



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

**NUOVO RITO
FALLIMENTARE**

R.G. 563/2023

EFFEGIELLE SRL in liquidazione

Giudice Delegato [REDACTED]

Curatore Dr. Pietro Paolo Rampino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Capannone ed uffici nel Comune di Cremona – Via Delle Viole, n. 23

Tecnico incaricato:

GEOM. LUCA MUTTI
[REDACTED]

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Luca Mutti', written vertically on the right side of the page.

Relazione

Il Sottoscritto Geom. Luca Mutti con Studio in [REDACTED] regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. [REDACTED] e all'Albo dei Consulenti ed all'albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Milano al n. [REDACTED] assicurato per l'attività professionale con polizza professionale polizza professionale [REDACTED] è stato incaricato dalla società [REDACTED] nella persona dell'Amministratore Delegato [REDACTED] di predisporre perizia di stima del capannone ed uffici il tutto ubicato nel Comune di Cremona con accesso da Via Delle Viole, n. 23.

Lo stesso ha reperito preliminarmente la situazione comunale per poi effettuare l'accesso in luogo e prendere visione della tipologia e dello stato dell'immobile

Situazione e regolarità catastale

Trattasi di un'area con sovrastante un capannone industriale ed una palazzina uffici attualmente censito presso l'Agenzia Delle Entrate Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, come segue:

- fg. 17, mapp. 597, sub. 504, Z.C. 3, cat. D/7, Via Delle Viole, n. 21, piano T-1-2-3, R.C.€ 19.495,39, derivante da variazione nel classamento del 17/02/2023, pratica n. CR0007797, in atti dal 17/02/2021, variazione di classamento (n. 5143.1/2021) e da VARIAZIONE del 11/03/2020 Pratica n. CR0010962 in atti dal 12/03/2020 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 3711.1/2020)

- fg. 17, mapp. 597, ente urbano, superficie catastale mq 7.825, tipo mappale del 01/07/2008, pratica n. CR0006626 in atti dal 01/07/2008 (n. 6626.1/2008).

Coerenze in corpo ed in contorno: [REDACTED] su due lati, ragione al mapp. 603, Via Delle Viole ed ancora [REDACTED]

Stato dei luoghi

Ai sensi della L.122/2010 non è possibile dichiarare la conformità catastale, stante la presenza di difformità distributive intere che, per quanto riferibili a pareti mobili, essendo a tutt'altezza e quindi dovendo garantire i corretti rapporti RAI devono essere regolarizzati con provvedimento edilizio in sanatoria.

Stato di occupazione

Alla data del sopralluogo, 29 maggio 2024, l'immobile risulta libero.

Provenienza



Con atto rep. 63987/23067, in data 4 maggio 2017, avanti al Notaio [REDACTED] in Soncino, la Società Effegielle s.r.l., C.F. [REDACTED] ha acquistato l'immobile oggetto della presente.

Vincoli ed oneri giuridici

Si sono reperite le informazioni ipotecarie ventennali attraverso i portali dell'Agenzia delle Entrate di Cremona a carico dei seguenti nominativi:

1. Massa Dei Creditori Della Procedura Di Liquidazione Giudiziale Della Societa' Effegielle Srl In Liquidazione
2. EFFEGIELLE S.R.L. - con sede in [REDACTED]
3. EFFEGIELLE S.R.L. in liquidazione - Con sede in [REDACTED]

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 02/12/1997 al 29/03/2024 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1975 al 01/12/1997

1. trascrizione a favore del 09/05/2017 - Registro Particolare 2432 Registro Generale 3559 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 63987/23067 del 04/05/2017 - atto tra vivi – compravendita - Immobili siti in Cremona(CR) - soggetto acquirente

2. iscrizione contro del 09/05/2017 - Registro Particolare 496 Registro Generale 3563 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 63988/23068 del 04/05/2017 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Immobili siti in Cremona(CR) - soggetto debitore

Creditore ipotecario: [REDACTED]

Debitore ipotecario: EFFEGIELLE S.R.L.

Importo capitale: € 900.000,00

Importo ipoteca: € 1.530.000,00

Durata 15 anni

Grava sugli immobili ubicati nel Comune di Cremona Via Delle Viole, n. 23 ed identificati al fg. 17, mapp. 597, subalterni 502 e 503.

