

TRIBUNALE DI CREMONA

FALLIMENTO N. 08/2022

“Sistemi di Produzione Robotizzati S.r.l.”

STIMA DEGLI 'IMMOBILI SITI IN CASTELLEONE VIA RIPALTA ARPINA N. 1



DOTT. ING. MARIO FALLONI
Via S. Giuseppe,12-26100 CREMONA
Tel. 0372/411246-Fax. 0372/35064
e-mail: ing.mariofalloni@gmail.com
PEC: mario.falloni@ingpec.eu

1. Premessa

Il Dott. Roberto Andreani, curatore del fallimento in epigrafe, ha incaricato lo scrivente per la perizia dei beni immobili siti in Castelleone, del fallimento S.P.R. (Sistemi di Produzione Robotizzati) S.r.l.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico conferitogli, il sottoscritto Ing. Falloni Mario ha effettuato i necessari accertamenti ed i riscontri diretti al fine di acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi, utili per verificare l'ubicazione del bene in esame, la sua consistenza, la sua posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da porre eventualmente a confronto con quelle di analoghi immobili ubicati nella stessa zona ovvero in zone prossime o assimilabili.

Sono state, inoltre, svolte le opportune indagini di natura tecnica ed economica allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del citato valore di mercato.

In base agli elementi raccolti, è stata redatta la seguente relazione così articolata:

- una parte descrittiva concernente le caratteristiche generali, gli identificativi catastali, le notizie sulla proprietà e sui dati di consistenza;
- una parte riferita, in particolare, alle indagini ed alla ricerca di mercato effettuate, alla valutazione, oltre alle conclusioni.

2. Presa visione degli immobili

In data 14/03/2022 lo scrivente, unitamente al curatore del fallimento Dott. Roberto Andreani, ha effettuato un primo sopralluogo in via Ripalta Arpina n.1, Castelleone (CR), per la presa visione del capannone mappale 36, sub. 503 e 504.

In data 04/04/2022 è stato effettuato un nuovo accesso presso gli uffici del capannone di via Ripalta Arpina 1, per la disamina della documentazione tecnica rinvenuta.

In data 22/4/2022 veniva formalizzato l'accesso agli atti al Comune di Castelleone, riguardante le pratiche edilizie con protocollo 2022-7102.

In data 30/5/2022 lo scrivente si è recato nuovamente presso l'Ufficio Tecnico di Castelleone, dove ha preso visione delle pratiche edilizie agli atti riguardanti gli immobili siti in via Ripalta 1, ottenendo anche copia dei relativi atti autorizzativi e dell'ultima planimetria, oltre a varie sezioni.

3. Identificazione degli immobili

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un edificio a destinazione produttiva, che sorge in Comune di Castelleone, Via Ripalta Arpina n° 1 e precisamente un capannone a struttura prefabbricata, con annessi servizi, uffici, locali accessori ed area esterna, oltre ad un'abitazione ricavata nella stesso volume del corpo uffici.

4. Dati catastali

In data 27/05/2022 sono state effettuate le visure catastali aggiornate.

Le due unità immobiliari urbane presenti risultano censite al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 22, particella 36 sub. 504, Cat. D/1, rendita € 12.900,00

- Foglio 22, particella 36 sub. 503, piano 1-2-3, cat. A/2, cl. 2, vani 5, mq. 172, rendita € 258,23.

Intestazione: Sistemi di Produzione Robotizzati Srl.

Le parti comuni (beni comuni non censibili) alle due u.i.u., sono individuate dal sub. 501, comprendente l'ingresso a piano terra ed il vano scala circolare.

La superficie catastale dell'intera particella 36 è di m² 5087.

5. Verifica della regolarità catastale

In data 27/05/2022, dopo aver ottenuto dal Dott. Andreani la delega per la richiesta delle planimetrie catastali, sono state scaricate dal Servizio Siste le schede delle due unità immobiliari costituenti l'edificio.

6. Provenienza degli immobili

Gli immobili furono realizzati sul terreno acquistato con atto in data 05/07/1986, registrato a Soresina in data 24/7/1986 al n. 995.

Si precisa che con atto del 16/01/2019 Notaio Manera Daniele Sede Soresina (CR) Repertorio n. 36486, è avvenuta la Cessione di diritti reali a titolo gratuito, a favore del Comune di Castelleone, riguardante la particella 146 del foglio 22.

