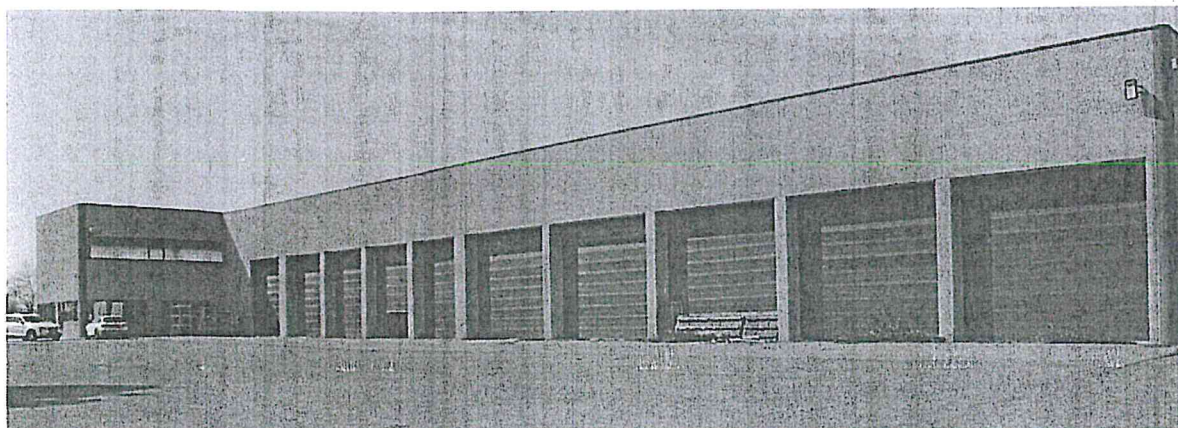


RELAZIONE DI STIMA
PER VALUTAZIONE IMMOBILIARE

della Proprietà S. [REDACTED]
siti in COMUNE DI CORTEOLONA (PV)
S.P. 31 LOCALITA' FORNACE



1. OGGETTO

La presente relazione si riferisce alla stima immobiliare del complesso industriale sito in Corteolona (PV) S.P. 31 Località Fornace, in seguito a fallimento della ditta [REDACTED]

Il sottoscritto Arch. Marco Delbò, nato a Pavia il 17 gennaio 1965, con studio in Pavia in c.so Cairoli n. 7, Cod. Fisc. DLBMRC65A17G388P, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Pavia al n. 802 sez. A, su incarico del Sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] con sede in [REDACTED] via [REDACTED] [REDACTED] redige la presente relazione.

Al fine di accertarne la consistenza lo scrivente in data 04/04/2017 ha effettuato un sopralluogo al complesso industriale che risulta composto da un capannone principale nel quale sono stati ricavati spazi per il ricovero dei mezzi, un'officina e locali uso ufficio oltre a depositi. In un piccolo fabbricato accessorio sono stati realizzati spazi per il personale. La proprietà immobiliare comprende oltre al lotto già parzialmente edificato anche terreni adiacenti ancora edificabili aventi la medesima destinazione industriale.

2. INQUADRAMENTO DEL SEDIME

Nell'immagine sottostante vengono individuate l'area industriale edificata (delimitata in rosso) e la restante proprietà con potenzialità edificatorie (delimitata in verde).

