

Zambellini geom. Bruno

Studio Tecnico

Via Cadorna, 21/C - Crema

Tel. e fax 0373 82884

Cell. 338 5244333

e-mail

studio-zambellini@libero.it

PEC

bruno.zambellini@geopec.it

IPCOCHEMICAL S.p.A.

**RELAZIONE DI VALUTAZIONE DEI
BENI IMMOBILI**

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

1	PREMESSE	pag.	3
2	QUESITI	pag.	4
3	IMMOBILI ELENCATI NELL'ISTANZA DEL COMMISSARIO GIUDIZIALE.....	pag.	6
4	RISPOSTE AI QUESITI	pag.	9
	Identificazione immobili	pag.	9
	Provenienza	pag.	11
	Formalità	pag.	16
	Caratteristiche / regolarità urbanistica	pag.	34
	Cambi destinazione d'uso / mercato di riferimento	pag.	62
	Consistenza e valutazione	pag.	65
	Tabella riassuntiva dei valori stimati	Pag.	86
	Eventuali opere da realizzare	pag.	87
5	ELENCO ALLEGATI	pag.	89

1) PREMESSE

In data 16 giugno 2009 il Commissario Giudiziale dott.ssa Barbara Magnoni trasmetteva al sottoscritto geom. Bruno Zambellini, con studio a Crema in Via Cadorna 21/C, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1476 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Crema al n° 59, la nomina di perito estimatore dei beni immobili della ditta Ipcochemical S.p.a. disposta dall'ill.mo Sig. Giudice Delegato dott. Salvatore Cappelleri in data 12 giugno 2009.

Il Giudice concedeva termine di giorni 90 dalla data dell'incarico per il deposito dell'elaborato peritale.

2) QUESITI

Il perito estimatore deve effettuare le valutazioni del valore degli immobili della società in concordato preventivo Ipcochemical S.p.a. indicati nell'istanza del Commissario Giudiziale con particolare riguardo:

- alla identificazione dei beni immobili indicati dalla società in epigrafe nel ricorso per l'ammissione al concordato preventivo;
- all'accertamento della loro provenienza;
- all'accertamento dei pesi, dei vincoli e delle garanzie o altre efficienze pregiudizievoli, gravanti sugli immobili predetti (con particolare riguardo alle formalità tutte iscritte presso l'Agenzia del Territorio (già Conservatoria dei Registri Immobiliari));
- all'accertamento delle caratteristiche costruttive ed al rispetto della normativa urbanistica ed edilizia, evidenziando eventuali irregolarità ed eventuali condoni edilizi effettuati;
- all'accertamento del rispetto delle normative in tema di impiantistica e di sicurezza;
- all'accertamento di favorevoli cambi di destinazione d'uso in relazione a possibili modifiche, eventualmente prevedibili, nei Piani Regolatori Generali dei comuni ove gli immobili sono situati;
- alla identificazione del mercato immobiliare di potenziale sbocco o di riferimento, tenendo conto di tempi di alienazione compatibili con quelli della procedura concordataria (massimo 1 anno);
- all'accertamento della eventuale necessità di eseguire opere sugli immobili finalizzate alla migliore presentazione dei beni al mercato immobiliare di riferimento;

- alla valutazione a prezzi di pronto realizzo, con identificazione di idoneo scarto prudenziale che possa adeguatamente tutelare la procedura dalle incertezze legate all'esitazione. In particolare, degli immobili industriali.

3) IMMOBILI ELENCATI NELL'ISTANZA DEL COMMISSARIO

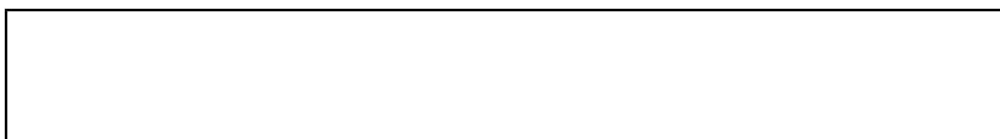
GIUDIZIALE



Fabbricato C.

Categoria C/2 - foglio 2 – mappale 306 – R.C. Euro 558,55.

Trattasi di capannone/portico in unico piano fuori terra, con un'altezza media di mt. 10.





Pieranica (CR), via Vailate n. 71 – 79 – 89.

Fabbricato E.

Categoria C/2 - foglio 2 – mappale 141 – R.C. Euro 83,67.

