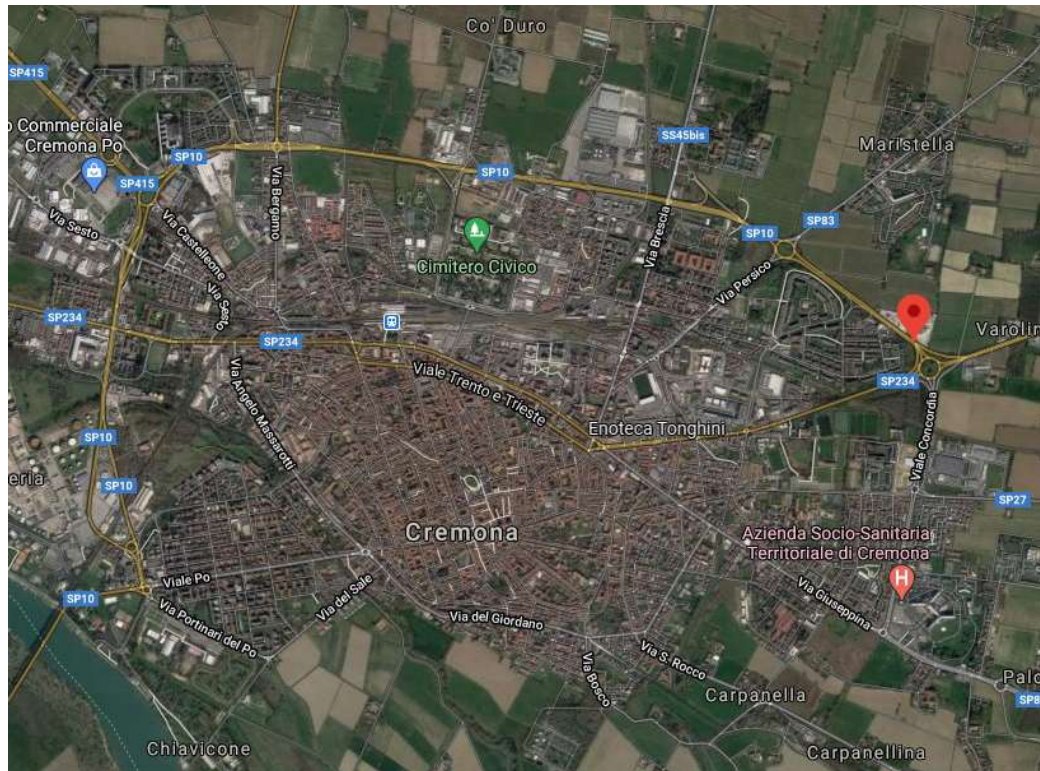


01. Comune di Cremona

01.1 COMPLESSO DI VIA ZAIST 70

Ubicazione:

Il compendio immobiliare si colloca nella prima periferia nord-est della città, al limite della zona residenziale denominata "Quartiere Zaist".



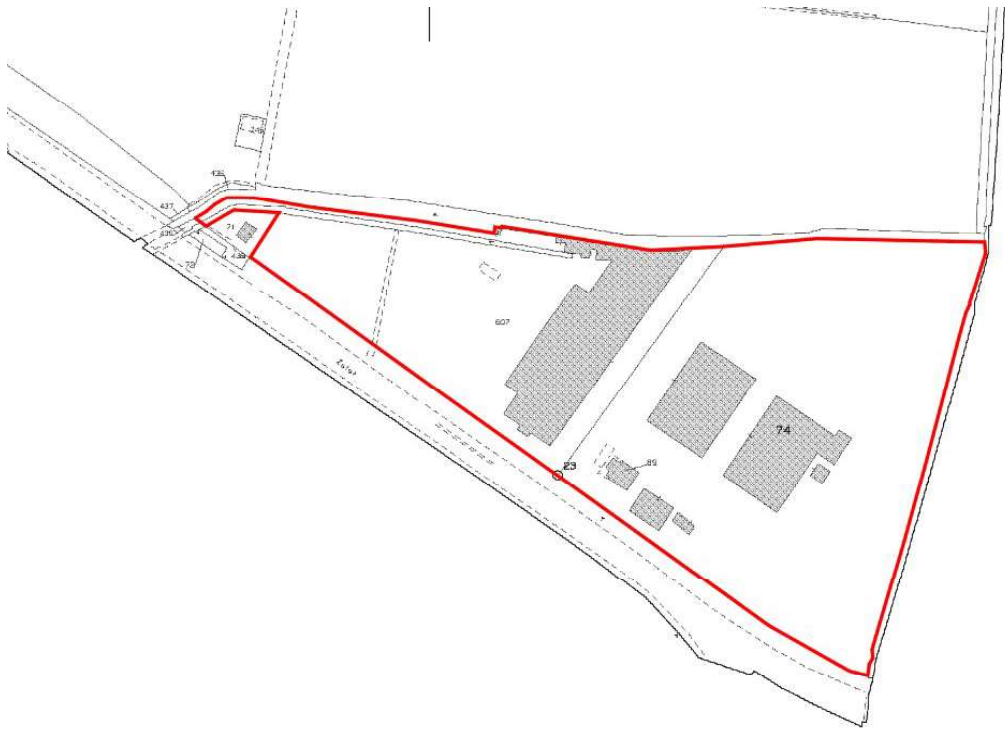
Individuazione catastale:

Le unità immobiliari sono censite presso l'A.E., uff. prov.le di Cremona, al C.E.U. come segue:

Fg.	Mapp.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Cons. (vani)	Sup. Cat. (mq)	Rendita (€)
30	607		2	D/8			12.610,00	18.984,00
30	89	2	2	A/10	2	4,5	73,00	976,10
30	74	2	2	D/8	4		18817,00	33.242,00
	89	501						

I terreni sono censiti presso l'A.E., uff. prov.le di Cremona, al C.T. come segue:

