

TRIBUNALE di CREMONA

Sezione Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale

Proc. n. 01/2024

Sede legale: Cremona
Sede operativa: Cremona

Giudice Dott.

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: geom.

Lo scrivente perito dichiara di agire, nella redazione della presente relazione, in assenza di conflitto d'interessi, non intrattenendo rapporti con la ditta intestataria, ovvero soggetti ad essa riconducibili. Dichiara inoltre di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione ai beni oggetto di relazione.

Valutatore Certificato

Comune di Palazzo Pignano (CR) – Via Dei Salici n.7-9-11-13

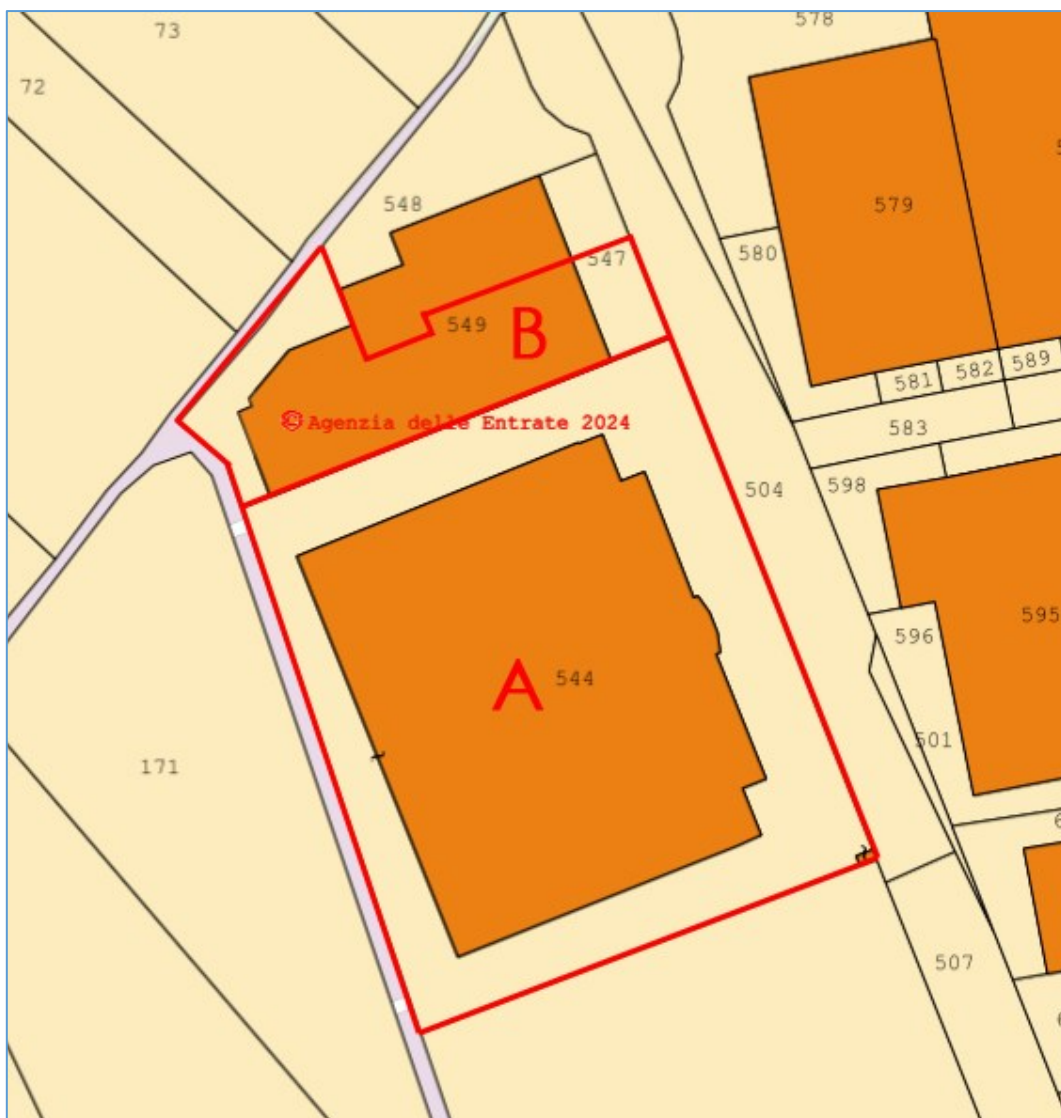
PREMESSA

La presente perizia è finalizzata alla stima di due fabbricati, posti in zona periferica nel Comune di Palazzo Pignano, inseriti in contesto produttivo.

I corpi di fabbrica sono limitrofi, per commercializzazione e appetibilità di vendita sul mercato immobiliare si sceglie di procedere alla vendita in lotto unico in quanto i corpi di fabbrica, seppur distinti, sono tra loro limitrofi e condividono una parte di area di transito e manovra.

A chiarimento di quanto esposto si riporta, innanzitutto, stralcio della visione aerea (fonte [REDACTED]) e dello sviluppo cartografico catastale (fonte [REDACTED]) con evidenza dei corpi (sviluppo a vista).





Si segnala fin da subito che per entrambi i corpi di fabbrica lo scrivente perito non esprimerà un giudizio di conformità urbanistica in quanto il Comune di Palazzo Pignano, a seguito della richiesta d'accesso agli atti formalizzata in data 03 settembre 2024 con prot. 9053/2024, ha comunicato che la documentazione richiesta NON era presente nel proprio archivio (vedasi documento di risposta allegato alla presente del 05 ottobre 2024 prot. 10367/2024).

In macroanalisi si valuteranno quindi le planimetrie catastali, quale unico strumento grafico raffigurante lo stato dei luoghi.

In merito alle stesse planimetrie catastali, che da dettami ministeriali non riportano né quote/distanze né superfici, lo scrivente CTU, per il corpo A, ha verificato che la scala metrica indicata (1:200) NON corrisponde alla realtà. Pertanto si procede al calcolo delle superfici rapportando le planimetrie alla sovrapposizione con le mappe catastali. Si segnala che il risultato, seppur condotto con software grafici, potrebbe contenere scarti positivi o negativi in ragione del fatto che la scala originaria della mappa catastale è pur sempre 1:2000, ovvero un millimetro grafico corrispondono a 2 mt. reali.

Si consiglia, ai possibili acquirenti, di effettuare un rilievo topografico strumentale atto a definire con precisione la delimitazione dell'area di proprietà, la posizione e geometria dei corpi e la distribuzione interna degli stessi.

Per quanto concerne invece la titolarità dei beni si evidenzia che entrambi i corpi sono soggetti a contratti di locazione finanziaria (leasing) ed altresì a contratti di sub-locazione, tuttora in corso.

Lo scrivente CTU, nell'analisi della valutazione finale, non terrà conto dei contratti di leasing, valutando quindi gli immobili, sotto l'aspetto finanziario, liberi. Di contro si terranno in considerazione i contratti di sub-locazione immobiliare adottando un coefficiente economico di ragguaglio per immobili locati.

In ultimo si segnala che attualmente i fabbricati sono utilizzati per la produzione di attrezzature particolari soggette a licenze, brevetti e know-how aziendale. Per tale ragione si limiterà il più possibile gli scatti fotografici degli interni agli stessi corpi, oscurando le zone ritenute sensibili.

**Beni siti in Comune di Palazzo Pignano (CR), Via Dei Salici n. 7-9-11-13
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA

A. Capannone produttivo con uffici sito nel Comune di Palazzo Pignano – Via Dei Salici n.7-9-11

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 alla società [REDACTED] con sede in Sassari (SS).

Società utilizzatrice del fabbricato, in sub-locazione immobiliare attiva, [REDACTED] Srl con sede in Palazzo Pignano (CR)

Composto da:

al piano terra - palazzina uffici integrata, capannone produttivo con soppalco e cabina elettrica esterna.

