona per l'importante contributo e vicinanza alla nostra categoria.

Oscar Caironi

*Presidente Fimaa Bergamo,
Coordinatore Fimaa Lombardia,
Consigliere nazionale Fimaa Italia*

Confcommercio Provincia di Cremona: un anno di crescita e evoluzione.

Per Confcommercio Provincia di Cremona si è chiuso un anno importante. Sono numerose le iniziative che hanno caratterizzato gli ultimi 12 mesi della nostra associazione: un periodo di evoluzione e di sfide vinte grazie ad una forte sinergia con il territorio e gli imprenditori che lo rendono vivo e produttivo.

La ristrutturazione degli uffici, una nuova comunicazione più smart, l'introduzione di servizi ad alto valore tecnologico e il rafforzamento territoriale, sono solo alcune delle iniziative che cito con molto orgoglio e sulle quali abbiamo voluto investire con convinzione.

L'economia territoriale è cambiata: si fanno spazio nuove professioni che richiedono una particolare attenzione per le potenzialità di sviluppo che portano al nostro territorio e all'economia nazionale.

Per questo sono stati creati e rafforzati i gruppi settoriali attraverso i quali rappresentiamo i nostri associati: ai pubblici esercizi, al gruppo giovani, ai commercianti, agli albergatori, ai concessionari e al gruppo FIMAA, si sono affiancati nuovi gruppi che sono il simbolo di questa evoluzione. Penso al gruppo Professionisti che racchiude molte nuove professioni come grafici e web designer, l'ICT con il gruppo innovazione, al gruppo Impresa Cultura, al gruppo Sport e Wellness riservato a società sportive, del benessere e palestre e alla ripartenza del gruppo FNAARC per gli agenti di commercio.

Confcommercio Provincia di Cremona abbraccia tutto il settore terziario ed è in grado di rappresentare le numerose istanze di professionisti di tutti i settori ai quali è in grado di fornire una assistenza e una rappresentanza qualificata e al passo con i tempi.

Associarsi a Confcommercio non è più solo aderire ad una associazione in grado di rappresentare interessi di categoria ma è anche poter fruire di servizi di qualità a prezzi competitivi. Dai bandi alla formazione, passando per servizi di informazione immediata sulle novità legislative sino agli sportelli sicurezza, startup e contabilità. Siamo in grado di mettere a disposizione di chi si associa

numerosi servizi "chiavi in mano" che fanno risparmiare tempo e risorse.

Grazie al lavoro del nostro ufficio bandi, nel corso degli ultimi mesi abbiamo portato sul territorio oltre 6 milioni di euro di finanziamenti a favore di imprese e comuni per favorire sviluppo, promozione e occupazione. Non posso dimenticare gli eventi di networking promossi dai Giovani Imprenditori Confcommercio che hanno permesso a numerosi imprenditori di avvicinarsi all'associazione e diventarne parte integrante.

Alla base del nostro lavoro quotidiano resta la filosofia di sempre: cercare le migliori sinergie per raggiungere con efficacia anche gli obiettivi più ambiziosi, mettendoci a servizio del territorio e di chi lo rende vivo attraverso il proprio lavoro e la propria passione.

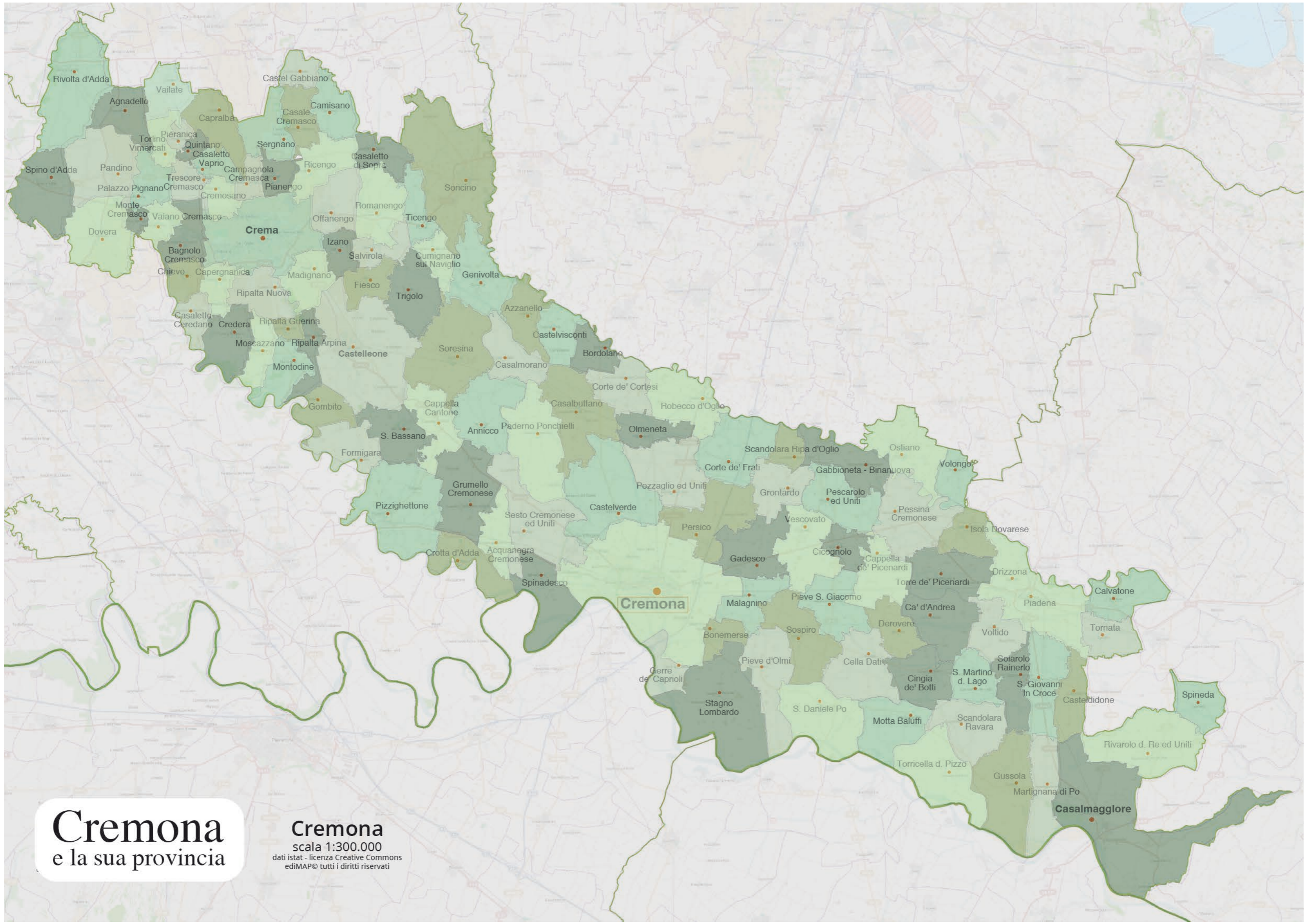
Tra le tante sinergie che rendono Confcommercio la casa di chi lavora con passione non posso che citare quella con FIMAA: un partner fondamentale che ha contribuito in modo significativo alla promozione e alla crescita di Confcommercio nella nostra Provincia.

