

<b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b>	<b>n.</b>	<b>308/2022</b>
--------------------------------	-----------	-----------------

Referente	<b>Dr. JULITA ALESSANDRO</b> Villa Misericordia n.9 - Castelleone (CR) Telefono 037456211 / 3357611203 Pec alessandro.julita@commercialisticr.it
-----------	---

RIFERIMENTO	<b>Fallimento n.° 24/2022 Maedil di Cervi Elena</b>
Parte richiedente il finanziamento	<b>Soc. MAEDIL di Cervi Elena &amp; C. s.a.s. in fallimento</b>
POSIZIONE	<b>IMMOBILI IN MONTODINE (CR)</b>

Scopo	Altro	Destinazione immobiliare	Artigianale
-------	-------	--------------------------	-------------

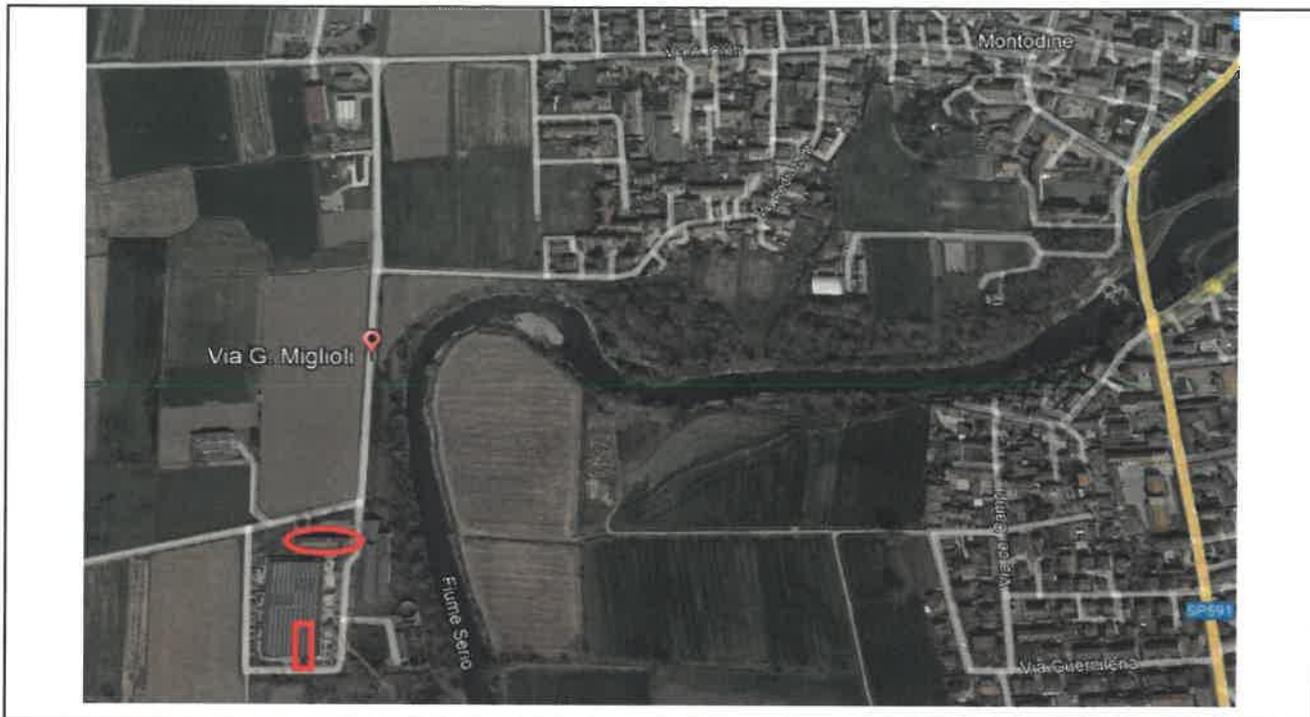
Perito incaricato	<b>MAURIZIO LOSI</b>	Titolo	<b>Geometra</b>	Provincia	<b>CR</b>
Ordine/Albo	<b>Collegio dei Geometri</b>	n. iscrizione	<b>1.377</b>		
Accreditamenti	<b>Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)</b>	n. iscrizione	<b>VI-0039</b>	Ente:	Kiwa - Accredia
Accreditamenti	<b>Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)</b>	n. iscrizione	<b>P150013VI</b>	Ente:	Ricec - Accredia
Accreditamenti	<b>Valutatore Immobiliare REV European</b>	n. iscrizione	<b>IT 202143</b>	Ente:	REV - TEGoVA
Accreditamenti	<b>Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)</b>	n. iscrizione	<b>20-07678</b>	Ente:	ICMQ
Accreditamenti	<b>Titolo REV</b>	n. iscrizione	<b>REV-IT/CNGeGL/2 021/43</b>	Ente:	TEGoVA
Recapiti	Tel. 348/3185223 info@mauriziolosi.it				

**Il valutatore dichiara:**  
- di agire nella redazione della presente valutazione in assenza di conflitto di interessi non intrattenendo rapporti di lavoro con la ditta intestataria ovvero con soggetti ad essa riconducibili.  
- di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione alle unità immobiliari oggetto di valutazione.  
- di agire nel rispetto dalle linee guida ABI.

Data incarico	<b>30-giu-22</b>	Richiesta documentazione	<b>6-lug-22</b>	Ricezione documentazione	Reper. dirett. e 09/07/2022
Data sopralluogo	<b>13-lug-22</b>	Data della valutazione	<b>14 settembre 2022</b>		

Oggetto	Trattasi di due strutture produttive una delle quali collabente ed inutilizzabile alla data attuale (mapp. 109) e un magazzino con piccola porzione di area esclusiva, facente parte di un comparto produttivo in zona isolata. Il capannone produttivo è attualmente locale alla Soc. Metals srl per €. 9.600,00 annui con scadenza 01/01/2023
Stato locativo	occupato da terzi con titolo

Provincia	<b>CREMONA</b>		Comune	<b>MONTODINE</b>			
Località			Zona	<b>Centrale</b>			
Indirizzo	Via	<b>MIGLIOLI</b>		Civico	cm	Cap	26010



