

TRIBUNALE DI CREMONA

* * *

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. 55/2023 P.U.

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

Per espresso incarico ricevuto dal curatore Dott. [REDACTED] con studio in Cremona in Via Colletta n.1, il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Laudati nato a Cremona il [REDACTED], con studio in [REDACTED], con la presente rassegna la perizia di stima degli immobili di seguito descritti posti nel Comune di Pandino.

OGGETTO DI STIMA

Trattasi di compendio industriale/artigianale, ubicato in Comune di Cremosano in località San Benedetto posta a 3/4 km a Sud del paese di Cremosano - in provincia di Cremona - in ambito prettamente industriale

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E INTESTAZIONE

Le unità immobiliari risultano così censite al Catasto Fabbricati del Comune di Cremosano:

- Foglio 7, particella 213, sub. 501, cat. C/1, cl. 1, consistenza 48 mq., superficie catastale 53 mq., rendita 441,26 – Via dei Tigli – piano T
- Foglio 7, particella 213, sub. 502, cat. D/1, rendita 14.641,55 – Via dei Tigli n°7 – piano T

E come di seguito intestato:

- [REDACTED] c.f. [REDACTED] - Proprietà per 1/1

Il tutto come risulta dalla documentazione catastale allegata (**ALLEGATO 1**).

Dal sopralluogo è emerso che le planimetrie depositate in catasto NON sono coerenti con lo stato dei luoghi.

Costo rilievo planimetrico e restituzione grafica dell'intero stabilimento € 2.500,00 + iva 22% e cassa di previdenza 4% = € 3.172,00

Costo redazione docfa in variazione € 800,00 + iva 22% e cassa di previdenza 4% oltre a diritti catastali

€ 100,00+50,00, per totali € 1.200,00 circa

Si segnala che provvedendo alla variazione catastale, con la metodologia di stima attualmente in vigore in applicazione della circolare n. 6/2012 dell'ADE, il valore della rendita subirebbe una variazione non inferiore al 40/50% rispetto all'attuale.

CONFINI IN UN SOL CORPO

a nord: prima ragioni di cui al mapp. 185 al Fg. 7, poi la Via dei Tigli;

ad est: a muro di recinzione con area (strada) di cui al mappale 220 sl foglio 7;

a Sud: a recinzione e corpo di fabbrica con mapp. 221 al Fg. 7, dopo salto rientrante con mapp. 155 parte, infine a recinzione con il mapp. 263 al Fg. 7.

a Ovest: con il mapp. 155 parte, poi per salto sporgente con la Via Gerrone e con il mapp. 185

PROPRIETA' DEL BENE E PROVENIENZA

Il bene risulta dagli atti essere di proprietà della Soc.:

- [REDACTED] (in liquidazione) con sede a Cremosano in Via dei Tigli nn. 5/7 - c.f.

La [REDACTED] S.r.l. ha acquistato i beni oggetto della presente perizia dalla [REDACTED] SRL con Atto [REDACTED] in Pandino il giorno 22.12.2009, rep. n. 54.306, racc. n. 13.130, registrato a Crema il 29.12.2009 al n. 3680 serie 1T, trascritto a Lodi in data 30.12.2009, al n. Rg 22095 e n. RP 12197.

Come si evince dalla visura catastale storica allegata, con atto Notaio [REDACTED] in Pandino del 10.06.2019, rep. 620, la [REDACTED] ha trasformato la Società in [REDACTED]

La [REDACTED] SRL a sua volta ne è entrata in possesso in virtù di Decreto di trasferimento ex art. 586 C.P.C. del Tribunale di Crema in data 14.12.2007, rep. n. 100160, cron. n. 2161, trascritto in Lodi il 18.12.2007 ai nn. 29615/14907, registrato a Crema il 21.12.2007 al n. 1306 serie 4.

