



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CREMONA

- SEZIONE FALLIMENTARE -

CONCORDATO PREVENTIVO n.5/2018

AGGIORNAMENTO VALORI DI STIMA 2025

OPPI INDUSTRIA ALIMENTARE S.r.l. in Liquidazione



GIUDICE DELEGATO: **DOTT.ANDREA MILESI**
COMMISSARIO GIUDIZIALE: **DOTT.SSA MATILDE VAROLI**
AVV.ELISA BOSCHIOLOI
LIQUIDATORE GIUDIZIALE: **DOTT. PAOLO MULATTIERI**
PERITO ESTIMATORE: **ING. GIUSEPPE PETTENAZZI**

INDICE

OPPI INDUSTRIA ALIMENTARE S.r.l. in Liquidazione	0
PREMESSA	2
1. RELAZIONE	2
1.1 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI	4
1.2 DATI TECNICI IMMOBILE	6
2. INQUADRAMENTO URBANISTICO	8
3. VERIFICA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI CREMONA	11
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE	12
4.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	12
4.2.1. GIUDIZIO DI STIMA	17

PREMESSA

Il liquidatore giudiziale della ditta “*OPPI INDUSTRIA ALIMENTARE S.r.l. in Liquidazione*”, Dott.Paolo Mulattieri, nominava il sottoscritto Ingegnere Perito estimatore **per aggiornare la valutazione dei beni immobili residui di pertinenza della Società.**

Ci si accordava, per l’esecuzione del sopralluogo e si fissava la data del 10.10.2025 alle ore 11,00.

Le operazioni iniziavano il giorno sopraddetto in Piadena in Via Platina n. 34, alla presenza della Dott.ssa Beatrice Oppi, legale rappresentante Oppi. Si accedeva al complesso immobiliare costituito da case di civile abitazione, appartamento al rustico e magazzini con annessi accessori, per verificarne lo stato manutentivo e l’eventuale degrado.

Le operazioni proseguivano, nella stessa giornata, a Piadena in Via Adige n. 15, presso il complesso industriale e sui terreni adiacenti, per procedere alla verifica dello stato dei beni immobili afferenti il concordato preventivo. Veniva in particolare valutata la funzionalità dell’impianto fotovoltaico.

Esperiti gli accertamenti, eseguiti i rilievi e le indagini, raccolti gli elementi necessari, ho predisposta la seguente

1. RELAZIONE

I beni di cui al Concordato preventivo insistono sul territorio del Comune di Piadena parte in via Adige n. 15 (impianto fotovoltaico e terreni) e parte in via Platina n. 34 (complesso residenziale).

Il patrimonio immobiliare invenduto, oggetto del Concordato Preventivo , risulta intestato alla Ditta **OPPI INDUSTRIA ALIMENTARE S.R.L. con sede in**

Piadena (C.F. 01375060199) (complesso residenziale sito in via Platina n.34 e terreni siti in via Adige n.15).

Il complesso immobiliare, di proprietà della società OPPI INDUSTRIA ALIMENTARE S.R.L., risulta censito all’Agenzia del Territorio di Cremona – **Catasto dei Fabbricati** – nel Comune di Piadena (CR), ai seguenti identificativi:

- Foglio 5, mappale 220 sub.6 - mappale 222 sub.4 - mappale 223 sub.3 – mappale 224 Via Platina n.34 - Piadena - P.T.-1-2, Categoria A/2, classe 3, cons. 9,5 vani , R.C. € 613,29;
- Foglio 5, mappale 222 sub.5 - mappale 223 sub.7 Via Platina n.34 – Piadena - P.T., Categoria C/2, classe 3, cons. 75,00 mq , R.C. € 54,23;
- Foglio 5, mappale 223 sub.4 Via Platina n.34 - Piadena - P.T.-1, Categoria A/4, classe 2, cons. 4,5 vani , R.C. € 116,20;
- Foglio 5, mappale 223 sub.5 Via Platina n.34 - Piadena - P.T., Categoria C/2, classe 4, cons. 103,00 mq , R.C. € 60,74;
- Foglio 5, mappale 223 sub.6 Via Platina n.34 - Piadena - P.T., Categoria C/6, classe 4, cons. 13,00 mq , R.C. € 16,11;

e nel **Catasto Terreni** nel Comune di Piadena (CR), ai seguenti identificativi:

- Foglio 12, mappale 869 - qualità Seminativo irriguo, classe 2 , are 07 e ca 42 - R.D. € 3,72 , R.A. € 4,79;
- Foglio 12, mappale 875 - qualità Seminativo, classe 1 , are 15 e ca 12 - R.D. € 9,18, R.A. € 7,81;
- Foglio 12, mappale 878 - qualità reliquato acque esenti, are 01 e ca 11;
- Foglio 12, mappale 880 - qualità reliquato acque esenti, are 01 e ca 11;
- Foglio 12, mappale 882 - qualità Seminativo irriguo, classe 2 , are 28 e ca 35 - R.D. € 14,23 , R.A. € 18,30;

I confini delle varie u.i.u. e dei terreni sono desumibili dalle schede catastali e dagli estratti di mappa allegati alla presente relazione peritale.

