

2.3.) ALTRI FABBRICATI DA CEDERE :

Fanno parte del presente LOTTO 24 alcune porzioni immobiliari di proprietà della Società esecutata che per la loro natura e/o destinazione dovranno essere successivamente alienate e cedute a terzi .

Queste porzioni immobiliari sono costituite dai seguenti beni :

DATI CATASTALI e CONFINI

2.3.1) CABINA ENEL fg 5 mappale 907/526 , via Roma , piano Terra , categoria D/1 rendita € 162,00 (già mapp 907/503 soppresso)

Confini : a nord map 907/502, ad Est map 907/501, a Sud mapp 906 , ad Ovest map 907/507

2.3.2) CENTRALE TERMICA foglio 5 mapp 900/546, piazza Soyons piano S1 categoria D/1 rendita € 218,20

Confini : a nord e ad est l'interro col map 909 ; a Sud il vano scale comune mapp 900/506 , ad Ovest il corridoio comune d'accesso ai box 900/501

2.3.3) AREE ESTERNE foglio 5 mappali 906 e mappale 908 (piazza Soyons) - piano Terra categoria F/1 (area urbana) consistenza mq 1653

- *Confini map 908(piazza Soyons)* a Nord mpp 902 e 909 ; ad Est map 907 nei suoi subalterni e map 906; a Sud la via Roma ; ad Ovest mapp. 129 – 126 – 710

- *Confini map 906* a Nord mapp 907 nei suoi subalterni ; ad Est map 335 e map 135 ; a sud la via Roma ad Ovest mapp 908

CAPO 3 °

Stato di Possesso

Godimento del bene e contratto di locazione

Le unità immobiliari facenti parte del presente lotto risultano a disposizione della Società proprietaria . Non sono emersi contratti di locazione anche se, al momento del sopralluogo, in un box risultava parcheggiata abusivamente un'autovettura .

La centrale termica e la cabina ENEL sono utilizzate dall'intero complesso immobiliare costituente il condominio

Le aree esterne sono utilizzate come aree standard (parcheggio e verde)

CAPO 4 °

Permessi Edilizi - Conformità urbanistica

4.1.)Permessi Edilizi

Il complesso immobiliare è stato edificato in parte per ristrutturazione di fabbricati ante 1 settembre 1967 , in parte su area risultante da demolizione di fabbricati ante 1 settembre 1967 ed in parte su altre aree il tutto in forza del piano attuativo atto alla trasformazione del vecchio cascinale denominato cascina "Podere Costiere". Il piano era stato inoltrato dall'allora proprietario sig. Denti Giuseppe - In data 14/giugno/2007 veniva stipulata la Convenzione di Piano di Recupero n. 24 fra il _____ ed il Comune di Spinadeso con atto Notaio Laura Genio rep.6676/1647 , trascritto a Cremona in data 16/06/2007 nn 7613/3918 al quale si rimanda per gli obblighi che potrebbero ancora sussistere stante l'incompletezza di alcune porzioni immobiliari e la mancata cessione delle aree standard al comune di Spinadesco fra le quali il parcheggio foglio 5 particella 908 detta piazza Soloys e l'area mappale 906

Al piano di recupero n. 24 veniva data esecuzione tramite i seguenti provvedimenti edili :

1) Permesso di Costruire n. 66/2007 del 29/02/2007 prot 2788 (a nome

2) P.d.C n. 101/2008 prot 1217 del 29/04/2009 pratica n 5336/2008 in variante al PdC 66/2007 (a nome l)

3) P.d.C n. 109/2009 in variante al PdC 66/2007

4) P.d.C. n. 124/2012 prot 3731 del 25/09/2013 pratica n. 2826/2012 in variante al PdC 66/2007

5) P.d.C n. 125/2012 prot 2421 del 26/06/2013 pratica 2985/2012 sempre in variante con cambio destinazione d'uso per la realizzazione della nuova struttura alberghiera

6) In data 28/11/2011 è stata concessa con delibera di Giunta n. 97 la proroga di 8 mesi alla fine lavori

7) Era stata rilasciata fidejussione da parte di Cofintrade in data 10/05/2013 con scadenza 10/04/2015 per l'importo di euro 36.362,60 a seguito della rateizzazione in 18 rate da euro 2.020,14 ciascuna per il pagamento del costo di costruzione che parrebbe essere stato assolto

8) Dichiarazione di fine lavori presentata in data 09/02/2016 prot 510

9) Domanda di rilascio del certificato di agibilità presentata in data 09/02/2016 prot 511 – del quale non si è più avuto seguito da parte del Comune di Spinadesco .

