

[REDACTED]
dott. ing. Nicola Caporali
[REDACTED]

PROCEDURA DI CONCORDATO N. 2/2019

STIMA DEI BENI IMMOBILI

1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Nicola Marcello Caporali, con Studio in

[REDACTED], cod.

fisc. [REDACTED] iscritto [REDACTED]

[REDACTED] e all [REDACTED]

[REDACTED] veniva incaricato dal Sig. G.I. Del Tribunale di Cremona,

Dott. [REDACTED] con decreto in data 22.12.2019 in

qualità di stimatore dei beni mobili ed immobili della Soc. in

epigrafe.-

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sopralluogo presso la sede della ditta, a Pizzighettone, veniva

effettuato in data 03 gennaio 2020, sulla scorta della perizia

dell'ing [REDACTED] che contiene tanto l'elenco dei cespiti,

quanto copia della documentazione reperita presso i pubblici

uffici.-

A tal proposito, in virtù di fatto che la perizia dell'ing [REDACTED] è

stata asseverata il 10 settembre 2019, risulta inutile e superfluo

effettuare un nuovo accesso agli atti, per altro non

compatibile con i tempi richiesti.-

3. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Gli immobili si trovano a Pizzighettone (CR), nella frazione Roggione, sulla Via Cremona, strada d'accesso all'abitato principale, dove sono presenti edifici civili e produttivi da ambo le parti della strada.-

La zona è urbanizzata e ben servita da una strada ampia e comoda.-

Sono presenti i servizi primari quali acquedotto, fognatura, gas metano, elettricità e telefono.-

La rete viaria stradale (S.P. Ex SS 234) e ferroviaria (la stazione si trova nella vicina Pizzighettone) collega direttamente a Cremona (23 km) a Lodi (31 Km) e Milano (67 Km).-

Il complesso immobiliare è completamente recintato e comprende alcuni edifici destinati alla produzione ed altri adibiti ad ufficio, esposizione e vendita.-

Si identificano: un edificio principale destinato a produzione e deposito, una palazzina destinata ad uffici ed esposizione, un edificio per la preparazione dei materiali, una tettoia per il ricovero degli imballati, oltre ad altre costruzioni minori destinate ad attività varie.-

L'area scoperta, di grosse dimensioni, viene utilizzata per stoccaggio materiali per la produzione o di scarto.-

Si rilevano cumuli importanti di materie prime e inerti di scarto.-

4. DATI CATASTALI

Come riferito, gli estremi catastali sono rilevati dagli allegati alla perizia a firma ing. [REDACTED].-

Gli immobili sono distinti al catasto fabbricati del Comune di Pizzighettone al:

- Foglio 23, part.390/2, classe 2, vani 6,5, rendita € 302,13
- Foglio 23, part. 252/501, 253/501, 254/501, 255/501, 2536/501, 256/501, 253/501, 257/501, 389/501, 390/501, cat. D/7, rendita 43.796,00,

intestato ad [REDACTED], con sede in Pizzighettone.-

Il corpo principale comprende sei schede di seguito elencate:

- scheda 1 – tettoia (mapp. 389)
- scheda 2 – capannone (mapp. 254 oltre al mapp. 252)
- scheda 3 – edificio mapp. 253
- scheda 4 – uffici (mapp. 290)
- scheda 5 – cabina elettrica (sul mapp. 256)
- scheda 6 – magazzino e soppalco (mapp. 255 – zona est).-

La superficie catastale complessiva delle particelle risulta:

$34+913+2011+42395+3920+2829+1390+1338=54.830$ mq

5. DESCRIZIONE

L'unità produttiva principale è costituita da un capannone industriale, somma di più costruzioni realizzate in epoche

differenti, adibito a lavorazione e magazzino.-

Sono annessi una palazzina uffici, servizi generali, parcheggi e area ingresso.-

L'area è completamente recintato.-

Il complesso è sito sul lato nord della Via Cremona (lato destro viaggiando verso Pizzighettone).- L'ingresso è difeso da un ampio cancello carraio.-

I piazzali, con destinazioni differenti, sono asfaltati e illuminati solo in parte.-

I capannoni, tutti connessi tra loro, risultano edificati ed ampliati in epoche differenti.-

Il corpo originario è a due navate con luce di circa 20,0 metri e costituita da dieci campate.-

La lunghezza complessiva è di 70,0 metri, l'altezza sotto le capriate di 7,0 metri.-

Ad ovest, separato dal capannone principale da alcuni locali alti circa 4,0 metri, si trova la struttura che costituisce il primo ampliamento, con luce netta di 19,60 metri.-

In adiacenza, a nord del nucleo primario, si trova un terzo capannone, con navate di larghezza analoga, che comprende un primo tratto con interasse netto tra i pilastri pari a 6,60 metri, e un secondo tratto con interasse netto pari a 9,60 metri.-

Le strutture sono in calcestruzzo armato, con solai di copertura in latero cemento armato.-

La porzione a nord, di più recente realizzazione, ha una copertura in tegole prefabbricate in calcestruzzo armato.

