

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione Immobiliare n. 14/2025

Giudice delegato:

Dr.ssa Avv. Giorgio Trotta

Anagrafica

Creditore procedente:

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY Spa

Avv. Dr. Piero Spirandelli

Mail: piero.spirandelli@milano.pecavvocati.it

Avv. Dr. Sabrina Lembo

Mail: sabrina.lembo@milano.pecavvocati.it

Esecutati:



Esperto incaricato

LOSI MAURIZIO

Via Resistenza 13

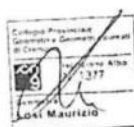
CF LSOMRZ68M23G721X

Tel 348/3185223 Fax 0374/78044

Mail info@mauriziolosi.it

Pec: maurizio.losi@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri della Prov. di Cremona al n.° 1377



Cremona, li 28 Aprile 2025



INQUADRAMENTO AREOFOTOGRAMMETRICO



Date

Nomina dell'esperto	14/03/2025
Accettazione incarico di stima	14/03/2025
Sopralluogo all'immobile	09/04/2025
Consegna documenti da parte Comune	09/04/2025
Redazione Certificazione Energetica	Dich. Esclusione A.P.E.
Data di redazione del rapporto di valutazione	28/04/2025



Identificazione del lotto

Descrizione sintetica: In zona agricola periferica alla città di Crema, in località Santo Stefano in Via Urbana, complesso zootecnico non recintato con area pertinenziale circostante composto da stalla per allevamento bovini da latte con sala mungitura, locali tecnici su due livelli e fosse di stoccaggio liquami sia di forma circolare che rettangolare.

In porzione di copertura è presente impianto Fotovoltaico da Kw. 50,00 circa installato nel 2011. La struttura è attualmente utilizzata con carico di bestiame attivo. Le finiture sono tipiche del periodo della costruzione (2001-2004) con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria limitate ad alcune parti del complesso; si rilevano criticità di perdite colaticci per una vasca di stoccaggio reflui.

Il tutto si presenta in sufficienti condizioni igienico sanitarie; necessita di un riordino generale.

Attualmente l'immobile è occupato da cose e persone: è in essere contratto di locazione registrato il 17/10/2018 e con scadenza 10/11/2028 a [REDACTED]

Ubicazione: Crema (CR) via Urbana civ. 62

Identificativi catastali:

Comune di Crema, Fg. 2 Map. 383 zona cens. 2° Cat. D/10 centro zootecnico

Quota di proprietà: [REDACTED] Prop. 1/2 - [REDACTED] 1/2

Diritto di proprietà: Intera proprietà

Divisibilità dell'immobile: unità immobiliare non è divisibile in quanto trattasi di unico complesso produttivo a vocazione agricola.

Più probabile valore in libero mercato: €. 591.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (valore base d'asta): €. 500.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Immobile discretamente commerciabile per utilizzo diretto, con successivi investimenti di riqualificazione ed ammodernamento secondo le migliori tecniche di allevamento per il benessere animale, nonché disponibilità di terreni agricoli per gli smaltimenti reflui aziendali zootecnici. La posizione è interessante per il tipo di attività.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia **Si**

Conformità catastale **Si**

Conformità titolarità **Si**

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato **Si**

Attualmente l'immobile è occupato da conduttore [REDACTED]

Spese condominiali arretrate **No**

Non presente Condominio.

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami **No**

Dai titoli di provenienza non si rilevano servitù o particolari gravami.

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici **Si**

Come da prescrizioni P-G-T- Comunale vigente

Certificazione Energetica **Si**

Non necessaria per il tipo di immobile visionato come da dichiarazione allegata.



Indice

<i>Fasi - accertamenti ed indagini.....</i>	.....
<i>Inquadramento dell'immobile.....</i>	.....
<i>Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....</i>	.....
<i>Audit documentate e Due Diligence.....</i>	.....
<i>Legittimità edilizia – urbanistica .....</i>	.....
<i>Rispondenza catastale.....</i>	.....
<i>Verifica della titolarità.....</i>	.....
<i>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....</i>	.....
<i>Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....</i>	.....
<i>Analisi estimativa .....</i>	.....
<i>Riepilogo dei valori di stima .....</i>	.....
<i>Dichiarazione di rispondenza .....</i>	.....
<i>Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....</i>	.....



1. Fasi - accertamenti delle indagini.

Le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione, sono state:

- Ricerca documenti presso Agenzia delle Entrate per dati catastali con richiesta di schede catastali, visure, estratti di mappa, elaborati planimetrici, ecc., per Iscrizioni / trascrizioni, documenti urbanistici del Comune di Crema per conformità dei luoghi, accessi per acquisizione titolo di acquisto, indagine di mercato per ricerca comparabili ove possibile o recupero dati per determinare il costo di costruzione deprezzato, sopralluoghi dei luoghi e della situazione circostante per inquadramento territoriale e sopralluoghi all'immobile con rilievi metrici.

