

TRIBUNALE DI LODI

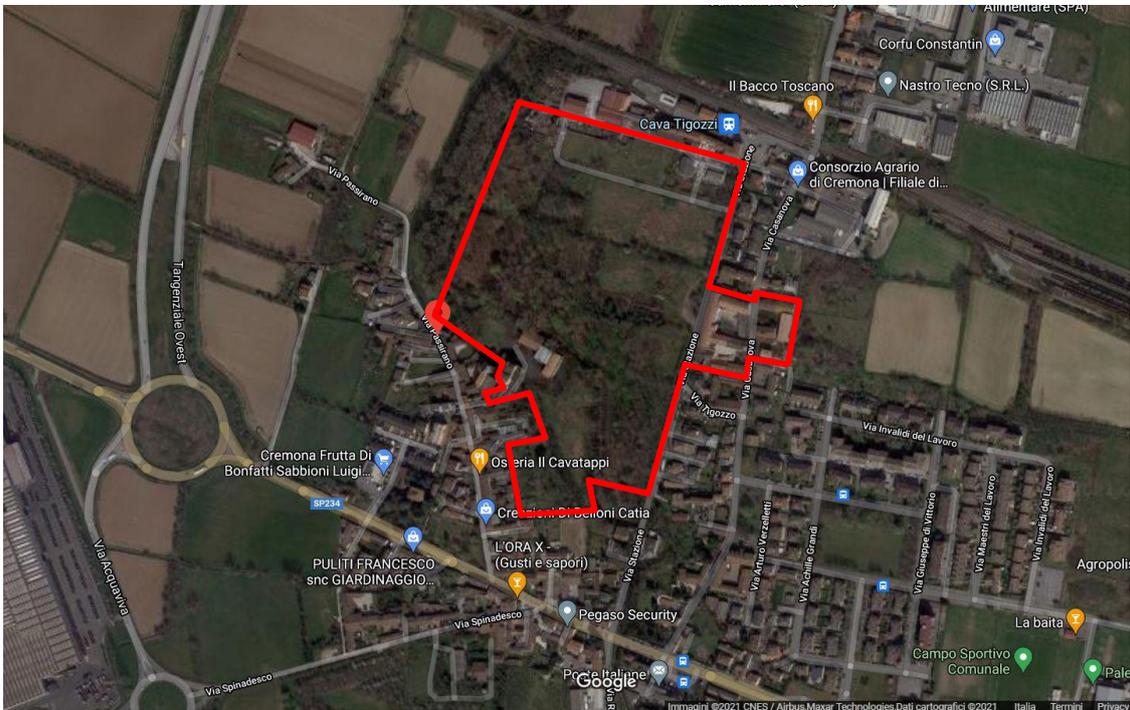
Sezione Fallimenti – Procedura Fallimentare RG n. 58/2019

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca VARESANO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Beni di Proprietà: **IMPRESA CONTARDI SRL IN LIQUIDAZIONE**

Comune di CREMONA (CR) Frazione CAVATIGOZZI

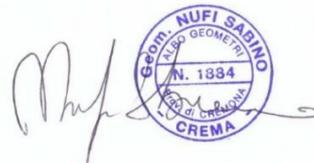


Esperto incaricato: Geom. Sabino NUFI

Via Carlo Martini n.1 – 26013 Crema (CR) tel. 339-4574315,

e-mail sabino.nufi@gmail.com - pec sabino.nufi@geopec.it

C.F. NFUSBN67E18D142F – P. IVA N. 01516320197



INDICE

1. PREMESSE

1.1. Dati della Procedura

1.2. Dati del Valutatore

1.3. Generalità del Rapporto di Stima e sintesi operazioni peritali

2. SCHEDA SINTETICA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

3. IDENTIFICAZIONE E INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

3.1. Identificazione e Inquadramento immobile oggetto di valutazione

4. TITOLARITA' DEL BENE

4.1. Proprietà

4.2. Stato di Possesso

5. PARTE DESCRITTIVA

5.1. Descrizione e caratteristiche dell'immobile

5.2. Individuazione dei confini e descrizione degli accessi

5.3. Stato di manutenzione e conservazione

6. PARTE ESPOSITIVA

6.1. Identificazione e conformità catastale

6.2. Indagine urbanistico – edilizia

6.3. Verifica gravami - pregiudizievoli – vincoli – servitù

6.4. Attestato di Prestazione Energetica (presente/assente)

7. ANALISI ESTIMATIVA

7.1. Consistenza e criterio di misurazione

7.2. Criteri generali e metodologia di valutazione

7.3. Sviluppo della valutazione

7.4. Riepilogo dei Valori di Stima

8. CONCLUSIONI - LIMITI e ASSUNZIONI

9. ELENCO ALLEGATI

1. PREMESSE

1.1. Dati della procedura

Il fallimento IMPRESA CONTARDI SRL, nella persona del Curatore Fallimentare Dott. Alberto Valcarenghi, previo autorizzazione del comitato creditori con visto dell' ill.mo Giudice del Tribunale di Lodi Dott.ssa Luisa Dalla Via, con provvedimento del 04/05/2021 nominava il sottoscritto geometra Sabino Nufi, residente in Crema (CR) Via Carlo Martini n.1, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n.1884, in qualità di esperto per la valutazione degli immobili di compendio della Procedura.

Dati principali della Procedura :

TRIBUNALE DI	LODI
Registro generale procedura	RG n. 58/2019
Giudice Delegato	Dott.ssa Francesca VARESANO
Curatore Fallimentare nominato	Dott. Alberto VALCARENGHI
Soggetto 1	IMPRESA CONTARDI SRL IN LIQUIDAZIONE
Immobili oggetto della procedura	Vedasi dettaglio cap.3 paragrafo 3.1 del presente Rapporto

La procedura Fallimentare in oggetto riguarda una molteplicità di immobili di diversa tipologia, destinazione e ubicazione, di proprietà della società "IMPRESA CONTARDI SRL IN LIQUIDAZIONE".

La presente perizia è relativa al compendio immobiliare ubicato in Comune di CREMONA (CR) Frazione Cavatigozzi, comprendente una vasta area edificabile oltre che ex complessi industriali dismessi in evidente stato di abbandono ed in parte fatiscenti, il tutto posto fra Via Stazione, Via Casanova e Via Passirano: i fabbricati

dismessi costituivano tre complessi produttivi storicamente individuati e denominati come “ex AURICCHIO” – “ex OCRIM” e “ex NEGRONI” quest’ultimo interessato in parte

1.2. Dati del Valutatore

Cognome Nome	NUFI SABINO		
Codice fiscale	NFU SBN 67E18 D142F		
Iscritto al Collegio Provinciale/Territoriale dei Geometri e Geometri Laureati di	CREMONA	numero	1884
Indirizzo	Via	Carlo Martini n.1	
	CAP	26013	
	Comune	CREMA (CR)	
Telefono	0373-30321 Cell. 3394574315		
e-mail	sabino.nufi@gmail.com		
Pec	sabino.nufi@geopec.it		
Qualifica	TEGOVA e CNG - n. REV-IT/CNGeGL/2021/21		
Certificazione	INARCHECK livello avanzato – n. ICK/SC002 VIPRO/0291-2019		

1.3. Generalità del Rapporto di Stima e sintesi delle operazioni peritali

Data incarico	04/05/2021
Data del sopralluogo	07/07/2021
Data della valutazione	19/03/2022
Data del rapporto di valutazione	19/03/2022

Mandato ed assunzioni preliminari

Trattasi di incarico ricevuto nell'ambito della Procedura Fallimentare R.G. n.58/2019, in corso presso il Tribunale di Lodi, per l'attività di "redazione perizia estimativa" relativa a parte dei beni inventariati nel fallimento.

Nel verbale di conferimento dell'incarico viene precisato quanto segue:

“ Si intendono escluse le seguenti operazioni:

- *ricerca atti di provenienza che verranno forniti dal Committente*
- *ispezioni ipotecarie / verifica formalità pregiudizievoli*
- *verifica sussistenza contratti di locazione che verranno forniti dal Committente*

L'incarico dovrà essere completato entro 90 giorni di calendario dalla sottoscrizione del disciplinare d'incarico, salvo cause di forza maggiore di cui il professionista dovrà dare comunicazione al curatore prima della scadenza del termine.”

Si evidenzia che in data 04/08/2021 è stata inoltrata istanza di proroga dei termini per il deposito dell'elaborato, in considerazione dell'articolata indagine urbanistica che imponeva necessari approfondimenti.

Viene richiesta la redazione di una perizia estimativa degli immobili, al fine di determinare il **Valore di Mercato** dei beni oggetto della procedura:

La base del valore (definizione da EVS)

Per Valore di Mercato si intende “L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. (Definizione indicata alla Standard Europeo EVS1G)

Considerata la necessità di addivenire alla valorizzazione dell'asset immobiliare attraverso la vendita in tempi ragionevolmente contenuti, verrà determinato anche il

Valore di Pronto Realizzo / Vendita forzata

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”

Eventuale adozione di assunzioni speciali

Non verranno effettuate indagini relative alla provenienza del bene, alla presenza di formalità pregiudizievoli e alla situazione locativa, come precisato nel verbale di assegnazione dell'incarico.

La valutazione dell'immobile è riferita all'attuale situazione urbanistica che vede l'intero comparto soggetto al Programma Integrato d'Intervento Cavatigozzi la cui scadenza è stata prorogata fino al 23/05/2023.

Si evidenzia inoltre che non sono state effettuate indagini relative alla eventuale presenza di materiale tossico e/o inquinante (oltre all'eternit presente in alcuni edifici) che potrebbero comportare opere di bonifica e/o smaltimento, sia sul suolo che nel sottosuolo: la valutazione pertanto non terrà conto delle spese da sostenere per eventuali opere di bonifica dei luoghi.