10) Non è stato trovato il Certificato di Prevenzione Incendi relativo ai box ed alla centrale termica .

4.2.) Conformità urbanistica :

Conforme alla Licenza in variante n. 124/2012

4.3.) Sanatoria : NON NECESSARIA :

4.4.) Pratiche edilizie : Essendo il fabbricato qui oggetto di stima al rustico ed i permessi edilizi che ne hanno legittimato la costruzione scaduti così come la Convenzione Urbanistica , per il suo completamento è necessario presentare un nuovo Permesso di Costruire probabilmente convenzionato col Comune con tutte le conseguenze ed aggravii che ne possono scaturire per cui preliminarmente si segnala comunque quanto segue .

In relazione alle verifiche di edificabilità e conformità edilizia effettuate sugli immobili, pur con la piena e precisa volontà di fornire informazioni e dati completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte , per la natura ed i limiti insiti del mandato conferito all'Esperto, non è possibile intendere questo in grado di sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli Uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito di una istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio .

Alla luce di ciò nel quadro del rispetto dell'incarico ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo indicativo, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione pertanto è da precisare che quanto qui indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale di stima e delle informazioni disponibili.

CAPO 5 °

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Nella valutazione del compendio immobiliare sono state considerate :

La sua posizione centrale , la tipologia e lo stato al rustico dell'immobile in oggetto ; la sua vetustà calcolata in 12 anni, l'organicità distributiva, la difficoltà d'accesso e di visibilità della struttura alberghiera e del ristorante che si trovano interni rispetto alle vie pubbliche e Non visibili direttamente dall'esterno .

Si è tenuto altresì conto delle caratteristiche del mercato immobiliare della zona dal quale è emerso che attualmente gli abitanti del Comune sono 1456 in continuo leggero calo rispetto all'anno 2001 dove si contavano 1600 abitanti . I prezzi medi di compravendita degli immobili residenziali a gennaio 2024 si attestano a 795,00 euro/mq in calo del 23% rispetto all'attuale periodo del 2023 mentre le domande di acquisto parrebbero in crescita . Si è rilevato che nell'anno 2022 le

compravendite sono state 19 . Anche l'andamento delle locazioni risulta stabile con un prezzo medio per l'affitto residenziale di 5,26 euro/mq mese .

- D'interesse per la destinazione turistico alberghiera è la vicinanza dell'Acciaieria "Arvedi" , l'inserimento del comune nel circuito ciclo pedonale di interesse sovra comunale , la vicinanza del canale navigabile Cr-Mi dove spesso si tengono manifestazioni anche internazionali di pesca sportiva , nonché la vicinanza a Cremona ai fini turistici .

Stante la particolare tipologia dell'immobile ed il suo stato al rustico Non sono emersi comparabili per cui la stima viene fatta sulla base della bibliografia reperita sia via telematica che cartacea , in quest'ultimo caso utilizzando i listini prezzi generali delle opere edili dai quali si può estrarre il valore al mq delle sole strutture portanti costituenti gli immobili turistici alberghieri .

I parametri utilizzati per l'espressione del giudizio di stima sono i seguenti :

-) Costo al mq strutture edilizie	€/mq	550,00
-) Valore dell'area di sedime	€/mq	100,00
-) Spese tecniche stimate	€	50.000,00
-) Oneri concessori	€	30.000,00
-) Oneri finanziari	€	20.000,00
-) Utile promotore	€	80.000,00

Superficie delle unità :

-) Albergo	PT	mq	490,00	
	P1°	mq	340,00	
	P2°	mq	<u>200,00</u>	-> totale mq 1.030,00 circa

-) n. 1 magazzino di mq 80 circa

-) n. 5 box con consistenza catastale di mq 14

ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA

1) FABBRICATO PRINCIPALE

Dai dati sopra esposti alla porzione immobiliare al rustico costituente il fabbricato ad uso turistico ricreativo sia assegna il seguente valore di stima :