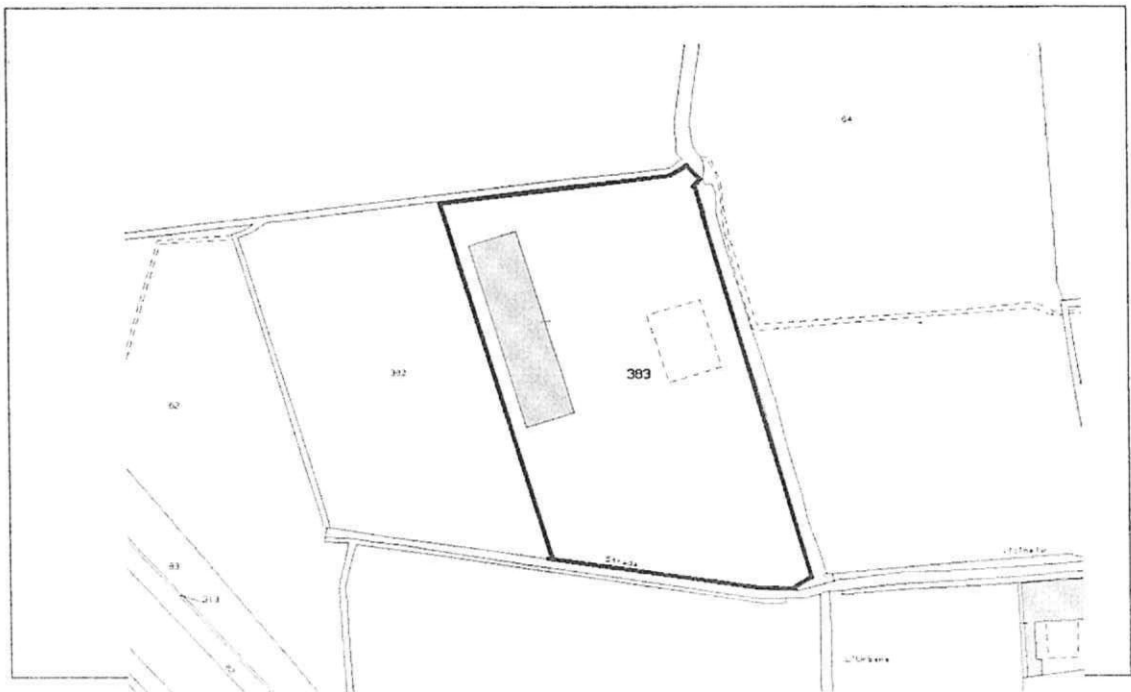
1.1 Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO Localizzazione

Provincia: Cremona Comune: Crema zona agricola

Via Urbana civ. 62

Zona suburbana, lontano da servizi pubblici



- **Destinazione urbanistica dell'immobile:** Agricola

- **Tipologia immobiliare:** Centro zootecnico composta da stalla e locali accessori, vasche di stoccaggio rettangolari e circolare ed area pertinenziale. L'impianto fotovoltaico in copertura non è accatastato e viene trattato come pertinenza alla struttura principale in quanto necessario all'economia della stalla in termini di risparmio energetico. Non è dato sapere percorsi diversi di uso o funzionalità.

- **Tipologia edilizia dei fabbricati:** In contesto prettamente agricolo isolato nella campagna cremasca ma con discrete vie di collegamento.

- **Tipologia edilizia:** Centro zootecnico valutato senza terreni di servizio per lo svolgimento dell'attività agricola necessari al fine di mantenerne la ruralità.

- **Caratteristiche generali dell'immobile:** Inserita in contesto di tessuto agricolo, complesso zootecnico di medio-piccole dimensioni e di semplice livello di finitura, si presenta in sufficienti condizioni igienico sanitarie; richiede interventi di riqualificazione ordinaria che vincolano il regolare uso per il benessere animale.

- **Dimensione** : Medio-piccole

- **Caratteri domanda e offerta:** Bassa

- **Forma di mercato:** Concorrenza monopolistica

- **Filtering:** Metodo di Stima applicato: COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO: è un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Metodo di Stima applicato: CAPITALIZZAZIONE per determinazione del valore di impianto fotovoltaico esistente alla data attuale.

- **Fase del mercato immobiliare:** Stabile, per il tipo di immobile visitato



DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE

VALORE CON COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO	ALLEGATO AL RAPPORTO N.	14/2025
---	-------------------------	---------

COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO: è un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

La scelta del procedimento del costo di ricostruzione deprezzato è utilizzabile solo ed esclusivamente al contemporaneo verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) E' impossibile far ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza di dati comparativi;
- b) Vi è scarsa o nulla disponibilità di dati tecnico economici per utilizzare un procedimento valutativo di tipo finanziario;
- c) E' impossibile ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

UNITA' FUNZIONALE NON FRAZIONABILE:	STRUTTURA PRODUTTIVA FG.2 MAPP. 383 (centro zootecnico)
-------------------------------------	--

Sezione A		IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE							CONSISTENZE DELLE SUPERFICI LORDE								
N. EDIFICIO	DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO O DELLA PORZIONE	Identificazione catastale					Caratteristiche tecniche costruttive e qualitative dell'edificio			Superficie principale mq.	Superfici accessorie, complementari con esclusioni delle aree esterne (giardini, piazzali, ecc.)					SUPERFICIE VIRTUALE	
		SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	Inter/Porzione dell'unità	STRUTTURA	IMPIANTI		FINITURE	SALA MUNGIT	TERRAZ	UFFICI	VASCA RETTAN		VASCA CIRCOL
1	STALLA	2	383		D/10	Porzione	Mista	Completi	Normali	1.200,00	95,00	15,00	35,00			1.446,25	
2	VASCA LIQUAMI	2	383		D/10	Porzione	Cemento armato	Minimali	Normali					510,00		153,00	
3	VASCA LIQUAMI	2	383		D/10	Porzione	Cemento armato	Minimali	Normali					123,00		36,90	
1.636,15																	