7. Coerenze

L'immobile confina:

- a nord con via Ripalta Arpina, indi per salto rientrante con la particella 146 dello stesso foglio 22
- ad est con il mappale 146 del foglio 22, indi per salto sporgente con via Fustagno (S.P.14)
- a sud ancora con via Fustagno
- ad ovest con la particella 74 e con la particella 73 dello stesso foglio 22

8. Caratteristiche estrinseche

In data 14/03/2022 è stata effettuata una prima visita presso gli immobili di cui trattasi.

In tale occasione sono state effettuate varie riprese fotografiche dell'edificio.

L'immobile è ubicato nella zona periferica dell'abitato di Castelleone, in fregio alla Strada ex Statale n. 415, ora Provinciale, facente parte di un esteso comparto destinato ad insediamenti produttivi, che hanno avuto il loro maggiore sviluppo edilizio negli anni '80 del secolo scorso, allorché vennero realizzati molti edifici.

Tale posizione indubbiamente privilegiata, favorisce l'immediato collegamento con l'asse viabilistico di detta provinciale, che conduce nell'hinterland milanese, oppure verso Cremona, dove esiste la diramazione per la strada provinciale ex Statale Codognese e anche verso l'autostrada A21.

9. Caratteristiche intrinseche

Gli edifici, di tipo industriale, presentano una zona di lavorazione ad un solo piano, ma nella zona centrale, è stato realizzato un primo piano destinato ad uffici e magazzini, raggiungibile mediante una scala posta in adiacenza al lato est. L'attigua palazzina è invece disposta su tre piani fuori terra, oltre ad un quarto piano limitato ad un locale di sottotetto nella zona centrale. L'abitazione ricavata in parte della suddetta palazzina, si estende tra il primo ed il terzo piano, da cui poi si può accedere all'ampia terrazza, che circonda su tre lati il locale di "sgombero".

I piani superiori, oltre alla citata scala circolare comune ed alle scale

realizzate all'interno del capannone, sono serviti anche da un ascensore posto in un volume esterno, in prossimità della parete est del capannone stesso.

Il capannone artigianale è costituito da una struttura a telaio prefabbricato (travi e pilastri) in c.a.p., tamponato con pannelli prefabbricati orizzontali in cui sono inserite le finestrate a "nastro"; la palazzina uffici è invece dotata di vetrate con telaio in alluminio, che si alternano a pannelli ciechi prefabbricati, sia orizzontali che verticali.

La copertura è stata realizzata con tegoli in c.a.p. e manto in fibrocemento (contenente amianto).

Gli uffici sono generalmente dotati di controsoffitti, di varie tipologie. A tal proposito si segnala una cospicua infiltrazione di acqua meteorica nell'ufficio tecnico posto al primo piano, zona nord, che ha provocato il degrado, fino alla completa eliminazione di un quadrotto del controsoffitto ed il parziale distacco dell'intonaco della parete sottostante.

Le pareti interne sono intonacate al civile, opportunamente tinteggiate, nelle parti in muratura; sono tuttavia presenti, come già riferito, varie partizioni in vetro, su telai in alluminio. Il reparto officina presenta i pannelli prefabbricati direttamente tinteggiati.

La pavimentazione è in battuto di calcestruzzo nella zona di lavorazione, mentre negli uffici e servizi è in gres porcellanato.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, mentre le porte interne sono in vetro e legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento comprende aerotermi alimentati a gas per il reparto produttivo e ventilconvettori negli uffici.

L'edificio non è allacciato alla rete idrica, ma è dotato di un pozzo per

l'approvvigionamento dell'acqua potabile.

Altri impianti comprendono, l'elettrico, citofonico e telefonico, oltre a quello igienico-sanitario, con allaccio alla pubblica fognatura.

Il lotto è dotato di due accessi carrai e di un accesso pedonale nella recinzione su via Ripalta Arpina. L'area esterna è parzialmente pavimentata (parte con masselli di cemento autobloccanti e parte con piastrelle di ceramica), ma sono ancora presenti zone a prato e dotate di alberi di alto fusto, oltre ad una siepe lungo la recinzione (questa costituita da muretto in c.a. e soprastanti paletti in metallo), lato sud-est.

