

TRIBUNALE DI CREMONA

Concordato Preventivo N. 4/2019

VALUTAZIONE TECNICA SUL VALORE IMMOBILIARE ATTUALIZZATO

dei beni immobili siti in:

- 1) Cremona, Piazza Vida - LOTTI da 1 a 4
- 2) Cremona, Palazzo Ferrario - LOTTI da 5 a 20
- 3) Cremona, "ex Canossiane" - LOTTI da 21 a 22

Perito Estimatore: arch. Nadia Angeli (C.T.U.)

1. PREMESSA

La sottoscritta arch. Nadia Angeli

in qualità di Perito Estimatore (C.T.U.) per il “Concordato Preventivo n. 4/2019 di
con incarico autorizzato e sottoscritto in data 16/06/2020 tramite IT Auction Srl, ha ricevuto
incarico per la “*valutazione tecnica in merito al valore immobiliare attualizzato dei beni immobili rispettivamente siti in:*

- 1) Cremona, “Piazza Vida” - Piazza Vida n. 2, 3, 4 e 5 e via Milazzo n. 10;
- 2) Cremona, Palazzo Ferrario - Via R. Manna n. 28, Via Ferrario n. 6 e via Bissolati n. 35;
- 3) Cremona, “ex Canossiane” - Via R. Manna n. 28

La sottoscritta incaricata ha preso visione della seguente documentazione inerente ai beni immobili in questione:

- 1) “Relazione tecnica per valutazione immobiliare” del 22 marzo 2019, redatta dal tecnico incaricato,

Si è inoltre preso atto di quanto emerso nel corso di sopralluogo eseguito in data 02/07/2020 in presenza della
– collaboratrice della sottoscritta CTU, – ai fini della verifica dello stato attuale dei luoghi, in relazione a
quanto già riportato all’interno della documentazione sopra riportata (“Relazione tecnica per valutazione immobiliare”).

Si è quindi proceduto nel redigere la presente valutazione tecnica così articolata:

- 1) Premessa
- 2) Analisi dei beni immobiliari – principali indicazioni descrittive dei beni così come estrapolate dal documento
“Relazione tecnica per valutazione immobiliare” del 22 marzo 2019, redatta dal tecnico incaricato,
 - 2.1) Dati catastali
 - 2.2) Descrizione dello stato dei luoghi
 - 2.3) Intestazione dei beni
 - 2.4) Situazione ipotecaria dei beni
 - 2.5) Destinazione urbanistica delle aree
 - 2.6) Regolarità amministrativa ed edilizia
 - 2.7) Altre informazioni per l'acquirente
- 3) Valutazione tecnica sul valore immobiliare attualizzato
- 4) Conclusioni
- 5) Allegati

2. ANALISI DEI BENI IMMOBILIARI

Vengono di seguito riportate tutte le principali indicazioni descrittive dei beni così come desunte ed estrapolate dal documento nominato in "Premessa" ("Relazione tecnica per valutazione immobiliare" del 22 marzo 2019, redatta dal tecnico incaricato, [REDACTED] – vedi allegato B.11) e come derivanti dal sopralluogo e dalle ricerche/analisi aggiuntive eseguite dalla sottoscritta.

Considerando la complessità e la quantità di immobili oggetto di valutazione tecnica immobiliare si opta per la suddivisione della stessa in n. 3 capitoli, aventi le seguenti denominazioni:

- 1) Cremona, Piazza Vida (n. 4 Lotti)
- 2) Cremona, Palazzo Ferrario (n. 16 Lotti)
- 3) Cremona, [REDACTED] "ex Canossiane" (n. 2 Lotti)

Si procede quindi con la descrizione dello stato dei luoghi dei singoli lotti di vendita, numerandoli come indicato nella "Relazione tecnica per valutazione immobiliare", e riportando all'interno del presente capitolo tutti quei dati desumibili che a giudizio della scrivente possono ritenersi assunti ed ancora validi.

1) Cremona, Piazza Vida

Lotti da 1 a 4 - Foglio 85 Mappale 114 sub. 510, 514, 515 e 513

Porzione di edificio promiscuo (civile abitazione e direzionale) complessivamente sviluppato su 3 piani fuori terra e un piano interrato per un totale di n. 2 unità direzionali, n. 3 unità abitative con annesse cantine e relativi n. 6 box auto, vano condominiale e pertinenze interne ed esterne, sito a Cremona (CR), Piazza Vida n. 2, 3, 4 e 5 e via Milazzo n. 10.

Le unità immobiliari di proprietà del Concordato Preventivo "[REDACTED]", situate all'interno del "Condominio Silver", sono rispettivamente n. 2 unità direzionali poste al piano terra e n. 2 box auto rispettivamente localizzati ai piani terra ed interrato.

Piena Proprietà 1/1 > Quota 100%

Localizzazione: 45.136306, 10.019722

Si ritiene opportuno procedere con la creazione dei seguenti singoli lotti come da "Relazione tecnica per valutazione immobiliare" citata in Premessa:

LOTTO 1

Foglio 85 Mappale 114 sub. 510

Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano interrato, Piazza Vida n. 5

Superficie commerciale totale: 19 mq

LOTTO 2

Foglio 85 Mappale 114 sub. 514

Unità immobiliare ad uso direzionale in corso di costruzione posta al piano terra, Piazza Vida n. 2 e 3

Superficie commerciale totale: 100 mq

LOTTO 3

Foglio 85 Mappale 114 sub. 515

Unità immobiliare ad uso direzionale in corso di costruzione posta al piano terra con annessa area cortiliva esclusiva, Piazza Vida n. 3 e 4

Superficie commerciale totale: 96 mq

LOTTO 4

Foglio 85 Mappale 114 sub. 513

Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano terra, Via Milazzo n. 10

Superficie commerciale totale: 23 mq



2) Cremona, Palazzo Ferrario

3) Cremona, [REDACTED]

Lotti da 5 a 22 - Foglio 85 Mappale 11

Porzione di prestigioso palazzo d'epoca signorilmente ristrutturato conservando dettagli di pregio e con l'uso di tecnologie all'avanguardia, con destinazioni d'uso varie tra cui in prevalenza il residenziale e direzionale, sviluppato su 3/6 piani fuori terra e un piano interrato e servito al suo interno da molteplici vani condominiali, comprese pertinenze esterne tra cui uno splendido giardino condominiale; il tutto sito a Cremona, Via Manna, Via Ferrario e Via Bissolati.

Il palazzo d'epoca all'interno del quale insistono i lotti oggetto di vendita rientra nell'ambito delle disposizioni del Decreto Legislativo n. 490 del 29/10/1999 nonché del DPR 7/09/2000 n. 283, in quanto trattasi di bene vincolato per il suo pregio culturale e ambientale.

Le unità immobiliari di proprietà del Concordato Preventivo "[REDACTED]" situate all'interno del "Condominio Palazzo Ferrario", sono rispettivamente n. 2 unità direzionali in corso di costruzione, n. 5 unità residenziali (di cui una in corso di costruzione), n. 6 posti auto scoperti ed infine n. 5 unità in corso di costruzione con destinazioni originarie specialistiche, rispettivamente ex Teatro, con relativo sottopalco ed ingresso, ex Chiesa ed ex soffitta/sacrestia.

Le unità immobiliari di proprietà del Concordato Preventivo "[REDACTED]" situate all'interno del "Condominio [REDACTED]" sono rispettivamente n. 1 unità direzionale posta al piano terra e n. 1 cantina localizzata al piano interrato.

Piena Proprietà 1/1 > Quota 100%

Localizzazione: 45.134955, 10.016460

Si ritiene opportuno procedere con la creazione dei seguenti singoli lotti come da "Relazione tecnica per valutazione immobiliare" citata in Premessa:

2) Cremona, Palazzo Ferrario

Lotti da 5 a 20 - Foglio 85 Mappale 11 sub. 737, 733, 738, 739, 735, 702, 731, 699, 705 e 708, 742 e 741 - Foglio 85 mappali 752, 753, 754, 757, 756, 758

LOTTO 5 **

Foglio 85 Mappale 11 sub. 737

Unità immobiliare ad uso residenziale con annessa cantina posta al piano primo ed interrato

Superficie commerciale totale: 76 mq

LOTTO 6

Foglio 85 Mappale 11 sub. 733

Unità immobiliare in corso di costruzione ad uso direzionale posta al piano terra

Superficie commerciale totale: 130 mq

LOTTO 7

Foglio 85 Mappale 752

Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto posta al piano terra

Superficie commerciale totale: 12 mq

LOTTO 8

Foglio 85 Mappale 753

Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto posta al piano terra

Superficie commerciale totale: 12 mq

LOTTO 9

Foglio 85 Mappale 754

Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto posta al piano terra

Superficie commerciale totale: 12 mq

LOTTO 10

Foglio 85 Mappale 11 sub. 738

Unità immobiliare ad uso residenziale in corso di costruzione posta al piano secondo con annessa cantina posta al piano interrato

Superficie commerciale totale: 90 mq

LOTTO 11 *

Foglio 85 Mappale 11 sub. 739

Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo

Superficie commerciale totale: 47 mq

LOTTO 12 *

Foglio 85 Mappale 11 sub. 735

Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo con annessa cantina al piano interrato

Superficie commerciale totale: 164 mq

LOTTO 13 *

Foglio 85 Mappale 757

Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto posta al piano terra

Superficie commerciale totale: 13 mq

LOTTO 14

Foglio 85 Mappale 756

Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto posta al piano terra

Superficie commerciale totale: 12 mq

LOTTO 15 *

Foglio 85 Mappale 758

Unità immobiliare ad uso posto auto scoperto posta al piano terra

Superficie commerciale totale: 22 mq

LOTTO 16

Foglio 85 Mappale 11 subalterno 702

Unità immobiliare in corso di costruzione originariamente ad uso ex Chiesa posta al piano secondo e terzo

Superficie commerciale totale: 400 mq

LOTTO 17

Foglio 85 Mappale 11 subalterno 731

Unità immobiliare in corso di costruzione originariamente ad uso ex sacrestia/soffitta posta al piano secondo

Superficie commerciale totale: 40 mq

LOTTO 18

Foglio 85 Mappale 11 subalterni 699, 705 e 708

Unità immobiliari in corso di costruzione originariamente ad uso ex teatro/palestra, ex sottopalco ed ex ingresso poste al piano terra ed interrato

Superficie commerciale totale: 380 mq

LOTTO 19 *

Foglio 85 Mappale 11 subalterno 742

Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra

Superficie commerciale totale: 26 mq

LOTTO 20

Foglio 85 Mappale 11 subalterno 741

Unità immobiliare in corso di costruzione ad uso direzionale posta al piano terra

Superficie commerciale totale: 65 mq

3) Cremona , [REDACTED] "ex Canossiane"

Lotti da 21 a 22 - Foglio 85 Mappale 11 sub. 691 e 696

LOTTO 21

Foglio 85 Mappale 11 subalterno 691

Unità immobiliare ad uso direzionale posta al piano terra

Superficie commerciale totale: 124 mq

LOTTO 22

Foglio 85 Mappale 11 subalterno 696

Unità immobiliare ad uso cantina posta al piano interrato

Superficie commerciale totale: 10 mq



N.B - * Lotti oggetto di Atti di compravendita sottoposti a condizione sospensiva (Lotti 11, 12, 13, 15 e 19) o ** Lotto oggetto di preliminare registrato (Lotto 5).

La medesima segnalazione * o ** è riportata e valevole per tutti i capitoli successivi.

Preme sottolineare che, in base all'art. 58 del Decreto Legislativo n. 490 del 29/10/1999, gli atti che trasferiscono la proprietà di beni culturali sono denunciati al Ministero per i beni e le attività culturali (atti a condizione sospensiva); qualora entro 60 giorni dalla notifica della sopraindicata denuncia dell'atto di trasferimento, alle parti non venga notificata la facoltà di avvalersi della prelazione né da parte del Ministero né da parte degli enti territoriali, questi ultimi si intenderanno decaduti dal diritto ed il contratto di compravendita produrrà tutti gli effetti (a cui seguirà l'atto definitivo e di mancata verifica di condizione).

2.1 DATI CATASTALI

I beni immobili attualmente catastalmente intestati a "██████████" ed oggetto del presente elaborato risultano ad oggi classificati al Nuovo Catasto edilizio Urbano del Comune di Cremona (CR) come segue (vedi allegato B.8):

1) Cremona , Piazza Vida

LOTTO 1 – Foglio 85 Mappale 114 subalterno 510

N.	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1		85	114	510	C/6	4	19 mq	19 mq	€ 186,44

LOTTO 2 – Foglio 85 Mappale 114 subalterno 514

N.	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1		85	114	514	in corso di costruz.				

LOTTO 3 – Foglio 85 Mappale 114 subalterno 515

N.	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1		85	114	515	in corso di costruz.				

LOTTO 4 – Foglio 85 Mappale 114 subalterno 513

N.	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1		85	114	513	C/6	4	23 mq	23 mq	€ 225,69

2) Cremona , Palazzo Ferrario

LOTTO 5* – Foglio 85 Mappale 11 subalterno 737

N.	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1		85	11	737	A/2	4	3 vani	76 mq	€ 333,11

LOTTO 6 – Foglio 85 Mappale 11 subalterno 733

N.	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1		85	11	733	in corso di costruz.				

LOTTO 7 – Foglio 85 Mappale 752

N.	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1		85	752		C/6	1	12 mq	12 mq	€ 74,37

LOTTO 8 – Foglio 85 Mappale 753

N.	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1		85	753		C/6	1	12 mq	12 mq	€ 74,37

LOTTO 9 – Foglio 85 Mappale 754

N.	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1		85	754		C/6	1	12 mq	12 mq	€ 74,37

LOTTO 10 – Foglio 85 Mappale 11 subalterno 738

N.	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1		85	11	738	in corso di costruz.				

LOTTO 11* – Foglio 85 Mappale 11 subalterno 739

N.	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1		85	11	739	A/2	4	2,5 vani	47 mq	€ 277,60

LOTTO 12* – Foglio 85 Mappale 11 subalterno 735

N.	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1		85	11	735	A/2	4	8 vani	164 mq	€ 888,31

LOTTO 13* – Foglio 85 Mappale 757

N.	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1		85	757		C/6	1	13 mq	13 mq	€ 74,37

LOTTO 14 – Foglio 85 Mappale 756

N.	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1		85	756		C/6	1	12 mq	12 mq	€ 74,37

LOTTO 15* – Foglio 85 Mappale 758

N.	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1		85	758		C/6	1	22 mq	22 mq	€ 136,34

LOTTO 16 – Foglio 85 Mappale 11 subalterno 702

N.	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1		85	11	702	in corso di costruz.				

LOTTO 17 – Foglio 85 Mappale 11 subalterno 731

N.	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1		85	11	731	in corso di costruz.				

LOTTO 18 – Foglio 85 Mappale 11 subalterni 699, 705 e 708

N.	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1		85	11	699	in corso di costruz.				
2		85	11	705	in corso di costruz.				
3		85	11	708	in corso di costruz.				

LOTTO 19* – Foglio 85 Mappale 11 subalterno 742

N.	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1		85	11	742	A/2	4	1,5 vani	26 mq	€ 166,56

LOTTO 20 – Foglio 85 Mappale 114 subalterno 741

N.	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1		85	11	741	in corso di costruz.				

3) Cremona , "ex Canossiane"

LOTTO 21 – Foglio 85 Mappale 11 subalterno 691

N.	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1		85	11	691	A/10	4	4 vani	124 mq	€ 1.239,50

LOTTO 22 – Foglio 85 Mappale 11 subalterno 696

N.	Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1		85	11	696	C/2	2	10 mq	10 mq	€ 94,00

Preme sottolineare la non corretta intestazione catastale alla società " " dei lotti sotto indicati:

- i Lotti 11, 12 e 13 risultano oggetto di atto di compravendita sospensivamente condizionato del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] del 18/12/2017 rep. 69960/32213.

- i Lotti 15 e 19 risultano oggetto di atto di compravendita sospensivamente condizionato del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] del 30/05/2019 rep. 30655/12751.

2.2 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

- 1) Cremona, Piazza Vida
- 2) Cremona, Palazzo Ferrario
- 3) Cremona, [REDACTED] "ex Canossiane"

Come riportato nella documentazione di cui in "Premessa", le informazioni deducibili dalla precedente "Relazione tecnica" sono state integrate con le valutazioni della scrivente successivamente anche al sopralluogo avvenuto in data 02/07/2020 all'interno dei beni immobiliari oggetto di stima.

Tutti beni immobiliari sono siti in Cremona, comune lombardo con popolazione approssimativamente composta da circa 73.000 abitanti, e caratterizzato per essere idealmente locato al centro della Valle del Fiume Po.

Tra le caratteristiche che rendono Cremona riconosciuta è il suo essere non solo città d'arte, con un ricco e variegato patrimonio culturale e monumentale, ma anche città di pianura, di origine antica, la cui variegata economia trova espressione in tutti i principali settori: primario, secondario e terziario (è luogo di produzione di salumi e formaggi di eccellenza).

A Cremona la Piazza del Comune, con il complesso monumentale costituito dal Torrazzo, dal Duomo, dal Battistero, dal Palazzo del Comune e dalla Loggia dei Militi, costituisce uno dei più significativi esempi di architettura medievale, rimasto ancora integro ed invariato in tutto il suo splendore.

A Cremona si trovano altresì i principali centri attrattivi e aggregativi, fra i quali spiccano svariati centri sportivi, giardini e parchi pubblici, lo stadio [REDACTED] [REDACTED] ed il Centro fieristico di Cremona.

In particolare, Cremona dista circa 67 chilometri da Mantova e Parma (1 ora in auto), 43 chilometri da Crema (40 minuti in auto) e 33 chilometri da Piacenza (40 minuti in auto).

Il collegamento autostradale è garantito dal vicino casello di Cremona, posto sull'Autostrada A21, a circa 5 km dagli immobili oggetto del presente elaborato.

I trasporti pubblici locali sono assicurati sia tramite linea autobus sia tramite linea ferroviaria, quest'ultima raggiungibile grazie alla vicina stazione ferroviaria di Cremona, posta a poco più di un chilometro dai complessi immobiliari periziati.

Infine, le infrastrutture necessarie e i servizi principali si trovano nelle vicinanze: il presidio Ospedaliero ed il centro commerciale/ipermercato distano, infatti, circa 3/4 km dai beni immobili.

La zona ove si trova l'immobile, nel cuore del centro storico di Cremona ed in una posizione di particolare pregio con un buon collegamento pedonale e veicolare con la città, si caratterizza per la presenza di palazzi d'epoca e di costruzione più recente, con altezze variabili dai 4 a 5 piani fuori terra caratterizzati al loro interno per ospitare prevalentemente unità residenziali, attività commerciali, ricettive, ecc.