Note:

Sezione B		DETERMINAZIONE DEL VALORE DI COSTO DEPREZZATO																
N. EDIFICIO	DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO O DELLA PORZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE					SUPERFICIE VIRTUALE	H utile mt.	Valore parametrico €/mq.	Costo di costruzione a nuovo Cn	INDICI DI DEPREZZAMENTO					COSTO DEPREZZATO		
		SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA					Voci di costo di costruzione	Incidenza sul costo di costruzione e	Vita Utile n (anni)	Vetustà t (anni)	Obsolescenza funzionale f (%)		Ccc = Cn x (1 - t/n) x f	
																		STRUTTURA
1	STALLA	2	383	parte	D/10	1.446,25	8,50	€ 650	€ 940.000	STRUTTURA	60%	50	20	10,0%	€ 417.000			
										IMPIANTI	30%	30	20	10,0%				
										FINITURE	10%	30	20	10,0%				
2	VASCA LIQUAMI	2	383	parte	D/10	153,00	8,50	€ 300	€ 46.000	STRUTTURA	60%	50	20	10,0%	€ 20.000			
										IMPIANTI	30%	30	20	10,0%				
										FINITURE	10%	30	20	10,0%				
2	VASCA LIQUAMI	2	383	parte	D/10	36,90	8,50	€ 250	€ 9.000	STRUTTURA	60%	50	20	10,0%	€ 4.000			
										IMPIANTI	30%	30	20	10,0%				
										FINITURE	10%	30	20	10,0%				
Costi accessori											Oneri Concessori		0%					
											Spese Tecniche		Incidenza		3%	€ 30.000		
											Utile del promotore (ai fini prudenziali assunto pari a 0)					0%		
Terreno		LOTTO					Superficie		13.650,00	€/mq	€ 7,00	€ 96.000						
<i>Nota: Per i motivi sopra descritti il valore del terreno viene prudenzialmente assunto quale valore agricolo dello stesso.</i>											Valore Complessivo		€ 567.000					
AL VALORE COMPLESSIVO, sopra determinato applicando il metodo estimativo denominato COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO, corrisponde un valore parametrico unitario di €/Mq. ragguagliato											€		346,55					

VALORE CAUTELATIVO APPLICATO ED ARROTONDATO € 565.000,00



ANALISI E VALUTAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO DA KW 49,95

COSTO FOTOVOLTAICO scheda 1ALLEGATO AL RAPPORTO N. **14/2025**

COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO: è un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Con la presente valutazione si procederà alla definizione del costo di ricostruzione delle opere sviluppate sulla porzione immobiliare della garanzia destinata al Catasto Fabbricati, in particolare di quanto necessario a ricostruire l'impianto di produzione di energia elettrica da fotovoltaico, come in sito, completo di edifici accessori al funzionamento occorrenti al funzionamento indipendente dell'attività. Tali dati derivano dalla contabilità a consuntivo finale (oggi l'impianto è funzionante ed operativo) forniti dalla proprietà.

Descrizione	Valore di Costo
Costo di costruzione complessivo a nuovo delle opere sviluppate in copertura	= € 98.000,00
Cc = Totale Costo di Costruzione € 98.000,00	

Descrizione	%	Costo	Vita utile n	Vetustà t	Deprezzamento (Cc x t/n)	Costo deprezzato
Strutture	15%	€ 14.700,00	20	14	€ 10.290,00	€ 4.410,00
Finiture	0%	€ -	20	14	€ -	€ -
Impianti	85%	€ 83.300,00	20	14	€ 58.310,00	€ 24.990,00
Cc deprez = Totale Costo di costruzione deprezzato						€ 29.400,00

Descrizione	%	Valore	Valore
Oneri Concessori	0%	= € -	
Oneri Professionali	5,0%	= € 4.900,00	
Ca = Totale Costo Accessori			€ 4.900,00

Descrizione	Superficie	€/mq.	Valore
Superficie COPERTURA	400,00	x € 25,00	= € 10.000,00
Vt = Totale Valore area agricola			€ 10.000,00

Dato 1 : Cc deprez + Ca + Vt = € 44.300,00



DETERMINAZIONE DEI COSTI / RICAVI ANNUI FOTOVOLTAICOALLEGATO AL RAPPORTO N. **14/2025**

I dati sotto riportati sono stati stimati da valori medi di impianti simili, tenuto conto che buona parte della potenza prodotta è per uso aziendale.

A) COSTO DEL FINANZIAMENTO

Nella presente valutazione si terrà conto di una normale condizione di mercato dei finanziamenti per le medesime operazioni al fine di ottenere un dato di costo annuo degli interessi che sia attinente all'attualità ed ordinarietà del mercato.

Costo complessivo dell'operazione di acquisizione / sviluppo

(vedi tabella costo di ricostruzione deprezzato)	€	44.300,00
Equity	55%	€ 24.300,00
Finanziamento bancario	45%	€ 20.000,00

DATI DI FINANZIAMENTO PERIODO RIMANENTE		
Durata del finanziamento	anni	6
Rate (semestrali)	n°	12
Tasso medio di mercato attuale		3,00%
Totale (cap. + int.)	€	22.003,20
Costo totale degli interessi	€	2.003,20

TOTALE COSTO ANNUO DEGLI INTERESSI BANCARI	€	333,87
---	---	---------------

Tale dato sarà inteso costante ed uniformemente distribuito sull'intero arco di analisi dei flussi di cassa

B) COSTI DI GESTIONE DELL'IMPIANTO

Questi dati sono desunti dal prospetto orientativo e riguardano lo specifico impianto, sia in termini di relazione con l'azienda zootecnica che di contratti in essere e stimati.