A tutti voi, un augurio di buon lavoro con l'auspicio che quanto costruito assieme nel corso dell'ultimo anno possa crescere ancora e portare a tutti noi e alle nostre imprese nuova forza e l'entusiasmo per affrontare le sfide che ci attendono.

Andrea Badioni

Presidente Confcommercio Provincia di Cremona





Cremona e la sua provincia

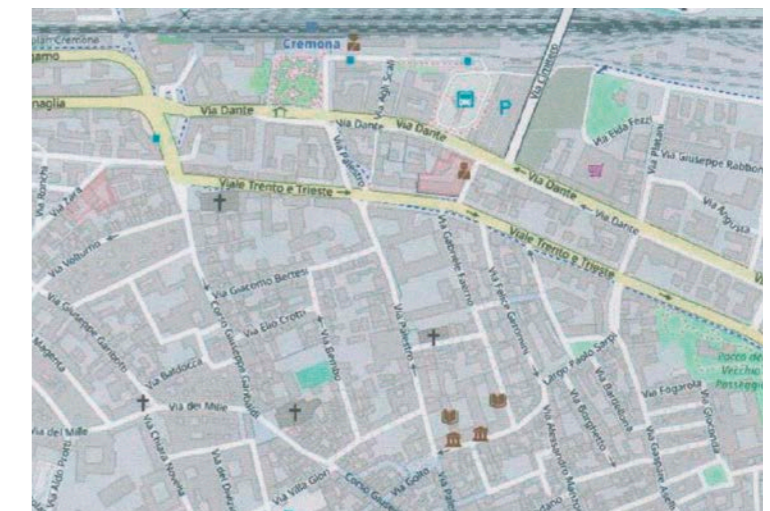
Cremona
scala 1:300.000
dati istat - licenza Creative Commons
ediMAP© tutti i diritti riservati

CREMONA (compravendita)



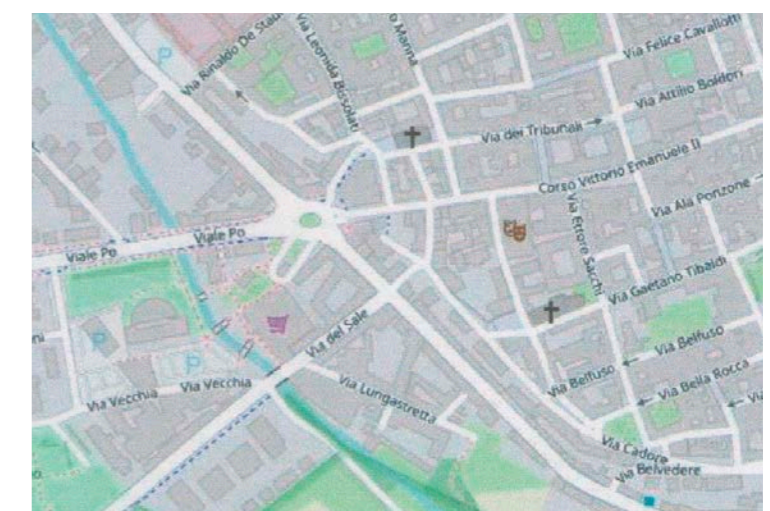
CENTRO STORICO													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
600	700	800	900	1000	1400	1500	2500	2700	3500	25000	50000	900	2900

PORTA MILANO													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
400	500	600	800	900	1100	1200	1700	1800	2500	15000	20000	750	2500



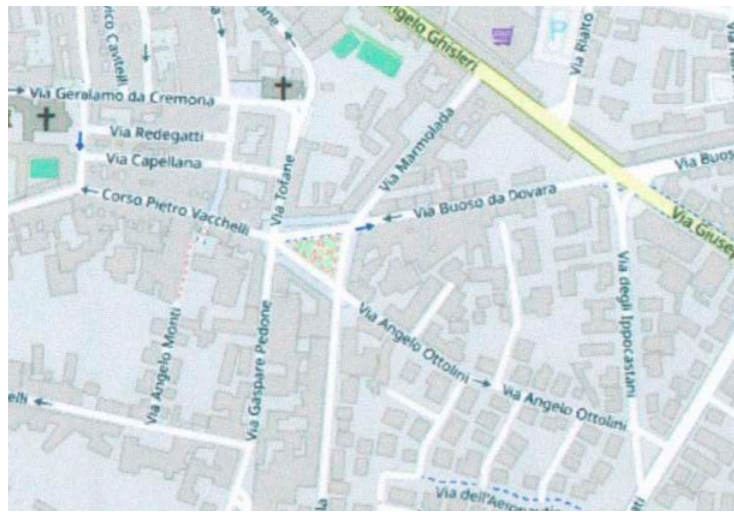
PORTA MOSA													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
400	500	600	800	900	1100	1200	1700	1800	2500	15000	20000	750	2500

PORTA PO													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
400	500	600	800	900	1100	1200	1700	1800	2500	15000	20000	750	2500



valori espressi in euro/mq

CREMONA (compravendita)

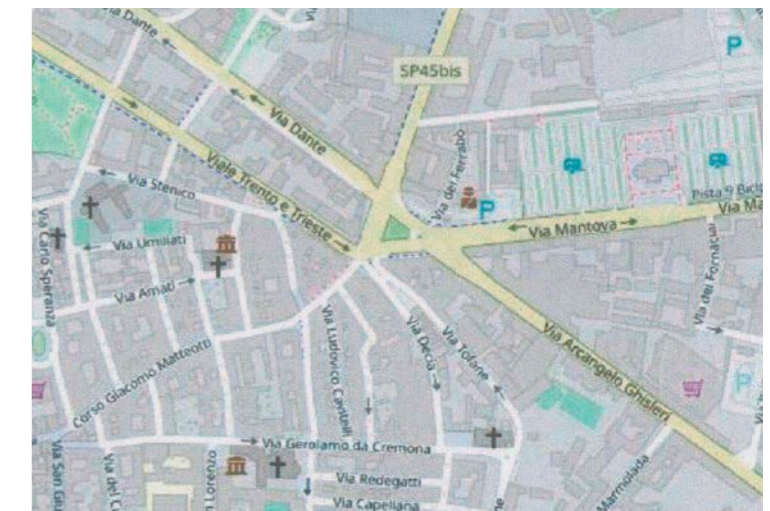


PORTA ROMANA

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
400	500	600	800	900	1100	1200	1700	1800	2500	15000	20000	750	2500

