

TRIBUNALE DI CREMONA
CONCORDATO PREVENTIVO N. 8/2018
CALZIFICIO ALFA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE
COMMISSARIO: Dott. CLAUDIO CANTONI

PERIZIA DI STIMA SINTETICA
IMMOBILE IN CREMONA – VIA NINO BIXIO 26,
DI PROPRIETA' CALZIFICIO ALFA S.r.l.



Dott. Arch. CAMILLO CUGINI
VIA PORZI n° 24
26013 CREMA (CR) - Tel.fax: 0373/250080
e-mail: architetto.cugini@gmail.com - PEC: camillo.cugini@archiworldpec.it
c.f. CGNCLL67P25D142W - P.iva 01176930194

INDICE :

1. Premessa	3
2. Localizzazione, Descrizione e Consistenza del Bene	4
3. Considerazioni Catastali ed Urbanistiche	7
4. Criterio di Valutazione ed Indagini di Mercato	9
5. Relazione di Stima	10
6. Allegati	11

1) PREMESSA

La seguente Stima è commissionata dal Dott. Claudio Cantoni, nominato Commissario del Concordato Preventivo n. 8/2018 **“Calzificio Alfa S.r.l. in Liquidazione”** (Cod. Fisc. 00111530192), a seguito di Dispositivo del Giudice Dott. Giorgio Scarsato, con Lettera di Incarico in data 18/07/2019.

L’incarico prevede la stesura di Perizia Sommaria per Valore di Mercato di tutti i Beni Immobili di proprietà del Calzificio Alfa S.r.l., tra cui **l’Immobile di Cremona (CR) – Via Nino Bixio n° 26 qui periziato.**

Al sottoscritto Perito è stata altresì consegnata copia della Perizia redatta dall’Arch. Primo Mariani di Cremona, iscritto all’Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cremona con il n. 218, datata 10/05/2017, al fine di estrarne eventuali utili elementi.

Acquisizione di documentazione catastale, previo accesso agli uffici pubblici, e successivo approfondito sopralluogo presso il Bene stimato il giorno 30/07/2019.

L’Immobile periziato viene considerato libero da ipoteche.

2) LOCALIZZAZIONE, DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE

Il Bene qui periziato consiste in un ampio negozio con ampi spazi a sottonegozio-magazzino, sito in Cremona (CR) – Via Nino Bixio n. 26, collocato quindi in un popoloso quartiere della periferia Nord – Est di Cremona.



Stralcio Aerofoto

Il Negozio è sito al piano terreno di un ampio Stabile pluripiano ad appartamenti e vi si accede per mezzo di un portico antistante.

È locato con destinazione a Minimarket. Il Contratto di Locazione (datato 31/10/2017), di tipologia 6+6 anni, regolarmente registrato, ha un canone locativo di € 9.000,00 annui (oltre incremento ISTAT).

Lo spazio è funzionale, con un lato sul portico, quasi totalmente vetrato – espositivo; sul fondo, con affaccio su prospetto posteriore del Fabbricato, trovano spazio alcuni locali di servizio : un ufficio, un

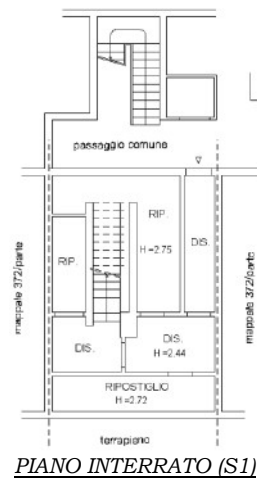
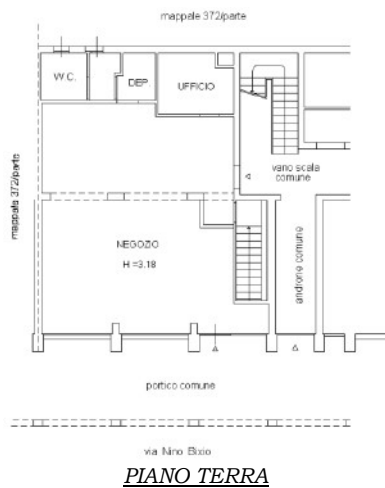
deposito, un bagno con relativo antibagno.

Al piano inferiore, per mezzo di una scala interna ed esclusiva, anche se non comodissima, trovano spazio ben 6 locali ripostiglio, con accesso anche pedonale dal corridoio cantine dello Stabile, uno di questi locali è adibito a locale caldaia.

La collocazione all'interno della città di Cremona è discreta, in quanto trattasi di un quartiere popolare e con buona dotazione di parcheggi, elementi di valutazione per una attività commerciale, certamente da destinarsi ad un servizio del quartiere stesso, oppure di più ampio respiro se abbinata ad una certa attività di pubblicità e marketing, che intercetti clienti anche fuori dall'ambito.