B.1	Spese annue di mantenz. full service con garanzia di produzione	€	900,00
B.2	Salario annuo gestore	€	304,00
	Ore di lavoro annue		8
	Salario orario	€	38,00
TOTALE COSTO ANNUO DI GESTIONE IMPIANTO		€	1.204,00

Tale dato sarà incrementato annualmente di un importo pari al tasso d'inflazione

C) RICAVI ANNUI

Questi dati sono desunti da prospetti di orientamento per impianti simili

Potenza impianto fotovoltaico	kW	50,00	
Potenza di esercizio	kW	49,95	
Incentivo unitario	€/kW	0,1000	
Durata esercizio impianto	anni	6	
Giorni annui di esercizio	giorni	360	
Produzione energia annua	kW	61.139	
TOTALE RICAPO ANNUO DA VENDITA DI ENERGIA ELETTRICA		€	6.113,88

Tale dato verrà supposto costante per tutta la durata dei flussi di cassa



ANALISI DEI FLUSSI DI CASSA (D.C.F.) FOTVOLTAICO

ALLEGATO AL RAPPORTO N.

14/2025

ANALISI DEL FLUSSO DI CASSA (DISCOUNTED CASH FLOW ANALYSIS): è un procedimento di stima si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile alla data della valutazione. Il flusso di cassa è costituito dai costi e ricavi dell'immobile da valutare. Il valore attuale netto può riferirsi all'intero immobile o ad una sua parte componente o ad interessi o a diritti durevoli sull'immobile medesimo. Il predetto metodo di stima trova buona applicazione nella determinazione del valore attuale dei beni a destinazione speciale e reddito certo (es: impianti per la produzione di energia rinnovabile).

NOTE: La presente analisi è svolta su un periodo di venti anni e prevede che un valore di uscita dei beni pari a zero. Tale condizione, probabilmente più gravosa della realtà, è resa al fine di limitare l'analisi ad un periodo pari alla lunghezza del finanziamento ipotizzato.

anno	COSTI				RICAVI		BILANCIO LORDO	PROGRESSIONE BILANCIO NON ATTUALIZZATO	Attualizzazione fattore di sconto	ATTUALIZZAZIONE DEI FLUSSI DI CASSA	PROGRESSIONE DEI FLUSSI CASSA ATTUALIZZATI
	Impianto (costo totale investim.)	Ammortamento finanziamento (quota interessi)	Costi di gestione (rivalutati in funzione dell'inflazione)	TOTALE COSTI ANNUI	VENDITA DI ENERGIA ELETTRICA						
0	€ 44.300,00			€ -44.300,00	€ -	€ -44.300,00	€ -44.300,00	1,0000	€ -44.300,00	€ -44.300,00	
1		€ 333,87	€ 1.204,00	€ -1.537,87	€ 6.113,88	€ 4.576,01	€ -39.723,99	0,9804	€ 4.486,29	€ -39.813,71	
2		€ 333,87	€ 1.228,08	€ -1.561,95	€ 6.113,88	€ 4.551,93	€ -35.172,05	0,9612	€ 4.375,18	€ -35.438,54	
3		€ 333,87	€ 1.252,64	€ -1.586,51	€ 6.113,88	€ 4.527,37	€ -30.644,68	0,9423	€ 4.266,24	€ -31.172,29	
4		€ 333,87	€ 1.277,69	€ -1.611,56	€ 6.113,88	€ 4.502,32	€ -26.142,36	0,9238	€ 4.159,45	€ -27.012,85	
5		€ 333,87	€ 1.303,25	€ -1.637,11	€ 6.113,88	€ 4.476,77	€ -21.665,60	0,9057	€ 4.054,74	€ -22.958,10	
6		€ 333,87	€ 1.329,31	€ -1.663,18	€ 6.113,88	€ 4.450,70	€ -17.214,90	0,8880	€ 3.952,09	€ -19.006,01	
7		€ 333,87	€ 1.355,90	€ -1.689,77	€ 6.113,88	€ 4.424,11	€ -12.790,78	0,8706	€ 3.851,46	€ -15.154,55	
8		€ 333,87	€ 1.383,02	€ -1.716,88	€ 6.113,88	€ 4.397,00	€ -8.393,79	0,8535	€ 3.752,79	€ -11.401,76	
9		€ 333,87	€ 1.410,68	€ -1.744,54	€ 6.113,88	€ 4.369,34	€ -4.024,45	0,8368	€ 3.656,06	€ -7.745,69	
10		€ 333,87	€ 1.438,89	€ -1.772,76	€ 6.113,88	€ 4.341,12	€ 316,67	0,8203	€ 3.561,23	€ -4.184,46	
11		€ 333,87	€ 1.467,67	€ -1.801,54	€ 6.113,88	€ 4.312,34	€ 4.629,01	0,8043	€ 3.468,26	€ -716,20	
12		€ 333,87	€ 1.497,02	€ -1.830,89	€ 6.113,88	€ 4.282,99	€ 8.912,00	0,7885	€ 3.377,11	€ 2.660,91	
13		€ 333,87	€ 1.526,96	€ -1.860,83	€ 6.113,88	€ 4.253,05	€ 13.165,05	0,7730	€ 3.287,75	€ 5.948,65	
14		€ 333,87	€ 1.557,50	€ -1.891,37	€ 6.113,88	€ 4.222,51	€ 17.387,57	0,7579	€ 3.200,14	€ 9.148,79	
15		€ 333,87	€ 1.588,65	€ -1.922,52	€ 6.113,88	€ 4.191,36	€ 21.578,93	0,7430	€ 3.114,24	€ 12.263,03	
16		€ 333,87	€ 1.620,43	€ -1.954,29	€ 6.113,88	€ 4.159,59	€ 25.738,51	0,7284	€ 3.030,03	€ 15.293,07	
17		€ 333,87	€ 1.652,83	€ -1.986,70	€ 6.113,88	€ 4.127,18	€ 29.865,69	0,7142	€ 2.947,48	€ 18.240,54	
18		€ 333,87	€ 1.685,89	€ -2.019,76	€ 6.113,88	€ 4.094,12	€ 33.959,82	0,7002	€ 2.866,54	€ 21.107,08	
19		€ 333,87	€ 1.719,61	€ -2.053,48	€ 6.113,88	€ 4.060,40	€ 38.020,22	0,6864	€ 2.787,19	€ 23.894,27	
20		€ 333,87	€ 1.754,00	€ -2.087,87	€ 6.113,88	€ 4.026,01	€ 42.046,23	0,6730	€ 2.709,39	€ 26.603,66	
SOMME		€ 5.008,00	€ 20.821,27	€ -70.129,27	€ 91.708,20	€ 21.578,93					