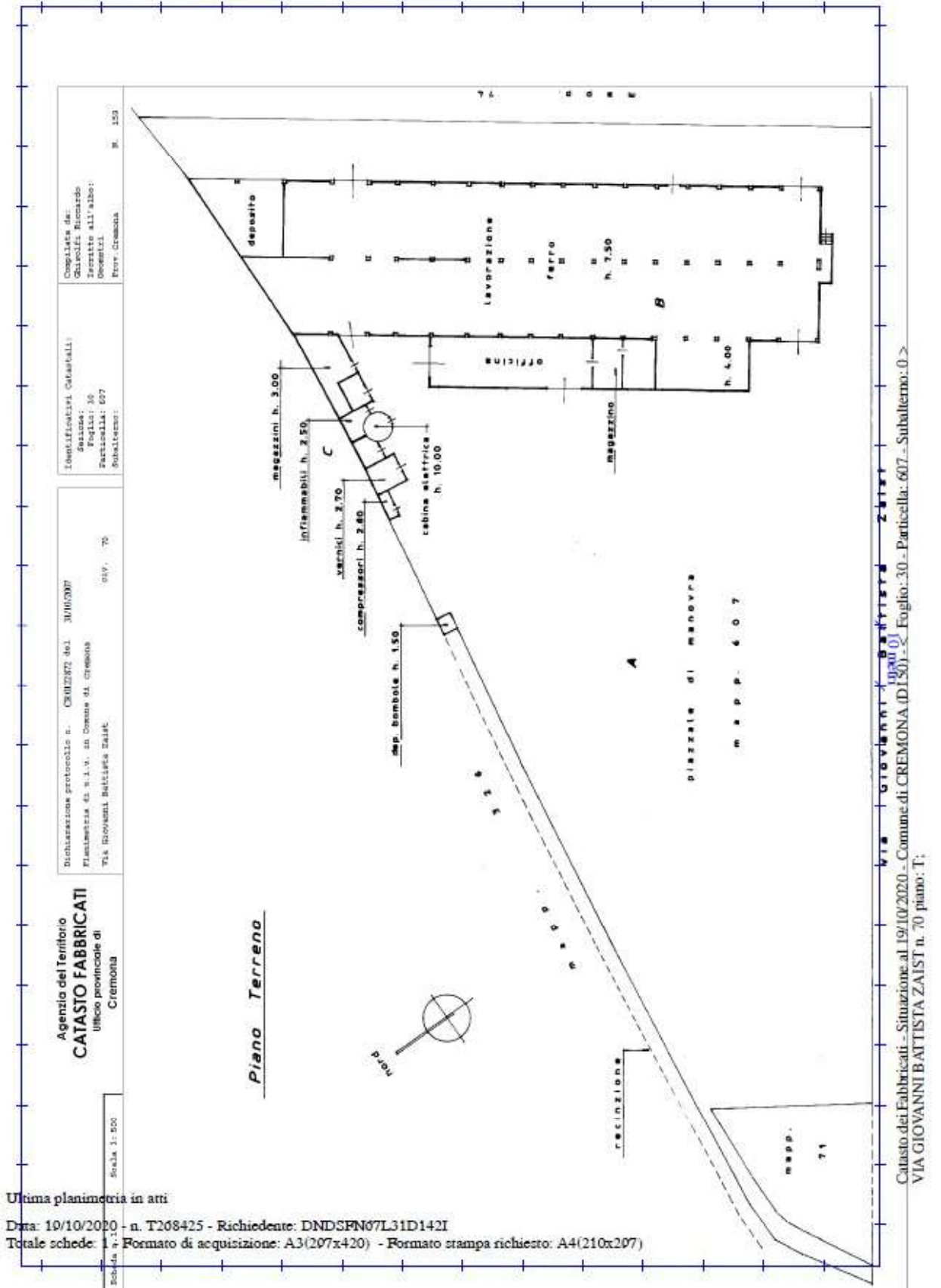
Fg.	Mapp.			Qualità	Cl.	Sup. Cat. (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
30	436			Bosco misto	1	52,00	0,12	0,02
30	437			Bosco misto	1	12,00	0,03	0,01



Planimetrie catastali:

Fig. 30, mapp. 607

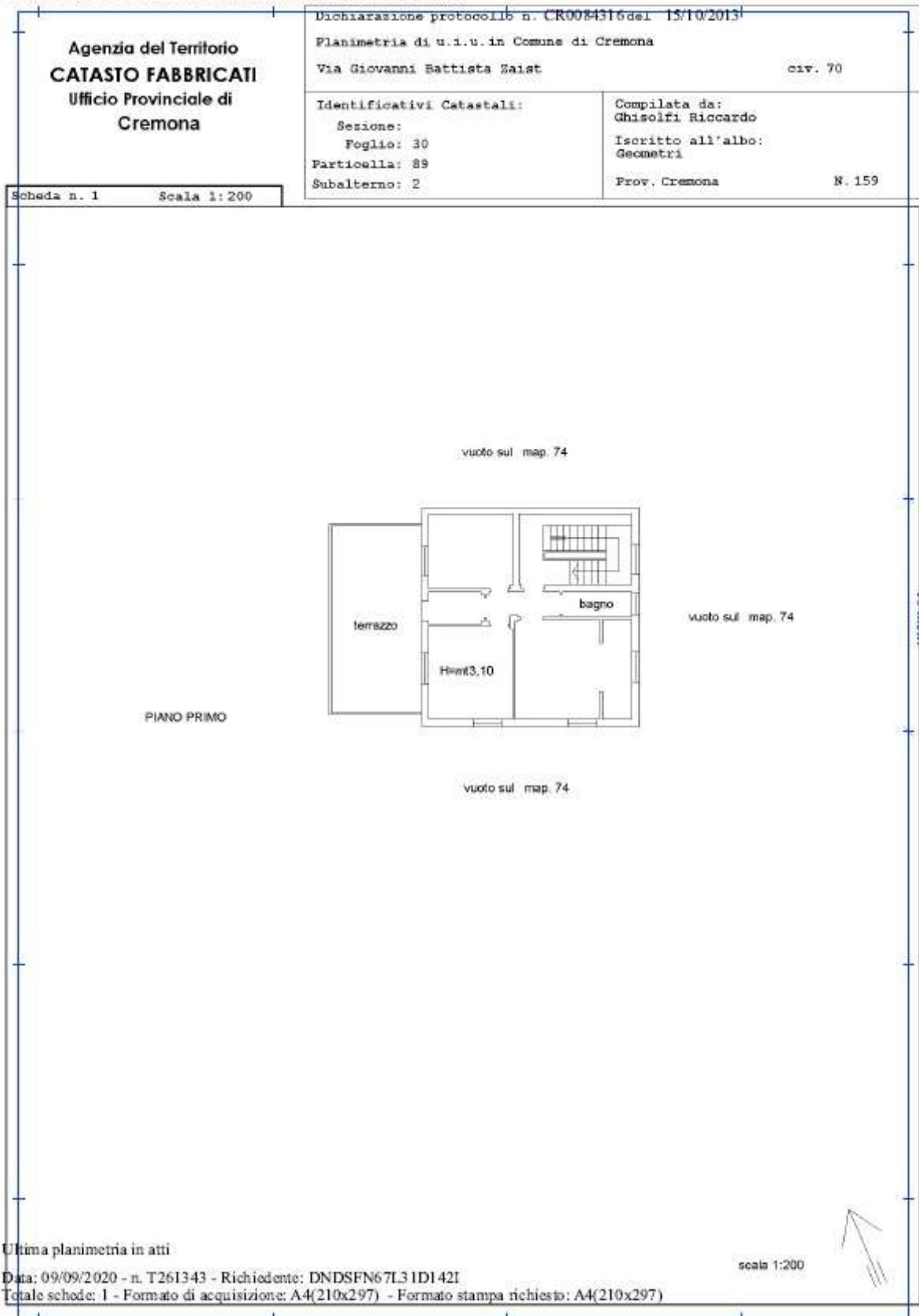
Data: 19/10/2020 - n. T268425 - Richiedente: DNDSFN07L31D142I