(ALLEGATO 4)

La [REDACTED] nasce da una trasformazione Societaria della [REDACTED] S.r.l. con atto Notaio [REDACTED] in Pandino del 10.06.2019, rep. 620 racc. 489,

trascritto a Lodi il 12.06.2019 al n. RP 6482 e RG 9974

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DEL CONTESTO IN CUI E' INSERITO

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato in Comune di Cremosano, piccolo comune della Provincia di Cremona di circa 1.700,00 abitanti, ubicato a 5 km. a Nord-Ovest di Crema; più nel dettaglio si trova in località San Benedetto, a metà strada tra la Città di Crema e il centro abitato di Cremosano, in ambito prettamente industriale e artigianale.

Dista circa 20 km da Lodi ed è ben servita da una fitta rete di strade provinciali che consentono il collegamento con tutto il resto della regione. La stazione ferroviaria di Crema dista 4 5 km.

L'originario complesso è stato edificato, dalle risultanze dei documenti dell'ufficio tecnico del Comune di Cremosano, nel 1981, e negli anni è stato frazionato, alienato e successivamente ampliato e modificato numerose volte, oltre che passato per differenti proprietà.

Attualmente ha destinazione artigianale ed è utilizzato per la produzione di gelati, con spazi adibiti a uffici, rivendita al dettaglio, capannoni per la produzione con spogliatoi e servizi, lo stoccaggio in magazzini e numerose celle frigorifere di differenti dimensioni e utilizzi con differenti temperature per i vari processi di produzione dei gelati.

Gli uffici sono luminosi, con infissi metallici, pavimentazione in ceramica, riscaldamento con pompa di calore e scaldabagno per produzione acqua calda sanitaria nei servizi igienici.

Lo spaccio aziendale all'ingresso dello stabilimento è stato realizzato in un corpo prefabbricato tipo "container" con serramenti in alluminio e vetro, è scaldato e raffrescato con pompa di calore.

I capannoni sono tutti in prefabbricati in cemento con coperture a falde inclinate, infissi metallici e policarbonato o vetro e pavimentazioni in cemento; I capannoni più recenti presentano lucernari sulla copertura.

Le tettoie più ampie hanno struttura in ferro e superiore manto in lastre o pannelli sandwich; Alcune porzioni sono state colpite da recenti eventi calamitosi e sono state riparate.

La zona produzione, nella quale è stato realizzato un soppalco metallico, è pavimentata in gres, ci sono griglie di scolo per la raccolta delle acque, molte pareti hanno rivestimento in gres, è luminoso con finestrate nella parte alta dei tamponamenti, è dotata di impianto di raffrescamento e gli ambienti sono

tutte separati da portoni metallici. l'impiantistica è tutta in vista e la parte elettrica presenta importanti quadri per la gestione dei macchinari per la realizzazione dei gelati.

La zona spogliatoi, servizi e relax presenta pavimentazioni e rivestimenti in ceramica e porte interne in alluminio e laminato, è riscaldata con impianto dedicato con caldaia a gas metano ed elementi radianti.

L'area esterna confinante con la Via Gerrone è pavimentata con masselli di calcestruzzo autobloccanti e così pure l'area in lato est fronte ingresso.

La zona uffici e servizi nell'ultimo capannone in lato nord, al servizio dei magazzini 1 e 2, è abbastanza trascurata e necessita di manutenzione oltre a non essere dotata di impianto di riscaldamento.

Sempre in lato Ovest ci sono le tettoie per il ricovero dei compressori.

Nel complesso, in relazione all'epoca di edificazione, si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alla documentazione fotografica di cui all' **ALLEGATO 2** e alla planimetria del complesso di cui all'**ALLEGATO 5** dove sono dettagliate con precisione le destinazioni degli ambienti.

ACCESSI

Si accede tramite ingresso carraio sulla recinzione parallela alla Via dei Tigli ai civici 5/7 (non esposti) e da due accessi carrai dalla Via Gerrone ai civici 31 e 33 dove si trova anche un ingresso pedonale adiacente ad una piccola cabina di trasformazione

RILEVAZIONI URBANISTICHE

Le dichiarazioni sull'atto d'acquisto affermano che il complesso oggetto della presente perizia è stato edificato anteriormente al 1967 e modificato/ampliato in forza di diversi provvedimenti edilizi: Dagli atti reperiti presso l'Amministrazione la prima edificazione risale al 1981.

