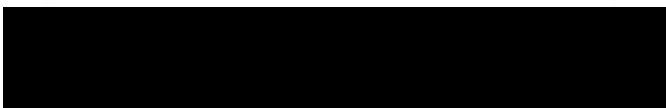


RELAZIONE DI STIMA

COMPLESSO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE INSERITO IN UN CONTESTO DI FABBRICATI
IN AMBITO PRODUTTIVO CON AREA DI PERTINENZA

PROPRIETA': [REDACTED]
RICHIEDENTE: [REDACTED]

CREMONA, 03.08.2023



Il fabbricato, attualmente utilizzato, è in buono stato di uso e di manutenzione ed è a norma sia per quanto riguarda la prevenzione incendi che per l'aspetto igienico-sanitario come meglio visibile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione tecnica ed ai relativi certificati.-

Il complesso immobiliare è stato edificato ed in seguito ha subito variazioni secondo i seguenti provvedimenti amministrativi rilasciati dal Comune di Cicognolo (CR) e più precisamente:

CERTIFICATO DIN AGIBILITA' N. 17/1972 DEL 14.01.1975

LICENZA EDILIZIA N. 6/1975 DEL 29.04.1975

CONCESSIONE EDILIZIA N. 16/1977 del 12.09.1977

CONCESSIONE EDILIZIA N.3/1979 DEL 11.09.1979

CONCESSIONE EDILIZIA N. 4/1981 DEL 17.10.1981

CONCESSIONE EDILIZIA N. 34/1986 DEL 17.06.1987

CONCESSIONE EDILIZIA N. 36/1989 DEL 12.12.1989

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 42/1989 DEL 15.03.1990

CONCESSIONE EDILIZIA N.10/1990 DEL 08.06.1991

CONCESSIONE EDILIZIA N. 13/1992 DEL 23.10.1992

DIA PROT. 1254 DEL 21.04.2005

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 09/2003 DEL 18.07.2005

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 07/2006 DEL 08.08.2006 (variante al PDC n. 09/2003)

Si precisa che l'intero complesso non risulta essere conforme sia alla situazione catastale che a quella urbanistica in quanto si sono riscontrate alcune difformità che sono evidenziate nella tavola grafica allegata alla presente perizia che necessitano di sanatoria edilizia e di relativo accatastamento

Nello specifico si precisa quanto segue;



CORPO 1 difformità punto C (demolizione parziale di corpo di fabbricato e nuova realizzazione) e piccole modifiche interne

CORPO 2 difformità punto D e modifiche interne, ai prospetti, difformità punto B

CORPO 6 difformità punto A

Nella valutazione dei beni non si è tenuto conto di dette difformità che dovranno essere regolarizzate mediante richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria con il pagamento sia della sanzione che degli oneri concessori oltre ai diritti di segreteria vigenti al momento della richiesta presso i competenti uffici comunali; inoltre dovrà essere ricatastrato tutto il complesso immobiliare una volta ottenuta la sanatoria di cui sopra secondo le modalità vigenti

Si allega alla presente specchietto riepilogativo delle somme necessarie alla regolarizzazione degli abusi; si fa presente che dette somme sono riferite alla data odierna e potrebbero essere oggetto in futuro di variazioni

L'unità oggetto di perizia risulta essere attualmente occupata dalla ditta " [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Considerato le caratteristiche tipologiche, l'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, le principali direttrici stradali e l'ampia consistenza dell'intero complesso immobiliare, lo stesso risponde alle richieste di mercato locali con un grado di commerciabilità basso, anche dovuto all'attuale andamento di mercato non certo favorevole sia per quanto riguarda la domanda e l'offerta con particolari difficoltà per immobili con destinazione produttiva.-

2.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano identificati all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale-Territorio di Cremona Comune di Cicognolo nel modo che segue:

[REDACTED]

Fg. 1 mappali 50-51-83-94-95-99-100-101-120-125-192-193 Via Oglio 4 p. T-1 cat. D/1 R.C. € 23.700,00