La reperibilità di parcheggi pubblici è buona sia nelle strade confinanti sia nelle strade limitrofe ai fabbricati.

L'area esaminata è inoltre ben collegata alla viabilità territoriale e facilmente raggiungibile tramite le Strade Provinciali n. 10 e n. 234.

1) Cremona , Piazza Vida

Il complesso edilizio all'interno del quale si trovano le unità immobiliari, denominato "Condominio Silver", è accessibile attraverso Piazza Vida e Via Milazzo.

Tale complesso immobiliare si sviluppa come un unico volume con 3 piani fuori terra ed un piano interrato, ed è dotato di un vano scala condominiale con accesso sia dal piano terra che dal piano interrato dell'edificio.

All'interno del complesso residenziale, con sviluppo sui piani terra, primo e secondo, sono comprese n. 3 unità ad uso abitativo con annesse cantine, n. 2 unità ad uso direzionale, nonché n. 6 box auto.

I lavori per la demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare iniziati nel 2007 fanno sì che ad oggi l'immobile si presenti in ottimo stato conservativo; mancano solo alcuni elementi, in particolare fornitura e montaggio delle vetrine esterne nelle unità direzionali a piano terra, il cui montaggio è già stato interamente predisposto.

Le aree condominiali comuni, il vano scala ed il vano ascensore sono finiti e totalmente fruibili, come anche il piano interrato ove sono presenti i locali accessori (locale centrale termica e locale snum), le cantine ed i box auto.

Da quanto sopra esposto si evince che, ad oggi, il "Condominio Silver" in analisi si trova in ottimo stato di conservazione potendosi anche apprezzare l'elevata qualità dei materiali utilizzati, la meticolosità nell'isolamento delle strutture e dei tamponamenti, l'alto livello di dettaglio tecnologico.

Come anticipato, le unità immobiliari oggetto della presente perizia di stima, sono n. 2 unità ad uso direzionale, che si presentano in uno stato di cantiere avanzato (restando ancora da completare gli impianti tecnologici, i battiscopa, i sanitari, le divisioni interne, gli infissi interni, le vetrine esterne e la tinteggiatura), e n. 2 box auto ultimati (situati rispettivamente al piano terra ed interrato).

Le unità immobiliari sono inoltre dotate di sistemi domotici di ultima generazione.

Tra le caratteristiche positive si vuole marcare il buon dimensionamento interno, la luminosità dei locali garantita dalle ampie pareti vetrate e l'alto pregio delle finiture e delle dotazioni impiantistiche.

Stato dei luoghi e conservativo

Vengono ora analizzate le caratteristiche principali del bene immobiliare nella sua interezza (complesso edilizio) così come nel dettaglio dell'unità immobiliare ed il suo stato di manutenzione, così come desumibili dal sopralluogo effettuato.

Per quanto non direttamente visionabile si fa riferimento a quanto desumibile dagli atti in nostro possesso.

Componenti strutturali, tamponamenti, intonaci del FABBRICATO

Strutture verticali	Mista in c.a. con muratura con tamponamento in laterizio Condizioni: a vista, ottime
Tamponamenti	Muri perimetrali di tamponamento in muratura e isolati Condizioni: Buone Al piano terra la zoccolatura esterna è in pietra di Fossena ed i contorni agli imbotti dei vani finestra e porte in marmo Biancone.
Tramezzature interne	Divisori in laterizio intonacato e tinteggiato e in lastre Carraro Condizioni: buone
Strutture solai	Solai in legno e predalles Condizioni buone
Copertura	Tetto a falde impermeabilizzato con strato coibente di copertura interposto tra un doppio assito poggiate sulla struttura portante in legno Condizioni: buone. La cornice sottogronda è interamente realizzato in blocchi di marmo Biancone e fasce in pietra di Fossena.

Componenti edilizie e finiture comuni del FABBRICATO

Portone di ingresso	Alluminio verniciato Condizioni: molto buone
Infissi esterni	Legno con doppio vetro Condizioni: molto buone
Pavimentazione androne e scala	Pavimentazione in pietra di Fossena Condizioni: ottime
Cortile interno	Pavimentazione in sassi lavati Condizioni: molto buone
Impianto elevatore a servizio di tutti i piani compreso interrato	Metallo con capienza 5 persone (400 kg) Condizioni: molto buone

Componenti edilizie e finiture delle UNITA' DIREZIONALI – UFFICI (Lotti 2 e 3)

Divisori interni	Mancanti ad esclusione di quelli del servizio igienico in lastre Carraro tinteggiate Condizioni: buone
Portoni di ingresso	Blindati Condizioni: buone
Infissi esterni	Legno con vetro camera, al momento mancanti le vetrine Condizioni: buone Presenti le zanzariere avvolgibili
Oscuramento	Scuri in legno verniciato Condizione: ottime
Infissi interni	Mancanti
Pavimentazione interna	Pavimentazione in gres porcellanato Condizioni: ottime
Battiscopa	Mancanti
Rivestimenti interni bagno	Piastrelle di ceramica Condizioni: ottime

Impianti

Termico e raffrescamento	Impianto interno alle unità a pannello radiante. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato composto da sottostazione per il teleriscaldamento connessa alla rete AEM municipale adibita al riscaldamento e alla produzione di acqua calda sanitaria. La produzione di acqua refrigerata per il condizionamento è anch'essa centralizzata con
--------------------------	--

Idrico - Sanitario	refrigeratore ad acqua condensato ad aria posizionato in locale tecnico. Prima dell'ingresso alle singole unità sono disposte le unità di contabilizzazione del calore per la quantificazione dei consumi di riscaldamento, condizionamento ed acqua calda sanitaria. Le unità di contabilizzazione permettono la gestione autonoma di ogni unità immobiliare in base alle esigenze e necessità degli abitanti Condizioni: buone, impianti da completare e verificare il buon funzionamento all'interno delle singole unità. Dotazioni standard Condizioni: buone, da completare e verificare il buon funzionamento
Elettrico – sistema domotico	<p>Impianto sottotraccia con le seguenti dotazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comfort: sistema di comando luci con la gestione di scenari domotici dell'intera unità immobiliare – controllo della temperatura di tutti gli ambienti, con l'impostazione delle temperature indipendenti per zone e fasce orarie. Predisposizione per diffusione sonora e comando delle funzioni My Home con dispositivo touch-screen. - Sicurezza: predisposizione impianto antifurto a protezione dell'unità immobiliare - Risparmio: predisposizione impianto di gestione energia - Comunicazione: impianto videocitofonico completo di un posto interno a parete – Distribuzione dei segnali di comunicazione (rete dati) eseguita con il cablaggio strutturato al fine di garantire la massima flessibilità nell'utilizzo dei dispositivi informatici. - Controllo: Opzionale, installazione del dispositivo web server che consente la gestione a distanza della casa. <p>Condizioni: buone, impianti da completare e verificare il buon funzionamento all'interno delle singole unità.</p>
Impianti extra	Linea vita installata sulla copertura
Fognature e allacci	
Fognature e allacci utenze	Presenti

Quanto sopra riportato vale, in quanto a finiture generali, per i piani fuori terra.

Il piano interrato è accessibile alternativamente mediante o la rampa interna in cemento, protetta da un portone automatico situato in affaccio su Piazza Vida oppure dal vano scala condominiale interno. Su questo piano è possibile rinvenire i locali accessori ad uso cantine e garage. La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in parte in cemento intonacate e tinteggiate ed in parte in blocchi di cemento stuccati. L'impianto elettrico esterno è del tipo con canalina esterna.

I basculanti delle autorimesse sono in lamiera verniciata dotati di motorizzazione mentre la porta del vano scala e le porte delle cantine sono di tipo REI (porta tagliafuoco) ad anta unica.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è ottimo.

Si procede quindi con la descrizione dello stato dei luoghi dei singoli lotti di vendita.

LOTTO 1

Foglio 85 Mappale 114 sub. 510 - Autorimessa

Il lotto è composto da un'unità ad uso autorimessa distribuita al piano interrato del complesso immobiliare, con accesso dall'esterno mediante rampa interna in cemento oppure con accesso interno mediante vano scala condominiale/ascensore interni, civ. 5 di Piazza Vida.

L'autorimessa ha una configurazione in pianta a forma regolare ed composta da un unico locale.

L'altezza interna dei locali è mediamente pari a 2,40 ml.

Stato dei luoghi e conservativo

Il bene si presenta ultimato.

Lo stato di conservazione è ottimo.

L'unità immobiliare confina a Nord con il sub 516 (locale comune), ad Est con il sub. 501 (corsello comune), a Sud con il subalterno 511 (autorimessa di proprietà di terzi) ed infine ad Ovest con il terrapieno sottostante la Piazza Vida.

Il bene risulta conforme sia alla situazione amministrativa (elaborati come consegnati per visione e analisi alla sottoscritta dallo Studio tecnico [redacted] sia alla situazione catastale.

L'immobile all'interno del quale si trova il bene in oggetto risulta dotato di agibilità parziale (per approfondimenti vedi art. 3.6 "Stato concessionato")

LOTTO 2

Foglio 85 Mappale 114 sub. 514 – Unità direzionale

Il lotto è composto da un'unità ad uso direzionale in corso di costruzione distribuita al piano terra del complesso immobiliare, con accesso indipendente e comune rispettivamente dai civici 2 e 3 di Piazza Vida.

L'unità immobiliare ha una configurazione in pianta a forma regolare ed è molto luminosa, con ampie aperture in affaccio su Piazza Vida.

L'ambiente al momento non è dotato di divisioni interne, ad esclusione di quelle relative al locale adibito a servizio igienico; alla data in cui il presente elaborato viene redatto, si è ancora in attesa di capire il reale utilizzo degli ambienti attualmente a destinazione direzionale.

L'altezza interna dei locali è mediamente pari a 2,75 ml.

Stato dei luoghi e conservativo

Il bene si presenta ad uno stato di grezzo molto avanzato essendo provvisto di pavimenti, di rivestimenti e dei serramenti esterni (ad esclusione delle n. 2 vetrine). Restano solo da concludersi i battiscopa, la tinteggiatura, la posa delle n. 2 vetrine e dei sanitari, la posa degli infissi interni, gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di deumidificazione.

Lo stato di conservazione è ottimo.

L'unità immobiliare confina a Nord con la Via Milazzo, ad Est con il subalterno 513 ed il Mappale 115, a Sud con il subalterno 518 (Cortile ad androne comune) ad Ovest con la Piazza Vida.

Il bene risulta conforme a quanto autorizzato dalla situazione amministrativa (elaborati come consegnati per visione e analisi alla sottoscritta dallo Studio tecnico [redacted] ad esclusione delle divisioni interne ancora da realizzare. Le opere di conclusione dell'unità immobiliare potranno avere un seguito mediante la presentazione di una pratica edilizia per il completamento dei lavori ancora non eseguiti e la conclusione dell'iter amministrativo fino alla fine lavori e la richiesta di agibilità.

Per quanto riguarda la situazione catastale occorrerà presentare la planimetria catastale presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate.

L'immobile all'interno del quale si trova il bene in oggetto, risulta dotato di agibilità parziale (per approfondimenti vedi art. 3.6 "Stato concessionato").

LOTTO 3

Foglio 85 Mappale 114 sub. 515 – Unità direzionale

Il lotto è composto da un'unità ad uso direzionale in corso di costruzione distribuita al piano terra del complesso immobiliare, con accesso indipendente e comune rispettivamente dai civici 4 e 3 di Piazza Vida.

L'unità immobiliare ha una configurazione in pianta a forma regolare ed è molto luminosa, con ampia apertura in affaccio su Piazza Vida.

L'ambiente al momento non è dotato di divisioni interne, ad esclusione di quelle del servizio igienico, in attesa di capire il reale utilizzo degli ambienti attualmente a destinazione direzionale; completa l'ambiente l'area cortiliva esclusiva pavimentata di circa 11,50 mq, situata a Sud.

L'altezza interna dei locali è mediamente pari a 2,75 ml.

Stato dei luoghi e conservativo

Il bene si presenta ad uno stato di grezzo molto avanzato essendo provvisto di pavimenti, di rivestimenti, dei serramenti esterni (ad esclusione della vetrina). Restano solo da concludersi i battiscopa, la posa delle n. vetrine e dei sanitari, la posa degli infissi interni, gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di deumidificazione.

Lo stato di conservazione è ottimo.

L'unità immobiliare confina a Nord con il subalterno 518 (Cortile ad androne comune), ad Est con il Mappale 115 e 116, a Sud con il subalterno 501 (rampa comune) ad Ovest con la Piazza Vida.

Il bene risulta conforme a quanto autorizzato dalla situazione amministrativa (elaborati come consegnati per visione e analisi alla sottoscritta dallo [redacted] a meno delle divisioni interne ancora da

realizzare. Le opere di conclusione dell'unità immobiliare potranno avere un seguito mediante la presentazione di una pratica edilizia per il completamento dei lavori ancora non eseguiti e la conclusione dell'iter amministrativo fino alla fine lavori e la richiesta di agibilità.

Per quanto riguarda la situazione catastale occorrerà presentare la planimetria catastale presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate.

L'immobile all'interno del quale si trova il bene in oggetto, risulta dotato di agibilità parziale (per approfondimenti vedi art. 3.6 "Stato concessionato").

LOTTO 4

Foglio 85 Mappale 114 sub. 513 - Autorimessa

Il lotto è composto da un'unità ad uso autorimessa distribuita al piano terra del complesso immobiliare, con accesso dal civ. 10 di Via Milazzo.

L'autorimessa ha una configurazione in pianta a forma regolare ed composta da un unico locale.

L'altezza interna del locale (da pianta catastale) è pari a 2,75 ml.

Stato dei luoghi e conservativo

Il bene si presenta ultimato. Non è stato possibile accedere poiché al momento dato in uso.

Lo stato di conservazione presumibilmente è molto buono.

L'unità immobiliare confina a Nord con il Mappale 115, ad Est con il subalterno 518 (Cortile ad androne comune), a Sud ed Ovest con il subalterno 514 (unità direzionale).

Non è stato possibile accedere all'interno dell'unità immobiliare, per cui si può solo supporre che essa risulti conforme alla situazione amministrativa (elaborati come consegnati per visione e analisi alla sottoscritta dallo Studio tecnico [redacted] e catastale.

L'immobile all'interno del quale si trova il bene in oggetto, risulta dotato di agibilità parziale (per approfondimenti vedi art. 3.6 "Stato concessionato").

2) Cremona, Palazzo Ferrario

3) Cremona, [redacted] "ex Canossiane"

Il complesso immobiliare si compone di un nucleo di notevole pregio storico-artistico (ex [redacted] - edificato tra il XVI ed il XVII secolo - e di altri corpi di fabbrica costruiti a più riprese, a seconda delle varie necessità scolastiche della

congregazione delle Suore figlie della carità Canossiane, ordine che ha occupato l'immobile a partire dal terzo decennio del secolo scorso, fino a qualche decennio fa (1980).

All'interno del complesso si trova anche un Ex Teatro - palestra con soprastante Ex Chiesa dell'Istituto, quest'ultima edificata nel 1928. Vi sono inoltre ampi spazi scoperti in parte pavimentati ed in parte tenuti a giardino.

Il complesso edilizio rientra nell'ambito delle disposizioni del Decreto Legislativo n. 490 del 20/10/1999 nonché dal D.P.R. 7/09/2000 n. 283 e, come tale, risulta essere vincolato dal Ministero per i beni e le attività culturali nonché dalla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio territorialmente competente (Brescia, Cremona e Mantova).

Considerata l'importanza storica e architettonica del complesso edilizio, la ristrutturazione, iniziata nel 2005, ha previsto il rispetto dell'involucro esistente, mantenendone le caratteristiche volumetriche, le quote di gronda e la conformazione della copertura e ha compreso delicate e raffinate fasi di restauro degli apparati decorativi nonché delle finiture storiche, il tutto prevedendo comunque tecnologie d'avanguardia e dotazioni impiantistiche di ultima generazione.

Il complesso al suo interno comprende diverse corti interne pavimentate, in alcune delle quali sono collocati posti auto scoperti, mentre altre funzionano come ampio giardino comune lasciato a verde ed ottimamente mantenuto.

Le parti comuni interne, i vani scala ed i vani ascensore sono ottimamente finiti e totalmente fruibili.

Il piano interrato ove sono presenti i locali accessori ad uso cantine è completato e finito.

Da quanto sopra considerato ed esposto si evince che, ad oggi, il "Condominio Palazzo Ferrario" ed il "Condominio [REDACTED]" vantano un ottimo stato di conservazione potendosi altresì apprezzare l'elevata qualità dei materiali utilizzati e delle finiture, la meticolosità nell'isolamento delle strutture, dei tamponamenti e delle divisioni interne, l'alto livello di dettaglio tecnologico con dotazioni impiantistiche di ultima generazione.

Come anticipato, le unità immobiliari oggetto della presente perizia di stima sono:

- n. 2 unità direzionali in corso di costruzione, n. 5 unità residenziali (di cui una in corso di costruzione), n. 6 posti auto scoperti ed infine n. 5 unità in corso di costruzione con destinazioni originarie specialistiche, rispettivamente ex Teatro, ex sottopalco, ex ingresso, ex Chiesa ed ex soffitta/sacrestia, situate all'interno del "Condominio Palazzo Ferrario";
- n. 1 unità direzionale posta al piano terra e n. 1 cantina localizzata al piano interrato, situate all'interno del "Condominio [REDACTED]"

In generale le unità in corso di costruzione, si presentano in uno stato di cantiere avanzato (restando ancora da completare gli impianti tecnologici, i pavimenti, il battiscopa, i sanitari, le divisioni interne, gli infissi interni e le finiture), ad esclusione dell'ex Teatro, dell'ex sottopalco, dell'ex ingresso, dell'ex Chiesa ed dell'ex soffitta/sacrestia, al momento ancora non oggetto di nessun intervento edilizio, e delle unità immobiliari già completate e ultimate (compresi posti auto scoperti).

Tra le caratteristiche positive si vuole marcare il buon dimensionamento degli ambienti, una coerente e funzionale distribuzione delle parti comuni ed accessorie, il buon dimensionamento interno dei locali, la piacevolissima cura del dettaglio nel giardino comune e l'alto pregio delle finiture e delle dotazioni impiantistiche.