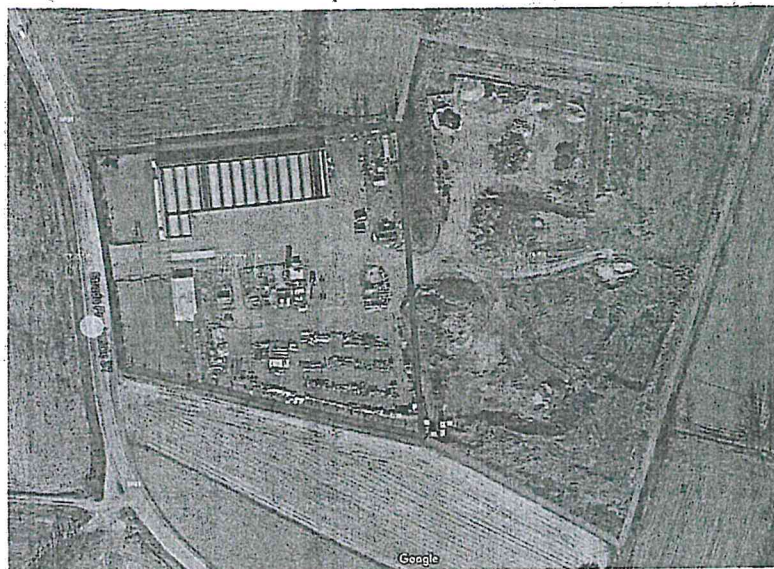


Foto aerea

L'ingresso alla struttura avviene direttamente dalla S. P. 31, in posizione centrale sul fronte strada, in modo da consentire una idonea fruizione di tutti gli spazi del lotto.



Foto del sedime edificato in allineamento con la S.P. 31

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La proprietà è identificata al catasto urbano per quanto concerne i fabbricati inseriti con destinazione D7- fabbricati costruiti per esigenze industriali

NCEU Fabbricato Fg. 4 Particella 638 Categoria D/7

Il restante sedime è inserito al catasto terreni pur avendo potenzialità edificatorie produttive

NCT Terreni Fg. 4 Particella 78 sup. 0.60.88 ha

NCT Terreni Fg. 4 Particella 79 sup. 0.54.80 ha

NCT Terreni Fg. 4 Particella 81 sup. 0.45.78 ha

NCT Terreni Fg. 4 Particella 80 sup. 0.42.98 ha

NCT Terreni Fg. 4 Particella 307 sup. 0.02.96 ha

NCT Terreni Fg. 4 Particella 308 sup. 0.04.70 ha

per un totale di 2.12.10 ha ovvero di 21.210 m²

4. ISPEZIONE IPOTECARIA

Dall'ispezione ipotecaria effettuata all' Agenzia delle Entrate – servizio di pubblicità immobiliare la proprietà EDILSTRADE srl risulta gravata da ipoteca volontaria per garanzia a concessione di finanziamento di cui all'atto del 30/01/2008 notaio _____ in Broni (PV) a favore di E SPA (MI) contro _____ con nota di trascrizione del 05/02/2008 reg.gen. n. 2562 reg. part. n.580 per l'intera quota di proprietà dei terreni contraddistinti al Fg. 4 di Corteolona particelle 78, 79, 80, 81, 83 (ora soppresso), 307, 308.

5. STATO DI POSSESSO

Con atto del 04/08/2007 , a rogito Notaio _____ di Casteggio ,n. rep. 19202/2963 e trascritto a Pavia con n. 20351/11705 il 09/08/2007, sono stati acquistati da _____

ciascuno intestatario per la quota di 1/3, i seguenti beni : particelle n. 78, 79, 81, 83(soppressa), 307 e 308 del foglio 4 di Corteolona.

Con atto del 31/08/2007, a rogito _____ n. rep. 19268/3010 e trascritto a Pavia con n. 21590/12699 il 04/09/2007 è stata acquistata anche la particella n. 80 del foglio 4 di Corteolona.

6. CONFORMITA' EDILIZIA

L'edificazione dell'odierno capannone industriale con i relativi accessori è avvenuta tramite le seguenti procedure :

