

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Liquidazione Giudiziale: **04/2024**

Parte richiedente: **Curatore Giudiziale dott. Giovanni Baldi**

Perito incaricato: **ing. Walter Arcari**

Albo: **Ordine ingegneri di Cremona n. 520**

Data incarico: **10/10/2024**

Data sopralluogo: **29/10/2024**

Data valutazione: **30/11/2024**

Oggetto di stima: Trattasi di un capannone ad uso industriale comprendente un'area produttiva ed un'area di uffici. Sul retro vi è un'area cortilizia per deposito con un portico. Detti beni sono situati nella zona industriale di Credera Rubbiano.



SEZIONE 1 IDENTIFICAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

1.1 LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA

Ubicazione

Comune	CREDERA RUBBIANO	Provincia	CR
Località	ZONA INDUSTRIALE	Quartiere	Industriale
Indirizzo	VIA CASCINOTTI	N. civico	19
Interno		Piano	T, 1°

Ortofoto



1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Intestazione degli immobili	N.	Dati anagrafici intestatario	Quota	Diritti
	1		1/1	Prop.

Immobili- Catasto dei Fabbricati Comune: **Credera Rubbiano** Visura del: **03/07/2023**

N.	Dati identificativi				Dati di classamento					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		5	397	501			D/1			€ 3.645,00
		5	397	502			C/6	2	124mq	€ 192,12

Estratto di mappa



Intestazione conforme all'attualità

		SI	NO
Note	CONFORME	X	

Planimetria e/o mappe catastali conformi allo stato dei luoghi

		SI	NO
Note	CONFORME	X	

1.3 TITOLARITA'

Titolo di proprietà	Tipo di Atto	Vendita	Data Atto	-----
	Rogante	-----	rep./racc	-----
	Trascrizione			
	Note	Documenti non forniti: si ritiene tale dato come limite ed assunzione da verificare		

Modalità di accesso

Pedonale e carraio da Via Cascinotti

Confini

Confini del complesso:

Nord: con mapp.7

Est : con mapp. 443

Sud: con via Cascinotti

Ovest: con mapp. 391

Salvo più veri e precisi confini come da titoli di provenienza e stato dei luoghi

1.4 CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Strumento urbanistico	PGT	Zona	Zona produttiva
Strumento urbanistico attuativo	Nessuno		
Regime giuridico	Nessuna convenzione		Proprietà

Conformità	<p>Con richiesta di verifica dei titoli urbanistici effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Credera Rubbiano (Cr) Prot. N. 4685 Cat. 6 Cl. 3, risulta che il fabbricato è interessato dai seguenti titoli autorizzativi:</p> <ul style="list-style-type: none">-Concessione Edilizia n. 185 del 30/01/2001: Costruzione Capannone-Concessione Edilizia n. 6 del 14/02/2005 Variante-Concessione Edilizia n. 1 del 05/01/2006 Proroga costruzione capannone artigianale-Concessione Edilizia n. 22 del 21/07/2020 Manutenzione straordinaria <p>Si evidenzia che l'elenco delle pratiche riportate nel presente rapporto di valutazione è redatto sulla scorta della documentazione fornita dall'organo espressamente deputato al rilascio delle autorizzazioni urbanistiche.</p> <p>In merito alla conformità edilizio-urbanistica del bene oggetto di perizia, si sottolinea che l'immobile, nello stato attuale, risulta conforme con quanto autorizzato con i progetti depositati in Comune a Credera Rubbiano.</p>
-------------------	--

Agibilità	Presenza di Certificato/Richiesta di Agibilità/Abitabilità	SI	NO
		X	

ACE/APE	Presenza di ACE/APE	SI	NO
			X

Note	Non si rilevano particolari criticità tali da rendere il complesso esaminato, non fungibile
-------------	---

1.5 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al certificato ipotecario ventennale allegato, a cui si dovrà fare essenziale riferimento.



1.6 DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARI

L'intero complesso è composto dai:

- Capannone lavorazioni meccaniche ed assemblaggio
- Ufficio produzione, archivio e servizi al 1° piano
- Servizi igienici e zona mensa al piano terreno
- Tettoia esterna
- Piazzale circostante

Capannone lavorazioni meccaniche, ufficio produzione, archivio, zona mensa. (Fg.5 Mapp.397 Sub.501 Sub.502)

Si tratta di un capannone prefabbricato a pianta rettangolare formato da due corpi adiacenti con pilastri centrali in comune. Un corpo è ad un unico piano dove l'altezza sotto trave è di 7m ed è adibito alle lavorazioni meccaniche ed all'assemblaggio. L'altro corpo è per un terzo di lunghezza composto anche da un 1° piano dove sono ricavati l'ufficio produzione e l'archivio. Al piano terreno di questa zona sono ricavate la zona mensa, ed i servizi igienici con docce. Una scala a singola rampa conduce dal piano terreno al 1° piano. Ampie vetrate permettono la vista dall'alto dell'intero complesso.