10. Regolarità edilizia

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Castelleone il 22/04/2022, in data 30/05/2022 è stata presa visione, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 291/1986 del 14/2/1987, per la costruzione di capannone artigianale con abitazione.
 - Autorizzazione n. 200/1987 del 29/9/1987
 - Asseverazione per opere interne prot. 8441 del 16/12/1987
 - C.E. n. 135 del 20/11/1990 (variante alla C.E. 291 del 1987)
 - Autorizzazione n. 222/93 del 25/2/1994 (costruzione montacarichi)
 - Denuncia Inizio Attività prot. n. 10205 del 24/11/1995 (apertura cancello pedonale)
 - CILA P.E. 148/2017, prot. 12141 del 02/08/2017 (sostituzione generatore di calore)
 - CILA P.E. 154/2017, prot. 12360 del 07/08/2017 (sanatoria opere difformi alla Concessione Edilizia 291/86 e alla Concessione n. 135 del 20/11/1990).
- Il Comune ha inoltre consegnato anche copia della Relazione Tecnica

allegata al Progetto per la costruzione, presentata al Comando Provinciale VV. F. di Cremona il 24/11/1987, pratica n. 19963 (parere del Comando in data 29 febbraio 1988), nonché copia della Relazione Tecnica allegata al Progetto per la costruzione, del 19 marzo 1990, pratica n. 19963 (parere del Comando in data 27 giugno 1990, n.2088/8).

Nel corso di un nuovo accesso all'immobile, in data 22/06/2022, lo scrivente ha confrontato lo stato di fatto rispetto all'elaborato grafico allegato alla Comunicazione Inizio lavori in sanatoria del luglio 2017, riscontrando in realtà varie difformità nelle quote indicate su detto elaborato, come qui di seguito meglio elencato.

A piano terra:

- ingresso reception m 7,07 anziché 7,359 e m 5,16 anziché 4,99
- ufficio n. 3, m 9,36 anziché m. 10,387
- ufficio n. 4, m 6,14 anziché m 5,78 e m 4,93 anziché m 5,23
- zona assemblaggio 8, m 12,05 anziché m 12,35.

Al primo piano:

- locale 2, m 5,04 anziché m 5,279
- ufficio 3, m 4,94 anziché 4,76 e m 3,22 anziché 3,01
- ufficio 4, m 4,82 invece che m 4,97
- ufficio 10, m 7,83 invece che 8,05 e m 6,39 anziché m 6,54
- magazzino 11 m 10,22 invece che m 10,15
- laboratorio (12) m 16,48 anziché m 16,57
- archivio (13), m 3,54 anziché 3,58 e m 4,98 anziché m 5,42
- ufficio 15, m 10,13 anziché m 9,90 e m 12,23 anziché m 12,30

L'altezza interna netta risulta inoltre di m 2,75 in luogo dei 2,70 indicati sul disegno.

Al secondo piano:

- ufficio 1, m 3,06 anziché m 3,21 e m 3,49 invece che m 4,06
- ufficio 2, m 7,42 anziché 7,51 e m 5,74 anziché 5,81
- ufficio 3 m 5,73 anziché 5,81
- archivio 4, m 4,29 invece che m 4,15
- camera 5, m 3,82 e non 3,75
- camera 7, m 5,63 anziché 5,70

L'altezza netta è risultata di m 2,74 anziché 2,70

Al piano mansarda

- lunghezza m 7,35 anziché 7,447
- m 6,88 anziché 6,95

Questo locale peraltro è di fatto adibito a cucina (mentre sulla tavola di sanatoria era indicato come sgombero), pur non disponendo di altezza sufficiente.

Si precisa inoltre che sono riscontrabili anche alcune difformità riguardanti i prospetti, in particolare quello est, nella zona compresa tra gli uffici ed il vano ascensore esterno.

Sia le difformità interne, che esterne, dovranno costituire oggetto di approfondimenti e valutazioni di concerto con l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Castelleone onde predisporre apposita richiesta di sanatoria.

Si renderà pertanto necessario da parte del futuro assegnatario dell'immobile, far predisporre da un tecnico abilitato i rilievi particolareggiati interni ed esterni dell'immobile.

Si renderà inoltre necessario provvedere alla redazione di nuove planimetrie catastali, da presentare all'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che detti adempimenti esulano dall'incarico dello scrivente.