Sintesi delle operazioni peritali

Si riportano di seguito le principali operazioni peritali svolte dal sottoscritto, e precisamente:

- 05/07/2021- effettuate presso gli archivi telematici dell'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Cremona, Ufficio del Territorio, le visure catastali richiedendo copia della documentazione: indagine catastale completata con ulteriori visure in data 08 – 10 e 13/02/2022 (vedasi Allegato n.03)
- 07/07/2021- previo accordi con la proprietà, è stato effettuato il sopralluogo all'immobile: in tale occasione, alla presenza del rappresentante della società,

si procedeva alla prima visione dei luoghi, con rilevazione planimetrica e fotografica dell'immobile (vedasi foto Allegato n.02) – ulteriore sopralluogo eseguito in data 10/03/2022; a causa del forte stato di degrado dei fabbricati non è stato eseguito il sopralluogo dall'interno

- 07/07/2021 – inviata tramite pec all'ufficio Protocollo del Comune di CREMONA la richiesta per l'accesso agli atti Ufficio Edilizia Privata, onde prendere visione delle autorizzazioni edilizie relative ai fabbricati;
- 07/07/2021 – inviata tramite pec all'ufficio Protocollo del Comune di CREMONA la richiesta per l'accesso agli atti Ufficio Pianificazione Urbanistica, onde prendere visione della documentazione urbanistica;
- 26/07/2021- effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Pianificazione del Comune di CREMONA Via Aselli n.13/A, dove alla presenza del tecnico comunale prendevo visione delle Convenzioni urbanistiche, richiedendo copia della documentazione (vedasi Allegato n.06 e n.07)
- 02/08/2021- effettuato il primo accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di CREMONA Via Geromini n.7, dove alla presenza del tecnico comunale prendevo visione delle autorizzazioni edilizie rilasciate per i fabbricati (ora fatiscenti), richiedendo ulteriori approfondimenti e ricerche
- 04/08/2022 – presentata istanza al fallimento per richiesta di proroga dei termini in considerazione della complessità dell'indagine urbanistica
- 07/10/2021- effettuato ulteriore accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di CREMONA Via Geromini n.7, dove alla presenza del tecnico comunale prendevo visione delle autorizzazioni edilizie rilasciate per i fabbricati (ora fatiscenti), richiedendo copia della documentazione (vedasi Allegati n.08 – 09 – 10 – 11 - 12)
- 10/03/2022 – effettuato ultimo sopralluogo all'immobile
- e' stata effettuata un'indagine di mercato per la rilevazione dei valori di vendita applicati in zona, relativi ad immobili di nuova costruzione, oltre che ai costi di costruzione e/o ristrutturazione

2. SCHEDA SINTETICA DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Procedura Fallimentare R.G. n.58/2019 – TRIBUNALE DI LODI

IMPRESA CONTARDI SRL in liquidazione

Diritto : piena proprietà 1/1 in capo alla soc. IMPRESA CONTARDI SRL

Bene : Compendio immobiliare costituito da area edificabile e tre complessi produttivi dismessi in stato di abbandono e degrado

Epoca di costruzione: i fabbricati che costituiscono i tre complessi produttivi ora dismessi sono stati realizzati anteriormente al 1967

Ubicazione : Comune di CREMONA (CR) fraz.Cavatigozzi, Via Stazione-Via Casanova e Via Passirano

Contesto della zona: la frazione di Cavatigozzi è posta all'estrema periferia Ovest della Città di Cremona, zona a destinazione mista residenziale e artigianale con presenza di importanti complessi industriali posti a sud della stessa.

Stato manutenzione/conservazione : i fabbricati che costituiscono i tre complessi produttivi dismessi versano in evidente stato di abbandono e degrado, in parte fatiscenti.

Lotti : LOTTO UNICO

Dati Catastali attuali : vedasi elenco a pag. 26 – 27 - 28

Intestazione catastale: IMPRESA CONTARDI SRL con sede in Fombio (Proprietà per 1/1)

Differenze rispetto all'originaria identificazione di cui all'inventario dei beni : NO

Irregolarità/abusi : NO

Conformità edilizia: riscontrata (edifici esistenti destinati alla demolizione)

Conformità catastale: riscontrata sulla base di elaborati planimetrici

Superficie commerciale : Il planivolumetrico di progetto allegato alla delibera del Piano Attuativo sviluppa una SLP di mq.36.080 .

Valore di stima :

Valore di libero Mercato **Euro 6.395.000,00** (Euro Seimilionitrecentonovantacinquemila/00)

Valore di Mercato con assunzione / vendita forzata **Euro 5.756.000,00** (Euro

Cinquemilionisettecentocinquantaseimila/00)

Giudizio Vendibilità : Sufficiente

Motivo : intero ambito di notevole dimensione da sviluppare nell'arco temporale di almeno sei anni – mercato locale in fase di rallentamento - contesto urbanistico in cui è inserito

Pubblicità : stampa locale , online tramite siti specializzati

Stato Occupazione : immobile libero

Titolo di occupazione : nessuno

Oneri : no

APE : non presente

3. IDENTIFICAZIONE E INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

3.1. *Identificazione e Inquadramento immobile oggetto di valutazione*

Il presente Rapporto di Valutazione è relativo al compendio immobiliare costituito da una vasta area edificabile oltre che da tre complessi produttivi dismessi ed in evidente stato di degrado e abbandono, storicamente individuati e riconosciuti come ex Negrone, ex Auricchio ed ex Ocrim: l'immobile rientra nell'ambito di trasformazione posto in località Cavatigozzi all'estrema periferia Ovest del comune di Cremona.

Tale ambito è caratterizzato, nella parte dell'area edificabile, dalla presenza di zone boschive e dall'alveo del Cavo Morbasco e per tale motivo riveste notevole interesse ambientale - naturalistico.

I tre complessi industriali dismessi sono posti all'estremità del comparto e più precisamente:

- Ex Negrone (interessato in parte), posto a nord in prossimità della stazione di Cavatigozzi
- Ex Auricchio, posto a est e composto da due agglomerati di edifici in fregio alla Via Stazione e Via Casanova
- Ex Ocrim, posto a Sud-Ovest verso la Via Passirano

Per una più dettagliata individuazione di detti complessi si rimanda al successivo paragrafo "Descrizione e caratteristiche dell'immobile"

L'intero comparto è interessato da un piano attuativo, Programma Integrato d'Intervento denominato "CAVATIGOZZI", di cui alla convenzione urbanistica stipulata fra diversi operatori ed il Comune di Cremona in data 15/09/2008 rep. n.53006/12078 a rogito notaio Roberto Antonioli trascritta a Cremona il 16/09/2008 nn.8913/5499 e successiva variante di cui alla convenzione stipulata in data 21/10/2011 rep. n.111863/35089 Notaio Cesare Bignami trascritta a Cremona il

08/11/2011 nn.9755/6249, tutt'ora in corso di validità (scadenza prorogata in base alla Legge del 2013 e successiva del 2020, fino al 23/05/2023, come da dichiarazione rilasciata dal comune di Cremona in data 03/12/2021): detto piano prevede la riqualificazione dell'intero comparto attraverso la rigenerazione urbanistica di una parte della città posta alla periferia Ovest ed al recupero edilizio di insediamenti ex industriali che versano in stato di grave degrado.

Il tessuto urbano circostante è caratterizzato da insediamenti residenziali sorti prevalentemente negli anni '70 e '80, che hanno contribuito a formare un contesto di periferia-paese: la zona è servita dalla presenza della stazione ferroviaria posta all'estremità nord di Via Stazione, ed è ben collegata alla città tramite la strada Statale Codognese – Via Milano.

Si evidenzia che la frazione di Cavatigozzi è interessata dalla presenza di importanti complessi industriali, posti a sud della stessa in prossimità del “canale Cremona Po”.

Cremona è un capoluogo di provincia di medie dimensioni (circa 70.000 abitanti) nel sud della Lombardia, dista circa 30 Km da Piacenza, 65 Km da Mantova, 50Km da Lodi-Brescia e Parma, 80 Km da Bergamo e Milano: buona la presenza di servizi.



Immagine satellitare GOOGLE maps

4. TITOLARITA' DEL BENE

4.1. Proprietà

Dall'analisi della documentazione fornita in fase di incarico si rileva che l'immobile oggetto del presente Rapporto di Valutazione, risulta di piena proprietà della società:

- IMPRESA CONTARDI SRL (ora in liquidazione), con sede in Fombio (LO)
C.F. 08535610961

in forza dei seguenti atti:

- **atto di fusione in data 20/10/2014** rep.nn.73876/20877, a rogito Notaio Dott. Giuseppe Calafiori di Milano, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 24/10/2014 al n.27892 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona in data 27/10/2014 Reg. Gen.7145 Reg. Part. 5192: trattasi dell'atto di fusione con cui diverse società (fra cui la "GIANBI SRL" proprietaria dell'immobile in oggetto) sono state fuse mediante incorporazione nella società "IMPRESA CONTARDI SRL"
- **atto di compravendita in data 20/06/2017** rep.nn.5375/4377 a rogito Notaio Dott. Mario Bertelli, registrato a Milano 2 in data 04/07/2017 al n.33014 serie 1T; acquisto di terreni dai Sigg. BRAMBILLA Antonio nato a Busseto il 17/01/1947 e BERTOL Carla Giuseppina nata a Cremona il 27/04/1942

Storia ventennale della proprietà

Sulla base della documentazione fornita (l'incarico non prevede la verifica della provenienza ventennale dei beni), si riporta di seguito gli estremi degli atti precedenti all'atto di fusione del 2014, con cui la società "GIANBI SRL" è divenuta proprietaria dei beni:

- **atto di vendita del 22/12/2008** nn.106203/32310 di rep. a rogito Notaio Cesare Bignami: acquisto di aree e fabbricati dismessi (complesso ex AURICCHIO) dalla società “GENNARO AURICCHIO SPA” con sede in Cremona
- **atto di vendita del 29/06/2009** nn.107463/32944 di rep. a rogito Notaio Cesare Bignami: acquisto di aree e fabbricati dismessi (parte del complesso ex NEGRONI) dalla società “SERVIZI IMMOBILIARI SRL” con sede in Brescia
- **atto di permuta del 29/06/2009** nn.107464/32945 di rep. a rogito Notaio Cesare Bignami: acquisto di aree e fabbricati dismessi (complesso ex OCRIM) dalla società “IMAD SRL” con sede in Brescia

Per ulteriori dettagli vedasi atti di provenienza, allegato n.04

4.2. Stato di Possesso

Per quanto potuto verificare in sede di sopralluogo il compendio immobiliare oggetto di valutazione risulta libero e nella disponibilità della procedura, fatta eccezione per la porzione del complesso ex Negroni, e più precisamente:

- la porzione dell'ex complesso Negroni di proprietà del fallimento, costituita dall'area con soprastanti capannoni di modesta consistenza in evidente stato di degrado e abbandono (in parte fatiscenti), risulta occupata da terzi senza titolo per deposito materiale di vario genere (vedasi foto dei luoghi - All.02)
- ex complesso Auricchio: edifici dismessi, in evidente stato di abbandono e degrado, inagibili e inutilizzabili
- ex complesso Ocrim: edifici dismessi, in evidente stato di abbandono e degrado, in parte diroccati e inagibili - inutilizzabili.
- Le aree sono per la maggior parte incolte, con presenza di essenze arboree spontanee ed in parte occupate da bosco.