La struttura è prefabbricata in C.A. con plinti di fondazione, pilastri, travi curve a doppia falda, travi di banchina e tegoli nervati di copertura e pannelli traslucidi illuminanti

La copertura del fabbricato con tegoli in cls prefabbricato, e si appoggia sulle murature portanti predisposte a mezzo travi e pilastri di prefabbricato.

La pavimentazione interna per la zona di produzione e sala mensa è in battuto di cls al quarzo antipolvere, mentre al 1° piano è in laminato di legno.

L'illuminazione è garantita da finestre perimetrali. Il cambio aria è garantito dal portone di accesso sulla testata est dell'edificio. Negli uffici al 1° piano, ampie finestre danno luce e cambio d'aria.

I serramenti sono in PVC con vetro isolante che danno luce agli uffici. Per l'area di produzione vi sono vetrate fisse.

Gli impianti, all'interno dell'edificio, sono stati realizzati di tipo aereo esternamente e riguardano l'energia elettrica (per illuminazione e forza motrice) in blindosbarra, l'aria compressa con apposite condotte e pozzetti. Il riscaldamento del capannone è garantito da generatori di aria posti sulle pareti perimetrali.

I pilastri sono provvisti di mensole per eventuali vie di corsa per l'utilizzo di carroponte.

L'accesso è governato, sulla testata Est da un ampio portone metallico avvolgibile.

Fuori verso Nord vi è una tettoia utilizzata come deposito di circa 135 mq.

La superficie calpestabile competente a questa struttura è di circa 970 mq. di produzione e 170 mq di ufficio produzione, archivio e servizi, 120 mq zona mensa-magazzino e servizi, 135 mq di tettoia e 1645 mq di piazzale circostante.

Nell'insieme lo stato di manutenzione del bene e delle sue pertinenze, è buono.

Residuo di edificabilità

Riguardo il potenziale di edificabilità, dall'analisi del Piano delle Regole (PGT) del Comune di Credera Rubbiano, a pag. 37, compaiono gli indici urbanistici per gli ambiti consolidati produttivi:

Uf = 0,80 mq/mq (indice di utilizzo fondiario)

Rc = 70% di (Sf) (rapporto di copertura)

H = 13,00 m (altezza max fuori terra)

Df = 10,00 m (distanza tra fabbricati)

Dc = pari alla meta dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m (distanza dal confine di proprietà)

Ds = 5,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada (distanza da strada)

Nel presente caso, la superficie del lotto è pari a circa 2750 mq e la superficie coperta (capannone + tettoia) è pari a 1105 mq.

Calcolando opportunamente si ha:

- $Ut = 2750 \times 0,8 = 2200 \text{ mq}$
- Superficie max di edificabilità = $2200 \times 0.7 = 1540 \text{ mq}$
- Superficie residua edificabile = $1540 - 1105 = 435 \text{ mq}$
- Superficie fondiaria corrispondente = $435/0.8 = 544 \text{ mq}$



SEZIONE 2 IDENTIFICAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

2.1 INDAGINE DI MERCATO

L'indagine di mercato effettuata in zona, ha evidenziato una modesta richiesta di capannoni per nuove attività industriali, commerciali o artigianali, vista anche l'attuale situazione del mercato immobiliare.

La zona e l'ubicazione sono fattori strategici sia per la viabilità presente su gomma sia per gli sviluppi delle infrastrutture.

Il bene oggetto della presente stima si presenta nella fascia di quelli in buone condizioni igienico sanitarie e ben dotati di tutti i servizi tecnologici principali.

2.1 A INDAGINE ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Valore di scambio delle unità immobiliari non residenziali

Come di consueto si è provveduto, sulla base delle superfici elaborate (STN)¹⁶, a effettuare una stima di larga massima del valore complessivo, e per area territoriale, degli scambi nel 2022 delle unità immobiliari relative alle tipologie non residenziali in esame (uffici, negozi e capannoni), utilizzando le quotazioni medie comunali della banca dati OMI.

Alle superfici degli immobili compravenduti sono state applicate le quotazioni unitarie medie comunali, calcolando quindi, a tale livello territoriale, un valore di scambio poi aggregato per area. Procedendo in questo modo sono state, quindi, utilizzate esclusivamente le quotazioni medie per i comuni nei quali è stata compravenduta almeno un'unità immobiliare. Il risultato è un andamento del valore di scambio che può non riflettere andamenti della quotazione media pesata e delle superfici delle unità compravendute. È possibile, cioè, che si verifichi, a fronte di una quotazione media, nazionale o di area, pesata sullo stock e di quantità scambiate, sia in termini di NTN che di superficie (STN), in diminuzione, che si osservi un "fatturato" in aumento proprio per effetto di una diversa distribuzione delle quotazioni medie comunali utilizzate nelle due diverse aggregazioni (tutti i comuni con stock / comuni con almeno una compravendita).