Si condividono le considerazioni di tipo urbanistico e territoriale.

Dal punto di vista dell'organizzazione degli spazi interni, nulla di particolare; vi è inoltre conformità con la scheda catastale.



Si condividono i dati numerici dell'Arch. Primo Mariani, quindi :

- 97,00 mq negozio a piano terreno;
- 50,00 mq superficie accessorie varie

e quindi per un totale di 147,00 mq

La componente impiantistica, la logica progettuale, la tecnologia costruttiva, risultano in linea con l'epoca di costruzione del Fabbricato, primi anni '90 e potrebbe fare valutare un generale ammodernamento.

Serramenti in condizioni discrete. Pavimenti tipo gres porcellanato.

Il Condominio appare normalmente abitato e ben amministrato nelle parti comuni.

La presenza di verde, alcune anche di arredo ed ampi parcheggi, danno un certo valore alle abitazioni del quartiere e quindi indirettamente anche all'unità immobiliare commerciale qui periziata, che si può porre a servizio della popolazione del quartiere stesso, senza escludere la possibilità di realizzare un ufficio od una attività terziaria di altro tipo.

3) CONSIDERAZIONI CATASTALI ED URBANISTICHE

L'Immobile di cui alla presente Perizia di Stima è così individuato catastalmente :

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Foglio	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita	Indirizzo
1	45	372	503	2	C/1	6	101 m ²	Totale: 113 m ²	Euro 5.383,13	Via Nino Bixio n. 26, piano S1-T

La zona urbanistica in cui ricade l'Immobile, secondo la *“Carta della conformazione del regime dei suoli e classificazione delle aree agricole”* del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), è Ambito *“CER.2 – Ambiti di Seconda Espansione (Art. 24)”*, *“Espansione Moderna” (Carta dei Tratti caratterizzanti dell’armatura urbana e delle aree ed edifici a rischio di compromissione o degrado)*, caratterizzato con grado di Intervenibilità Edilizia a *“Celle a medio grado di intervenibilità” (Carta dei Gradi di Intervenibilità edilizia)* con vocazione a *“Rigenerazione (art. 17)” (Carta dell’Intervenibilità Edilizia)*.

Di seguito si riportano le definizioni urbanistiche degli art.i 17 e 24 sopra citati inseriti nell’Apparato Dispositivo del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente :

Il

Art. 17 – Intervenibilità edilizia di “rigenerazione”

In tale intervenibilità sono proponibili gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d), e) dell’art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi :

- a) manutenzione ordinaria;*
- b) manutenzione straordinaria;*
- c) restauro e risanamento conservativo;*
- d) ristrutturazione edilizia;*

e) nuova costruzione.

Art. 24. CER.2 – Ambiti di seconda espansione

Gli ambiti CER.2 individuano le parti urbane esterne agli ambiti della città storica, localizzate nella tav. 3.3. (Carta della conformazione del regime dei suoli e della classificazione delle aree agricole) e generate da processi d'espansione "per aggiunta" della città ottocentesca e primo/novecentesca e "per addizione" generata dagli strumenti urbanistici del dopoguerra; tali ambiti ricadono, ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. a) della Lr. 12/2005, nel tessuto urbano consolidato.

||

Per ciò che concerne la conformità urbanistica, la stessa risulterebbe, sulla scorta della Perizia trasmessa dall'Arch. Primo Mariani, ancora da acclarare.

Per ciò che concerne la conformità catastale, la stessa risulta invece dimostrata.

4) CRITERIO DI VALUTAZIONE ED INDAGINI DI MERCATO

Le analisi estimative discendono da un esame dei valori della zona dedotti da siti specifici e dei listini Immobiliari OMI.

Sul punto si condividono sostanzialmente le valutazioni espresse dal collega Arch. Primo Mariani; si può ragionevolmente ipotizzare un valore base di 950,00 €/mq, che con i correttivi del caso diviene :

- 950,00 €/mq per Negozio a piano terreno;
- 500,00 €/mq per gli spazi a sottonegozio.

In virtù della scadenza del Contratto di Locazione in essere, non si ritiene che lo stesso debba costituire una svalorizzazione del Bene.

Nessun arredo è valutato unitamente all'Immobile.

5) RELAZIONE DI STIMA

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il Valori dell'unità sita in Cremona (CR) – Via Nino Bixio n° 26 (fg. 45 mapp. 372 sub. 503), può essere così articolato :

Valore = 97,00 mq x 950,00 €/mq = € 92.150,00 (Negozio)

50,00 mq x 500,00 €/mq = € 25.000,00 (spazi a sottonegozio)

Per un totale di **€ 117.150,00**

Una eventuale stima per capitalizzazione del valore locativo non condurrebbe a risultati apprezzabilmente differenti.