L'incarico non prevede la verifica di eventuali contratti di locazione in essere.

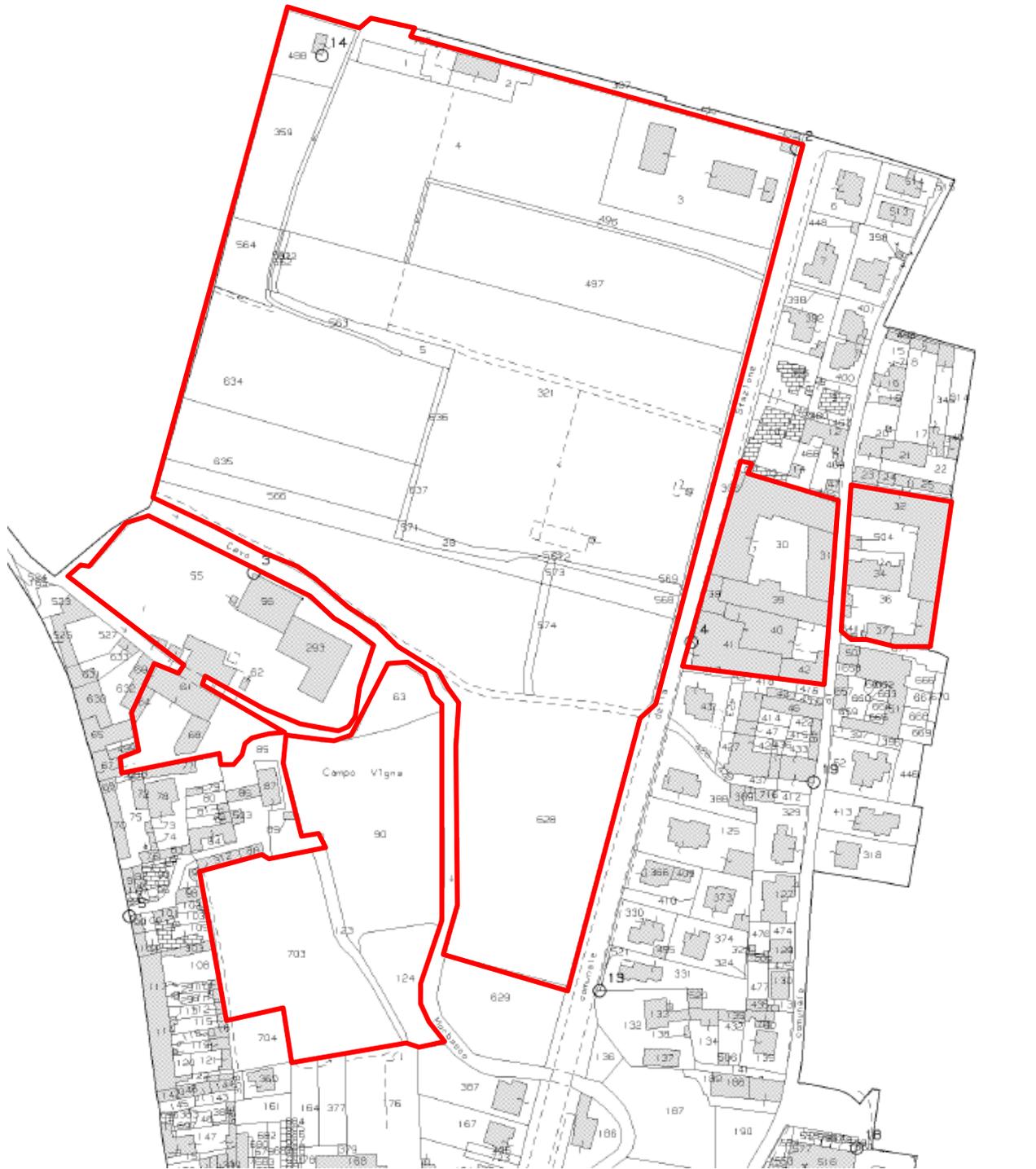
5. PARTE DESCRITTIVA

5.1 Descrizione e caratteristiche dell'immobile

Nell'immagine satellitare che segue viene individuato in contorno rosso il compendio oggetto di valutazione; con le lettere A-B-C-D vengono individuate le varie zone



Di seguito uno stralcio dell'estratto di mappa del Foglio 65 (non in scala) dove le zone oggetto di valutazione risultano contornate in colore rosso



Il perimetro dell'ambito di trasformazione in località Cavatigozzi individua una vasta zona caratterizzata dalla presenza, nella parte centrale, da aree boschive e golenali del cavo Morbasco e pertanto di grande interesse ambientale oltre che da tre complessi produttivi sorti negli anni '50 e da tempo ormai dismessi (denominati ex Negroni, ex Auricchio, ex Ocrim).

L'intero comparto è soggetto al Piano Integrato d'Intervento denominato "CAVATIGOZZI", regolato dalla Convenzione Urbanistica stipulata in data 15/09/2008 e successiva convenzione in variante stipulata in data 21/10/2011 (Piano Attuativo tutt'ora vigente con scadenza prorogata per legge sino al 23/05/2023).

Nel corso degli anni la società IMPRESA CONTARDI SRL si è sostituita agli originari soggetti attuatori che avevano sottoscritto le suddette convenzioni (soc. SERVIZI IMMOBILIARI SRL, IMAD SRL, GENNARO AURICCHIO SPA e i privati Sigg. BRAMBILLA Antonio e BERTOL Carla Giuseppina) avendo acquistato dalle stesse le aree/fabbricati che costituiscono la quasi totalità del Piano Attuativo.

Restano di proprietà di terzi, precisamente SERVIZI IMMOBILIARI SRL e IMMOBILIARE EDOMIN SRL, due piccole porzioni poste rispettivamente a Nord (strada di accesso al complesso ex Negroni) e a Sud-Ovest (fabbricato in fregio alla Via Passirano) che non incidono sulla capacità edificatoria dell'intero ambito.

Di seguito si riporta una breve descrizione dello stato di fatto delle singole zone come individuate nell'immagine satellitare riportata nella pagina precedente.

PORZIONE “A” - (ex NEGRONI)



La porzione posta a Nord del comparto, in prossimità della stazione ferroviaria di Cavatigozzi al confine con il Comune di Sesto ed Uniti, corrisponde a parte del complesso produttivo “ex NEGRONI” ad oggi parzialmente utilizzato per attività artigianali di vario genere: più precisamente si tratta della porzione di area posta a sud della strada di accesso al complesso (strada che rimane al servizio del complesso ma di proprietà di terzi), su cui insistono tre capannoni di vetusta edificazione ed in pessimo stato manutentivo oltre a corpi di fabbrica minori.

Nello specifico si tratta di:

- Capannone con struttura in c.a. di tipo tradizionale e soprastante copertura con lastre in eternit (superficie coperta mq.230 circa)
- Capannone con struttura in ferro e pannelli di tamponamento in lamiera, soprastante copertura con lastre in eternit (superficie coperta mq.220 circa)
- Capannone in muratura con copertura a volta, in stato di forte degrado ed in parte diroccato (superficie coperta mq.200 circa)
- Corpi di fabbrica minori (tettoia per ricovero automezzi con struttura in ferro, piccolo fabbricato in muratura, cabina Enel)

PORZIONE “B” - (ex AURICCHIO)



La porzione posta all'estremità Est del comparto, è costituita dal complesso produttivo “ex AURICCHIO” che dalla Via Stazione, con interposta la Via Casanova, costituisce il collegamento con la restante parte dell'abitato della frazione di Cavatigozzi.

Il complesso si articola in due nuclei costituiti da edifici in muratura che si elevano a due-tre piani fuori terra e con corte interna pertinenziale: il primo posto fra la via Stazione e la Via Casanova (superficie coperta mq.3.900 circa) e il secondo fra la Via Casanova e i terreni che collegano con il restante tessuto abitativo della frazione (superficie coperta mq. 1.900 circa).

Da tempo dismesso il complesso si presenta in evidente stato di abbandono e degrado, con pessimo stato di conservazione: parte degli edifici risultano fatiscenti e inutilizzabili.

PORZIONE “C” - (ex OCRIM)



La porzione posta all'estremità Sud-Ovest del comparto è costituita dal complesso produttivo “ex OCRIM”, avente accesso attuale dalla Via Passirano tramite passaggio da proprietà di terzi.

Si tratta di un'area posta tra la Via Passirano e la zona boschiva in corrispondenza dell'alveo del Cavo Morbasco, con soprastante complesso produttivo dismesso (superficie coperta mq. 2.500 circa) e costituito da:

- nucleo principale di edifici in muratura che si sviluppano in tutta altezza con particolari caratteristiche costruttive correlate all'attività molitoria a cui originariamente erano destinati, in evidente stato di degrado e parzialmente fatiscenti e diroccati
- capannone prefabbricato di più recente costruzione (anno 1980), anch'esso in stato di abbandono, un tempo al servizio dell'attività molitoria e ad aule didattiche e uffici.

Evidente lo stato di degrado dell'intero complesso, che risulta inutilizzabile.

PORZIONE “D” - (Aree libere da edifici)



La parte centrale del comparto oggetto di valutazione è costituita dai terreni che rappresentano il cuore del Piano Attuativo e collegano i tre ambiti precedentemente descritti: si tratta di terreni inutilizzati ed incolti, di giacitura pressochè pianeggiante con presenza di vegetazione spontanea che in prossimità dell'alveo del Cavo Morbasco, nella parte Sud-Ovest, forma una zona a bosco.