2.2 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione	Comune	Credera Rubbiano	Provincia	CR
	Località	Via Cascinotti	Quartiere	Industriale
	Zona	Periferica	Foglio mapp.	5

Segmentazione	Tipo di controllo	Compravendita
	Livello di scambi	Medio
	Destinazione attuale	Artigianale
	Destinazione alternativa	Commerciale
	Tipologia immobiliare	Fabbricati
		Unità indipendenti
		Usato
	Tipologia edilizia	Capannone
	Dimensioni	Medie
	Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
	Livello di prezzo al mq	300€
Fase del mercato immobiliare	Flessione	

Indici di mercato	Prezzo medio del terreno edificabile (€/mq)	85€
	Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano	0%
	Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili	

Commerciabilità	Grado di fungibilità dell'immobile alla data attuale	Medio
------------------------	--	-------

2.3 SCELTA DEL METODO DI STIMA

a- Metodo di valori comparabili o del confronto di mercato

E' un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

b- Costo di ricostruzione deprezzato

E' un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

c- Monoparametrico diretto

Si utilizzano i valori medi dati da OMI ed anche del mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente. Il valore scelto in €/mq moltiplicato per un coefficiente modulato in funzione dei diversi parametri descritti sopra nel paragrafo **1.5 DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARI**

c è il metodo utilizzato.

N.B. Nella scelta del coefficiente parametrico, si è tenuto conto del fatto che esiste un'ipoteca sul bene



Nella tabella che segue, sono evidenti tutte le voci che portano al valore totale del bene in oggetto.

SEZIONE 3 VALUTAZIONE IMMOBILIARE

CESPITE	SUPERFICIE mq	COEFF. PARAMETRICO	VALORE €/mq	VALORE TOTALE
CAPANNONE LAVORAZIONI MECCANICHE	800	1,15	258,75	207.000,00
UFF. PRODUZIONE – ARCHIVIO-SERVIZI	170	1,3	292,5	49.725,00
ZONA MAGAZZINO-SERVIZI-MENSA	170	1,15	258,75	43.987,00
TETTOIA ESTERNA	135	0,28	64	8596,00
PIAZZALE CIRCOSTANTE	1101	0,2	45	49,545,00
RESIDUO TERRENO FABBRICABILE	544	0,28	64	34,639,00
			TOTALE €	393.492,00

SEZIONE 4 CONCLUSIONI

4.1 LIMITI ED ASSUNZIONI

Limiti ed assunzioni	Tutte le misurazioni sono state eseguite con l'ausilio dei disegni tecnico-catastali e verificati dal sottoscritto perito Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza della proprietà La validità della stima è vincolata all'effettivo mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene La stima si riferisce al valore all'attuale ed è da considerarsi all'attualità
-----------------------------	--

Grado di commerciabilità	Ipotizzato rispetto al segmento analizzato	nella media
---------------------------------	--	-------------

Tempi di collocamento	Previsti rispetto al segmento analizzato	nella media
------------------------------	--	-------------

Note	Il rapporto di valutazione è reso unicamente sulla scorta della documentazione che è stato possibile acquisire e dalle informazioni di libera e pubblica consultazione.
-------------	---

Valore di Mercato Complessivo	€ 393.000,00
--------------------------------------	---------------------

Ing. Walter Arcari

Cremona li 30-11-2024

4.3 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Allegato 1	Visura catastale
Allegato 2	Schede catastali
Allegato 3	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli
Allegato 4	Valori Banca Dati Quotazioni Immobiliari
Allegato 5	Rilievo fotografico



Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2024

Data: 30/09/2024 Ora: 15.19.54 Segue
 Visura n.: T248318 Pag: 1

Allegato 1 : Visura catastale

Ingr. Walter Arcari
 Piazza Padella 4, 26100 Cremona
 Codice Univoco USAL8PV P. Iva 00717610190
 PEC: walter.arcari@ingpec.eu

Dati della richiesta	Comune di CREDERA RUBBIANO (Codice:D141)
Catasto Fabbricati	Provincia di CREMONA Foglio: 5 Particella: 397 Sub.: 501

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--------------------------

Unità immobiliare dal 13/03/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		5	397	501			D/1				Euro 3.645,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/03/2006 Pratica n. CR0015981 in atti dal 13/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1799.1/2006)
Indirizzo		VIA DEI CASCINOTTI n. CM Piano T-1										
Notifica						Partita		Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D141 - Foglio 5 - Particella 397

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/03/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		5	397	501			D/1				Euro 3.645,00	(ALTRE) del 06/03/2006 Pratica n. CR0014194 in atti dal 06/03/2006 AREA DI PROPRIETA' GIA' EDIFICATA (n. 1548.1/2006)
Indirizzo		VIA DEI CASCINOTTI n. CM Piano T-1										
Notifica						Partita		Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2024