Fuori scala

Fig. 30, mapp. 89 sub. 2

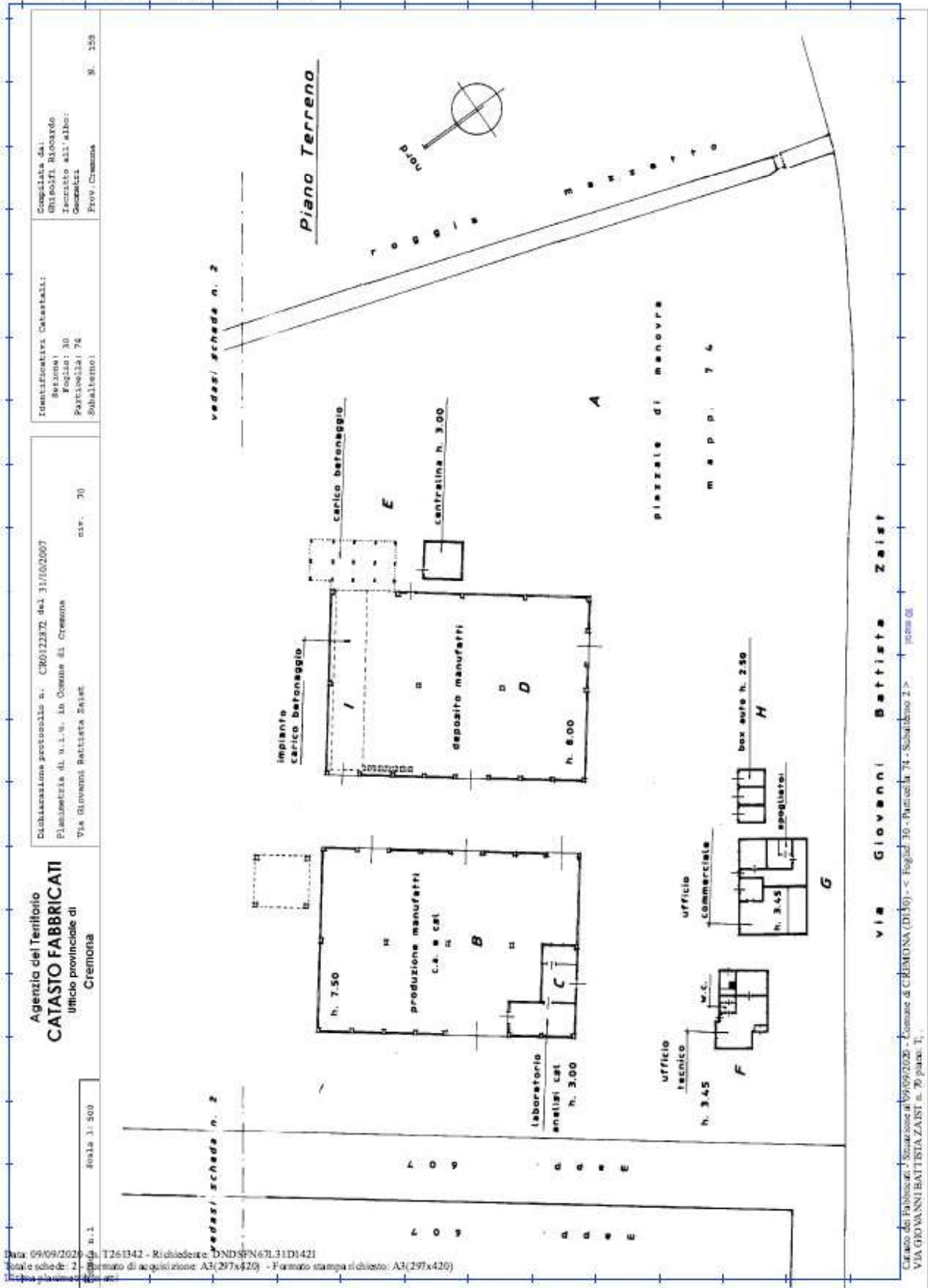
Data: 09/09/2020 - n. T261343 - Richiedente: DNDSFN67L31D142I