Le pareti di tamponamento sono in blocchi di calcestruzzo intonacate, nella parte più datata, mentre sono realizzate in pannelli di calcestruzzo prefabbricato in quella più recente.-

I serramenti sono in metallo con finestre in policarbonato e plexiglass.-

Il pavimento della porzione più vecchia è realizzato in battuto di calcestruzzo, mentre la parte più recente è rivestita di piastrelle di calcestruzzo.-

Il lato est del capannone principale (quello originario) presenta sei forni in blocchi di calcestruzzo, alti quattro metri che escono dal muro di tamponamento.-

Nel lato sud sono stati realizzati alcuni locali accessori tra i quali un ufficio e la centrale termica.-

Sul lato ovest del capannone, in adiacenza, a confine con il mappale 41, si trova una tettoia metallica, alta circa 2,75 metri, che funge da protezione per alcuni macchinari.-

Sul lato est del capannone si trova una palazzina a pianta irregolare, in parte ad un piano fuori terra, in parte a due, che serve da sala esposizione, ufficio custode e ufficio amministrativo.-

Nella porzione più recente, a nord, si trovano la sala mensa e gli spogliatoi.-

A nord, vicino al lato est del capannone, si trova una

costruzione a struttura metallica che ospita lavorazione materiali, il box graniglie e l'officina.-

La struttura presenta anche una tettoia.-

Nella parte rivolta verso la via Cremona, davanti al capannone principale, si trova una tettoia a struttura metallica con profilati tipo HE, di dieci campate, con capriate tubolari di diverse sezioni.- La copertura è in fibrocemento.-

Ad est della palazzina che ospita gli uffici, c'è una costruzione più recente, in struttura metallica, parzialmente soppalcata, destinata a magazzino.-

Detta struttura è priva di finestre ed è realizzata con pannelli coibentati.-

All'interno della recinzione sul lato ovest, è presente una delle due cabine elettriche, mentre l'altra si trova all'esterno della recinzione, sulla via Cremona.-

6. CONSISTENZA

Di seguito viene riassunta la consistenza complessiva.-

• scheda 1 (A – tettoia)	mq 1.244,00
• scheda 2 (capannoni e accessori)	
cabina elettrica interna 7,50x4,0	30,00
vecchio ripostiglio (C) 7,0x8,0	56,00
capannoni (E)	
vecchi 70,0x68,0	4.760,00
forni lato est 42,0x8,5	357,00

locali accessori lato sud 53,0x5,0+10,0x5,0	315,00
ampliamento capannone nord 80,0x40,0	3.200,00
tettoia confine ovest 46,0x6,5	299,00
TOTALE	9.017,00
• Scheda 3 (F – impianto di betonaggio)	
25,0x21,5+5,4x1,9+25,0x3,0	622,76
• Scheda 4 (uffici e servizi)	
<u>piano terra</u>	
ingresso 5,1x4,5	22,95
esposizione e uffici 10,6x13,5+18,05x12,6	370,53
abitazione 10,6x9,2	97,52
vano scala 9,3x3,0	27,90
spogliatoi 20,3x12,85	260,85
TOTALE	779,75
<u>piano primo</u>	
12,85x20,3	260,85
• Scheda 5 (cabina elettrica esterna)	26,00
• Scheda 6 (magazzino est)	
piano terra 10,43x10,32	107,64
piano primo 10,43x5,7+6,4x3,0+2,0x2,0	82,65
TOTALE	190,29

7. SITUAZIONE URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Le pratiche edilizie che riguardano il complesso in esame sono desunte dalla citata perizia dell'ing. [REDACTED] e sono di seguito

elencate:

- LICENZA DI COSTRUZIONE n. 575 del 08 maggio 1963 (due capannoni industriali)

Certificato abitabilità cumulativo n. 1068 prot.7356 del 21/07/1979 che cita anche le Licenze di Costruzione n. 380 del 05/10/1960, n. 626 del 15/01/1964 e n. 710 del 17/05/1965, i cui elaborati non sono allegati.-

- LICENZA n. 1742 del 01/06/1976 (uffici, esposizione, abitazione custode), e successiva variante a sanatoria prot. 1664 del 03/03/1979.-

Certificato di Abitabilità n. 1038 (RCN 1063) del 09/04/1979. (Collaudo statico in data 18/05/1977 a firma ing. Andrea Della Torre)

- C.E. 764/2655 del 04/08/1983 (formazione forni per stagionatura)

Certificato di agibilità 2455, prot. 5435 del 25/05/2000.