PORTA VENEZIA

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
400	500	600	800	900	1100	1200	1700	1800	2.500	15000	20000	750	2500



ZONA BATTAGLIONE/BAGNARA

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
300	400	400	500	600	800	900	1400	1500	2000	8000	12000	400	1500



ZONA BORGO LORETO

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
300	400	400	500	500	700	800	1400	1500	2100	8000	10000	500	1700



valori espressi in euro/mq

CREMONA (compravendita)

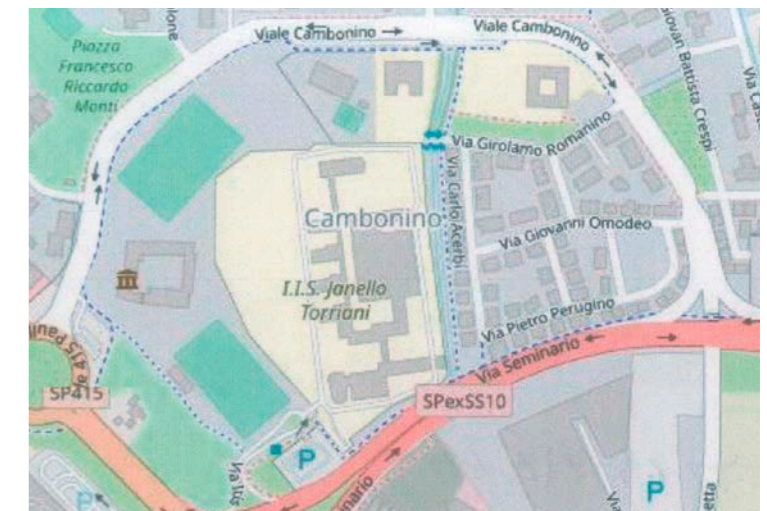


ZONA BOSCHETTO/MIGLIARO

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozi	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
300	400	400	550	600	900	1000	1350	1400	2100	8000	12000	400	1800

ZONA CAMBONINO

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozi	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
300	350	350	400	500	600	700	900	1000	2000	8000	12000	400	1200



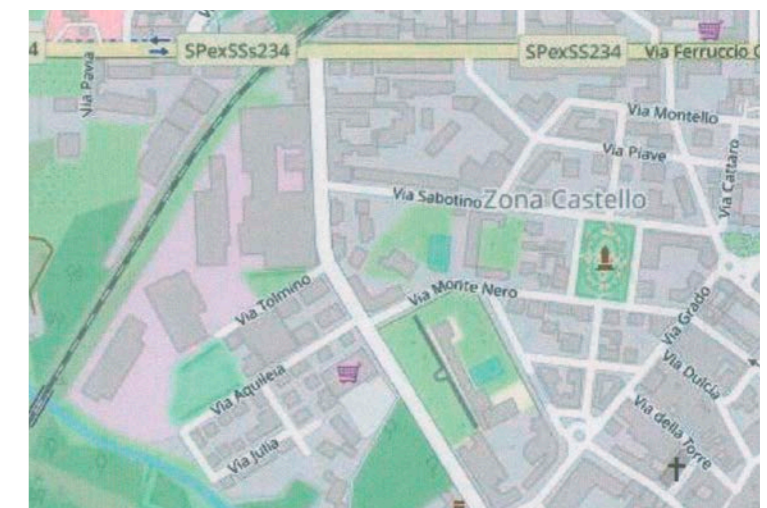
ZONA CASCINETTO

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozi	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
300	400	400	600	700	900	1000	1300	1400	2100	8000	10000	400	1700



ZONA CASTELLO

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozi	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
400	500	600	800	900	1100	1200	1700	1800	2500	15000	20000	750	2500



valori espressi in euro/mq

CREMONA (compravendita)

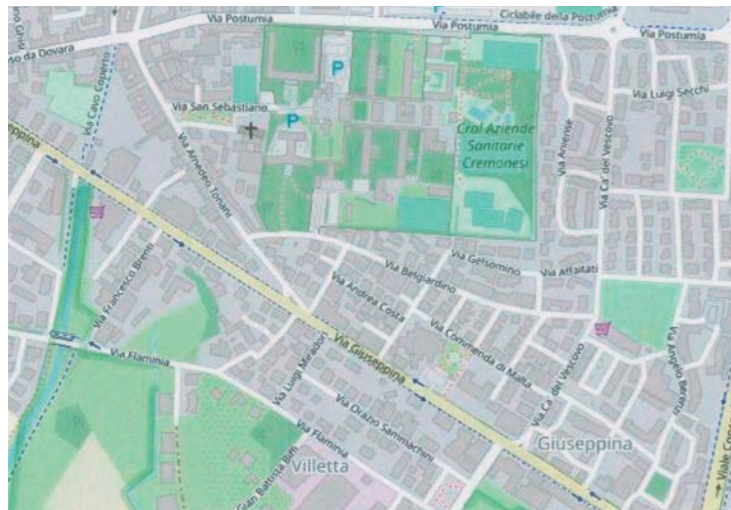


ZONA CAVATIGOZZI

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozi	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
250	300	300	400	500	600	700	1000	1200	2000	8000	10000	600	1500

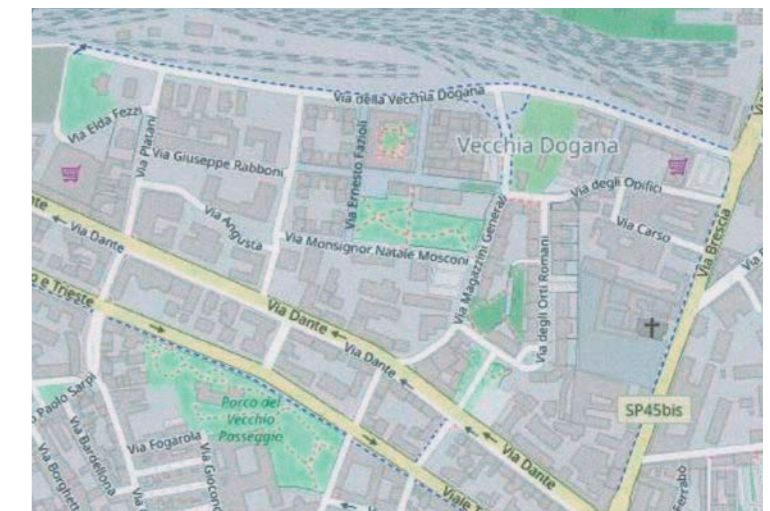
ZONA EX-CONSORZIO

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozi	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
400	500	500	700	800	1100	1200	1500	1800	2500	10000	18000	650	2200