Fuori scala

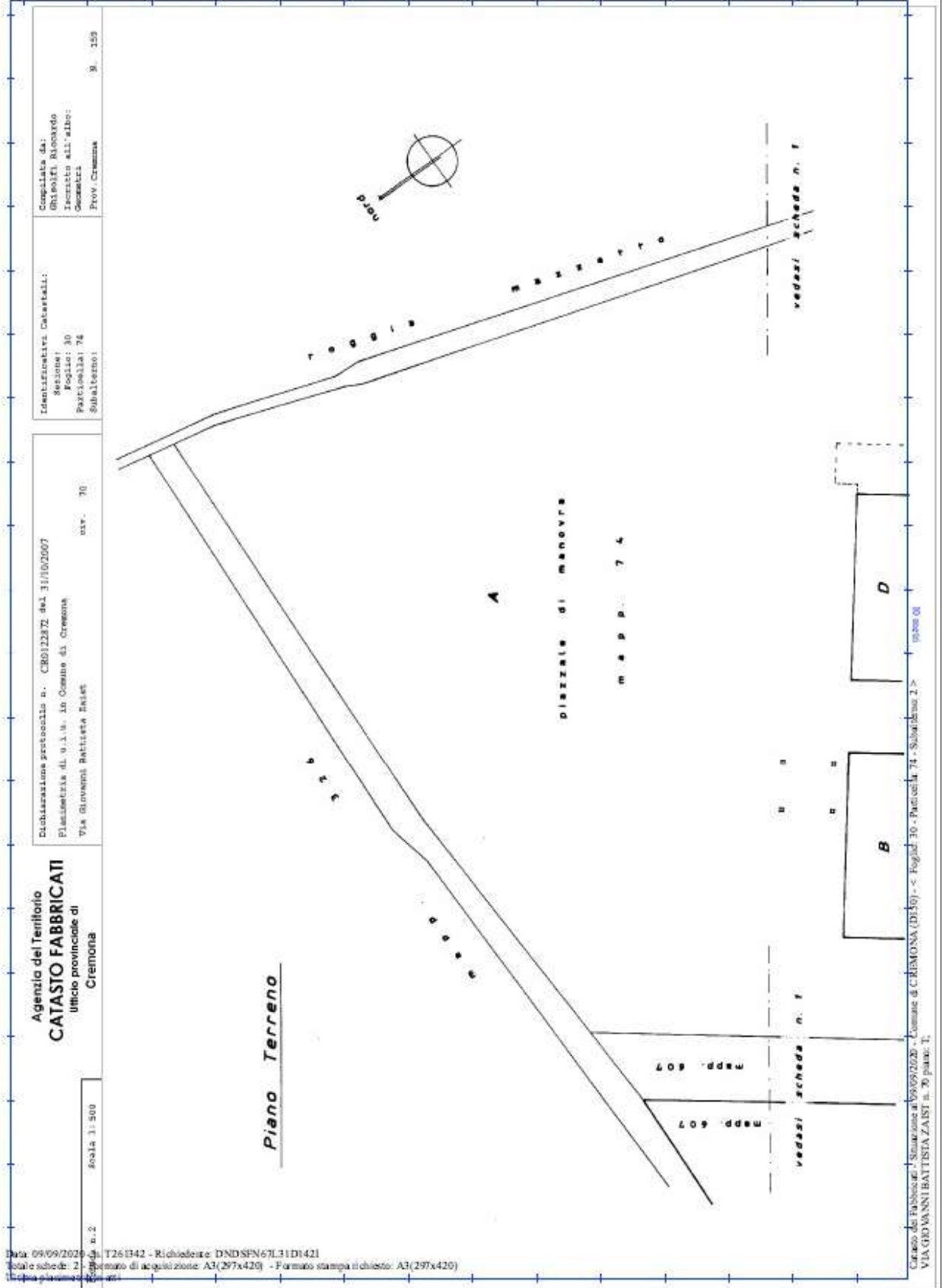
Fig. 30, mapp. 74 sub. 2 – mapp. 89 sub. 501
 Scheda n. 1

Data: 09/09/2020 - n. T261342 - Richiedente: DNDSPN67L31D1421



Scheda n. 2

Data: 09/09/2020 - n. T26B42 - Richiedente: DNDSPN67L31D1421



Data: 09/09/2020 - n. T26B42 - Richiedente: DNDSPN67L31D1421
Totale schede: 2
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

Individuazione urbanistica:

FABBRICATI:

considerando l'ubicazione all'interno del territorio comunale, il P.G.T. vigente, che seppur non allegato alla presente perizia ne costituisce parte integrante sostanziale, determina come individuazione urbanistica la zona:

“CER 4 – Ambiti produttivi consolidati (art. 26)” (che si intende qui totalmente allegato).

TERRENI:


considerando l'ubicazione all'interno del territorio comunale, il P.G.T. vigente, che seppur non allegato alla presente perizia ne costituisce parte integrante sostanziale, determina come individuazione urbanistica la zona:

“CER 4 – Ambiti produttivi consolidati (art. 26)” (che si intende qui totalmente allegato).

È presente una fascia di rispetto stradale, totalmente inedificabile, lungo la Via Zaist e come identificata negli elaborati del P.G.T..




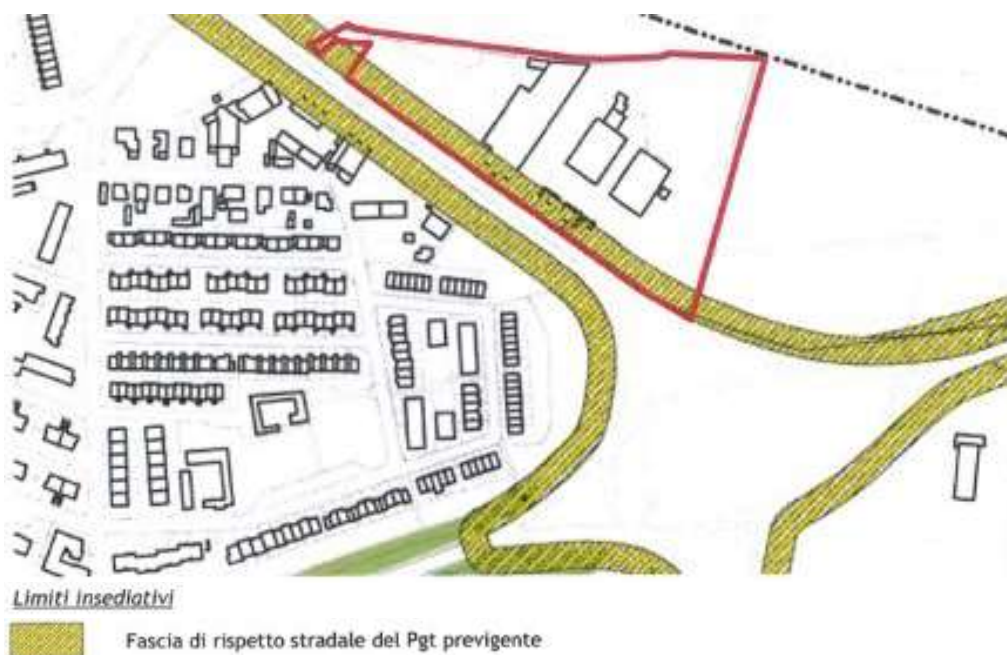
Città esistente da riqualificare (CER)