Fg. 1 mappale 212 HA 0.35.00 qualità SEMIN IRRIG Cl. 2 R.D. € 30,56 R.A. € 35,25

Fg. 1 mappale 213 Via Oglio p.T cat. F/7*

Il tutto come meglio identificato nelle visure e nelle planimetrie catastali allegata alla presente perizia di stima.-

Per quanto riguarda la consistenza delle aree alla presente si allegano le visure catastali dei singoli mappali che fanno parte dell'intero complesso immobiliare.-

Per una migliore individuazione dei fabbricati si fa riferimento alla Tav. 1 allegata alla presente.-

*si precisa ed evidenzia che questa unità è soggetta a diritto di superficie a favore di INFRASTRUTTURE WIRELESS ITALIANE S.p.A. C.F. [REDACTED] come da atto del 29.12.2020 pubblico ufficiale [REDACTED] con sede in Lecco rep. 8911 costituzione di diritti reali a titolo oneroso.-

3.- CONFINI NEL COMPLESSO

L'intero complesso risulta essere così coerenziato

A NORD ragioni di cui ai mappali 128-212

A EST ragioni di cui al mapp. 128

A SUD ragioni di cui ai mappali 52-121-122-123

A OVEST la Strada Comunale

4.- ACCESSO

Per l'immobile oggetto di perizia si accede direttamente dalla Via Oglio con passo pedonale e passi carrai sul cortile di proprietà esclusiva.-

5.-PROVENIENZA-IPOTECHE

Per quanto riguarda la proprietà del bene oggetto di perizia si fa ampio riferimento alla documentazione in possesso della medesima, con particolare riguardo ad eventuali servitù attive e/o passive, ipoteche ed eventuali trascrizioni.-

6.-VALORE DI MERCATO

Il sottoscritto Tecnico, ad evasione dell'incarico ricevuto, con buona conoscenza del mercato immobiliare in considerazione al fatto che sta già operando da tempo nel settore, a seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate, tenuto altresì conto dell'attuale momento del mercato immobiliare e valutati immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, attribuisce un valore commerciale totale della proprietà pari a

€ 2.640.000,00

(diconsi euro duemilioneicentoquarantamila/00)

così risultante:

DESTINAZIONE/SUP.REALE/VALORE/COEFF DI RAGGUAGLIO

Corpo 1

Uffici	mq. 586,96*€/mq. 500,00*0,90=	264.132,00
Portico	mq. 73,66*€/mq. 150,00*0,90=	9.944,10
Laboratorio	mq. 646,36*€/mq. 350,00*0,80=	180.980,80
Totale		455.056,92

Corpo 2

Laboratorio	mq. 2740,91*€/mq. 350,00*0,80=	767.454,80
Deposito materiali metallici	mq. 101,34*€/mq. 200,00*0,80=	16.214,40
Tettoie	mq. 202,31*€/mq. 100,00*0,80=	16.184,80
Locale caldaie	mq. 74,00*€/mq. 250,00*0,80=	14.800,00
Deposito	mq. 972,55*€/mq. 250,00*0,80=	194.510,00
Totale		999.164,00

Corpo 3

Laboratorio	mq. 848,32*€/mq. 350,00*0,80=	237.529,60
Uffici	mq. 85,79*€/mq. 500,00*0,90=	38.605,50
Tettoia	mq. 8,00*€/mq. 100,00*0,90=	720,00
Centrale termica	mq. 40,62*€/mq. 250,00*0,90=	9.139,50
Totale		285.994,60

Corpo 4

Riserva idrica	mq. 307,51*€/mq. 150,00*0,80=	36.901,20
Locale impianti	mq. 17,35*€/mq. 250,00*0,80=	3.470,00
Totale		40.371,20

Corpo 5

Cabina elettrica	mq. 37,22*€/mq. 200,00*0,90=	6.699,60
------------------	------------------------------	-----------------