Crema (CR), li 09/09/2019

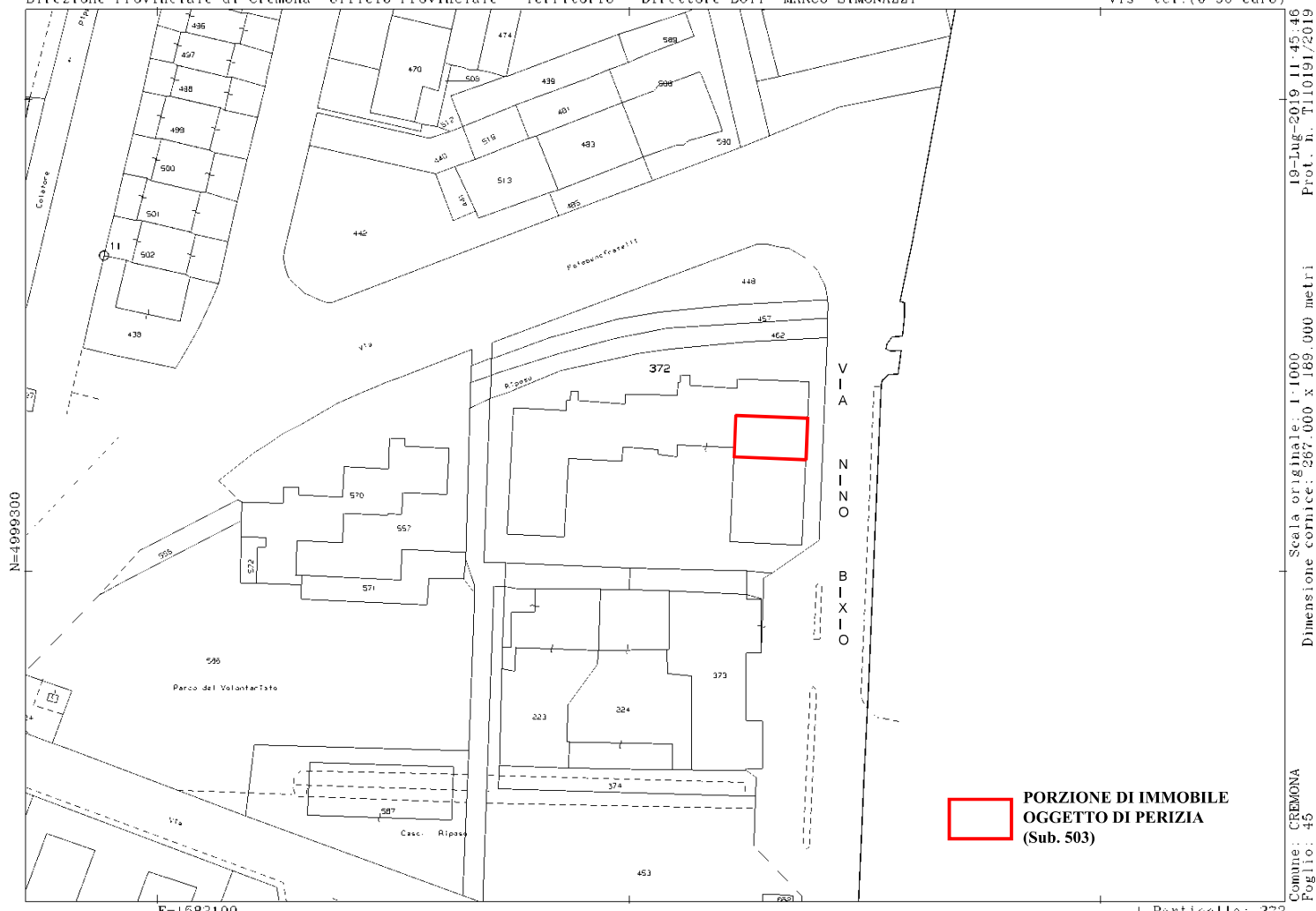
Il Perito Estimatore Incaricato

Dott. Arch. Camillo Cugini

6) ALLEGATI

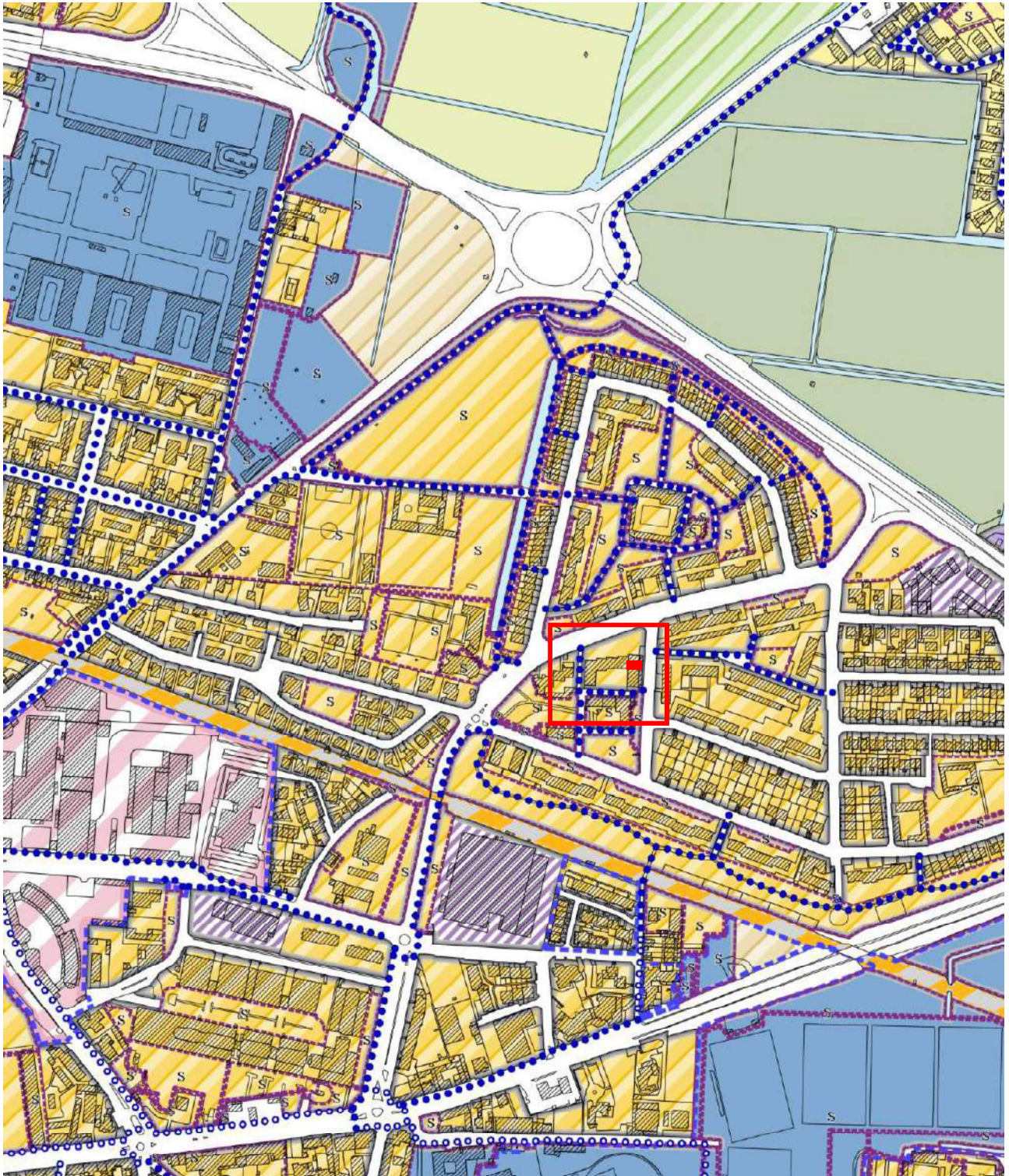
- ❖ All. 1 - Estratto Mappa Catastale
- ❖ All. 2 - Estratti Cartografia P.G.T.
- ❖ All. 3 - Scheda Catastale
- ❖ All. 4 - Contratto di Locazione
- ❖ All. 5 – Documentazione Fotografica Esterna
- ❖ All. 6 – Documentazione Fotografica Interna