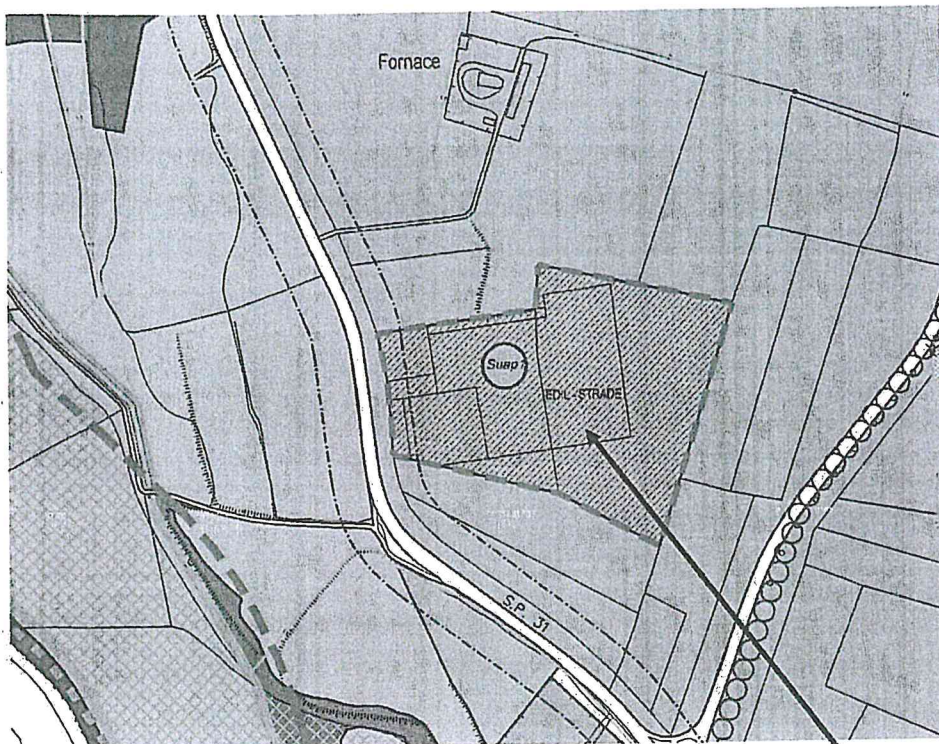
- Permesso di Costruire oneroso del 04/07/2009 prot. n. 2435/2008 a seguito di convenzione stipulate tra il Comune ed _____ il 15/04/2009 _____ in Casteggio (PV) rep. n. 22344/5021.
- Permesso di Costruire oneroso del 13/09/2011 prot. n. 2577/2011 per opere di variante e integrazione.

Risultano assolti i pagamenti degli oneri relativi al primo Permesso di Costruire e della quota di monetizzazione, mentre risultano non pagati gli oneri relativi al secondo Permesso di Costruire in variante. Non è stata depositata comunicazione di fine lavori completa, ma solo parziale e non si è provveduto alla richiesta di agibilità del fabbricato.



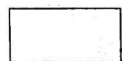




7. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il comparto ██████████ è stato assoggettato ad intervento urbanistico attuativo dal Piano Regolatore Generale, antecedentemente all'adozione dell'attuale strumento urbanistico PGT, e secondo il quale è stata possibile l'edificazione dell'odierno complesso industriale.

Il Comune di Cortelona attualmente è dotato dello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio (PGT) ed al suo interno l'area in oggetto è inquadrata come Tessuto con piano attuativo in itinere, a destinazione prevalentemente produttiva, recependo pertanto quanto precedentemente approvato, e normata dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione e per il lotto già edificato anche dall'art.62.



CITTA' CONSOLIDATA NORMATA DAL PIANO DELLE REGOLE

-  Tessuto storico - TS - art.59 NTA
-  Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale - TCR1 - art.60 NTA
-  Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale - TCR2 - art.61 NTA
-  Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo - TCP - art.62 NTA
-  Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale - TCC - art.64 NTA
-  Piano attuativo in itinere prevalentemente residenziale - art.65 NTA
-  Piano attuativo in itinere prevalentemente produttivo - art.65 NTA

Per la valutazione del sedime si fa riferimento al piano attuativo approvato con il precedente strumento urbanistico (PRG) che riporta come indice di edificazione $U_t = 0.3 \text{ m}^2/\text{m}^2$, ad oggi vigente sui lotti di proprietà [REDACTED], che consente la realizzazione della seguente superficie lorda totale di pavimento:

Superficie territoriale dell'intero comparto assoggettato a Piano attuativo in itinere ovvero il sedime complessivo comprendente la particella su cui è edificato il complesso industriale e che risulta non ancora saturo, oltre agli altri terreni edificabili per una superficie di $36.545,00 \text{ m}^2$

$$St = 36.545,00 \text{ m}^2$$

da cui deriva la potenziale superficie totale edificatoria

$$SLP = St \times U_t = 36.545,00 \times 0.3 = 10.963,50 \text{ m}^2$$

La superficie lorda già edificata risulta di $2.043,00 \text{ m}^2$ così suddivisa:

- Ricovero mezzi $680,00 \text{ m}^2$
- Officina $210,00 \text{ m}^2$
- Deposito $605,00 \text{ m}^2$
- Uffici PT $135,00 \text{ m}^2$
- Accessori $98,00 \text{ m}^2$