3. iscrizione contro del 12/08/2019 - Registro Particolare 1062 Registro Generale 7096 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1008/705 del 09/08/2019 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Immobili siti in Cremona (CR) - soggetto debitore

Creditore ipotecario: [REDACTED]

Debitore ipotecario: EFFEGIELLE S.R.L.

Importo capitale: € 315.000,00

Importo ipoteca: € 535.500,00

Durata 15 anni e 23 giorni

Grava sugli immobili ubicati nel Comune di Cremona Via Delle Viole, n. 23 ed identificati al fg. 17, mapp. 597, subalterni 501, 502 e 503 e sul terreno identificato al fg. 17, mapp. 597.

4. iscrizione contro del 05/04/2023 - Registro Particolare 396 Registro Generale 3203 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Brescia Repertorio 713/2023 del 21/02/2023 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Immobili siti in Cremona(CR) - soggetto debitore

Creditore ipotecario: [REDACTED]

Debitore ipotecario: EFFEGIELLE S.R.L.

Importo capitale: € 153.131,67

Importo ipoteca: € 162.159,91

Grava sugli immobili ubicati nel Comune di Cremona Via Delle Viole, n. 23 ed identificati al fg. 17, mapp. 597, sub. 504.

5. iscrizione contro del 17/07/2023 - Registro Particolare 886 Registro Generale 6692 - Pubblico ufficiale Tribunale di Cremona - Repertorio 686 del 09/06/2023 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Immobili siti in Cremona(CR) - soggetto debitore

A favore: [REDACTED]

Contro: EFFEGIELLE S.R.L.

Importo capitale: € 49.610,15

Importo ipoteca: € 52.000,00

Grava sugli immobili ubicati nel Comune di Cremona Via Delle Viole, n. 23 ed identificati al fg. 17, mapp. 597, sub. 504.

6. iscrizione contro del 20/10/2023 - Registro Particolare 1294 Registro Generale 9271 - Pubblico ufficiale Agenzia Delle Entrate-Riscossione Repertorio 20116/6823 del 18/10/2023 - ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da avviso di addebito esecutivo - Immobili siti in Cremona(CR) - soggetto debitore

A favore: [REDACTED]



Contro: EFFEGIELLE S.R.L.

Importo capitale: € 378.116,79

Importo ipoteca: € 756.233,58

Grava sugli immobili ubicati nel Comune di Cremona Via Delle Viole, n. 23 ed identificati al fg. 17, mapp. 597, sub. 504.

7. trascrizione a favore e contro del 09/02/2024 - Registro Particolare 766 Registro Generale 1009 - Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 746 del 30/11/2023 - atto giudiziario - sentenza di apertura della liquidazione giudiziale - Immobili siti in Cremona(CR)

Si sono reperite le informazioni ipotecarie ventennali attraverso i portali dell'Agencia delle Entrate di Milano 2 a carico dell'immobile identificato al fg. 17, mapp. 597, sub. 504:

1. iscrizione del 05/04/2023 - Registro Particolare 396 Registro Generale 3203 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Brescia Repertorio 713/2023 del 21/02/2023 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

2. iscrizione del 17/07/2023 - Registro Particolare 886 Registro Generale 6692 - Pubblico ufficiale Tribunale di Cremona - Repertorio 686 del 09/06/2023 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

3. iscrizione del 20/10/2023 - Registro Particolare 1294 Registro Generale 9271 - Pubblico ufficiale Agenzia Delle Entrate-Riscossione Repertorio 20116/6823 del 18/10/2023 - ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da avviso di addebito esecutivo

4. trascrizione del 09/02/2024 - Registro Particolare 766 Registro Generale 1009 - Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 746 del 30/11/2023 - atto giudiziario - sentenza di apertura della liquidazione giudiziale

Destinazione urbanistica dell'area

In base al P.G.T. adottato dal Comune di Cremona con Delibera del Consiglio Comunale, n. 39 del 28/09/2023, l'immobile in esame ricade in "Ambiti produttivi consolidati", disciplinati dall'art. 26 delle Norme Tecniche di attuazione.

Art. 26 - CER.4 – Ambiti produttivi consolidati

26.1.

Gli ambiti CER.4 individuano le parti del tessuto urbano, localizzate nella tav. 3.3. (Carta della conformazione del regime dei suoli e della classificazione delle aree agricole) e caratterizzate dalla presenza di insediamenti unitari con manufatti specialistici, destinati ad attività produttive industriali, artigianali e direzionali; tali ambiti ricadono, ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. a) della Lr. 12/2005, nel tessuto urbano consolidato.