- C.E.3280 del 23/02/1987 (cabina Enel)

Autorizzazione agibilità n. 2102 del 24/06/1996.-

- C.E. 3431/88 del 4/2/1988 (ampliamento per formazione locali deposito) - Aut. 362/88 del 08/06/1988 (variante) e n. 601/89 prot. 8705 del 11/10/1989.

* Certificato agibilità 2326 del 10/11/1997.

- Concessione Edilizia in sanatoria (condono) n° 3, prot. 2204 del 18/06/1997(tettoia metallica)

* Autorizzazione Abitabilità n 2252 prot. 7967 del

14/07/1997.

- Concessione Edilizia 4426 del 24/9/1997 (deposito mole) e successiva variante 4463 del 31/12/1997 (modifiche dimensionali)
* Certificato di agibilità n. 2517 prof. 1090 del 28/01/2002 (con collaudo statico del 4/5/1998 ing. [redacted])
- Concessione Edilizia 4475 del 19/03/1998 (pilastri in c.a. per sili)
* Certificato agibilità n. 2520 prof. 1343 del 08/02/2002 (con collaudo statico del 4/5/1998 ing. [redacted])
- PdC n. 47 del 06/11/2004 prof. 11350 (nuovo capannone metallico) e PdC 207/06 del 05/04/2006 (variante in corso d'opera al PdC 47/2004 - formazione piano ammezzato).

L'ing. [redacted] inoltre, riferisce che presso la sede della società [redacted] erano presenti altre pratiche e precisamente:

- C.E. 3958, prof. 1939 del 13/3/1992 (costruzione capannone industriale ad uso deposito materiali)
- Autorizzazione edilizia in sanatoria n 1791, del 04/11/2002 (realizzazione vasca interrata)
- Denuncia Inizio Attività del 29/6/2004 (nuova costruzione locale tecnologico ad uso deposito bombole).

Dall'esame degli elaborati grafici allegati a tali pratiche edilizie, si è riscontrato che risultano mancanti:

- la pratica riguardante l'ampliamento della palazzina

uffici,

- la pratica relativa all'ultimo ampliamento del capannone, verso nord.

L'inc. [redacted] riferisce che, "nonostante non siano state reperite alcune pratiche edilizie (anche se alcune, come detto in precedenza, citate nei certificati di agibilità), stante gli indici edificatori previsti dal vigente PGT ($U_1 = 60\%$, $R_c = 3/4$, $S_{pm} = 30\%$), ed in considerazione degli attuali indici edificatori, risulta evidente l'ammissibilità del rilascio di eventuali Permessi di Costruire in Sanatoria (e della conseguente redazione delle schede catastali) al fine di ottenere la perfetta conformità edilizia e catastale, indispensabili ai fini della commerciabilità dei beni di cui trattasi."

La considerazione, seppur ontologicamente corretta, pare del tutto irrilevante in virtù della valorizzazione di cui ai paragrafi successivi.- Infatti l'interesse allo svolgimento di una pratica in sanatoria, correttamente identificato come possibile, è percentualmente ininfluenza ai fini della determinazione del valore da attribuire agli immobili de quo che, nel caso di specie, si avvicina al costo del terreno edificabile e alla conservazione della cubatura edificata.-

In ogni caso la quantificazione precisa dei costi di sanatoria, è dipendente dalle reali intenzioni di un eventuale compratore, di cui non è dato conoscere le intenzioni.-

Dalle visure catastali risulta che l'area complessiva di sedime e

di pertinenza dei capannoni è di mq 54.830:

- part. 252 =	34 mq
- part. 253 =	913 mq
- part. 254 =	2.011 mq
- part. 255 =	42.395 mq
- part. 256 =	3.920 mq
- part. 257 =	2.829 mq
- part. 389 =	1.390 mq
- part. 390 =	1.338 mq
- TOTALE =	54.830 mq

L'attuale indice di utilizzazione U_i risulta:

$$12.687,55 : 54.830,00 = 0,2313 = 23,13 \% < 60 \%$$

La superficie coperta è di mq 12.342,27 e quindi il rapporto di copertura risulta:

$$12.342,37 : 54.830,00 = 0,225 = 22,5 \%$$

dunque inferiore a $R_c = \frac{3}{4} = 0,75$, indice previsto dal Piano delle regole del vigente strumento urbanistico.-

8. STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Per quanto riguarda le parti più recenti delle strutture (capannoni) lo stato di manutenzione e conservazione è discreto, mentre tanto non si può dire per le parti più vecchie che mostrano condizioni ben diverse.-

Le strutture portanti verticali mostrano traccia di alcune anomalie (dissesti).-

Il pavimento industriale presenta fessurazioni ed avvallamenti del massetto in calcestruzzo, mentre alcune parti dei muri di tamponamento necessitano di interventi di manutenzione straordinaria (intonaco).-

Secondo quanto in atti, l'amianto sarebbe presente solo nella tettoia posta nella zona antistante i capannoni, che ha una superficie di circa mq 1244.-

Nel piazzale retrostante sono inoltre presenti accumuli di materiali di scarto, che dovranno essere asportati e smaltiti in apposite discariche autorizzate.-

Gli uffici sono in buono stato di conservazione.-

9. STRUMENTO URBANISTICO

Nella variante generale del PGT vigente (variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 29/12/2014), l'immobile è compreso (vedi tav. A9 bis- previsioni di piano) Ambito per attività Produttiva (art. 7.28 delle Norme) - che qui si riporta.

"Negli ambiti del tessuto urbano consolidato il Piano di Governo del Territorio si attua mediante Permesso di Costruire; l'attività produttiva e terziaria è subordinata a verifica di idoneità delle opere di urbanizzazione primarie esistenti o di progetto.

In caso negativo l'atto abilitativo è rilasciato solo a patto che il richiedente, tramite convenzione, si assuma l'onere del loro

completamento e ripristino.

Devono inoltre essere rispettati i seguenti indici:

- (U_i): max 60% sup. Territoriale;

- distanza confini e strade 5 m; edifici non finestrati anche in aderenza;

Distanze inferiori sono ammesse negli interventi di ristrutturazione edilizia purché ricavate all'interno della sagoma degli edifici esistenti se uguali o superiori a quelle preesistenti.

È ammessa l'edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:

- nuove costruzioni realizzabili nel rispetto della disciplina del Codice Civile, in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica, per uno sviluppo non superiore all'altezza di questi ultimi, sempre che venga assicurato un corretto inserimento edilizio ed ambientale;
- quando tra i proprietari esista accordo, debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale prevedente l'edificazione a confine e comunque nel rispetto delle distanze tra gli edifici;
- quando venga presentato progetto unitario e comunque nel rispetto delle distanze tra gli edifici;
- nuove edifici accessori con altezza massima (H_m) 2,40 m fuori terra calcolati all'intradosso della copertura rispetto alla quota più depressa tra i lotti confinanti.

È ammesso inoltre il completamento (ampliamento o

sopralzo), previa verifica di compatibilità, di edifici aventi distanze dai confini inferiori a quelle minime previste, purché nel rispetto delle distanze esistenti, a condizione che esista accordo tra i proprietari confinanti, debitamente registrato e trascritto da trasmettere all'Amministrazione Comunale, e comunque nel rispetto delle distanze tra edifici.

- altezza (H) = m 8, salvo documentate esigenze di produzione che non comportino effetti inquinanti di alcun tipo, si raccomanda in materia di altezza massima delle costruzioni di evitare la realizzazione di impianti soggetti ad autorizzazione delle emissioni, così come disciplinate dalla vigente programmazione regionale per il risanamento della qualità dell'aria (attualmente costituita dalla D.G.R.L. 19.10.2011, n. 6501 e s.m.).

- superficie permeabile minima = (Spm) = 30%

- rapporto di copertura = (Rc) 3/4 sup. fondiaria.

Parcheggi pertinenziali

Per tutti gli interventi di nuova costruzione o per interventi di ristrutturazione edilizia realizzati mediante demolizione e ricostruzione deve essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pertinenziali pari a 1 mq di parcheggio ogni 3,33 mq di Superficie Lorda di Pavimento (Slp). Detta dotazione di parcheggi deve essere assicurata anche nei casi e nei modi previsti dall'art. 64 della L.R. 12/2005 in caso di recupero di sottotetti.

In caso di interventi di ampliamento il rapporto minimo di cui al punto precedente deve essere soddisfatto solo con riferimento alla Superficie Lorda di Pavimento aggiunta a quella esistente sempre che sia di estensione tale da far configurare la necessità di almeno un posto macchina pari a 15,00 mq.

Per la realizzazione di parcheggi pertinenziali in edifici esistenti si applica quanto previsto dall'art. 9 della L. 122/1989 e dall'art. 66 e seguenti della L.R. 12/2005.