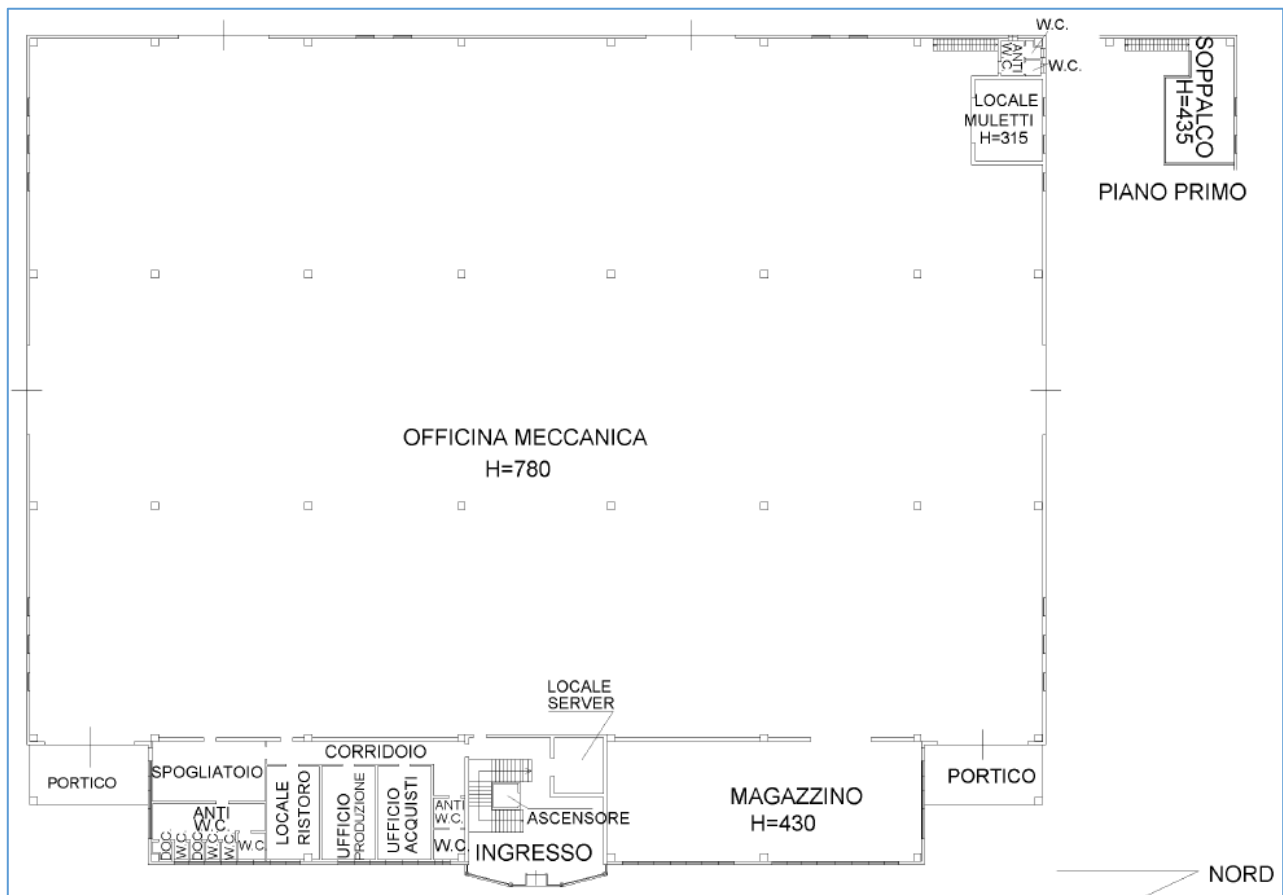
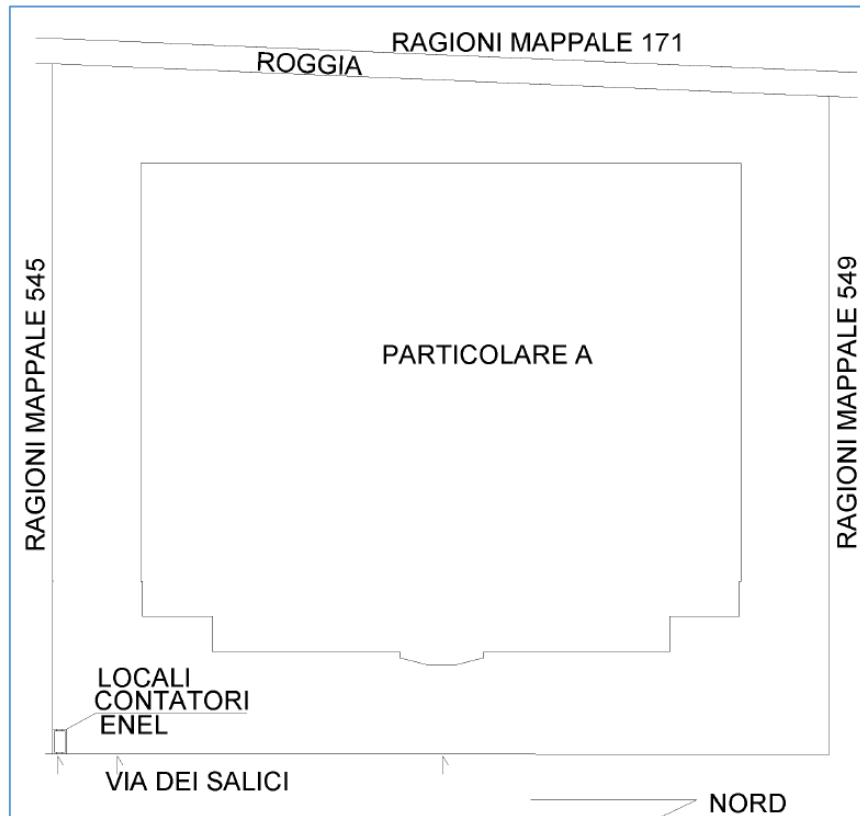
Al piano primo – palazzina uffici integrata

Completa l'unità l'area esterna, su tutti i lati, destinata a parcheggio e piazzali di manovra.

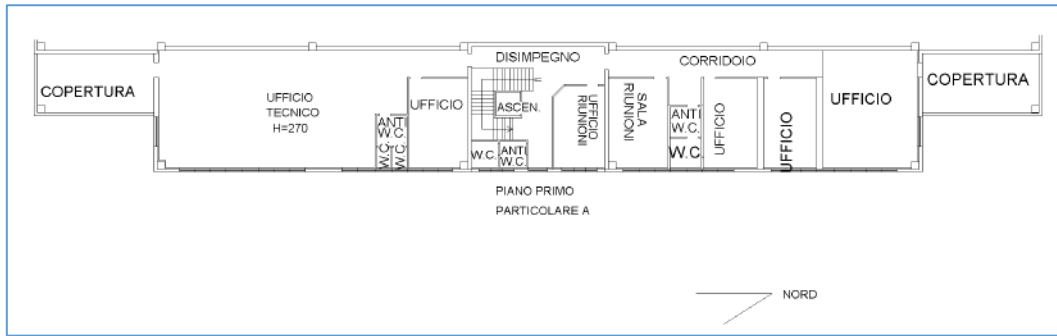
Identificato al catasto urbano come segue:

Foglio 3, mappale 544, cat. D/7, rendita € 30.303,00

Si riporta stralcio delle planimetrie catastali, che si ricorda essere l'unico strumento grafico disponibile a supporto.



Stralcio planimetria catastale - Piano terra



Stralcio planimetria catastale - Piano primo

Si segnala che il corpo B è formato da due unità immobiliari, B1 + B2, unite di fatto tra loro.