Stato dei luoghi e conservativo

Vengono ora analizzate le caratteristiche principali del bene immobiliare nella sua interezza (complesso edilizio) così come nel dettaglio delle unità immobiliari ed il suo stato di manutenzione, così come desumibili dal sopralluogo effettuato.

Per quanto non direttamente visionabile si fa riferimento a quanto desumibile dagli atti in nostro possesso.

Componenti strutturali, tamponamenti, intonaci del FABBRICATO

Strutture verticali	Muratura portante consolidata e ove possibile isolata Condizioni: a vista, ottime
Tramezzature interne e contro pareti interne	Parte in laterizio intonacato e tinteggiato e parte in lastre di spessore 2,5cm a base gesso eco-compatibili con fibre di vetro e leganti naturali della ditta Carraro, successivamente tinteggiato Condizioni: buone
Strutture solai	Solai in legno e laterocemento Condizioni buone
Copertura	Tetto a falde impermeabilizzato con strato coibente di copertura interposto tra un doppio assito poggiate sulla struttura portante in legno e manto di copertura in tegole Condizioni: buone.

Componenti edilizie e finiture comuni del FABBRICATO

Portoni di ingresso	Diversa fattura: Alluminio verniciato e vetro, blindati, in legno Condizioni: molto buone
Infissi esterni	Legno con doppio vetro Condizioni: molto buone
Pavimentazione androne e scala	Diversa fattura: Pavimentazione in pietra di Fossena Condizioni: ottime
Cortile interno	Pavimentazione in sassi lavati Condizioni: molto buone
Impianti elevatori a servizio di tutti i piani, compreso interrato	Metallo con capienza 5 persone (400 kg) Condizioni: molto buone

Componenti edilizie e finiture delle UNITA' RESIDENZIALI E DIREZIONALI (Lotti 6, 10 e 20)

Divisioni interne e contro pareti interne	Lastre di spessore 2,5cm a base gesso eco-compatibili con fibre di vetro e leganti naturali della ditta Carraro, successivamente tinteggiate o da tinteggiare (ove presenti) Condizioni: buone
Portoni di ingresso	Blindati Condizioni: molto buone
Infissi esterni	Legno con vetro camera Condizioni: molto buone Presenti le zanzariere avvolgibili
Oscuramento	Persiane classiche alla romana in legno verniciato Condizione: ottime
Infissi interni	Mancanti
Pavimentazione interna	Mancanti
Battiscopa	Mancanti
Rivestimenti interni bagni	Mancanti

Impianti

Termico e raffrescamento	Impianto interno alle unità a pannello radiante. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato composto da sottostazione per il teleriscaldamento connessa alla rete AEM municipale adibita al riscaldamento e alla produzione di acqua calda sanitaria. La produzione di acqua refrigerata per il condizionamento è anch'essa centralizzata con refrigeratore ad acqua condensato ad aria posizionato in locale tecnico. Prima dell'ingresso alle unità sono disposte le unità di contabilizzazione del calore per la quantificazione dei consumi di riscaldamento, condizionamento ed acqua calda sanitaria. Le unità di contabilizzazione permettono la gestione autonoma di ogni unità immobiliare in base alle esigenze e necessità degli abitanti Condizioni: buone, impianti da completare e verificare il buon funzionamento all'interno delle singole unità.
Idrico - Sanitario	Dotazioni standard Condizioni: buone, da completare e verificare il buon funzionamento
Elettrico – sistema domotico	<p>Impianto sottotraccia con le seguenti dotazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comfort: sistema di comando luci con la gestione di scenari domotici dell'intera unità immobiliare – controllo della temperatura di tutti gli ambienti, con l'impostazione delle temperature indipendenti per zone e fasce orarie. Predisposizione per diffusione sonora e comando delle funzioni My Home con dispositivo touch-screen. - Sicurezza: predisposizione impianto antifurto a protezione dell'unità immobiliare - Risparmio: predisposizione impianto di gestione energia - Comunicazione: impianto videocitofonico completo di un posto interno a parete – Distribuzione dei segnali di comunicazione (rete dati) eseguita con il cablaggio strutturato al fine di garantire la massima flessibilità nell'utilizzo dei dispositivi informatici. - Controllo: Opzionale, installazione del dispositivo web server che consente la gestione a distanza della casa. <p>Condizioni: buone, impianti da completare e verificare il buon funzionamento all'interno delle singole unità.</p>
Impianti extra	Linea vita installata sulla copertura
Fognature e allacci	
Fognature e allacci utenze	Presenti

Quanto sopra riportato vale, in quanto a finiture generali, per i piani fuori terra, ad esclusione dei Lotti 16, 17 e 18 per i quali si invia a far riferimento a quanto riportato dettagliatamente nelle descrizioni inerenti i singoli lotti.

Al piano interrato sono presenti i servizi accessori, cui si accede dall'interno tramite vani scala ed ascensore comuni; questo piano ospita inoltre i locali ad uso cantine.

Le finiture interne al piano comprendono pavimenti in tavelle di cotto o battuto di cemento con pareti in mattoni stuccati ed impianti in canalina esterna a vista. IN questo piano è presente l'impianto di videosorveglianza.

Il giardino di pertinenza, ove non pavimentato in quadrotte di pietra, risulta sistemato a prato, con la presenza di alberature di medio/alto fusto, numerosi cespugli ed aiuole; si denota una particolare cura nel mantenimento del verde che dona al complesso un tocco di eleganza. Le aree esterne pavimentate fungono da comunicazione tra i vari punti del complesso, oltre che da parcheggio scoperto, per auto (posti auto assegnati) e bici.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è ottimo.

Si procede quindi con la descrizione dello stato dei luoghi dei singoli lotti di vendita suddivisi in "Palazzo Ferrario" (Lotti da 5 a 20) e in "██████████ – Ex Canossiane" (Lotti da 21 e 22).

2) Cremona, Palazzo Ferrario

LOTTO 5 **

Foglio 85 Mappale 11 sub. 737 - Abitazione

Il lotto è composto da un'unità ad uso residenziale distribuita al piano primo del complesso immobiliare, con accesso dal civ. 6 di Via Ferrario.

Stato dei luoghi e conservativo

Non è stato possibile accedere all'interno del lotto poiché esso risulta oggetto di Preliminare registrato a Cremona in data 18/07/2016 al n. 1721 ed in quanto tale attualmente occupato.

L'unità immobiliare confina a Nord con la Via Ferrario, ad Est con il subalterno 728, a Sud vuoto sul subalterno 721 (area condominiale) ed infine ad Ovest con i subalterni 735 e 739.

Non è stato possibile accedere all'interno dell'unità immobiliare, per cui si può solo supporre che essa risulti conforme alla situazione amministrativa (elaborati come consegnati per visione e analisi alla sottoscritta dallo Studio tecnico ██████████ e catastale.

L'immobile all'interno del quale si trova il bene in oggetto, risulta dotato di agibilità parziale (per approfondimenti vedi art. 3.6 "Stato concessionato").

LOTTO 6

Foglio 85 Mappale 11 sub. 733 – Unità direzionale

Il lotto è composto da un'unità ad uso direzionale in corso di costruzione distribuita al piano terra del complesso immobiliare, con accesso dal civico 35 di via Bissolati.

L'unità immobiliare ha una configurazione in pianta a forma regolare, con tutte le aperture in affaccio sulle Vie Bissolati e Ferrario.

L'ambiente al momento è dotato di divisioni interne (non complete) e risulta composto da un open space, n. 3 ambienti ad uso ufficio ed un servizio igienico.

Stato dei luoghi e conservativo

Il bene si presenta ad uno stato di grezzo essendo unicamente provvisto del portoncino di ingresso, dei serramenti esterni, delle pareti divisorie (non complete) e di una iniziale predisposizione impiantistica (non completa). Restano da

concludersi le pareti divisorie, tutti gli impianti, le pavimentazioni, la posa dei sanitari, la posa degli infissi interni, dei controsoffitti e della tinteggiatura.

Lo stato di conservazione è ottimo.

L'unità immobiliare confina a Nord con la Via Ferrario, ad Est con i subalterni 717, 718, 719 (vano scala comune e locali comuni), a Sud con il subalterno 713 (ingresso comune) ad Ovest con la Via Bissolati.

Il bene risulta conforme sia alla situazione amministrativa (elaborati come consegnati per visione e analisi alla sottoscritta dallo Studio tecnico [redacted] sia alla situazione catastale. (elaborato planimetrico).

L'immobile all'interno del quale si trova il bene in oggetto risulta dotato di agibilità parziale (per approfondimenti vedi art. 3.6 "Stato concessionato").

LOTTO 7

Foglio 85 Mappale 752 – Posto auto scoperto

Il lotto è composto da un posto auto scoperto sito al piano terra del complesso immobiliare, con accesso dal civico 35 di via Bissolati.

Stato dei luoghi e conservativo

Il bene risulta pavimentato con autobloccanti rustici, delimitato sempre tramite autobloccanti di diverso colore. Attualmente accessibile e disponibile.

Lo stato di conservazione è ottimo.

L'unità immobiliare confina a Nord ed Ovest con il subalterno 721 (corsello comune), ad Est con il Mappale 753 infine a Sud con il Mappale 4.

Il bene risulta conforme sia alla situazione amministrativa (elaborati come consegnati per visione e analisi alla sottoscritta dallo Studio tecnico [redacted] sia alla situazione catastale. (elaborato planimetrico).

L'immobile all'interno del quale si trova il bene in oggetto risulta dotato di agibilità parziale (per approfondimenti vedi art. 3.6 "Stato concessionato").

LOTTO 8

Foglio 85 Mappale 753 – Posto auto scoperto

Il lotto è composto da un posto auto scoperto sito al piano terra del complesso immobiliare, con accesso dal civico 35 di via Bissolati.

Stato dei luoghi e conservativo

Il bene risulta pavimentato con autobloccanti rustici, delimitato sempre tramite autobloccanti di diverso colore. Attualmente accessibile e disponibile.

Lo stato di conservazione è ottimo.

L'unità immobiliare confina a Nord con il subalterno 721 (corsello comune), ad Est con il Mappale 754, a Sud con il Mappale 4 ed infine ad Ovest con il Mappale 752.

Il bene risulta conforme sia alla situazione amministrativa (elaborati come consegnati per visione e analisi alla sottoscritta dallo Studio tecnico [redacted] sia alla situazione catastale. (elaborato planimetrico).

L'immobile all'interno del quale si trova il bene in oggetto risulta dotato di agibilità parziale (per approfondimenti vedi art. 3.6 "Stato concessionato").

LOTTO 9

Foglio 85 Mappale 754 – Posto auto scoperto

Il lotto è composto da un posto auto scoperto sito al piano terra del complesso immobiliare, con accesso dal civico 35 di via Bissolati.

Stato dei luoghi e conservativo

Il bene risulta pavimentato con autobloccanti rustici, delimitato sempre tramite autobloccanti di diverso colore. Attualmente accessibile e disponibile.

Lo stato di conservazione è ottimo.

L'unità immobiliare confina a Nord con il subalterno 721 (corsello comune), ad Est con il Mappale 755, a Sud con il Mappale 756 ed infine ad Ovest con il Mappale 753.

Il bene risulta conforme sia alla situazione amministrativa (elaborati come consegnati per visione e analisi alla sottoscritta dallo Studio tecnico [redacted] sia alla situazione catastale. (elaborato planimetrico).

L'immobile all'interno del quale si trova il bene in oggetto risulta dotato di agibilità parziale (per approfondimenti vedi art. 3.6 "Stato concessionato").

LOTTO 10

Foglio 85 Mappale 11 sub. 738 – Unità residenziale con cantina

Il lotto è composto da un'unità ad uso residenziale in corso di costruzione distribuita al piano secondo con annessa cantina al piano interrato del complesso immobiliare, con accesso dal civico 35 di via Bissolati.

L'unità immobiliare residenziale ha una configurazione in pianta di forma regolare, con le aperture della zona notte in affaccio sulla Via Ferrario ed aperture della zona giorno sull'area condominiale interna (sub. 721).

La cantina posta al piano interrato si presenta anch'essa di di forma regolare e di buone dimensioni.

L'unità residenziale è dotata di divisioni interne e risulta composta da un soggiorno pranzo con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto ed un servizio igienico.

Stato dei luoghi e conservativo

Il bene si presenta ad uno stato di grezzo essendo unicamente provvisto del portoncino di ingresso, dei serramenti esterni, delle pareti divisorie e degli impianti (non completati). Restano da concludersi tutti gli impianti, le pavimentazioni, il battiscopa, la posa dei sanitari, la posa degli infissi interni e la tinteggiatura.

Lo stato di conservazione è ottimo.

L'unità residenziale confina a Nord con la Via Ferrario, ad Est con il subalterno 740, a Sud con il vuoto sul subalterno 721 (area condominiale) ed infine ad Ovest con i subalterni 729 e 717 (vano scala comune e locali comuni).

La cantina confina a Nord con la Via Ferrario, ad Est con il subalterno 729, a Sud con i subalterni 728 e 714 (disimpegno comune) ed infine ad Ovest con terrapieno.

Il bene risulta conforme a quanto autorizzato dalla situazione amministrativa (elaborati come consegnati per visione e analisi alla sottoscritta dallo Studio tecnico [redacted]). Le opere di conclusione dell'unità immobiliare potranno avere un seguito mediante la presentazione di una pratica edilizia per il completamento dei lavori ancora non eseguiti e la conclusione dell'iter amministrativo fino alla fine lavori e la richiesta di agibilità.

Per quanto riguarda la situazione catastale occorrerà presentare la planimetria catastale presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate.

L'immobile all'interno del quale si trova il bene in oggetto risulta dotato di agibilità parziale (per approfondimenti vedi art. 3.6 "Stato concessionato").

LOTTO 11 *

Foglio 85 Mappale 11 sub. 739 - Abitazione

Il lotto è composto da un'unità ad uso residenziale distribuita al piano primo del complesso immobiliare, con accesso dal civ. 35 di Via Bissolati.

Stato dei luoghi e conservativo

Non è stato possibile accedere all'interno del lotto poiché oggetto di atto di compravendita sottoposto a condizione sospensiva del [REDACTED] [REDACTED] (repertorio 69960 del 18/12/2017) ed attualmente occupato.

L'unità immobiliare confina a Nord con i subalterni 735 e 737, ad Est con il subalterno 737, a Sud sul vuoto sul subalterno 721 (area condominiale) ed infine ad Ovest con il subalterno 717 (vano scala comune).

Non potendo accedere al bene, si può unicamente presumere che lo stesso sia conforme alla situazione amministrativa (elaborati come consegnati per visione e analisi alla sottoscritta dallo Studio tecnico [REDACTED] e catastale.

L'immobile all'interno del quale si trova il bene in oggetto risulta dotato di agibilità parziale (per approfondimenti vedi art. 3.6 "Stato concessionato").

LOTTO 12 *

Foglio 85 Mappale 11 sub. 735 – Abitazione con annessa cantina

Il lotto è composto da un'unità ad uso residenziale in corso di costruzione distribuita al piano primo con annessa cantina al piano interrato del complesso immobiliare, con accesso dal civico 35 di via Bissolati.

Stato dei luoghi e conservativo

Non è stato possibile accedere all'interno del lotto poiché esso risulta oggetto atto di compravendita sottoposto a condizione sospensiva del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (repertorio 69960 del 18/12/2017) ed in quanto tale attualmente occupato.

L'unità residenziale confina a Nord con la via Ferrario, ad Est con il subalterno 717 (vano scala comune), a Sud sul vuoto sul subalterno 721 (area condominiale) ed infine ad Ovest con la via Bissolati.

La cantina confina a Nord con il subalterno 714 (disimpegno comune), ad Est con il subalterno 741 e terrapieno, a Sud ed Ovest con terrapieno.

Non potendo accedere al bene, si può unicamente presumere che lo stesso sia conforme alla situazione amministrativa (elaborati come consegnati per visione e analisi alla sottoscritta dallo Studio tecnico [REDACTED] e catastale.

L'immobile all'interno del quale si trova il bene in oggetto risulta dotato di agibilità parziale (per approfondimenti vedi art. 3.6 "Stato concessionato").

LOTTO 13 *

Foglio 85 Mappale 757 – Posto auto scoperto

Il lotto è composto da un posto auto scoperto sito al piano terra del complesso immobiliare, con accesso dal civico 35 di via Bissolati.

Stato dei luoghi e conservativo

Il bene risulta pavimentato con autobloccanti rustici, delimitato sempre tramite autobloccanti di diverso colore. Attualmente non disponibile poiché oggetto atto di compravendita sottoposto a condizione sospensiva del [REDACTED] (repertorio 69960 del 18/12/2017).

Lo stato di conservazione è ottimo.

L'unità immobiliare confina a Nord con il Mappale 756, ad Est con il subalterno 721 (area condominiale), a Sud con il Mappale 758 ed infine ad Ovest con il Mappale 4.

Il bene risulta conforme sia alla situazione amministrativa (elaborati come consegnati per visione e analisi alla sottoscritta dallo Studio tecnico [REDACTED] sia alla situazione catastale. L'immobile all'interno del quale si trova il bene in oggetto, risulta dotato di agibilità parziale (per approfondimenti vedi art. 3.6 "Stato concessionato").

LOTTO 14

Foglio 85 Mappale 756 – Posto auto scoperto

Il lotto è composto da un posto auto scoperto sito al piano terra del complesso immobiliare, con accesso dal civico 35 di via Bissolati.

Stato dei luoghi e conservativo

Il bene risulta pavimentato con autobloccanti rustici, delimitato sempre tramite autobloccanti di diverso colore. Attualmente accessibile e disponibile.

Lo stato di conservazione è ottimo.

L'unità immobiliare confina a Nord con i Mappali 754 e 755, ad Est con il subalterno 721 (area condominiale), a Sud con il Mappale 757 ed infine ad Ovest con il Mappale 4.

Il bene risulta conforme sia alla situazione amministrativa (elaborati come consegnati per visione e analisi alla sottoscritta dallo Studio tecnico [REDACTED] sia alla situazione catastale. L'immobile all'interno del quale si trova il bene in oggetto, risulta dotato di agibilità parziale (per approfondimenti vedi art. 3.6 "Stato concessionato").

LOTTO 15 *

Foglio 85 Mappale 758 – Posto auto scoperto

Il lotto è composto da un posto auto scoperto sito al piano terra del complesso immobiliare, con accesso dal civico 35 di via Bissolati.

Stato dei luoghi e conservativo

Il bene risulta pavimentato con autobloccanti rustici ed anche delimitato tramite autobloccanti di diverso colore. Attualmente non disponibile poiché oggetto atto di compravendita sottoposto a condizione sospensiva del [REDACTED] (repertorio 30655 del 30/05/2019).