Le modalità d'intervento edilizio sono tutte quelle previste dal Piano delle Regole e le destinazioni d'uso sono:

funzione primaria: categorie funzionali a), b), e), g);

funzione terziaria, categorie funzionali a), b), c), d); per le medie strutture di vendita 600 mq di SV di alimentari al massimo, 1.000 mq di SV negli altri casi;

funzione secondaria: categorie funzionali c), d), f);

funzione terziaria: categorie funzionali e), f);

funzione residenziale: categoria funzionale a);

funzione servizi pubblici: categorie funzionali b), d), i), m).

Nell'eventualità che necessiti l'edificazione di abitazioni per il titolare o il custode, in ogni unità produttiva o assimilabile, e non dovranno avere una Slp superiore a mq 120 ed una superficie coperta massima per ogni abitazione, comprese eventuali rimesse o accessori esterni alla stessa, di mq 150 ed un'altezza massima di ml 7,00.

Non dovranno inoltre essere classificate di lusso ai sensi del D.M./1969.

Per l'edificazione delle abitazioni sopra indicate dovranno essere considerate le potenziali problematiche ambientali connesse alla compresenza delle destinazioni d'uso residenziali e produttive legate all'inquinamento acustico, atmosferico e olfattivo. In particolare si ritiene che per la realizzazione di tali residenze dovrebbe essere predisposta una valutazione

previsionale di clima acustico, da prodursi in conformità ai criteri definiti dalla d.g.r. 7/8313/2002 "Modalità e criteri di redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione previsionale del clima acustico" sulla quale il Comune dovrà acquisire il parere di ARPA, ai sensi della normativa vigente in materia di inquinamento acustico".

In queste aree, (fatte salve le condizioni dell'art. 10.6), possono trasferirsi negozi di vicinato e medie strutture di vendita attraverso accorpamento e concentrazione di realtà esistenti che facciano richiesta di trasferimento entro un limite temporale che coincida con la validità del P.G.T.

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato è fatto obbligo sottoporre a Piano Attuativo nuovi interventi produttivi commerciali o terziari che prevedono insediamenti con oltre 1.500 mq di S.I.p..

10. RIFERIMENTI AI VALORI DI MERCATO DELLE AREE

Per la determinazione del valore di mercato, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area e della particolare situazione di mercato.-

In zona esistono altri insediamenti produttivi, che non hanno comunque le stesse caratteristiche dimensionali di quello in esame.-

Tuttavia è possibile analizzare il tessuto produttivo ed effettuare confronti, pur in una realtà genericamente depressa, ma comunque in sintonia con il territorio.-

La posizione dell'insediamento è privilegiata rispetto alle altre aree del territorio comunale aventi la stessa destinazione urbanistica, trovandosi in prossimità di nuclei abitati e vicinissima alle più importanti vie di comunicazione.-

Nel comune di Pizzighettone sono tutt'ora disponibili aree con la medesima vocazione, e questo non può che influire sui valori medi, per i quali si registra un calo costante.-

VALORE IMU

Il Comune di Pizzighettone, per l'anno 2019, ha rideterminato il valore medio di stima delle aree fabbricabili, ai fini della liquidazione e dell'accertamento dell'imposta municipale propria (IMU).-

Il valore delle aree fabbricabili ai fini IMU, determinate dal Responsabile del Settore assetto del Territorio del Comune di Pizzighettone, Arch. [redacted] (di cui viene allegata copia nella relazione [redacted], in Roggione, zona h - ambito per

attività produttiva, è di € 52,00/mq.-

QUOTAZIONI OMI

I valori medi delle quotazioni O.M.I. pubblicate dall'Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2018), per il comune di Pizzighettone, in zona B/1 - intero territorio comunale, destinazione produttiva, tipologia Capannoni industriali, sono:

Valore mercato: min. 330,00 €/mq

max 470,00 €/mq

Il valore di locazione: min 1,4 €/mq * mese - max 2,0 €/mq *

mese, che corrisponde a rendimenti medi dell'ordine del 5%,

dunque in linea con i rendimenti medi lordi delle proprietà immobiliari.-

11. CRITERI DI STIMA

La stima viene effettuata utilizzando due distinti criteri, al fine di ottenere un confronto numerico probante:

- stima a costo di riproduzione deprezzato
- capitalizzazione del reddito netto

Il primo è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

La stima del costo di ricostruzione deprezzato è richiesta nella stima di edifici, impianti, equipaggiamenti, attrezzature e macchine destinate a finalità strumentali, per i quali si può fare

astrazione dai rapporti di complementarietà con il terreno.-

Sostanzialmente si determina il valore a nuovo e si riduce detto valore tenendo conto di un coefficiente di vetustà.-