Di seguito quanto reperito presso l'Amministrazione Comunale:

-Concessione edilizia reg. costruzioni 476 del 23.05.1981 intestata alla "DG.PO.ZM sdf" per "Costruzione di un capannone artigianale" (Prima edificazione di fabbricato successivamente frazionato e ampliato)

-Concessione edilizia reg. costruzioni 702 del 9.10.1985 intestata alla "██████" per "ampliamento

capannone artigianale per produzione gelati”

-Concessione edilizia reg. costruzioni 714 del 31.01.1986 intestata alla “██████████” per “ampliamento capannone artigianale per produzione gelati” VARIANTE

-Concessione edilizia reg. costruzioni 726 prot. 454 del 06.03.1986 intestata alla “██████████” per “ampliamento capannone artigianale per produzione gelati” VARIANTE

-Concessione edilizia reg. costruzioni 780 prot. 2570 del 05.02.1987 intestata alla “██████████” per “costruzione di nuova tettoia”

-Concessione edilizia reg. costruzioni 907 prot. 2427 del 22.12.1988 intestata alla “██████████” per “tettoia in ferro – rustici e negozio”

-Concessione edilizia reg. costruzioni B119 del 14.12.1992 intestata alla “██████████” per “formazione uffici”

-Concessione edilizia reg. costruzioni B124 del 22.12.1992 intestata alla “██████████” per “costruzione tettoia – cella frigorifera - ripostiglio”

- Concessione edilizia prot. 2467 del 01.10.1994 in variante alla Conc. B124 del 22.12.1992 (Dati agli atti ma documento non reperito presso l'Amministrazione comunale)

-Autorizzazione B124 bis prot. 3103 del 10.12.1994 in variante alla Conc. B124 del 22.12.1992

-Concessione edilizia prot. 1906 del 28.06.1995 in variante alla Conc. B124 del 22.12.1992 per "costruzione tettoie - ampliamento ufficio - cambio di destinazione d'uso - rinuncia alla costruzione di tettoie autorizzate - costruzione di nuovi servizi igienici"

-DIA n. 14/09 prot. 1047 del 6.03.2009 intestata alla “██████████ srl” per “rifacimento manto di copertura”

L'atto di acquisto riporta anche i seguenti due provvedimenti edilizi che però non sono stati reperiti presso l' Amministrazione comunale:

-Concessione edilizia reg. costruzioni 836 prot. 2561 del 02.12.1987

-Concessione edilizia reg. costruzioni 890 prot. 1487 del 30.06.1988

LIMITI ED ASSUNZIONI

1. Dall'analisi della documentazione urbanistica fornita dall'amministrazione lo stato dei luoghi non risulta coerente con l'ultimo provvedimento autorizzativo rilasciato dotato di elaborati grafici (non del

tutto esaustivi) che è la Conc. edilizia prot. 1906 del 1995 (differenze interne, tettoia 2 di differenti dimensioni, tettoia 1 non rappresentata, il magazzino 3 solo parzialmente coperto, nulla è stato reperito sul magazzino 1 e sul magazzino 2); risulta inoltre agli atti una DIA del 2009 finalizzata alla sostituzione del manto di copertura di parte dello stabilimento, che rappresenta la zona uffici e produzione in modo differente senza che ci sia una pratica intermedia e differente è anche la sagoma generale.

Vista l'incompletezza (dichiarata dagli uffici per difficoltà di consultazione degli archivi) e l'approssimazione della documentazione fornita dall'Amministrazione comunale oltre alla necessità di un rilievo completo di tutto lo stabilimento, non è possibile per lo scrivente stabilire con precisione quanto e come lo stato dei luoghi non sia legittimo

E' necessaria quindi, oltre che un rilevamento preciso della consistenza, una verifica più approfondita con il Tecnico preposto in Comune per concertare l'impostazione della pratica in sanatoria e definire i costi delle sanzioni. Lo scrivente ipotizza la sanzione minima di € 1.032,00 oltre ai costi della pratica da definire (SCIA o PDC in sanatoria).