Si segnala che nella zona antistante l'ex complesso Auricchio (identificata con il mappale 321) insistono due piccoli corpi di fabbrica destinati a ex cabina elettrica e un depuratore di pertinenza del complesso produttivo ora dismesso: a causa della fitta vegetazione non è stato possibile effettuare una visione degli stessi.

L'area riveste una particolare importanza ai fini naturalistici ed ecologici: il Piano attuativo prevede infatti la realizzazione su parte di essa di un parco ai fini di dotare la frazione di un polmone verde attrezzato.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica, Allegato n. 02

TRASFORMAZIONE DELL'AMBITO E SVILUPPO IMMOBILIARE

L'intero ambito rientra nel Programma Integrato di Intervento "Cavatigozzi", regolato dalla convenzione urbanistica stipulata in data 21/10/2011 (in variante alla precedente del 2008) tutt'ora in corso di validità con scadenza prorogata fino al 23/05/2023: l'intervento prevede lo sviluppo di una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) complessiva di mq.36.080 (suddivisa in più lotti) a cui si aggiungono mq.250 destinati ad edificio pubblico.

Pur essendo attuabile per stralci funzionali, dovrà essere garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intero ambito.

Il progetto di riqualificazione del comparto ha fra gli obiettivi principali il recupero e la rigenerazione di una parte della città posta al di fuori del centro storico ed al recupero di insediamenti produttivi attualmente dismessi che versano in evidente stato di abbandono e degrado: nell'intento di creare un elemento di unione fra edificato e campagna il piano prevede la realizzazione di attrezzature pubbliche, nonché edifici con destinazione residenziale, commerciale e artigianale.

L'asse principale del progetto è rappresentato dalla Via Stazione che collega da Nord a sud l'intero ambito: ad ovest di detta via si trovano le aree attualmente libere da edifici ed in parte boscate da essenze arboree spontanee che, in considerazione della presenza dell'alveo del Cavo Morbasco, costituiscono la naturale riserva per la realizzazione di un parco al fine di dotare la frazione di un polmone verde attrezzato. Gli edifici che costituiscono l'ex complesso produttivo Auricchio (posto ad est di Via Stazione con interposta la Via Casanova) sono destinati alla totale demolizione per consentire la nuova costruzione di edifici residenziali nella tipologia palazzine plurifamiliari con parte di commerciale.

Nell'area posta a nord, in prossimità della Stazione (area ex Negroni interessata in parte dal Piano Attuativo) è prevista la realizzazione di lotti per villette a schiera. E' previsto inoltre il recupero dell'ex complesso molitorio OCRIM, in prossimità di Via Passirano, con la realizzazione di superfici a destinazione artigianale/commerciale e residenziale.

Di seguito lo stralcio del planivolumetrico allegato al Piano Attuativo (vedi All.07)



Nell'ottica sempre di maggior integrazione fra i nuovi insediamenti e l'edificato esistente sono previste una serie di opere di urbanizzazione fra le quali:

- Nuova rotonda su via Stazione, in prossimità dell'ex Auricchio, da cui si dipartirà una nuova viabilità che da un lato raggiungerà l'ex complesso OCRIM (con nuovo ponte a scavalco del Morbasco) e dall'altra si collegherà con Via Casanova e con le aree retrostanti e Via Grandi/Via Invalidi del lavoro.

- Come opera esterna al comparto è prevista la sistemazione (canalizzazione) dell'incrocio fra la Via Milano e Via Stazione

Il nuovo ponte di scavalco del Cavo Morbasco consentirà quindi di raggiungere più agevolmente, attraverso anche percorsi ciclo-pedonali, un'area che attualmente è raggiungibile unicamente dalla stretta Via Passirano (ex Ocrim)

Nei pressi della nuova rotatoria su Via Stazione è prevista inoltre la realizzazione di una piazza pedonale che assume un ruolo di centralità nel progetto complessivo: a carico del soggetto attuatore la realizzazione di un'edificio pubblico polifunzionale da cedere al Comune quale standard qualitativo.

Per ulteriori indicazioni si rimanda al successivo capitolo "indagine urbanistico – edilizia" per le previsioni di sviluppo dell'area, oltre che documentazione urbanistica di cui agli Allegati n.05 – 06 - 07

5.2. Individuazione dei confini e descrizione degli accessi

Individuazione dei confini

Coerenze dell'intero comparto in base alla mappa di Catasto Terreni, in linea di contorno ed in senso orario da levante verso mezzodì ecc.:

- **in unico corpo dei mappali 1–2–3–4-359-496-497-498-705-307 sub.504-566-568-569-571-572-573-574-575-628-635-637-5-561-563-564-634-636-322-28-562-321:**
Via Stazione, mappale 629, Cavo Morbasco, limite del Foglio 65, mappale 307
- **in unico corpo dei mappali 55-56-293-61-62-64-68:**
Cavo Morbasco, ragioni ai mappali 85-7-7-692-69-67-499-65-632-60, di nuovo Cavo Morbasco
- **in unico corpo dei mappali 63-90-123-124-703:**
Cavo Morbasco, ragioni ai mappali 387-176-377-164-704-115-112-111-110-108-303-105-103-102-98-97-312-88-87-85, di nuovo Cavo Morbasco

- **in unico corpo dei mappali 306-30-31-38-39-40-41-42:**
Via Casanova, ragioni ai mappali 416-418-425-417, Via Stazione, ragioni ai mappali 13-468-482
- **in unico corpo dei mappali 32-504-34-36-37:**
limite del foglio 65, mappale 671, Via Casanova, ragioni ai mappali 23-25.

Accessi e viabilità

L'accesso al comparto è attualmente regolato dalla via Stazione che, diramandosi dalla Via Milano attraversa da nord a sud l'intero ambito; ulteriori accessi si praticano da Via Casanova e da Via Passirano.

Come già precedentemente descritto, il Piano Attuativo approvato sull'intero comparto prevede una serie di opere atte a migliorare la viabilità: è prevista infatti una nuova configurazione dell'incrocio tra Via Stazione e Via Milano (opera urbanizzazione esterna al comparto) oltre che una nuova rotatoria su via Stazione in prossimità del complesso dismesso ex Auricchio, da cui si dipartirà la nuova strada che collegherà da un lato al complesso ex OCRIM verso la Via Passirano (con il nuovo ponte sul Morbasco) e dall'altro lato con Via Casanova e Via Grandi collegando quindi il comparto con la restante parte della frazione.

5.3. Stato di manutenzione e conservazione

In sede di sopralluogo, si è potuto verificare che i fabbricati che costituivano i tre complessi produttivi ora dismessi, sono in evidente stato di abbandono e forte degrado, e più precisamente:

-

- complesso “ex Negroni”: area con soprastanti capannoni di modesta dimensione (vedasi descrizione a pag.16) in stato di abbandono e scarsa manutenzione, in parte fatiscenti (capannone in muratura con copertura a volta). Si rileva la presenza di materiale di vario genere accatastato in modo occasionale: al momento del sopralluogo l’immobile risultava occupato da terzi senza titolo.
- complesso “ex Auricchio”: edifici in evidente stato di abbandono e degrado, pessimo stato manutentivo in parte fatiscenti – inutilizzabili.
- Complesso “ex Ocrim”: area in evidente stato di abbandono con soprastanti edifici in pessimo stato manutentivo (fatta eccezione per il capannone di più recente edificazione che presenta un sufficiente stato di conservazione), in parte diroccati - inutilizzabili

In considerazione della situazione sopra descritta, il sopralluogo è stato effettuato per la maggior parte degli edifici, unicamente dall’esterno: nella porzione di area in prossimità del complesso ex Auricchio si rileva la presenza di due piccoli corpi di fabbrica (individuati sulla base dei documenti catastali e di quanto indicato nell’atto di provenienza) adibiti a cabina elettrica e depuratore che non è stato possibile visionare a causa della fitta vegetazione presente nella zona.

Per ulteriori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione fotografica prodotta nell’Allegato n. 02.

6. PARTE ESPOSITIVA

6.1. Identificazione e conformità catastale

L'immobile oggetto della presente valutazione risulta attualmente censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Cremona - Ufficio del Territorio, Comune di CREMONA (CR), come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE												
Catasto Terreni			Comune di CREMONA (CR)									
N.	Foglio	Particella			Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito	
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario
1	65	1			Ente Urbano		0	03	39			
2	65	2			Ente Urbano		0	05	22			
3	65	3			Ente Urbano		0	38	12			
4	65	4			Ente Urbano		1	04	75			
5	65	5			Prato	2	0	05	60		2,46 €	2,02 €
6	65	28			Bosco ceduo	2	0	03	10		0,48 €	0,10 €
7	65	30			Ente Urbano		0	22	00			
8	65	31			Ente Urbano		0	04	10			
9	65	32			Ente Urbano		0	12	17			
10	65	34			Ente Urbano		0	04	80			
11	65	36			Ente Urbano		0	14	51			
12	65	37			Ente Urbano		0	00	98			
13	65	38			Ente Urbano		0	01	70			
14	65	39			Ente Urbano		0	06	60			
15	65	40			Ente Urbano		0	08	00			
16	65	41			Ente Urbano		0	08	30			
17	65	42			Ente Urbano		0	02	60			
18	65	55			Ente Urbano		0	47	05			
19	65	56			Ente Urbano		0	04	90			
20	65	61			Ente Urbano		0	22	22			

Segue elenco catasto terreni

IDENTIFICAZIONE CATASTALE												
Catasto Terreni			Comune di CREMONA (CR)									
N.	Foglio	Particella			Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito	
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario

21	65	62			Ente Urbano		0	00	17			
22	65	63			Pioppeto		0	08	10			
23	65	64			Ente Urbano		0	00	96			
24	65	68			Ente Urbano		0	01	70			
25	65	90			Semin. Irriguo	4	0	57	90	IG55A	31,40 €	50,83 €
26	65	123			Bosco ceduo	2	0	04	60		0,71 €	0,14 €
27	65	124			Semin. Irriguo	4	0	12	80	IG55A	6,94 €	11,24 €
28	65	293			Ente Urbano		0	17	80			
29	65	306			Ente Urbano		0	00	33			
30	65	321			Ente Urbano		1	83	20			
31	65	322			Prato	2	0	00	90		0,40 €	0,33 €
32	65	359			Ente Urbano		0	18	46			
33	65	496			Ente Urbano		0	04	10			
34	65	497			Ente Urbano		0	64	60			
35	65	498			Ente Urbano		0	10	09			
36	65	504			Ente Urbano		0	00	37			
37	65	561			rel. Acq es		0	00	29			
38	65	562			rel. Acq es		0	00	29			
39	65	563			rel. Acq es		0	01	49			
40	65	564			semin irriguo	3	0	08	34	IH18A	5,38 €	7,97 €
41	65	566			semin irriguo	3	0	16	10	IH18A	10,39 €	15,38 €
42	65	568			semin irriguo	3	0	06	56	IH18A	4,23 €	6,27 €
43	65	569			semin irriguo	3	0	02	40	IH18A	1,55 €	2,29 €
44	65	571			Prato	2	0	00	30		0,13 €	0,11 €
45	65	572			Bosco seduo	2	0	00	05		0,01 €	0,01 €
46	65	573			Bosco seduo	2	0	00	40		0,06 €	0,01 €
47	65	574			Bosco seduo	2	0	02	05		0,32 €	0,06 €
48	65	575			semin irriguo	3	0	00	08	IH18A	0,05 €	0,08 €
49	65	628			semin irriguo	3	1	83	92	IH18A	118,73 €	175,73 €
50	65	634			semin irriguo	3	0	58	74	IH18A	37,92 €	56,12 €
51	65	635			semin irriguo	3	0	32	16	IH18A	20,76 €	30,73 €
52	65	636			Prato	2	0	01	22		0,54 €	0,44 €
53	65	637			Prato	2	0	00	88		0,39 €	0,32 €
54	65	703			semin irriguo	3	0	54	55	IG55A	35,22 €	52,12 €
55	65	705			Ente Urbano		0	05	36			

Superficie complessiva mq. 108.137,00.

Catasto Fabbricati									
Comune di			CREMONA (CR), Via Stazione - Via Casanova - Via Passirano						
N.	Foglio	Particella	sub.		Categoria	Classe	consistenza vani/mq	Superficie catastale	Rendita
1	65	1 2 3 4 498 705	502 502 205 502 504	graff.	Area urbana		15.297 mq.		
2	65	2 3 307 498	503 503 504 505	graff	unità collabenti				
3	65	359	501		Area urbana				
4	65	496	501		Area urbana				
5	65	497	501		Area urbana				
6	65	30 31 306	502 502 502	graff	unità collabenti				
7	65	30 31 38 39 40 41 42 306	503 503 503 503 503 503 503 503	graff	unità collabenti				
8	65	32 34 36 504	502 502 502 502	graff	unità collabenti				
9	65	32 34 36 37 504	503 503 503 502 501	graff	unità collabenti				
10	65	38 39 40 41 42	502 502 502 502 502	graff	unità collabenti				
11	65	321	501		Area urbana		18.035 mq.		
12	65	321	502		D1				430,00 €
13	65	55 56 61 62 64 68 293	4	graff	unità collabenti				

L'intestazione catastale è la seguente:

- IMPRESA CONTARDI SRL, con sede in Fombio (LO), C.F. 08535610961

Proprietà per 1/1, in forza dei seguenti atti:

- Atto pubblico del 20/10/2014 rep.73876 Notaio Calafiori Giuseppe di Milano (fusione di società per incorporazione)
- Atto pubblico del 20/06/2017 rep.5375 Notaio Bertelli Mario di Milano (compravendita)

CONFORMITA' CATASTALE

Rilevata la sostanziale conformità fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'estratto di mappa nonché negli elaborati planimetrici che rappresentano la composizione dei complessi di edifici dismessi: relativamente ai fabbricati infatti, trattandosi di immobili in pessimo stato di manutenzione e per la maggior parte inagibili, è stata attribuita la categoria "unità collabenti" priva di planimetria catastale. A causa dello stato di degrado in cui versa la maggior parte degli edifici non è stato possibile effettuare il sopralluogo dall'interno.

Per maggiori dettagli, vedasi Documentazione catastale - Allegato n. 03

6.2. Indagine urbanistico – edilizia

Dall'analisi della documentazione reperita presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cremona, oltre che per quanto dichiarato nei vari atti di provenienza, si rileva che che i fabbricati che costituiscono i tre complessi industriali dismessi (ex Negrone, ex Auricchio ed ex Ocrim) sono stati edificati anteriormente al 01 Settembre 1967.

Nel corso degli anni sono stati effettuati diversi interventi di manutenzione, ristrutturazione e ampliamenti: si riporta di seguito l'elenco delle autorizzazioni suddiviso per singolo complesso.

Complesso ex NEGRONI

Tipologia	Data rilascio	Reg.n.	Prot	Descrizione		Fonte	
						Atto prov.	Comune
Licenza	10/12/1968	678/C	22639	cabina enel		X	X
Licenza	05/12/1968		15715		PROVINCIA	X	
Licenza	30/01/1969	21/A	23673	costruz. 2 capannoni		X	X
Licenza	03/05/1972	111/B	8649	costruzione capannoni	variante	X	X
Licenza	30/05/1972		1967		PROVINCIA	X	
Concessione	27/07/1972		3532		PROVINCIA	X	
Licenza	17/05/1973		2567		PROVINCIA	X	
Licenza	06/08/1973		1846			X	
Agibilità	01/10/1973	12800		rif. Licenza n.21/A			X
Licenza	11/03/1974	6				X	
Licenza	10/07/1975	277/B	13055	modifica accesso		X	X
Licenza	17/07/1975		4034		PROVINCIA	X	
Licenza	25/10/1976	40/F				X	
C.E.	15/02/1988	65/B	27321	capannone macellazione		X	X
C.E.	25/01/1990	952/CON	10559	cabina elettrica	SANATORIA	X	X
C.E.	25/01/1990	953/CON	10560	tettoia in ferro	SANATORIA	X	X
C.E.	25/01/1990	954/CON	10561	Locale caldaia	SANATORIA	X	X
C.E.	25/01/1990	955/CON	10562	Locale tecnologico	SANATORIA	X	X

Complesso ex OCRIM

Tipologia	Data rilascio	Reg.n.	Prot	Descrizione		Fonte	
						Atto prov.	Comune
C.E.	08/05/1978	307/A		capannone prefabb.		X	X
C,E	04/09/1978	544/B	15695	capannone per mulino e aule insegnamento	variante	X	X
Agibilità	11/04/1980		21843			X	X

Complesso ex AURICCHIO

Tipologia	Data rilascio	Reg.n.	Prot	Descrizione		Fonte	
						Atto prov.	Comune
Licenza	19/06/1956	324		Costruzione Porcilaie			X
Licenza	27/11/1972	404/B	24094	muretto di cinta		X	X
Licenza	08/04/1974	30/F				X	
Licenza	16/12/1976	594/B	23674	mensa e servizi		X	X
C.E.	29/04/1977	135/B	4029	costruzione Pensilina	scaduta opera non realizzata	X	X
C.E.	17/03/1978	192/B	4106	centrale termica			X
C.E.	18/12/1978	704/B	5242	ampliamento passo carraio			X
C.E.	15/02/1983	92/B	25721	costruzione pensilina			X
C.E.	09/05/1983	256/A	1916	magazzino grana		X	X
Autorizz.	13/12/1983	721/B	25806	modifica accesso carraio		X	X
Agibilità	21/02/1986	256/A/83	22475	rif. C.E. 256/A del 1983			X
Autorizz.	25/10/1989	572/B		locale app. elettriche		X	X
C.E.	03/02/1991	1430	30209	rif.C.E. 256/A	SANATORIA		X
C.E.	08/04/1997	3332	30890	tettoia ricovero mezzi	SANATORIA		X
C.E.	19/11/1997	3330	30895	copertura del cortile	SANATORIA		X
C.E.	22/04/1999	3483	30893	cambio destinazione d'uso	SANATORIA		X
C.E.	22/04/1999	3484	30896	Ampliamento reparto spedizione	SANATORIA		X
C.E.	22/04/1999	3485	30892	aumento superficie	SANATORIA		X
C.E.	22/04/1999	3486	30894	realizzazione tettoia	SANATORIA		X
C.E.	02/11/2011	4063	30891	Ampliamento locali	SANATORIA		X

Per maggiori dettagli vedasi documentazione di cui agli Allegati n.08–09–10–11-12.

CONFORMITA' EDILIZIA

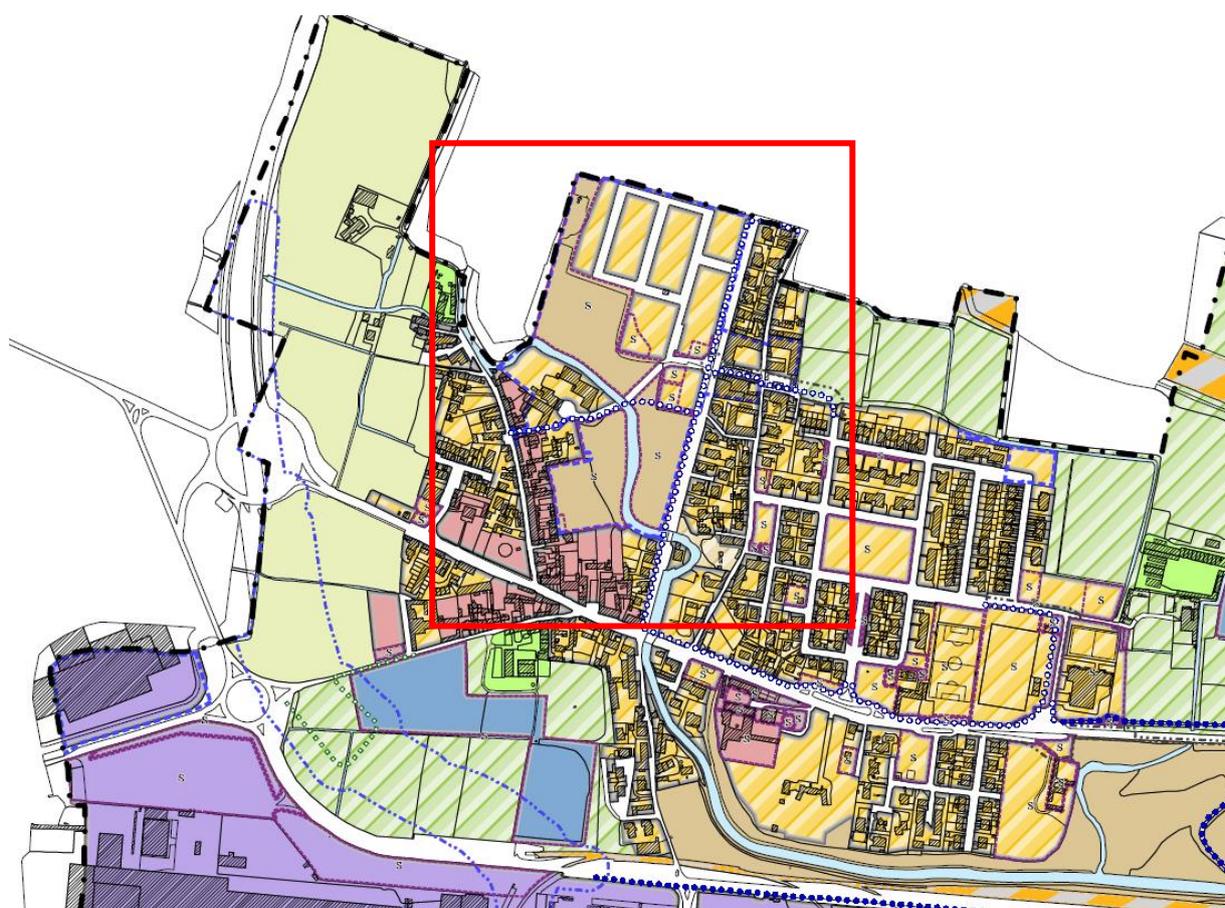
Rilevata la sostanziale conformità dello stato di fatto dei fabbricati rispetto alle autorizzazioni elencate: si evidenzia tuttavia che non è stato possibile effettuare indagini e verifiche puntuali in considerazione del pessimo stato di conservazione degli edifici (per la maggior parte destinati alla demolizione in quanto fatiscenti e inagibili).