11. Agibilità dell'edificio

Segnalazione Certificata per l'agibilità prot. n. 7304 del 23/04/2018 (pratica edilizia 154/2017), con allegati:

- * Certificato di collaudo finale del professionista incaricato
- * Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte (impianto di adduzione del gas)
- * Certificato di collaudo statico del 23/12/1987, pratica n. 12085 del 17/6/1987
- * Certificato di collaudo statico depositato al Servizio Provinciale del Genio Civile di Cremona il 1 dicembre 1995, al n.18324.

12. Destinazione urbanistica

L'immobile nel suo complesso è individuato dal P.G.T. vigente in *Ambito di Trasformazione* che il Documento di Piano individua come "5 - *Quadrilatero industriale*". Nelle Norme Tecniche del Documento di Piano sono presenti le schede (5a-5b-5c-5d) che disciplinano dettagliatamente tale ambito.

In particolare, nella scheda 5c, viene riportato:

b. s.f. espansione industriale PGT= 109.550 mq. Ai fini della disciplina normativa le superfici a destinazione industriale sono equiparate agli ambiti D2, art.27 delle NTA del Piano delle Regole.

Si riportano quindi i principali indici degli ambiti D2:

Gf	Dc m	Hm	If mq/mq	RC %	Ro %	Pp mq/mq
II a), b), c), d), e), f) III a), b), c), d) f), g), h), i), m) IV *	Cfr art. 6.4	< 11,50 **	1,00	55	60	Cfr. art. 19

* è consentita solamente la costruzione di un alloggio per il custode o per il

titolare, di area (Su) non superiore a 120 mq e incorporato al capannone, quando SIp, come definita nel precedente art. 6.12., comportante destinazione d'uso facenti capo al Gf II, è superiore a 400 mq e non parzialmente o totalmente interrata.

Gli interventi dovranno rispettare i requisiti acustici passivi di cui al d.P.C.M. del 5 dicembre 1997 e successive varianti.

** secondo regolamento edilizio e, comunque, non superiore a m. 11.50

13. Attestati di prestazione energetica

Sono stati reperiti gli Attestati di Prestazione energetica n. 1902500007018 e n.1902500007118, redatti dall'Arch. Massimiliano Chirico in data 22/3/2018, validi fino al 22/3/2028.

14. Stima dell'immobile

Scopo della stima

L'incarico affidatomi consiste nello stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili, siti nel comune di Castelleone.

Gli elementi che influenzano il valore di un immobile si sostanziano, come è noto, principalmente nei seguenti fattori:

1. fattore territoriale/posizionale: influenza del valore in funzione della ubicazione territoriale;
2. fattore urbanistico: influenza del valore in funzione dello strumento urbanistico adottato;

Si è quindi esaminata la collocazione nell'ambito territoriale e la potenzialità edificatoria.

Analizzando separatamente i fattori sopra indicati è possibile rilevare quanto segue.

Fattore territoriale/posizionale

Nell'intorno dell'immobile di cui trattasi vi è prevalentemente un ambito

industriale - artigianale consolidato e impianti tecnologici, e il suolo edificatorio si trova, attualmente, in periferia anche se la distanza dal centro del paese è ridotta.

Nell'area da stimare sono presenti le opere di urbanizzazione primaria.

Nel complesso l'area è ben collegata ai servizi offerti dal comune proprio grazie alla vicina strada provinciale di collegamento tra il paese e gli altri comuni limitrofi. L'affaccio è su una zona prettamente industriale che ospita per lo più piccole e medie imprese.

L'area di pertinenza dell'immobile oggetto di stima ha una conformazione all'incirca triangolare, la cui parte terminale, ora è di proprietà comunale.

Non si rileva invece la presenza di particolari vincoli che possano influenzare l'utilizzo dell'area, se non la fascia di rispetto stradale della strada provinciale (via Ripalta Arpina).

Per quanto riguarda il valore di stima, si è tenuto conto dello stato di uso e manutenzione e della vetustà dell'edificio stesso.