1.1 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Tenuto conto delle caratteristiche e principalmente della posizione dei vari beni immobili, allo scrivente perito sembra opportuna, per una miglior comprensione dell'elaborato peritale, la suddivisione del complesso immobiliare in vari sottocompendi contraddistinti da specifiche lettere.

- Compendio A – [*beni già dismessi*]

- Compendio B - [*proprietà OPPI INDUSTRIA ALIMENTARE S.R.L.*]

Il compendio (denominato “B”) è costituito da terreni adiacenti il compendio “A”, sito in via Adige 15 a Piacenza (CR). Il complesso immobiliare risulta censito all’Agenzia del Territorio di Cremona – Catasto dei terreni– nel Comune di Piacenza (CR), ai seguenti identificativi:

- Foglio 12, mappale 869 - qualità Seminativo irriguo;
- Foglio 12, mappale 875 - qualità Seminativo;
- Foglio 12, mappale 878 - qualità reliquato acque esenti;
- Foglio 12, mappale 880 - qualità reliquato acque esenti;
- Foglio 12, mappale 882 - qualità Seminativo;

I terreni sono inseriti nella zona Tessuto Urbano Consolidato “T.U.C.” a prevalente carattere PRODUTTIVO del Comune di Piacenza [PdR – TAV. 08/A TIPOLOGIE INSEDIATIVE ED ATTUATIVE GENERALI – TUC 35] , e presentano nel loro insieme uno stato di manutenzione e conservazione buono.

- Compendio C – [*proprietà OPPI INDUSTRIA ALIMENTARE S.R.L.*]

Il compendio (denominato “C”) è costituito da n. 5 u.i.u site in via Platina 34 a Piacenza. Il complesso residenziale risulta censito all’Agenzia del Territorio di Cremona – Catasto dei Fabbricati – nel Comune di Piacenza (CR), ai seguenti identificativi:

- Foglio 5, mappale 220 sub.6 - mappale 222 sub.4 - mappale 223 sub.3 – mappale 224 Via Platina n.34 - Piadena - P.T.-1-2, Categoria A/2;
- Foglio 5, mappale 222 sub.5 - mappale 223 sub.7 Via Platina n.34 – Piadena - P.T., Categoria C/2;
- Foglio 5, mappale 223 sub.4 Via Platina n.34 - Piadena - P.T.-1, Categoria A/4, classe 2;
- Foglio 5, mappale 223 sub.5 Via Platina n.34 - Piadena - P.T., Categoria C/2, classe 4;
- Foglio 5, mappale 223 sub.6 Via Platina n.34 - Piadena - P.T., Categoria C/6;

Trattasi di porzione di ex cascinale adibito in parte a civili abitazioni su due piani fuori terra, con annessa area esterna adibita a giardino ed in parte a magazzini ed autorimessa.

I fabbricati sono inseriti nella zona **'nucleo di antica formazione' "N.A.F."** del Comune di Piadena e presentano nel loro insieme uno stato di manutenzione e conservazione insufficiente.

I fabbricati di cui fanno parte l'u.i.u, nel corso degli anni sono stati oggetto di modifiche che hanno portato allo stato di fatto rilevato e verificato.

a) - Caratteristiche strutturali: struttura portante in muratura piena;

a1)- Caratteristiche esterne: i fabbricati risultano in parte intonacati al civile e in parte faccia a vista, i canali ed i pluviali sono in lamiera. Lo stato di conservazione risulta insufficiente.

a2) - Caratteristiche tipologiche e di finitura :

- Pavimentazione abitazioni in piastrelle di ceramica;
- Pavimentazione magazzini e autorimessa in battuto di cls;
- rivestimenti bagni in piastrelle smaltate;
- intonaci al civile in ogni ambiente con tinteggiatura a tempera;
- serramenti in legno con vetro camera;
- porte interne in legno;
- servizio igienico con lavabo, bidet e W.C. e box doccia.

a3) - Impianti:

- elettrico : incassato;
- idrosanitario: completo e rete di distribuzione agli apparecchi;
- termico: riscaldamento autonomo.

a4) - Quadro fessurativo ed ammaloramenti

Lo stato degli immobili ha subito nel tempo un notevole degrado : si sono palesati crolli di coperture, importanti lesioni sulle facciate principali, con forte incremento dell'umidità ascendente in tutte le camere poste al P.T..