 CER.4 - Ambiti produttivi consolidati (art.26)



Intervenibilità edilizia

 **Riqualificazione (art.17)**
Interventi di cui alle lett. a), b), c), d), e), dell'art.27 della Lr. 12/2005 smi



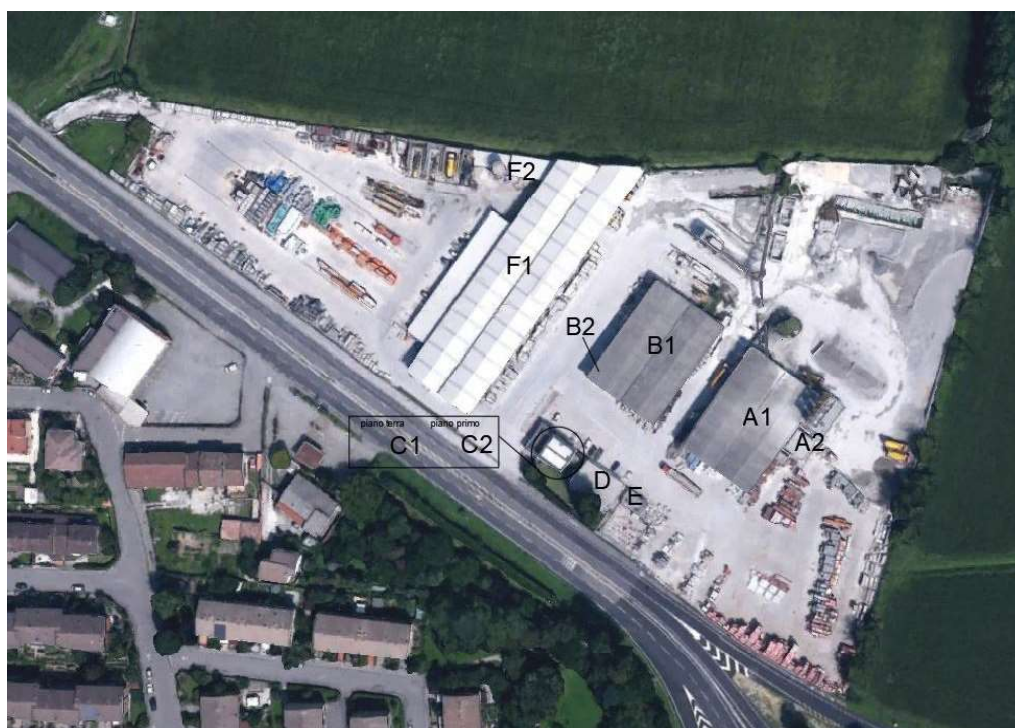
Confini:

NORD: roggia, quindi Fg. 30 mapp. 744;
 EST: roggia, quindi Fg. 31 mapp. 25;
 SUD: pubblica Via Zaist;
 OVEST: pubblica Via Zaist.

Viabilità: L'accesso all'intero complesso immobiliare avviene dalla Via Giovanni Battista Zaist al civico n. 70, a mezzo di un cancello carraio ad apertura scorrevole.

Descrizione compendio:

Il compendio immobiliare consta di un insediamento completamente recintato e composto da aree libere e fabbricati di diversa tipologia edilizia e destinazione d'uso, ciascuno con le rispettive aree pertinenziali. Il compendio presenta una superficie complessiva di ca. 32.500 mq, sulla quale sono edificati ca. 5.750 mq di parte edificata coperta con funzione produttiva e immobili pertinenziali.



Descrizione immobili:

Fig. 30, map. 607 (F1 + F2)

Trattasi di fabbricato a destinazione produttiva di forma quadrangolare e realizzato in struttura mista con elementi verticali in calcestruzzo e strutture di copertura a falde in ferro e manto in lastre pannelli metallici e parti trasparenti in policarbonato. I tamponamenti perimetrali sono in blocchi di calcestruzzo legati con malta parzialmente intonacati. La pavimentazione è in battuto di cemento. La parte soprastante le murature perimetrali e sottostanti le falde di copertura sono parte in U-glass e parte in vetro. I portoni d'ingresso sono in ferro con porzioni superiori in vetro. Ancora si compone di altri fabbricati accessori in blocchi di calcestruzzo stilati a vista e con coperture in lastre metalliche di tipo sandwich. I serramenti, ove presenti, sono in struttura di ferro.

Non ho rilevato documentazione relativa alla conformità degli impianti.

Tutto il compendio qui sopra descritto versa in stato di abbandono e in pessimo stato di conservazione e manutenzione. In caso di riattivazione di qualsivoglia attività produttiva l'immobile dovrà essere adeguato alle normative vigenti.



Fig. 30, map. 89 sub. 2 (C2)

Trattasi della sola porzione al piano primo di fabbricato di due piani fuori terra, a destinazione uffici e realizzato in muratura in opera con solai in laterocemento e coperture semipiane, oltre a terrazza. Vi si accede tramite scala esclusiva con partenza al piano terra e sbarco al piano primo. I serramenti sono di tipologia mista con chiusure esterne a tapparelle avvolgibili. Le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche. L'unità immobiliare è dotata di servizi igienici e impianto di riscaldamento invernale.

Non ho rilevato documentazione relativa alla conformità degli impianti.

L'unità immobiliare versa in sufficiente stato di conservazione e manutenzione. L'impianto di riscaldamento risulta carente ed il sottosistema di generazione da adeguare.