ZONA GIUSEPPINA

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozi	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
300	400	400	600	700	1000	1100	1600	1800	2300	8000	18000	400	2000



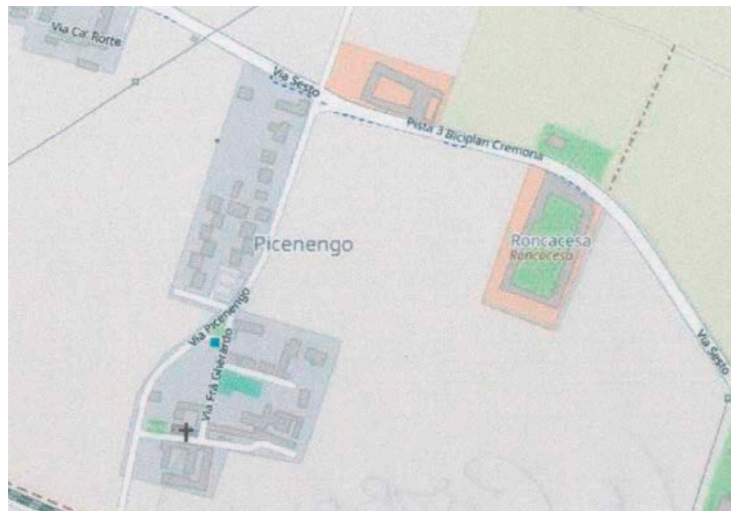
ZONA MARISTELLA

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozi	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
300	400	400	550	600	900	1000	1350	1400	2100	8000	12000	400	1800



valori espressi in euro/mq

CREMONA (compravendita)



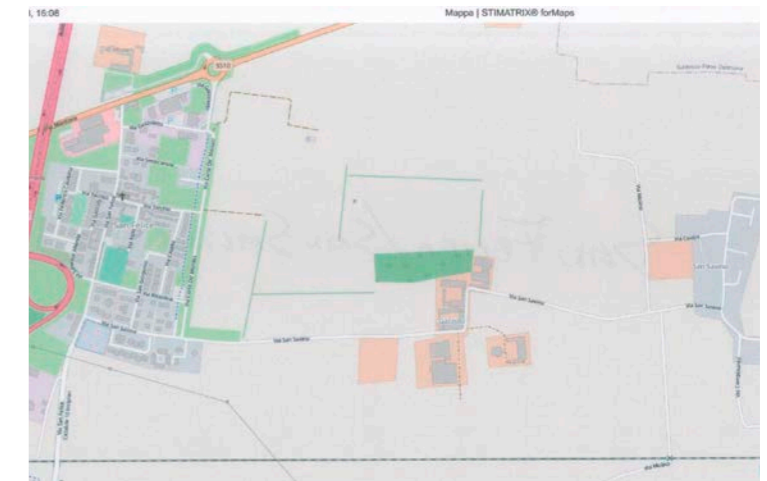
ZONA PICENENGO													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
250	300	300	400	500	600	700	1000	1200	2000	8000	10000	600	1500

ZONA PO													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
300	400	400	600	700	1100	1200	1700	1800	2500	8000	15000	600	2200



ZONA SAN BERNARDO													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
350	450	450	550	600	800	900	1500	1600	2200	10000	15000	650	1800

ZONA SAN FELICE - SAN SAVINO													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
300	400	400	500	600	750	800	1100	1200	1850	7000	12000	400	1500



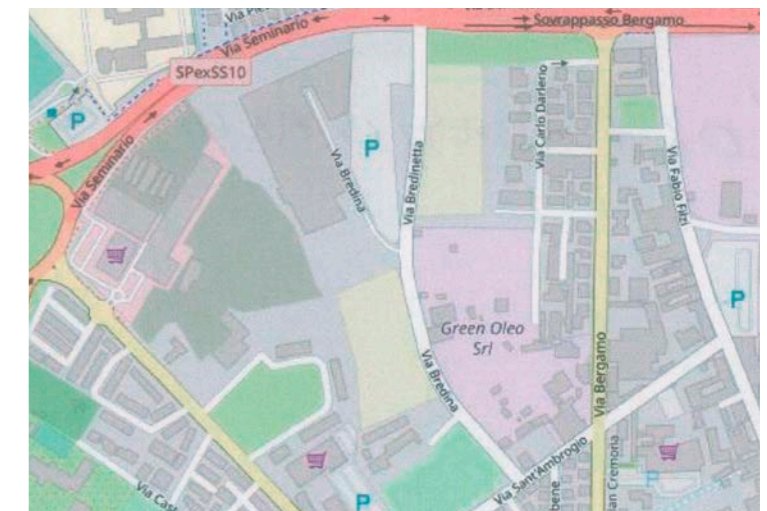
valori espressi in euro/mq

CREMONA (compravendita)



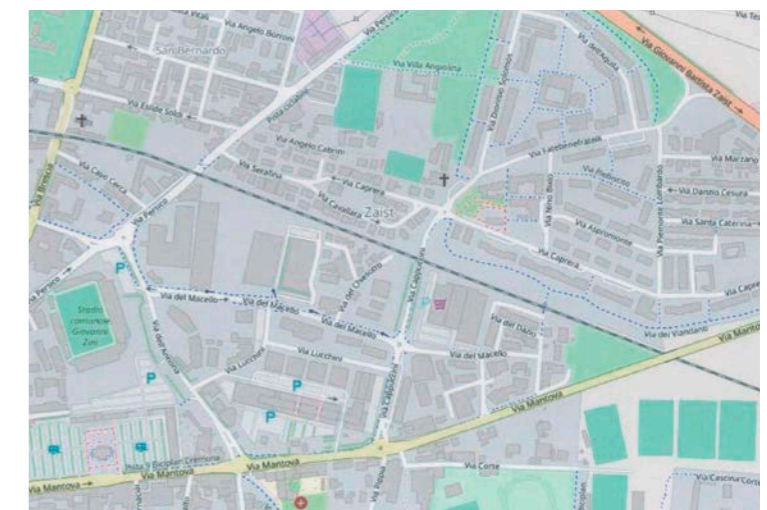
ZONA SANT'AMBROGIO													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
400	500	500	700	800	1100	1200	1500	1800	2500	8000	15000	650	2200