Particolarmente interessanti e degne di essere controllate periodicamente sono le fessurazioni che si sono prodotte nel vano d'ingresso del fabbricato "più basso" lato sinistro .

Anche la gronda dello stesso fabbricato risente dell'accumulo delle tegole che dalla falda sono scivolato verso lo sbalzo.

Si rilevano alcune Infiltrazioni dalla copertura in coppi.

1.2. DATI TECNICI IMMOBILE

Si richiamano i Titoli Autorizzativi rilasciati dal Comune di Piadena:

- Compendio "B" -

Trattandosi di terreni inedificati adiacenti il compendio "A" , non sono mai stati interessati da pratiche edilizie : sono unicamente individuati nella loro destinazione urbanistica.

- Compendio "C" -

1. **Concessione Edilizia n.547 del 1980** (concessione ritirata);
2. **P.E. n.6 del 08.02.1986** per sistemazione stanza interna e sostituzione portoncino interno;
3. **Concessione Edilizia n.815 del 28.02.1987** per sostituzione solaio;
4. **Concessione Edilizia n.801 del 10.01.1987**;
5. **Piano di Recupero n.858 del 1987**; (provvedimento non reperito);
6. **Concessione Edilizia n.936 del 12.11.1988**;

1.2.1 CONFORMITÀ URBANISTICA

L'analisi di tutte le autorizzazioni amministrative rilasciate dal Comune di Piadena ha evidenziato uno stato di fatto estremamente variegato e di difficile lettura.

Sono state riscontrate difficoltà nella corretta interpretazione dei titoli abilitativi in quanto non sono state reperite nell'archivio comunale alcune concessioni o autorizzazioni da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

- Compendio "B" -

Trattandosi di terreni inedificati adiacenti il compendio "A" , non sono mai stati interessati da trasformazioni edilizie.

- Compendio "C" -

L'analisi dei vari titoli abilitativi, con riferimento al sopralluogo eseguito ha evidenziato che ad oggi, visto il mancato reperimento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale di Piadena di alcuni degli elaborati grafici relativi alle autorizzazioni edilizie sopra elencate, non è possibile valutare esattamente se vi sia o meno corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto a suo tempo autorizzato.

- COSTO SANATORIE

L'importo della sanzione amministrativa per sanare le difformità relative al **Compendio "C"** risulta pari a € 516,00, oltre € 114,00 per diritti di segreteria comunali.

Le spese tecniche per la redazione della pratica Permesso di Costruire/Scia - con ravvedimento - da presentare presso il Comune di Piadena, ammontano a circa € 1.000,00 (IVA e 4% esclusi).

1.2.2 CONFORMITA' CATASTALE

Le opere eseguite in modo diverso rispetto alla schede catastali, per il

compendio preso in esame, risultano sanabili mediante:

- *Variazione della scheda catastale dell'u.i.u. di cui al mapp.220/6 del 25/01/1991, con rappresentazione dell'area esclusiva (giardino) di cui al mapp.224 le differenze rilevate durante il sopralluogo (procedura docfa di variazione); (compendio C)*
- *Redazione di elaborato planimetrico per individuazione delle aree comuni (procedura docfa di variazione), in quanto dal sopralluogo è emerso che la corte comune identificata al mapp.221 del Foglio 5 risulta in parte frazionata da recinzione metallica; (compendio C)*

L'importo dei Tributi catastali per la denuncia di variazione catastale del complesso immobiliare, da presentare presso l'Agenzia del Territorio di Cremona, risulta pari a € 150,00.

Infine debbono aggiungersi € 1000,00 (iva vigente ed oneri di Legge esclusi) per spese tecniche per la redazione di pratiche catastali.

L'importo complessivo delle spese di sanatoria, da decurtare dal valore stimato degli immobili del compendio "C", è quindi verosimilmente pari a circa € 2.000,00

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

I compendi identificati con la lettera "B" sono inseriti in zona urbanistica che il vigente P.G.T. di Piadena (CR) definisce nel Piano delle Regole :

- *Ambito edificato sistema urbano consolidato (TUC) a carattere produttivo.*

Estratto N.T.A. del PGT

42.12. Gli interventi si attuano mediante **Permesso di Costruire Convenzionato, Permesso di Costruire, ovvero **SCIA** in osservanza ai seguenti indici:**

[^] rapporto di copertura (R.c.): 60% di S.f. [compreso sup. coperta di abitazione]

[^] indice di utilizzazione fondiaria (I.u.f.): 1 mq/mq di S.f.