Lo stato di conservazione è ottimo.

L'unità immobiliare confina a Nord con il Mappale 757, ad Est con il subalterno 721 (area condominiale), a Sud con il subalterno 599 ed infine ad Ovest con il Mappale 4.

Il bene risulta conforme sia alla situazione amministrativa (elaborati come consegnati per visione e analisi alla sottoscritta dallo Studio tecnico [REDACTED] sia alla situazione catastale. L'immobile risulta dotato di agibilità parziale (per approfondimenti vedi paragrafo 3.6 "Stato concessionato").

LOTTO 16

Foglio 85 Mappale 11 sub. 702 – Ex Chiesa

Il lotto è composto da un'unità in passato utilizzata come Chiesa ed attualmente sconsacrata. Essa risulta distribuita al piano secondo con annessi matronei (gallerie) al piano terzo del complesso immobiliare - con accesso dal vano scala comune (subalterno 601) – e non risulta ad oggi essere stata oggetto di alcun intervento trasformativo.

L'ex chiesa è stata edificata circa nel 1940 ed è composta da una navata centrale con soffitto con volte a botte affrescate sorrette da colonne in marmo con capitelli in stile ionico. Al termine della navata centrale si accede al presbiterio ove è posto l'altare in marmo. In affaccio al presbiterio sono presenti due matronei, situati al piano terzo ed al momento interclusi.

L'altezza interna dell'ambiente al centro della cupola è pari a circa 14 ml mentre l'altezza delle colonne ai capitelli è di circa 6,75 ml.

Stato dei luoghi e conservativo

Il bene si presenta con pavimentazioni in graniglia, pareti intonacate e tinteggiate, cupole affrescate (con vecchie infiltrazioni provenienti dal tetto), colonne in marmo, infissi esterni in ferro con vetro semplice, infissi interni in legno

massello ed impianto elettrico sottotraccia. Preme sottolineare che la copertura è stata rifatta circa negli anni 2005/2006 a seguito di una forte grandinata.

Lo stato di conservazione è discreto.

L'unità immobiliare confina a Nord con il subalterno 731, ad Est con il vuoto sull'area condominiale, a Sud con i subalterni 601, 662 e 656 ed infine ad Ovest con il vuoto sull'area condominiale sub. 721

Il bene risulta conforme sia alla situazione amministrativa (elaborati come consegnati per visione e analisi alla sottoscritta dallo Studio tecnico [redacted] sia alla situazione catastale. (elaborato planimetrico).

L'immobile all'interno del quale si trova il bene in oggetto risulta dotato di agibilità parziale (per approfondimenti vedi art. 3.6 "Stato concessionato").

LOTTO 17

Foglio 85 Mappale 11 sub. 731 – Ex sacrestia/soffitta

Il lotto è composto da un'unità in passato utilizzata come sacrestia/soffitta al servizio della chiesa, distribuita al piano secondo, al momento interclusa poiché con accesso murato. Ad oggi essa non risulta essere stata oggetto di alcun intervento trasformativo.

Stato dei luoghi e conservativo

Non è stato possibile accedere all'interno del locale poiché la porta di accesso risulta murata.

L'unità immobiliare confina a Nord con la Via Ferrario, ad Est con altra unità non identificata, a Sud con il subalterni 702 e 726 ed infine ad Ovest con il subalterno 726.

Non potendo accedere al bene, si può unicamente presumere che lo stesso sia conforme alla situazione amministrativa (elaborati come consegnati per visione e analisi alla sottoscritta dallo Studio tecnico [redacted] e catastale.

L'immobile all'interno del quale si trova il bene in oggetto risulta dotato di agibilità parziale (per approfondimenti vedi art. 3.6 "Stato concessionato").

LOTTO 18

Foglio 85 Mappale 11 sub. 699, 705 e 708 – Ex teatro/palestra con ingresso e sottopalco

Il lotto è composto da un'unità in passato utilizzata come teatro/palestra (sub. 705) e relativo ingresso (sub. 708) distribuita al piano terra - con annesso sottopalco (sub. 699) al piano interrato del complesso immobiliare - con accesso dal civico 6/a di via Ferrario.

Il tutto non risulta ad oggi essere stato oggetto di alcun intervento trasformativo.

L'ex teatro/palestra (sub. 705), edificato circa nel 1940, presenta una struttura moderna; al suo interno domina un'ampia sala rettangolare accessibile tramite 6 scalinate poste su tre lati, sul fondo della quale è presente il palcoscenico accessibile tramite due scalette poste ai lati. Sotto al palcoscenico è presente un piano interrato di altezza ridotta (sub. 699). L'ex teatro/palestra è accessibile esternamente tramite numerosi punti, e più precisamente:

- un ingresso esclusivo (sub. 708) che sfocia sul vano scala comune in affaccio alla Via Ferrario civ. 6/a;
- aperture in affaccio sulle porzioni identificate con i subalterni 501 e 626 (aree condominiali);
- aperture in affaccio sulla porzione identificata con il subalterno 721 (area condominiale).

L'ingresso esclusivo identificato con il subalterno 708 ed il sottopalco identificato con il subalterno 699 risultano composti da un unico locale ciascuno.

Stato dei luoghi e conservativo

L'ex teatro/palestra (sub. 705) si presenta con pavimentazioni in linoleum, pareti rivestite in perlinato o intonacate e tinteggiate, scale di accesso in marmo con parapetto in ferro, palco pavimentato in listoni di legno, infissi esterni in legno con vetro semplice, scuri in legno, infissi interni in legno massello ed impianto elettrico in canalina esterna.

L'ingresso esclusivo identificato con il subalterno 708 si presenta al grezzo con muratura stuccata e predisposizione impiantistica.

Il sottopalco identificato con il subalterno 699, raggiungibile tramite una botola presente sul palcoscenico, si presenta con pino di calpestio in terra battuta con pareti in mattoni pieni stuccati.

Lo stato di conservazione è discreto.

L'unità immobiliare ad uso ex teatro palestra (sub. 705) confina a Nord con i subalterni 706 e 678, ad Est con i subalterni 678, 668, 501, e 626, a Sud con i subalterni 601 e 600 ed infine ad Ovest con il sub. 721 (area condominiale), 709 e 708.

L'unità immobiliare ad uso ex ingresso (sub. 708) confina a Nord con i subalterni 707 e 706, ad Est con il subalterno 705, a Sud con il subalterno 709 ed infine ad Ovest con il subalterno 710.

L'unità immobiliare ad uso ex sottopalco (sub. 699) confina a Nord con la via Ferrario, ad Est con i subalterni 679 e 668, a Sud con terrapieno ed infine ad Ovest con terrapieno e subalterni 741 e 715.

Il bene risulta conforme sia alla situazione amministrativa (elaborati come consegnati per visione e analisi alla sottoscritta dallo Studio tecnico [redacted] sia alla situazione catastale. (elaborato planimetrico).

L'immobile all'interno del quale si trova il bene in oggetto, risulta dotato di agibilità parziale (per approfondimenti vedi art. 3.6 "Stato concessionato").

Potenziali edificatoria

Preme sottolineare che per i Lotti 16, 17 e 18 non risulta presentato un progetto presso gli Organi competenti d'intervento trasformativo. Si è presa visione, per gentile concessione dello studio tecnico [redacted] di un progetto preliminare di fattibilità prevedeva la realizzazione di un piano intermedio nell'Ex Teatro (Lotto18) e due piani intermedi nell'Ex Chiesa (Lotto 16), tutti con destinazione d'uso di tipo direzionale.

Tutto quanto sopra, come già anticipato, non risulta però depositato presso gli Uffici competenti.

La possibilità di ampliamento in sagoma trova fondamento legislativo nell'art. 3.7 lettera ii) delle Disposizioni attuative del Piano del Governo del Territorio del Comune di Cremona: "inserimento di solai e recupero di superfici interne ai volumi esistenti, senza modifiche alla sagoma degli edifici".

Preme sottolineare però anche come tale possibilità di ampliamento in sagoma – trattandosi di beni vincolati nell'ambito delle disposizioni del Decreto Legislativo n. 490 del 29/10/1999 nonché dal DPR del 07/09/2000 n. 283 - risulti subordinata all'ottenimento di Nulla osta da parte di altri Enti coinvolti tra cui, in primis, Sovrintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio territorialmente competente, Genio Civile, ecc.

Per ogni altro approfondimento si rimanda al Cap. 2.5.

LOTTO 19 *

Foglio 85 Mappale 11 sub. 742 - Abitazione

Il lotto è composto da un'unità ad uso residenziale distribuita al piano terra del complesso immobiliare, con accesso dal civ. 6 di Via Ferrario.

Stato dei luoghi e conservativo

Non è stato possibile accedere all'interno del lotto poiché esso risulta oggetto di Atto di compravendita sottoposto a condizione sospensiva del [redacted] [redacted] (repertorio 30655 del 30/05/2019) ed in quanto tale attualmente occupato.

L'unità immobiliare confina a Nord con il subalterno 741, ad Est con il subalterno 710, a Sud con il subalterno 721 (area condominiale) ed infine ad Ovest con i subalterni 714 (vano scala comune) e 741.

Non potendo accedere al bene, si può unicamente presumere che lo stesso sia conforme alla situazione amministrativa (elaborati come consegnati per visione e analisi alla sottoscritta dallo Studio tecnico [redacted] e catastale.

L'immobile all'interno del quale si trova il bene in oggetto risulta dotato di agibilità parziale (per approfondimenti vedi art. 3.6 "Stato concessionato").

LOTTO 20

Foglio 85 Mappale 11 sub. 741 – Unità direzionale

Il lotto è composto da un'unità ad uso direzionale in corso di costruzione distribuita al piano terra con annessa cantina al piano interrato del complesso immobiliare, con accesso dal civ. 6 di Via Ferrario.

L'unità immobiliare direzionale ha una configurazione in pianta a forma regolare, con le aperture in affaccio sulla Via Ferrario.

Stato dei luoghi e conservativo

Il bene si presenta ad uno stato edile al grezzo ossia, provvisto del portoncino di ingresso e dei serramenti esterni. Restano da realizzarsi le pareti divisorie, tutti gli impianti, le pavimentazioni, la posa dei sanitari, la posa degli infissi interni e la tinteggiatura.

La cantina posta al piano interrato si presenta anch'essa di forma regolare ed esso risulta ultimata.

Lo stato di conservazione è ottimo.

L'unità direzionale confina a Nord con la Via Ferrario, ad Est con il subalterno 710, a Sud con i subalterni 714 (vano scala comune) e 742 ed infine ad Ovest con il subalterno 714 (vano scala comune).

La cantina confina a Nord con il subalterno 715, ad Est con il subalterno 699, a Sud con terrapieno ed infine ad Ovest con il subalterno 714 (disimpegno comune) e subalterno 735.

Il bene risulta conforme a quanto autorizzato dalla situazione amministrativa (elaborati come consegnati per visione e analisi alla sottoscritta dallo Studio tecnico [redacted]. Le opere di conclusione dell'unità immobiliare potranno avere un seguito mediante la presentazione di una pratica edilizia per il completamento dei lavori ancora non eseguiti e la conclusione dell'iter amministrativo fino alla fine lavori e richiesta di agibilità.

Per quanto riguarda la situazione catastale occorrerà presentare la planimetria catastale presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate.

L'immobile all'interno del quale si trova il bene in oggetto risulta dotato di agibilità parziale (per approfondimenti vedi art. 3.6 "Stato concessionato").

3) Cremona, [REDACTED] "ex Canossiane"

LOTTO 21

Foglio 85 Mappale 11 sub. 691 – Unità direzionale

Il lotto è composto da un'unità direzionale interamente distribuita a piano terra del complesso immobiliare, con accesso dal civico 28 di via R. Manna. Una volta entrati si percorrono l'area condominiale ed il porticato comuni (sub. 613), per poi arrivare al portoncino di ingresso dell'unità immobiliare.

L'ufficio ha una configurazione in pianta con forma regolare ed è molto luminoso, con ampi vani finestra che si affacciano sulla Via Manna.

L'ambiente risulta composto da n. 3 locali ad uso ufficio ed un servizio igienico.

L'altezza interna dei locali varia tra i 4,60 ml ed i 4,75 ml.

Stato dei luoghi e conservativo

Il bene si presenta ultimato con finiture di pregio, è pavimentato in cotto antico, con rivestimento in ceramica nel servizio igienico; le porte interne sono in legno tamburato verniciato, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera (le ampie aperture in affaccio sulla Via Manna sono automatizzate) e, ove presenti, le persiane classiche alla romana sono in legno verniciato. Il servizio igienico è dotato di sanitari di tipo sospeso e piatto doccia.

Preme sottolineare la particolare accuratezza con la quale sono stati restaurati gli affreschi del 1700 presenti sui soffitti a volte di due locali e la spiccata armonia architettonica che emerge dalla visione di tali ambienti.

Il bene allo stato attuale risulta occupato.

L'unità immobiliare è munita di Attestato di Certificazione energetica, che viene allegato alla presente relazione di stima, che lo classifica quale immobile con classe energetica D (*vedi allegato B.7*).

Lo stato di conservazione è ottimo.

L'unità immobiliare confina a Nord con i subalterni 619 e 694, ad Est con la via Manna, a Sud con i subalterni 613 e 617 ed infine ad Ovest con i subalterni 619 e 620.

Il bene non risulta conforme nè alla situazione amministrativa (elaborati come consegnati per visione e analisi alla sottoscritta dallo Studio tecnico [REDACTED] e nè alla situazione catastale. L'immobile all'interno del quale si trova il bene in oggetto, risulta dotato di agibilità parziale (per approfondimenti vedi art. 3.6 "Stato concessionato").

LOTTO 22

Foglio 85 Mappale 11 sub. 691 – Cantina

Il lotto è composto da un'unità ad uso cantina distribuita al piano interrato del complesso immobiliare, con accesso dal civ. 6 di Via Ferrario.

Stato dei luoghi e conservativo

Non è stato possibile accedere all'interno del lotto.

L'unità immobiliare confina a Nord con il subalterno 652, ad Est con la Via Manna, a Sud con il subalterno 646 ed infine ad Ovest con il subalterno 631 (disimpegno comune).

Non potendo accedere al bene, si può unicamente presumere che lo stesso sia conforme alla situazione amministrativa (elaborati come consegnati per visione e analisi alla sottoscritta dallo Studio tecnico [redacted] e catastale.

L'immobile all'interno del quale si trova il bene in oggetto risulta dotato di agibilità parziale (per approfondimenti vedi art. 3.6 "Stato concessionato").

2.3 INTESTAZIONE DEI BENI

In base a quanto riportato all'interno della documentazione riportata in "Premessa", le unità immobiliari risultano attualmente così intestate:

- [redacted], proprietà per 1/1.

Provenienza:

1) Cremona, Piazza Vida (n. 4 lotti)

- Atto notarile pubblico del [redacted] in data 16/07/2010 rep. 16174/7968, registrato a Crema il 19/07/2010 al n. 4170, trascritto a Crema il 21/07/2010 ai n. 6932/4275 con il quale la società "[redacted]" acquistava dalla [redacted] il fabbricato sul quale poi demoliva e ricostruiva fabbricati comprendenti le n. 4 unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale (vedi allegato B.1).

2) Cremona, Palazzo Ferrario (n. 16 lotti)

3) Cremona, [redacted] "ex Canossiane" (n. 2 lotti)

- Atto notarile pubblico del [REDACTED] [REDACTED] in data 19/02/2003 rep. 77544/10819, registrato a Cremona il 19/02/2003 al n. 523, trascritto a Cremona il 20/02/2003 ai n. 1964/1334, e successivo atto di avveramento della condizione sospensiva ricevuto dal medesimo [REDACTED] in data 28/04/2003 rep. 78148/10924, registrato a Cremona il 16/05/2003 n. 290, ed annotato in data 31/12/2003 ai n. 13686/2218, con il quale la società “[REDACTED]” acquistava dalla [REDACTED] [REDACTED] un compendio immobiliare interamente oggetto di ristrutturazione, all'interno del quale sono collocate anche le n. 18 unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale (vedi allegato B.4).

2.4 SITUAZIONE IPOTECARIA DEI BENI

In accordo con la Procedura, come evidenziato in premessa, il presente paragrafo non è stato approfondito. La scrivente quindi si limita ad allegare - *sic et simpliciter* - la “Certificazione Notarile Sostitutiva” redatta dalla [REDACTED] [REDACTED] (vedi allegato B.10).

2.5 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

Come da indagine effettuata presso gli Uffici Comunali competenti tramite richiesta di “Certificato di destinazione urbanistica” (vedi allegato B.9), le aree ove presenti i beni immobili ricadono ad oggi nelle zone urbanistiche come sotto riportate ed individuate dal vigente Piano di Governo del territorio (PGT), come modificato dalla variante parziale approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n 45 del 27/09/2018 e pubblicato sul Burl della Regione Lombardia n. 48 serie Avvisi e Concorsi del 28 novembre 2018:

1) Cremona, Piazza Vida

Foglio 85 Mappale 114

DOCUMENTO DI PIANO

Disciplina dell'assetto Paesaggistico

- Sensibilità paesaggistica elevata (art. 4 delle Disposizioni attuative)

PIANO DELLE REGOLE

Disciplina dell'assetto Paesaggistico

- Intervenibilità edilizia di ripristino (art. 16 delle Disposizioni attuative)

Conformazione del regime dei suoli e classificazione delle aree agricole

- Tessuto urbano consolidato – CEV. 1 Nuclei d'antica formazione: centro storico (art. 21 delle Disposizioni attuative)

Vincoli e rischio di incidente rilevante (R.I.R.)

- Rischio archeologico – Aree a rischio archeologico (art. 46 delle Disposizioni attuative)

Fattibilità geologica

- Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni – Sottoclasse 2.2 (componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT – All. A – Articolato normativo della fattibilità Geologica – art. 8, 10 e 12)

Pericolosità sismica locale – zone soggette ad amplificazione sismica

- Aree ricadenti in PSL Z4a/Z2a per le quali è necessario effettuare, in fase progettuale, il 3 livello di approfondimento richiesto dall'Allegato 5 della DGR IX/2616/2011 (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT – Aggiornamento della mappa della PSL DGR X/2129/2014)

2) Cremona, Palazzo Ferrario

3) Cremona , [REDACTED] “ex Canossiane”

Foglio 85 Mappali 11, 752, 753, 754, 756, 757 e 758

DOCUMENTO DI PIANO

Disciplina dell'assetto Paesaggistico

- Sensibilità paesaggistica elevata (art. 4 delle Disposizioni attuative)

PIANO DELLE REGOLE

Disciplina dell'assetto Paesaggistico

- Intervenibilità edilizia di ripristino (art. 16 delle Disposizioni attuative)

Conformazione del regime dei suoli e classificazione delle aree agricole

- Tessuto urbano consolidato – CEV. 1 Nuclei d'antica formazione: centro storico (art. 21 delle Disposizioni attuative)

Aree di trasformazione

- Aree di trasformazione: interventi soggetti a Permesso di costruire convenzionato (art. 3 delle Disposizioni attuative)

Vincoli e rischio di incidente rilevante (R.I.R.)