B1. Capannone produttivo sito nel Comune di Palazzo Pignano – Via Dei Salici n.13

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 alla società [REDACTED] con sede in Sassari (SS).

Società utilizzatrice del fabbricato, in sub-locazione immobiliare attiva, [REDACTED] Srl con sede in Palazzo Pignano (CR)

Composto da:

al piano terra - capannone produttivo con area esterna di proprietà antistante l'ingresso.

Identificato al catasto urbano come segue:

Foglio 3, mappale 547 sub.502, unito al mappale 549 sub.506, cat. D/7, rendita € 1.256,00

B2. Capannone produttivo sito nel Comune di Palazzo Pignano – Via Dei Salici n.13

in ragione di:

Proprietà per la quota di 1/1 alla società [REDACTED] con sede in Sassari (SS).

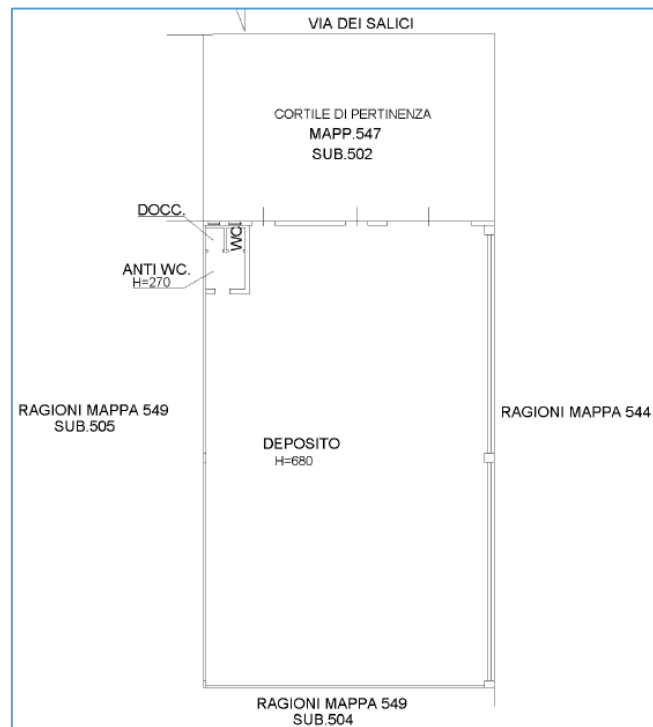
Società utilizzatrice del fabbricato, in sub-locazione immobiliare attiva, [REDACTED] Srl con sede in Palazzo Pignano (CR)

Composto da:

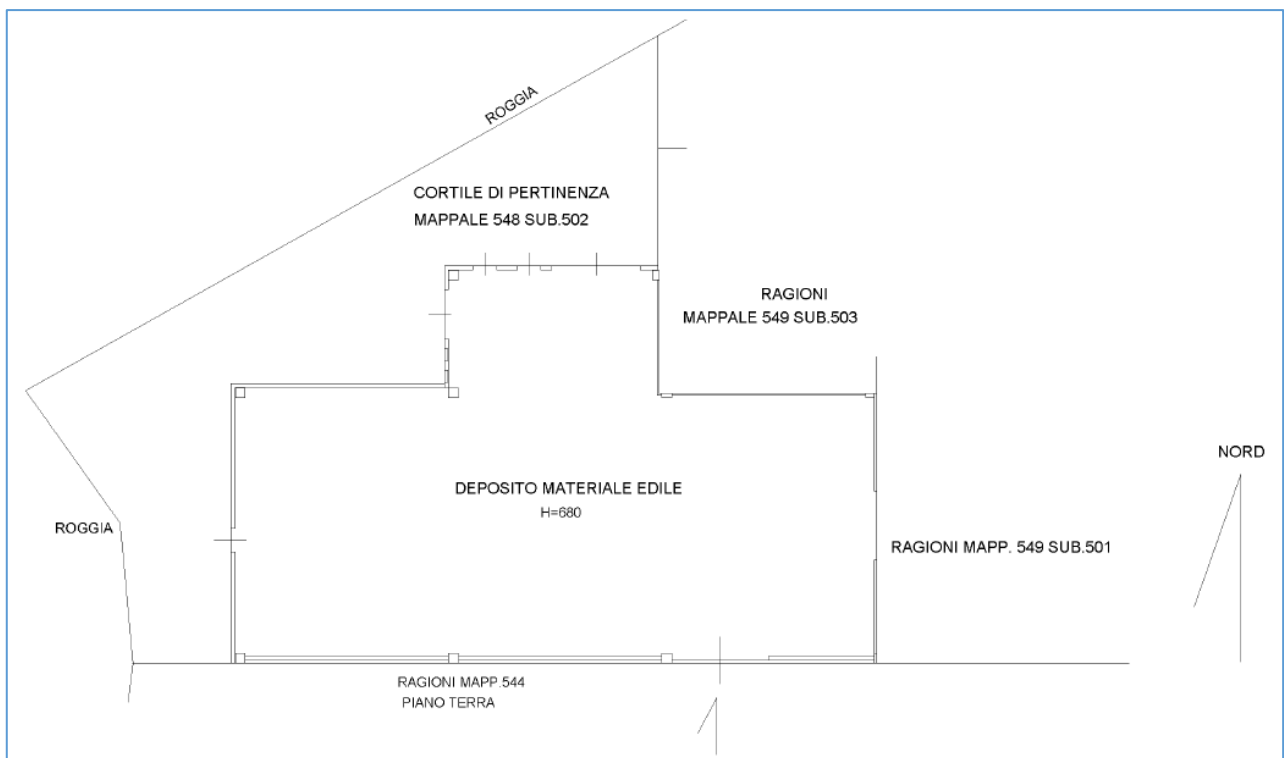
al piano terra - capannone produttivo con area esterna di proprietà.

Identificato al catasto urbano come segue:

Foglio 3, mappale 548 sub.502, unito al mappale 549 sub.504, cat. D/7, rendita € 2.403,00