ALLEGATO 1) :
ESTRATTO MAPPA CATASTALE












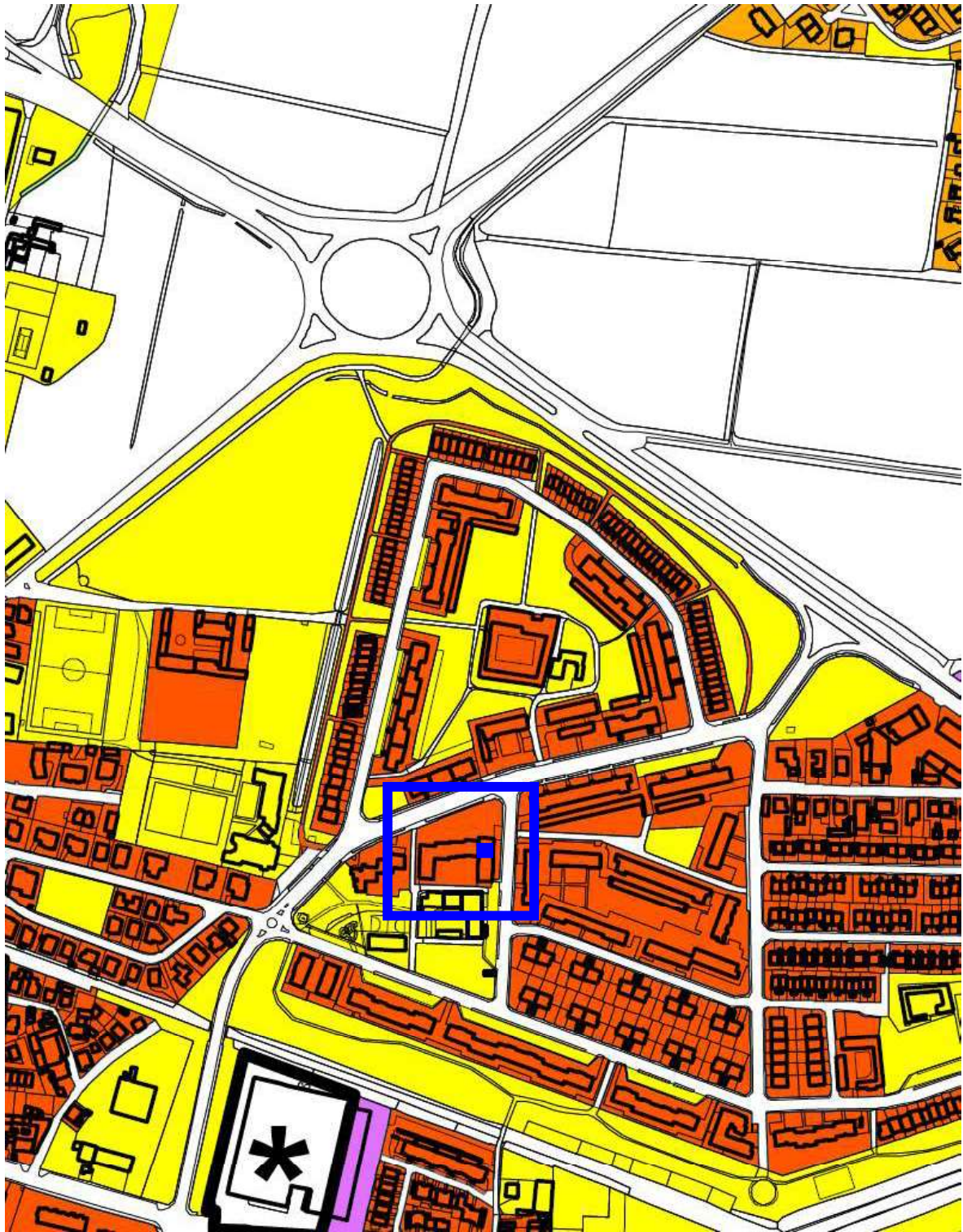
**PORZIONE DI IMMOBILE
OGGETTO DI PERIZIA
(Sub. 503)**

ALLEGATO 2) :
ESTRATTI CARTOGRAFIA P.G.T.