Fig. 30, map. 74 sub. 2

Il compendio si compone di n. 4 fabbricati principali e relativi accessori.

Fabbricato A1 + A2, posto ad Est e con destinazione produttiva (centrale di betonaggio) consta di un capannone a struttura prefabbricata ad un unico piano fuori terra con copertura a doppia falda anch'essa prefabbricata. Le pareti perimetrali sono in pannelli di cls prefabbricato, con porzioni superiori in U-glass e portoni di accesso metallici parzialmente vetrati. Il pavimento è in battuto di cemento, mentre il manto di copertura è in lastre metalliche. In lato Est è annesso un corpo di fabbrica accessorio adibito ad impianti tecnici con adiacenti n. 4 silos di stoccaggio.

Si ravvisa solamente la presenza dell'impianto elettrico, adeguatamente dimensionato per le attività insediate.

Non ho rilevato documentazione relativa alla conformità degli impianti.

Attualmente l'immobile versa in sufficiente stato di conservazione e manutenzione consono all'uso a cui è destinato.



Fabbricato B.

Fabbricato B.1, posto in zona centrale del compendio e con destinazione deposito per autoveicoli consta di un capannone a struttura prefabbricata ad un unico piano fuori terra con copertura a doppia falda anch'essa prefabbricata. Le pareti perimetrali sono in pannelli di cls prefabbricato, con porzioni superiori in U-glass e portoni di accesso metallici parzialmente vetrati. Il pavimento è in battuto di cemento, mentre il manto di copertura è in lastre metalliche.

Si ravvisa la presenza dell'impianto elettrico, adeguatamente dimensionato per le attività insediate.

Non ho rilevato documentazione relativa alla conformità degli impianti.

Attualmente l'immobile versa in sufficiente stato di conservazione e manutenzione consono all'uso a cui è destinato.



Fabbricato B.2, all'interno dell'ambito strutturale del fabbricato B si colloca una porzione delimitata da muratura con accesso diretto dal piazzale esterno ed adibita a laboratorio pertinenziale dell'attività di centrale di betonaggio di cui al primo fabbricato A1 + A2.

Si ravvisa la presenza dell'impianto elettrico, adeguatamente dimensionato per le attività insediate. L'impianto di riscaldamento è del tipo in pompa di calore elettrica.

Non ho rilevato documentazione relativa alla conformità degli impianti.

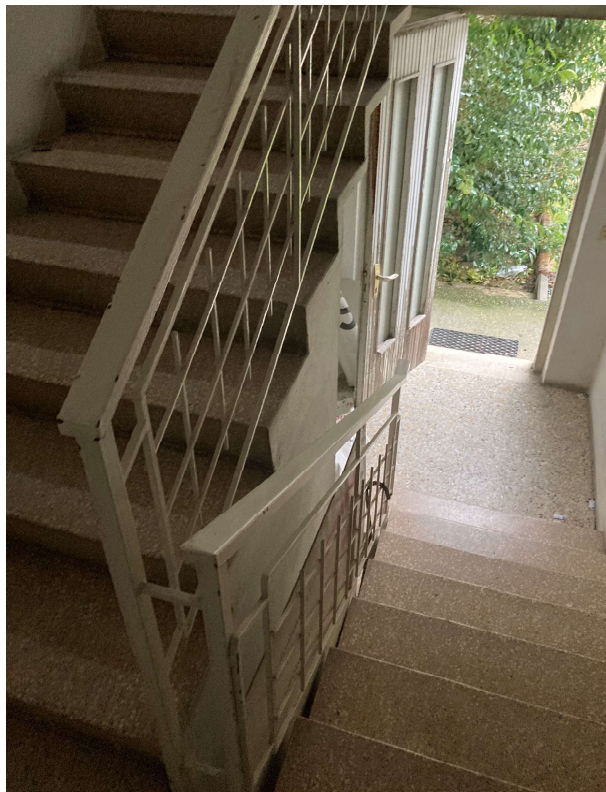
Attualmente l'immobile versa in sufficiente stato di conservazione e manutenzione consono all'uso a cui è destinato.



Fabbricato C1, posto a Sud/Ovest, limitrofo all'ingresso di Via Zaist, consta della sola porzione al piano terra di fabbricato di due piani fuori terra, a destinazione uffici pertinenti all'attività insediata nell'immobile A1 + A2 + B2 realizzato in muratura in opera con solai in laterocemento. Vi si accede direttamente dal cortile comune esterno. I serramenti sono di tipologia mista, con chiusure esterne a tapparelle avvolgibili. Le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche. L'unità immobiliare è dotata di servizi igienici e impianto di riscaldamento di tipo tradizionale con caldaia a gas e radiatori oltre all'impianto elettrico adeguatamente dimensionato per le attività insediate.

Non ho rilevato documentazione relativa alla conformità degli impianti.

L'unità immobiliare versa in discreto stato di conservazione e manutenzione consono all'uso a cui è destinato. L'impianto di riscaldamento risulta carente ed il sottosistema di generazione da adeguare.



Fabbricato D., posto a Sud/Est del complesso immobiliare, consta di una palazzina di un piano fuori terra con insediati uffici con servizi igienici, locale deposito, servizi igienici e sala mensa per l'attività insediata nell'unità B1. È realizzata in muratura portante, intonacata e tinteggiata sia all'esterno che all'interno. La copertura è semipiana con due falde a lieve pendenza. Vi si accede direttamente dal cortile esterno. I serramenti sono di tipologia mista, con chiusure esterne a tapparelle avvolgibili. Le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche. L'unità immobiliare è dotata di servizi igienici e impianto di riscaldamento di tipo tradizionale con caldaia a gas e radiatori oltre all'impianto elettrico adeguatamente dimensionato per le attività insediate. Non ho rilevato documentazione relativa alla conformità degli impianti. L'unità immobiliare versa in discreto stato di conservazione e manutenzione consona all'uso a cui è destinata. Tutti gli impianti sono conformi all'uso per cui sono destinati e risultano da adeguare.



Fabbricato E, posto immediatamente ad Est della palazzina Fabbricato D. consta di un nucleo di posti auto coperti in muratura tinteggiata e copertura piana in struttura leggera.

Non ho rilevato documentazione relativa alla conformità degli impianti.