3. Si rileva che la tettoia n.2 (vedasi ALLEGATO 5), ha il manto di copertura in lastre ondulate in fibrocemento, non è possibile per lo scrivente visivamente stabilire se siano ecologiche o contenenti amianto, per definirlo è necessaria un'analisi chimica di un campione. Si evidenzia però che all'epoca di edificazione (lic. edilizia del 1995, in quella del 1994 la tettoia non era rappresentata), in Italia era già vietata la produzione e la vendita di lastre in fibro-cemento contenenti amianto (legge 257 del 27/03/1992). Nel caso successive ed eventuali analisi dovessero rivelare che sono state utilizzate lastre non ecologiche, si stima la rimozione e smaltimento del manto, comprensiva della necessaria pratica sanitaria e delle opere provvisoriale, (senza la realizzazione di nuovo manto) in €/mq. 40,00 x mq. 235,00 = € 9.400,00 + iva

ESTRATTO DI PGT

Stralcio Elaborato PR 19a del PIANO DELLE REGOLE

Il complesso si trova in zona AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO - art. 34 del Piano delle Regole di seguito riportato:



"ART. 34 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO

Si tratta di ambiti urbanizzati destinati ad insediamenti produttivi secondari o ad essi assimilabili e relative attrezzature.

34.1 Destinazioni d'uso

Principale **P; R** con la possibilità di realizzare un alloggio di slp massima di 125 mq per unità produttiva

Complementari **C.1; C.2** fino ad una superficie di vendita pari a 600 mq; **C.4; C.7; T;**

Fs.3-5-6-8-9-11;

Non ammesse **C.1; C.2; C.3; C.5; C.6; S; A; Ri; Is; Fs1-2-4-5-7-10; Ri; R**

In ogni caso gli insediamenti commerciali non devono configurare ipotesi di centri o parchi commerciali come descritti nell'art. 8 del D.G.R. 7/15701.

Per le attività di pubblico esercizio (bar-pizzerie-ristoranti) esistenti alla data di approvazione del PGT, e ammesso un incremento "una tantum" della superficie esistente fino ad un massimo del 20%, al fine di garantire lo sviluppo dell'attività in essere.

34.2 Modalità di intervento

Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui agli articoli 10.1, 10.2, 10.3, 10.4 e 10.5 delle presenti norme, tramite permesso di costruire o denuncia d'inizio attività.

Per i PL già convenzionati alla data di adozione del presente PGT, si applicano le prescrizioni contenute nelle convenzioni fino alla scadenza del relativo termine di efficacia.

Una volta scaduti i termini di efficacia della convenzione, il rilascio di permessi di costruire è subordinato al rispetto delle norme del presente articolo. L'Amministrazione Comunale si riserva comunque di verificare volta per volta la compatibilità delle lavorazioni insalubri, di cui all'allegato del D.M. 5.9.94 n. 509, che si intendono effettuare negli insediamenti e, quindi, concedere o negare l'autorizzazione.

Indici urbanistici per gli ambiti consolidati produttivi

- $U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$

- $R_c = 50\%$ (+ incentivi definiti all'art. 20.2)

- $H = 15,00 \text{ m}$

- $D_f = 10,00 \text{ m}$

- $D_c = 5,00 \text{ m}$

- $D_s = 5,00 \text{ m}$, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione.

Almeno il 15% della superficie fondiaria dovrà essere sistemata a verde, con essenze autoctone di alto fusto nella quantità minima di una ogni 50 mq. Tale area dovrà essere preferibilmente posizionata sul perimetro esterno dei lotti edificabili, al fine di creare adeguate fasce tampone, composte da alberi frammisti ad essenze arbustive."

