

Architetto BRESCIANI GIANLUCA

Ordine architetti di CREMONA n° 781

RELAZIONE DI STIMA

Complesso immobiliare Via Sesto n.68 a Cremona

Via E. Sacchi 22 – 26100 Cremona - tel. +39.335.7646444
Arch. Bresciani Gianluca

Io sottoscritto Architetto Bresciani Gianluca residente in Cremona, Via Aselli 94, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Cremona al n° 781, su incarico del Dott. Alessandro Tantardini, con studio in Via G. Tibaldi, 5 a Cremona (CR) in qualità di curatore fallimentare della società G.I.E.I. srl, redige la presente perizia per la stima dei beni immobili siti nel Comune di Cremona (CR), in via Sesto 68.

Il sottoscritto incaricato, avendo svolto le attività di accertamento ed acquisizione della documentazione ed effettuato il sopralluogo in presenza del proprietario presso l'immobile oggetto della presente relazione di stima, procede alla seguente relazione.

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E QUOTE DI PROPRIETA'

Dalle Visure catastali acquisite, rilasciate il 13/12/2022 dall'ufficio Provinciale del Comune di Cremona, i dati identificativi dell'unità Immobiliare in oggetto della presente procedura risultano essere i seguenti:

Intestazione: GIEI SRL (CF 01479030197)

Dati identificativi: Comune di CREMONA (D150) (CR)

Foglio 20 Particella 36 Subalterno 503

Foglio 20 Particella 37 Subalterno 502

Foglio 20 Particella 82 Subalterno 502

Foglio 20 Particella 206 Subalterno 502

Classamento:

Rendita: Euro 13.300,00

Zona censuaria 3

Categoria D/1

Indirizzo: VIA SESTO n. 68 Piano T-1

Atto del 04/10/2016 Pubblico ufficiale CORIONI GIOVANNI Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 15939 registrato in data - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 5597.1/2016 Reparto PI di CREMONA in atti dal 18/10/2016

CONFINI DEL COMPLESSO

A nord : Via Sesto;

A est : altra proprietà foglio 20 mappale 38;

A sud : altra proprietà foglio 20 mappale 46/48;

A ovest : Via delle Industrie.

CONSISTENZA DELL'INTERA PROPRIETA'

Si tratta di un complesso industriale costituito da un capannone di sette campate su un piano fuori terra per uso produzione industriale e magazzino, una palazzina uffici e un edificio uffici e mensa. Si tratta di costruzioni realizzate in tempi diversi. I Capannoni sono realizzati con moduli prefabbricati in c.a. con colonne e battuto di cemento elicoterato a terra. Detti capannoni come di consueto, presentano aperture sulle volte, ed un ampio portone sulle testate. Le dimensioni (lunghezza e larghezza) sono uguali per ogni campata. Detti capannoni sono completi di porte interne, di pavimentazione. La palazzina uffici è un edificio a due piani in muratura con tetto a falde. Di stessa tipologia l'edificio a fronte denominata casa del custode con uffici, servizi, sala mensa e locali tecnici.

Il lotto è di 5.021 mq, i capannoni hanno una superficie di 2.918 mq, la palazzina uffici di 387 mq e il secondo edificio (ex casa del custode) ha una metratura di 275 mq.

UBICAZIONE E POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI

L'edificio si trova vicino alla tangenziale di Cremona, in una zona facilmente raggiungibile. L'accesso alla proprietà si ha sia con un ampio e facile passaggio carrabile dalla via Sesto.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Dal sopralluogo effettuato si riscontra una difformità all'interno del capannone rispetto le schede catastali allegate e alle pratiche Comunali. L'irregolarità consiste in una demolizione della tamponatura interna di separazione tra due campate nel fabbricato

capannone. Inoltre si segnala una tettoia non autorizzata a protezione dei materiali di stoccaggio e due tettoie a protezione della zona cisterna gasolio.

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Caratteristiche costruttive e di finitura esterna:

- struttura portante in colonne e capriate prefabbricate con tamponamento in pannelli di c.a.;
- pavimenti in cemento al quarzo per i capannoni;
- portoni di accesso ai locali;
- porte interne in legno tamburato per i servizi igienici;
- porte interne in alluminio/vetro tamburato per gli uffici;
- intonacatura al civile con relativa tinteggiatura per gli uffici e bagni;
- pavimenti in ceramica per gli uffici e bagni;
- impianti elettrico, termico ed idrico conformi come da documenti DICO allegati all'agibilità del 21/05/2018 n. 1494 prot. 37833.