Il secondo, si basa sul reddito annuo netto, che si ottiene detraendo dal reddito lordo la quota relativa alle spese di manutenzione straordinaria, tributi vari e assicurazioni.-

Stima a costo di costruzione deprezzato.-

Si tratta prevalentemente di capannoni non recenti, con caratteristiche prettamente industriali.-

Il valore del complesso è determinato dalla somma del costo dell'area complessiva (con riferimento agli attuali valori di mercato), del costo delle costruzioni (al lordo dell'utile dell'impresa) e dei costi accessori, (oneri finanziari, oneri tributari, progettazione, direzione dei lavori, collaudi, certificazioni, permessi ...), dell'utile d'impresa, dedotto la percentuale per vetustà e obsolescenza.-

Costo di costruzione di capannoni industriali

Gli importi sotto indicati, rappresentano il costo di costruzione comprensivi di spese generali e utili dell'impresa.

Sono esclusi solamente i seguenti costi di: terreno, oneri professionali, oneri di urbanizzazione e oneri di allacciamento.-

A titolo di esempio riportiamo qui di seguito i costi di costruzione di alcuni capannoni prefabbricati in c.a., in funzione della loro superficie, tratti dalla pubblicazione "Prezzi tipologie edilizie", a cura del Collegio degli ingegneri e

architetti di Milano, [REDACTED]

Di seguito le caratteristiche principali che vengono considerate:

- Lo scavo di sbancamento è eseguito meccanicamente per uno spessore medio di 40 cm.

- Lo scavo in sezione ristretta è eseguito meccanicamente per uno spessore di 1,50 m per plinti di fondazione e travi perimetrali porta pannello.

Il riempimento con mistone è eseguito meccanicamente, per uno spessore di 50 cm, su tutta la superficie coperta ed è completo della stesura e rullatura.

Il sottofondo per plinti prefabbricati è realizzato mediante la stesura in opera di calcestruzzo, per uno spessore medio di 40 cm gettato senza l'ausilio dei casseri.

- La trave porta pannello è realizzata mediante il getto in opera di calcestruzzo armato con una sezione media di 60 X 40.

- Il pavimento industriale in calcestruzzo ha uno spessore di 15 cm, con interposta rete elettrosaldata 20 X 20 cm, diametro 4 mm.

- È previsto uno spolvero superficiale di quarzo in ragione di 5 kg/m² con finitura superficiale eseguita meccanicamente, compresa la formazione dei giunti e successiva sigillatura mediante bitume.

- La fognatura delle acque bianche è realizzata mediante la

posa in opera di tubazioni in cemento, compresa la
realizzazione di pozzetti in calcestruzzo prefabbricato da 30
X 30 cm al piede dei pluviali, e i relativi chiusini in
calcestruzzo.

- Le murature portanti sono realizzate con blocchi cavi, in calcestruzzo posati con fughe stilate, compresa la sottostante fondazione in cemento armato.
- Il solaio di copertura è previsto in latero cemento armato per il locale caldaia.
- Le pareti interne ed il soffitto sono intonacati al civile.
- La pavimentazione è in gres rosso.
- Le pareti dei gruppi servizi igienici sono rivestite in ceramica.
- Le porte interne sono in legno tamburato.
- La struttura è composta da pilastri in c.a.v., travi piane in c.a.p. e tegoli parabolici a volta sottile in c.a.p. con 2 nervature verticali di irrigidimento decrescenti verso l'esterno.
- Nei pilastri sono incorporati i pluviali in pvc.
- L'impianto elettrico uffici, C.T., WC. è eseguito mediante la posa in opera di tubazioni flessibili in pvc sotto traccia completo di centralino con interruttore differenziale. L'impianto di messa a terra è eseguito mediante la stesura di bandella zincata con sezione da 30 x 3 mm con dispersori di terra in acciaio ramato diametro 18 mm, h i,50 m,
- L'impianto di illuminazione del capannone è eseguito

mediante la posa in opera di corpi illuminanti da 250 W a vapori di mercurio, con cavi infilati entro canaline e tubi in pvc, con un quadro di comando generale con interruttori differenziali e interruttori magnetotermici per l'accensione

- L'impianto di riscaldamento degli uffici è realizzato mediante l'impiego di caldaia murale con alimentazione a metano,

La rete di collegamento ai radiatori in alluminio è eseguita con tubazioni in rame isolate poste sotto traccia.

L'impianto di riscaldamento del capannone è realizzato mediante l'impiego di generatori d'aria calda, completi di bruciatori automatici alimentati a metano, con camera di compressione (plenum) dotata di apposite bocchette orientabili per la distribuzione dell'aria.