- Beni di interesse artistico, storico e archeologico – Vincolo art. 10 D.Lgs 42/2004 – Beni culturali di interesse artistico, storico e archeologico (art. 45 delle Disposizioni attuative)

Fattibilità geologica

- Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni – Sottoclasse 2.2 (componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT – All. A – Articolato normativo della fattibilità Geologica – art. 8, 10 e 12)

Pericolosità sismica locale – zone soggette ad amplificazione sismica

- Aree ricadenti in PSL Z4a/Z2a per le quali è necessario effettuare, in fase progettuale, il 3 livello di approfondimento richiesto dall'Allegato 5 della DGR IX/2616/2011 (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT – Aggiornamento della mappa della PSL DGR X/2129/2014)

A mero titolo riassuntivo si riporta uno stralcio dei principali articoli delle Disposizioni attuative del Piano di Governo del Territorio di Cremona (Piano delle Regole) inerenti i lotti:

Articolo 3 - Modalità attuative

3.1.

Tutte le opere, trasformazioni o mutamenti non esplicitamente vietate nelle presenti Disposizioni attuative sono da ritenersi ammesse.

3.2.

Gli interventi edilizi si attuano mediante:

1. le procedure edilizie ordinarie previste dalla legge (permesso di costruire o altri strumenti asseverati o autocertificati);
2. i permessi di costruire convenzionati quali atti negoziali tra l'Amministrazione comunale e gli operatori per interventi di sviluppo e riqualificazione del tessuto edilizio, che identificano gli impegni e i contenuti da tradursi in atto pubblico (convenzione o atto unilaterale d'obbligo) a cui vengono ricondotte le specifiche modalità d'intervento, derivanti dagli accordi intercorsi col Comune anche onde garantire una dotazione d'attrezzature secondo la disciplina del Piano dei servizi;
3. i piani attuativi ordinari e i programmi integrati d'intervento quali atti negoziali tra l'Amministrazione comunale e gli operatori che identificano gli impegni e i contenuti da tradursi in atto pubblico (convenzione) a cui vengono ricondotte le specifiche modalità d'intervento, derivanti dagli accordi intercorsi col Comune anche onde garantire una dotazione d'attrezzature secondo la disciplina del Piano dei servizi.

3.3.

Nei casi in cui gli interventi edilizi siano subordinati: i) a un permesso di costruire convenzionato, il rilascio dell'atto può aver luogo solo dopo la stipula della corrispondente convenzione o atto unilaterale d'obbligo; ii) alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici attuativi, l'avvio della procedura edilizia può avvenire solo dopo l'approvazione definitiva del piano urbanistico, e il rilascio dell'atto formale o il termine d'efficacia dell'asseverazione o autocertificazione avviene soltanto dopo la stipula della convenzione urbanistica.

3.4.

Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione di altri strumenti asseverati o autocertificati sono comunque subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o alla previsione della loro attuazione da parte del Comune nel successivo triennio o all'impegno degli interessati a realizzarle in contemporanea alla realizzazione dell'intervento edilizio.

3.5.

Onde stabilire i corretti rapporti tra spazi pubblici e privati, nelle "Aree di trasformazione" identificate con apposito simbolo grafico nella tav. 3.1. (Carta dell'intervenibilità edilizia), negli Ambiti delle Cascine "Ac" di cui all'art 34 delle presenti Disposizioni attuative e per trasformazioni comportanti l'insediamento di Medie Strutture di Vendita con Svda 1501 mq a 2500 mq (AT3), gli interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria e/o che prevedano cambi di destinazione d'uso comportanti un incremento del carico insediativo sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 10, c. 2 e art. 51 della Lr. 12/2005 smi.

Il ricorso al permesso di costruire convenzionato è comunque ammesso in tutti gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato e negli Ambiti delle Cascine "Ac" di cui all'art 34 delle presenti Disposizioni attuative.

3.6.

I permessi di costruire convenzionati devono raggiungere il fine di:

1. coordinare e ricomporre i caratteri tipo – morfologici del tessuto edilizio;
2. offrire soluzioni risolutive ad assetti tipo – morfologici compromessi e/o degradati;
3. migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico;
4. favorire gli interventi di mitigazione ambientale;
5. riorganizzare, quando si riveli occorrente, la rete viaria e infrastrutturale.

3.7.

In seno alle convenzioni vanno identificate le dotazioni territoriali per servizi nelle quantità e secondo le modalità previste dal Piano dei servizi, oltre a eventuali differenti limiti dei parametri tipo – morfologici da concertare con l'Amministrazione comunale rispetto a quelli individuati nei Titoli V e VI relativamente ad H, IC, IPF e IF limitatamente, per quest'ultimo (al di là del grado d'intervenibilità edilizia):

i) alla copertura integrale con materiali trasparenti di cortili/cavedi interni aventi superficie massima di mq 30; ii) inserimento di solai e recupero di superfici interne ai volumi esistenti, senza modifiche alla sagoma degli edifici; iii) tamponamento di porticati e loggiati.

3.8.

È possibile ricorrere al permesso di costruire convenzionato anche nel caso in cui l'Amministrazione comunale concordi con l'operatore la realizzazione diretta, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di appalti pubblici, delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria a scomputo degli oneri. 3.9.

Possono venire rilasciati permessi di costruire in deroga agli strumenti della pianificazione esclusivamente per interventi relativi a edifici e impianti pubblici o d'interesse pubblico, secondo quanto previsto dall'art. 40 della Lr. 12/2005 smi.

3.10.

Per gli edifici e per le aree identificati con apposita simbologia (S) nella tav. 3.3. (Carta della conformazione del regime dei suoli e della classificazione delle aree agricole) del Piano delle regole, le funzioni principali consentite vengono disciplinate dal Piano dei servizi, al pari dei parametri edilizi (indice di edificabilità fondiaria IF, altezza H, Indice di copertura (IC), Indice di permeabilità fondiaria (IPF), distanze D, parcheggi pertinenziali Pp), mentre il grado d'intervenibilità edilizia e le eventuali ulteriori prescrizioni particolari trovano definizione nelle presenti Disposizioni attuative.

Articolo 4 - Destinazioni d'uso

4.1.

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse e non esplicitamente escluse dalle presenti Disposizioni attuative per l'area o per l'edificio.

4.2.

Sono destinazioni d'uso principali quelle relative all'attività prevalente esercitata; sono destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili quelle che integrano o rendono possibili le destinazioni d'uso principali.

4.3.

Le destinazioni d'uso principali possono coesistere senza limitazioni percentuali.

4.4.

Vengono indicate, ex art. 10 della Lr. 12/2005 smi, le funzioni escluse per ogni ambito in quanto incompatibili con l'ambito stesso.

4.5.

Per identificare la destinazione d'uso esistente di un'area o d'un edificio occorre riferirsi prioritariamente:

- 1. ai precedenti provvedimenti edilizi e/o comunicazioni di cambio d'uso senza opere ex art. 52 della Lr. 12/2005 smi;*
- 2. in assenza dei provvedimenti edilizi di cui al punto precedente all'eventuale ulteriore documentazione (quale per esempio la classificazione catastale, le autorizzazioni o autocertificazioni comunali, il pagamento d'imposte e tasse, esclusi i contratti di natura privatistica) attestante la destinazione d'uso in atto da almeno 10 anni.*

4.6.

Le funzioni che definiscono le destinazioni d'uso sono articolate come segue:

CODICE	DESTINAZIONI D'USO Principali	DESTINAZIONI D'USO Complementari
AA	Attività agricole e di allevamento	
		<i>attività agricole connesse (depositi per attrezzature per la cura del verde pubblico e privato, per la spalatura della neve, ecc.) manipolazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, impianti per la produzione di energia rinnovabile da fonte agricola agriturismo e fattorie didattiche residenza del conduttore (proprietario o affittuario) del fondo e dei dipendenti dell'azienda agricola</i>
AA1	produzione agricola e allevamento	
AP	Attività produttive	
AP1	industria insalubre di 1 ^a e 2 ^a classe (art. 216 Dm. 5 settembre 1994, T.U. Leggi sanitarie e smi)	<i>magazzini e depositi annessi all'attività principale</i>
AP2	industria	<i>uffici e servizi complementari e accessori all'attività produttiva</i>
AP3	artigianato (compatibile con il contesto residenziale e terziario)	<i>residenza di servizio all'attività produttiva per il personale gerente, il proprietario, il personale di custodia nella misura massima di 150 mq di SIp</i>
AP4	logistica	<i>centri di ricerca specializzata</i>
AP5	rottamazione	
AT	Attività terziari	
AT1	commercio al dettaglio di vicinato con Sv fino a 250 mq – settore alimentare e non alimentare	<i>residenza di servizio all'attività terziaria per il personale gerente, il proprietario, il personale di custodia nella misura massima di 150 mq di SIp</i>
AT2	commercio al dettaglio – medie strutture di vendita con Sv da 251 a 1500 mq – settore alimentare e non alimentare	<i>magazzini e depositi annessi all'attività principale</i>
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	
AT5	commercio all'ingrosso	
AT6	distributori di carburanti e servizi annessi	
AT7	Direzionale, uffici e studi professionali, agenzie bancarie, assicurative e di consulenza finanziaria	
AT8	attività culturale, politica, sindacale, ecc.	
AT9	strutture ricettive turistiche	
AT10	campeggi	
AT11	bar e ristoranti	
AT12	intrattenimento (discoteche, sale giochi, cinematografi, ecc.) attività sportive private (palestre, ecc.), istruzione e formazione privata, attività di assistenza privata	

R	Residenza	
R1	residenza	attività annesse all'abitazione del titolare
S	Servizi	
	come definiti nella disciplina del Piano dei servizi	

4.7.

Ai sensi dell'art. 51, cc. da 2 a 5 della Lr. 12/2005 vengono individuati nel Piano dei servizi i nuovi insediamenti, ampliamenti o mutamenti di destinazioni d'uso o di funzioni, anche su edifici esistenti, ancorché non soggetti a pianificazione attuativa, che comportino il reperimento di dotazioni territoriali per servizi.

4.8.

È consentita, in tutti gli ambiti del territorio comunale, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o l'ampliamento di quelle esistenti; in seno al loro progetto va dimostrata la compatibilità delle attrezzature in ogni ambito territoriale e debbono essere previsti gli opportuni accorgimenti di mitigazione paesaggistico – ambientale.

Articolo 16 - Intervenibilità edilizia di "ripristino"

16.1.

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

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo;
4. ristrutturazione edilizia. 16.2.

Gli interventi proposti sono comunque sempre assoggettati alla verifica di compatibilità paesaggistica prevista dalla Lr. 12/2005 smi e dal Piano Paesaggistico Regionale oltre che al rispetto delle disposizioni previste per i singoli ambiti.

Articolo 21 - CEV.1 – Nuclei d'antica formazione: centro storico

21.1.

Gli ambiti CEV.1 individuano le parti di città, localizzate nella tav. 3.3. (Carta della conformazione del regime dei suoli e della classificazione delle aree agricole), costituite dagli agglomerati urbani d'impianto storico, fisicamente riconducibili al nucleo centrale della città e derivanti dall'analisi dalla carta dell'Igm, prima levata, interpolata con la cartografia storica comunale e col tracciato delle mura storiche cittadine; tali ambiti ricadono, ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. a) della Lr. 12/2005, nel tessuto urbano consolidato.

21.2.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

AA1 produzione agricola e allevamento

AP1 industria insalubre di 1^a e 2^a classe (art. 216 Dm. 5 settembre 1994, T.U. Leggi sanitarie e smi)

AP2 industria

AP4 logistica

AP5 rottamazione

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

AT5 commercio all'ingrosso AT6 distributori di carburanti e servizi annessi

AT10 campeggi

21.3.

Negli interventi edilizi trovano applicazione i seguenti limiti tipo – morfologici:

IF = mantenimento dell'esistente

H = mantenimento dell'esistente + max 50 cm nell'ambito del recupero dei sottotetti ex art. 63 e segg. della Lr. 12/2005 smi, nei limiti strettamente necessari per il raggiungimento delle altezze minime di legge.

Sono esclusi dai limiti d'altezza i manufatti tecnici (quali per esempio tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, comignoli, ciminiera, 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 velette e fregi) per un'altezza massima di 1,50 m.

IC = mantenimento dell'esistente

IPF = mantenimento dell'esistente 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:

- 1. in presenza di accordo col confinante, debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De);*
- 2. in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica per uno sviluppo non superiore all'altezza di questi ultimi;*
- 3. 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 ogni 3,33 di SL

21.4.

In considerazione della particolare valenza architettonica, ambientale e paesaggistica che tali ambiti rivestono, gli interventi devono:

- 1. salvaguardare gli elementi architettonici e tipologici di pregio rilevante, quali:*
 - 1. fronti interni ed esterni, con possibilità di parziali modifiche purché non alterino l'unitarietà e i ritmi compositivi dei prospetti;*
 - 2. ambienti interni di particolare pregio architettonico (volte, soffitti a cassettoni, presenza di pitturazioni e affreschi);*
 - 3. impianto distributivo costituito dai collegamenti verticali e orizzontali collettivi (androni, blocchi scala, portici, loggiati, ballatoi, altane ecc);*
 - 4. spazi liberi (corti, chiostrì, ecc.) con la conservazione delle pavimentazioni e finiture di pregio esistenti e impiegando materiali coerenti coi caratteri dell'edificio;*
 - 5. giardini, salvaguardandone l'impianto e le essenze di pregio esistenti, e utilizzando nuove essenze compatibili col contesto.*

Articolo 45 - Beni d'interesse artistico, storico, archeologico

I vincoli relativi ai beni d'interesse artistico, storico e archeologico, imposti a mente del D.Lgs. 42/2004 sul territorio comunale, investono i suoi artt. 10 (beni culturali d'interesse artistico, storico e archeologico), 45 (prescrizioni di tutela indiretta), 128 (rinvio alla legge 364/1909), 142, c. 1, lett. m) (beni paesaggistici, zone d'interesse archeologico); gli interventi che interessino tali beni possono aver luogo solo mediante l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie.

2.6 REGOLARITA' AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA

In accordo con la Procedura, come evidenziato in premessa, il presente paragrafo non è stato approfondito. La scrivente quindi, si limita a riportarsi *sic et simpliciter* quanto consegnato per via informale dallo Studio tecnico dell' [REDACTED]

1) Cremona , Piazza Vida

A titolo riassuntivo, viene evidenziato come i lavori relativi al bene immobile abbiano avuto inizio nel 2007 e siano stati successivamente solo in parte completati. Gli atti autorizzativi che ne hanno consentito la realizzazione sono (vedi allegato C.1):

- Permesso di costruire n. 121/A Rilasciato in data 19/10/2007 prot. 56914, volturato a nome della società [REDACTED] con provvedimento n. 6/Q in data 15/09/2010 prot. 48095, prorogato con provvedimenti n. 15/R rilasciato in data 15/09/2010 e n. 13/R rilasciato in data 23/08/2012 relativo alla demolizione della porzione di edificio ancora esistente e ricostruzione di fabbricato a tre piani fuori terra ed interrato;
- Dia in variante presentata i data 21/12/2010;
- Dia in variante presentata i data 23/09/2011;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 59/c rilasciato in data 02/04/2012 n. 16634;
- Dia in variante presentata i data 07/09/2012;
- Proroga per fine lavori n. 15/R del 15/09/2010;
- Proroga per fine lavori n. 139/R del 22/08/2012;
- Certificato di collaudo e fine lavori strutturale del 06/11/2012;
- Agibilità parziale del 05/12/2012.

2) Cremona, Palazzo Ferrario

3) Cremona, [REDACTED] "ex Canossiane"

A titolo riassuntivo, viene evidenziato come risulti essere stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967 ed i lavori relativi al bene immobile abbiano avuto inizio nel 2005 e siano stati solo in parte completati.