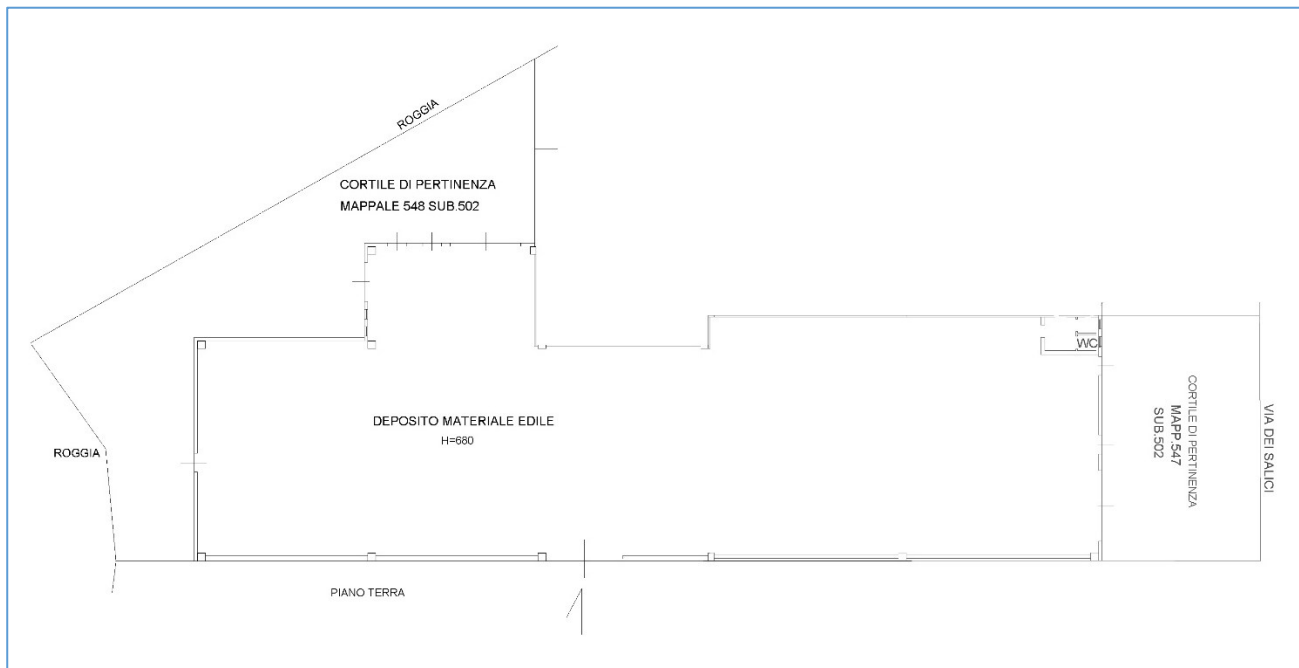


Stralcio planimetria catastale - Piano terra – porzione B1



Stralcio planimetria catastale - Piano terra – porzione B2

Si rimette schema planimetrico delle due porzioni, unite di fatto tra loro.



Coerenze dell'intero lotto:

Nord: Roggia Salici e, a salto sporgente, porzione residua dell'area al mappale 548, fabbricato al mappale 549 ed area residua al mappale 547, costituenti unità di terzi.

Sud: mappale 546

Est: mappale 504 (di fatto Via Dei Salici)

Ovest: Roggia Salici

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di due corpi di fabbrica, formanti unico lotto, con accesso, pedonale e carraio, dalla Via Dei Salici. Il corpo A si sviluppa su due piani, al piano terra capannone industriale produttivo con integrata palazzina uffici, al piano primo completamento dello sviluppo verticale della stessa zona uffici. Il corpo B si sviluppa al solo piano terra. Esternamente piazzali di manovra e parcheggi. L'ubicazione del lotto è nella zona periferica comunale, a vocazione prettamente produttiva, nelle immediate vicinanze della strada SP 35.

3. STATO DI POSSESSO

Corpo A:

Alla data del sopralluogo, 17 ottobre 2024, l'immobile risultava occupato dalla società ██████████ Srl (sub-conduttore) in forza di contratto d'affitto stipulato il 31/12/2014, della durata di anni 6+6, e tuttora in corso di validità.

Corpo B:

Alla data del sopralluogo, 17 ottobre 2024, l'immobile risultava occupato dalla società ██████████ Srl (sub-conduttore) in forza di contratto d'affitto stipulato il 21/11/2011, della durata di anni 6+6, e tuttora in corso di validità. Si precisa che originariamente il contratto era intestato alla società ██████████ (sub-conduttore) poi ceduta, con atto di compravendita del 26/06/2015, alla suddetta società che oggi occupa il fabbricato.

4. SUPERFICIE E VOLUMETRIA

Si riporta il calcolo della superficie commerciale parametrizzata secondo standard internazionali.

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Sup. parametrizzata
Corpo A (capannone produttivo)	tutti	3281,00	1,00	3281,00
Corpo A (palazzina uffici)	est	910,00	1,00	910,00
Corpo A (portici-terrazzi-cab.el.)	nord-sud-est	133,00	0,10	13,30
Corpo A (area esterna)	----	2918,00	0,10	291,80
Corpo B (capannone produttivo)	tutti	918,00	1,00	918,00
Corpo B (area esterna)	----	467,00	0,10	46,70
totale		8627,00		5460,80

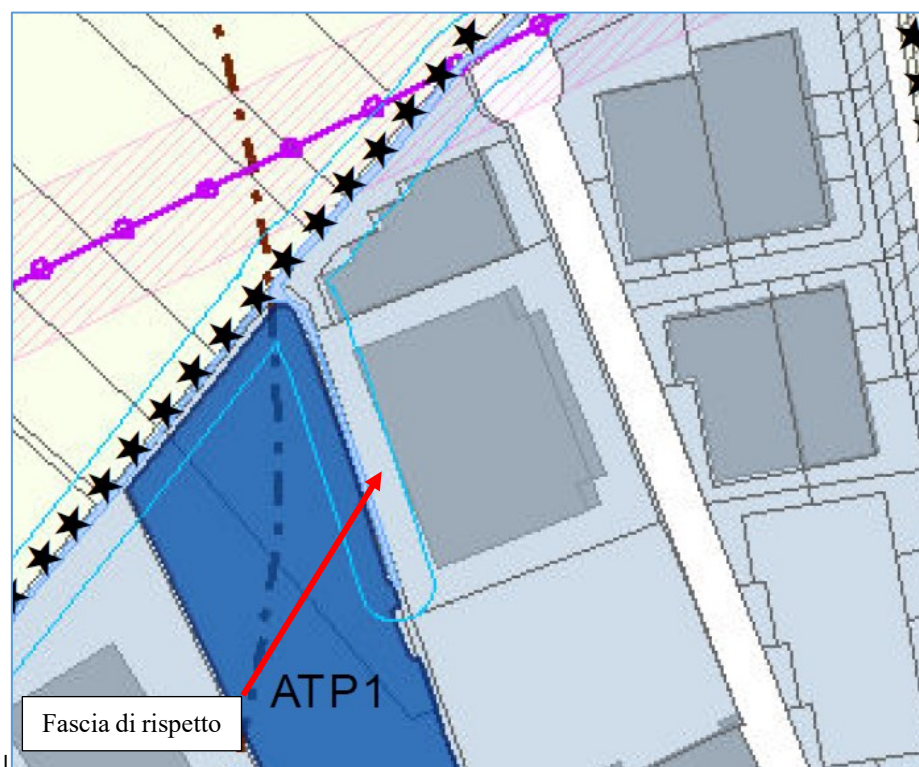
Per il corpo A, si rimarca il fatto che il medesimo calcolo, viene sviluppato rapportando le planimetrie catastali alla sovrapposizione con le mappe catastali in quanto le stesse non sono nella scala indicata in fase di deposito presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Cremona. Il risultato quindi, seppur condotto con software grafici, potrebbe contenere scarti positivi o negativi in ragione del fatto che la scala originaria della mappa catastale è 1:2000, ovvero un millimetro grafico corrispondono a 2 mt. reali.

Sempre per il corpo A si segnala che, come si vedrà in dettaglio nel successivo capitolo dedicato alle conformità, vi sono delle zone che sono state modificate rispetto alle planimetrie catastali.

In particolare ci si riferisce alla costruzione di un soppalco interno nella zona produttiva e ad un locale ufficio/sala riunioni ricavato in copertura, non presenti sugli elaborati grafici in possesso allo scrivente perito. Cautelativamente, non potendo sapere se gli stessi siano o meno sanabili urbanisticamente, e quindi rientrare nel calcolo della superficie commerciale, si decide di ometterli. Per quanto concerne invece le due tettoie esterne, che vedremo sempre a seguito, essendo edificate in fascia di rispetto del reticolo idrico minore, non se ne terrà conto nel calcolo della superficie, bensì si computerà, in fase di valutazione, i costi necessari alla loro rimozione.

5. CONFORMITA' URBANISTICHE e CATASTALI

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzo Pignano entrambi i corpi, formanti unico lotto, risultano inquadrati, nel vigente PGT, in ambito produttivo consolidato. Nella fascia ovest dell'edificio, vista la presenza della roggia, vi è una fascia di rispetto del reticolo idrico minore, ovvero in tale perimetrazione è vietata l'edificazione. Come accennato nel precedente capitolo, proprio in questa fascia sono invece state installate delle tettoie che andranno obbligatoriamente rimosse.