- Sup totale mq 1.030,00 x 550,00€/mq	= €	566.500,00
- area di sedime mq 490 x 100,00€/mq	=€	49.000,00
- Spese tecniche	=€	50.000,00
- Oneri concessori	=€	30.000,00
- Oneri finanziari	=€	20.000,00
- Utile promotore	=€	<u>80.000,00</u>
Totale stima	=€	795.500,00

Il magazzino è vaultato in :

mq 80 x 350,00€/mq	=€	28.000,00
--------------------	----	-----------

Le autorimesse in euro 7.000,00 ciascuna considerando che a tutte mancano le porte basculanti per cui il valore stimato complessivo per i box è di euro : 5x 7.000,00 =€ 35.000,00

Il Valore Totale di stima complessive è così assegnato :

Albergo + magazzino+ 5 box =
795.500,00 +28.000,00 + 35.000,00 = **858.500,00 euro**

2) ALTRE PORZIONI

Nella costituzione del LOTTO sono state inserite anche le unità immobiliari che andranno successivamente alienate e/o cedute a terzi alle quali si assegnano i seguenti valori di stima calcolati sulla base della rendita catastale rivalutata . Detto criterio è stato adottato poiché le suddette unità immobiliari sono già utilizzate come beni ed enti comuni per cui prive di un reale valore commerciale .

2.1) CABINA ENEL map 907/526

Rendita euro 162 x 63 (coeff) = € 10.206,00

2.2) CENTRALE TERMICA map 900/546

Rendita euro 218,20 x 63 (coeff) = € 13.746,60

2.3) AREE ESTERNE mapp 906-908

mq 1653 x 20 €/mq = € 33.060,00

Totale = € 57.012,60

Che sommati al valore di stima precedente portano ad un totale di stima per l'intero LOTTO 24 di euro **915.512,60**

La deduzione per la messa in vendita senza garanzie è quantificabile in € 5.512,60 il che porta ad un valore del bene da porre in asta pari a :

Euro 910.000,00

CONCLUSIONE

Premesso quanto sopra esposto , l'intera proprietà immobiliare staggita è stata valutata per un valore complessivo netto di euro : € 2.800.000 così composti :

<u>LOTTO 01</u> - Unità 1-A	€	95.000,00
<u>LOTTO 02</u> - Unità 1-D	€	100.000,00
<u>LOTTO 03</u> - Unità 1-E	€	100.000,00
<u>LOTTO 04</u> - Unità 1-F	€	95.000,00
<u>LOTTO 05</u> - Unità 1-G	€	60.000,00
<u>LOTTO 06</u> - Unità 1-H	€	98.000,00
<u>LOTTO 07</u> - Unità 1-I	€	100.000,00
<u>LOTTO 08</u> - Unità 1-L	€	102.000,00
<u>LOTTO 09</u> - Unità 1-M	€	100.000,00
<u>LOTTO 10</u> - Unità 1-N	€	95.000,00
<u>LOTTO 11</u> - Unità 1-O	€	61.000,00
<u>LOTTO 12</u> - Unità 1-P	€	70.000,00
<u>LOTTO 13</u> - Unità 1-Q	€	100.000,00
<u>LOTTO 14</u> - Unità 1-R	€	137.000,00
<u>LOTTO 15</u> - Unità 1-S	€	55.000,00
<u>LOTTO 16</u> - Unità 1-T	€	64.000,00
<u>LOTTO 17</u> - Unità 1-U	€	75.000,00
<u>LOTTO 18</u> - Unità 1-V	€	72.000,00
<u>LOTTO 19</u> - Unità 2-C	€	155.000,00

<u>LOTTO 20</u> - Unità 2-D	€	126.000,00
<u>LOTTO 21</u> - Unità 1-E	€	160.000,00
<u>LOTTO 22</u> - Unità 1-F	€	162.000,00
<u>LOTTO 23</u> – N.7 BOX	€	62.000,00
<u>LOTTO 01</u> – Turistico Alberghiera	€	910.000,00

Per un totale di € **3.154.000,00**

Tanto espresso .

Cremona il 14/03/2024

Il perito estimatore