**Sezione 1**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	
1	<b>MAEDIL di Cervi Elena &amp; C. sas</b>	Prop	1/1

Unità Immobiliari - Catasto dei Fabbricati    Comune: **MONTODINE**    Visura del **09/07/22**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Mic Zona	Categoria	Cl	Cons	Rendita	
1		3	346				C/2	1	519	€	562,89
			288	513							
2		3	109	502			F/2				

N	IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESTINAZIONE ED USO			
		Foglio	Particella	DESCRIZIONE
1	NCU	3	346	CAPANNONE
			288/513	
2	NCU	3	109	IMMOBILE VETUSTO

INTESTAZIONE CONFORME ALL'ATTUALITA'

SI  NO

Note:

PLANIMETRIA E/O MAPPE CATASTALI CONFORMI ALLO STATO DEI LUOGHI

SI  NO

Note:

## Sezione 2

## DESCRIZIONE DEL CESPITE

### FABBRICATI:

L'immobile locato è un magazzino con antistante area recintata di manovra con altezza di Mt. 6,60 inserito in un contesto edificato produttivo di più ampie dimensioni. La parte impiantistica attualmente in essere è stata realizzata dal locatario. Si rilevano situazioni di criticità in copertura con perdite nel tetto durante i periodo di avversità atmosferiche sulle quali è necessario intervenire in modo urgente.

L'unità collabente è un immobile totalmente autonomo su due livelli con piccola porzione di area attualmente inutilizzabile

### DATI DI INQUADRAMENTO GENERALE

Per i cespiti produttivi oggetto di valutazione si ritiene opportuno ipotizzare una bassa commerciabilità con tempi di collocamento lunghi.

**STRUTTURE PRODUTTIVE:** Per i beni oggetto della presente valutazione è stata effettuata una ricerca di mercato sul territorio comunale di riferimento che però non ha consentito il reperimento di immobili assimilabili a quello oggetto di stima, in quanto lo stesso presenta caratteristiche particolari che non consentono l'applicazione del metodo di confronto di mercato (MCA) con una dovuta precisione ed affidabilità. Al fine di verificare l'esatto valore commerciale del bene alla data attuale, si sono utilizzati altri metodi di valutazione sempre sullo stesso cespite di stima e precisamente: il metodo estimativo del costo di ricostruzione deprezzato ed il metodo della capitalizzazione diretta, cercando di determinare un ipotetico reddito di locazione.

Per il fabbricato vetusto, visto lo stato di conservazione del bene in esame, il grado di vetustà ed obsolescenza, altro metodo estimativo che risulterebbe appropriato sarebbe quello del valore di trasformazione, ovvero la riconversione di detti fabbricati privi di mercato in altri beni suscettibili di interesse da parte del mercato immobiliare. La valutazione con tale metodologia prevede infine di capitalizzare le differenze tra costi e ricavi in forza di flussi di cassa scontati applicati ad un saggio di capitalizzazione analiticamente determinato. Purtroppo la trasformazione di detto bene in zona a destinazione commerciale/produttiva comporterebbe la realizzazione di fabbricati artigianali non suscettibili di particolare interesse da parte del mercato immobiliare; inoltre la mancanza di immobili artigianali in compravenduti e/o tuttora in vendita nella zona di riferimento non consente di determinare il valore dei beni a fine trasformazione. In forza di ciò anche la metodologia estimativa sulla base della trasformazione non risulta applicabile.

## Sezione 3

## TITOLARITA'

Tipo Atto	Altro				
Rogante	Dr Giovanni Barbaglio	n.	62503/15650	del	23/11/2011
Note	Assegnazione da Cooperativa a Soci				

Tipo Atto	Altro				
Rogante	Dr Giovanni Barbaglio	n.	55477/11247	del	05/06/2006
Note	Assegnazione da Cooperativa a Soci				

Servitù	Come da titoli di provenienza riportati in atto.
---------	--

Modalità di accesso	Dalla strade comunali Via Miglioli e/o consorziali
---------------------	--

Confini	Come da titoli di provenienza e stato dei luoghi.
---------	---

## Sezione 4 LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Strumento urbanistico	PGT	Zona	PRODUTTIVA
Strum.to urbanistico attuativo	Nessuno		///
Titolo abilitativo	Ante 1967 succ. Licenza 102 del 07/03/1968, n 112 del 21/06/1968, n. 129 del 04/03/1968, c.e. 481 del 24/05/1979, n. 1249 del 21/09/1988, n 6443 del 17/12/1998 e relative agibilità.		

<i>EDIFICIO REGOLARMENTE COMMERCIBILE</i>		<input checked="" type="radio"/> SI	<input type="radio"/> NO
Note			

## Sezione 5 INDAGINE DI MERCATO

Montodine, con una popolazione di 2.606 abitanti, è un comune della provincia di Cremona. Dista circa 30 Km da Cremona. Solamente meno del' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 52 annunci immobiliari, di cui 50 in vendita e 2 in affitto, con un indice complessivo di 19 annunci per mille abitanti.

**Magazzini:** Valore minimo **Euro 171** Valore medio **Euro 261** Valore massimo **Euro 351**

**Laboratori:** Valore minimo **Euro 209** Valore medio **Euro 309** Valore massimo **Euro 409**

**Capannoni tipici:** Valore minimo **Euro 157** Valore medio **Euro 241** Valore massimo **Euro 324**

**Capannoni produttivi:** Valore minimo **Euro 152** Valore medio **Euro 233** Valore massimo **Euro 314**

## Sezione 6 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

PARAMETRI	Segmento A	nessuno	nessuno
Tipo di contratto	Compravendita	Compravendita	Compravendita
Destinazione	Artigianale	Agricola	Industriale
	Fabbricato	Terreno	Fabbricati
Tipologia immobiliare	Condominio	Unità indipendente	Unità indipendente
	Usato	Ristrutturato	Ristrutturato
Tipologia edilizia	Capannone	Capannone	Capannone
Dimensioni	Medie	Medie	Grandi
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica	Concorrenza monopolistica	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 250,00	€/mq. 4,30	€/mq. 1.000,00
Fase del mercato immobiliare	Contrazione	Recupero	Espansione

### CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Acquirenti	Persone giuridiche	Persone giuridiche	Enti pubblici
Venditori	Persone giuridiche	Persone giuridiche	Enti pubblici
Motivo dell'operazione	Trasformazione	Utilizzo diretto	Locazione

## Sezione 7

### SCELTA DEL METODO DI STIMA

- STIMA MONOPARAMETRICA** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.
- COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO:** è un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.
- ANALISI DEL FLUSSO DI CASSA (DISCOUNTED CASH FLOW ANALISYS):** è un procedimento di stima si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile alla data della valutazione. Il flusso di cassa è costituito dai costi e ricavi dell'immobile da valutare. Il valore attuale netto può riferirsi all'intero immobile o ad una sua parte componente o ad interessi o a diritti durevoli sull'immobile medesimo. Il predetto metodo di stima trova buona applicazione nella determinazione del valore attuale dei beni a destinazione speciale e reddito certo (es: impianti per la produzione di energia rinnovabile).

## Sezione 8

### GIUDIZIO DI COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE

La presente stima, come specificatamente richiesto in incarico, tiene conto della valutazione di fabbricati produttivi nella zona del Cremasco e specificatamente nel comune di Montodine.

## Sezione 9

### LIMITI ED ASSUNZIONI

Per i fabbricati oggetto di valutazione sono da verificare eventuali diritti di prelazione di confinanti. Non è stato possibile allo scrivente la verifica di fondi di inquinamento o abbandono rifiuti interrati o altre sostanze contaminanti tossiche che possano creare pregiudizio ai fini della seguente stima; si ritiene per cui di procedere nell'ottica che non esistano tali problematiche di merito.

Non avendo riscontrato comparabili attendibili, si opta con la stima del costo di ricostruzione deprezzato.

Sezione 10

## DETERMINAZIONE DEI VALORI a garanzia

*VEDI TABELLA DI DETTAGLIO A FINE ELABORATO*

**Valore di Mercato Complessivo FABBRICATI**

€

**213.000,00**

*Definizione: il Valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

**Valore Atteso a breve termine**

€

**170.400,00**

*Tale valutazione rappresenta una mera astrazione previsionale derivante dall'esame dell'andamento illustrato nell'indagine di mercato generale a cui si fa rimando. Il presente valore viene quindi determinato in relazione al presumibile andamento del mercato atteso per il prossimo biennio. Non considera quindi eventuali possibili modifiche normative, urbanistiche ed economiche che potrebbero modificare la tendenzialità oggi prevista.*

### VALUTAZIONE PER UNITA IMMOBILIARE ALLA DATA ATTUALE

N	FG.	MAPP	DESTINAZIONE	VALORE (arrotondato)
1	3	288/513	capannone	€ 160.000,00
		346		
2	3	109/502	capannone vetusto	€ 53.000,00

**NOTA 1**

*L'emergere verso la fine del 2019 del nuovo coronavirus, noto anche come Covid-19, e la pandemia globale che ne è conseguita, ha creato una quantità enorme di incertezza in tutto il mondo. Tra le tante conseguenze, questo ha portato a un'enorme volatilità del mercato.  
L'incertezza della valutazione non deve essere confusa con il rischio.  
Il rischio è l'esposizione che il proprietario di un asset ha nei confronti di potenziali guadagni o perdite future.  
L'incertezza della valutazione riguarda solo le incertezze che sorgono nell'ambito del processo di stima del valore ad una specifica data e dato da fattori esterni alla data attuale di difficile inquadramento per i prossimi periodi.  
Tale precisazione viene assunta nel rispetto delle direttive delle indicazioni degli IVS 103 che richiede che questo dato venga reso noto solo quando è "rilevante".*

**Valore ai fini assicurativi**

**NON RICHiesto**

*Definizione: il Valore assicurabile deve corrispondere al costo di ricostruzione dei fabbricati.*

Sezione 11	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA
1	estratti di mappa
2	visure catastali
3	schede catastali
4	dati urbanistici
5	titoli provenienza e locazione
6	rilievo fotografico e fotogrammetrico

***Il presente Rapporto di Valutazione è riservato al Fallimento n. 24/2022 ed il sottoscritto valutatore declina ogni responsabilità per l'utilizzo del presente Rapporto da parte di terzi.***

***E' vietata la pubblicazione completa o parziale del presente Rapporto di Valutazione, nonché ogni riferimento al Rapporto, ai nomi od alle somme in esso contenute, senza il consenso scritto del valutatore.***

Montodine, li 14/09/2022



**COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO**

ALLEGATO AL RAPPORTO N.

308/2022

**COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO:** è un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

**La scelta del procedimento del costo di ricostruzione deprezzato è utilizzabile solo ed esclusivamente al contemporaneo verificarsi delle seguenti condizioni:**

- a) E' impossibile far ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza di dati comparativi;
- b) Vi è scarsa o nulla disponibilità di dati tecnico economici per utilizzare un procedimento valutativo di tipo finanziario;
- c) E' impossibile ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

**UNITA' FUNZIONALE NON FRAZIONABILE:**

**Fig. 3 Mapp. 346-288/513 Capannone**

Sezione A		IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE						CONSISTENZE DELLE SUPERFICI LORDE									
		Identificazione catastale			Caratteristiche tecniche costruttive e qualitative dell'edificio			Superficie principale		Superfici accessorie, complementari con esclusione delle aree esterne (giardini, piazzali, ecc.)				SUPERFICIE VIRTUALE			
N. EDIFICIO	DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO O DELLA PORZIONE	SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	Intero/Portione dell'unità	STRUTTURA	IMPIANTI	FINITURE	mq.	20%	30%		25%	25%	80%
1	CAPANNONE	3	288	513	C/2	Intero	Mista	Completi	Normali	540,00							540,00
2			346														
3																	
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	
Note:																	



**COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO**

ALLEGATO AL RAPPORTO N.