DATI DI CALCOLO

VALORE FINALE DEI BENI	€ -	Ipotesi di totale obsolescenza e smaltimento		
INFLAZIONE MEDIA	2,00%	Valore medio di variazione rilevato nell'ultimo decennio (fonte ISTAT)		
TASSO DI SCONTO	2,00%	Derivante da	Rendimento BTP 10 anni	2,00%
			a detratte inflazione	2,00%
			Rischio immobiliare da 1 a 3 punti %	1%
			Rischio specifico da 1 a 5 punti %	1%

ESITO DELLA STIMA

VALORE ATTUALIZZATO NETTO	VAN 20	€ 26.603,66	VALORE IMPIANTO FOTVOLTAICO
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO	TIR 20	5,51%	

VALORE CAUTELATIVO APPLICATO ED ARROTONDATO € 26.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI PRONTO REALIZZO	ALLEGATO AL RAPPORTO N. 14/2025
---	--

Definizione: Per valore di PRONTO REALIZZO / VENDITA FORZATA si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. Nel caso specifico la circostanza che determina la vendita forzata è la mancanza di un periodo di marketing appropriato all'alienazione del bene.

Sezione A		DETERMINAZIONE DEL VALORE DI PRONTO REALIZZO										
N.	TIPOLOGIA	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO	FILTERING			VALORE DI PRONTO REALIZZO	FILTERING INDEX
								TIPOLOGIA	LOCALIZZAZIONE	COMMERCIALITÀ		
1	STALLA	2	383		D/10	1.636,15	€ 565.000	Agricolo	Suburbana	Bassa	€ 475.000	-16%
	FOTOV.	2	383		F/5		€ 26.000	Agricolo	Suburbana	Bassa	€ 25.000	-4%
TOTALI							€ 591.000				€ 500.000	-15%



1.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE LOTTO: CENTRO ZOOTECNICO

Descrizione sintetica dell'immobile staggito:

In zona agricola periferica alla città di Crema, in località Santo Stefano in Via Urbana, complesso zootecnico non recintato con area pertinenziale circostante composto da stalla per allevamento bovini da latte con sala mungitura, locali tecnici su due livelli e fosse di stoccaggio liquami sia di forma circolare che rettangolare.

In porzione di copertura è presente impianto Fotovoltaico da Kw. 50,00 circa installato nel 2011. La struttura è attualmente utilizzata con carico di bestiame attivo. Le finiture sono tipiche del periodo della costruzione (2001-2004) con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria limitate ad alcune parti del complesso; si rilevano criticità di perdite colaticci per una vasca di stoccaggio reflui.

Il tutto si presenta in sufficienti condizioni igienico sanitarie; necessita di un riordino generale.

Attualmente l'immobile è occupato da cose e persone; è in essere contratto di locazione registrato il 17/10/2018 e con scadenza 10/11/2028 a

Le funzioni della stalla

- Fornire agli animali condizioni ambientali idonee a **valorizzare** le produzioni (genotipo-fenotipo)
- Garantire condizioni igienico-sanitarie ottimali al fine di preservare la **salute** degli animali e la **qualità** dei prodotti
- Assicurare all'uomo il massimo **comfort** nelle operazioni di routine e le migliori condizioni di **sicurezza**
- Aumentare il **REDDITO** dell'allevatore

Il costo di costruzione: Rappresenta la **sommatoria** dei costi che l'imprenditore dovrebbe sostenere per realizzare l'opera **completa e funzionante**, secondo i dettami del progetto.

Se si aggiungono anche le "somme a disposizione" (oneri di progettazione e DL, imposte, allacciamenti, imprevisti ecc.) si ottiene il costo di produzione dell'opera.

Conclusioni: Le stalle per vacche da latte hanno costi molto variabili in base al tipo di **stabulazione**, alla **capienza**, alle **superfici** utili d'allevamento, alle **tecnologie** adottate, al **sito** di costruzione ecc.