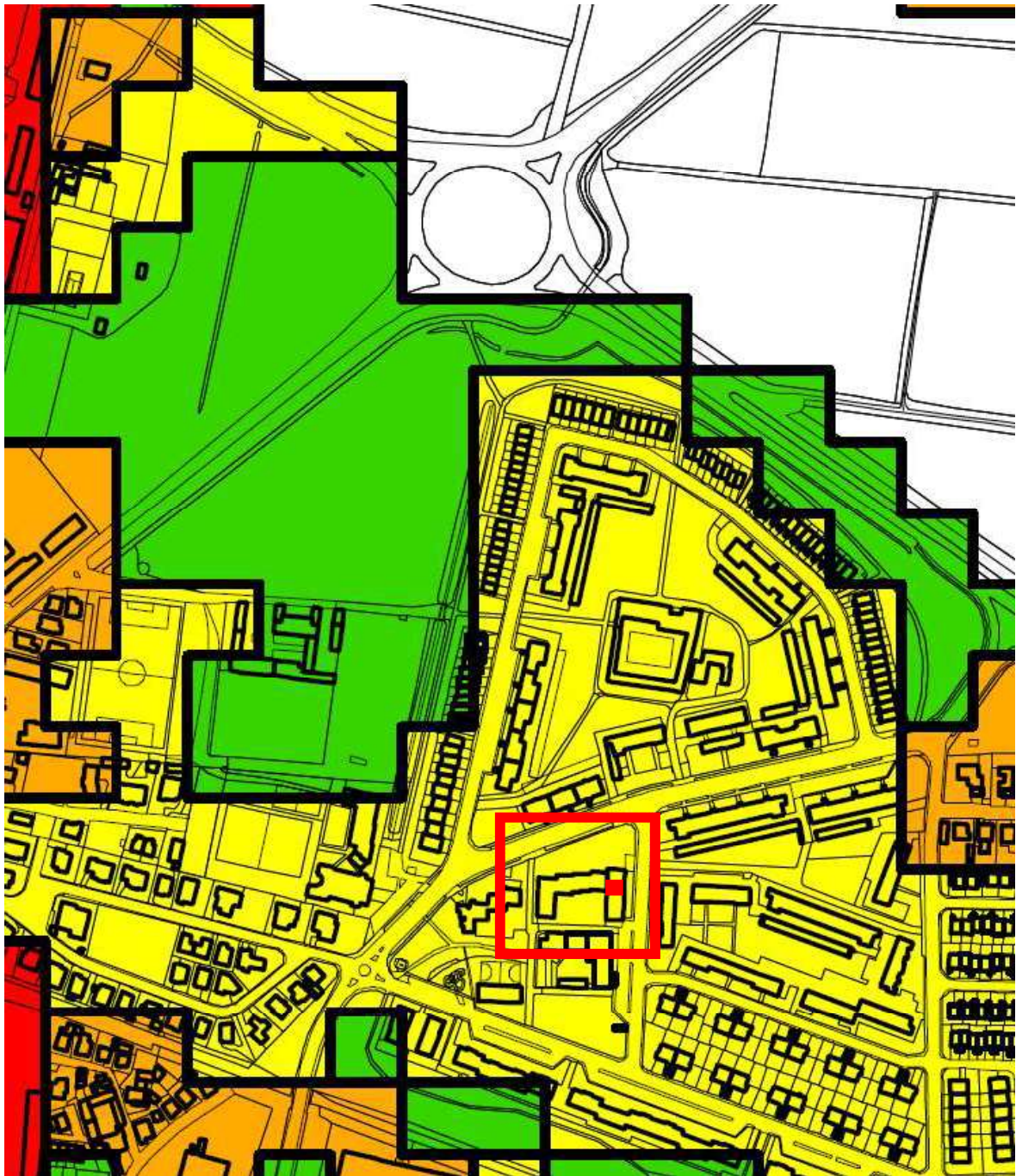
Città esistente da riqualificare (CER)

	CER.1 - Ambiti di prima espansione (art.23)		CER.6 - Ambiti del commercio strutturato (art.28)
	CER.2 - Ambiti di seconda espansione (art.24)		CER.7 - Ambito portuale (art.29)
	CER.3 - Ambiti delle frazioni (art.25)		CER.8 - Ambiti specialistici (art.30)
	CER.4 - Ambiti produttivi consolidati (art.26)		Pianificazione attuativa previgente (art.31)
	CER.5 - Ambiti misti (art.27)		