Stralcio del vigente PGT

AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO (PARTE IV Capitolo 7 D.A. del P.d.R.)

FASCIA DI RISPETTO DEL RETICOLO IDRICO MINORE (PARTE IV Capitolo 32 e 47 D.A. del P.d.R.)



Tettoie da rimuovere

Si riporta stralcio delle Disposizioni attuative – V1 del Piano delle Regole demandando agli interessati una lettura completa delle stesse.

Capitolo 7: Ambito produttivo consolidato polifunzionale

7.1 Le aree e gli immobili produttivi consolidate polifunzionali esistenti comprendono le aree urbanizzate produttive, artigianali, industriali, commerciali, ricettive e terziarie venutasi a formare a partire dalla seconda metà del secolo scorso, spesso a ridosso dei centri residenziali, in particolare lungo le direttrici di viabilità principale. Il loro tessuto è formato da edifici con destinazioni produttive miste, generalmente privi di valore storico, architettonico ed ambientale e di recente formazione, in parte cresciuti in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi completati.

7.2 *Interventi ammessi*

In tale zona sono ammessi mediane interventi diretti tramite atti abilitativi in materia edilizia tutti gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d), e) comma 1, art.3 del D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i.

I sopracitati interventi in alternativa sono attuabili previa approvazione di un Piano Attuativo o Atto di Programmazione Negoziata a valenza territoriale ovvero Permesso di Costruire Convenzionato, qualora l'amministrazione comunale, secondo le proprie determinazioni definitive, lo ritenesse necessario, a seguito della constatazione dell'insufficiente stato di urbanizzazione e/o di dotazione di aree per attrezzature pubbliche del comparto.

7.3 Indici edilizi

ARTIGIANALE - TERZIARIO - COMMERCIALE - RICETTIVO

Uf	Hm	Rc	Spm	D
m2/m2	m	%	%	m
0,65	12,00	60	20	Capitolo7, parte III

INDUSTRIALE

Uf	Hm	Rc	Spm	D
m2/m2	m	%	%	m
0,80	12,00	60	15	Capitolo7, parte III

32.2 Fontanili esterni ai centri abitati

32.2.1 Al fine di salvaguardare il valore idrogeologico e ambientale, sono individuate fasce di rispetto dei fontanili per una distanza minima di 50,00 m dai capifonte e dalle aste dei fontanili, lungo i primi 200 m dell'asta del canale emissario, misurata dal ciglio superiore della scarpata.

32.2.2 All'interno di queste fasce non sono ammessi interventi che possano compromettere le risorse idriche superficiali e sotterranee, in particolare le alterazioni del sistema idraulico del capofonte e del relativo micro-ambiente, ad eccezione delle normali operazioni di manutenzione; eventuali interventi dovranno essere eseguiti con criteri di ingegneria naturalistica, utilizzando materiali tipici per le opere d'arte.

32.2.3 Non sono ammesse nuove costruzioni per gli edifici esistenti ricadenti entro tali fasce di rispetto sono ammessi interventi di cui alle lett. a), b), c), d) di cui all'art.3, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i..

Dalla lettura degli atti di compravendita e dei relativi contratti di locazione finanziaria (leasing) si riportano le pratiche edilizie che hanno permesso la costruzione dei corpi A e B:

- D.I.A. prot. 8029 del 06/10/2006
- D.I.A. prot. 5313 del 30/06/2006
- D.I.A. in variante prot. 9048 del 07/11/2007
- Agibilità prot. 1021 del 07/02/2008

Come già accennato il Comune di Palazzo Pignano, alla richiesta d'accesso agli atti depositata dallo scrivente perito, ha inviato la comunicazione che si riporta nella pagina successiva.



COMUNE DI PALAZZO PIGNANO

AREA TECNICA UNIFICATA

Prot. n. 10364 /2024
Palazzo Pignano, 05.10.2024

Egr. geom.
Bricca Jacopo

Inviata con Pec [REDACTED]

Rif. Vs richiesta prot. 9053 del 03.09.2024

Oggetto: Risposta Vs richiesta accesso atti RG 01/2024

Egregio professionista, come le avevo già comunicato telefonicamente nei giorni scorsi, la copia cartacea della pratica edilizia da lei richiesta (rif. [REDACTED] vedi P.E. 4237/4364 vedi DIA prot. 5313 del 30.06.2006 Variante n°9048 del 07.11.2007) NON E' PRESENTE NEL NS ARCHIVIO COMUNALE, pertanto l'esito della ricerca è da considerarsi negativo.

Sarà ns cura tenerla aggiornata in caso di ritrovamento.

Distinti saluti.

Il Responsabile area tecnica unificata

Comune di Palazzo Pignano (Cr)

Area Tecnica Unificata

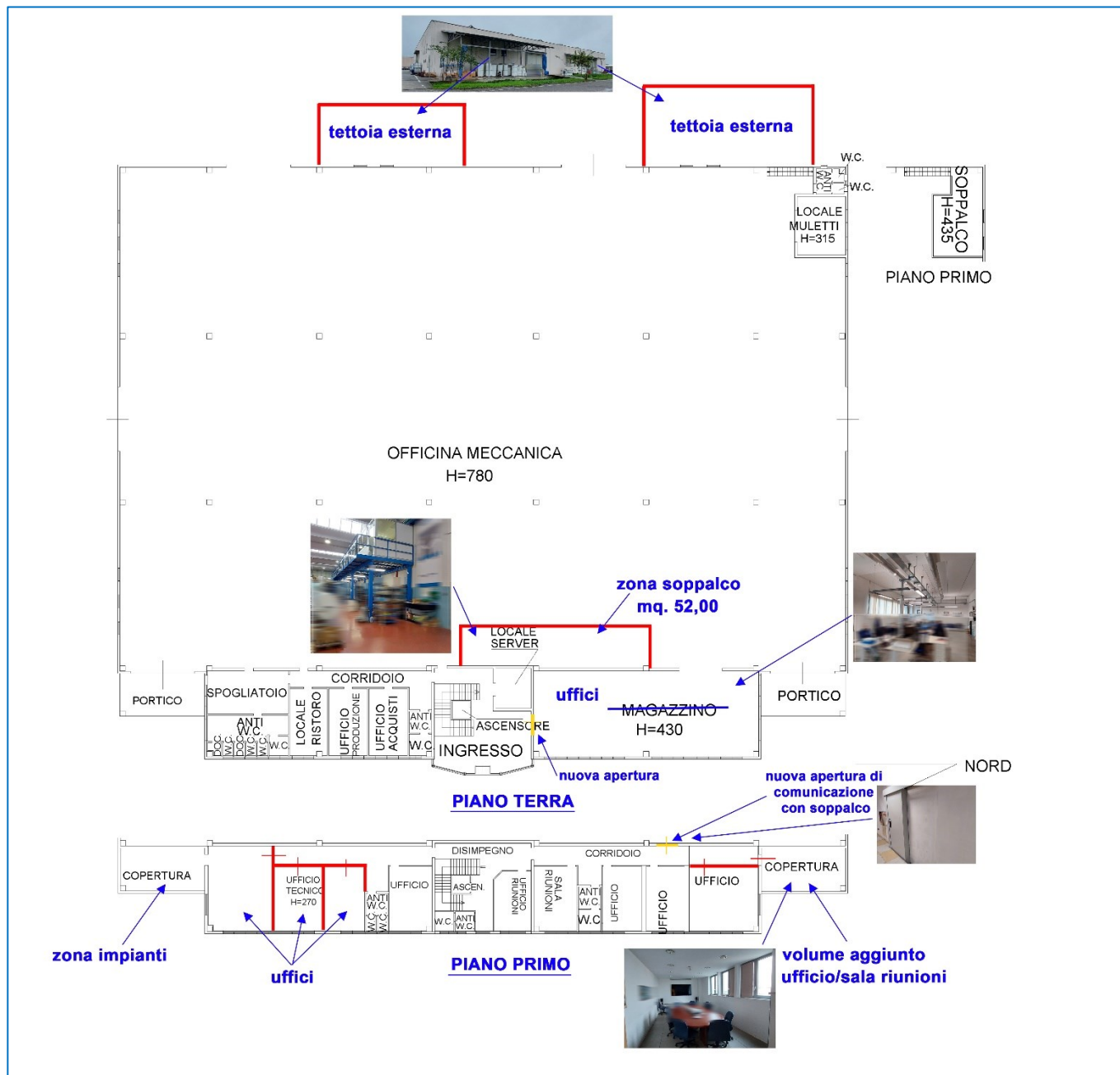
Responsabile: arch. [REDACTED]