Data: 30/09/2024 Ora: 15.19.54 Segue

Visura n.: T248318 Pag: 2

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/03/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA [ALTRE] del 06/03/2006 Pratica n. CR0014194 in atti dal 06/03/2006 AREA DI PROPRIETA' GIA' EDIFICATA (n. 1548.1/2006)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/05/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	397				C/6	2	124 m ²		Euro 192,12	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2004 Pratica n. CR0040737 in atti dal 26/05/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3371.1/2004)
Indirizzo				VIA ROSSIGNOLI Piano T								
Notifica				Partita				Mod.58				
Annotazioni				-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)								

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/05/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	397				C/6	2	124 m ²		Euro 192,12	COSTITUZIONE del 26/05/2003 Pratica n. 42752 in atti dal 26/05/2003 COSTITUZIONE (n. 378.1/2003)
Indirizzo				VIA ROSSIGNOLI Piano T								
Notifica				Partita				Mod.58				
Annotazioni				-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)								

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2024

Data: 30/09/2024 Ora: 15.19.54

Fine

Visura n.: T248318 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 26/05/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 06/03/2006
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 26/05/2003 Pratica n. 42752 in atti dal 26/05/2003 COSTITUZIONE (n. 378. I/2003)	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Data: 30/09/2024 Ora: 15.20.49 Segue
 Visura n.: T248877 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2024

agenzia entrate
 Direzione Provinciale di Cremona
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di CREDERA RUBBIANO (Codice:D141)
Catasto Fabbricati	Provincia di CREMONA Foglio: 5 Particella: 397 Sub.: 502

INTESTATO	I TECNO AUTOMAZIONE S.R.L. sede in CREMA (CR)	00976210195*	(1) Proprietà 1000/1000
------------------	---	--------------	-------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	397	502			C/6	2	124 m²	Totale: 140 m²	Euro 192,12
Indirizzo					VIA DEI CASCINOTTI n. CM Piano T						
Notifica					Partita						
Annotazioni					-classamento e rendita validati						
					Mod.58						

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune D141 - Foglio 5 - Particella 397

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/03/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	397	502			C/6	2	124 m²		Euro 192,12
Indirizzo					VIA DEI CASCINOTTI n. CM Piano T						
Notifica					Partita						
Annotazioni					-classamento e rendita validati						
					Mod.58						

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune D141 - Foglio 5 - Particella 397

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/03/2006 Pratica n. CR0015981 in atti dal 13/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1799.1/2006)

Segue

Data: 30/09/2024 Ora: 15.20.49

Visura n.: T248877 Pag: 2



Direzione Provinciale di Cremona
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/03/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		5	397	502			C/6	2	124 m ²		Euro 192,12	(ALTRE) del 06/03/2006 Pratica n. CR0014194 in atti dal 06/03/2006 AREA DI PROPRIETA' GIA' EDIFICATA (n. 1548.1/2006)
Indirizzo Notifica Annotazioni												
VIA DEI CASCINOTTI n. CM Piano T Partita Mod.58 -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 06/03/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TECNO AUTOMAZIONE S.R.L.sede in CREMA (CR) (ALTRE) del 06/03/2006 Pratica n. CR0014194 in atti dal 06/03/2006 AREA DI PROPRIETA' GIA' EDIFICATA (n. 1548.1/2006)	00976210195*	(1) Proprietà 10000/1000
DATI DERIVANTI DA			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/05/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		5	397				C/6	2	124 m ²		Euro 192,12	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2004 Pratica n. CR0040737 in atti dal 26/05/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3371.1/2004)
Indirizzo Notifica Annotazioni												
VIA ROSSIGNOLI Piano T Partita Mod.58 -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Data: 30/09/2024 Ora: 15.20.49 Fine
 Visura n.: T248877 Pag: 3

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2024



Situazione dell'unità immobiliare dal 26/05/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		5	397				C/6	2	124 m ²		Euro 192,12	COSTITUZIONE del 26/05/2003 Pratica n. 42752 in atti dal 26/05/2003 COSTITUZIONE (n. 378.1/2003)
Indirizzo Notifica Annotazioni												
VIA ROSSIGNOLI Piano T												
Parita												
Mod.58												
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/05/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	TECNO AUTOMAZIONE S.R.L. sede in CREMA (CR)	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 06/03/2006
DATI DERIVANTI DA		
COSTITUZIONE del 26/05/2003 Pratica n. 42752 in atti dal 26/05/2003 COSTITUZIONE (n. 378.1/2003)		
CODICE FISCALE 00976210195*		

Visura telematica
 Tributi speciali: Euro 0,90
 * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Data: 30/09/2024 Ora: 15.21.36
 Visura n.: T249340 Pag: 1



Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2024

Dati della richiesta		Comune di CREDERA RUBBIANO (Codice:D141)	
Catasto Terreni		Provincia di CREMONA	
		Foglio: 5 Particella: 397	

Area di enti urbani e promiscui dal 05/10/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca		Deduz	Reddito
1	5	397		-	ENTE URBANO	28 04		Agrario	Tipo Mappale del 05/10/2005 Pratica n. CR0064692 in atti dal 05/10/2005 (n. 64692.1/2005)
Notifica Annotazioni		Paritta di immobile: SR			1				

Mappali Fabbricati Correlati
 Codice Comune D141 - Foglio 5 - Particella 397/

Area di enti urbani e promiscui dal 05/10/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca		Deduz	Reddito
1	5	397		-	ENTE URBANO	28 04		Agrario	Variazione del 05/10/2005 Pratica n. CR0064692 in atti dal 05/10/2005 (n. 64692.1/2005)
Notifica Annotazioni		Paritta di immobile: SR			1				

Data: 30/09/2024 Ora: 15.21.36 Segue
 Visura n.: T249340 Pag: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2024



Area di enti urbani e promiscui dal 14/01/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario
1	5	397	-	ENTE URBANO	28 04				
Notifica Partita 1 Tipo Mappale del 14/01/2003 Pratica n. 100096 in atti dal 14/01/2003 (n. 49.1/2003)									

Area di enti urbani e promiscui dal 14/01/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario
1	5	397	-	ENTE URBANO	28 04				
Notifica Partita 1 di studio: comprende le particelle:392,399 Variazione del 14/01/2003 Pratica n. 100096 in atti dal 14/01/2003 (n. 49.1/2003)									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:5 Particella:392 ; Foglio:5 Particella:399 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/11/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario
1	5	397	-	SEMIN IRRIG	23 86	FZA	Euro 17,87 L. 34,597	Euro 19,10 L. 36,983	
Notifica Partita FRAZIONAMENTO del 23/11/2001 Pratica n. 122548 in atti dal 23/11/2001 (n. 122548.1/2001)									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:5 Particella:362 ; Foglio:5 Particella:381 ; Foglio:5 Particella:383 ; Foglio:5 Particella:385 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Data: 30/09/2024 Ora: 15:21.36 Segue
 Visura n.: T249340 Pag: 3

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2024



Foglio:5 Particella:391 ; Foglio:5 Particella:392 ; Foglio:5 Particella:393 ; Foglio:5 Particella:394 ; Foglio:5 Particella:395 ; Foglio:5 Particella:396 ; Foglio:5 Particella:398 ; Foglio:5 Particella:399 ; Foglio:5 Particella:400 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/04/2002

N.	DIRITTI ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	TECNO AUTOMAZIONE S.R.L. - VIA ROSSIGNOLISede in CREMA (CR) (Atto del 10/04/2002 Pubblico ufficiale. SEGRETARIO Sede CREDERA RUBBIANO (CR) Repertorio n. 349 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4584.1/2002 Reparto P.f. di LODI in atti dal 23/05/2002)	00976210195*	(1) Proprietà 1/1 fino al 14/01/2003

Situazione degli intestati dal 23/11/2001

N.	DIRITTI ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	ORFANATROFIO MASCHILE DI MILANOsede in MILANO (MI) (FRAZIONAMENTO del 23/11/2001 Pratica n. 122548 in atti dal 23/11/2001 (n. 122548.1/2001))	04137830966*	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 10/04/2002

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/04/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	5	383	-		SEMIN IRRIG 1	42.50	FZA	Dominicale L. 61.625 Agrario L. 65.875	FRAZIONAMENTO del 27/04/2001 Pratica n. 52882 in atti dal 27/04/2001 (n. 52882.1/2001)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:5 Particella:21 ; Foglio:5 Particella:365 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:5 Particella:382 ; Foglio:5 Particella:384 ; Foglio:5 Particella:385 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Data: 30/09/2024 Ora: 15.21.36 Fine
 Visura n.: T249340 Pagr: 4

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2024



Situazione degli intestati dal 27/04/2001

N.	1	ORENATROFIO MASCHILE DI MILANO	Osede in MILANO (MI)	FRAZIONAMENTO del 27/04/2001 Pratica n. 52882 in atti dal 27/04/2001 (n. 52882.1/2001)	CODICE FISCALE 04137830966*	DIRITTI E ONERI REALI (99) Da verificare fino al 23/11/2001
DATI DERIVANTI DA						

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Dominicale	Reddito
1	5	21	-	-	SEMIN IRRIG	1 43 40	FZA	L. 207.930	L. 222.270	Impianto meccanografico del 19/04/1975
Notifica							Partida	1160		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