26.2.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

AA1 produzione agricola e allevamento

AT2 commercio al dettaglio – medie strutture di vendita con Sv da 251 a 1500 mq – settore alimentare e non alimentare

AT3 commercio al dettaglio – medie strutture di vendita con Sv da 1501 a 2500 mq – settore alimentare e non alimentare

AT4 commercio al dettaglio – grandi strutture di vendita con Sv oltre 2.500 mq – settore alimentare e non alimentare

AT10 campeggi

R1 residenza

26.3.

Negli interventi edilizi trovano applicazione i seguenti limiti tipo – morfologici: IF = il maggiore tra l'esistente e 0,80 mq/mq H = da valutarsi in seno a ogni progetto, in considerazione del contesto e delle necessità tecniche – funzionali Sono esclusi dai limiti d'altezza i manufatti tecnici (quali per esempio tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, comignoli, ciminiere, extracorsa degli ascensori ed elementi costituenti parti di impianti elettrici/termici a energia rinnovabile, torri di raffreddamento e impianti tecnici in genere) e gli elementi decorativi (quali velle e fregi) per un'altezza massima di 1,50 m.

IC = 80%

IPF = 10%

Nei casi di ampliamento, ove il presente parametro non sia già verificato verrà verificato in rapporto all'ampliamento effettuato

Dc = 5 m

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti

Le costruzioni a confine sono ammesse nei seguenti casi:

in presenza di accordo col confinante, debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De);

in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica per uno sviluppo non superiore all'altezza di questi ultimi;



in caso di pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine inferiore a 3,00 m.

Nel caso in cui siano ammessi completamenti (ampliamenti o sopralti) di edifici esistenti aventi distanze dai confini inferiori a quella minima prevista dalle presenti Disposizioni attuative, questi possono mantenere le distanze esistenti a condizione che sussista l'accordo tra i proprietari confinanti, debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale nel rispetto delle distanze tra edifici (De).

Ds = 5 m (ad esclusione dei volumi tecnici oggetto di puntuale valutazioni) Sono ammesse distanze inferiori, purché compatibili con gli allineamenti esistenti

De = 10 m (tra edificio con parete finestrata e parete di edificio antistante)

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti

Non determinano distanza tra edifici le pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine inferiore a 3,00 m

Pp = 1 mq per 3,33 mq di SL

26.4.

In considerazione dell'assetto tipo – morfologico esistente gli interventi devono prevedere: nelle aree mantenute permeabili un'adeguata piantumazione con essenze d'alto fusto, di natura autoctona, per un migliore inserimento ambientale; nelle fasce di confine con Aree non soggette a trasformazione urbanistica (ANT) o con Ambiti agricoli (AA), quinte alberate o siepi a foglia persistente generando un margine urbano paesaggisticamente qualificato; un'adeguata tutela ambientale delle edificazioni residenziali poste nelle immediate vicinanze.

26.5.

Negli ambiti in oggetto, ex art. 65 della Lr. 12/2005 smi, non è ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi.

Regolarità amministrativa ed edilizia

L'immobile oggetto della presente è stato costruito in forza dei seguenti strumenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Cremona:

1) Permesso di costruire n. 108/A, rilasciato in data 14/08/2007, rilasciato a [REDACTED] per eseguire opere consistenti la costruzione di un capannone con annessi uffici al piano primo e abitazione al servizio dell'attività al piano secondo in Via De' Berenzani, immobile distinto in catasto urbano al fg. 17, mapp. 597, 599 e 601.