**308/2022**

**COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO:** è un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

La scelta del procedimento del costo di ricostruzione deprezzato è utilizzabile solo ed esclusivamente al contemporaneo verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) E' impossibile far ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza di dati comparativi;
- b) Vi è scarsa o nulla disponibilità di dati tecnici economici per utilizzare un procedimento valutativo di tipo finanziario;
- c) E' impossibile ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

**UNITA' FUNZIONALE NON FRAZIONABILE:**

**Fg. 3 Mapp. 109/502 Struttura collabente**

Sezione A		IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE						CONSISTENZE DELLE SUPERFICI LORDE									
		Identificazione catastale			Caratteristiche tecniche costruttive e qualitative dell'edificio			Superficie principale									
N. EDIFICIO	DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO O DELLA PORZIONE	SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	Intero/Portione dell'unità	STRUTTURA	IMPIANTI	FINITURE	Superfici accessorie, complementari con esclusione delle aree esterne (giardini, piazzali, ecc.)						
											20%	30%	25%	25%	80%	30%	SUPERFICIE VIRTUALE
1	STRUTTURA COLLABENTE	3	109	502	F/2	Intero	Altro	Assenti	Modeste	mq.	600,00						600,00
2																	
3																	
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	
Note:																	

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI COSTO DEPREZZATO														
Sezione B	IDENTIFICAZIONE CATASTALE					H utile	Valore parametrico	Costo di costruzione a nuovo	INDICI DI DEPREZZAMENTO				COSTO DEPREZZATO	
	DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO O DELLA PORZIONE	SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO				CATEGORIA	SUPERFICIE VIRTUALE	Voci di costo di costruzione	Incidenza sul costo di costruzione		Vita Utile
N. EDIFICIO						mt.	€/mq.	Cn			n (anni)	t (anni)	f (%)	$Ccc = Cn \times (1 - \frac{t}{n}) \times f$
1	RUTTURA COLLABENT	3	109	502	F/2	600,00	€ 380	€ 228.000	STRUTTURA	60%	50	50	0,0%	
									IMPIANTI	30%	30	30	0,0%	
									FINITURE	10%	30	30	0,0%	
2									STRUTTURA					
									IMPIANTI					
									FINITURE					
3									STRUTTURA					
									IMPIANTI					
									FINITURE					
4									STRUTTURA					
									IMPIANTI					
									FINITURE					
5									STRUTTURA					
									IMPIANTI					
									FINITURE					
6									STRUTTURA					
									IMPIANTI					
									FINITURE					
7									STRUTTURA					
									IMPIANTI					
									FINITURE					
8									STRUTTURA					
									IMPIANTI					
									FINITURE					
							Oneri Concessori						4%	€ 9.000
							Spese Tecniche				Incidenza		5%	€ 11.000
							Utile del promotore (ai fini prudenziali assunto pari a 0)						0%	
Terreno							AREA E PERTINENZE		Superficie	950,00	€/mq.	€	35,00	€ 33.000
<p><i>Nota : Per i motivi sopra descritti il valore del terreno viene prudenzialmente assunto quale valore agricolo dello stesso.</i></p> <p>AL VALORE COMPLESSIVO, sopra determinato applicando il metodo estimativo denominato COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO, corrisponde un valore parametrico unitario di:</p>													<b>Valore Complessivo</b>	<b>€ 53.000</b>
													€	88,33



**DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE**

**a) Rilevazione redditi lordi e prezzi**

Descrizione Comparabile	Superficie Commerciale	Reddito Lordo Annuo	Prezzo
		<b>SAGGIO DI MERCATO</b>	

**b) Band of Investment - Mortgage and equity (Sme)**

Componente finanziaria

s	2,30%
n	12
r	9,63%
lr	3,50%
ltv	60,00%
l	7,18%

**legenda**

s	Saggio di interesse mutuo
n	Durata anni mutuo
r	Saggio di capitalizzazione mutuo
lr	Saggio di rendimento dell'investimento immobiliare
LtV	Percentuale di erogazione del mutuo
l	Saggio di capitalizzazione diretta

**SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE**

**7,18%**

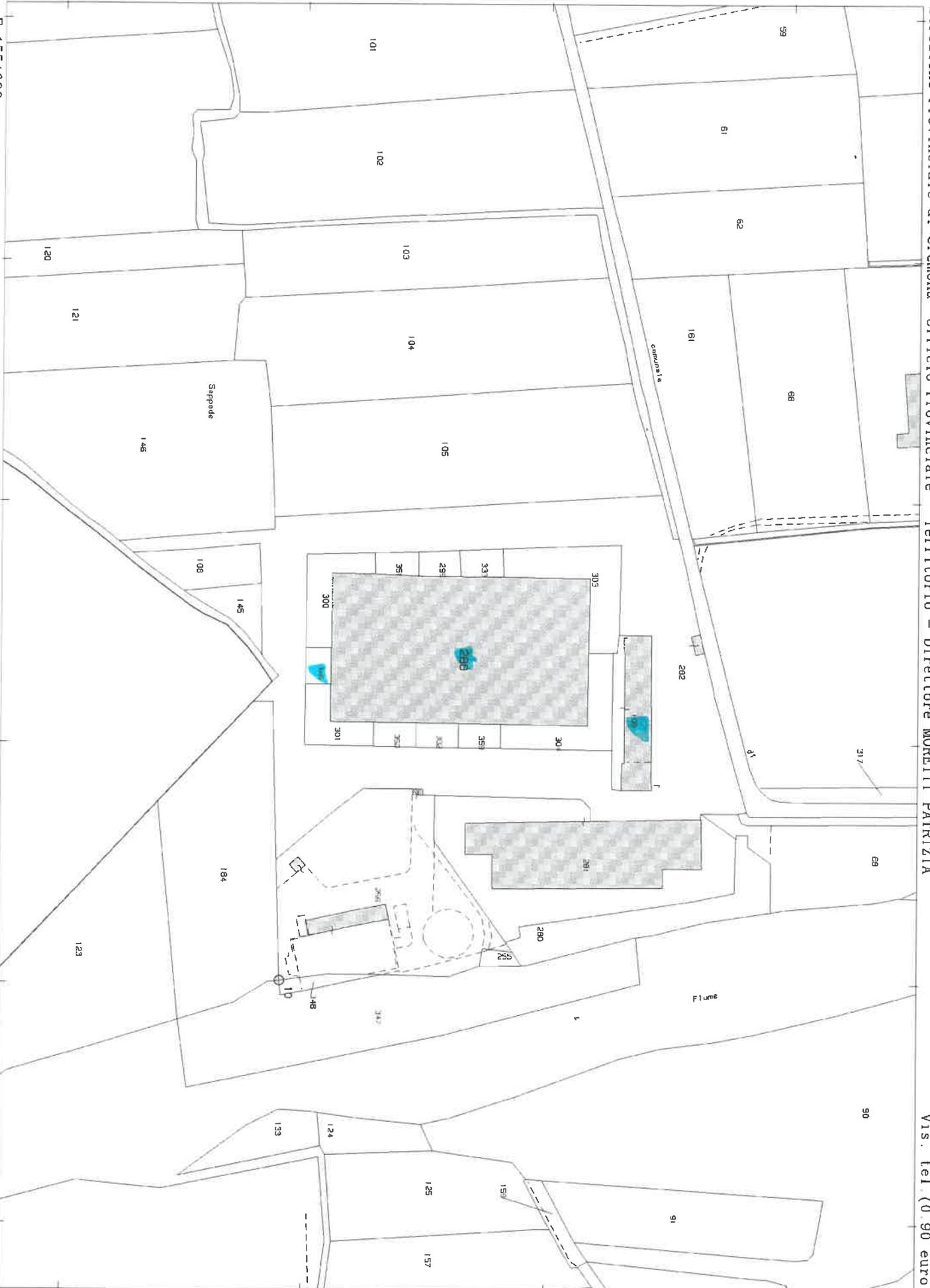
**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO**