Contesti insediativi

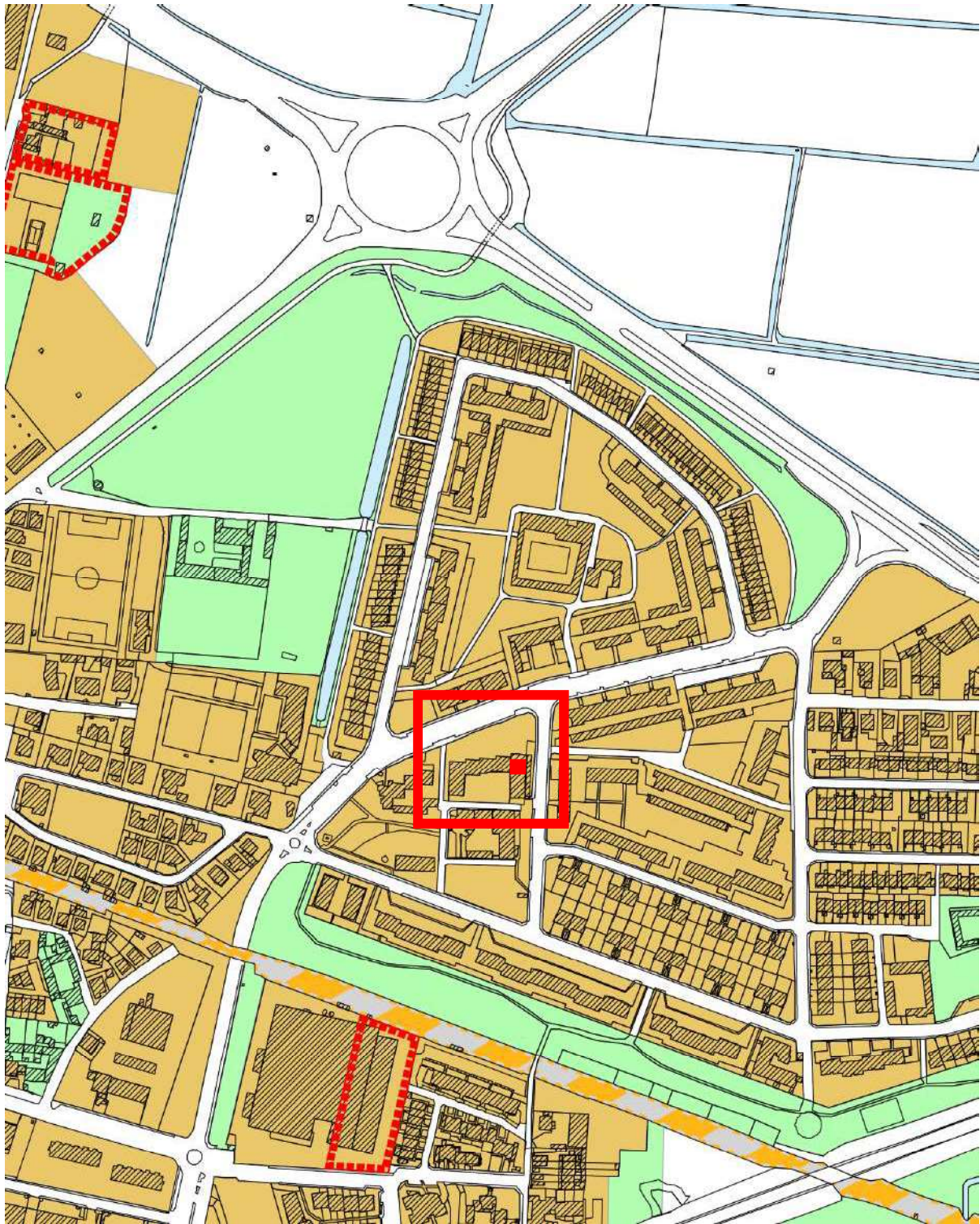
	Nuclii di Antica formazione: tessuto urbano da valorizzare		Insediamiento portuale
	Prima espansione esterna alle mura		Insediamenti a servizi
	Espansione moderna		Cascine
	Quartieri periferici		Edificato nelle zone agricole
	Produttivo misto e strutturato		Aree urbane dismesse
	Commercio misto e strutturato		



Gradi di intervenibilità edilizia

	Celle a basso grado di intervenibilità		Celle a medio/alto grado di intervenibilità
	Celle a medio/basso grado di intervenibilità		Celle a medio/alto grado di intervenibilità internamente ai nuclei storici
	Celle a medio grado di intervenibilità		Celle ad alto grado di intervenibilità

Stralcio Tav. 2.4 "Carta dei gradi di intervenibilità edilizia" P.G.T. Vigente



Intervenibilità edilizia



Consolidamento (art.15)
Interventi di cui alle lett. a), b), c) dell'art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi



Ripristino (art.16)
Interventi di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi



Rigenerazione (art.17)
Interventi di cui alle lett. a), b), c), d), e) dell'art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi

Aree di trasformazione



Interventi soggetti a Permesso di costruire convenzionato
(art. 3.5 e segg. Disposizioni attuative del Piano delle regole)

ALLEGATO 3) :
SCHEDA CATASTALE

Identificativi Catastali:

Sezione:
 Foglio: 45
 Particella: 372
 Subalterno: 503

Compilata da:
 Mariani Primo

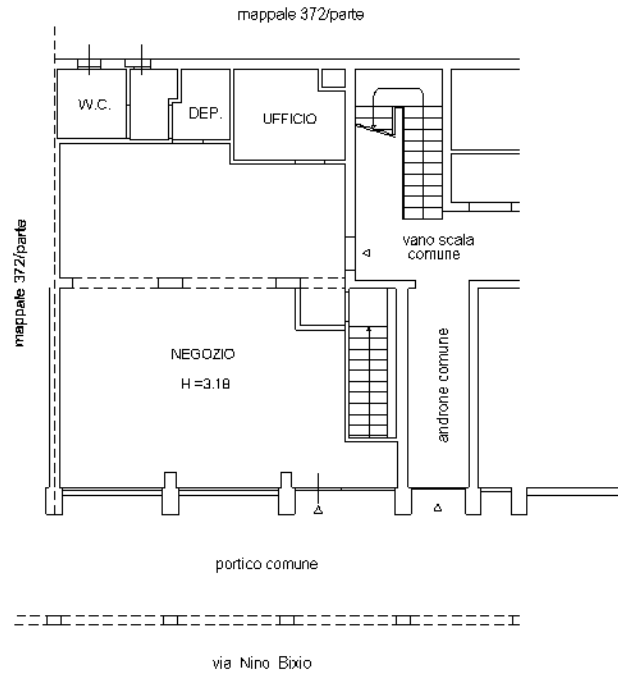
Iscritto all'albo:
 Architetti

Prov. Cremona

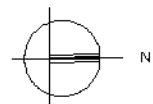
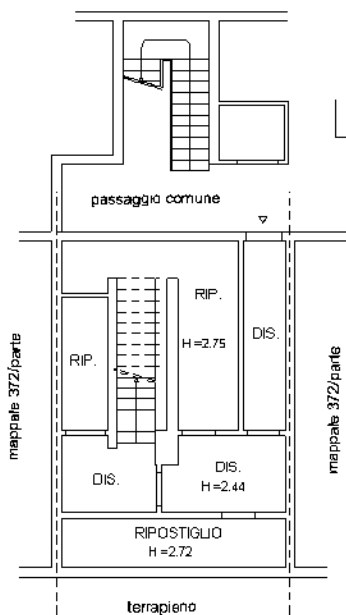
N. 218

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO INTERRATO (S1)



ALLEGATO 4) :
CONTRATTO DI LOCAZIONE

ALLEGATO 5) :
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA



FOTO N. 1



FOTO N. 2



FOTO N. 3



FOTO N. 4



FOTO N. 5



FOTO N. 6

ALLEGATO 6) :
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA



FOTO N. 1



FOTO N. 2

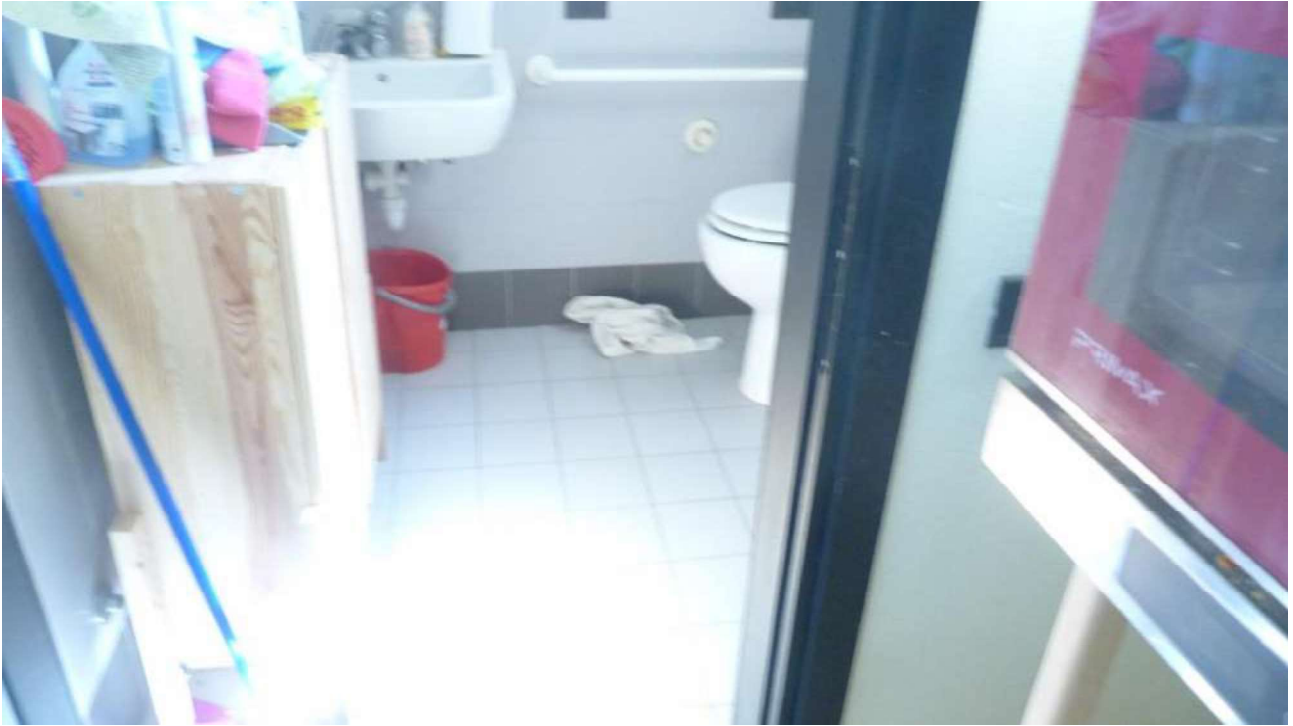


FOTO N. 3



FOTO N. 4



FOTO N. 5



FOTO N. 6



FOTO N. 7