- 2) Denuncia di inizio attività del 05/03/2008, per la costruzione di cabina elettrica presentata da [REDACTED]
- 3) Denuncia di inizio attività del 20/01/2010, presentata da [REDACTED] per varianti in corso d'opera al permesso di costruire n. 108/A, del 14/08/2007, consistenti in: arretramento di n. 1 accesso carraio verso interno proprietà, sostituzione del parziale tamponamento con facciata continua a vetro mediante muratura, minima diversificazione distribuzione interna dei locali zona uffici e abitazione.
- 4) Proroga autor. N. 22/R, del 22/11/2010, rilasciata a [REDACTED] per l'ultimazione dei lavori con riferimento al Permesso di Costruire n. 108/A/2007.
- 5) Dichiarazione di agibilità protocollata dal Comune di Cremona il 20/09/2011, port. N. 46228;
Ai sensi dell'art. 29 comma 1 della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, sono presenti difformità distributive interne, che richiedono una regolarizzazione edilizia con CILA in sanatoria.
- 6) rilascio da parte del Comune di Cremona di parere preliminare pratica 187/2019 in data 19/02/2019 in merito all'intervento di sopralzo di parte del capannone
- 7) Permesso di costruire n. 52 rilasciato dal Comune di Cremona in data 26/06/2019 pratica 1112-2019 per sopralzo capannone al fin e di ampliare gli uffici dell'attività e cambio d'uso del 2° piano da residenziale a uffici dell'attività
- 8) Scia in variante al permesso di costruire n. 52 del 26/06/2019 pratica 3945-2019 prot. 97598 per ampliamento uffici modifiche distributive al piano 3°
- 9) Scia per agibilità industriale presentata in data 14/09/2020 pratica 2207-2020 prot. 57368
- 10) Comunicazione di inizio lavori cila pratica 3368-2020 prot. 79575 presentata in data 3/12/2020 per sostituzione fonti di calore posa di n. 5 nuove caldaie ed aerotermi

Caratteristiche dell'immobile

Consistenza

Zona produzione – P. Terreno	mq.	1.930,00
Uffici – P. Terreno	mq.	445,00
Uffici – P. 1°	mq.	460,00
Uffici – P. 2°	mq.	176,00
terrazzo piano 2°	mq.	185,00
Uffici – P. 3°	mq.	158,00
Cabina ENEL	mq.	34,00
Area pertinenziale	mq.	5.269,00

Ubicazione: Cremona, Via Delle Viole, n. 23, in zona periferica a nord della città, ove gli insediamenti sono pressoché a carattere produttivo ed artigianale.

Il contesto immobiliare si trova nelle immediate vicinanze della direttrice che collega alla viabilità ordinaria in direzione di Milano.

La tipologia strutturale è in c.a. prefabbricato con fondazioni travi e pilastri in c.a. prefabbricato, la parte produttiva ha la pavimentazione in battuto di cemento liscio e bocciardato su massetto in cls e rete elettrosaldata, i portoni sono in lamiera preverniciata ad apertura scorrevole ed i lucernari in copertura sono in alluminio e doppio vetro.

E' presente una zona con ribalte e relative porte a chiusura con tettoie di protezione per il carico scarico.

Il tetto di copertura a doppia falda curva è in elemento prefabbricato il cls con sovrastante pannello a sandwich e lattoneria in lamiera zincata.

L'impianto di riscaldamento avviene attraverso ventilazione con caldaia a gas metano.

Gli uffici sviluppati su quattro piani fuori terra (terreno primo secondo terzo) hanno la pavimentazione in gres ceramico, così come il rivestimento dei locali wc, le pareti in cartongesso, mattoni forati ed in cristallo sono a tutt'altezza, con impianto di illuminazione incassato ed interruttori di tipo tradizionale.

L'impianto di condizionamento/riscaldamento è canalizzato con impianto centralizzato

L'ascensore è di tipo automatico con sollevamento a pistone e cabina in lamiera zincata ed acciaio.

I serramenti esterni a doppio vetro sono in alluminio preverniciato.

I terrazzi sono attrezzati con pavimentazione flottante in piastrelle prefabbricate in granigliato.

Il piano terzo, ha una struttura in ferro con pareti in pannellatura in materiale fonoassorbente e serramenti in pvc e vetro camera, le finiture interne sono le medesime dei locali ai piani intermedi.

Il tetto di copertura è a falde con pannelli a sandwich e lamiera zincata.

Il terreno in esame, in parte pavimentato con pavimentazione in blocchetti autobloccanti, ha uno spazio a verde che risulta urbanisticamente in parte edificabile.