ZONA SEMINARIO													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
300	400	400	600	700	850	950	1250	1400	2200	8000	12000	600	1700



ZONA VIA CASTELLEONE													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
300	400	400	600	700	850	950	1250	1400	2200	8000	12000	600	1700

ZONA ZAIST													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
300	400	400	550	600	800	900	1250	1500	2200	10000	12000	500	1800



valori espressi in euro/mq

CIRCONDARIO DI CREMONA (compravendita)

ZONA	Da ristrutturare		1970-1984		1985-2000		2001-2015		2016-2023		AUTORIMESSE (valori espressi a corpo)		NEGOZI	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
BONEMERSE	300	400	400	500	550	750	850	1.00	1300	2000	7000	12000	400	1200
BOSCO EX PARMIGIANO	300	400	400	500	550	750	850	1.00	1300	2000	7000	12000	400	1200
CASANOVA DEL MORBASCO	300	400	400	500	550	750	850	1.00	1300	2000	7000	12000	400	1200
CASTELVERDE	300	400	400	600	600	800	900	1.00	1300	2000	8000	13000	350	1500
COSTA SANT'ABRAMO	300	400	400	500	550	750	850	1.00	1300	2000	7000	12000	400	1200
DOSIMO	300	400	400	500	500	600	700	900	1200	2000	7000	12000	400	1400
GADESCO PIEVE DELMONA	300	400	400	500	500	600	700	900	1200	2000	7000	12000	400	1400
MALAGNINO	300	400	400	500	550	750	850	1.00	1300	2000	7000	12000	400	1200
PERSICHELLO	300	400	400	500	550	750	850	1.00	1300	2000	7000	12000	400	1200
POZZAGLIO / CORTE DE' FRATI	300	400	400	500	500	600	700	900	1200	2000	7000	12000	400	1400
SAN MARINO	300	400	400	500	550	750	850	1.00	1300	2000	7000	12000	400	1200
SESTO CREMONESE	300	400	400	500	500	600	700	900	1200	2000	7000	12000	400	1400
SOSPIRO	300	400	400	500	500	600	700	900	1200	2000	7000	12000	400	1400
VESCOVATO	300	400	400	500	500	600	700	900	1200	2000	7000	12000	400	1400

valori espressi in euro/mq

L'IMPORTANZA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Uno degli aspetti che più influisce sulla regolarità degli atti notarili, spesso sottovalutato, è sicuramente la **conformità urbanistica**. La Legge attualmente in vigore, prescrive che, pena nullità dell'atto, il venditore attesti in atto quali licenze, sanatorie, concessioni, autorizzazioni e permessi in genere hanno autorizzato i lavori all'immobile.

Per questo motivo, quando si desidera vendere un immobile sarà opportuno effettuare delle ricerche specifiche presso gli uffici tecnici dei Comuni dov'è ubicato l'immobile, ed estrarre la documentazione necessaria (titoli autorizzativi e relativi allegati).

La **conformità urbanistica** è la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile, ciò che effettivamente è edificato, e i provvedimenti che ne hanno autorizzato la costruzione e le successive modifiche. Nella documentazione da verificare, andranno inseriti quei titoli che hanno regolarizzato in tutto o in parte l'edificio dopo l'esecuzione dei lavori, le sanatoria e le regolarizzazioni ottenute per mezzo dei condoni.

Questo tipo di verifiche, se fatte nella maniera corretta, sono molto complesse e necessitano di precisi rilievi sull'immobile ed il confronto di questi con i relativi elaborati grafici. È pertanto sconsigliato il fai-da-te ed è necessario affidarsi ad un professionista del settore.

Al termine di queste verifiche, se emergessero delle difformità, si renderà necessario regolarizzarle prima dell'atto notarile.

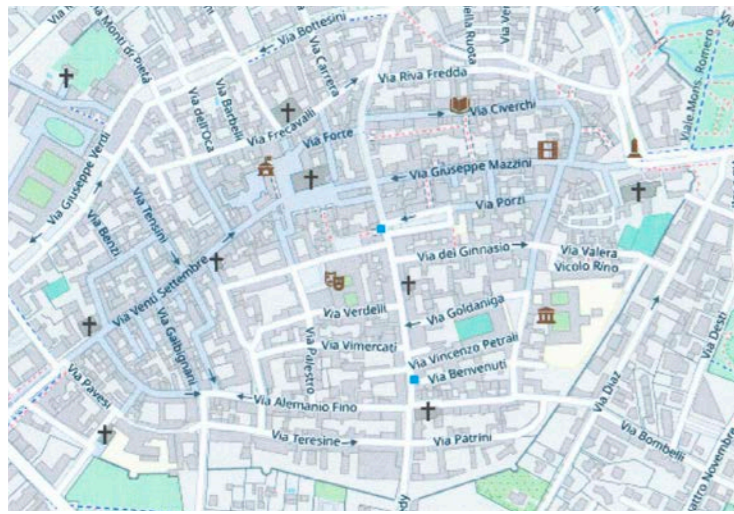
La **conformità catastale** riguarda invece la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e la sua planimetria depositata al Catasto, oltre alla rispondenza dei dati catastali. Da luglio 2010 è diventata obbligatoria, pena nullità dell'atto e, particolare non di poco conto, non sanabile successivamente all'atto.

Si tratta di una norma principalmente di natura fiscale, che ha lo scopo di avere planimetria e dati aggiornati aderenti alla realtà, con la conseguenza di avere una rendita catastale corretta e quest'ultima è l'elemento essenziale per determinare la base imponibile sulla quale calcolare le imposte.

Erroneamente, molte persone credono che queste verifiche competano al notaio e che sarà lui a garantire validità e solidità dell'atto e purtroppo sbagliano.

Il Notaio, anche volendo, non ha la competenza tecnica specifica per eseguire queste verifiche sui documenti e con dei sopralluoghi all'immobile. Questi si limita infatti a far applicare la Legge dando la corretta forma all'atto, facendo dichiarare al venditore le conformità, e quindi a quest'ultimo resteranno in capo le responsabilità anche dopo l'atto notarile.