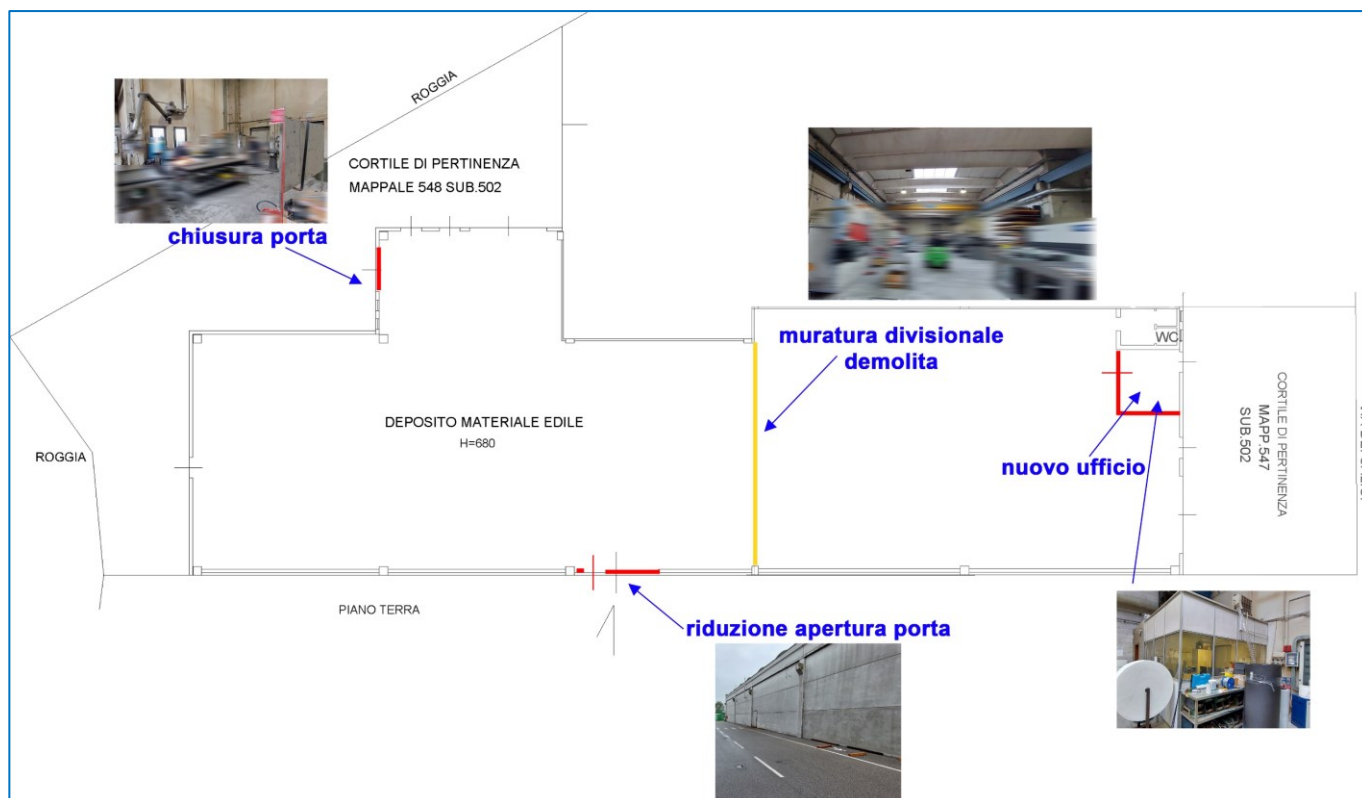
Comune di Palazzo Pignano Prot. n. 0010367 del 05-10-2024 in partenza

Non potendo quindi esprimersi in merito alla conformità urbanistica si effettuerà la sola valutazione della conformità catastale.

Si indicheranno le difformità sostanziali rilevate in fase di sopralluogo specificando gli oneri ministeriali presunti per il necessario adeguamento.

Si ricorda però che tale adeguamento è vincolante che sia gestito in sinergia con le possibili sanatorie comunali di cui, al momento, non si possono dare indicazioni.



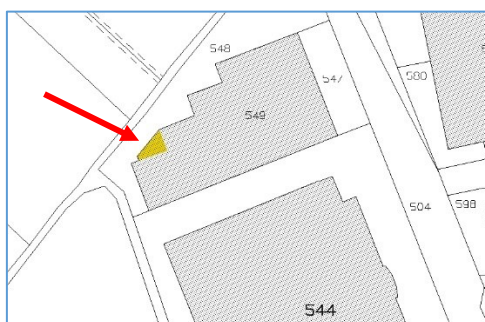


Per il corpo A, come già indicato, le tettoie esterne dovranno essere rimosse, per il soppalco si dovrà valutare se non presente nelle tavole progettuali e, nel caso, effettuare le dovute verifiche di sanabilità urbanistica compatibilmente con i calcoli strutturali ed idoneità statica. Lo stesso dicasi per il volume aggiunto ricavato nel terrazzo al piano primo, da verificarsi altresì la portata di tale soletta.

Per il corpo B le difformità paiono minori pertanto, fermo restando la verifica urbanistica, da valutarsi i possibili adeguamenti.

Solo dopo aver compiuto tutte le opportune verifiche, per mezzo di un professionista abilitato, redatto e depositato le possibili sanatorie comunali, compiute le necessarie messe in pristino, sarà opportuno adeguare le planimetrie catastali in rispondenza allo stato dei luoghi.

In merito alle difformità catastali si segnala infine che la mappa catastale non riporta l'esatta geometria degli immobili, ovvero vi è una parte di fabbricato, evidenziato in giallo nel sottostante schema, che di fatto non pare sia mai esistita.



Negli aggiornamenti catastali necessari si consideri anche una revisione della cartografia catastale per mezzo di un rilievo topografico, secondo circ. 2/88 s.m.i., e deposito di tipo mappale.

Per quanto concerne le spese professionali necessarie per gli adeguamenti risulta difficile in questa sede quantificare gli stessi in quanto, come si è visto, non si dispongono delle pratiche comunali che hanno permesso il rilascio dei titoli abilitativi. Prudenzialmente lo scrivente CTU quantifica sommariamente € 15.000,00 quali oneri professionali, ripartiti tra rilievi topografici, possibili sanatorie, idoneità statiche, verifiche strutturali ed aggiornamenti catastali, oltre ad € 5.000,00 quali tributi e sanzioni dovute.

6. TITOLARITA' E PROVENIENZE

Ad oggi l'intero lotto risulta di proprietà della società [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Sassari (SS), parte utilizzatrice società [REDACTED] Srl.

Alla stessa società [REDACTED] con sede in Sassari (SS) i beni sono pervenuti per atto di fusione del 19/03/2014 con la società [REDACTED] con sede in Milano (MI), parte utilizzatrice società [REDACTED] Srl.