Gli atti autorizzativi che ne hanno consentito la realizzazione sono (vedi allegato C.2):

- Licenza n. 385 Decreto 13546 del 20/11/1928;

- Licenza di abitabilità dei locali 30/09/1929;
- Licenza n. 225 Decreto 7137 del 09/07/1931;
- Licenza n. 112 decreto 8773 del 19/05/1932;
- Licenza n. 146 decreto 9557 del 09/07/1932;
- Licenza n. 387 decreto n. 10109 del 09/10/1937;
- Licenza n. 61 decreto 7943-1937 del 08/04/1938;
- Licenza n. 158 decreto 5566 del 27/05/1938;
- autorizzazione ampliamento refettorio licenza n. 159 decreto 5451 del 27/05/1938;
- Licenza di costruzione n. 86 decreto 5101 del 23/05/1941;
- Autorizzazione per la costruzione di edificio scolastico del 10/06/1959;
- Autorizzazione per ripristino dell'intonaco della facciata del 16/02/1984;
- Autorizzazione piccola per opere di manutenzione prot. 15618 del 19/6/1985;
- Autorizzazione Grande n. 0459/B prot. 15616 del 21/10/1985.
- Opere di manutenzione ordinaria in data 22/12/2004 per le quali vigeva il nulla osta della Soprintendenza per rifacimento della copertura del 20/02/2004;
- Permesso di Costruire n. 441/C in data 11/11/2005, Protocollo n. 54773 del 18/11/2005, Posizione n. 50165-2005, Pratica n. 2857-2005, per il ripasso del manto di copertura, opere autorizzate dal Ministero per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Brescia - Cremona - Mantova, con autorizzazione prot. 368 del 20/02/2004;
- Permesso di costruire n. 71/A in data 27/6/2006, Protocollo n. 36304 del 07/07/2006, Posizione n. 50589-2005, Pratica n. 2890-2005 previo nulla osta della Soprintendenza per opere di manutenzione straordinaria di detto immobile del 23/05/2006 e con inizio lavori del 27/06/2006; tali opere sono state autorizzate dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Brescia - Cremona - Mantova, con autorizzazione prot. 5292 rif. 3282 del 28/3/2006; ;
- inizio lavori relativo all'immobile sito in Via Bissolati angolo S. Omobono del 12/07/2006;
- Denuncia di inizio attività edilizia in data 28/2/2007 (per opere di risanamento e cambio d'uso dell'edificio sito in Via R. Manna angolo Via S. Omobono) previo nulla osta Soprintendenza del 16/01/2007 ed autorizzata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Brescia - Cremona - Mantova con autorizzazione prot. 442 rif. 8035 del 3/8/2006 e 12047 del 30/11/2006, ed autorizzazione prot. 3504 rif. 3327 del 22/03/2007;
- Denuncia di inizio attività edilizia in data 26/03/2007 (per la realizzazione di autorimesse interrato in Via S. Omobono) previo nulla osta del 23/2/2007; previo nulla osta della Soprintendenza per le opere edilizie della zona 5 dell'edificio di Via Ferrario del 27/03/2007, ed autorizzata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Brescia - Cremona - Mantova, con autorizzazione prot. 2119 rif. 899 del 25/01/2007 e n. 1325 del 05/02/2007;

- Nulla Osta Soprintendenza per le opere in Variante, rif. Via Bissolati del 1/8/2008;
- D.I.A. di variazione, rif. Via Bissolati del 5/9/2008;
- Fine Lavori Via Bissolati, del 12/11/2008;
- Certificato di Abitabilità, rif. Via Bissolati, del 19/11/2008;
- Nulla Osta Soprintendenza, rif. Via Ruggero Manna n. 28 angolo Via S. Omobono, del 17/03/2009;
- D.I.A. in variante, rif. Via Ruggero Manna Via s. Omobono, del 8/4/2009;
- Permesso di Costruire convenzionato n. 103/2014 del 26/11/2014 posiz. n. 63180/2013 pratica n. 3787/2013;
- Comunicazione di Manutenzione Ordinaria del 25/06/2014 protocollo n. 32094 pratica n. 1849;
- Permesso di Costruire n. 103 del 26/11/2014 pratica n. 3787-2013 posizione n. 63180-2013;
- Inizio lavori del 30/03/2015 (previa autorizzazione della Sovrintendenza prot. n. 14782 del 23/9/2014);
- Denuncia di Inizio Attività del 02/08/2016 protocollo n. 47655 pratica n. 2452 (in variante al PDC n. 103/2014) previa autorizzazione della Sovrintendenza prot. n. 11502 del 28/7/2015);
- Comunicazione di Manutenzione Ordinaria per opere di tinteggiatura del 19/09/2016 (previa autorizzazione della Sovrintendenza prot. n. 0007166 del 06/5/2016);
- autorizzazione della Sovrintendenza prot. n. 0009653 del 16/6/2016;
- Fine lavori parziale del 19/10/2016;
- Richiesta Segnalazione Certificata di Richiesta di Agibilità presentata in data 16/01/2017.

Sono state inoltre realizzate alcune opere autorizzate dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali,

Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Brescia - Cremona - Mantova, in virtù delle seguenti autorizzazioni:

- autorizzazione del 23/09/2014 prot. n. 0014782;
- autorizzazione del 28/07/2015 prot. n. 0011502;
- inizio lavori del 17/09/2015;
- autorizzazione per opere di tinteggiatura del 06/05/2016 prot. n. 001766;
- autorizzazione del 16/06/2016 prot. n. 0009653.

In generale, in riferimento sia a "Piazza Vida", che a "Palazzo Ferrario" e "██████████ – Ex canossiane", l'ultimo titolo edilizio inerente i complessi edilizi risulta attualmente scaduto.

Non essendo i lavori ultimati all'interno delle unità in corso di costruzione, non è stata infatti presentata entro i termini stabiliti dalla legge la pratica edilizia di Fine Lavori e relative documentazioni connesse (richiesta Agibilità, certificati di Conformità degli Impianti, accatastamento...).

Da indicazioni dirette fornite dai tecnici comunali risulta però possibile completare i lavori all'interno delle singole unità immobiliari mediante l'eventuale presentazione di singole pratiche edilizie in riferimento a ciascuna unità, per il

completamento dei lavori ancora non eseguiti, per la regolarizzazione di eventuali difformità tra quanto eseguito e quanto concesso e la conclusione dell'iter amministrativo fino alla Fine Lavori e Richiesta di Agibilità.

Possibile iter amministrativo per la ripresa dei lavori, Fine Lavori ed agibilità

Da colloqui informali intercorsi con l'Ufficio tecnico del Comune di Cremona, e sulla base delle normative vigenti in materia, si evince che:

- è possibile presentare una Pratica edilizia per completamento di lavori edili, impiantistici e di finitura - in riferimento alle singole unità immobiliari - facendo riferimento alla pratica edilizia depositata ormai scaduta (rif. Complesso residenziale);
- successivamente si potrà procedere con deposito di pratica di Fine Lavori completa di Dichiarazioni di Conformità degli Impianti (termico, idraulico, elettrico, etc), accatastamento e Richiesta di Agibilità relativi alle singole unità immobiliari, visto che comunque ad oggi i complessi edilizi risultano già dotati di agibilità parziali relative alle unità immobiliari, già completate e vendute, ed alle parti comuni;
- in merito alle difformità riscontrate nel Lotto 21 che riguardano le opere interne, esse risulterebbero comunque regolarizzabili mediante presentazione di idonea Pratica Edilizia in sanatoria, il che comporterà la corresponsione di un'oblazione di circa € 1.032,00, a cui andranno aggiunti i diritti di segreteria pari ad € 150,00 e bolli, previo Nulla osta da parte di altri Enti coinvolti (Sovrintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio territorialmente competente, Genio Civile, ecc).

In merito ai precedenti Paragrafi 2.5 e 2.6 si evidenzia che:

- *pur operando con qualificata diligenza e perizia, trattandosi di atti ed informazioni provenienti da terzi sui quali non è possibile intervenire con correzioni, emendamenti e/o indagini di merito, alcuna responsabilità di qualsiasi natura è da imputarsi alla scrivente per eventuali valutazioni non corrette desunte dal CDU – Certificato di destinazione urbanistica, eventuali atti/titoli edilizi a questo connessi o comunque collegati e/o informazioni di qualsiasi sorta avuta dagli enti territoriali competenti;*
- *la perizia viene istruita altresì sulla base di quanto desumibile dagli atti regolarmente trascritti nei pubblici registri. Il Professionista incaricato non sarà pertanto responsabile nel caso in cui si palesassero difformità dipendenti da atti non trascritti, e quindi ex lege privi di efficacia nei confronti dei terzi.*
- *la vendita è forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti garanzia per vizi (abusi edilizi, etc...) e mancanza di qualità.*

2.7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

1) Cremona, Piazza Vida (n. 4 lotti)

Alla data del sopralluogo i beni immobili risultano liberi, ad esclusione del Lotto 4.

Il "Condominio Silver" è dotato di un Regolamento di Condominio (*vedi allegato D.1*), con gestione da parte dello studio dell' [REDAZIONE]

La scrivente ritiene opportuno indicare le Spese condominiali, secondo quanto a noi trasmesso dall'Amministratore di Condominio, consistenti in:

LOTTO 1 – Foglio 85 Mappale 114 subalterno 510

- BILANCIO CONSULTIVO - Anno di gestione 2019: € 10,48 (scadute ed insolute alla data di redazione della perizia);

- BILANCIO PREVENTIVO - Anno di gestione 2020: € 7,14.

LOTTO 2 – Foglio 85 Mappale 114 subalterno 514

- BILANCIO CONSULTIVO - Anno di gestione 2019: € 1.314,74 (scadute ed insolute alla data di redazione della perizia);

- BILANCIO PREVENTIVO - Anno di gestione 2020: € 1.373,14.

LOTTO 3 – Foglio 85 Mappale 114 subalterno 515

- BILANCIO CONSULTIVO - Anno di gestione 2019: € 1.40073 (scadute ed insolute alla data di redazione della perizia);

- BILANCIO PREVENTIVO - Anno di gestione 2020: € 1.465,09.

LOTTO 4 – Foglio 85 Mappale 114 subalterno 513

- BILANCIO CONSULTIVO - Anno di gestione 2019: € 12,28 (scadute ed insolute alla data di redazione della perizia);

- BILANCIO PREVENTIVO - Anno di gestione 2020: € 9,20.

2) Cremona, Palazzo Ferrario (n. 16 lotti)

Alla data del sopralluogo i beni immobili risultano liberi, ad esclusione dei Lotti 5, 11, 12, 13, 15 e 19.

Il "Condominio Palazzo Ferrario" è dotato di un Regolamento di Condominio (*vedi allegato D.1*), con gestione da parte dello studio dell' [REDAZIONE]

La scrivente ritiene opportuno indicare le Spese condominiali, secondo quanto a noi trasmesso dall'Amministratore di Condominio, consistenti in:

LOTTO 5 **– Foglio 85 Mappale 11 subalterno 737 (A6)

- BILANCIO CONSULTIVO - Anno di gestione 2019: € 1.578,43 (scadute ed insolute alla data di redazione della perizia);

- BILANCIO PREVENTIVO - Anno di gestione 2020: € 1.738,13.

LOTTO 6 – Foglio 85 Mappale 11 subalterno 733 (A1)

- BILANCIO CONSULTIVO - Anno di gestione 2019: € 3.965,90 (scadute ed insolute alla data di redazione della perizia);

- BILANCIO PREVENTIVO - Anno di gestione 2020: € 1.486,75.

LOTTO 7 – Foglio 85 Mappale 752 (P1)

- BILANCIO CONSULTIVO - Anno di gestione 2019: € 6,35 (scadute ed insolute alla data di redazione della perizia);

- BILANCIO PREVENTIVO - Anno di gestione 2020: € 8,44.

LOTTO 8 – Foglio 85 Mappale 753 (P2)

- BILANCIO CONSULTIVO - Anno di gestione 2019: € 6,35 (scadute ed insolute alla data di redazione della perizia);

- BILANCIO PREVENTIVO - Anno di gestione 2020: € 8,44.

LOTTO 9 – Foglio 85 Mappale 754 (P3)

- BILANCIO CONSULTIVO - Anno di gestione 2019: € 6,35 (scadute ed insolute alla data di redazione della perizia);

- BILANCIO PREVENTIVO - Anno di gestione 2020: € 8,44.

LOTTO 10 – Foglio 85 Mappale 11 subalterno 738 (A9)

- BILANCIO CONSULTIVO - Anno di gestione 2019: € 1.015,43 (scadute ed insolute alla data di redazione della perizia);

- BILANCIO PREVENTIVO - Anno di gestione 2020: € 1.224,92.

LOTTO 11 * – Foglio 85 Mappale 11 subalterno 739 (A5)

- BILANCIO CONSULTIVO - Anno di gestione 2019: € 520,53 (scadute ed insolute alla data di redazione della perizia);

- BILANCIO PREVENTIVO - Anno di gestione 2020: € 667,91.

LOTTO 12 * – Foglio 85 Mappale 11 subalterno 735 (A4)

- BILANCIO CONSULTIVO - Anno di gestione 2019: € 3.559,33 (scadute ed insolute alla data di redazione della perizia);

- BILANCIO PREVENTIVO - Anno di gestione 2020: € 4.299,13.

LOTTO 13 * – Foglio 85 Mappale 757 (P6)

- BILANCIO CONSULTIVO - Anno di gestione 2019: € 6,35 (scadute ed insolute alla data di redazione della perizia);

- BILANCIO PREVENTIVO - Anno di gestione 2020: € 8,44.

LOTTO 14 – Foglio 85 Mappale 756 (P5)

- BILANCIO CONSULTIVO - Anno di gestione 2019: € 6,35 (scadute ed insolute alla data di redazione della perizia);

- BILANCIO PREVENTIVO - Anno di gestione 2020: € 8,44.

LOTTO 15 * – Foglio 85 Mappale 758 (P7)

- BILANCIO CONSULTIVO - Anno di gestione 2019: € 11,38 (scadute ed insolute alla data di redazione della perizia);

- BILANCIO PREVENTIVO - Anno di gestione 2020: € 15,12.

LOTTO 16 – Foglio 85 Mappale 11 subalterno 702 (B2) e LOTTO 17 – Foglio 85 Mappale 11 subalterno 731 (B2)

- BILANCIO CONSULTIVO - Anno di gestione 2019: € 258,87 (scadute ed insolute alla data di redazione della perizia);

- BILANCIO PREVENTIVO - Anno di gestione 2020: € 343,98.

LOTTO 18 – Foglio 85 Mappale 11 subalterni 669, 705 e 708 (B1)

- BILANCIO CONSULTIVO - Anno di gestione 2019: € 10,15 (scadute ed insolute alla data di redazione della perizia);

- BILANCIO PREVENTIVO - Anno di gestione 2020: € 13,48.

LOTTO 19 * – Foglio 85 Mappale 11 subalterni 742 (A2 bis)

- BILANCIO CONSULTIVO - Anno di gestione 2019: € 215,05 (scadute ed insolute alla data di redazione della perizia);

- BILANCIO PREVENTIVO - Anno di gestione 2020: € 252,61.

LOTTO 20 – Foglio 85 Mappale 11 subalterni 741 (A2)

- BILANCIO CONSULTIVO - Anno di gestione 2019: € 639,87 (scadute ed insolute alla data di redazione della perizia);

- BILANCIO PREVENTIVO - Anno di gestione 2020: € 730,80.

3) Cremona, [REDAZIONE] “ex Canossiane” (n. 2 immobili)

Alla data del sopralluogo risulta occupato il Lotto 21 e libero il Lotto 22.

I beni mobili visibili in foto all'interno del Lotto 21 non costituiscono oggetto della presente valutazione di stima.

Il Condominio “[REDAZIONE]” è dotato di un Regolamento di Condominio (*vedi allegato D.3*), con gestione da parte dello [REDAZIONE]

La scrivente ritiene opportuno indicare le Spese condominiali, secondo quanto a noi trasmesso dall'Amministratore di Condominio, consistenti in:

LOTTO 21 – Foglio 85 Mappale 11 subalterno 691

- BILANCIO CONSULTIVO - Anno di gestione 2019: € 1.523,44 (scadute ed insolute alla data di redazione della perizia);

- BILANCIO PREVENTIVO - Anno di gestione 2020: € 2.202,35.

LOTTO 22 – Foglio 85 Mappale 11 subalterno 696

- BILANCIO CONSULTIVO - Anno di gestione 2019: € 5,32 (scadute ed insolute alla data di redazione della perizia);

- BILANCIO PREVENTIVO - Anno di gestione 2020: € 6,88

Si evidenzia che ex art.63 disp.att.c.c., è previsto per il subentrante nei diritti del proprietario l'onere di farsi carico dei contributi dovuti per l'anno di gestione in corso al momento del subentro e per l'anno precedente.

3. VALUTAZIONE TECNICA SUL VALORE IMMOBILIARE ATTUALIZZATO

Per la valutazione tecnica del valore immobiliare attualizzato dei beni in questione si procede tenendo conto di quanto sopra esposto e facendo riferimento – come termine di paragone, alle condizioni estrinseche ed intrinseche del bene ed ai più probabili valori di mercato individuati per la situazione di fatto e di diritto in cui si trovava il bene immobiliare all'epoca della redazione della “Relazione tecnica per valutazione immobiliare” del 22 marzo 2019, redatta dal tecnico incaricato, [REDACTED] a quanto dalla medesima rilevato allo stato attuale con sopralluogo del 02/07/2020, con individuazione del più probabile valore di mercato attualizzato dei beni.

In merito al quesito a me posto dalla [REDACTED] “*valutazione tecnica in merito al valore immobiliare attualizzato dei beni immobili rispettivamente siti in:*

- Cremona (CR), “Piazza Vida” - Piazza Vida n. 2, 3, 4 e 5 e via Milazzo n. 10;
- Cremona, Palazzo Ferrario - Via R. Manna n. 28, Via Ferrario n. 6 e via Bissolati n. 35;
- Cremona, [REDACTED] “ex Canossiane” - Via R. Manna n. 28

Senza mettere in discussione i valori dei beni immobiliari come **precedentemente** determinati, si considera *tout court* che l'attenzione vada ora posta sui seguenti aspetti principali:

- 1) lo stato conservativo ed il grado di usura **attuali** dei complessi edilizi e delle unità immobiliari in essi contenuti, come risultanti dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta e/o da Collaboratori delegati
- 2) l'**attualizzazione** dei valori di mercato di riferimento per l'individuazione del più probabile valore di mercato attualizzato dei beni

In merito all'aspetto di cui al punto 1), in seguito al sopralluogo eseguito si rileva che allo stato attuale:

1) Cremona, Piazza Vida (n. 4 lotti)

- il complesso edilizio è stato completato nel 2012 e, ad oggi, risulta ancora in ottimo stato manutentivo per tutte le sue componenti;
- il complesso edilizio è attualmente abitato nelle porzioni residenziali e questo ha fatto sì che gli spazi comuni siano tuttora ben conservati e mantenuti;

2) Cremona, Palazzo Ferrario (n. 16 lotti)

3) Cremona, [REDACTED] "ex Canossiane" (n. 2 lotti)

- il prestigioso complesso edilizio d'epoca, che conserva al suo interno dettagli di pregio, è stato oggetto di un importante recupero edilizio consolidato in vari step, l'ultimo dei quali completato intorno al 2017; ad oggi si presenta in ottimo stato manutentivo;
- la maggior parte delle unità immobiliari presenti all'interno dei complessi edilizi è abitata e vissuta, con attività lavorative in essere (studi professionali, studi medici, ecc), e questo ha fatto sì che le parti comuni siano tuttora ben mantenute e conservate.

In merito all'aspetto di cui al punto 2), si considerano come "superate", ad oggi, le quotazioni immobiliari rilevate per la determinazione del valore di libero mercato del bene così come riportato nella "Relazione tecnica per valutazione immobiliare" del 22 marzo 2019, redatta dal tecnico incaricato, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Per la stima dei compendi immobiliari si procede tenendo conto di quanto sopra esposto, e con riferimento alla descrizione dei beni si prendono in considerazione sia le condizioni estrinseche (caratteristiche al contorno tra cui accessibilità, presenza di attrezzature, etc) che quelle intrinseche (caratteristiche del fabbricato stesso e relative pertinenze, stato di usura, regolarità amministrativa, etc).

In particolare si prende in considerazione, tra le caratteristiche dei beni, quali abbiano un'incidenza positiva e quali invece concorrano ad abbassare il valore degli immobili.