TOTALE SLP $2.043,00 \text{ m}^2$

pertanto l'edificabilità residua è la seguente:

$$SLP \text{ residua} = 10.963,50 - 2.043,00 = 8.920,50 \text{ m}^2$$

da cui si deduce che l'area complessiva ancora da edificare ha una superficie pari a

$$St \text{ residua} = 8.920,50 \text{ m}^2 / U_t = 29.735,00 \text{ m}^2$$

La superficie ancora edificabile deve essere ripartita tra i sedimi di proprietà:

Il lotto già edificato (particella 638) risulta avere ancora una possibilità di ampliamento dei fabbricati la cui area è pari alla differenza tra la superficie dell'area edificabile residua $St = 29.735,00 \text{ m}^2$ e la superficie dei sedimi identificati al NCT di $21.210,00 \text{ m}^2$:

- $St \text{ residua su lotto edificato} = 29.735,00 \text{ m}^2 - 21.210,00 \text{ m}^2 = 8.525,00 \text{ m}^2$

con la seguente superficie lorda di pavimento ancora realizzabile

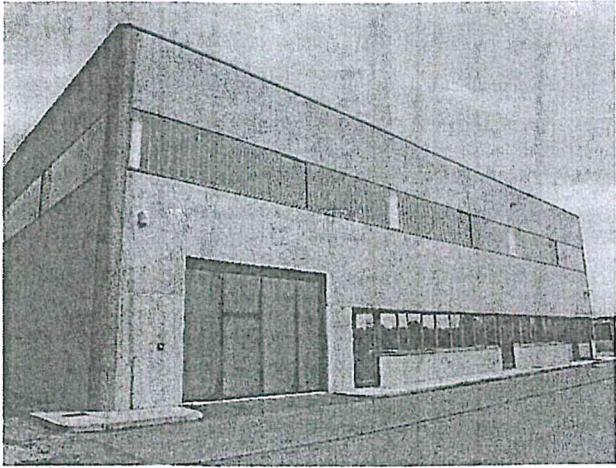
- $SLP = 8.525,00 \text{ m}^2 \times U_t 0.3 = 2.557,50 \text{ m}^2$

I terreni da edificare risultano avere invece una $SLP = 21.210,00 \times U_t 0.3 = 6.363,00 \text{ m}^2$

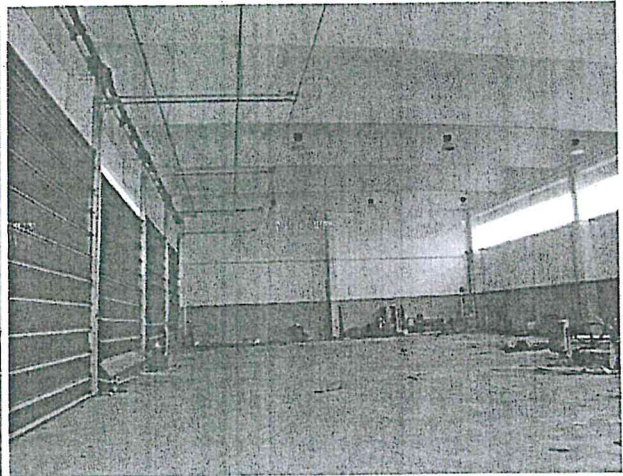
ovvero $SLP \text{ residua } 8.920,50 \text{ m}^2 - SLP \text{ gravante su lotto edificato } 2.557,50 \text{ m}^2 = SLP \text{ } 6.363,00 \text{ m}^2$

8. DESCRIZIONE DEI MANUFATTI

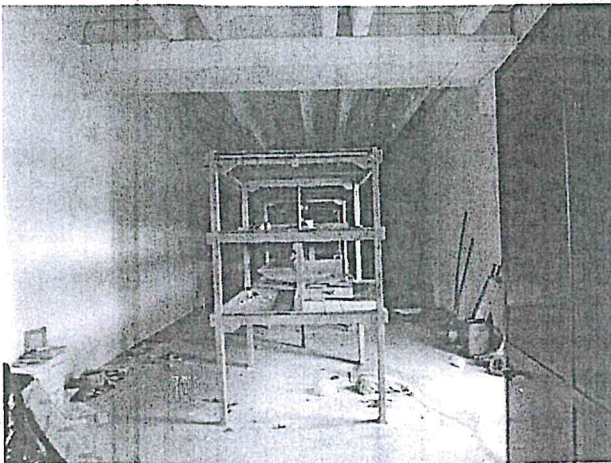
Il capannone industriale è realizzato con metodologia prefabbricata con finitura esterna in pannelli orizzontali finiti a ghiaietto. La struttura portante è in di tipo prefabbricato precompresso, costituito da pilastri, travi in c.a.p. e tegoli di copertura a sezione curva. Anche il solaio intermedio per la creazione del piano primo in corrispondenza degli uffici è realizzato con struttura di tipo prefabbricato.