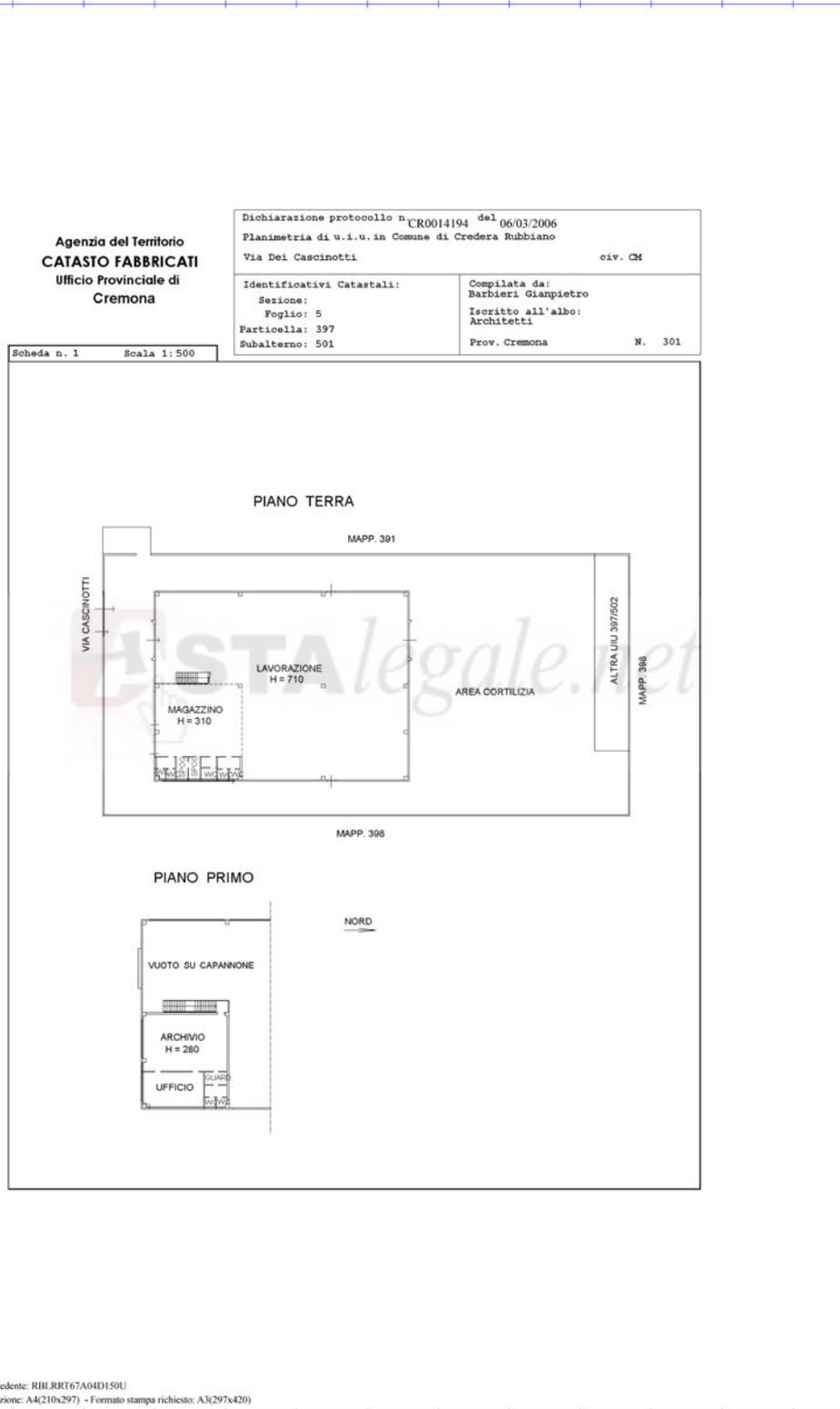
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	1	ORENATROFIO MASCHILE DI MILANO	Osede in MILANO (MI)	Impianto meccanografico del 19/04/1975	CODICE FISCALE 04137830966*	DIRITTI E ONERI REALI (99) Da verificare fino al 27/04/2001
DATI DERIVANTI DA						

Visura telematica
 Tributi speciali: Euro 0,90
 * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Allegato 2 Schede catastali