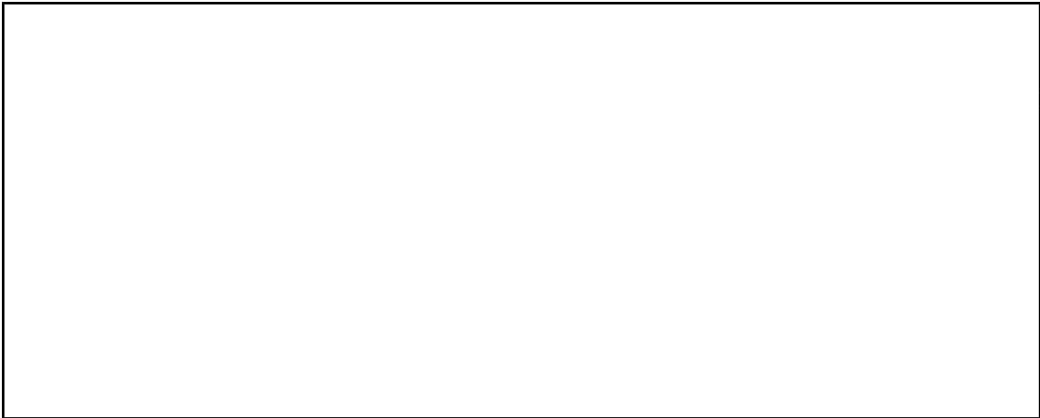
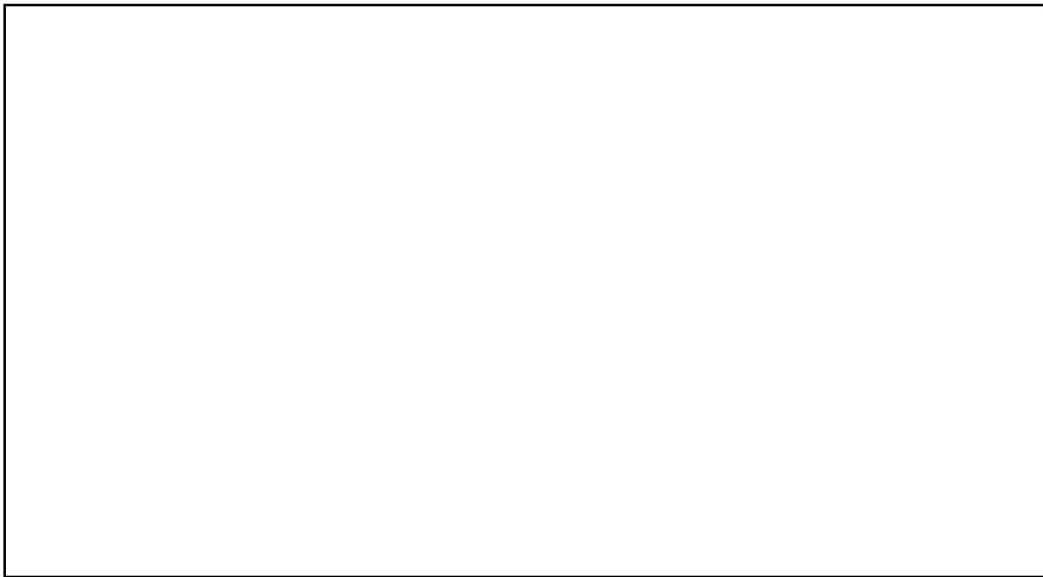
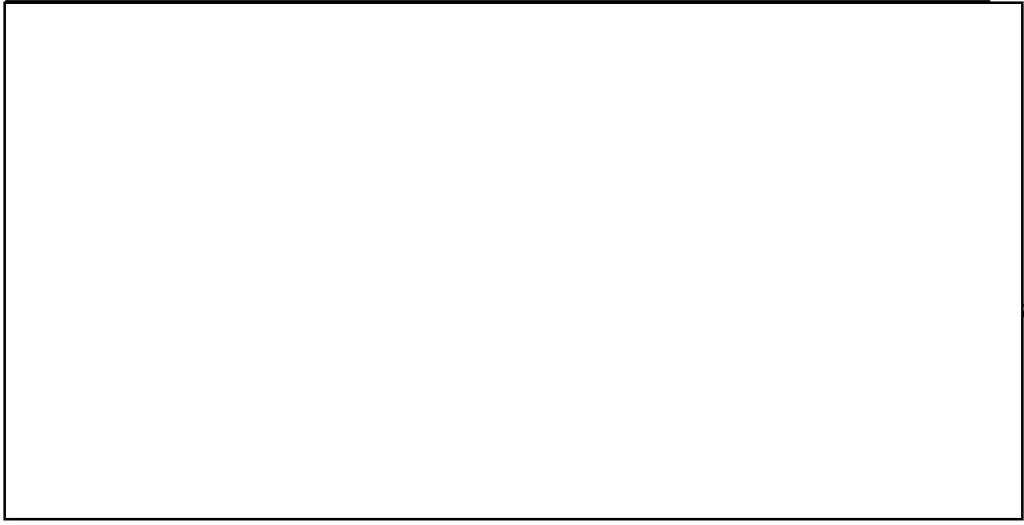
Categoria C/2 - foglio 2 – mappale 142 – R.C. Euro 100,71.

Categoria C/3 - foglio 2 – mappale 98/501 e 144/501 – R.C. Euro 322,27.

Categoria C/3 - foglio 2 – mappale 144/502 – R.C. Euro 316,07.

Trattasi di capannone adibito a deposito; l'intera porzione è stata inglobata nello "stabilimento" Ipcochemical S.p.a. mediante la demolizione della recinzione esistente.