INQUADRAMENTO PGT Vigente

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è classificato, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) modificato dalla variante parziale approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.45 del 27/09/2018 e pubblicato sul BURL Regione Lombardia n.48 Serie Avvisi e Concorsi del 28/11/2018, come segue:

PIANO DELLE REGOLE

(rif. Cartografia Tav. 3.3b Piano delle Regole)



CER.2 - Ambiti di seconda espansione (art.24)



ANT.1 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica di riequilibrio ecologico ambientale



CEV.2 - Nuclei di antica formazione: centri storici minori (art.22)

Intervenibilità edilizia

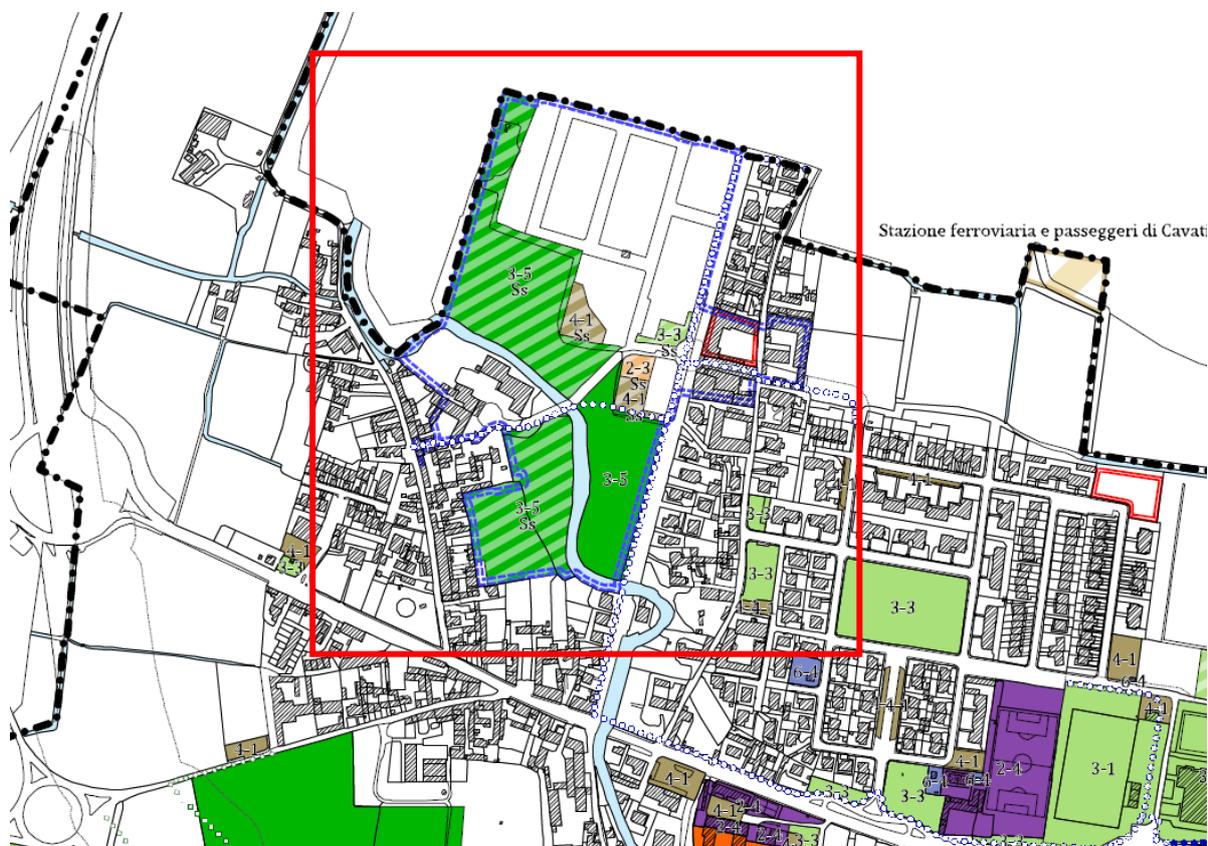
- Parte in “Intervenibilità edilizia di rigenerazione” (art.17 Disposizioni attuative)
- Parte in “Intervenibilità edilizia di ripristino” (art.16 Disposizioni attuative)

Conformazione del regime dei suoli e classificazione delle aree agricole

- Parte in “Tessuto urbano consolidato – CER. 2 – Ambiti di seconda espansione” (art.24 Disposizioni attuative)
- Parte in “ANT. 1 – Aree non soggette a trasformazione urbanistica di riequilibrio ecologico ambientale” (at.33 Disposizioni attuative)
- Parte in “Tessuto urbano consolidato – CEV. 2 – Nuclei di antica formazione, centri storici minori” (art.22 Disposizioni attuative)

PIANO DEI SERVIZI

(rif. Cartografia Tav. 3.2b Piano dei Servizi)





SN - Aree verdi di rilevanza naturalistica



SVL - Sport e tempo libero, verde pubblico



SG - Servizi generali e attrezzature di interesse comune



SM - Infrastrutture e servizi alla mobilità



ERP/ES
Edilizia residenziale pubblica/
Edilizia sociale (art. 11)

Conformazione del regime dei suoli per servizi

- Parte in “Aree ed attrezzature per servizi di prospettiva nuovi o derivanti da strumenti previgenti – Sport e tempo libero, verde pubblico: aree verdi naturalistiche di interesse comunale (locale)” – (art.6 e 8 Disposizioni attuative)
- Parte in “Aree ed attrezzature per servizi di prospettiva nuovi o derivanti da strumenti previgenti – infrastrutture e servizi alla mobilità: parcheggi di interesse comunale (locale)” – (art.6 e 7 Disposizioni attuative)

Servizi di sussidiarietà in previsione

- Parte in “Aree ed attrezzature per servizi di sussidiarietà in previsione” – (art.6 e 9 Disposizioni attuative)

Edilizia residenziale pubblica/Edilizia sociale (ERP/ES)

I mappali 30 – 31 – 39 del Foglio 65 ricadono in “ERP/ES Edilizia residenziale pubblica/Edilizia sociale” – (art.11 Disposizioni attuative)

Ambiti soggetti a pianificazione attuativa previgente

Tutti i mappali rientrano nel comparto soggetto a Piano Integrato di Intervento di Cavatigozzi, approvato con delibera di Giunta Comunale n.131 del 23/05/2007 e successiva variante approvata dal Consiglio Comunale con delibera n.41 del 23/05/2011. Convenzioni stipulate in data 15/09/2008 e poi in data 21/10/2011 a seguito della variante.

Per ulteriori dettagli si rimanda al contenuto del Certificato di Destinazione Urbanistica qui allegato (vedasi Allegato n.05) dove vengono riportate per ogni singolo mappale le disposizioni del PGT vigente

Come indicato anche nel C.D.U. l'intero comparto è soggetto a Piano Integrato di Intervento denominato Cavatigozzi deliberato dalla G.C. in data 23/05/2007 (successiva variante deliberata dal C.C. in data 23/05/2011): a seguito di specifica richiesta presentata da sottoscritto il Settore Urbanistica del Comune di Cremona, rilasciava dichiarazione in data 03/12/2021, comunicando che la scadenza del P.I.I. si intende prorogata fino al 23/05/2023 ai sensi della Legge 11/09/2020 n.120 (c.d. "Decreto Semplificazioni"): tale disposizione si applica infatti anche alle convenzioni e Piani Attuativi che hanno già usufruito della proroga di cui all'art.30, comma 3-bis del decreto legge 21/06/2013 n.69 convertito con legge 09/08/2013 n.98

Pertanto ai fini della valutazione verranno presi in considerazione gli indici e le previsioni contenute nella convenzione stipulata in data 21/10/2011 in variante alla precedente del 15/09/2008.

PARAMETRI E INDICI PREVISTI DAL PIANO ATTUATIVO

Al paragrafo 2.3 della Relazione tecnica allegata alla delibera Comunale n.41 del 23/05/2011 vengono riportati gli indici urbanistici dell'intero comparto: sulla base della superficie territoriale del comparto pari complessivamente a mq.111.025,50, applicando l'indice di utilizzazione territoriale Ut. 0,35 mq/mq si otterrebbe una potenzialità edificatoria massima pari a mq.38.858,92.