Esterno capannone



interno capannone



porzione a due piani



interno uffici

Gli spazi ad uso ufficio sono opportunamente controsoffittati con elementi di tipo metallico, pavimentazioni in gres e serramenti in alluminio preverniciato.

E' poi presente un fabbricato realizzato ad un solo piano che ospita gli spazi per il personale, spogliatoi-servizi-area break, realizzato con tamponamento esterno in pannellature prefabbricate con finitura in cemento e soletta di copertura in ca normale predisposto per un sovralzo non realizzato

Tra il capannone e l'edificio adibito a servizio del personale è localizzata la pesa, in asse con l'ingresso all'area produttiva ed inserita in un ampio spazio di manovra.



pesa

Gli immobili sono stati edificati in periodo antecedente all' aggiornamento della classe sismica del Comune di Corteolona avvenuta con Delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n.2129 entrata in vigore il 10 aprile 2016.

Questo richiede un doveroso atteggiamento preventivo volto alla sicurezza che potrebbe rendere necessario l'adeguamento alle mutate condizioni, ovvero provvedere ad un adeguamento alla vigente zonizzazione.

Per quanto riguarda invece la parte impiantistica, anche se di fattura recente, potrebbe richiedere un parziale adeguamento.

9. CONSISTENZA E STIMA IMMOBILIARE

Nel calcolo della superficie commerciale dell' immobile si considera la superficie lorda degli spazi, comprensiva di muri esterni ed interni, opportunamente corretti che tengono conto della tipologia costruttiva, della distribuzione degli spazi, del loro stato di degrado e del periodo di costruzione.

Per i fabbricati si considerano le seguenti superfici lorde:

Ricovero mezzi	680 m ²
Officina	210 m ²
Deposito	605 m ²
Uffici PT	135 m ²
Uffici P1	315 m ²
Accessori	98 m ²
TOTALE SLP	2.043,00 m ²

mentre la superficie esterna di pertinenza al costruito viene calcolata in proporzione al coefficiente di utilizzazione territoriale (come analizzato al precedente punto 4) $Ut=0.3$ mq/mq ovvero

Superficie di pertinenza $S = 2.043,00 / Ut 0.3 = 6.810,00$ m²

Coefficiente riduttivo in funzione della destinazione e dell' ubicazione

Gli spazi del capannone destinati al ricovero attrezzi, officina e deposito si valutano in proporzione al 100% della loro superficie. Gli spazi accessori, realizzati in fabbricato indipendente ad un solo piano e con previsione di sovrizzo non effettuato e con evidenti parti da rimuovere, si considera per una percentuale pari all'80%. Per quanto riguarda gli spazi utilizzati ad ufficio si considerano al 100% quelli al piano terra dove sono stati terminati ed anche resi operativi nel periodo di funzionamento della sede mentre la parte al piano primo, lasciata al rustico e senza scala di accesso, si abbatte al 30%.

Ricovero mezzi	680 m ² x 100% = 680,00
Officina	210 m ² x 100% = 210,00
Deposito	605 m ² x 100% = 605,00
Accessori	98 m ² x 80% = 78,40
TOTALE SPAZI PRODUTTIVI	1.573,40 m ²

Uffici PT	135 m ² x 100% = 135.00
Uffici P1 – non completati	315 m ² x 30% = 94.50
TOTALE SPAZI AD UFFICIO	229.50 m ²

Coefficiente correttivo

Per tenere conto del periodo di edificazione, dello stato di manutenzione e per l'eventuale aggiornamento di autorizzazioni o adeguamenti strutturali-impiantistici si ipotizza un abbattimento del valore a nuovo del 25%

- Coefficiente correttivo = 0.75

Valore di riferimento per la stima

Come valore di riferimento si utilizza quello riferito ai capannoni tipici periferici di PAVIA come pubblicato su Consulente Immobiliare – Gruppo 24 ORE - nel Mercato Immobiliare – autunno 2016 (ultimo dato pubblicato) comparato con i valori desunti dal mercato immobiliare pubblicato su "Scenatio Immobiliare Pavese" anno 2015 F.I.M.A.A Pavia.