- L'impianto idrosanitario è costituito dalla rete generale di distribuzione acqua fredda e calda, in tubazioni di acciaio zincato, ai singoli apparecchi del bagno; questi sono completi di rubinetteria.
- L'impianto idrosanitario è costituito dalla rete generale di distribuzione acqua fredda e calda, in tubazioni di acciaio zincato, ai singoli apparecchi del bagno; questi sono completi di rubinetteria.

Sono state considerate tipologie simili a quelle in esame per struttura e dimensione.-

Per strutture con altezza interna pari a 6,50 m, il costo stimato è

pari 316 €/mq.-

Gli edifici presi a campione sono dotati di impianto di riscaldamento e di locali per uffici, mentre nel caso di specie, tali dotazioni non sono presenti.-

Per quanto riguarda la palazzina uffici/servizi, il valore unitario a nuovo è di € 900,00/mq, mentre per le tettoie metalliche si ritiene congruo un valore di € 200,00/mq.-

La valutazione del degrado per vetustà e obsolescenza

Si calcola il deprezzamento per vetustà solo sul 65% del costo di costruzione, assunta in 100 anni la vita utile dell'edificio, e 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 del fabbricato,

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

$$K= 0,65 - 2,86 + 0,35 - 2,86$$

Capannoni e area di pertinenza.-

Come abbiamo precedentemente riferito, il valore medio di stima delle aree fabbricabili in zona suburbana - ambiti città consolidata è di 52,00 €/mq, e pertanto il valore complessivo di tale lotto di terreno risulta:

$$\text{mq } 54.830 \times 52,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 2.851.160,00.}$$

Per quanto riguarda la stima dei valori dei capannoni

industriali, applichiamo il metodo sopra descritto, tenendo conto anche della loro obsolescenza.

$$CC = € 310,00/mq.$$

$$N \text{ (numero degli anni)} = 55 \text{ anni}$$

Il deprezzamento di vetustà e obsolescenza risulta pertanto:

$$K = 0,65 - 2,86 + 0,35 - 2,86 = 64,78 \%$$

per cui:

$$310,00 \times (100\% - 64,78 \%) = 310,00 \times 35,22 \% = 109,18 \text{ €/mq}$$

Il valore dei capannoni risalenti agli anni '60, risulta pertanto:

$$mq 5,518 \times \text{€/mq } 109,18 = \text{€ } 602.455,00$$

Considerando invece i capannoni più recenti, avremo

$$mq 3200,00 \times 200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 640.000,00$$

Utilizzando lo stesso procedimento per la palazzina uffici,

considerando:

$$CC = 800,00 \text{ €/mq}$$

$$N = 43 \text{ anni}$$

Il deprezzamento di vetustà e obsolescenza risulta:

$$K = 0,65 - 2,86 + 0,35 - 2,86 = 40,80 \%$$

per cui:

$$800,00 \times (100\% - 40,80 \%) = 800,00 \times 59,20 \% = 473,60 \text{ €/mq}$$

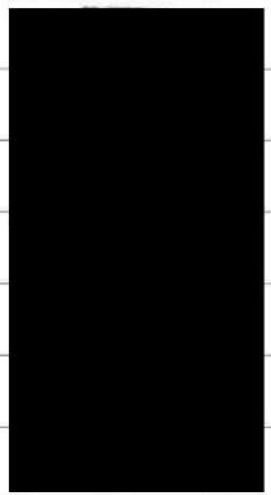
Il valore della palazzina risulta pertanto:

$$(779,75 + 260,85) \times \text{€/mq } 473,60 = \text{€ } 492.828,16$$

Per le tettoie metalliche:

$$CC = 180,00 \text{ €/mq}$$

$$N = 26 \text{ anni,}$$



Il deprezzamento di vetustà e obsolescenza risulta:

$$K = 0,65 - 2,86 + 0,35 - 2,86 = 17,06 \%$$

per cui:

$$180,00 \times (100 \% - 17,06 \%) = 180,00 \times 82,94 \% = 149,29 \text{ €/mq}$$

Il valore delle tettoie risulta pertanto:

$$\text{mq } (1244 + 299) \times \text{€/mq } 149,29 = \mathbf{\text{€ } 230.354,47}$$

Riguardo al magazzino a struttura metallica sito ad est dell'area, si considera:

$$CC = 250,00 \text{ €/mq}$$

VO N = 13 anni,

Il deprezzamento di vetustà e obsolescenza risulta:

$$K = 0,65 - 2,86 + 0,35 - 2,86 = 4,62 \%$$

per cui:

$$250,00 \times (100\% - 4,62 \%) = 250,00 \times 95,38 \% = 238,45 \text{ €/mq}$$

Il valore della struttura risulta pertanto:

$$\text{mq } 190,29 \times \text{€/mq } 238,45 = \mathbf{\text{€ } 45.374,65}$$

Per quanto riguarda le porzioni che costituiscono il complesso di preparazione materiali, non si conosce l'epoca di costruzione.