Principali caratteristiche dei complessi edilizi con incidenza positiva:

- i complessi edilizi sono situati nel cuore del centro storico della città, in una zona molto prestigiosa e appetibile sia per funzioni residenziali che terziarie;
- i complessi edilizi, pur affacciandosi entrambi su strade centrali, al loro interno garantiscono estremo silenzio e tranquillità;
- i complessi edilizi sono realizzati con l'utilizzo di tecniche riconducibili alla Bio-edilizia, con scelte progettuali volte al basso consumo energetico ed a garantire un alto livello di comfort. La classe energetica delle singole unità, pur trattandosi di interventi di restauro, può raggiungere (di progetto) un livello elevato, sicuramente B;
- la qualità degli spazi è medio alta; le unità immobiliari hanno ambienti luminosi, ben distribuiti e con soluzioni architettoniche di dettaglio;
- la scelta di materiali di alta qualità, così come un'esecuzione fortemente attenta ai dettagli risultano ben visibili sin da una prima osservazione dei luoghi;
- gli impianti tecnologici sono di ultima generazione, con importanti benefici sia in termini di impatto ambientale che di comfort e risparmio nella gestione dei beni;
- i piani interrati dei complessi sono agevolmente fruibili tramite i vani ascensore;

- le unità immobiliari in corso di costruzione (al grezzo) permetteranno agli eventuali acquirenti di scegliere a proprio gusto le finiture interne.

Principali caratteristiche dei complessi edilizi con possibile incidenza negativa:

- non si rileva alcuna criticità rilevante.

Stima attraverso il più probabile valore venale

Si adotta il criterio del più probabile valore venale del bene per via sintetica, comparando quindi i prezzi, desunti attraverso agenzie immobiliari ed indagini di mercato, per la libera compravendita, al momento corrente, di beni con caratteristiche simili posti nelle vicinanze e adottando parametri riferiti ai beni di caratteristiche simili dedotti attraverso Agenzie immobiliari, indagini di mercato e Osservatori immobiliari, corretti da opportuni coefficienti per identificarli in maniera particolare rispetto al valore generico di zona ed eventualmente modificati da esperienze e confronti con beni simili.

La superficie complessiva commerciale o utile di un immobile della tipologia in esame deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto, e risulta pari alla somma della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, sia di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) che di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte etc.) [" *Stima degli immobili: metodologia e pratica*" - Carnevali, Curatolo, Palladino – 2010]

Per il calcolo dei coefficienti di omogeneizzazione delle superfici scoperte o pertinenziali, utilizzati per poter uniformare la loro consistenza con quella delle unità immobiliari, si adotta, ove possibile, il criterio stabilito dal *D.P.R. 23/03/1998 n. 138*:

- si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici e simili comunicanti con i vani principali in maniera diretta al **30%** fino a 25 mq totali, al **10%** per la quota eccedente i 25 mq;
- si considera la superficie dei balconi, terrazzi, portici e simili non comunicanti con i vani principali in maniera diretta al **15%** fino a 25 mq totali, al **5%** per la quota eccedente i 25 mq;
- si considera la superficie delle pertinenze esterne di proprietà esclusiva al **10%** fino alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti dell'unità immobiliare, al **2%** per superfici eccedenti detto limite; si considera invece la superficie delle pertinenze esterne condominiali al **4%** (solo nel caso di immobile condominiale venduto nella sua interezza).
- si considera la superficie delle pertinenze accessorie (autorimesse, cantine, soffitte e assimilate non abitabili), ove costituenti unità immobiliari autonome al **50%**; ove non costituenti unità immobiliari autonome, al **50%**

qualora direttamente comunicanti con i vani principali o con gli accessori a servizio diretto di quelli principali e al **25%** qualora non comunicanti;

- si considera la superficie dei vani scala e ascensore condominiali all' **80%** (solo nel caso di immobile condominiale venduto nella sua interezza);

Tali coefficienti, a giudizio dello scrivente, saranno integrati con altri, e naturalmente modificati, nel caso in cui si verificasse la particolarità di un immobile che non ricada all'interno delle categorie sopra riportate. In particolare, stante la corrispondenza dei valori unitari sopra elencati con immobili a stato conservativo "normale", qualora i cespiti si trovassero in condizioni di manutenzione differenti lo scrivente adotterà coefficienti riduttivi (o incrementativi) appropriati, detti "coefficienti di età, qualità e stato", da applicarsi al valore rilevato attraverso gli Osservatori Immobiliari (Omi, ecc). Tale considerazione è effettuata ai sensi del principio enunciato dal comma 4 art. 1 del Provvedimento del 27/07/2007 n. 2007/120811 emanato dall'Agenzia delle Entrate. Come per gli immobili nuovi, infatti, il predetto provvedimento prescrive l'incremento del 30% rispetto al valore unitario base relativo a condizioni manutentive "normali", alla medesima stregua la prassi comune prevede un decremento (di solito sino ad un massimo del 30%) sul valore unitario base nel caso di immobile in stato manutentivo "mediocre" o "scadente" (categoria tra l'altro prevista in alcune zone dai valori OMI).

Calcolo superfici complessive commerciali dei lotti di vendita:

1) Cremona , Piazza Vida

LOTTO 1

Foglio 85 Mappale 114 sub. 510 - Autorimessa

Destinazione locali	Piano	Sup. lorda	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. ragguagliata di calcolo
Autorimessa	T	19 mq	1	19 mq
Superficie totale				19 mq totali

LOTTO 2

Foglio 85 Mappale 114 sub. 514 – Ufficio

Destinazione locali	Piano	Sup. lorda	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. ragguagliata di calcolo
Ufficio	T	100 mq	1	100 mq
Superficie totale				100 mq totali

LOTTO 3**Foglio 85 Mappale 114 sub. 515 – Ufficio**

Destinazione locali	Piano	Sup. lorda	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. ragguagliata di calcolo
Ufficio	T	94 mq	1	94 mq
Area cortiliva esclusiva	T	12 mq	0,1	1 mq
Superficie totale				95 mq totali

LOTTO 4**Foglio 85 Mappale 114 sub. 513 - Autorimessa**

Destinazione locali	Piano	Sup. lorda	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. ragguagliata di calcolo
Autorimessa	T	23 mq	1	23 mq
Superficie totale				23 mq totali

2) Cremona , Palazzo Ferrario**LOTTO 5 ******Foglio 85 Mappale 11 sub. 737 - Abitazione**

Destinazione locali	Piano	Sup. lorda	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. ragguagliata di calcolo
Abitazione	1	76 mq	1	76 mq
Superficie totale				76 mq totali

LOTTO 6**Foglio 85 Mappale 11 sub. 733 – Ufficio in corso costruzione**

Destinazione locali	Piano	Sup. lorda	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. ragguagliata di calcolo
Ufficio in corso di costruzione	T	130 mq	1	130 mq
Superficie totale				130 mq totali

LOTTO 7**Foglio 85 Mappale 752 – Posto auto scoperto**

Destinazione locali	Piano	Sup. lorda	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. ragguagliata di calcolo
Posto auto scoperto	T	12 mq	1	12 mq
				A corpo, n. 1

LOTTO 8**Foglio 85 Mappale 753 – Posto auto scoperto**

Destinazione locali	Piano	Sup. lorda	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. ragguagliata di calcolo
Posto auto scoperto	T	12 mq	1	12 mq
				A corpo, n. 1

LOTTO 9**Foglio 85 Mappale 754 – Posto auto scoperto**

Destinazione locali	Piano	Sup. lorda	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. ragguagliata di calcolo
Posto auto scoperto	T	12 mq	1	12 mq
				A corpo, n. 1

LOTTO 10**Foglio 85 Mappale 11 sub. 738 - Abitazione in corso di costruzione con cantina**

Destinazione locali	Piano	Sup. lorda	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. ragguagliata di calcolo
Abitazione con cantina	2-S1	90 mq	1	90 mq
Superficie totale				90 mq totali

LOTTO 11 ***Foglio 85 Mappale 11 sub. 739 - Abitazione**

Destinazione locali	Piano	Sup. lorda	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. ragguagliata di calcolo
Abitazione	1	47 mq	1	47 mq
Superficie totale				47 mq totali

LOTTO 12 ***Foglio 85 Mappale 11 sub. 735 - Abitazione**

Destinazione locali	Piano	Sup. lorda	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. ragguagliata di calcolo
Abitazione	1	154 mq	1	157 mq
Loggia	1	12 mq	0,3	4 mq
Cantina	S1	12 mq	0,25	3 mq
Superficie totale				164 mq totali

LOTTO 13 *

Foglio 85 Mappale 757 – Posto auto scoperto

Destinazione locali	Piano	Sup. lorda	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. ragguagliata di calcolo
Posto auto scoperto	T	13 mq	1	13 mq
				A corpo, n. 1

LOTTO 14

Foglio 85 Mappale 756 – Posto auto scoperto

Destinazione locali	Piano	Sup. lorda	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. ragguagliata di calcolo
Posto auto scoperto	T	12 mq	1	12 mq
				A corpo, n. 1

LOTTO 15 *

Foglio 85 Mappale 758 – Posto auto scoperto

Destinazione locali	Piano	Sup. lorda	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. ragguagliata di calcolo
Posto auto scoperto	T	22 mq	1	22 mq
				A corpo, n. 1

LOTTO 17

Foglio 85 Mappale 11 sub. 731 – Ex soffitta/sacrestia in corso di costruzione

Destinazione locali	Piano	Sup. lorda	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. ragguagliata di calcolo
Ex soffitta/sacrestia in corso di costruzione	2	40 mq	1	40 mq
Superficie totale				40 mq totali

LOTTO 19 *

Foglio 85 Mappale 11 sub. 742 - Abitazione

Destinazione locali	Piano	Sup. lorda	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. ragguagliata di calcolo
Abitazione	T	26 mq	1	26 mq
Superficie totale				26 mq totali

LOTTO 20

Foglio 85 Mappale 11 sub. 741 - Ufficio in corso di costruzione con cantina

Destinazione locali	Piano	Sup. lorda	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. ragguagliata di calcolo
Ufficio con cantina	T-S1	65 mq	1	65 mq
Superficie totale				65 mq totali

3) Cremona , [REDACTED] "ex Canossiane"

LOTTO 21

Foglio 85 Mappale 11 sub. 691 - Ufficio

Destinazione locali	Piano	Sup. lorda	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. ragguagliata di calcolo
Ufficio	T	124 mq	1	124 mq
Superficie totale				124 mq totali

LOTTO 22

Foglio 85 Mappale 11 sub. 696 - Cantina

Destinazione locali	Piano	Sup. lorda	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. ragguagliata di calcolo
Cantina	S1	10 mq	1	10 mq
Superficie totale				10 mq totali

N.B - * Lotti oggetto di Atti di compravendita sottoposti a condizione sospensiva (Lotti 11, 12, 13, 15 e 19) o ** Lotto oggetto di preliminare registrato (Lotto 5).

La medesima segnalazione * o ** è riportata e valevole per tutti i capitoli successivi.

- Valore medio di compravendita unitario (mq) assumibile a giudizio dello scrivente quale valore di riferimento per uso residenziale = €/mq 2.700,00

- Valore medio di compravendita unitario (mq) assumibile a giudizio della scrivente quale valore di riferimento per uso direzionale/ufficio = €/mq 2.500,00/2.600,00

- Valore medio di compravendita a corpo assumibile a giudizio della scrivente quale valore di riferimento per uso Box auto = € 35.000,00

- Valore medio di compravendita a corpo assumibile a giudizio della scrivente quale valore di riferimento per uso Posto auto scoperto = € 21.000,00

(da indagini di mercato sulle quotazioni immobiliari per la libera compravendita, al momento corrente, di beni con caratteristiche simili posti nelle vicinanze, Agenzia delle Entrate, [REDACTED]

[REDACTED] Osservatori del mercato immobiliare, Agenzie immobiliari del territorio, [REDACTED] da analisi degli Atti di

Compravendita per beni immobiliari situati nel medesimo complessi edilizi, opportunamente attualizzati (valore percentuale) in relazione all'andamento del mercato immobiliare negli anni di riferimento (anno di stipula / 2020 anno di stima); vedi tabella seguente)

COMPRAVENDITE AVVENUTE ALL'INTERNO DI 1) Cremona, Piazza Vida

ROGITO – ANNO	DESTINAZIONE D'USO	PIANO	mq	Valore	Valore €/mq
2012	Appartamento al piano primo con cantina al piano interrato	1	149	443.726	2.978
	Box auto al piano interrato	S1	29	40.000	1.379
2012	Appartamento al piano secondo con cantina al piano interrato	2-S1	277	841.800	3.039
	Box auto al piano interrato	S1	19	138.200	2.657
	Box auto al piano interrato	S1	33		2.657

* Unità immobiliari oggetto di Atti di compravendita sottoposti a condizione sospensiva/Preliminare registrato.

COMPRAVENDITE AVVENUTE ALL'INTERNO DI 2) Cremona, Palazzo Ferrario e 3) Cremona,

ROGITO – ANNO	DESTINAZIONE D'USO	PIANO	mq	Valore	Valore €/mq
2016 (Preliminare) *	Appartamento al piano primo con cantina al piano interrato	1-S1	76	210.000	2.763
2016	Appartamento al piano primo con cantina al piano interrato	1-S1	94	238.500	2.537
2017*	Appartamento al piano primo	1-S1	164	510.000	2.300
	Appartamento al piano primo	1-S1	47		2.300
	Posto auto scoperto a piano terra	T	13	20.000	1.538
2017	Appartamento al piano primo	1	171	519.601	3.039
	Box auto a piano terra	T	51	60.000	1.176
2017	Appartamento al piano secondo e terzo con cantina al piano interrato	2-3-S1	268	727.000	2.713
	Box auto a piano terra	T	42	60.000	1.429
2019 *	Appartamento al piano terra	T	26	50.000	1.923
	Posto auto scoperto a piano terra	T	22	20.000	909

RESIDENZIALE (stato conservativo MEDIO)

OSSERVATORI IMMOBILIARI – Valori di mercato	SITI	Valore min*	Valore max*	Valore medio*
[REDACTED]	OTTIMO	1.350	2.600	1.975
		900	1.800	1.350
		1.195	1.753	1.474
		1.680	2.400	2.044

* I valori vengono aumentati per il caso specifico del 30% in riferimento allo stato conservativo/di manutenzione dei beni esaminati, stante la corrispondenza del valore unitario sopra elencato con immobili a stato conservativo "normale" ("coefficiente di età, qualità e stato" Rif. Provv. 2007/120811 dell'Agenzia delle Entrate).

COMPARABLES – Valori di offerta	SITI	Stato conservativo	Valore medio rilevato*
[REDACTED]	[REDACTED]	Ottimo/ristrutturato (dotazioni impiantistiche similari)	3.048
		Ottimo/ristrutturato (dotazioni impiantistiche similari)	3.000
		Buono (dotazioni impiantistiche standard, di livello inferiore)	2.564
		Ottimo/ristrutturato (stesso immobile)	2.440
	Agenzie immobiliari della zona	Ottimo/ristrutturato (dotazioni impiantistiche similari)	2.750

**Si considera di dover apportare una riduzione del 5% quale discrepanza tra valore di offerta ed effettivo realizzo.

DIREZIONALE/UFFICI (stato conservativo MEDIO)

OSSERVATORI IMMOBILIARI – Valori di mercato	SITI	Valore min*	Valore max*	Valore medio*
		700	1.000	850
	BUONO	1.036	1.439	1.235

* I valori vengono aumentati per il caso specifico del 45% in riferimento allo stato conservativo/di manutenzione dei beni esaminati, stante la corrispondenza del valore unitario sopra elencato con immobili a stato conservativo "normale" ("coefficiente di età, qualità e stato" Rif. Provv. 2007/120811 dell'Agenzia delle Entrate).

COMPARABLES – Valori di offerta	SITI	Stato conservativo	Valore medio rilevato*
AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA		Ottimo/ristrut. (dotazioni impiantistiche standard, di livello inferiore)	2.380
		Ottimo/ristrut. (dotazioni impiantistiche standard, di livello inferiore)	2.039
		Ottimo/ristrut. (dotazioni impiantistiche standard, di livello inferiore)	1.785
	Agenzie immobiliari della zona	Ottimo/ristrutturato (dotazioni impiantistiche similari)	2.500

**Si considera di dover apportare una riduzione del 0% quale discrepanza tra valore di offerta ed effettivo realizzo.

BOX AUTO (stato conservativo MEDIO)

OSSERVATORI IMMOBILIARI – Valori di mercato	SITI	Valore min*	Valore max*	Valore medio*
		1.400	2.100	1.750
	NORMALE	1.100	1.550	1.325
	BUONO	1.155	1.713	1.434
		876	1.315	1.096

* I valori vengono aumentati per il caso specifico del 10% in riferimento allo stato conservativo/di manutenzione dei beni esaminati, stante la corrispondenza del valore unitario sopra elencato con immobili a stato conservativo "normale" ("coefficiente di età, qualità e stato" Rif. Provv. 2007/120811 dell'Agenzia delle Entrate).

COMPARABLES – Valori di offerta	SITI	Stato conservativo	Valore medio rilevato*
		Buono	40.000
		Buono	35.000
		Buono	35.000
	Agenzie immobiliari della zona	Ottimo/ristrut.	30.000

**Si considera di dover apportare una riduzione del 0% quale discrepanza tra valore di offerta ed effettivo realizzo.

POSTI AUTO SCOPERTI (stato conservativo MEDIO)

OSSERVATORI IMMOBILIARI – Valori di mercato	SITI		Valore min*	Valore max*	Valore medio*
		<i>NORMALE</i>	600	890	745
		<i>BUONO</i>	502	741	621

* I valori vengono aumentati per il caso specifico del 35% in riferimento allo stato conservativo/di manutenzione dei beni esaminati, stante la corrispondenza del valore unitario sopra elencato con immobili a stato conservativo "normale" ("coefficiente di età, qualità e stato" Rif. Prov. 2007/120811 dell'Agenzia delle Entrate).