Corpo 6

Laboratorio	mq. 884,56*€/mq. 350,00*0,90=	278.636,40
-------------	-------------------------------	-------------------

area scoperta mq. 16592,00*€/mq. 35,00*1,00= **580.720,00**

VALORE TOTALE INTERO COMPLESSO € 2.646.642,62

ARROTONDATO AD € 2.640.000,00

Considerato il proseguire delle difficoltà del mercato immobiliare specie per immobili con queste caratteristiche sia tipologiche che di metratura, considerate altresì le recenti chiusure sul territorio limitrofo di attività simili, si ritiene congruo esporre il nuovo valore, già al netto delle spese di sanatoria, pari ad € 1.980.000,00 (unmilione novecentoottantamila/00)

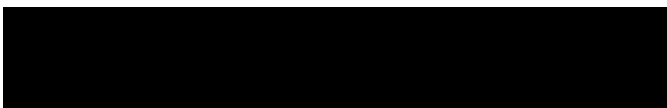
VALORE A BASE D'ASTA € 1.980.000,00

Cremona, li 03.08.2023



ALLEGATI

- documentazione catastale (vedi documenti allegati precedente relazione)
- documentazione fotografica (vedi documenti allegati precedente relazione)
- estratto di mappa (vedi documenti allegati precedente relazione)
- specchietto riepilogativo sanatoria
- tavola grafica n. 1 con evidenziate le difformità riscontrate



FABBRICATO	DIRITTI SEGRETERIA	SANZIONE	SPESE TECNICHE SANATORIA	SPESE TECNICHE CATASTO	TOTALE
CORPO 1	100	1032	1281	384,3	2797,3
CORPO 2	100	1032	1281	384,3	2797,3
CORPO 3	110	12195,888	3843	384,3	16533,188
DIRITTI CATASTALI DOCFA					100
DIRITTI TIPO MAPPALE FRAZIONAMENTO					158
DIRITTI ESTRATTO WEGIS					44
					22429,788

[REDACTED]

Cremona 12.07.2022

Spett.le
[REDACTED]

OGGETTO: Concordato Preventivo 3 ditte [REDACTED]

Con riferimento all'oggetto ed alla mia perizia di stima redatta in data 04.06.2021, a seguito di richiesta da parte del Commissario [REDACTED] con la presente sono a comunicare che,

-visto quanto già sottolineato in perizia circa lo stato dell'immobile ed il suo basso grado di commerciabilità

-considerato il perdurare del difficile momento del mercato di immobili con caratteristiche e destinazioni simili aggravato oltretutto dai negativi eventi mondiali

-considerate le difformità riscontrate

il valore stimato pari ad € 2.640.000,00 (duemilioneisicentotamila/00) allo stato odierno, visto quanto in premessa, debba essere decurtato del 15% pertanto lo si rettifica in € 2.200.000 (duemilioniduecentoimila/00)

resto a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti in merito

[REDACTED]

RELAZIONE

DI STIMA

COMPLESSO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE INSERITO IN UN CONTESTO DI FABBRICATI
IN AMBITO PRODUTTIVO CON AREA DI PERTINENZA

PROPRIETA': [REDACTED]
RICHIEDENTE: [REDACTED]

CREMONA, 04.06.2021

IL TECNICO INCARICATO

carlocoriselligeometra

Mail [REDACTED]
[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

redatta dallo scrivente Geom. Carlo Coriselli titolare dello [REDACTED] con [REDACTED] [REDACTED] su spett.le incarico della [REDACTED] con sede in Cicognolo (CR) Via Oglio 4 relativa al complesso immobiliare e relative pertinenze posto in Cicognolo (CR) Via Oglio 4 onde poterne determinare il valore attuale a fronte di sopralluogo in data 03.06.2021.-

1. - NOTE GENERALI-DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Trattasi di complesso produttivo composto da vari fabbricati ed accessori con area di pertinenza parzialmente pavimentata per il transito dei veicoli con zone destinate ai parcheggi degli stessi e parzialmente piantumata a verde.-

I corpi di fabbrica sono così individuati con le seguenti destinazioni

CORPO 1 edificio su due piani fuori terra composto da ingresso, esposizione, uffici direzionali e servizio igienico al piano terreno, ripostiglio al piano primo

CORPO 2 laboratorio composto da open space per la lavorazione dei materiali, zona per il deposito dei materiali, tettoie, zona di deposito materiali metallici e locale tecnico (caldaia)