Il corpo di fabbrica, privo di impianti, versa in di un sufficiente stato di conservazione e manutenzione consono all'uso a cui è destinato.



Conformità:

Il compendio immobiliare sopra descritto è stato oggetto di un accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del competente Comune di Cremona protocollato col numero 56321 il giorno 14/09/2020. La documentazione è stata messa a disposizione il giorno 20/10/2020. Inoltre si è provveduto a reperire le schede catastali delle singole unità immobiliari. Con la documentazione reperita è stato rilevato che tutti gli immobili presentano difformità sia comunali che catastali.

Pertanto, per poter procedere alla vendita del complesso immobiliare con la sotto proposta suddivisione in comparti, come meglio di seguito specificati,

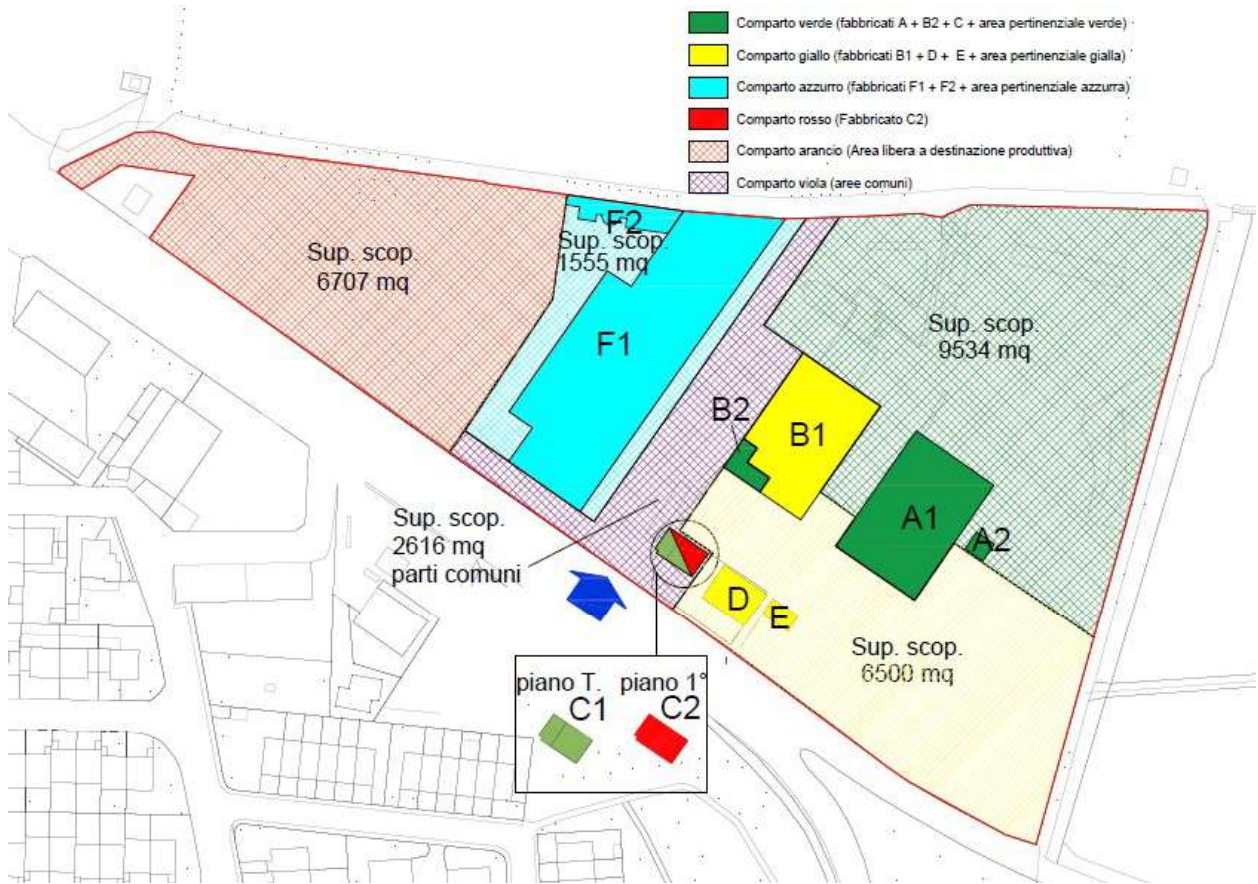
- sotto il profilo comunale: dovrà essere presentata e assentita una pratica edilizia di Sanatoria generale di tutte le unità immobiliari;
- sotto il profilo catastale: dovrà essere eseguito idoneo Tipo mappale per l'aggiornamento completo della mappa di tutto il comparto, quindi Tipo di Frazionamento per l'individuazione catastale dei comparti come di seguito proposti ed infine idonea pratica DOCFA per aggiornamento catastale per tutte le unità immobiliari come risultanti dalla suddivisione in comparti proposta.

Non essendo possibile quantificare in questa fase l'ammontare degli esatti importi di oblazione, la cui definizione spetta esclusivamente al preposto ufficio comunale in sede di istruttoria delle pratiche di sanatoria, i valori di stima di seguito riportati a cura dello scrivente perito tengono già prudenzialmente in conto una adeguata riduzione per compensare sia i costi relativi agli onorari professionali per tutte le procedure tecniche di cui sopra, sia i costi che verranno meglio quantificati dai competenti uffici comunali.