*K = coefficiente correttivo che considera eventuali aspetti economici e/o morfologici, propri dei beni in esame, che si discostano sostanzialmente dai valori medi di mercato.*

*Note: con il coefficiente K per posizione*

N.	ESTREMI CATASTALI				Destinazione dell'Unità	Reddito Lordo	K	Valore Commerciale	Somma corpi
	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria					
1	3	288	513	C/2	Capannone	€ 9.600,00	1,2	€ 160.000,00	€ 160.000,00
2		346							
0									
0									
0									
0									
0									
0									
0									
0									
0									
0									
0									
0									
<b>TOTALE</b>						€ 9.600,00		€ 160.000,00	€ 160.000,00



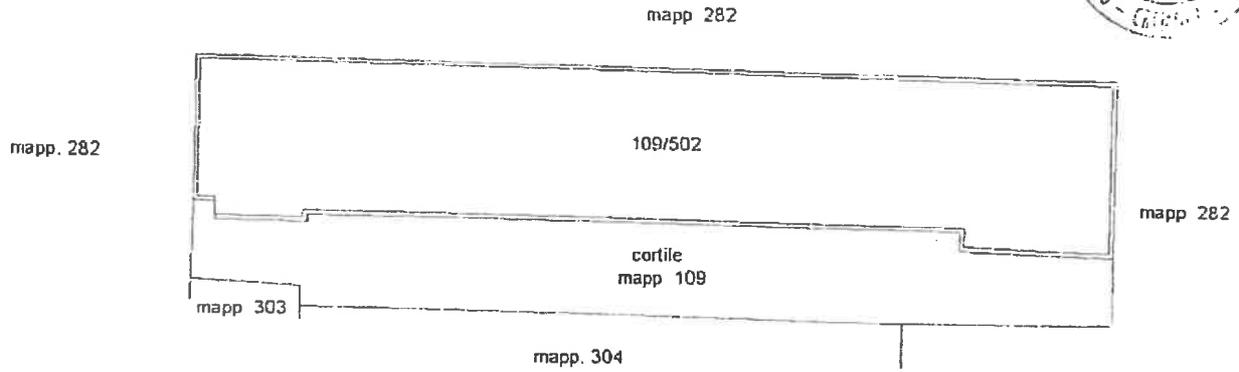


ELABORATO PLANIMETRICO

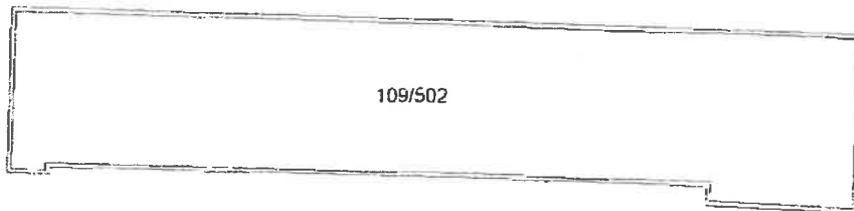
Compilato da:  
Barbieri Alessandro  
Iscritto all'albo.  
Dottori Agronomi E Forestali  
Prov. Cremona N. 249

Immobilie  
Caltabelloni  
Montodine  
Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cremona

Comune di Montodine  
Sezione: Foglio: 3 Particella: 288  
Protocollo n. 4274 del 23-01-'06  
Tipo Mappale n. del  
Dimostrazione grafica dei subaltermi  
Scala 1 : 500



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo



## Visura attuale per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 09/07/2022

Dati della richiesta

**Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di CREMONA**



**Soggetto richiesto:**

**MAEDIL DI CERVI ELENA E C. S.A.S.** sede VAILATE (CR) (CF: 01447210194)

**Totali immobili:** di catasto fabbricati 9, di catasto terreni 14



**Immobile di catasto fabbricati - n.1**

**Dati identificativi:** Comune di **MONTODINE (F681) (CR)**

Foglio **3** Particella **346**

Foglio **3** Particella **288** Subalterno **513**

**Indirizzo:** VIA GUIDO MIGLIOLI Piano T

**Dati di classamento:** Rendita: **Euro 562,89**, Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **519 m<sup>2</sup>**

**Dati di superficie:** Totale: **545 m<sup>2</sup>**

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di **MONTODINE (F681) (CR)** Foglio **3** Particella **288**  
Foglio **3** Particella **346**

#### > Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1

**1. MAEDIL DI CERVI ELENA E C. S.A.S. (CF 01447210194)** sede in VAILATE (CR) Diritto di: Proprieta' per 1/1

#### > Totale Parziale

##### Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MONTODINE (F681)