Data: 30/06/2023 - n. T33910 - Richiedente: RBLRRT67A04D150U



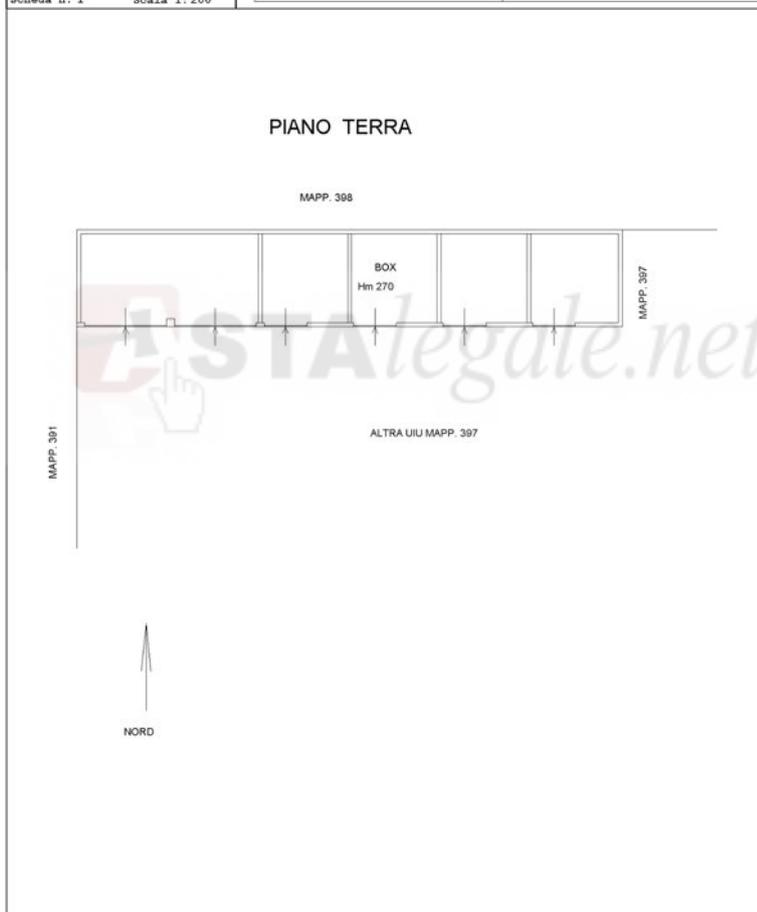
Data: 30/06/2023 - n. T33910 - Richiedente: RBLRRT67A04D150U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in gml

Data: 30/06/2023 - n. T33912 - Richiedente: RBLRRT67A04D150U

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cremona**

Dichiarazione protocollo n. CR0014194 del 06/03/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Credera Rubbiano	
Via Dei Cascinotti civ. CM	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Barbieri Gianpietro
Foglio: 5	Iscritto all'albo:
Particella: 397	Architetti
Subalterno: 502	Prov. Cremona N. 301

Scheda n. 1 Scala 1:200



Data: 30/06/2023 - n. T33912 - Richiedente: RBLRRT67A04D150U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultimo planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2023 - Comune di CREDERA RUBBIANO(D141) - < Foglio 5 - Particella 397 - Subalterno 502 ->
VIA DEI CASCINOTTI n. CM Piano T

Allegato 3 : Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

CR DATA s.n.c.
di NEGRI GUGLIELMO & C.

Visura ventennale ipotecaria – catastale relativa al soggetto :

TECNO AUTOMAZIONE SRL con sede in CREDERA RUBBIANO (CR)

Codice Fiscale : 00976210195

1) BENI OGGETTO DI PROPRIETA' per la quota pari all'intero

In Comune CREDERA RUBBIANO (Cr), i fabbricati posti in Via dei Cascinotti costituiti da capannone industriale con annessa autorimessa e area circostante censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue :

fog. 5 mapp. 397 sub. 501 Via dei Cascinotti n. cm piano T-1 cat. D/1 rendita Euro 3.645,00;

fog. 5 mapp. 397 sub. 502 Via dei Cascinotti n. cm piano T cat. C/6 cl. 2 mq. 124 superficie catastale totale 140 mq. rendita Euro 192,12;

(ex scheda n.1548.1 del 6 marzo 2006, pratica n. CR0014194, di variazione di area di proprietà già edificata derivata dal mapp. 397 a sua volta derivato dalla scheda n 378.1 del 26 maggio 2003, pratica n. 42752 di costituzione; il mapp. 397 con variazione n. 49.1 del 14 gennaio 2003 pratica n. 100096, ha incorporato i mapp. 392 – 399

Confini in unico corpo in contorno : mapp. 443 – 444 – 400 – 384 – 391 – 393 – roggia Acquarossa e, per chiudere, ancora mapp. 443.

1) STORIA IPOTECARIA

A tutto il 25 ottobre 2024 gli immobili risultavano di piena proprietà della società

TECNO AUTOMAZIONE SRL con sede in CREDERA RUBBIANO (CR)

come si evince dalla seguente cronistoria:

a) al ventennio gli immobili, nella loro originaria individuazione e consistenza, appartenevano alla società "Tecno Automazione srl – Via Rossignoli" con sede in Crema (Cr), codice fiscale n. 00976210195, in forza di acquisto, dal " Comune di Credera Rubbiano", codice fiscale n. 82007130196, con atto in data 10 aprile 2002 n. 349 di repertorio del Segretario Comunale (dati di registrazione non reperiti) trascritto a Lodi il 3 maggio 2002 ai nn. 7701/4584..