Tuttavia il Programma Integrato d'Intervento "CAVATIGOZZI" relativo all'intero ambito (sia nell'originaria convenzione che nella successiva variante) viene sviluppato per una SLP di progetto pari a mq.36.080 complessivi a cui si aggiunge l'edificio pubblico per una SLP di mq.250: ai fini della valutazione si farà quindi riferimento alla SLP prevista da progetto, utilizzata anche per la determinazione degli elementi patrimoniali indicati in convenzione (oneri di urbanizzazione e varie).

Si riporta di seguito la tabella contenuta nella Relazione Tecnica che costituisce l'allegato H alla delibera di variante del 2011

FUNZIONI	Slp/Volumi		NOTE
	Mq	Mc	
Residenza e Commercio: Lotti A-B-C-D-E-F-G-H-I M (posti al di sopra del terrazzo morfologico)	26.389	79.167	Sono ammesse superfici commerciali di vicinato; è altresì ammissibile una media struttura di vendita non eccedente i 1.000 mq. con Sv < 600.
Residenza, Terziario, Direzionale e Artigianato Lotto L1 (ex Ocrim)	9.421	28.263	La funzione residenziale insediabile non potrà eccedere comunque il 50% di tale Slp (massimo 4.710 mq di Slp)
Residenza Lotto L2 (ex Ocrim)	270	810	
TOTALE	36.080	108.240	

FUNZIONI	Slp/Volumi		NOTE
	Mq	Mc	
Servizi Lotti N (posto al di sopra del terrazzo morfologico)	250	750	

Come già precedentemente descritto, il progetto di massima che forma parte integrante del Piano attuativo approvato, prevede la riqualificazione dell'intero comparto attraverso la demolizione dei capannoni industriali presenti: verrà quindi realizzato un'intervento diffuso residenziale che in linea con il tessuto urbano esistente sarà formato da ville-villette unifamiliari sviluppantesi a due piani fuori terra oltre che da edifici condominiali plurifamiliari aventi sviluppo massimo di quattro piani fuori terra.

La zona di nuova edificazione è prevista nella parte a Ovest della Via Stazione ove è prevista anche una serie di opere di urbanizzazione e la realizzazione del Parco del Morbasco che sarà ceduto al Comune.

Nella parte "ex Auricchio" è prevista la totale demolizione dei vecchi edifici e la realizzazione delle abitazioni nella tipologia palazzine plurifamiliari, con formazione di nuova viabilità di collegamento fra Via Stazione e Via Casanova.

Per l'area posta a Sud-Ovest nei pressi di Via Passirano (complesso ex Ocrim) è prevista la parziale demolizione e/o ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti oltre che nuova edificazione.

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alle Convenzioni urbanistiche e relativa documentazione allegata (vedasi Allegati n.06 e n.07).

6.3. Verifica gravami - pregiudizievoli – vincoli – servitù

Per quanto potuto accertare dall'analisi della documentazione prodotta in fase di incarico, nonché sulla base della documentazione reperita nel corso delle operazioni peritali, l'immobile oggetto della presente valutazione non risulta gravato da particolari vincoli ed oneri, salvo quanto stabilito nelle convenzioni urbanistiche stipulate con il Comune di Cremona in data 15/09/2008 rep. 53006/12078 (convenzione originaria) trascritta a Cremona in data 16/09/2008 NN.8913/5499 e successiva in data 21/10/2011 rep.N.111863/35089 (convenzione in variante) trascritta a Cremona il 08/11/2011nn.9755/6249.

Si richiamano inoltre gli atti di provenienza indicati al precedente capitolo “Titolarità del bene” con cui la società GIANBI SRL (poi fusa nella IMPRESA CONTARDI SRL) ha acquistato l'intero comparto oggetto di valutazione e dove sommariamente emergono i seguenti vincoli e servitù:

Atto acquisto del 22/12/2008 (ex Auricchio):

- servitù di passaggio e transito a favore dei mappali acquistati a carico del sub.501 del mappale 671 del foglio 65
- servitù apparente di elettrodotto esterno sulle aree di cui al punto a) della descrizione in atto

Atto acquisto del 29/06/2009 (ex Negroni):

- a carico della strada insistente al mappale 307 (non di proprietà ma compresa nel piano attuativo) esiste servitù di passaggio pedonale e carraio per l'accesso alle proprietà confinanti
- esistenza di condotte interrato per fognature e servizi tecnologici che attraversano la strada sopra citata nonché i beni oggetto di acquisto che la parte venditrice si impegnava a spostare entro il 30/12/2009
- la cabina elettrica oggetto di acquisto (mapp.498) è al servizio delle confinanti proprietà di terzi

Atto acquisto del 29/06/2009 (ex Ocrim)

- esiste a carico e favore dei beni acquistati servitù per edificare a confine, trascritta a Cremona il 09/03/2005 nn.2119-2120/1275-1276

Per maggiori dettagli vedasi atti di provenienza allegati alla presente relazione (Allegato n.04), nonché le convenzioni urbanistiche (Allegati n.06 e n.07)

Ipoteche e formalità pregiudizievoli: Indagine non prevista per il presente incarico

6.4. Attestato di Prestazione Energetica

Non presente e non rilevato.

7. ANALISI ESTIMATIVA

7.1. Consistenza e criterio di misurazione

Trattandosi di compendio immobiliare soggetto al Piano Attuativo rappresentato dal Programma Integrato di Intervento Cavatigozzi tutt'ora in vigore (scadenza prorogata fino al 23/05/2023), ai fini della presente valutazione si farà riferimento alla capacità edificatoria sviluppata nel planivolumetrico allegato alle convenzioni e relative tabelle esplicative, per una SLP complessiva pari a mq.36.080,00.

Lotti	Sup. Fondiaria mq	Slp massima mq	Sup. permeabile minima mq	incidenza urbanizzazioni %
A	5.558	3.613	1.667,40	10,01
B	5.829	3.789	1.748,70	10,50
C	3.985	2.590	1.195,50	7,18
D	3.574	2.323	1.072,20	6,44
E	6.270	5.016	1.881,00	13,90
F	3.140	2.512	942,00	6,96
G	2.046	1.637	613,80	4,54
H	2.340	1.872	702,00	5,19
I	2.459	1.967	737,70	5,45
L1	10.323	9.421	3.096,90	26,11
L2	135	270	0 (esist)	0,75
M	1.338	1.070	401,40	2,97
Totale priv.	46.997	36.080	14.058,60	100,00
N (servizi)	755	250	226	/
Totale	47.752	36.330	14.284,60	

Si evidenzia che il lotto identificato con "Lotto L2" risulta di proprietà di terzi e corrisponde alla piccola porzione di edificio esistente posto in fregio alla Via Passirano: considerata tuttavia l'esigua incidenza sulla SLP complessiva (lotto L2 mq.270) si ritiene di adottare come base di calcolo la SLP totale di mq.36.080,00.

7.2. Criteri generali e metodologia di valutazione

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole

Gli Standard di Valutazione Internazionali e nazionali, riprendendo la dottrina estimativa classica e moderna, indicano tra questi il “principio dello scopo” ed il “principio dell’ordinarietà”.

Al fine di dare esauritiva evasione all’incarico affidato, tenuto conto delle esigenze della procedura di addivenire in tempi ragionevolmente brevi alla vendita dell’asset immobiliare, si procederà alla valutazione attraverso la determinazione del VALORE DI MERCATO e del VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONE e/o Vendita forzata.

Per **Valore di Mercato** si intende:

“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”

Per **Valore di Vendita forzata** si intende (definizione secondo gli standard internazionali):

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”

Scelta del criterio di valutazione in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS – EVS ecc.)

Per la determinazione del Valore di Mercato i procedimenti di stima individuati dagli Standard Internazionali (IVS, EVS, RICS) e italiani (CVI, LG ABI, PIV) sono tre: il metodo del **confronto di mercato** (*Market Comparison Approach*) quello **finanziario** (*Income Capitalisation Approach*) e quello dei **costi** (*Cost Approach*), e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato. Infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione, è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con

una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

In considerazione della finalità dell'incarico ricevuto, tenuto conto della tipologia dell'immobile e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, analizzato il mercato di riferimento, il sottoscritto ritiene che il Criterio di stima più consono per la determinazione del "Valore di Mercato attuale dell'immobile" sia quello del

“VALORE DI TRASFORMAZIONE”

Tale valore è costituito dalla differenza attualizzata tra il Valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione (edificazione e/o ristrutturazione, oneri comunali, spese tecniche e varie) al netto dell'utile dell'imprenditore.

Attraverso il metodo finanziario del D.C.F.A. (Discounted Cash Flow Analysis) viene analizzato il flusso di cassa riferito al processo di trasformazione dell'immobile, attualizzando finanziariamente le poste di ogni singolo periodo (previsione costi e ricavi) per arrivare alla determinazione del Valore dell'immobile nello stato attuale (Area edificabile)

DATI UTILIZZATI PER LA VALUTAZIONE

Indici urbanistici e parametri di progetto

Il planivolumetrico allegato alla delibera Consiglio Comunale del 2011, e relativa Convenzione in variante all'originaria, prevede lo sviluppo della capacità edificatoria per una SLP (Superficie Lorda di Pavimento) complessiva di mq.36.080 così ripartita:

DESTINAZIONE	SLP mq.
Residenziale	30.380,00
Commerciale/Direzionale	2.700,00
Artigianale	3.000,00
	36.080,00

La suddivisione delle destinazioni è da intendersi indicativa.

Valore commerciale degli immobili trasformati

In mancanza di dati relativi ad effettive transazioni aventi ad oggetto immobili di nuova costruzione nella frazione di Cavatigozzi, la ricerca di mercato è stata ampliata ad altre zone sia all'interno del territorio di Cremona (frazioni e zone periferiche) sia ai comuni limitrofi.

A seguito dell'indagine svolta si ritiene di adottare i seguenti valori unitari:

- Residenziale € 2.100,00 al mq. di SLP
- Commerciale/Direzionale € 2.000,00 al mq. di SLP
- Artigianale € 750,00 al mq. di SLP

Costo di costruzione

I costi di costruzione sono riferiti alle quotazioni CRESME differenziate per tipologia, oltre che sulla base di rilevazioni di costi adottati per operazioni similari: considerato lo stato di conservazione e manutenzione, si ipotizza la totale demolizione dei

fabbricati esistenti e nuova costruzione secondo il planivolumetrico allegato alla delibera del Piano attuativo in essere.