Numero immobili: **1** Rendita: **euro 562,89** Superficie: **519 m<sup>2</sup>**



### Immobile di catasto fabbricati - n.2

**Dati identificativi:** Comune di **MONTODINE (F681) (CR)**

Foglio **3** Particella **109** Subalterno **502**

**Indirizzo:** VIA GUIDO MIGLIOLI Piano T-1

**Dati di classamento:** Categoria **F/2<sup>b)</sup>**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di **MONTODINE (F681) (CR)** Foglio **3** Particella **109**

#### > Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 1

**1. MAEDIL DI CERVI ELENA E C. S.A.S. (CF 01447210194)** sede in VAILATE (CR) Diritto di: Proprieta' per 1/1

#### > Totale Parziale

##### Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MONTODINE (F681)

Numero immobili: 1



### Immobile di catasto fabbricati - n.3

**Dati identificativi:** Comune di **PALAZZO PIGNANO (G260) (CR)**

Foglio **7** Particella **87** Subalterno **19**

**Indirizzo:** VIA RISORGIMENTO Piano 4

**Dati di classamento:** Categoria **F/5<sup>e)</sup>**, Consistenza **39 m<sup>2</sup>**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di **PALAZZO PIGNANO (G260) (CR)** Foglio **7** Particella **87**

#### > Intestazione attuale dell'immobile n. 3 - totale righe intestati: 1

**1. MAEDIL DI CERVI ELENA E C. S.A.S. (CF 01447210194)** sede in VAILATE (CR) Diritto di: Proprieta' per 1/1



ORIENTAMENTO

Compilata da:  
Rossini Giampietro  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Cremona N. 969

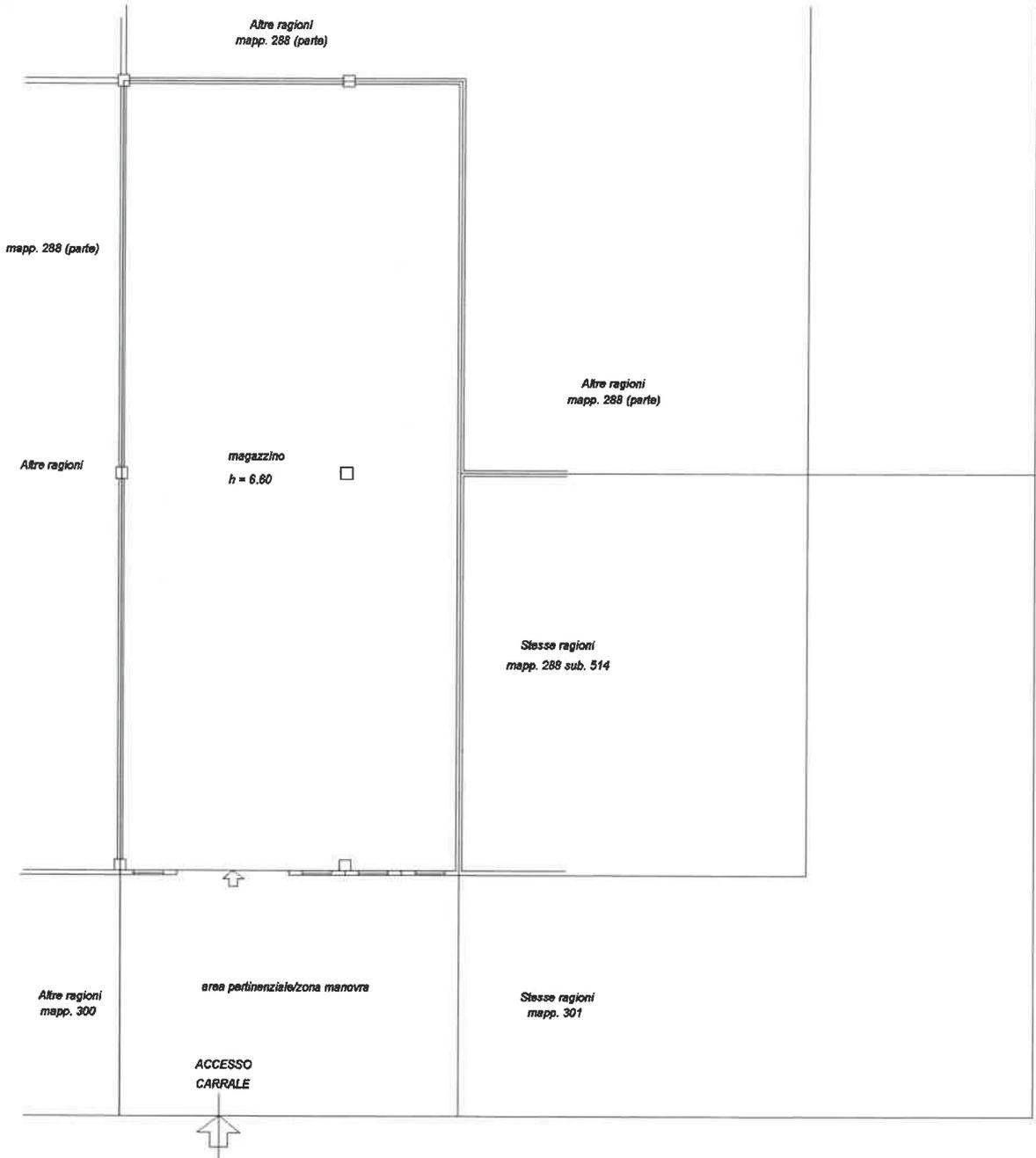
Identificativi Catastali:  
Sezione: 3  
Foglio: 3  
Particella: 288  
Subalterno: 513

Dichiarazione protocollo n. CR0047203 del 08/05/2008  
Pianimetria di u.i.v. in Comune di Montodine  
Via Miglioli Guido civ.

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Cremona

Scala 1: 200  
n. 1

PIANO TERRA



VIA MIGLIOLI

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2022 - Comune di MONTODINE(F681) - < Foglio 3 - Particella 288 - Subalterno 513 > - Uiu graffiti  
VIA GUIDO MIGLIOLI Piano T

Bollo assolto a termini dell'art. 1/BIS (e nota 1/BIS al medesimo) della tariffa parte I allegato A al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642.