[^] distanza minima dai confini: m 5,00 / ovvero m 0,00 [nota §]

[^] distanza dai fabbricati: m 10,00 / ovvero in aderenza

[^] altezza max. degli edifici: m 10,50 (salvo esigenze tecnologiche)

- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (S.p.): min. 15% di S.f.
 [nota §]: fatte salve le eventuali disposizioni di legge a tutela della sicurezza, è ammessa la costruzione a confine tra due aree produttive di proprietà diverse quando tra i proprietari confinanti esiste apposita convenzione, da presentare in sede di richiesta del titolo abilitativo.
- 42.13.** I volumi tecnici (cabine elettriche di trasformazione e/o sezionamento, camini, serbatoi, impianti di depurazione, ecc.) sono ammessi in deroga ai limiti dei parametri edilizi di cui ai punti precedenti e con distanza minima, dai confini di altre proprietà e dalle strade pubbliche, di m. 5,00 e comunque nel rispetto della distanza di m.10,00 da altri fabbricati.
- 42.14.** All'interno di ogni lotto deve essere riservata a parcheggio un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria, piantumata con essenze arboree autoctone ad alto fusto e collocate a libera scelta.

Il compendio identificato con la lettera "C" è invece inserito in zona urbanistica che il vigente P.G.T. di Piacenza (CR) definisce nel Piano delle Regole :

- *Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) in contesto urbano: zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge n.457/78.*

Estratto N.T.A. del PGT

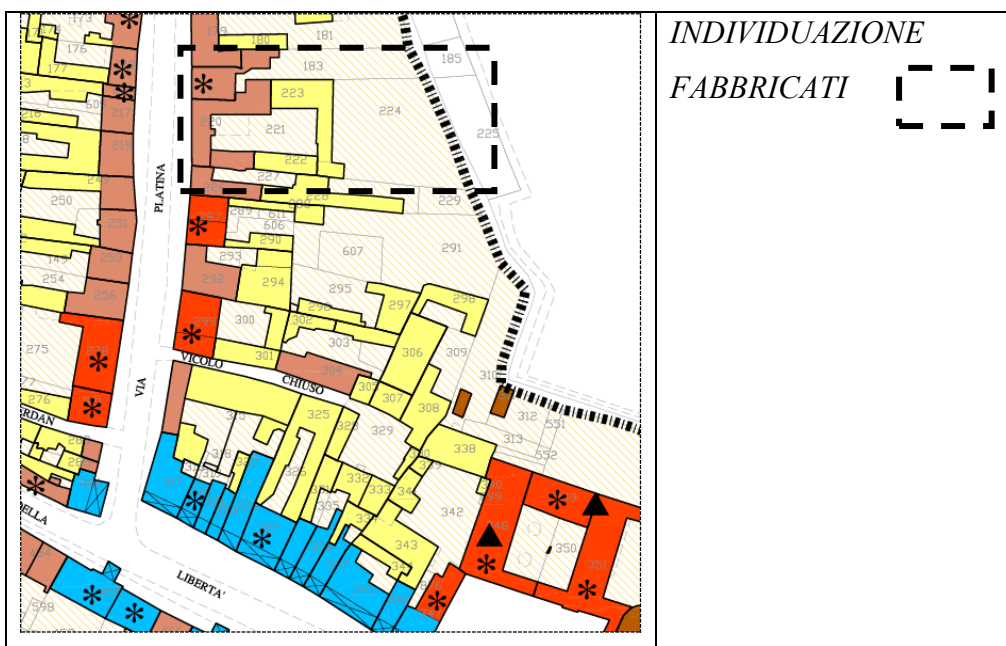
➤ **d) - Caratteristiche edilizie e indici**

39.16.22 All'interno dei N.A.F. di cui al presente titolo devono essere verificati i seguenti indici:

- Indice di densità fondiaria ----- I.f.: max. 2,80 mc/mq
- Indice di densità fondiaria con acquisizione e/o trasferimento di diritto edificatorio compensativo ----- I.f.: max. 3,20 mc/mq
- Indice di copertura ----- R.c.: max. 50% di S.f.
- Indice di copertura aggiuntivo destinato esclusivamente alla realizzazione di portico/i pertinenziale/i libero/i su tre lati: max. + 10% di S.f.
- Numero max. piani fuori terra: 3 e sottotetto - ovvero come l'esistente nel comparto (nel caso di Piani di Recupero);
- Altezza edifici sottogronda: come l'esistente - ovvero come l'esistente nel comparto (nel caso di Piani di Recupero), fatto salvo quanto previsto per la ricomposizione delle cortine edilizie all'art. 28 delle presenti N.T.;
- Distanza dai confini: m. 5,00 - ovvero in aderenza o consentito dal codice civile mediante accordo tra confinanti, fatti salvi i diritti di terzi;

Estratto del PGT

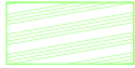
Analisi del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.)