COMPARABLES – Valori di offerta	SITI	Stato conservativo	Valore medio rilevato*
		/	/
AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA		Ottimo/ristrut.	18.000
	Agenzie immobiliari della zona	Ottimo/ristrut.	20.000

**Si considera di dover apportare una riduzione del 0% quale discrepanza tra valore di offerta ed effettivo realizzato.

LOTTO 1

Stima del valore complessivo del bene Lotto 1: € 35.000,00 x n. 1 a corpo = € 35.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima a detrarre:

- Spese tecniche e spese vive per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale = - € 500,00
- Spese per lavori edili e di finitura mancanti= - € 0,00
- Riduzione forfettaria del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria= - € 0,00

Valore di libero mercato dei beni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 34.500,00

LOTTO 2

Stima del valore complessivo del bene Lotto 2: € 2.500,00 x 100 mq = € 250.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima a detrarre:

- Spese tecniche e spese vive per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale = - € 1.500,00
- Spese per lavori edili e di finitura mancanti= - € 23.000,00

- Riduzione forfettaria del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria= - € 0,00

Valore di libero mercato del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 225.500,00

LOTTO 3

Stima del valore complessivo del bene Lotto 3: € 2.500,00 x n. 95 mq = € 237.500,00

Adeguamenti e correzioni della stima a detrarre:

- Spese tecniche e spese vive per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale = - € 1.500,00

- Spese per lavori edili e di finitura mancanti= - € 20.000,00

- Riduzione forfettaria del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria= - € 0,00

Valore di libero mercato del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 216.000,00

LOTTO 4

Stima del valore complessivo del bene Lotto 4: € 35.000,00 x n. 1 a corpo = € 35.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima a detrarre:

- Spese tecniche e spese vive per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale = - € 500,00

- Spese per lavori edili e di finitura mancanti= - € 0,00

- Riduzione forfettaria del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria= - € 0,00

Valore di libero mercato del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 34.500,00

LOTTO 5 *

Stima del valore complessivo del bene Lotto 5: € 2.763,00 x 76 mq = € 210.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima a detrarre:

- Spese tecniche e spese vive per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale = - € 0,00
- Spese per lavori di finitura mancanti= - € 0,00
- Riduzione forfettaria del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria= - € 0,00

Valore di libero mercato del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 210.000,00

LOTTO 6

Stima del valore complessivo del bene Lotto 6: € 2.500,00 x 130 mq = € 325.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima a detrarre:

- Spese tecniche e spese vive per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale = - € 1.500,00
- Spese per lavori edili e di finitura mancanti= - € 47.000,00
- Riduzione forfettaria del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria= - € 0,00

Valore di libero mercato del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 276.500,00

LOTTO 7

Stima del valore complessivo del bene Lotto 7: € 21.000,00 x n. 1 a corpo = € 21.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima a detrarre:

- Spese tecniche e spese vive per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale = - € 0,00
- Spese per lavori di finitura mancanti= - € 0,00
- Riduzione forfettaria del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria= - € 0,00

Valore di libero mercato del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 21.000,00

LOTTO 8

Stima del valore complessivo del bene Lotto 8: € 21.000,00 x n. 1 a corpo = € 21.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima a detrarre:

- Spese tecniche e spese vive per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale = - € 0,00
- Spese per lavori di finitura mancanti= - € 0,00
- Riduzione forfettaria del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria= - € 0,00

Valore di libero mercato del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 21.000,00

LOTTO 9

Stima del valore complessivo del bene Lotto 9: € 21.000,00 x n. 1 a corpo = € 21.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima a detrarre:

- Spese tecniche e spese vive per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale = - € 0,00
- Spese per lavori di finitura mancanti= - € 0,00
- Riduzione forfettaria del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria= - € 0,00

Valore di libero mercato del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 21.000,00

LOTTO 10

Stima del valore complessivo del bene Lotto 10: € 2.700,00 x 90 mq = € 243.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima a detrarre:

- Spese tecniche e spese vive per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale = - € 1.500,00
- Spese per lavori di finitura mancanti= - € 18.000,00
- Riduzione forfettaria del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria= - € 0,00

Valore di libero mercato del beni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 223.500,00

LOTTO 11 *

Stima del valore complessivo del bene Lotto 11: € 2.300,00 x 47 mq = € 108.100,00

Adeguamenti e correzioni della stima a detrarre:

- Spese tecniche e spese vive per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale = - € 0,00
- Spese per lavori di finitura mancanti= - € 0,00
- Riduzione forfettaria del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria= - € 0,00

Valore di libero mercato del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 108.100,00

LOTTO 12 *

Stima del valore complessivo del bene Lotto 12: € 2.300,00 x 164 mq = € 377.200,00

Adeguamenti e correzioni della stima a detrarre:

- Spese tecniche e spese vive per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale = - € 0,00
- Spese per lavori di finitura mancanti= - € 0,00
- Riduzione forfettaria del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria= - € 0,00

Valore di libero mercato del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 377.200,00

LOTTO 13 *

Stima del valore complessivo del bene Lotto 13: € 20.000,00 x n. 1 a corpo = € 20.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima a detrarre:

- Spese tecniche e spese vive per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale = - € 0,00
- Spese per lavori di finitura mancanti= - € 0,00

- Riduzione forfettaria del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria= - € 0,00

Valore di libero mercato del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 20.000,00

LOTTO 14

Stima del valore complessivo del bene Lotto 14: € 21.000,00 x n. 1 a corpo = € 21.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima a detrarre:

- Spese tecniche e spese vive per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale = - € 0,00
- Spese per lavori di finitura mancanti= - € 0,00
- Riduzione forfettaria del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria= - € 0,00

Valore di libero mercato del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 21.000,00

LOTTO 15 *

Stima del valore complessivo del bene Lotto 15: € 20.000,00 x n. 1 a corpo = € 20.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima a detrarre:

- Spese tecniche e spese vive per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale = - € 0,00
- Spese per lavori di finitura mancanti= - € 0,00
- Riduzione forfettaria del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria= - € 0,00

Valore di libero mercato del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 20.000,00

LOTTO 17

Stima del valore complessivo del bene Lotto 17: € 700,00 x 40 mq = € 28.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima a detrarre:

- Spese tecniche e spese vive per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale = - € 0,00
- Spese per lavori di finitura mancanti= - € 0,00
- Riduzione forfettaria del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria= - € 0,00

Valore di libero mercato del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 28.000,00

LOTTO 19 *

Stima del valore complessivo del bene Lotto 19: € 1.923,00 x 26 mq = € 50.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima a detrarre:

- Spese tecniche e spese vive per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale = - € 0,00
- Spese per lavori di finitura mancanti= - € 0,00
- Riduzione forfettaria del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria= - € 0,00

Valore di libero mercato del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 50.000,00

LOTTO 20

Stima del valore complessivo del bene Lotto 20: € 2.500,00 x 65 mq = € 162.500,00

Adeguamenti e correzioni della stima a detrarre:

- Spese tecniche e spese vive per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale = - € 1.500,00
- Spese per lavori edili e di finitura mancanti= - € 30.000,00
- Riduzione forfettaria del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria= - € 0,00

Valore di libero mercato dei beni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 131.000,00

LOTTO 21

Stima del valore complessivo del bene Lotto 21: € 2.600,00 x 124 mq = € 322.400,00

Adeguamenti e correzioni della stima a detrarre:

- Spese tecniche e spese vive per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale = - € 2.500,00
- Spese per lavori di finitura mancanti= - € 0,00
- Riduzione forfettaria del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria= - € 0,00

Valore di libero mercato del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 319.900,00

LOTTO 22

Stima del valore complessivo del bene Lotto 22: € 500,00 x 10 mq = € 5.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima a detrarre:

- Spese tecniche e spese vive per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale = 0,00
- Spese per lavori edili e di finitura mancanti= - € 0,00
- Riduzione forfettaria del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria= - € 0,00

Valore di libero mercato dei beni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 5.000,00

Stima attraverso il più probabile valore di trasformazione

Ai fini dell'individuazione delle potenzialità urbanistiche dei lotti per l'identificazione dei possibili interventi edilizi - anche trasformativi - ipotizzabili sui beni immobiliari, analizzando ed interpretando le Modalità attuative contenute all'interno dell'art. 3 del "Piano del Governo del Territorio" di Cremona (disposizioni attuative) e anche da indagini informalmente effettuate presso l'Ufficio Tecnico competente, risulta possibile sugli edifici esistenti "l'inserimento di solai e recupero di superfici interne ai volumi esistenti, senza modifiche alla sagoma degli edifici" - vedi lettera ii) art. 3.7.

Nel caso specifico, come risulta da progetto preliminare di fattibilità non depositato ma solo informalmente consegnato alla sottoscritta [redacted] risulterebbe ipotizzabile una superficie di ampliamento in sagoma pari a 705

mq; il progetto di cui sopra prevedeva infatti la realizzazione di un piano intermedio nell'Ex Teatro (Lotto18) e due piani intermedi nell'Ex Chiesa (Lotto 16), tutti con destinazione d'uso di tipo direzionale.

Si evidenzia come tale ipotesi sia oggetto di uno studio preliminare emesso a punto dai medesimi progettisti che hanno seguito l'intera ristrutturazione del complesso immobiliare, sicuramente da approfondire in sede progettuale di intervento, dovendosi inoltre considerare i vari Nulla osta da parte di Enti preposti, tra cui la Sovrintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio territorialmente competente, Genio Civile, ecc

Visto quanto sopra enunciato si adotta il criterio del più probabile valore di trasformazione del bene per via sintetica.

Il valore di ogni singolo lotto di vendita, risulterà quindi come differenza tra il valore di mercato dopo la trasformazione (stima attraverso il più probabile valore venale) e la somma di tutte le spese necessarie per eseguire la trasformazione stessa (costi per lavori di ristrutturazione complessiva, costi tecnici ed amministrativi compreso iter burocratico volto all'ottenimento della Fine Lavori e Agibilità, imprevisti, oneri finanziari).

Calcolo superfici complessive commerciali dei lotti di vendita allo stato attuale (ante trasformazione):

LOTTO 16

Foglio 85 Mappale 11 sub. 702 – Ex Chiesa in corso di costruzione

Destinazione locali	Piano	Sup. lorda	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. ragguagliata di calcolo
Ex Chiesa in corso di costruzione	2-3	400 mq	1	400 mq
Superficie totale				400 mq totali

LOTTO 18

Foglio 85 Mappale 11 sub. 699, 705 e 708 – Ex teatro/palestra, sottopalco ed ingresso in corso di costruzione

Destinazione locali	Piano	Sup. lorda	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. ragguagliata di calcolo
Ex teatro/palestra, sottopalco ed ingresso in corso di costruzione	S1-T	380 mq	1	380 mq
Superficie totale				380 mq totali

Alle superfici commerciali attuali totali dei singoli lotti, 400 mq e 380 mq cadauno, andrà sommato il possibile ampliamento in sagoma per una superficie commerciale pari a circa 705 mq, per una superficie commerciale ipotetica totale post trasformazione pari a circa 1.485 mq.

A) Valore di mercato del bene dopo la trasformazione

Superficie commerciale (mq) post trasformazione	Valore unitario medio (€/mq) post trasformazione	Valore di mercato (€) post trasformazione
---	--	---

1.485 mq	€ 2.500,00 mq	€ 3.108.106,00
----------	---------------	----------------

Valore intrinseco del bene dopo la trasformazione: € 3.712.500,00

B) Spese generali da sostenere necessarie per eseguire la trasformazione stessa

Categoria di spesa (costi da sostenere)	Importo presunto (€)
Costi tecnici ed oneri amministrativi: - parcelle professionali per la progettazione; - diritti di segreteria.	€ 259.875,00
Costo di costruzione per lavori di ristrutturazione (opere edili, strutturali, impianti, etc...) - 1.750 €/mq	€ 2.598.750,00
Imprevisti 5%	€ 129.938,00
Oneri finanziari 4%	€ 119.543,00
Spese da sostenere totali	€ 3.108.106,00

Spese da sostenere necessarie per eseguire la trasformazione stessa: 3.108.106,00 €

Stima del valore complessivo intrinseco dei Lotti 16 e 18: (A - B) = 3.712.500,00 € - 3.108.106,00 € = 604.394,00

€, valore che verrà suddiviso proporzionalmente in base alla superficie dei lotti.

LOTTO 16

Stima del valore complessivo del bene Lotto 16 (400 mq) = € 309.944,00

Adeguamenti e correzioni della stima a detrarre:

- Spese tecniche e spese vive per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale = - **€ 0,00**
- Spese per lavori di finitura mancanti= - **€ 0,00**
- Riduzione forfettaria del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria= - **€ 0,00**

Valore di libero mercato del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 309.944,00

LOTTO 18

Stima del valore complessivo dei beni Lotto 18 (380 mq): € 294.450,00

Adeguamenti e correzioni della stima a detrarre:

- Spese tecniche e spese vive per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale = - € 0,00
- Spese per lavori di finitura mancanti= - € 0,00
- Riduzione forfettaria del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria= - € 0,00

Valore di libero mercato dei beni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano: € 294.450,00

4. CONCLUSIONI

Considerato il valore di libero mercato dei beni immobiliari sopra riportati così come derivanti da "Relazione tecnica per valutazione immobiliare" del 22 marzo 2019 (redatta dal tecnico incaricato, [REDACTED] si riporta nella tabella seguente il valore relativo alla quota di proprietà di [REDACTED] (100%) ed il valore relativo ai Lotti 11, 12, 13, 15, 19 e 22, oggetto di Atti di compravendita sottoposti a condizione sospensiva, non facenti più parte del compendio in capo alla Società:

LOTTO 1 Autorimessa – (F.85 Mapp. 114 sub. 510)	100,00%	€ 34.500,00 x 100%	€ 34.500,00
LOTTO 2 Ufficio in corso di costruzione - (F.85 Mapp. 114 sub. 514)	100,00%	€ 225.500,00 x 100%	€ 225.500,00
LOTTO 3 Ufficio in corso di costruzione - (F.85 Mapp. 114 sub. 515)	100,00%	€ 216.000,00 x 100%	€ 216.000,00
LOTTO 4 Autorimessa – (F.85 Mapp. 114 sub. 513)	100,00%	€ 34.500,00 x 100%	€ 34.500,00
LOTTO 5 * Abitazione – (F.85 Mapp. 11 sub. 737)	100,00%	€ 210.000,00 x 100%	€ 210.000,00
LOTTO 6 Ufficio in corso di costruzione - (F.85 Mapp. 11 sub.	100,00%	€ 276.500,00 x 100%	€ 276.500,00

733)			
LOTTO 7 Posto auto scoperto – (F.85 Mapp. 752)	100,00%	€ 21.000,00 x 100%	€ 21.000,00
LOTTO 8 Posto auto scoperto – (F.85 Mapp. 753)	100,00%	€ 21.000,00 x 100%	€ 21.000,00
LOTTO 9 Posto auto scoperto – (F.85 Mapp. 754)	100,00%	€ 21.000,00 x 100%	€ 21.000,00
LOTTO 10 Abitazione in corso di costruzione - (F.85 Mapp. 11 sub. 738)	100,00%	€ 223.500,00 x 100%	€ 223.500,00
LOTTO 11 * Abitazione - (F.85 Mapp. 11 sub. 739)	/	/	€ 108.100,00
LOTTO 12 * Abitazione - (F.85 Mapp. 11 sub. 735)	/	/	€ 377.200,00
LOTTO 13 * Posto auto scoperto – (F.85 Mapp. 757)	/	/	€ 20.000,00
LOTTO 14 Posto auto scoperto – (F.85 Mapp. 756)	100,00%	€ 21.000,00 x 100%	€ 21.000,00
LOTTO 15 * Posto auto scoperto – (F.85 Mapp. 758)	/	/	€ 20.000,00
LOTTO 16 Ex chiesa in corso di costruzione – (F.85 Mapp. 11 sub.702)	100,00%	€ 309.944,00 x 100%	€ 309.944,00
LOTTO 17 Unità in corso di costruzione – (F.85 Mapp. 11 sub.731)	100,00%	€ 28.000,00 x 100%	€ 28.000,00
LOTTO 18 Ex teatro/palestra in corso di costruzione – (F.85 Mapp. 11 sub. 699, 705 e 708)	100,00%	€ 294.450,00 x 100%	€ 294.450,00
LOTTO 19 * Abitazione – (F.85 Mapp. 11 sub.742)	/	/	€ 50.000,00
LOTTO 20 Ufficio in corso di costruzione - (F.85 Mapp. 11 sub. 741)	100,00%	€ 131.000,00 x 100%	€ 131.000,00
LOTTO 21 Ufficio – (F.85 Mapp. 11 sub. 691)	100,00%	€ 319.900,00 x 100%	€ 319.900,00

LOTTO 22	100,00%	€ 5.000,00 x 100%	€ 5.000,00
Cantina – (F.85 Mapp. 11 sub. 696)			

N.B - * Lotti oggetto di Atti di compravendita sottoposti a condizione sospensiva (Lotti 11, 12, 13, 15 e 19) o ** Lotto oggetto di preliminare registrato (Lotto 5).

5. ALLEGATI

Si allega alla presente:

- A) - Rilievo Fotografico
- B) Cremona, "Piazza Vida" - Piazza Vida n. 2, 3, 4 e 5 e via Milazzo n. 10;
- Atto di Provenienza (B.1)
 - Estratto di mappa (B.2)
 - Elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetrie catastali (B.3)
- Cremona, Palazzo Ferrario - Via R. Manna n. 28, Via Ferrario n. 6 e via Bissolati n. 35 e Cremona, [REDACTED]
- [REDACTED] "ex Canossiane" - Via R. Manna n. 28
- Atto di Provenienza (B.4)
 - Estratto di mappa (B.5)
 - Elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetrie catastali (B.6)
 - Attestato di certificazione energetica Lotto 21 (B.7)
- Allegati Generali*
- Visura catastale (B.8)
 - Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona (B.9)
 - Certificazione notarile sostitutiva (B.10)
 - "Relazione tecnica per valutazione immobiliare" del 22 marzo 2019, redatta dal tecnico incaricato, [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] (B.11)
- C) Cremona, "Piazza Vida" - Piazza Vida n. 2, 3, 4 e 5 e via Milazzo n. 10;
- Titoli edilizi (C.1)
- Cremona, Palazzo Ferrario - Via R. Manna n. 28, Via Ferrario n. 6 e via Bissolati n. 35 e Cremona, [REDACTED]
- [REDACTED] "ex Canossiane" - Via R. Manna n. 28
- Titoli edilizi (C.2)
- D) Cremona, "Piazza Vida" - Piazza Vida n. 2, 3, 4 e 5 e via Milazzo n. 10;
- Regolamento di Condominio (D.1)
- Cremona, Palazzo Ferrario - Via R. Manna n. 28, Via Ferrario n. 6 e via Bissolati n. 35 e Cremona,

[REDACTED]
arch. Nadia Angeli

- Regolamento di Condominio (D.2)

[REDACTED] *"ex Canossiane" - Via R. Manna n. 28*

- Regolamento di Condominio (D.3)

Faenza, 23 luglio 2020

In fede

arch. Nadia Angeli

[REDACTED]