Repertorio n.ro 62503

Raccolta n.ro 15650

ASSEGNAZIONI DA COOPERATIVA A SOCI

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaundici in questo giorno ventitre del mese di novembre.

(23 novembre 2011)

In Crema, e nel mio studio in Via G. Matteotti n.ro 56.

Avanti a me Dott. Giovanni Barbaglio, Notaio residente in Crema ed iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cremona e Crema, senza l'assistenza dei testimoni, non richiesti dalle parti né ritenuti necessari da me notaio, sono presenti i signori:

CRESPIATICO MARINO DOMENICO nato a Bagnolo Cremasco (CR) il giorno 31 maggio 1946 e residente a Bagnolo Cremasco (CR), via Dante Alighieri, civ. 59, artigiano, con codice fiscale: CRS MND 46E31 A570N, il quale dichiara di essere vedovo e di avere cittadinanza italiana e di intervenire:

a) in proprio, quale titolare della omonima impresa individuale corrente in Bagnolo Cremasco, via Delle Industrie civ. 18, con Codice Fiscale CRS MND 46E31 A570N corrispondente al numero di iscrizione nel Registro Imprese della Provincia di Cremona con Partita IVA 00144070190,

Registrato a Crema  
il 03/12/2011  
al n.ro 6719 serie IT  
Esatte € 84352,00  
(ottantaquattromilatr  
ecentocinquantadue  
)  
di cui € 62.760,00 per  
T.R.

**E' CONFORME**

Bollo assolto a termini dell'art. 1/BIS (e nota 1/BIS al medesimo) della tariffa parte I allegato A al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642.

Repertorio n.ro 62503

Raccolta n.ro 15650

ASSEGNAZIONI DA COOPERATIVA A SOCI

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaundici in questo giorno ventitre del mese di novembre.

(23 novembre 2011)

In Crema, e nel mio studio in Via G. Matteotti n.ro 56.

Avanti a me Dott. Giovanni Barbaglio, Notaio residente in Crema ed iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cremona e Crema, senza l'assistenza dei testimoni, non richiesti dalle parti né ritenuti necessari da me notaio, sono presenti i signori:

CRESPIATICO MARINO DOMENICO nato a Bagnolo Cremasco (CR) il giorno 31 maggio 1946 e residente a Bagnolo Cremasco (CR), via Dante Alighieri, civ. 59, artigiano, con codice fiscale: CRS MND 46E31 A570N, il quale dichiara di essere vedovo e di avere cittadinanza Italiana e di intervenire:

a) in proprio, quale titolare della omonima impresa individuale corrente in Bagnolo Cremasco, via Delle Industrie civ. 18, con Codice Fiscale CRS MND 46E31 A570N corrispondente al numero di iscrizione nel Registro Imprese della Provincia di Cremona con Partita IVA 00144070190,

23/11/11  
Coop. Serio  
A assegnazione  
- Ufficio Via Lario  
Cremona  
- Immobile Disposizione  
Notaio online.

Registrato a Crema  
il 03/12/2011

al n.ro 6719 serie 1T  
Esatte € 84352,00  
(ottantaquattromilatrecentocinquantadue  
)  
di cui € 62.760,00 per  
T.R.

E' CONFORME

## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

TRA:

**MA-EDIL DI CERVI ELENA E C. SAS** rappresentante legale Sig.ra **CERVI ELENA** nato a Bergamo il 04/01/1971 residente in Treviglio Via Cavallotti n. 6 codice fiscale CRV LNE 71A44 A794E con sede legale in Valate in Via Martiri n. 7 CF E F.I.V.A. 0147210194 denominato parte locatrice

E:

la ditta **VB METALS SRL** con sede a Montodine in Via Miglioli n. 14 P.IVA e C.F. 01650050196 tel 0373 1972135 fax 03731972136 Pec: ~~vbmetals@vbmetals.it~~ legali rappresentanti **VISCOVITI OMAR** nato a Crema il 10/10/1989 C.F. VSC MRO 6GR10 D142E Celli. 392152447 e **BRAGUTI STEFANO** nato a Crema il 14/12/1979, Celli 3921070367 di seguito denominato parte conduttrice

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in MONTODINE (CR), VIA MIGLIOLI, piano T, composto accesso al capannone dalla via Miglioli N.14 tramite un portone con estremi catastali identificati da FG.3 MAP.288 SUB.513 consistenza mq 519 categoria C/2 classe 1 Rendita € 562,89 da adibirsi ad esclusivo uso deposito/magazzino, di cui alla planimetria che viene separatamente sottoscritta dalle parti. Ogni diversa destinazione è vietata pena la risoluzione del contratto. Ai fini dell'indennità prevista dall'art. 34 della legge 27 luglio 1998, n. 392, le parti dichiarano che l'attività cui deve essere adibito l'immobile non comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.
2. La locazione avrà durata di ANNI 6 dal 02.01.2017 al 01.01.2023 e sarà rinnovabile per oltre 6 anni ai sensi dell'art.27 della legge n.392/78 e, alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n.392/78. La parte conduttrice potrà recedere dal presente contratto con preavviso scritto di almeno 6 (sei) mesi, anche senza gravi motivi, tramite lettera raccomandata R/R. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n.392/78.
3. Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro 9.600,00 oltre IVA di legge (novemilaseicento/00) oltre IVA di legge annuali. a decorrere dall'inizio del secondo anno il canone verrà aggiornato annualmente, nella misura massima prevista dalla legge, della variazione ISTAT - famiglie e operai - senza necessità di alcuna comunicazione scritta.
4. Il canone deve essere pagato in n.12 rate anticipate di Euro 800,00- oltre IVA di legge (ottocento/00) anticipate di pari importo da corrispondersi allo scadere al locazione entro il decimo giorno del mese successivo al domicilio della parte locatrice oppure tramite tramite Bonifico Bancario; in caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art.1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora
5. Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.
6. La parte conduttrice dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso.
7. Le eventuali migliorie ed addizioni che la parte conduttrice apportasse all'immobile resteranno a vantaggio della proprietà e della parte locatrice.
8. E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto od in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C. fatto salvo quanto previsto dall'articolo 36 della citata legge n. 392/78.
9. Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle manette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/78 - pro quota - e ogni altro onere inerente l'immobile locato come la tassa per l'asporto rifiuti, quella delle acque fognarie ecc., sono a carico della parte conduttrice.
10. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione previo consenso scritto della parte locatrice-
11. La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire.
12. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esomera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a se' o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.
13. Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.
14. A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice la somma di Euro 1.600,00.- (ottocento/00) pari a 2 mensilità del canone. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.