Alla società [REDACTED], quale parte acquirente, e società [REDACTED] Srl, quale parte utilizzatrice, i beni sono così pervenuti:

- Terreno al mappale 544 del fg. 3 per atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 24/11/2006 ai nn. 12653/70639 di rep., trascritto in data 29/11/2006 RG 28608 RP 15974 contro la società [REDACTED]
 - Alla società [REDACTED] snc è pervenuto per atto Notaio [REDACTED] del 13/05/1996 nn. 59006/7355 di rep., trascritto il 17/05/1996 RG 6131 RP 4054
- Fabbricato al mappale 547 sub.502 graffato al mapp. 549 sub.506 del fg. 3 per atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 18/01/2010 ai nn. 16133/87952 di rep., trascritto in data 21/01/2010 RG 1035 RP 591 contro la società [REDACTED].
 - Alla società [REDACTED] è pervenuto per atto Notaio [REDACTED] del 14/02/2007 nn. 85534/14267 di rep., trascritto il 20/02/2007 RG 4448 RP 2258 (relativo alle ex particelle 547 e 549 sub.501) e per atto Notaio [REDACTED] del 05/03/2008 nn.71274/13164 di rep., trascritto il 10/03/2008 RG 5554 RP 3161 (relativo alle ex particelle 548 sub.501 e 549 sub.503)
- Fabbricato al mappale 548 sub.502 graffato al mapp. 549 sub.504 del fg. 3 per atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 05/03/2008 ai nn. 13165/71276 di rep., trascritto in data 10/03/2008 RG 5555 RP 3162 contro la società [REDACTED]
[REDACTED].

- Alla società Impresa edile [REDACTED], l'area su cui è avvenuta l'edificazione, è pervenuta per atto Notaio [REDACTED] del 25/04/2005 nn. 67841/11690 di rep., trascritto il 02/05/2005 RG 9095 RP 4631.

7. VINCOLI, LOCAZIONI FINANZIARIE ED ONERI GIURIDICI:

7.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuno**

7.1.2. Convenzione edilizia:

Per quanto concerne l'edificazione del mappale 544 (corpo A) la stessa è stata regolata da convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Palazzo Pignano con atto del 12/05/2001 n.1509 di rep., trascritto il 07/06/2001 ai nn. 9638/5803 a cui le parti, nell'atto di trasferimento Notaio [REDACTED] del 24/11/2006 ai nn. 12653/70639 di rep. fanno riferimento.

7.1.3. Contratti di locazione finanziaria:

- Mappale 544

Contratto di locazione finanziaria (Leasing) per immobile da costruire n.8688 stipulato tra la società [REDACTED] Spa con sede in Milano (MI), concedente, e la società [REDACTED] Srl con sede in Palazzo Pignano (CR), conduttore, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 in data 04/01/2007 al n.751, serie 3T, prot. 000000008688. (riscatto pagato)

- Mappale 548 sub.502 graffato al mappale 549 sub.504

Contratto di locazione finanziaria (Leasing) immobiliare n.9279 stipulato tra la società [REDACTED] Spa con sede in Milano (MI), concedente, e la società [REDACTED] Srl con sede in Palazzo Pignano (CR), conduttore, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 in data 17/03/2008 al n.1787, serie 3T, prot. 000000009279. (scadenza contrattuale 04.03.2026)

- Mappale 547 sub.502 graffato al mappale 549 sub.506

Contratto di locazione finanziaria (Leasing) immobiliare n.10144 stipulato tra la società [REDACTED] Spa con sede in Milano (MI), concedente, e la società [REDACTED] Srl con sede in Palazzo Pignano (CR), conduttore, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 in data 29/01/2010 al n.662, serie 3T, prot. 000000010144. (scadenza contrattuale 17.01.2008)

7.1.4 Servitù:

Richiamando gli atti di provenienza non si evidenziano servitù specifiche

7.1.5 Patti e condizioni: **Nessuno**

7.1.6 Iscrizioni: **Nessuna**

7.1.7 Altre trascrizioni: **Nessuna**

8. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Corpo A

Risulta composto, al piano terra da palazzina uffici integrata, capannone produttivo con soppalco e cabina elettrica esterna. Al piano primo palazzina uffici integrata in proiezione verticale di sagoma. Completa l'unità l'area esterna, su tutti i lati, destinata a parcheggio e piazzali di manovra.

Rispetto ai confini catastali la stessa area esterna risulta recintata, con muretto in c.a., metalli lavorati e maglie metalliche zincate, sui lati est e sud. Il lato nord di fatto confina con il fronte fabbricato sud del corpo B mentre, il lato ovest, è sprovvisto di recinzioni e confina con la roggia Salici.

Dal sopralluogo effettuato e da indagini visive, senza prove specifiche sui materiali di costruzione utilizzati e senza ispezione diretta al manto di copertura, l'unità risulta in buone condizioni di manutenzione, fermo restando la verifica dell'effettivo buon funzionamento degli impianti tutti.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: struttura portante in pilastri e travi in c.a., pannelli prefabbricati in c.a., con finitura granigliata sulle pareti perimetrali.
<i>Copertura</i>	tipologia: a shed – materiale: struttura in c.a. – rivestimento: probabile guaina bituminosa (<u>da verificare lo stato di resistenza all'acqua</u>) - isolamento: non verificato.
<i>Infissi esterni</i>	Per palazzina uffici: alluminio con vetrocamera, protezione: nessuna - condizioni: buone
<i>Pavim. interna</i>	Per palazzina uffici: ceramica e flottante – Per capannone produttivo: calcestruzzo levigato – condizioni: buone
<i>Elettrico (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.
<i>Termico (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato. Il riscaldamento nella palazzina uffici avviene mezzo due caldaie murali, poste sul terrazzo sud, con termosifoni in alluminio e ventilconvettori. Per capannone produttivo il riscaldamento avviene mezzo termoconvettori a parete.
<i>Raffrescamento (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato. Il raffrescamento, per la sola palazzina uffici, avviene mezzo ventilconvettori.
<i>Antifurto (impianto):</i>	Presenza di impianto volumetrico nella palazzina uffici.



Corpo B

Risulta composto, al solo piano terra, da capannone produttivo. Completa l'unità l'area esterna, in lato nord/ovest ed est, destinata a parcheggio e spazi di manovra.

Rispetto ai confini catastali la stessa area esterna risulta recintata, con muretto in c.a., metalli lavorati e maglie metalliche zincate, sui lati nord ed est. Il lato sud dell'edificio risulta, dalla mappa catastale, sul limite di proprietà del confinante mappale 544, mentre il lato ovest è sprovvisto di recinzioni e confina con la roggia Salici.

Dal sopralluogo effettuato e da indagini visive, senza prove specifiche sui materiali di costruzione utilizzati e senza ispezione diretta al manto di copertura, l'unità risulta in buone/discrete condizioni di manutenzione, fermo restando la verifica dell'effettivo buon funzionamento degli impianti tutti.

Strutture verticali

materiale: struttura portante in pilastri e travi in c.a., muratura in blocchetti di cemento per la porzione confinante con altre unità, pannelli prefabbricati in c.a., con finitura granigliata sulle pareti perimetrali.

Copertura

tipologia: a shed – materiale: struttura in c.a. – rivestimento: probabile guaina bituminosa (da verificare lo stato di resistenza all'acqua) - isolamento: non verificato.

Pavim. interna

tipologia: calcestruzzo levigato – condizioni: buone

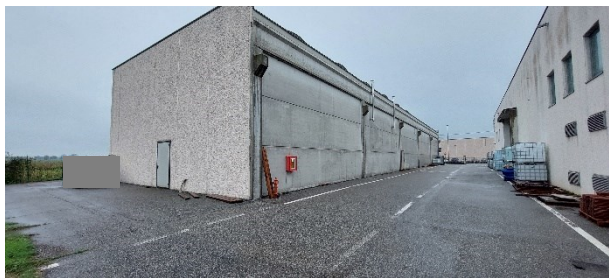
Elettrico (impianto):

conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.