LEGENDA



Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.)
Zona di RECUPERO ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/78



AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA
Ambito di valorizzazione ambientale (v.a.)
Ambito di valorizzazione verde privato (v.p.)



Vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004

TIPOLOGIA EDILIZIA



palazzo porticato



edificio a cortina



edificio a corte



edificio singolo



villa/palazzo

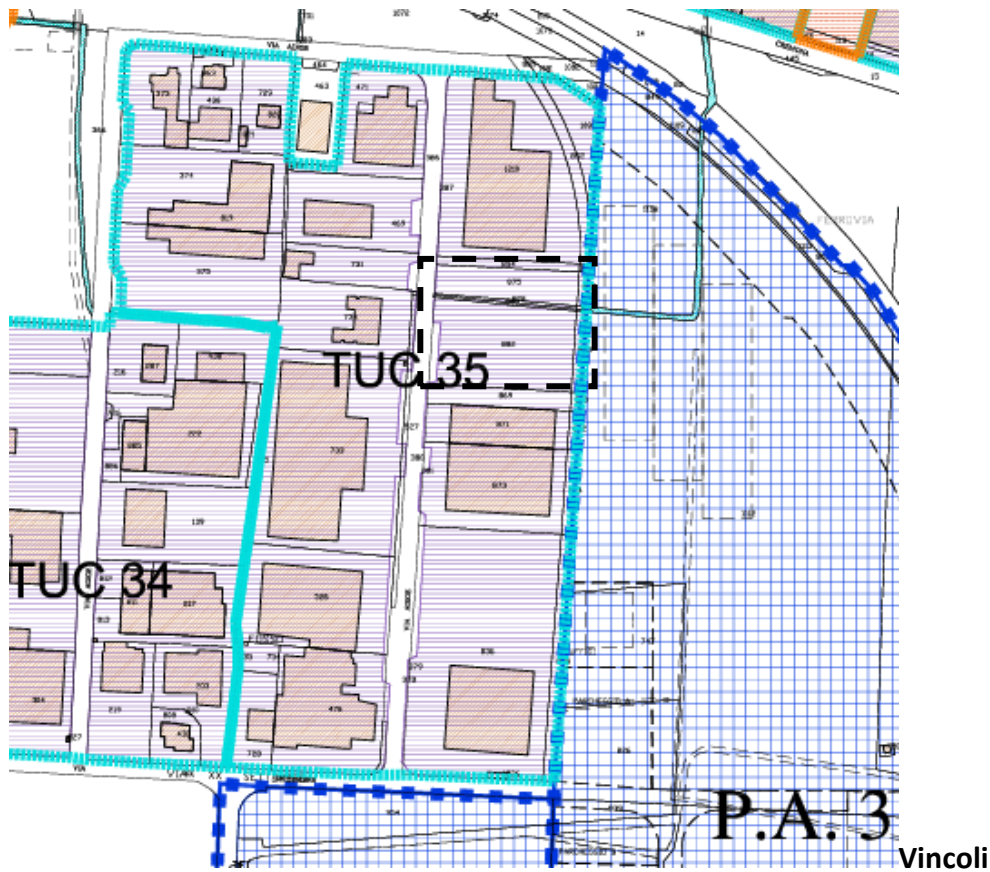


edifici in linea





















Edifici e manufatti di particolare pregio

Estratto PGT : SISTEMA TESSUTO CONSOLIDATO "TUC"



LEGENDA

 Confine comunale catastale
 Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) - IN CONTESTO URBANO
 Zona di RECUPERO ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/78
 Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) - IN CONTESTO EXTRA-URBANO
 Zona di RECUPERO ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/78
 Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) - IN CONTESTO AGRICOLO
 Zona di RECUPERO ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/78
 Edifici e Aree di notevole interesse storico ed architettonico sottoposti a Vincolo da parte della Soprintendenza
 LIMITE DI RISPETTO AMBIENTALE - MONUMENTALE
 raggio metri 20 dalla Sanella
 Edifici e manufatti di particolare pregio
 Area archeologica - tutelata ai sensi dell'art. 142 c. 1 del D.L.g. n. 42/2004
 - Codice vincolo DB06_0190710002
 - Codice vincolo DB06_0190710002
 CONFINI PARCO REGIONALE OGLIO SUD
 L.R. 16.04.1988 n° 17
 P.T.C. approvato con G.G. 01.12.2000 n° 77555