CORPO 3 laboratorio adibito alla verniciatura del materiale composto da ufficio, spogliatoio/servizio igienico, grande open space, centrale termica, locale compressori e deposito delle vernici

CORPO 4 locale impianti antincendio e vasca idrica interrata di riserva

CORPO 5 cabina elettrica

CORPO 6 laboratorio

L'intera proprietà è completamente recintata ed è dotata di n. 2 ingressi carrai

[REDACTED]
Mail [REDACTED]
[REDACTED]

Il fabbricato, attualmente utilizzato, è in buono stato di uso e di manutenzione ed è a norma sia per quanto riguarda la prevenzione incendi che per l'aspetto igienico-sanitario come meglio visibile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione tecnica ed ai relativi certificati.-

Il complesso immobiliare è stato edificato ed in seguito ha subito variazioni secondo i seguenti provvedimenti amministrativi rilasciati dal Comune di Cicognolo (CR) e più precisamente:

CERTIFICATO DIN AGIBILITA' N. 17/1972 DEL 14.01.1975

LICENZA EDILIZIA N. 6/1975 DEL 29.04.1975

CONCESSIONE EDILIZIA N. 16/1977 del 12.09.1977

CONCESSIONE EDILIZIA N.3/1979 DEL 11.09.1979

CONCESSIONE EDILIZIA N. 4/1981 DEL 17.10.1981

CONCESSIONE EDILIZIA N. 34/1986 DEL 17.06.1987

CONCESSIONE EDILIZIA N. 36/1989 DEL 12.12.1989

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 42/1989 DEL 15.03.1990

CONCESSIONE EDILIZIA N.10/1990 DEL 08.06.1991

CONCESSIONE EDILIZIA N. 13/1992 DEL 23.10.1992

DIA PROT. 1254 DEL 21.04.2005

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 09/2003 DEL 18.07.2005

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 07/2006 DEL 08.08.2006 (variante al PDC n. 09/2003)

Si precisa che l'intero complesso non risulta essere conforme sia alla situazione catastale che a quella urbanistica in quanto si sono riscontrate alcune difformità che sono evidenziate nella tavola grafica allegata alla presente che necessitano di sanatoria edilizia e di relativo accatastamento

Nello specifico si precisa quanto segue;


Mail 

CORPO 1 difformità punto C (demolizione parziale din corpo dio fabbricato e nuova realizzazione) e piccole modifiche interne

CORPO 2 difformità punto D e modifiche interne, ai prospetti, difformità punto B

CORPO 6 difformità punto A

Nella valutazione dei beni non si è tenuto conto di dette difformità che dovranno essere regolarizzate mediante richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria con il pagamento sia della sanzione che degli oneri concessori oltre ai diritti di segreteria vigenti al momento della richiesta presso i competenti uffici comunali; inoltre dovrà essere riaccatastato tutto il complesso immobiliare una volta ottenuta la sanatoria di cui sopra secondo le modalità vigenti

L'unità oggetto di perizia risulta essere attualmente occupata dalla ditta " [REDACTED] [REDACTED] con sede in Cicognolo (CR) Via Oglio 4 cod.fisc. e p.iva [REDACTED]

Considerato le caratteristiche tipologiche, l'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, le principali direttrici stradali e l'ampia consistenza dell'intero complesso immobiliare, lo stesso risponde alle richieste di mercato locali con un grado di commerciabilità basso, anche dovuto all'attuale andamento di mercato non certo favorevole sia per quanto riguarda la domanda e l'offerta con particolari difficoltà per immobili con destinazione produttiva.-

2.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano identificati all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale-Territorio di Cremona Comune di Cicognolo nel modo che segue:

Fg. 1 mappali 50-51-83-94-95-99-100-101-120-125-192-193 Via Oglio 4 p. T-1 cat. D/1 R.C. € 23.700,00

Il tutto come meglio identificato nelle visure e nelle planimetrie catastali allegata alla presente perizia di stima.-

Mail [REDACTED]
[REDACTED]

Per quanto riguarda la consistenza delle aree alla presente si allegano le visure catastali dei singoli mappali che fanno parte dell'intero complesso immobiliare.-