Box graniglie:

$$\text{mq } (21 \times 7,5) \times 150,00 \text{ €/mq} = \mathbf{23.625,00 \text{ €}}$$

Tettoia:

$$\text{mq } (21 \times 7,50) \times 80,00 \text{ €/mq} = \mathbf{12.600,00 \text{ €}}$$

Preparazione materiali:

$$\text{mq } (25,00 \times 21,50) \times 120,00 \text{ €/mq} = 537,50 \times 120,00 = \mathbf{64.500,00 \text{ €}}$$

Locale accessorio con accesso da est:

mq (13,5x 4,00) x 100,00 = **5.400,00 €**

Alla cabina elettrica esterna alla recinzione (lettera H delle schede catastali), **4.000,00 €**

Riassumendo, il valore totale del complesso immobiliare, calcolato secondo il metodo sopra esposto, è pari a:

2.851.160,00 + 602.455,00 + 640.000,00 + 492.828,16 + 230.354,47

+ 45.374,65 + 23.625,00 + 12.600,00 + 64.500,00 + 5.400,00 +

4.000,00 = **€ 4.972.297,30.-**

Ritengo comunque di dover applicare al valore così determinato, alcune detrazioni relative a:

- rimozione dei materiali di scarto presenti nell'area e loro trasporto e conferimento alle pubbliche discariche;

- rimozione e sostituzione del manto di copertura della tettoia metallica e di eventuali altre strutture e/o coperture contenenti amianto, compresi oneri di sicurezza;

- regolarizzazioni edilizie per opere parzialmente difformi dai provvedimenti edilizi esistenti, nonché aggiornamento delle planimetrie catastali (comportanti sanzioni, oneri concessori, diritti catastali e di segreteria, spese tecniche).-

Dette attività, in questa sede solo ipotizzabili, e tutt'altro che certe, vengono prese in considerazione applicando comunque una riduzione del 5%, che riconduce il valore di stima a:

4.972.297,30 x 0,95 = **€ 4.723.682,44**



Stima a capitalizzazione

Il calcolo del valore dell'immobile in base alla capitalizzazione del reddito viene effettuato considerando un ipotetico rendimento annuo netto, che si ottiene detraendo dal reddito lordo la quota relativa alle spese di manutenzione straordinaria, ai tributi e alle assicurazioni.-

Se si considera un rendimento annuo netto pari a 25,00 €/mq per anno, applicato alla superficie lorda di mq 12.687,55, risulta un rendimento annuo netto di € 317.188,75 che, rapportato alla valutazione di cui sopra, conduce ad un rendimento medio annuo pari al 6,7%, in linea con le medie.-

Considerando un coefficiente pari al 7%, si determina un valore complessivo pari a:

$$317.188,75 : 0,07 = € 4.531.267,86.$$

12. RIEPILOGO

Chi scrive ritiene che il valore complessivo del bene stimato, che non tiene conto di gravami, servitù, oneri, pesi, palesi e occulti che non siano non menzionati nelle pagine che precedono sia determinato dalla media dei valori ricavati dall'applicazione dei due criteri citati, e cioè:

$$€ (4.723.682,44 + 4.531.267,86) / 2 = € \mathbf{4.627.475,15}$$

(Euro quattromilione seicentoventisette mila 475,15).-

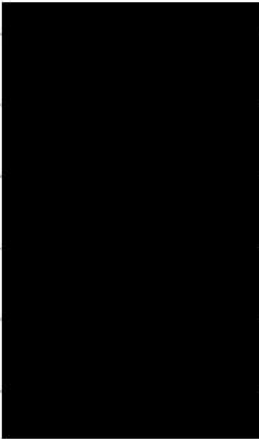
Tanto da me è dovuto ad evasione dell'incarico ricevuto

Crema li 24 gennaio 2025



allegati.

- Fotografie
- Certificato destinazione urbanistica
- Estratto catastale di mappa





TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2020 e questo giorno 28/01 del mese di gennaio, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso 0 1 Signor. :

Nicola Marcello Caporali identificato con documento Carta Identità
n° [redacted] rilasciato da Comune di Cremona

il 06/05/2020

iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di [redacted] al n° [redacted]
il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 28/01/2020 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. 1 comparente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge'.

Letto, confermato e sottoscritto.

NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia con il giuramento di cui sopra.

i R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000