Valutazione economica e stato d'uso:

Ai fini della migliore commerciabilità del compendio immobiliare in oggetto, considerata la grande dimensione, la varia natura dei fabbricati presenti e delle relative aree pertinenziali; considerato inoltre l'utilizzo funzionale allo stato attuale già definito e parte già materializzato in loco, come inoltre in parte già autorizzato, si ritiene utile considerare la seguente proposta divisionale che prevede: un'area centrale comune di accesso e di distribuzione ai singoli ambiti immobiliari e quindi complessivi cinque comparti funzionali come di seguito rappresentato:

- **Comparto verde:** composto da fabbricati A1 + A2 + B2 + C1 + area pertinenziale (retinatura verde), contratto affitto ramo d'azienda con atto notarile del 13/06/2019: scadenza 13/12/2021 – reg.to a Brescia Agenzia delle Entrate 2 in data 20/06/2019 n. 957 serie 1T;
- **Comparto giallo:** comparto composta da fabbricati B1 + D + E + area pertinenziale (retinatura giallo), contratto di locazione – reg.to a Cremona Agenzia delle Entrate 2 in data 24/06/2020 Prot. 20062410574825290;
- **Comparto azzurro:** composto da fabbricati F1 + F2 + area pertinenziale (retinatura azzurra) non locato;
- **Comparto rosso:** porzione di palazzina uffici (C2) non locato;
- **Comparto arancio:** area libera a destinazione produttiva soggetta ad intervento di riqualificazione. All'interno della presente area sono contemplati i due reliquati di terreni in angolo nord/Ovest dell'area libera e censiti al Fg. 30 con i mapp. 436 e 437.
- **Comparto viola:** aree comuni ripartite in quota percentuale d'uso sui comparti precedenti.



COMPARTO VERDE

Descrizione	Sup. Lorda mq	Coeff. Pond.	Sup. Commerciale mq	Valore unitario Euro/mq	Stima Euro
Capannone (A1)	1.159,00	0,35	405,65	367,50 €	425.932,50 €
cabina comando centrale betonaggio (A2)	38,00	0,60	22,80	630,00 €	23.940,00 €
Laboratorio (B2)	90,00	0,40	36,00	420,00 €	37.800,00 €
Uffici (C1)	112,00	1,00	112,00	1.050,00 €	117.600,00 €
Sup. aree scoperte	9.534,00	0,10	953,40	105,00 €	1.001.070,00 €
TOTALE			1.529,85	1.050,00 €	1.606.342,50 €
Quota parte proporzionale di competenza dell'area di ingresso comune (comparto VIOLA)				36,23%	94.915,70 €
COMPLESSIVAMENTE					1.701.258,20 €
Valore complessivo stimato arrotondato					1.701.000,00 €

COMPARTO GIALLO

Descrizione	Sup. Lorda mq	Coeff. Pond.	Sup. Commerciale mq	Valore unitario Euro/mq	Stima Euro
Capannone (B1)	1.030,00	0,35	360,50	367,50 €	378.525,00 €
Palazzina (D)					
ufficio e servizi igienici	59,00	0,85	50,15	892,50 €	52.657,50 €
locale deposito e C.T.	32,00	0,45	14,40	472,50 €	15.120,00 €
spogliatoi e bagni dipendenti	69,00	0,50	34,50	525,00 €	36.225,00 €
Accessori: box esterni (E)	40,00	0,25	10,00	262,50 €	10.500,00 €
Sup. aree scoperte	6.500,00	0,10	650,00	105,00 €	682.500,00 €
TOTALE			1.119,55	1.050,00 €	1.175.527,50 €
Quota parte proporzionale di competenza dell'area di ingresso comune (comparto VIOLA)				25,67%	67.268,16 €
COMPLESSIVAMENTE					1.242.795,66 €
Valore complessivo stimato arrotondato					1.243.000,00 €

COMPARTO ROSSO

Descrizione	Sup. Lorda mq	Coeff. Pond.	Sup. Commerciale mq	Valore unitario Euro/mq	Stima Euro
Palazzina uffici al p.1° (C2)	86,50	0,90	77,85	1.080,00 €	93.420,00 €
terrazzo	32,00	0,20	6,40	240,00 €	7.680,00 €
TOTALE			84,25	1.200,00 €	101.100,00 €
Quota parte proporzionale di competenza dell'area di ingresso comune (comparto VIOLA)				0,37%	973,14 €
COMPLESSIVAMENTE					102.073,14 €
Valore complessivo stimato arrotondato					102.000,00 €

COMPARTO AZZURRO

Descrizione	Sup. Lorda mq	Coeff. Pond.	Sup. Commerciale mq	Valore unitario Euro/mq	Stima Euro
Capannone principale (F1)	2.915,00	0,35	1.020,25	315,00 €	918.225,00 €
Accessori esterni (F2)	200,00	0,25	50,00	225,00 €	45.000,00 €
Sup. aree scoperte	1.555,00	0,10	155,50	90,00 €	139.950,00 €
TOTALE			1.225,75	900,00 €	1.103.175,00 €
Quota parte proporzionale di competenza dell'area di ingresso comune (comparto VIOLA)				15,48%	40.567,69 €
COMPLESSIVAMENTE					1.143.742,69 €
Valore complessivo stimato arrotondato					1.144.000,00 €

COMPARTO ARANCIO

Descrizione	Sup. Lorda mq	Coeff. Pond.	Sup. Commerciale mq	Valore unitario Euro/mq	Stima Euro
area libera produttiva	6.707,00	0,12	804,84	120,00 €	804.840,00 €
TOTALE			804,84	1.000,00 €	804.840,00 €
Quota parte proporzionale di competenza dell'area di ingresso comune (comparto VIOLA)				22,24%	58.275,32 €
COMPLESSIVAMENTE					863.115,32 €
Valore complessivo stimato arrotondato					863.000,00 €

COMPARTO VIOLA - AREA COMUNE

Descrizione	Sup. Lorda mq	Coeff. Pond.	Sup. Commerciale mq	Valore unitario Euro/mq	Stima Euro
aree comune computabili	2.616,00	0,10	261,60	100,00 €	261.600,00 €
TOTALE			261,60	1.000,00 €	261.600,00 €
Valore complessivo stimato arrotondato					262.000,00 €

Il valore è stato proporzionalmente ripartito in quota percentuale sugli altri comparti.

RIEPILOGO

Descrizione	Sup. Lorda mq	Coeff. Pond.	Sup. Commerciale mq	% di riparto comparto viola	Valori complessivi Euro
COMPARTO VERDE				36,23%	1.701.000,00 €
COMPARTO GIALLO				25,67%	1.243.000,00 €
COMPARTO ROSSO				0,37%	102.000,00 €
COMPARTO AZZURRO				15,48%	1.144.000,00 €
COMPARTO ARANCIO				22,24%	863.000,00 €
COMPARTO VIOLA - AREA COMUNE	Il valore è stato ripartito proporzionalmente nei comparti precedenti				
Valore complessivo stimato arrotondato					5.053.000,00 €