PIADENA - Capoluogo/Vino
 Perimetro Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) a prevalente carattere RESIDENZIALE
 AMBITO EDIFICATO sistema urbano consolidato a carattere residenziale
 T.U.C. 2 T.U.C. 11 T.U.C. 25
 T.U.C. 3 T.U.C. 13 T.U.C. 26
 T.U.C. 4 T.U.C. 15 T.U.C. 27
 T.U.C. 5 T.U.C. 16 T.U.C. 29
 T.U.C. 6 T.U.C. 18 T.U.C. 30
 T.U.C. 8 T.U.C. 19 T.U.C. 31
 T.U.C. 9 T.U.C. 22 T.U.C. 32
 T.U.C. 10 T.U.C. 23 T.U.C. 33
 Perimetro Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) a prevalente carattere PRODUTTIVO
 AMBITO EDIFICATO sistema urbano consolidato a carattere produttivo
 T.U.C. 1 T.U.C. 21 (*)
 T.U.C. 12 T.U.C. 24 (*)
 T.U.C. 14 T.U.C. 28 (*)
 T.U.C. 17 T.U.C. 34
 T.U.C. 20 (*) T.U.C. 35
 (*) assoggettabile a riconversione
 Perimetro Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) a prevalente carattere COMMERCIALE/TERZIARIO
 AMBITO EDIFICATO sistema urbano consolidato a carattere commerciale/terziario
 T.U.C. 7
 T.U.C. 36
 Ambito di completamento, residenziale in contesto urbano assoggettato a preventiva pianificazione attuativa - P.A.
 A.C. 1
 A.C. 2
 A.C. 3
 Ambito di completamento, residenziale in contesto urbano assoggettato a Pianificazione Attuativa in corso di validità (P.L. e P.L.I.) (art. 26 e 41 R. n. 12/2005)
 P.A. 1 P.A. 6
 P.A. 2 P.A. 7
 P.A. 4 P.A. 8
 P.A. 5 P.A. 9
 Ambito di completamento, artigianale/industriale/commerciale assoggettato a Pianificazione Attuativa in corso di validità (art. 26 e 41 R. n. 12/2005)
 P.A. 3
 P.A. 10

VINCOLI ISTITUITI



3. VERIFICA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI CREMONA

L'ispezione presso l'Ufficio del Territorio di Cremona – Catasto dei Fabbricati e dei Terreni – ha permesso di accertare la consistenza e le rendite catastali:

Compendio immobiliare "B", di proprietà della società OPPI INDUSTRIA ALIMENTARE S.R.L.

Catasto Terreni nel Comune di Piadena (CR), ai seguenti identificativi:

- Foglio 12, mappale 869 - qualità Seminativo irriguo, classe 2 , are 07 e

ca 42 - R.D. € 3,72 , R.A. € 4,79;

- Foglio 12, mappale 875 - qualità Seminativo, classe 1 , are 15 e ca 12 - R.D. € 9,18, R.A. € 7,81;
- Foglio 12, mappale 878 - qualità reliquato acque esenti, are 01 e ca 11;
- Foglio 12, mappale 880 - qualità reliquato acque esenti, are 01 e ca 11;
- Foglio 12, mappale 869 - qualità Seminativo irriguo, classe 2 , are 28 e ca 35 - R.D. € 14,23 , R.A. € 18,30;

Complesso immobiliare "C", di proprietà della società OPPI INDUSTRIA ALIMENTARE S.R.L.

- Foglio 5, mappale 220 sub.6 - mappale 222 sub.4 - mappale 223 sub.3 – mappale 224 Via Platina n.34 - Piadena - P.T.-1-2, Categoria A/2, classe 3, cons. 9,5 vani , R.C. € 613,29;
- Foglio 5, mappale 222 sub.5 - mappale 223 sub.7 Via Platina n.34 – Piadena - P.T., Categoria C/2, classe 3, cons. 75,00 mq , R.C. € 54,23;
- Foglio 5, mappale 223 sub.4 Via Platina n.34 - Piadena - P.T.-1, Categoria A/4, classe 2, cons. 4,5 vani , R.C. € 116,20;
- Foglio 5, mappale 223 sub.5 Via Platina n.34 - Piadena - P.T., Categoria C/2, classe 4, cons. 103,00 mq , R.C. € 60,74;
- Foglio 5, mappale 223 sub.6 Via Platina n.34 - Piadena - P.T., Categoria C/6, classe 4, cons. 13,00 mq , R.C. € 16,11;

Sono state richieste e visionate, presso l'Agenda del Territorio di Cremona, le schede catastali (di cui si allega copia), relative agli immobili in oggetto . Sono state riscontrate difformità con quanto verificato durante il sopralluogo.