- Stalle complete hanno costi totali variabili da **6.500** a oltre **12.000** €/posto
- Il solo corpo stalla può costare da **330** a **470** €/m²
- Il solo corpo mungitura può costare da **890** a **1.580** €/m²
- Il costo del corpo mungitura incide sul costo totale per il **18-20%** nelle stalle più grandi e per il **28-32%** nelle stalle più piccole

Confini nel complesso:

Appartamento:

A NORD: roggia irrigua e altre ragioni

A EST: roggia irrigua e altre ragioni

A SUD: strada vicinale Via Urbana

A OVEST: mapp. 382

Il tutto salvo più veri e precisi confini come da titoli di provenienza e stato dei luoghi.



Consistenza: Rilievo diretto in loco in data 09/04/2025 e desunto da base di Planimetria catastale

Costi di costruzione parametrici

Stalla	Costo totale per posto	Costo corpo stalla per 1 m ² di SCS	Costo corpo mungitura per 1 m ² di SCM	Costo totale per 1 m ² di ST
BL1S	9.610	449	1.386	549
BL2S	7.751	438	1.135	539
BL2P	7.726	440	1.154	541
BL3P	6.777	437	1.206	507
BL3G	6.536	437	1.556	506
BL4S	7.352	347	1.583	520
C3R	10.252	353	1.528	518
C3S	10.010	351	992	467
C4R	10.750	334	1.381	567
C4S	9.865	339	889	500
ST1	6.235	399	-	433
ST2	6.751	453	-	514
ST3	6.614	471	-	506
ST4	5.987	405	-	503
CBN1	10.324	355	-	329
CBN2	8.526	378	-	386
CBN3	7.296	381	-	405

Caratteristiche qualitative

Nel nostro Paese l'allevamento dei bovini da latte si è sviluppato e consolidato con tecniche che prevedono l'impiego di strutture più o meno complesse per il ricovero degli animali (allevamento in regime stallino continuativo), a differenza di quanto è avvenuto in altri Paesi europei dove per ragioni climatiche e pedologiche, si è invece potuto diffondere l'allevamento al pascolo. Le stalle italiane in questi ultimi 50 anni si sono progressivamente evolute, sulla scia dello sviluppo e dell'innovazione che hanno caratterizzato l'edilizia zootecnica europea e nordamericana.

Fra le tappe più rilevanti di questo progresso si deve senz'altro ricordare il passaggio dalla stabulazione fissa (legata) alla **stabulazione libera**, con l'introduzione della mungitura in una sala apposita, anziché in stalla, e la suddivisione delle zone di stabulazione in differenti aree funzionali (riposo, alimentazione, esercizio) nelle quali i bovini sono liberi di muoversi. La stalla libera con zona di riposo a cuccette è indubbiamente la soluzione più diffusa ed è oggi quella più adottata sia nelle nuove realizzazioni, sia nelle ristrutturazioni. La caratteristica saliente della **stalla a cuccette** è il fatto che la zona di riposo è suddivisa in aree singole, ben delimitate, nelle quali ogni bovino può appartarsi per riposare. In pratica, rispetto alle tradizionali stalle a lettiera, la zona di riposo a cuccette prevede la netta separazione fra le aree destinate al riposo vero e proprio e quelle destinate agli spostamenti (corsia di smistamento e passaggi di collegamento intercalati alle cuccette).



Precisazione

Attualmente l'immobile è occupato da cose e persone.

E' in essere contratto di locazione registrato il 17/10/2018 e con scadenza 10/11/2028, a favore

1.3 Audit documentale e Due Diligence

1.3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione: Anno dal (2001-2004)

Titoli autorizzativi reperiti dalla proprietà e presentati nel Comune di Crema:

- Concessione edilizia n.° 11078 del 17/12/2001
- Concessione edilizia Var. n.° 9893 del 27/04/2004
- Agibilità Prot. Ab-107-2004 n.° 205/2004 del 22/09/2004
- Collaudo C.A. Prot. 18710 del 05/08/2004
- Autorizzazione smaltimento acque nere del 04/08/2004

(N.B.: Tali provvedimenti sono stati reperiti dagli archivi della proprietà in quanto il Comune di Crema ha comunicato difficoltà al totale reperimento)