Le superfici commerciali delle varie parti costituenti l'immobile, sono state così individuate:

Piano terra

$$\text{zona produzione/spogliatoi} = 12,75 \times 49,25 + 40,65 \times 12,80 = 627,94 + 520,32 \\ = 1.148,26$$

$$\text{uffici} = 16,80 \times 6,00 + 6,40 \times 5,50 + 7,60 \times 5,20 + 3/4 \times (2,00 \times 2,00 \times 3,14) = \\ 100,80 + 35,20 + 39,52 + 9,42 = 184,94 \text{ mq}$$

Primo piano

$$\text{uffici} =$$

$$10,00 \times 12,80 + 8,25 \times 6,25 + 13,00 \times 8,00 + 10,50 \times 2,00 + 2,00 \times 2,00 + 3,00 \times 1,50 =$$

$$128,00 + 51,56 + 104,00 + 21,00 + 4,00 + 4,50 = 313,06 \text{ mq}$$

$$\text{laboratorio e magazzino} = 40,65 \times 12,80 - (128,00 + 51,56) = 340,76 \text{ mq}$$

$$\text{abitazione} = 9,60 \times 5,80 + 6,20 \times 5,30 + 1,00 \times 0,60 = 55,68 + 32,86 + 0,60 = 89,14$$

Secondo piano

$$\text{abitazione} = 65,68 \text{ mq}$$

$$\text{uffici} = 13,00 \times 15,50 + 10,50 \times 1,00 + 5,50 \times 4,00 + 2,00 \times 2,00 + 3,00 \times 1,50 -$$

$$2,00 \times 2,00 \times 3,14 - 65,68 = 201,50 + 10,50 + 22,00 + 4,00 + 4,50 - 12,56 - 65,68 =$$

$$164,26 \text{ mq}$$

Terzo piano

$$\text{sgombero} = 7 \times 3,50 + 4,30 \times 2,80 = 24,50 + 12,04 = 36,54 \text{ mq}$$

$$\text{terrazza} = 242,40 - (7 \times 3,50 + 4,30 \times 2,80) - 2,00 \times 2,00 \times 3,14 = 193,30 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie complessiva officina, laboratorio, magazzino} = 1148,26 + 340,76 =$$

$$1.489,02 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie complessiva uffici} = 184,94 + 313,06 + 164,26 = \text{mq } 662,26$$

$$\text{Superficie compless. abitazione} = \text{mq } 89,14 + 65,68 + 0,5 \times 36,54 + 0,25 \times 193,30$$

$$= 154,82 + 18,27 + 48,32 = 221,41$$

$$\text{Superficie commerciale totale} = 1.489,02 + 662,26 + 221,41 = \text{mq } 2.372,69$$

Si è tenuto conto delle quotazioni O.M.I. del secondo semestre 2021, per il

Comune di Castelleone, zona intero territorio urbano, che vengono qui

riportate:

Valore Mercato €/mq	Min.	Max.
- capannoni industriali	350	500
- Laboratori	400	600
- Uffici	800	1200

- Abitazioni civili (stato conservazione ottimo) 1200 1700

- Abitazioni civili (stato conservativo normale) 800 1200

Considerando anche le quotazioni di € 450,00/mq, riportate dal Consulente Immobiliare di capannoni nuovi o di recente costruzione di tipo tradizionale (altezza 6 m) con asservita un'area scoperta di superficie almeno doppia di quella coperta, queste quotazioni sono in linea con quelle OMI (stato conservativo normale).

La valutazione del degrado per vetustà e obsolescenza

Volendo considerare con unico aspetto la funzione vetustà+obsolescenza, si può:

- ° Calcolare il deprezzamento per vetustà solo sul 65% del costo di costruzione, assunta in 100 anni la vita utile dell'edificio;
- ° Calcolare il deprezzamento per obsolescenza sul 35% del costo di costruzione, assunta in 50 anni la vita utile degli impianti e finiture.

Indicando con:

N gli anni di vita dei fabbricati: (35).

K il deprezzamento per vetustà e obsolescenza (in % rispetto al CC) si ha:

$$K = 0,65 \frac{\left\langle \frac{100N}{100} + 20 \right\rangle^2}{140} - 2,86 + 0,35 \frac{\left\langle \frac{100N}{50} + 20 \right\rangle^2}{140} - 2,86 =$$

$$= 0,65 \frac{\left\langle \frac{100 \cdot 35}{100} + 20 \right\rangle^2}{140} - 2,86 + 0,35 \frac{\left\langle \frac{100 \cdot 35}{50} + 20 \right\rangle^2}{140} - 2,86 = 0,65 \cdot 21,607 -$$

$$2,86 + 0,35 \cdot 57,857 - 2,86 = 14,04 - 2,86 + 20,25 - 2,86 = 28,57$$

risulta quindi:

$$K1 = 450,00 \times (1-0,2857) = 321,43 \text{ €/mq}$$

$$K2 = 1000,00 \times (1-0,2857) = 714,30 \text{ €/mq}$$

per cui risultano le seguenti valutazioni:

$$\text{- produzione} = 1.489,02 \times 321,43 = \text{€ } 478.615,70$$

$$\text{- uffici/abitazione} = (662,26+221,41) \times 714,30 = \text{€ } \underline{631.205,48}$$

$$\text{Sommano} \qquad \qquad \qquad \text{€ } 1.109.821,18$$

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, si propone un prezzo base d'asta del cespite, che tenga conto della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (presenza di amianto sulle coperture) e dal possibile ulteriore deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne, che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, ridotto del 10%. Pertanto risulta una riduzione:

$$\text{€ } 1.109.821,18 \times (1- 10\%) = \text{€ } \underline{998.839,062}$$

Considerando l'Indice Fondiario pari a 1 mq/mq, teoricamente si potrebbe realizzare una Slp pari alla superficie fondiaria del lotto di mq 5087.

L'attuale Slp è di mq 2.372,69 e pertanto risulterebbe la possibilità di un ampliamento su più livelli di mq $5087-2372,69 = \text{mq } 2.714,31$

L'attuale superficie coperta è quella corrispondente al piano terra e quindi:

$$1148,26+184,94 = 1.333,20 \text{ mq,}$$

$$\text{pari a } 1.333,20:5087 = 0,02618 = 26,18 \text{ \%}.$$

Il rapporto di copertura previsto dalle Norme di attuazione del Piano delle Regole del PGT è del 55 % e pertanto l'ampliamento di superficie coperta

risulta di:

$0,55 \times 5087 - 1333,20 = 2797,85 - 1333,2 = \text{mq } 1464,65$ (considerando solo il piano terreno).

L'area residua di mq 2714,31 corrispondente al possibile ampliamento di SIp, di pari entità, viene valutata considerando la Deliberazione del C.C. di Castelleone n. 31 del 17/7/2014, per aree appartenenti all'Ambito AT5, che indica un valore, ai fini della valutazione dell'immobile per l'IMU, come da tabella seguente:

ambito	valore area sedime (monetizzazione)	edificabilità diretta/piano attuativo/fascia rispetto	valore unitario complessivo proposto
AT5/st D2	€ 20,00	pa	€ 44,00
AT5/sf D2	€ 20,00	ed	€ 116,00

In considerazione di quanto sopra, vista la notevole estensione dell'area in oggetto e le sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, riteniamo che il valore di mercato dell'area edificabile rimanente risulti pertanto di €/mq 116,00 e quindi:

$$2714,31 \times 116,00 = \text{€ } 314.859,96.$$

Occorre tuttavia tener presente che la realizzazione degli ampliamenti superficiali e volumetrici sopraddetti, presenta non poche difficoltà, a causa delle limitazioni imposte dalla fascia di rispetto stradale SP 14 Montodine-Castelleone, gravante sul lato sud del fabbricato, nonché dall'osservanza dei distacchi tra fabbricati o dall'edificazione a confine.

Si ritiene pertanto di applicare una riduzione del 30 % del valore di mercato dell'area, sopra determinato.

Risulta pertanto un valore corretto dell'area ancora disponibile per ulteriore edificazione:

$$314.859,96 \times (1 - 0,30) = \text{€ } 220.401,97$$

Il valore complessivo del cespite è pertanto così determinato:

998.839,06 + 220.401,97 = € 1.219.241,03

(unmilione duecentodiciannovemiladuecento quarantuno/03).

15. CONCLUSIONI

Eseguiti tutti gli accertamenti e le indagini del caso e considerati tutti i dati in nostro possesso, tenuto conto delle difformità edilizie riscontrate ed indicate nella presente perizia, stimiamo in € 1.219.241,03 (diconsi Euro unmilione duecentodiciannovemiladuecento quarantuno/03) il valore di mercato dell'immobile di cui trattasi, dotato di carriponte, libero da ogni vincolo di affittanza .

Cremona, lì 07/07/2022

L'esperto
Dott. Ing. Mario Falloni
DOT. ING.
Mario Falloni
Anno Iscr. 1975
Sezione: A
Settori: a-b
N° 427
Regione Lombardia



ALLEGATI

- Schede catastali dell'immobile
- Estratto di mappa
- Visure catastali