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato ai fini della valutazione si è basato sul procedimento di tipo diretto o comparativo. I parametri utilizzati per la

valutazione sono stati desunti dalle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare. Ai fini della valutazione, il calcolo è basato sull'ipotesi di valori di mercato riferiti ad immobili della medesima tipologia di quello oggetto del Concordato. Tenuto conto delle particolarità, sia positive che negative, dell'immobile (ubicazione dell'immobile, vetustà dell'edificio, dimensioni, stato di conservazione dell'immobile, presenza di contratti di locazione e/o utilizzo, costi per la redazione di pratiche di sanatoria) e d'ogni altro fattore capace di influenzare la stima, preso atto della realtà di mercato locale, della crisi economica che investe il mercato immobiliare italiano ed eseguiti i necessari conteggi di valutazione del caso, lo scrivente perito giudica ed attribuisce al compendio immobiliare, i seguenti valori :

Compendio "B"

N.	DESCRIZIONE	ID. CATASTALE	INDIRIZZO	SUP. COMM. (mq)	€/mq	VALORE (€)
1	AREA EDIFICABILE	F.12. mapp. 869	VIA ADIGE - PIADENA	742,00	€ 45,00	€ 33.390,00
2	AREA EDIFICABILE	F.12. mapp. 875	VIA ADIGE - PIADENA	1512,00	€ 45,00	€ 68.040,00
3	AREA EDIFICABILE	F.12. mapp. 878	VIA ADIGE - PIADENA	111,00	€ 45,00	€ 4.995,00
4	AREA EDIFICABILE	F.12. mapp. 880	VIA ADIGE - PIADENA	111,00	€ 45,00	€ 4.995,00
5	AREA EDIFICABILE	F.12. mapp. 882	VIA ADIGE - PIADENA	2835,00	€ 45,00	€ 127.575,00
TOTALE						€ 238.995,00

Compendio "C"

N.	DESCRIZIONE	ID. CATASTALE	INDIRIZZO	SUP. COMM. (mq)	€/mq	VALORE (€)
1	CIVILE ABITAZIONE	F5 mapp 220/6 - 222/4-223/3-224	VIA PLATINA 34- PIADENA	400,00	€ 400,00	€ 160.000,00
2	MAGAZZINO	F5 mapp 222/5	VIA PLATINA 34- PIADENA	98,00	€ 220,00	€ 21.560,00
3	CIVILE ABITAZIONE	F5 mapp 223/4	VIA PLATINA 34- PIADENA	173,00	€ 350,00	€ 60.550,00
4	MAGAZZINO	F5 mapp 223/5	VIA PLATINA 34- PIADENA	107,00	€ 250,00	€ 26.750,00
5	AUTORIMESSA	F5 mapp 223/6	VIA PLATINA 34- PIADENA	19,00	€ 200,00	€ 3.800,00
	COSTI SANATORIA					-€ 2.000,00
TOTALE						€ 270.660,00

Per confermare i valori assunti nella determinazione della stima del compendio immobiliare è stata eseguita una ricerca dei valori medi di mercato pubblicati da diverse agenzie immobiliari e dall’Agenzia delle Entrate attraverso la Banca dati delle quotazioni immobiliari .



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: **CREMONA**

Comune: **PIADENA DRIZZONA**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO%20ABITATO%20DI%20PIADENA**

Codice zona: **B1**

Microzona: **2**

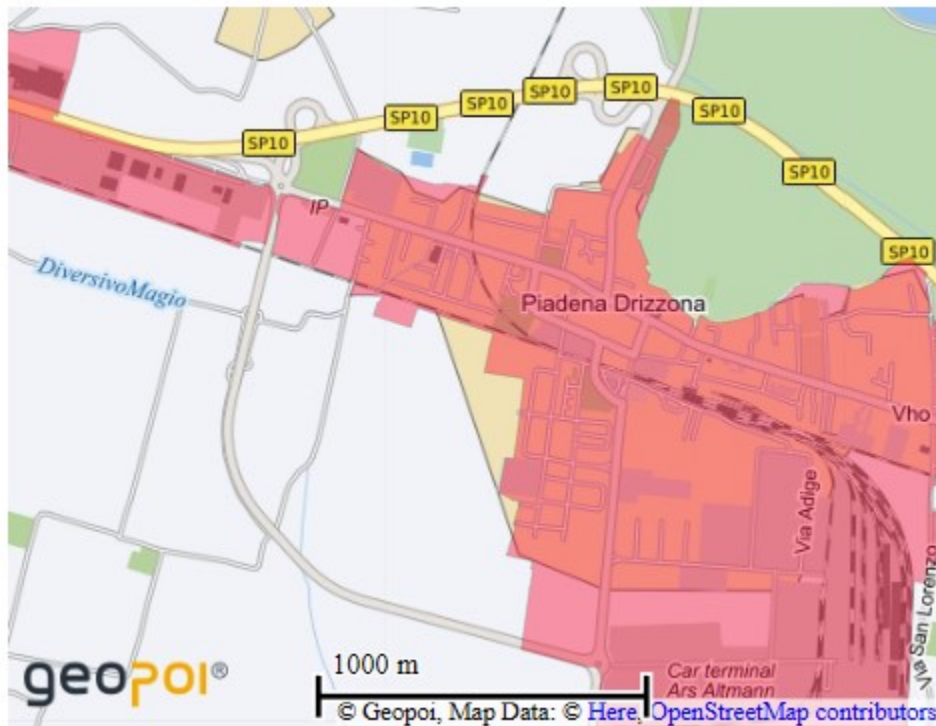
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	850	L	4	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	500	L	3,2	4,4	L
Box	Normale	450	650	L	2	2,8	L
Ville e Villini	Normale	700	1000	L	2,9	4	L