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il sub. 502 è dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto da tecnico abilitato Geom. [REDAZIONE] n. di accreditamento 2352, codice identificativo n. 19037-000075-09 del 14.12.2009 scaduto il 14.12.2019. Il sub. 501 è privo di APE **Costo stimato redazione nuovo APE € 500,00 + iva**

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come da ispezioni ipotecarie allegate. (**ALLEGATO 1**)

Lo scrivente ha effettuato sia l'ispezione ipotecaria con l'intestazione della Ditta [REDAZIONE] SRL che con i dati catastali di entrambi i beni; Nelle visure il sottoscritto ha evidenziato le trascrizioni riguardanti le ipoteche e i pignoramenti di cui sono state allegate le note di seguito indicate:

- Note di trascrizione dei due pignoramenti (del 4/08/2023 e del 18/07/2023) su entrambi i subalterni 501 e 502.
- Note di trascrizione delle due ipoteche (01/02/2022 e 04/03/2022) sul solo sub. 502

- Note di trascrizione dell'ipoteca del 7.12.2007 sui sub. 501 e 502 con nota di restrizione di beni del 28/07/2022.

STATO DI POSSESSO E/O LOCATIVO

L'unità risulta occupata e utilizzata dalla [redacted] (in liquidazione) con tutta l'attrezzatura, impiantistica e arredi necessari allo svolgimento dell'attività.

METODI DI CALCOLO DELLE SUPERFICI

Le superfici commerciali sono state calcolate comprensive delle murature perimetrali, oltre che quelle interne; per i muri di confine con altre ragioni si è calcolata la superficie a metà muro.

A seconda della destinazione dei differenti ambienti, della tipologia costruttiva, dell'epoca di edificazione e della dotazione impiantistica differente, le superfici dei locali i sono state raggugliate come indicato nella tabella sottostante; Le metrature sono state calcolate su planimetria fornita dalla proprietà redatta da tecnico di loro fiducia, Geom. [redacted] ritenuta attendibile; sono state verificate alcune quote per campione ma non è stato effettuato il rilievo integrale del complesso.

Superficie lotto mq. 3.581,00 (superficie da visura catastale)

Superficie coperta mq. 2.350,00

Superficie scoperta mq. 1.231,00

Per il dettaglio dal quale la tabella sottostante trae le misurazioni, vedasi l' **ALLEGATO 5**.

Identificazione locali	Sup. mq.	Coeff. Di ragguglio	Sup. raggugliata	€/mq.	Valore totale €
Locali vendita	52,70	0,80	42,16		
Uffici 1	97,00	1	97,00		
Uffici 2	30,15	1	30,15		
Spogliatoi e servizi	112,75	1	112,75		
Tettoia 1	70,80	0,40	28,32		
Tettoia 2	235,90	0,40	94,36		
Tettoia 3	8,15	0,20	1,63		
Produzione con	676,35	0,80	541,08		

laborat. officina e deposito					
Soppalco zona produzione	89,70	0,20	17,94		
Celle frigorifere 1,2,3	101,70	0,60	61,02		
Cella frigorifera 6	36,60	Inclusa nella tettoia 2			
Celle frigorifere 4,5	422,15	0,70	295,50		
Magazzino 1 e 2	344,90	0,80	275,92		
Magazzino 3	108,70	0,70	76,09		
Locali compressori	57,05	0,20	11,41		
Cabina elettrica via dei Tigli	31,70	0,20	6,34		
<i>Totale sup. coperta</i>	<i>2.350,30</i>				
Area scoperta	1.230,00	0,10	123,00		
TOTALE €			1.814,76	360,00	653.281,00

CRITERIO DI STIMA e VALUTAZIONE ECONOMICA

Scopo del presente incarico è determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto, dove il valore di mercato “è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Nel campo delle valutazioni immobiliari, i procedimenti sintetici di stima si fondano sulle rilevazioni delle operazioni commerciali, che riguardano i prezzi di mercato degli immobili e le superfici commerciali (o altra misura della consistenza), mediante una comparazione del bene oggetto di stima, ad altri aventi caratteristiche simili ubicati nella medesima zona (o in zone con le medesime caratteristiche), che siano

stati di recente oggetto di compravendita.