- Quotazione indicativa di capannone nuovo € 750,00/m²
- Quotazione indicativa di locale terziario € 1.200,00/ m²
- FIMAA Capannone nuovo/ristrutturato Comune di Corteolona € 500,00 / m²
- FIMAA Uffici nuovo/ristrutturato Comune di Corteolona € 900,00 / m²

Si applica il coefficiente correttivo di 0.75 al valore a nuovo

Valore/mq per gli spazi produttivi € 750,00 x 0.75 = € 562.50 /m²

Valore/mq per gli spazi a terziario € 1.200,00 x 0.75 = € 900.00 /m²

Stima SPAZI PRODUTTIVI 1573.40 m² x € 562.50 = € 885.037,50

Stima SPAZI AD UFFICIO 229.50 m² x € 900,00 = € 206.550,00

Totale valore fabbricati € 1.091.587,50

Il valore dell' area esterna di pertinenza che ha una superficie S=6.810,00 m² viene determinato considerando una quota pari al 5% dell'area reale e per il valore a m² non abbattuto:

$$6.810,00 \text{ m}^2 \times 0.05 = 340.50 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{mq } 750,00 = \text{€ } 255.375,00$$

- Il valore del capannone e relativa area di pertinenza risulta
 € 1.091.587,50 + € 255.375,00 = € 1.346.962,50

La stima dell'area edificabile viene effettuata in proporzione all'incidenza dell'area nuda relativa al costo di acquisto dell'area, agli oneri fiscali relativi all'acquisto e all'ottenimento dei permessi per costruire, agli oneri finanziari e all'utile di un eventuale costruttore/venditore che per Pavia periferia è stimata nel 24% (Dato riportato da Consulente Immobiliare – Gruppo 24ORE)

L'incidenza dell'area nuda viene poi corretta con un coefficiente in percentuale che tiene conto della localizzazione (Provincia di Pavia) e della posizione del lotto di espansione che risulta accessibile attraverso quello già edificato valutato nel 75% ovvero l'area edificabile viene valutata in proporzione al 24% x 0.75= 18.00 % del valore di edificazione.

Considerando ora le superfici lorde realizzabili a completamento del sedime già costruito oltre a quelle sul lotto di espansione, come precedentemente quantificate al punto 4, si ottengono i seguenti valori:

- Edificazione residua (particella 648)

SLP residua (vedi punto 4) = $2.557,50 \text{ m}^2 \times 18.00 \% = 460.35 \text{ m}^2$

Valore € $750.00/\text{mq} \times 460.35 \text{ mq} = € 345.262,50$

- Edificazione su mappali 78-79-80-81-307-308

SLP (vedi punto 4) = $6.363,00 \text{ m}^2 \times 18.00 \% = 1.145,34 \text{ m}^2$

Valore € $750.00/\text{mq} \times 1.145,34 \text{ mq} = € 859.005,00$

Il valore dei terreni edificabili risulta = € $345.262,50 + € 859.005,00 = € 1.204.267,50$

Da cui deriva il più probabile valore complessivo di mercato del compendio industriale di

$€ 1.346.962,50 + € 1.204.267,50 = € 2.551.230,00$

Il valore complessivo stimato viene sintetizzato nella seguente tabella :

		<i>Destinazione</i>	<i>Stima</i>	<i>Totale</i>
Lotto edificato NCEU part. 648	1	Fabbricati	€ 1.091.587,50	€ 1.091.587,50
	2	Area di pertinenza	€ 255.375,00	€ 1.346.962,50
	3	Edificazione residua	€ 345.262,50	€ 1.692.225,00
Lotti da edificare Part.78-79-80-81-307-308	4	Sedime con edificazione totale	€ 859.005,00	€ 2.551.230,00

Allegati:

Planimetria Catastale

Visure catastali

Ispezioni ipotecarie

Pavia, 19/03/2018

Dott. Arch. Marco Delbò