Per una migliore individuazione dei fabbricati si fa riferimento alla Tav. 1 allegata alla presente.-

3.- CONFINI NEL COMPLESSO

L'intero complesso risulta essere così coerenziato

A NORD ragioni di cui ai mappali 128-212

A EST ragioni di cui al mapp. 128

A SUD ragioni di cui ai mappali 52-121-122-123

A OVEST la Strada Comunale

4.- ACCESSO

Per l'immobile oggetto di perizia si accede direttamente dalla Via Oglio con passo pedonale e passi carrai sul cortile di proprietà esclusiva.-

5.-PROVENIENZA-IPOTECHE

Per quanto riguarda la proprietà del bene oggetto di perizia si fa ampio riferimento alla documentazione in possesso della medesima, con particolare riguardo ad eventuali servitù attive e/o passive, ipoteche ed eventuali trascrizioni.-

6.-VALORE DI MERCATO

Il sottoscritto Tecnico, ad evasione dell'incarico ricevuto, con buona conoscenza del mercato immobiliare in considerazione al fatto che sta già operando da tempo nel settore, a seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate, tenuto altresì conto dell'attuale momento del mercato immobiliare e valutati immobili con caratteristiche

Mail

simili a quello oggetto di stima, attribuisce un valore commerciale totale della proprietà pari a

€ 2.640.000,00

(diconsi euro duemilioneiseicentoquarantamila/00)

così risultante:

DESTINAZIONE/SUP.REALE/VALORE/COEFF DI RAGGUAGLIO

Corpo 1

Uffici	mq. 586,96*€/mq.	500,00*0,90=	264.132,00
Portico	mq. 73,66*€/mq.	150,00*0,90=	9.944,10
Laboratorio	mq. 646,36*€/mq.	350,00*0,80=	180.980,80
Totale			455.056,92

Corpo 2

Laboratorio	mq. 2740,91*€/mq.	350,00*0,80=	767.454,80
Deposito materiali metallici	mq. 101,34*€/mq.	200,00*0,80=	16.214,40
Tettoie	mq. 202,31*€/mq.	100,00*0,80=	16.184,80
Locale caldaie	mq. 74,00*€/mq.	250,00*0,80=	14.800,00
Deposito	mq. 972,55*€/mq.	250,00*0,80=	194.510,00
Totale			999.164,00

Corpo 3

Laboratorio	mq. 848,32*€/mq.	350,00*0,80=	237.529,60
Uffici	mq. 85,79*€/mq.	500,00*0,90=	38.605,50
Tettoia	mq. 8,00*€/mq.	100,00*0,90=	720,00

Mail

Centrale termica	mq.	$40,62 \text{ €/mq.} \cdot 250,00 \cdot 0,90 =$	9.139,50
Totale			285.994,60

Corpo 4

Riserva idrica	mq.	$307,51 \text{ €/mq.} \cdot 150,00 \cdot 0,80 =$	36.901,20
Locale impianti	mq.	$17,35 \text{ €/mq.} \cdot 250,00 \cdot 0,80 =$	3.470,00
Totale			40.371,20

Corpo 5

Cabina elettrica	mq.	$37,22 \text{ €/mq.} \cdot 200,00 \cdot 0,90 =$	6.699,60
------------------	-----	---	-----------------

Corpo 6

Laboratorio	mq.	$884,56 \text{ €/mq.} \cdot 350,00 \cdot 0,90 =$	278.636,40
-------------	-----	--	-------------------

area scoperta	mq.	$16592,00 \text{ €/mq.} \cdot 35,00 \cdot 1,00 =$	580.720,00
---------------	-----	---	-------------------

VALORE TOTALE INTERO COMPLESSO € 2.646.642,62

ARROTONDATO AD € 2.640.000,00

Cremona, li 04.06.2021

Il Tecnico

carlocoriselligeometra

Mail

ALLEGATI

- documentazione catastale (visure terreni e fabbricati, schede planimetriche)
- documentazione fotografica
- estratto di mappa
- tavola grafica n. 1 con evidenziate le difformità riscontrate