Termico (impianto):

conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.

Il riscaldamento avviene mezzo termoconvettori a parete.



10. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA e CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

Per entrambi i corpi non sono stati reperiti attestati di prestazione energetica in corso di validità.
Per entrambi i corpi non sono stati reperiti certificati di prevenzione incendi in corso di validità.

11. VALUTAZIONE

Come accennato lo scrivente perito, nella valutazione, terrà in considerazione il fatto che vi siano adeguamenti urbanistici da compiersi, ovvero la demolizione e messa in pristino delle tettoie insistenti sull'area cortilizia del corpo A. Per tali porzioni si ricomprenderanno i relativi costi, valutati sommariamente da Prezziario DEI, valutandone poi la sola positiva incidenza dell'area cortilizia, sgombra da strutture.

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso. Nello specifico si sceglie quale metodo il confronto di mercato, MCA (Market Comparison Approach), che è un procedimento di stima del valore o del canone degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili a confronto simili, contrattati recentemente, o nel caso in corso di trattativa, di prezzo/canone noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato. Valutate le poche trattative nell'area comunale si estende la stessa anche ai limitrofi Comuni con caratteristiche e prezzi di mercato simili.

Comparables 1: Unità produttiva in vendita, sita nel Comune di Cremosano.

Comparables 2: Unità produttiva in vendita, sita nel Comune di Vaiano Cremasco.

L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali					tabella indici mercantili					
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile		Subject	Saggio annuo di variazione dei prezzi				0,020	
		Unità A	Unità B		Saggio livello di piano			0,010		
Sup. principale produttiva A		1220,00	910,00	3281,00	Rapporto compl. area edificata/edificabile				0,00	
Sup. principale uffici A	1,00			910,00	Prezzo medio area edificata				0,00	
Sup.terrazzi/portici/cab. El. A	0,10			133,00	Calcolo pr. marginale sup. principale					
Sup. principale produttiva B	1,00			918,00	Prezzo medio comparabile A				€ 362,90	
Superficie esterna A	0,10	200,00	900,00	2918,00	Prezzo medio comparabile B				€ 395,00	
Superficie esterna B	0,10			467,00	Prezzo marginale				€ 362,90	
Sup. disponibile	0,00				Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale					
Sup. disponibile	0,00				(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento				-8,40%	
Determinazione della superficie commerciale					Livello stato manutenzione ed altre caratteristiche					
Superficie commerciale	m²	1240,00	1000,00	5460,80	10% di € 362,90 = € 36,30 x Sup. comm. Produt. A+B				€ 152.500,00	
Tabella dati					Analisi dei prezzi marginali					
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale		Unità A		Unità B	
		Comparables 1	Comparables 2	\$						
Prezzo totale		€ 450.000,00	€ 395.000,00	incognita						
Data		-€ 37.800,00	-€ 33.180,00	0	Data		€ 750,00		€ 658,33	
Sup. principale produttiva A		1220,00	910,00	3281,00	Sup. principale produttiva A		€ 362,90		€ 362,90	
Sup. principale uffici A		0,00	0,00	910,00	Sup. principale uffici A		€ 362,90		€ 362,90	
Sup.terrazzi/portici/cab. El. A		0,00	0,00	133,00	Sup.terrazzi/portici/cab. El. A		€ 36,29		€ 36,29	
Sup. principale produttiva B		0,00	0,00	918,00	Sup. principale produttiva B		€ 362,90		€ 362,90	
Superficie esterna A		200,00	900,00	2918,00	Superficie esterna A		€ 36,29		€ 36,29	
Superficie esterna B		0,00	0,00	467,00	Superficie esterna B		€ 36,29		€ 36,29	
Sup. disponibile		0,00	0,00	0,00	Sup. disponibile		€ 0,00		€ 0,00	
Sup. disponibile		0,00	0,00	0,00	Sup. disponibile		€ 0,00		€ 0,00	
Impianti particolari		0	0	0	Impianti particolari		€ 0,00		€ 0,00	
Incremento palazzina uffici (10%)		0	0	1	Incremento palazzina uffici (10%)		€ 33.000,00		€ 33.000,00	
Livello del piano		0	0	0	Livello del piano		€ 4.500,00		€ 3.950,00	
Stato manutenzione prudenziale (10%)		2	2	1	Stato manutenzione prudenziale (10%)		€ 152.500,00		€ 152.500,00	
Demolizione strutture		0	0	-1	Demolizione strutture		€ 15.000,00		€ 15.000,00	
Tabella di valutazione					MCA (Market Comparison Approach) è un procedimento di stima del valore degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili simili, contrattati recentemente, di prezzo noto, nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.					
Prezzo e caratteristica (euro)		Unità A	Unità B							
Prezzo totale		€ 450.000,00	€ 395.000,00							
Data		-€ 37.800,00	-€ 33.180,00							
Sup. principale produttiva A		€ 747.943,55	€ 860.443,55							
Sup. principale uffici A		€ 330.241,94	€ 330.241,94							
Sup.terrazzi/portici/cab. El. A		€ 4.826,61	€ 4.826,61							
Sup. principale produttiva B		€ 333.145,16	€ 333.145,16							
Superficie esterna A		€ 98.637,10	€ 73.233,87							
Superficie esterna B		€ 16.947,58	€ 16.947,58		Sintesi conclusiva					
Sup. disponibile		€ 0,00	€ 0,00		Determinazione variazione % assoluta				2,03%	
Sup. disponibile		€ 0,00	€ 0,00		Prezzo corretto medio €/m²				€ 334,75	
Impianti particolari		€ 0,00	€ 0,00		Calcolo del valore atteso					
Incremento palazzina uffici (10%)		€ 33.000,00	€ 33.000,00		Ponderazione		Unità A		Unità B	
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00		Attribuzione pesi %		50%		50%	
Stato manutenzione prudenziale (10%)		-€ 152.500,00	-€ 152.500,00		Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%				100%	
Demolizione strutture		-€ 15.000,00	-€ 15.000,00		Prezzo corretto medio ponderato				€ 1.827.800,32	
PREZZI CORRETTI		€ 1.809.441,94	€ 1.846.158,71		Valore di mercato arrotondato				€ 1.828.000,00	

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS) ed agli European Valuation Standards (EVS).

La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene. La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi.

Valutato che il lotto è tuttora locato con regolare contratto, considerati i tempi di possibile disdetta e contestuale rilascio dei locali, lo scrivente perito reputo congrua una riduzione del prezzo stabilito applicando un coefficiente pari al 20%.

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e VALORE RIDOTTO PER IMMOBILI LOCATI			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore ridotto (20%)
Produttivo	Mq. 5.460,80	€ 1.828.000,00	€ 1.462.400,00
TOTALE		€ 1.828.000,00	€ 1.462.400,00

12. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Adeguaamenti e correzione di stima

Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale, reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

Valore ridotto € 1.462.400,00 x 15%	€ 219.360,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico acquirente	nessuno
Spese cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico acquirente	nessuna
Spese di adeguamento catastale ed urbanistico	€ 20.000,00

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO SENZA RIDUZIONI O ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 1.828.000,00

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE RIDOTTO PER LOCAZIONE, SENZA RIDUZIONI ED ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 1.462.400,00

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO CON RIDUZIONI ED ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 1.588.640,00

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE RIDOTTO PER LOCAZIONE, CON RIDUZIONI ED ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova € 1.223.040,00

Cremona, lì 07 novembre 2024

Il perito
geom. [REDACTED]