Condizione

- Manca certificato di conformità all'impianto meccanico e di condizionamento
- Manca la certificazione di legge per l'impianto elettrico corrispondente allo stato attuale
- Manca il certificato di messa a terra
- Manca il certificato linea vita

- Manca il certificato di collaudo dell'impianto ascensore
- Manca la certificazione delle porte REI

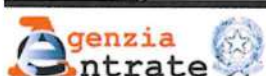
Criteri di stima

Il presupposto della presente stima, riferita alla data attuale di un capannone ed uffici il tutto ubicato nel Comune di **Cremona, con accesso da Via Delle Viole, n. 23.**

I valori di riferimento comparativi sono stati desunti attraverso l'analisi dei prezzi dell'osservatorio immobiliare e la pubblicazione OMI dell'Agenzia delle Entrate e precisamente:

Quotazioni Agenzia delle Entrate Osservatorio mercato Immobiliare

Immobili nel Comune di Cremona



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CREMONA

Comune: CREMONA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI E RESTANTE TERRITORIO COMUNALE

Codice zona: E1

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	250	450	L	1,3	2	L
Laboratori	Normale	450	700	L	1,8	2,8	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	750	1150	L	2,5	3,7	L

Approfondimenti attraverso siti internet (immobiliare.it)

Dalle indagini presso i portali locali per le destinazioni commerciali e direzionali sono state reperite le seguenti proposte

Immobili in Cremona

Capannone	Via Castelleone, Sesto ed Uniti	4 locali	Buono stato	mq	750	€	450.000,00	€	600,00
-----------	---------------------------------	----------	-------------	----	-----	---	------------	---	--------

Capannone	Via Castelleone, Piacenengo	5+	Normale	mq	430	€	350.000,00	€	814,00	
Capannone	Via Artigiani – Sesto ed Uniti	1 locali	Normale	mq	190	€	135.000,00	€	710,00	
Capannone	Via Delle Viole, Piacenengo	1+	Normale	mq	533	€	300.000,00	€	562,00	
Capannone	Via Castelverde, Sesto ed Uniti	4	Normale	mq	440	€	250.000,00	€	568,00	
								Media dei prezzi	€	650,00



N° 4 ASTE NELLA PROVINCIA DI CREMONA

Filtra la tipologia e il comune e poi clicca su [avvia la ricerca](#)

Tipologia

Depositi, Magazzini, Laboratori, Capannoni, Produttivi - 19

Seleziona il comune

Comune

Cremona - 25

Seleziona il tribunale

Seleziona l'asta

Clicca sui titoli delle colonne (ad esempio su: ribasso tra perizia e offerta minima, o data asta ecc.) e [ordina i risultati della ricerca a tuo piacimento](#).

Cliccando sul bottone **"Dettagli"** potrai accedere a tutti i dati dell'asta senza limitazioni. Se trovi un'asta di tuo interesse, non esitare a richiederci una [consulenza gratuita](#).

Tipologia	Superficie MQ	Comune	Tribunale	Valore Perizia	Offerta Minima	% Ribasso Perizia e Offerta	Valore di Mercato	Rendita Annua Lorda Affitto	Convenienza %	Dettagli
INDUSTRIALI/CAPANNONI	000	Cremona	Tribunale di MILANO	€ 1.550.000,00	€ 1.162.500,00	25 %	€ 1.850.000,00	n.c.	46,61 %	Dettagli
INDUSTRIALI/CAPANNONI	000	Cremona	Tribunale di CREMONA	€ 860.000,00	€ 730.000,00	15,12 %	€ 804.000,00	n.c.	0,85 %	Dettagli
INDUSTRIALI/CAPANNONI	000	Cremona	Tribunale di CREMONA	€ 1.144.000,00	€ 468.582,40	59,04 %	€ 1.125.000,00	n.c.	119,75 %	Dettagli
INDUSTRIALI/CAPANNONI	000	Cremona	Tribunale di LODI	€ 5.756.000,00	€ 768.333,00	86,65 %	€ 5.664.000,00	n.c.	575,08 %	Dettagli

Annunci tratti dal sito Asta Legale.net

<p>SOSPESA</p> <p>FABBRICATI INDUSTRIALI Frazione San Vito, Via Monteverdi 34-36 Casalbuttano ed Uniti</p> <p>Tribunale di Cremona Data asta: 21/05/2024 - 09:30 E.c. 1/2021: Lotto unico</p> <p>Prezzo base: 59.512,50 € Offerta minima: 44.634,38 €</p> <p>Scopri di più</p>	<p>STORICO ASTE</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 23/06/2022 11:30 334.000,00 € ● 20/10/2022 09:30 250.500,00 € ● 19/01/2023 09:30 187.875,00 € ● 18/05/2023 09:30 141.000,00 € ● 17/10/2023 09:30 105.750,00 € ● 25/01/2024 09:30 79.350,00 € ● 21/05/2024 09:30 59.512,50 €
--	---