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a Lodi il 10 dicembre 2008 ai nn. 24223/5665 a favore della "Banca Cremasca Credito Cooperativo – società cooperativa" con sede in Crema, codice fiscale n. 01230590190 e domicilio ipotecario eletto in Lodi via Gabba n. 5 presso Agenzia del Territorio e a carico della società "Tecno Automazione srl" con sede in Crema, codice fiscale n. 00976210195, di Euro 400.000,00 di cui Euro 200.000,00 per capitale al tasso di interesse deò 5,45 % e scadenza 10 anni, in forza di atto in data 4 dicembre 2008 n. 14005/6581 di repertorio del Notaio Andrea Confalonieri (dati di registrazione non reperiti).
- Pignoramento trascritto a Lodi il 18 maggio 2023 ai nn. 8246/5594 a favore della "Banca Cremasca e Mantovana –

Credito Cooperativo – società cooperativa” con sede in Crema (Cr), codice fiscale n. 01230590190, in forza di atto dell’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cremona in data 21 aprile 2023 n. 1034.

- Procedura di liquidazione giudiziale trascritta a Lodi il 13 giugno 2024 ai nn. 9745/6869 a favore della “Massa dei Creditori della procedura di liquidazione giudiziale della società Tecno Automazione srl” e a carico della società “Tecno Automazione srl” con sede in Crema, codice fiscale n. 00976210195, in forza di atto del Tribunale di Cremona in data 19 aprile 2024 n. 40..
- Ipoteca volontaria iscritta a Lodi il 19 settembre 2024 ai nn. 15147/3034 in rinnovazione dell’ipoteca iscritta l’ 11 novembre 2004 ai nn. 22514/6348, a favore della “Banca Cremasca e Mantovana Credito Cooperativo società cooperativa” con sede in Crema (Cr), codice fiscale n. 01230590190 e a carico della società “Tecno Automazione srl” con sede in Crema (Cr), codice fiscale n. 00976210195, di Euro 1.300.00,00 di cui Euro 650.000,00 per capitale al tasso di interesse del 3,1 % e scadenza non indicata, in forza di atto in data 5 novembre 2004 n. 5420/2140 di repertorio del Notaio Andrea Confalonieri (dati di registrazione non reperiti).

2) OSSERVAZIONI :

Si osserva che la società “Tecno Automazione srl” risulta censita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi sia con sede in Crema (Cr) che con sede in Credera Rubbiano (Cr) ma non risulta trascritto l’atto di trasferimento di sede. Cremona, li 29 ottobre 2024

Cr Data snc

CR DATA s.n.c.
s. NEGR/ GUGLIELMO & C.



Allegato 4 Valori Banca Dati Quotazioni Immobiliari



Seguici su:       

Cerca...

Area riservata

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA Agenzia

Ti trovi in: Home Servizi Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CREMONA
Comune: CREDERA RUBBIANO
Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	200	350	L	0,9	1,4	L
Laboratori	NORMALE	300	450	L	1,2	1,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.130 del 23 marzo 1998.

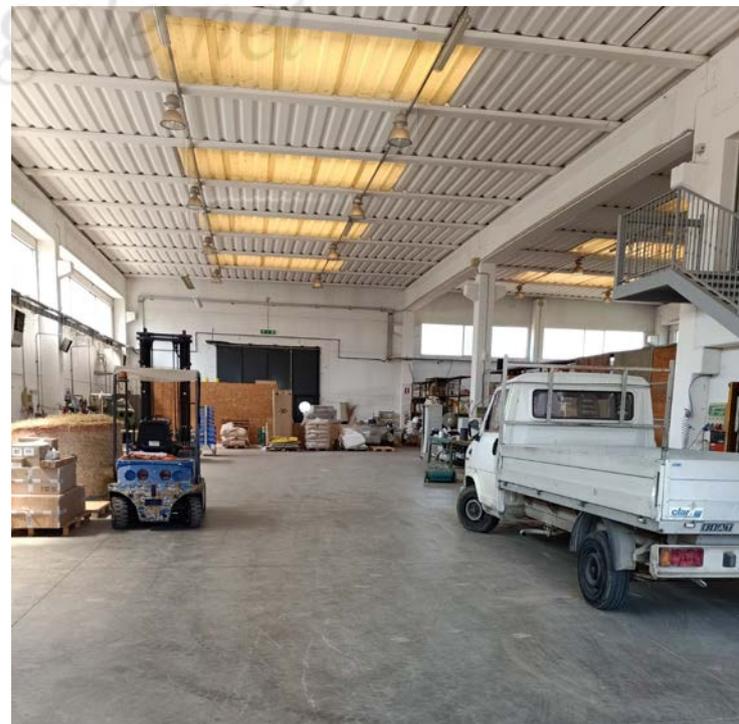
Allegato 5 Rilievo fotografico



Capannone



Ingresso capannone



Capannone lavorazioni meccaniche



Accesso agli Uffici



Uffici



Uffici



Archivio



Piazzale