*Giovanni Barbaglio*  
*Notaio in Crema*  
*Via Matteotti, 56*  
*26013 - Crema - CR*

Repertorio n.ro 55477

Raccolta n.ro 11247

-----ASSEGNAZIONI DA COOPERATIVA EDILIZIA A SOCI-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilasei in questo giorno cinque del mese di aprile.-

----- (5 aprile 2006) -----

In Crema, e nel mio studio in Via G. Matteotti n.ro 56.-----

Avanti a me Dott. Giovanni Barbaglio, Notaio residente in Crema ed iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cremona e Crema, senza l'assistenza dei testimoni, non richiesti dalle parti né ritenuti necessari da me notaio, sono presenti i signori:-----

Crespiatico Marino Domenico nato a Bagnolo Cremasco (CR) il giorno 31 maggio 1946 residente a Bagnolo Cremasco (CR), via Dante Alighieri, civ. 59, il quale interviene in nome e per conto della società:-----

SERIO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Crema (CR), viale De Gasperi, civ. 56/A, con Codice Fiscale: 02030330985, corrispondente al numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Cremona, società costituita nello Stato, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, munito degli occorrenti poteri in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione in data 27 marzo 2006, il cui verbale in copia conforme qui si allega sotto la lettera "A";-----

Provana Agostino nato a Crema (CR) il giorno 3 giugno 1958,

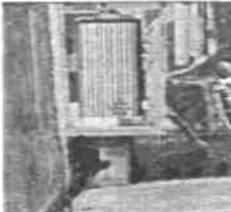
**DATI GENERALI**

**Destinazione d'uso**  
 Residenziale  
 Non residenziale  
 Classificazione D.P.R. 412/93: E.8

**Oggetto dell'attestato**  
 Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari  
 Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro: \_\_\_\_\_

**Dati identificativi**


 Regione : Lombardia  
 Comune : MONTODINE  
 Indirizzo : via Miglioli 14  
 Piano :  
 Interno :  
 Coordinate GIS :

Zona climatica : E  
 Anno di costruzione : 1993-2006  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : 519,90  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : 0,00  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : 3895,79  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : 0,00

Comune catastale	MONTODINE		Sezione		Foglio	3	Particella	288
Subaltemi	da	513	da	513	da	da	da	
Altri subaltemi								

**Servizi energetici presenti**

 Climatizzazione invernale  
  Climatizzazione estiva  
  Ventilazione meccanica  
  Prod. acqua calda sanitaria  
  Illuminazione  
  Trasporto di persone o cose

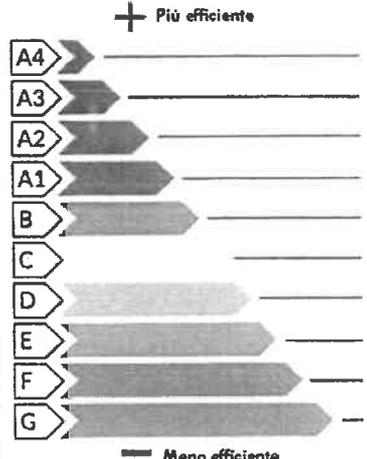
**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

**Prestazione energetica del fabbricato**

INVERNO	ESTATE
 	 

**Prestazione energetica globale**

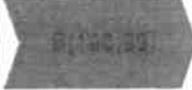


+ Più efficiente

- Meno efficiente

**Riferimenti**

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: 

Se esistenti: 

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

**CLASSE ENERGETICA**

**F**

**EP<sub>gl, nren</sub>**  
573,12 kWh/m<sup>2</sup>anno

Bollo assolto a termini dell'art. 1/BIS (e nota 1/BIS al medesimo) della tariffa parte I allegato A al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642.

Repertorio n.ro 62503

Raccolta n.ro 15650

ASSEGNAZIONI DA COOPERATIVA A SOCI

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaundici in questo giorno ventitre del mese di novembre.

(23 novembre 2011)

In Crema, e nel mio studio in Via G. Matteotti n.ro 56.

Avanti a me Dott. Giovanni Barboglio, Notaio residente in Crema ed iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cremona e Crema, senza l'assistenza dei testimoni, non richiesti dalle parti né ritenuti necessari da me notaio, sono presenti i signori:

CRESPIATICO MARINO DOMENICO nato a Bagnolo Cremasco (CR) il giorno 31 maggio 1946 e residente a Bagnolo Cremasco (CR), via Dante Alighieri, civ. 59, artigiano, con codice fiscale: CRS MND 46E31 A570N, il quale dichiara di essere vedovo e di avere cittadinanza Italiana e di intervenire:

a) in proprio, quale titolare della omonima impresa individuale corrente in Bagnolo Cremasco, via Delle Industrie civ. 18, con Codice Fiscale CRS MND 46E31 A570N corrispondente al numero di iscrizione nel Registro Imprese della Provincia di Cremona con Partita IVA 00144070190,

23/11/11  
Coop. Serio  
Assegnazione  
- Ufficio Via Lario  
Crema  
- Immobile Disposizione  
Notaio online

Registrato a Crema  
il 03/12/2011

al n.ro 6719 serie 1T  
Esatte € 84352,00  
(ottantaquattromilatrecentocinquanta due )  
di cui € 62.760,00 per T.R.

E' CONFORME

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CREMONA

Comune: MONTODINE

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	200	350	L	1	1,5	N
Laboratori	NORMALE	300	450	L	1,3	2	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#).

Mettiamoci la faccia