STATO OCCUPATIVO DEI BENI

Attualmente gli immobili risultano liberi.

VINCOLI URBANISTICI E PAESAGGISTICI

L'area ricade in area di sensibilità paesaggistica bassa secondo l'art. 4 delle Disposizioni Attuative del Comune di Cremona.

Nel Piano delle Regole comunali ricade in "Intervenibilità edilizia di rigenerazione" (art. 17 Disposizioni attuative) e in in "Tessuto urbano consolidato - CER.4 - Ambiti produttivi consolidati" (art. 26 Disposizioni attuative).

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

Fattibilità geologica -Il mappale 36 foglio 20 ricade in "Classe 1: Fattibilità senza particolari limitazioni" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - All. A - Articolato normativo della Fattibilità Geologica - art. 8 e 9).

CERTIFICAZIONI

L'immobile risulta privo dell'attestato di prestazione energetica APE

CONSISTENZE E SUPERFICI

Superfici:

Area libera _____	Totale mq 1.792
Capannone _____	Totale mq 2.918
Palazzina uffici _____	Totale mq 387
Edificio (ex casa del custode) _____	Totale mq 275

CRITERI DI STIMA

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché delle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate OMI, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile,

CONSIDERATO:

- ✓ Trattasi di una vendita forzosa fallimentare e non una vendita in libero mercato;
- ✓ Che quindi, la valutazione delle unità immobiliari non può essere paragonabile alla media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- ✓ Che il scrivente esperto, procederà alla determinazione del valore venale attuale della piena proprietà al 100%;

- ✓ Che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile a variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento;
- ✓ Detratto il valore delle pratiche in sanatoria, aggiornamento catastale e per l'attestato di prestazione energetica così quantificati:
 - Sanatoria 3.500,00 euro
 - Aggiornamento catastale compreso nuovo tipo mappale e stima: 3.000,00 euro
 - Attestato di prestazione energetica Ape capannone capannone: 1.500,00 euro
 - Attestato di prestazione energetica Ape corpo uffici: 900,00 euro
 - Attestato di prestazione energetica Ape ex casa custode: 600,00 euro
 - Diritti di segreteria stimati: 500,00 euro
- ✓ Che nel cortile sono stati raccolti materiali considerati rifiuti speciali, e stoccati in una copertura in lamiera anch'essa da smaltire. Per lo smaltimento sono stimati 7.500,00 euro compresi oneri di discarica e rifiuti speciali.
- ✓ Considerando il valore di mercato di edifici esistenti simili in vendita nell'isolato
- ✓ Considerando i valori di mercato di edifici di nuova costruzione ora in vendita nello stesso isolato

Tutto ciò premesso e considerato, sulla base di valutazioni attualmente espresse dal mercato immobiliare per proprietà consimili in zone circostanti, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, il scrivente esperto ritiene di assegnare alle unità descritte della presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, il seguente più probabile valore venale attuale:

$$\text{Sup. area} \times \text{costo/mq} = 1.792 \times 35,00 = 62.720,00 \text{ €}$$

$$\text{Sup. lorda capannoni} \times \text{costo/mq} = 2.918 \times 550,00 = 1.604.900,00 \text{ €}$$

$$\text{Sup. lorda palazzina uffici} \times \text{costo/mq} = 387 \times 750,00 = 290.250,00 \text{ €}$$

$$\text{Sup. lorda edificio (ex casa custode)} \times \text{costo/mq} = 275 \times 750 = 206.250,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore totale} = 2.164.120,00 \text{ €}$$

Valore finale commerciale arrotondato per difetto considerando pratiche edilizie, smaltimenti

€ 2.146.000,00

La presente relazione è composta da 4 pagine, compresa la presente.

SI ALLEGANO I SEGUENTI DOCUMENTI:

- Allegato 01-Relazione fotografica
- Allegato 02-Visura catastale storica
- Allegato 03-Planimetrie catastali
- Allegato 4-estratto di mappa
- Allegato 5-estratto di mappa

Cremona 13/12/2022

IL TECNICO

Arch. Bresciani Gianluca