- Costo costruzione Residenziale €. 1.250,00 / mq.
- Costo di costruzione Commerciale/direzionale €. 1.100,00 / mq.
- Costo di costruzione Artigianale €. 400,00 / mq.

Oneri di Urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione corrispondono a quanto stabilito nella Convenzione del 2011, sia in termini di versamento diretto sia in termini di realizzazione opere a scomputo: trattandosi di convenzione stipulata da oltre 10 anni, è stato effettuato un aggiornamento degli importi originari sulla base delle attuali tabelle comunali applicando un incremento del 10% ai costi delle opere da eseguire a scomputo.

Per la determinazione del contributo sul Costo di Costruzione (voce non quantificata in Convenzione), non avendo a disposizione i progetti esecutivi delle singole tipologie edilizie previste, è stato simulato il conteggio considerando una tariffa media : tale importo è da intendersi come previsione puramente indicativa in considerazione anche delle dimensioni dell'intervento.

RIPARTIZIONE SULL'ORIZZONTE TEMPORALE						
semestri	COSTI					RICAVI
	sp. tecniche	oneri+altri costi	opere prelimin.	c. costruzioni	FLUSSO COSTI	FLUSSO RICAVI
0	€ 160.753,07	€ 951.428,57	€ 900.000,00	€ -	€ 2.012.181,64	€ -
1	€ -	€ 152.736,75	€ -	€ 4.150.643,94	€ 4.303.380,69	€ -
2	€ 178.313,49	€ 1.201.428,57	€ -	€ 3.448.227,27	€ 4.827.969,33	€ 3.572.400,00
3	€ 46.359,50	€ 1.985.577,75	€ -	€ 4.150.643,94	€ 6.182.581,19	€ 2.857.920,00
4	€ 178.313,49	€ 1.201.428,57	€ -	€ 3.448.227,27	€ 4.827.969,33	€ 3.572.400,00
5	€ 46.359,50	€ 1.985.577,75	€ -	€ 4.150.643,94	€ 6.182.581,19	€ 9.288.240,00
6	€ 178.313,49	€ 1.201.428,57	€ -	€ 3.448.227,27	€ 4.827.969,33	€ 9.288.240,00
7	€ 46.359,50	€ 1.985.577,75	€ -	€ 4.150.643,94	€ 6.182.581,19	€ 8.573.780,00
8	€ 131.953,99	€ 1.201.428,57	€ -	€ 3.448.227,27	€ 4.781.609,83	€ 11.431.680,00
9	€ 46.359,50	€ 1.985.577,75	€ -	€ 4.150.643,94	€ 6.182.581,19	€ 8.573.780,00
10	€ 131.953,99	€ 1.201.428,57	€ -	€ 3.448.227,27	€ 4.781.609,83	€ 8.573.780,00
11	€ 224.672,99	€ 3.034.269,57	€ -	€ 4.150.643,94	€ 7.409.586,50	€ 5.715.840,00
12	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
13	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
14	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
15	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
16	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verifica su totali	€ 1.369.712,50	€ 18.087.888,75	€ 900.000,00	€ 42.145.000,00	€ 62.502.601,25	€ 71.448.000,00

DETERMINAZIONE SAGGIO ATTUALIZZAZIONE (METODO FINANZIARIO - WACC SEMPLIFICATO)		
equity		40%
Rendistato*	1,709%	
inflazione**	4,700%	
R free deflaz		-2,991%
Risk urban.		3,000%
Risk illiq.		2,000%
Risk settore		10,000%
		12,009%
		60%
Euribor 6 m***	-0,410%	
inflazione	4,700%	
Eur defl.		-5,110%
spread****		2,590%
		-2,520%
WACC		3,29%
saggio equivalente semestrale		1,63%

* Dato Banca d'Italia media periodo	Febbraio 2022
** Dato Istat (indice FOI) mm/aa-mm/aa	01/ 2021-01/ 2022
*** Euribor storico media periodo	Marzo 2022
**** Dato Banca d'Italia (detrazione Euribor dal tasso medio mutuo variabile nel periodo)	10/2021 - 31/12/2021

Flusso di cassa dei costi di costruzione CT e ricavi vendite R nel periodo di tempo "0 -m"					
Periodo	se m	flusso costi	flusso ricavi	equity	equity attualizzato
1/1	0	-€ 2.012.181,84	€ -	-€ 2.012.181,84	-€ 2.012.181,84
1/2	1	-€ 4.324.844,07	€ -	-€ 4.324.844,07	-€ 4.255.376,11
2/1	2	-€ 4.876.249,03	€ 3.590.262,00	-€ 1.285.987,03	-€ 1.245.006,40
2/2	3	-€ 6.275.551,37	€ 2.879.381,17	-€ 3.396.170,20	-€ 3.235.131,51
3/1	4	-€ 4.925.011,52	€ 3.608.213,31	-€ 1.316.798,21	-€ 1.234.210,44
3/2	5	-€ 6.338.306,88	€ 9.404.778,75	€ 3.066.471,87	€ 2.827.980,90
4/1	6	-€ 4.974.261,63	€ 9.428.261,38	€ 4.453.999,75	€ 4.041.617,17
4/2	7	-€ 6.401.689,95	€ 8.724.740,90	€ 2.323.050,95	€ 2.074.107,29
5/1	8	-€ 4.975.762,37	€ 11.662.034,07	€ 6.686.271,71	€ 5.873.865,56
5/2	9	-€ 6.465.706,85	€ 8.768.364,61	€ 2.302.657,75	€ 1.990.384,00
6/1	10	-€ 5.025.519,99	€ 8.790.258,18	€ 3.764.738,19	€ 3.201.914,69
6/2	11	-€ 7.826.390,77	€ 5.874.804,29	-€ 1.951.586,48	-€ 1.633.165,79
		€ -	€ -	€ -	€ -
		€ -	€ -	€ -	€ -
		€ -	€ -	€ -	€ -
		€ -	€ -	€ -	€ -
		€ -	€ -	€ -	€ -
totali		-€ 64.421.476,06	€ 72.731.098,66	€ 8.309.622,60	€ 6.394.797,72

V.A.N. immobile (arrotond.)	€ 6.395.000,00
------------------------------------	-----------------------

Valore di Mercato Attuale dell'immobile pari a € 6.395.000,00

Al valore sopra determinato vengono applicati i seguenti eventuali deprezzamenti:

	Valore di Mercato	euro	6.395.000,00
1) Sistemazioni irregolarità:			
- oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale		euro	0,00.
- spese bonifica (non verificabili- vedasi assunzioni)		euro	0,00
- spese condominiali insolute		euro	0,00
2) Limitazioni all'uso del bene:			
- Usufrutto, abitazione, ecc.	no		
- Stato d'uso e manutenzione *		euro	0,00
* (sistemazioni e adeguamenti vari)			
- Stato di possesso (affitto in scadenza)	no, bene disponibile		
- Vincoli e oneri giuridici	no		
Valore di libero Mercato	euro	6.395.000,00	

pari a € 177,25 al mq. di SLP

Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Vendita Forzata (attraverso il Valore di Mercato con assunzioni)

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita del bene in ambito fallimentare;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di “valore di mercato”;
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (ipotizzati 12 mesi - 1% su base annua): €. 0,00 non si ritiene di applicare svalutazione considerate le previsioni di ripresa del mercato
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene euro 0,00 (immobile in stato di forte degrado e abbandono e quindi non in grado di produrre reddito se non attraverso la riqualificazione)
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 15 mesi) euro 0,00; immobile da riqualificare
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 639.500,00;

Pertanto si avrà:

Valore di libero Mercato	Euro	6.395.000,00
a dedurre		
Svalutazione	Euro	0,00
Mancati redditi	Euro	0,00
Deterioramento	Euro	0,00
Eventuali vizi occulti	Euro	639.500,00
Valore di Vendita Forzata	Euro	5.755.500,00
Valore di Vendita Forzata	Euro	5.756.000,00

7.4. Riepilogo dei valori di stima

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Identificazione catastale	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
Unico	intero ambito CAVATIGOZZI	€ 6.395.000,00	€ 5.756.000,00
	TOTALE	€ 6.395.000,00	€ 5.756.000,00

8. CONCLUSIONI – LIMITI e ASSUNZIONI

Eventuali osservazioni e/o elementi da evidenziare:

La due diligence edilizia e urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune e dagli enti di riferimento: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legato alla veridicità ad alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

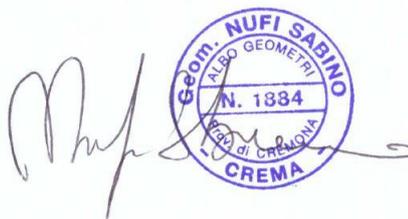
Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata, incompleta o non aggiornata.

La valutazione dell'immobile è riferita all'attuale situazione urbanistica che vede l'intero comparto soggetto al Programma Integrato d'Intervento Cavatigozzi la cui scadenza è stata prorogata fino al 23/05/2023 – LOTTO UNICO

Si evidenzia inoltre che non sono state effettuate indagini relative alla eventuale presenza di materiale tossico e/o inquinante (oltre all'eternit presente in alcuni edifici) che potrebbero comportare opere di bonifica e/o smaltimento, sia sul suolo che nel sottosuolo: la valutazione pertanto non terrà conto delle spese da sostenere per eventuali opere di bonifica dei luoghi.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento in merito

Timbro e firma



Data Rapporto di valutazione: 19/03/2022

9. ELENCO ALLEGATI

01. Inquadramento territoriale dell'immobile (Google maps)
02. Documentazione fotografica
03. Documentazione catastale
04. Copia atti di provenienza
05. Dichiarazione Comune validità P.I.I. e Certificato di Destinazione Urbanistica
06. Convenzione Urbanistica 2008
07. Convenzione Urbanistica 2011 (variante al P.I.I. Cavatigozzi)
08. Autorizzazioni Edilizie complesso "ex OCRIM"
09. Autorizzazioni Edilizie complesso "ex AURICCHIO" - parte 1^
10. Autorizzazioni Edilizie complesso "ex AURICCHIO" – parte 2^
11. Autorizzazioni Edilizie complesso "ex NEGRONI" – parte 1^
12. Autorizzazioni Edilizie complesso "ex NEGRONI" – parte 2^