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 - 2023		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
1200	1300	1300	1500	1600	1900	1900	2500	2500	3500	15000	25000	4500	6500

ZONA ESTERNA ALLE MURA

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
900	1100	1100	1300	1400	1600	1500	1900	2000	2500	13000	18000	1900	2500

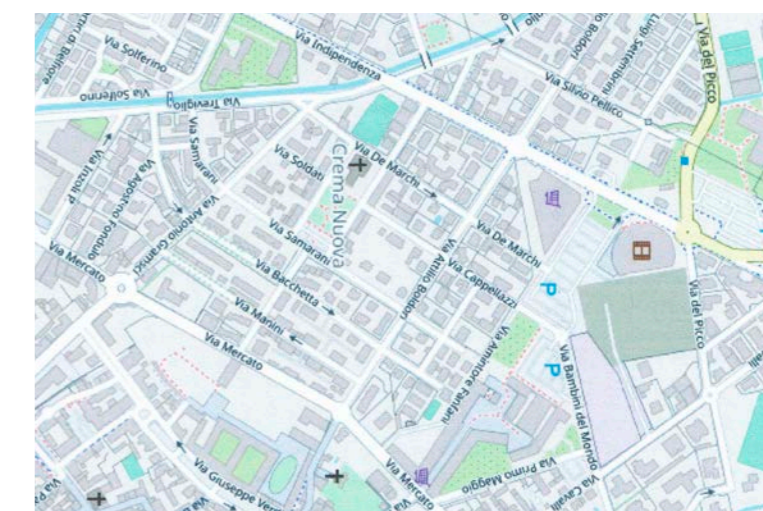
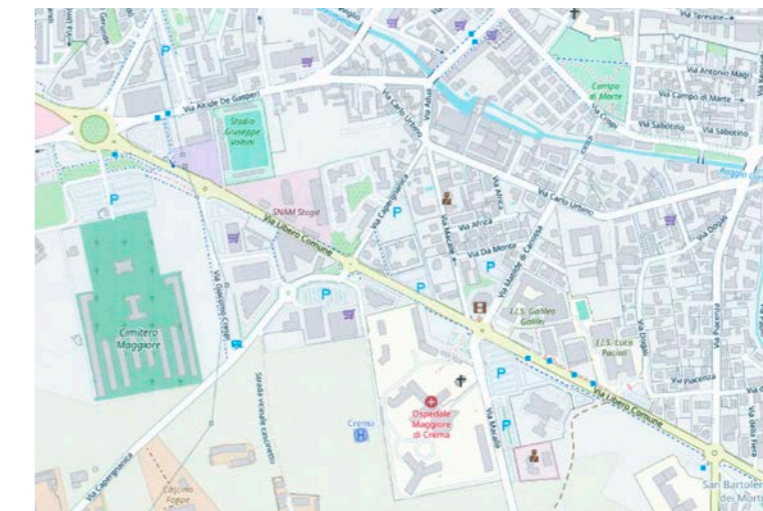


ZONA BOSCO

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
800	900	800	1000	1100	1300	1300	1500	1800	2100	10000	15000	1500	1800

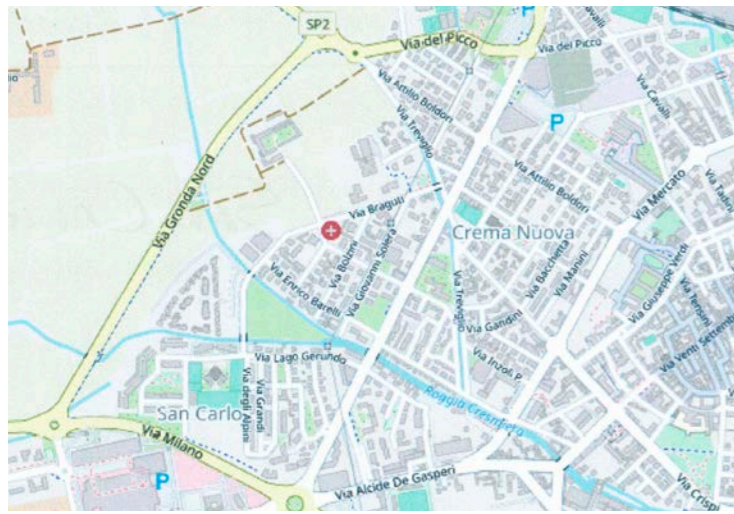
ZONA CREMA NUOVA

Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
700	800	800	900	900	1200	1200	1400	1700	2100	10000	15000	1500	1800



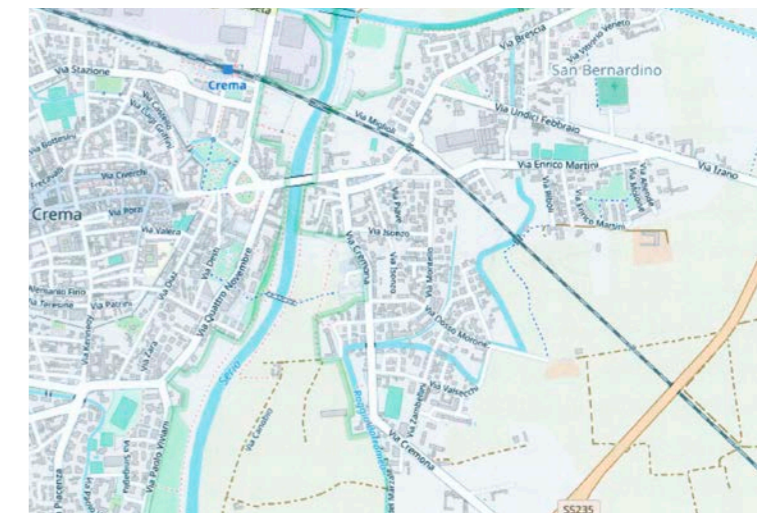
valori espressi in euro/mq

CREMA (compravendita)



ZONA SAN CARLO													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
700	900	800	900	900	1200	1200	1400	1700	2000	10000	15000	1500	1800

ZONA CASTELNUOVO - SAN BERNARDINO													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
700	900	800	1000	900	1300	1100	1500	1700	2100	10000	15000	1500	1800



ZONA SANTA MARIA													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
700	800	800	900	1000	1200	1200	1400	1400	1800	10000	15000	1500	1800

ZONA SABBIONI - OMBRIANO													
Da ristrutturare		1970 - 1984		1985 - 2000		2001 - 2015		2016 - 2023		Autorimesse		Negozii	
min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
800	900	900	1000	1000	1100	1100	1300	1400	2100	12000	1500	1500	1800



valori espressi in euro/mq

CIRCONDARIO DI CREMA (compravendita)