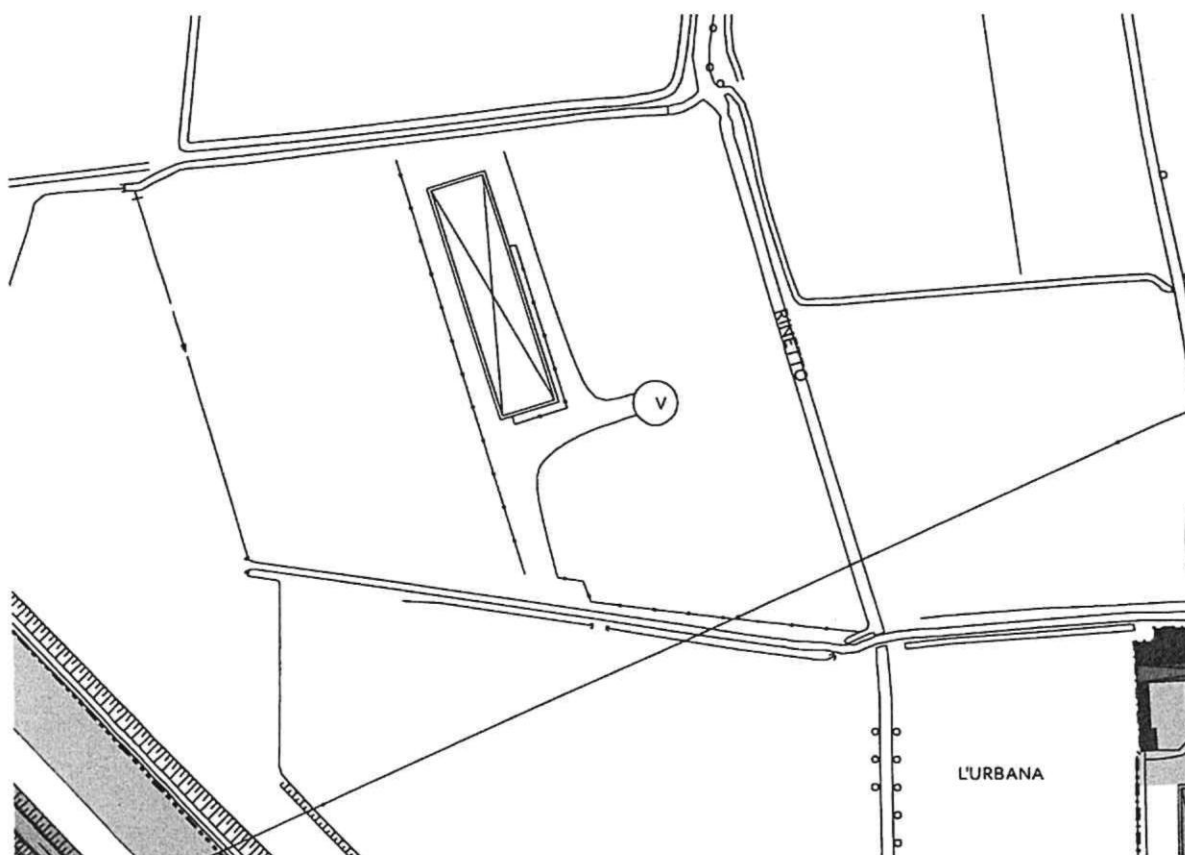
Da tali dati non è possibile evincere la presenza di eventuali difformità di dettaglio e sostanziali tale da rendere non fungibile il bene staggito che si ritiene per cui come limite ad assunzione conforme, lasciando comunque aperta un eventuale verifica più approfondita.










Strumento urbanistico: PGT zona agricola Ambito Art. 23.1 NT del PdR6

Limitazioni urbanistiche

Come da N.T.A. del P.G.T. Vigente





	Edifici storici (art. 22.3.2 NT del PdR6)
	Edifici moderni recuperabili anche a fini non agricoli (art. 22.3.3 NT del PdR6)
	Edifici moderni utilizzabili a fini agricoli (art. 22.3.4 NT del PdR6)
	Area cortilizia (art. 22.3.1 NT del PdR6)
	Verde pertinenziale (art. 22.3.1 NT del PdR6)
Ambiti destinati all'attività agricola - Titolo II, Capo IV del PdR6	
	Ambito agricolo (art. 23.1 NT del PdR6)
	Parco agricolo del Moso (art. 23.2 NT del PdR6)
Ambiti del piano dei servizi - PdS11	
	Servizi esistenti (NT Piano dei servizi - PdS11)
	Servizi in progetto (NT Piano dei servizi - PdS11)
	Ambito di applicazione del criterio compensativo per l'acquisizione delle aree appositamente indicate dal piano dei servizi (art. 17.3 NT del PdR6 e art. 13 NT del PdS11)



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto LOSI Geom. MAURIZIO, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Cremona al n.° 1377, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Cremona, in funzione alla documentazione recuperata, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi sopra citati nelle tolleranze dell'Art. 34 (DPR 380 del 06/06/2001 e smi)

1.4 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al
Fig. 2 mapp. 383 z.c. 2 cat. D/10 Rendita €. 12.348,00 con pertinenza fotovoltaico

Elenco documentazione visionata: estratto di mappa, schede catastali, visure catastali

Data verifica catastale: 16/03/2025 e relativo sopralluogo del 09/04/2025

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto LOSI Geom. MAURIZIO, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Cremona al n.° 1377, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Cremona, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Cremona _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile nelle tolleranze dell'Art. 34 (DPR 380 del 06/06/2001 e smi)..



1.5 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza:

Atto del 19/12/2001 Pubblico ufficiale Dr. Notaio Scali

Nota di trascrizione

Registro generale n. 21273

Registro particolare n. 12806 Presentazione n. 74 del 21/12/2001

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 19/12/2001 Numero di repertorio 60852

Notaio SCALI VINCENZO Codice fiscale SCL VCN 39R17 E212 K

Sede CREMA (CR)

Quota sulle parti comuni: non vi sono parti comuni.

Condizioni limitanti :

- **Servitù** come da C.C., e consolidate quelle esistenti di tubature e servizi tecnologici in genere relative all'intero complesso di cui l'unità immobiliare fa parte e scarichi in essere.
- **Vincoli** urbanistici limitati a quelli previsti dallo strumento urbanistico PGT vigente in comune di Crema.