Spazio disponibile per annotazioni





IMPIANTO "FV"

Si riporta estratto dalla relazione dell'ing. **Marco Ferrari**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cremona al n.1469:

Valore stimato dell'impianto

Dati principali per la valutazione

- Potenza nominale globale: 49,68 kWp
- Numero moduli: 216
- Potenza singolo modulo: 230 W
- Tecnologia moduli: Silicio policristallino
- Anno di installazione: 2011
- Anno di dismissione e disdetta (distacco): 2023
- Anni effettivi di funzionamento: 12
- Stato attuale (2025): fermo, funzionante ma privo di connessione
- Orientamento: Est/Ovest
- Inclinazione: 12°
- Struttura su copertura curva
- Inverter: 2 unità, considerabili funzionanti

- Incentivo contrattuale: 0,2720 €/kWh
- Vita trascorsa: 14 anni (nov 2011 → nov 2025)
- Residuo vita utile media (valore conservativo): 10 anni.
- Produzione annua residua $49,68 \text{ kWp} \times 1.128 \text{ kWh/kWp} = 56.039,04$
kWh/anno $\approx 56.039 \text{ kWh/anno}$

Alla data di novembre 2025, l'impianto fotovoltaico da 49,68 kWp in oggetto presenta:

- buono stato generale dei moduli,
- inverter funzionanti,
- impianto totalmente fermo e scollegato dalla rete,
- valore incentivante GSE non più applicabile,
- producibilità residua ancora significativa (circa 56 MWh/anno),
- valore residuo molto ridotto per vetustà dei materiali,
- valore economico finale significativo solo se riallacciato alla rete ed valorizzata economicamente l'energia prodotta.

Pertanto, il valore economico finale teorico assegnabile all'impianto fotovoltaico oggetto della presente relazione è stimato in: 41.182 € .

STATO DI LOCAZIONE

I terreni di cui al **COMPENDIO "B"** - Foglio 12, mappale 869, 875, 878, 880, 882 risultano di proprietà della società OPPI INDUSTRIA ALIMENTARE S.R.L. e dalla stessa goduti.

Le unità immobiliari di cui al **COMPENDIO "C"** – identificato dalle schede catastali del 20/01/1991 - risultano NON abitate ed a disposizione.

4.2.1. GIUDIZIO DI STIMA

Valutati tutti gli elementi che sono stati menzionati nella presente relazione e che contribuiscono alla determinazione del valore attuale dell'immobile stimando, tenendo conto della procedura fallimentare, delle Norme di P.G.T. in vigore, del tipo di costruzione, della vetustà, dello stato d'uso, delle caratteristiche strutturali e tipologiche, dei prezzi praticati nella zona per immobili analoghi, e soprattutto della crisi economica che investe il mercato immobiliare italiano, il sottoscritto ritiene di poter dare a questi, nello stato di fatto e di diritto nei quali al momento si trova, il valore di :

Compendio immobiliare "B"

- € 238.995,00

(diconsi euro duecentotrentottomilanovecentonovantacinque/00).

Compendio immobiliare "C"

- € 270.660,00

(diconsi euro duecentosettantamilaseicentosessanta/00).

Impianto Fotovoltaico

- € 41.182,00

(diconsi euro quarantunomilacentoottantadue/00).

Allegati:

- Relazione Fotografica;
- Visura per immobile;
- Scheda Catastale;
- Estratto di mappa;
- Estratto PGT;

Cremona, 27 novembre 2025

Il Perito estimatore