ZONA	Da ristrutturare		1970-1984		1985-2000		2001-2015		2016-2023		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	1500	9000	13000	1300	1500
Santo Stefano in Vairano	600	700	700	800	800	900	1000	1100	1300	1900	10000	13000	1500	1800
Sergnano	400	500	550	650	700	900	950	1100	1200	1400	8000	12000	1200	1350
Offanengo	500	600	650	750	800	1000	1100	1300	1400	1600	10000	15000	1300	1600
Romanengo	400	500	550	650	700	900	950	1100	1200	1400	8000	12000	1150	1300
Cremosano	450	550	600	700	750	950	1000	1200	1300	1500	9000	13000	1250	1400
Trescore Cremasco	400	500	550	650	700	900	950	1100	1200	1400	8000	12000	1150	1350
Casale Vaprio	400	500	550	650	700	900	950	1100	1200	1400	8000	12000	1150	1350
Chieve	400	500	550	650	700	900	950	1100	1200	1400	8000	12000	1150	1300
Bagnolo Cremasco	500	600	650	750	800	1000	1100	1300	1400	1600	10000	15000	1350	1600
Vaiano Cremasco	400	500	550	650	700	900	950	1100	1200	1400	8000	12000	1250	1550
Dovera	400	500	550	650	700	900	950	1100	1200	1400	8000	12000	1150	1350
Izano	400	500	550	650	700	900	950	1100	1200	1400	8000	12000	1250	1500
Capergnanica	450	550	600	700	750	950	1000	1200	1300	1500	9000	13000	1350	1500
Ripalta Cremasca	450	550	600	700	750	950	1000	1200	1300	1500	9000	13000	1350	1600
Campagnola Cremasca	450	550	600	700	750	950	1000	1200	1300	1500	9000	13000	1250	1500

valori espressi in euro/mq



CASALMAGGIORE (compravendita)



COMUNE	Da ristrutturare		1970-1984		1985-2000		2001-2015		2016-2023		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		2016-2023		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	1000	950	1800	5000	13000	300	800



SONCINO (compravendita)

COMUNE	Da ristrutturare		1970-1984		1985-2000		2001-2015		2016-2023		AUTORIMESSE (valori espressi a corpo)		NEGOZI	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
SONCINO	300	400	350	500	500	700	800	1000	1200	1600	10000	22000	800	1500



CASTELLEONE (compravendita)

COMUNE	Da ristrutturare		1970-1984		1985-1999		2000-2014		2015-2023		AUTORIMESSE (valori espressi a corpo)		NEGOZI	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
CASTELLEONE	250	450	600	800	900	1100	1300	1500	1650	1800	8000	16000	900	1600



PIZZIGHETTONE, SORESINA (compravendita)

COMUNE	Da ristrutturare		1970-1984		1985-2000		2001-2015		2016-2023		AUTORIMESSE (valori espressi a corpo)		NEGOZI	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
PIZZIGHETTONE	300	400	400	500	600	800	900	1200	1200	1700	6000	12000	300	500
SORESINA	100	200	250	300	400	600	700	800	1000	1300	4000	18000	600	1200



valori espressi in euro/mq

CREMONA (locazioni)

CREMONA	1970-1984	1985-2000	2001-2015	2016-2023
Monolocale	250-250	250-250	300-350	350-400
Bilocale vuoto	300-300	300-350	350-400	400-450
Bilocale arredato	300-350	350-400	400-450	450-600
Trilocale vuoto	350-350	350-450	450-500	550-700
Trilocale arredato	350-350	400-500	500-600	700-900
Quadrilocale vuoto	400-400	450-550	600-700	750-900
Quadrilocale arredato	400-450	500-650	650-850	900-1200
Villetta vuota	500-600	650-750	850-900	950-1200
Villetta arredata	600-600	700-800	950-1100	1300-2000

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

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	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

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

LOCAZIONI CIVILI NEL CREMONESE E CASALASCO

	0-10 anni		10-20 anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
PIADENA						
BILOCALI	350	450	300	350	280	330
TRILOCALI	400	450	350	400	330	380
QUADRILocalI	400/450	500	400/450	500	300/400	350/450
CASE/VILLE/MILLETTE	500/700	550/750	450/650	500/650	400	550
CASALMAGGIORE						
BILOCALI	400	550	400	500	350	400
TRILOCALI	450	600	450	550	400	450
QUADRILocalI	500	650	500	600	450	500
CASE/VILLE/MILLETTE	600	700	600	650	550	650
CASTELLEONE						
BILOCALI	320	450	300	400	250	320
TRILOCALI	400	470	350	430	350	380
QUADRILocalI	420	550	380	470	330	410
CASE/VILLE/MILLETTE	500	650	450	600	400	470
PIZZIGHETTONE						
BILOCALI	300	380	280	350	250	300
TRILOCALI	300	400	350	400	300	400
QUADRILocalI	450	600	450	600	400	500
CASE/VILLE/MILLETTE	500	800	450	600	400	500
SONCINO						
BILOCALI	350	450	300	400	300	350
TRILOCALI	450	500	400	450	380	420
QUADRILocalI	550	650	450	500	400	430
CASE/VILLE/MILLETTE	650	750	600	650	500	600
SORESINA						
BILOCALI	400	420	380	420	350	380
TRILOCALI	420	450	400	430	350	400
QUADRILocalI	450	550	450	500	400	420
CASE/VILLE/MILLETTE	500	600	450	550	400	430

LOCAZIONI CIVILI CREMA

CREMA	0-10 anni		10-20 anni		Oltre	
	vuoto	arredato	vuoto	arredato	vuoto	arredato
BILOCALI	550	750	450	600	380	500
TRILOCALI	700	900	600	700	550	650
QUADRILocalI	800	1000	750	850	550	650
CASE/VILLE/MILLETTE	1000	2500	900	1200	800	1000

Fotovoltaico, una scelta vantaggiosa per il futuro

Il settore del fotovoltaico si sta evolvendo ad una velocità inimmaginabile, portando con sé l'intero mercato di prodotti e servizi ad esso collegati. Le ragioni sono molteplici e sono riconducibili sia ai vantaggi che un impianto fotovoltaico può offrire a privati e ad aziende, soprattutto a fronte del continuo oscillamento dei prezzi dell'energia, sia alla questione ambientale e ai requisiti ESG e di efficientamento energetico delle abitazioni richiesti a livello europeo.