OMISSIS
fino a pag. 22
comprese

2122:0
and a part
of the

1.7 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

- Verifica il contratto di locazione

ANALISI LOCAZIONE IN CORSO										ALLEGATO AL RAPPORTO N.		14/2025			
Immobili - Catasto dei Terreni			Comune		CREMA			Provincia		CREMONA					
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				CONFORMITA' DELLA QUALITA' CATASTALE	VALORE PARAMETRICO UNITARIO DI MERCATO AFFITTO HA		COEFFICIENTI			VALORE DI MERCATO LOCAZIONE	
	Foglio	Particella	Sub.	Porzione	Qualità	Classe	Superficie		€/ha	MISURA AGRARIA LOCALE	K1 Locaz. in corso	K3 FABBRICATO	K TOTALE		
							mq.								ha
									B	C	(K1 x K2) =		D		A x B x D
1	2	106			sem irr	2	2.390	0,24	SI	€ 990,00	€ 64,75	1	1	1	€ 236,61
2	2	107			sem irr	2	9.550	0,96	SI	€ 990,00	€ 64,75	1	1	1	€ 945,45
3	2	18			prato irr	2	4.500	0,45	SI	€ 990,00	€ 64,75	1	1	1	€ 445,50
4	12	3			sem irr	1	5.400	0,54	SI	€ 990,00	€ 64,75	1	1	1	€ 534,60
5	2	383			stalla		13.667	1,37	SI	€ 990,00	€ 64,75	1	3,5	3,5	€ 4.735,62
											ARROTONDAMENTO		€	102	
SUPERFICIE TOTALE (HA) =								3,55	VALORE TOTALE =		€	7.000,00			

Sulla scorta dei dati comparabili reperiti, il contratto di locazione in corso e da ritenersi in linea con i valori medi dei locali agricoli vigenti.

Dal contratto originale sono stati ripartiti gli importi di locazione da attribuire ad ogni mappale oggetto di locazione intestati a soggetti diversi come da visura catastale per la determinazione del canone annuale.

STIMA LOCAZIONE: è un procedimento di stima del canone di mercato degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.



1.8 Riepilogo dei valori di stima

LOTTO: STALLA E PERTINENZE ACCESSORIE

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al

Fig. 2 mapp. 383 z.c. 2 cat. D/10 Rendita € 12.348,00+ fotovoltaico

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **591.000,00** diconsì Euro Cinquecentonovantunomila/00
(vedasi *analisi estimativa*)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **500.000,00** diconsì Euro Cinquecentomila/00
(vedasi *analisi estimativa*)

1.9 Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di



marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Assunzioni limitative

Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza dell'I.V.G. di Crema.

Non sono stati effettuati collaudi statici o di funzionamento degli impianti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute.

I dati di comparazione sono stati selezionati in virtù della migliore attinenza al subject, prediligendo le fonti più attendibili (atti e contratti preliminari registrati in primis, annunci pubblicitari per cui è stato possibile interpellare l'agenzia ed ottenere informazioni circa eventuali recenti trattative intercorse ed ottenendo informazioni circa la percentuale di sconto medio, generalmente rilevabile, per il segmento di mercato individuato rispetto al prezzo pubblicizzato).

Il computo delle superfici è stato effettuato sulla base della documentazione reperita in catasto previo rilievo in sito delle principali direttrici rilevate in loco.

Le certificazioni urbanistiche, catastali, di provenienza e le altre documentazioni sono state recuperate direttamente dallo scrivente presso i vari Uffici di competenza.

La validità dei valori espressi si intende limitata all'attuale momento storico e condizioni del mercato immobiliare locale, nonché all'ordinario mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene rilevate (vedasi documentazione fotografica allegata).

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati, in quanto opere di vendita frazionata delle unità immobiliari esistenti e/o di cambio di destinazione d'uso, comporterebbero costi e tempi per la realizzazione di tali modifiche importanti e con un rischio immobiliare di potenziale vendita/collocazione del bene trasformato non calcolabile a breve periodo.



Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione
 Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

1.10 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Cremona: **LOSI Geom. MAURIZIO**

Perito incaricato	MAURIZIO LOSI	Titolo	Geometra	Provincia	CR
Ordine/Albo	Collegio dei Geometri	n. iscrizione	1.377		
Accreditamenti	Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)	n. iscrizione	VI-0039	Ente:	Kiwa - Accredia
Accreditamenti	Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)	n. iscrizione	P150013VI	Ente:	Riccec - Accredia
Accreditamenti	Valutatore Immobiliare REV European	n. iscrizione	IT 202143	Ente:	REV - TEGoVA
Accreditamenti	Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)	n. iscrizione	20-07678	Ente:	ICMQ
Accreditamenti	Titolo REV	n. iscrizione	REV-IT/CNGeGL/2021/43	Ente:	TEGoVA
Recapiti	Tel. 348/3185223 info@mauriziolosi.it				

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.



1.11 Elenco della documentazione da allegare al rapporto di

1. *Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato*
2. *Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata*
3. *Elaborati fotografici degli esterni ed interni*
4. *Titoli autorizzativi*
5. *Estratto mappa catastale*
6. *Schede catastali*
7. *Visure storiche catastali*
8. *Ispezioni telematiche*
9. *Dichiarazione non necessita di Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica*

1.12 Riepilogo dei valori di stima

LOTTO unico:

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa

Comune di CREMA Via Urbana civ. 62

Fg. 2 mapp. 383 z.c. 2 cat. D/10 Rendita € 12.348,00 + fotovoltaico

Più probabile valore in libero mercato arr.: € 591.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) arr.: € 500.000,00

Cremona, li 28 Aprile 2025

Il C.T.U. Maurizio Geom. Losi