Vista la tipologia del bene è difficile trovare nelle banche dati, atti di compravendita o trasferimento riferiti a compendi assimilabili per tipologia, per dimensione, epoca di realizzazione e dotazione impiantista decisamente specialistica.

All'interno del compendio ci sono circa 560,00 mq di celle frigorifere (di cui due sui 200,00 mq. circa cadauna) attrezzature con un costo al nuovo considerevole ma per le quali si considera per il primo anno di vita un deprezzamento complessivo del 25%, indipendentemente dalla tipologia di macchinario considerato; E' evidente che in base alle sole ispezioni visive si possono riscontrare solo eventuali danneggiamenti evidenti, ma non è possibile verificare la frequenza delle manutenzioni, la presenza di fluidi aggressivi o altre caratteristiche che consentirebbero una valutazione accurata delle stesse. Aggiungo che detti macchinari rappresenterebbero un valore aggiunto solo per un'acquirente che svolgesse la medesima attività, in caso contrario sarebbero anche da smaltire.

Il sottoscritto ha ritenuto quindi più prudente differenziare le superfici di ragguaglio a seconda delle metrature e del loro possibile utilizzo come deposito o magazzini, di fatto le celle 4 e 5, possono tranquillamente essere utilizzate come depositi.

L'immobile di cui al mapp. 103, confinante con il bene oggetto di stima, è stato oggetto di recente compravendita (dicembre 2022), ma lo stato dell'immobile in pessimo stato manutentivo, e la metratura molto superiore al quella del bene in parola non consentono di assumere i valori di trasferimento come comparabile. Così pure per il non lontano insediamento di cui al mapp. 147, a nord del bene oggetto di stima, è stato trasferito nel luglio 2020 ma in seguito ad esecuzione immobiliare.

Lo scrivente ha ritenuto quindi opportuno formulare un importo a metro quadro dove la determinazione dei valori ha tenuto conto delle caratteristiche di finitura, del discreto stato manutentivo della maggior parte dei fabbricati anche se caratterizzati da tipologie costruttive differenti, della dotazione impiantistica, non ultimo del momento economico di recessione del quale è appropriato tener conto in fase di valutazione economica di beni la cui appetibilità non sia oggettivamente concreta.

Alla luce di tutto quanto sopra lo scrivente ritiene di poter ragionevolmente affermare che il più probabile valore di stima del bene oggetto della presente perizia, sia di € 655.000,00 (seicentocinquantacinquemila euro).

(Non detratti costi di sanatoria, aggiornamento catastale, redazione APE, smaltimento copertura tettoia 2 se dovesse rivelarsi contenente amianto per totale complessivo di € 15.500,0)

PRECISAZIONE FINALE

La natura dell'incarico conferito al sottoscritto richiede che venga ricercato il più probabile valore di mercato del bene, va sottolineato che nell'ambito di una procedura esecutiva il sottoscritto applicherebbe una detrazione del 20% in considerazione dei seguenti fattori:

- assenza di garanzie per vizi occulti; (parte impiantistica rilevante non verificabile)
- natura forzosa e non contrattuale della vendita;
- specificità dell'immobile;
- tempistica che intercorre tra la data della stima e il decreto di trasferimento con la disponibilità del bene;
- scarsa manutenzione fra la data della stima e la data di disponibilità del bene;

Tanto espresso in adempimento all'incarico ricevuto.

Cremona, 14 marzo 2024

IL TECNICO INCARICATO

Ing. Alessandro Laudati



Allegati

ALLEGATO N°1: estratto di mappa - schede catastali - visure storiche catastali - visura ipotecaria

ALLEGATO N°2: rilievo fotografico

ALLEGATO N°3: Provvedimenti edilizi

ALLEGATO N°4: Atto d'acquisto

ALLEGATO N°5: planimetria e superfici