Perché il fotovoltaico sta diventando così predominante tra le fonti di energia rinnovabile? Uno dei suoi punti di forza deriva da una sua caratteristica intrinseca, ovvero la capacità di produrre energia da una risorsa ampiamente disponibile in tutti i contesti territoriali, ovvero i raggi solari.

Gli impianti fotovoltaici sono infatti sistemi in grado di catturare la radiazione solare e di trasformarla in corrente elettrica continua, che viene poi convertita in corrente alternata da appositi apparecchi elettronici, chiamati inverter. L'energia prodotta può essere utilizzata subito oppure immagazzinata in batterie di accumulo, che garantiscono fino all'80% di autonomia dalla rete con una forte riduzione dei costi in bolletta. Il surplus di energia può essere anche immesso in rete in cambio di una retribuzione economica.

Affinché un impianto fotovoltaico funzioni al massimo delle sue potenzialità, è necessario affidarsi a professionisti che progettino e installino un impianto adeguatamente dimensionato, nel rispetto dei vincoli normativi e selezionando materiali di alta qualità e certificati, e che siano in grado di gestire l'impianto e la sua manutenzione. Inoltre, per poter allacciare l'impianto e cedere

in rete l'energia che non si consuma, è fondamentale avvalersi del supporto di esperti del settore che gestiscano le procedure burocratiche con il GSE e con il distributore elettrico della zona.

La redditività di un investimento in un impianto fotovoltaico varia infatti a seconda dei materiali utilizzati, di come viene progettato e installato l'impianto, della manutenzione ordinaria effettuata e del proprio "stile di vita energetico", ovvero fasce orarie di consumo, elettrificazione domestica, possesso di un'auto elettrica e così via. Considerando i consumi medi di una famiglia italiana, i costi medi di un impianto (che ha tendenzialmente una vita di 25 anni) e la presenza delle varie detrazioni, si stima che l'investimento nel fotovoltaico possa essere ammortizzato in 6-7 anni.

Oltre al chiaro vantaggio economico, installare un impianto fotovoltaico significa anche fare una scelta per l'ambiente e dare un contributo fondamentale nel processo di rivoluzione del settore della distribuzione energetica. Quello che infatti sta accadendo, e che deve accadere se vogliamo raggiungere l'indipendenza energetica in modo sostenibile, è la diffusione capillare delle fonti di produzione di energia green, con il conseguente abbattimento dei problemi legati al trasporto di energia e all'insicurezza legata ai costi della materia prima acquistata a livello internazionale.

In conclusione, il fotovoltaico è una scelta vantaggiosa per la famiglia, per le aziende e per l'ambiente e permette ad ognuno di noi di essere protagonista della rivoluzione energetica di cui abbiamo bisogno.



Ghidoni Pietro
Ecofotovoltaico-italy.it

Categorie catastali

I - IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

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

II - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE - Gruppo D

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
D/10	fabbricati rurali con fini strumentali per l'agricoltura

Coefficienti di rivalutazione ai fini del valore fiscale

PER LA 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)
-------------------	----------	--

Per gli immobili DIVERSI DALLA PRIMA CASA

Rendita catastale	x 126,00	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 42,84	unità immobiliari categoria C/1 (negozi) e categoria E (stazioni di trasporto)
Reddito dominicale	x 112,50 Consultare "valore agricolo medio" provinciale (VAM)	terreni agricoli

Pertinenze ad una abitazione possono essere anche i terreni agricoli (in tal caso per il terreno agricolo si applica il meccanismo della valutazione automatica, reddito dominicale x 112,5)

Imposte per l'acquisto per l'uso abitativo

Venditore	Imposta	1ª casa*	2ª casa
Privato	registro	2% ¹	9% ¹
	ipotecaria catastale	€ 50,00	€ 50,00
Impresa costruttrice o di ristrutturazione che vende entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori	IVA	4% ¹	10% ¹
	registro	€ 200,00	€ 200,00
	ipotecaria catastale	€ 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	2% ¹	9% ¹
	ipotecaria catastale	€ 50,00	€ 50,00

¹= con minimi di euro 1.000,00

*Con esclusi one degli immobili appartenenti alle Categorie A/1 - A/8- A/9

Ai sensi dell'art. 43 Tur (D.p.R. 131/1986), per gli atti traslativi a titolo oneroso, la base imponibile dell'imposta di registro è costituita dal valore del bene o del diritto trasferito.

La legge finanziaria per il 2006 (L. 266/2005), in vigore dal 1 gennaio 2006, ha introdotto il meccanismo conosciuto come del "prezzo/valore", che consente per i soli immobili ad uso abitativo e relative pertinenze di considerare quale la base imponibile per il calcolo delle imposte la rendita catastale rivalutata a seconda che si tratti di prima casa o non prima casa.

III - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

Gruppo E

E/1	Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.
E/2	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
E/3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
E/4	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche.
E/5	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
E/6	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale

E/7	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti.
E/8	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.
E/0	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

IV – ENTITÀ URBANE - Gruppo F

IMMOBILI CATEGORIA F

F/1	Area urbana
F/2	Unità collabenti
F/3	Unità in corso di costruzione
F/4	Unità in corso di definizione
F/5	Lastrico solare
F/6	Fabbricato in attesa di dichiarazione
F/7	Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione

Per tutti gli altri immobili a destinazione d'uso diversa dall'abitativo la base imponibile è il „prezzo“ effettivamente corrisposto e riportato in atto.

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 € 55	€ 230,00

Trasferimenti di terreni agricoli dall'01/01/2016

Acquirente	Imposta	Tassa	Bollo
Soggetto Privato	Registro 15% Ipotecaria € 50,00 Catastale € 50,00	- - -	-

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

La base imponibile per il calcolo delle imposte è dato dal valore venale del terreno, con un minimo di € 1.000

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)



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



CONFCOMMERCIO

IMPRESE PER L'ITALIA

PROVINCIA DI CREMONA



“ — LA CITTÀ CRESCE
GRAZIE A NOI **IMPRENDITORI.**
IO MI ASSOCIO! — ”

CAMPAGNA 2024 ...LA TUA ISCRIZIONE VALE!

Newsletter tematiche per settore
Oltre 50 corsi di **formazione gratis**
80 convezioni per **risparmiare**

**Associarti a Confcommercio dà più energia
alla tua impresa e quindi a tutta la tua città.**
Scopri tutti i vantaggi, i servizi e i privilegi
del diventare socio!



Confcommercio Provincia di Cremona

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

Crema, Piazza Istria Dalmazia – 0373/399988