 <p>FABBRICATI INDUSTRIALI Via Ponte Oglio 9-11 Ostiano</p> <p>Tribunale di Cremona Data asta: 12/03/2024 - 17:00 E.c. 307/2019: Lotto 2</p> <p>Prezzo base: 141.433,59 € Offerta minima: 106.075,19 €</p> <p>Scopri di più</p>	<p>STORICO ASTE</p> <ul style="list-style-type: none"> 24/02/2022 17:20 447.000,00 € 01/12/2022 17:00 335.250,00 € 20/06/2023 16:20 251.437,50 € 10/10/2023 15:00 188.578,12 € 12/03/2024 17:00 141.433,59 €
 <p>FABBRICATI INDUSTRIALI Via Ripalta Arpina 5 Castelleone</p> <p>Tribunale di Cremona Data asta: 28/11/2023 - 10:00 Fall 8/2022: Lotto 2</p> <p>Prezzo base: 763.828,00 € Offerta minima: 763.828,00 €</p>	<p>STORICO ASTE</p> <ul style="list-style-type: none"> 13/04/2023 16:00 1.193.481,21 € 13/07/2023 09:30 954.785,00 € 28/11/2023 10:00 763.828,00 €

 <p>FABBRICATI INDUSTRIALI Via Costone Di Mezzo 19 Cremona</p> <p>Tribunale di Cremona Data asta: 28/04/2022 - 16:30 E.c. 211/2019: Lotto unico</p> <p>Prezzo base: 97.031,25 € Offerta minima: 72.773,44 €</p>	<p>STORICO ASTE</p> <ul style="list-style-type: none"> 24/06/2021 12:00 230.000,00 € 26/10/2021 16:30 172.500,00 € 20/01/2022 16:00 129.375,00 € 28/04/2022 16:30 97.031,25 €
---	--



 <p>FABBRICATI INDUSTRIALI Snc, Snc Pieve San Giacomo Tribunale di Cremona Data asta: 30/03/2023 - 15:20 E.c. 228/2019: Lotto unico</p> <p>Prezzo base: 710.368,50 € Offerta minima: 532.776,37 €</p>	<p>STORICO ASTE</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 27/09/2022 17:00 710.368,50 € ● 30/03/2023 15:20 710.368,50 € ● 27/09/2023 17:00 532.776,37 €
---	--

Sulla base dei dati rilevati si riportano le seguenti considerazioni di natura estimativa:

destinazione	superfici		€/mq./rif.		Coefficiente Adeguamento e valutazione pronto realizzo	
Zona produzione – P. Terreno	mq.	1.930,00	€/mq.	450,00 €	0,5	434.250,00 €
Uffici – P. Terreno	mq.	445,00	€/mq.	650,00 €	0,6	173.550,00 €
Uffici – P. 1°	mq.	460,00	€/mq.	650,00 €	0,6	179.400,00 €
Uffici – P. 2°	mq.	176,00	€/mq.	650,00 €	0,6	68.640,00 €
terrazzo piano 2°	mq.	185,00	€/mq.	150,00 €	0,6	16.650,00 €
Uffici – P. 3°	mq.	158,00	€/mq.	650,00 €	0,6	61.620,00 €
Cabina ENEL	mq.	34,00	€/mq.	300,00 €	0,6	6.120,00 €
Area pertinenziale	mq.	5.269,00	€/mq.	40,00 €	0,5	105.380,00 €
Totale						1.045.610,00 €
a dedurre						
costi per regolarizzazione edilizia						
cila oblazione da versare al Comune						
						1.500,00 €
						5.000,00 €
						2.500,00 €
						5.000,00 €
						5.000,00 €
						3.500,00 €
						5.000,00 €
Totale						27.500,00 €
valore immobile in sede di procedura competitiva						1.018.110,00 €

La stima tiene in considerazione tutti gli aspetti di natura urbanistico – amministrativa rilevati, oltre a quanto riportato nell'atto di provenienza, documento quest'ultimo comprensivo dei documenti comunali rinvenuti attraverso l'accesso atti del Comune e dallo strumento urbanistico in essere, parti integranti della presente stima.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Consulente Tecnico con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.



Milano, 12 giugno 2024