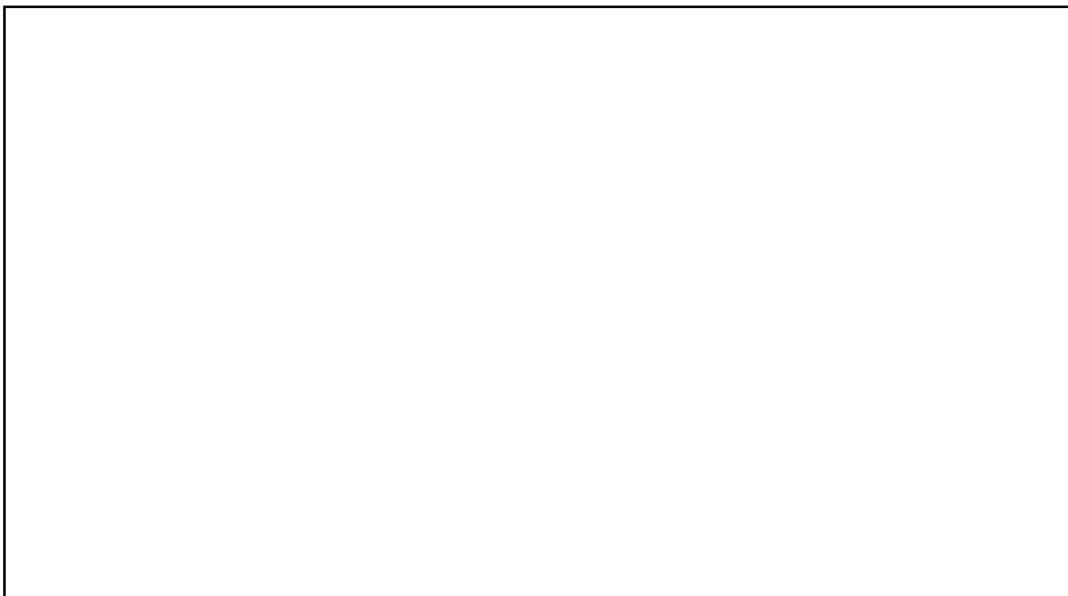


4) RISPOSTE AI QUESITI

1)

Identificazione dei beni immobili indicati dalla società in epigrafe nel ricorso per l'ammissione al concordato preventivo;

I beni oggetto di stima sono i seguenti:



Fabbricato C.

Categoria C/2 - foglio 2 – mappale 306 – R.C. Euro 558,55.



Pieranica (CR), via Vailate n. 71 – 79 – 89.

Fabbricato E.

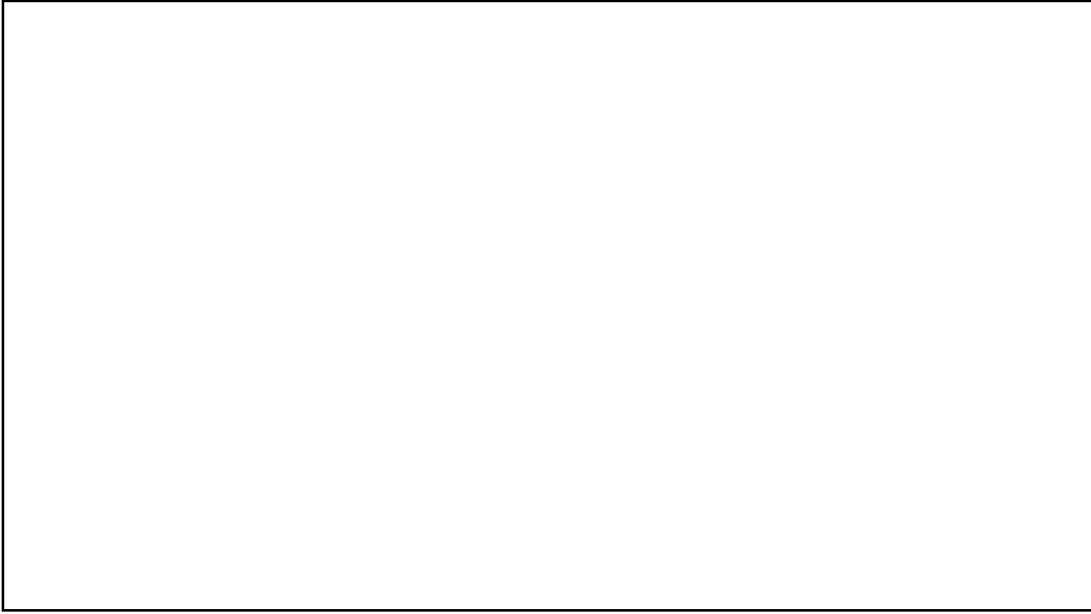
Categoria C/2 - foglio 2 – mappale 141 – R.C. Euro 83,67.

Categoria C/2 - foglio 2 – mappale 142 – R.C. Euro 100,71.

Categoria C/3 - foglio 2 – mappale 98/501 e 144/501 – R.C. Euro 322,27.

Categoria C/3 - foglio 2 – mappale 144/502 – R.C. Euro 316,07.

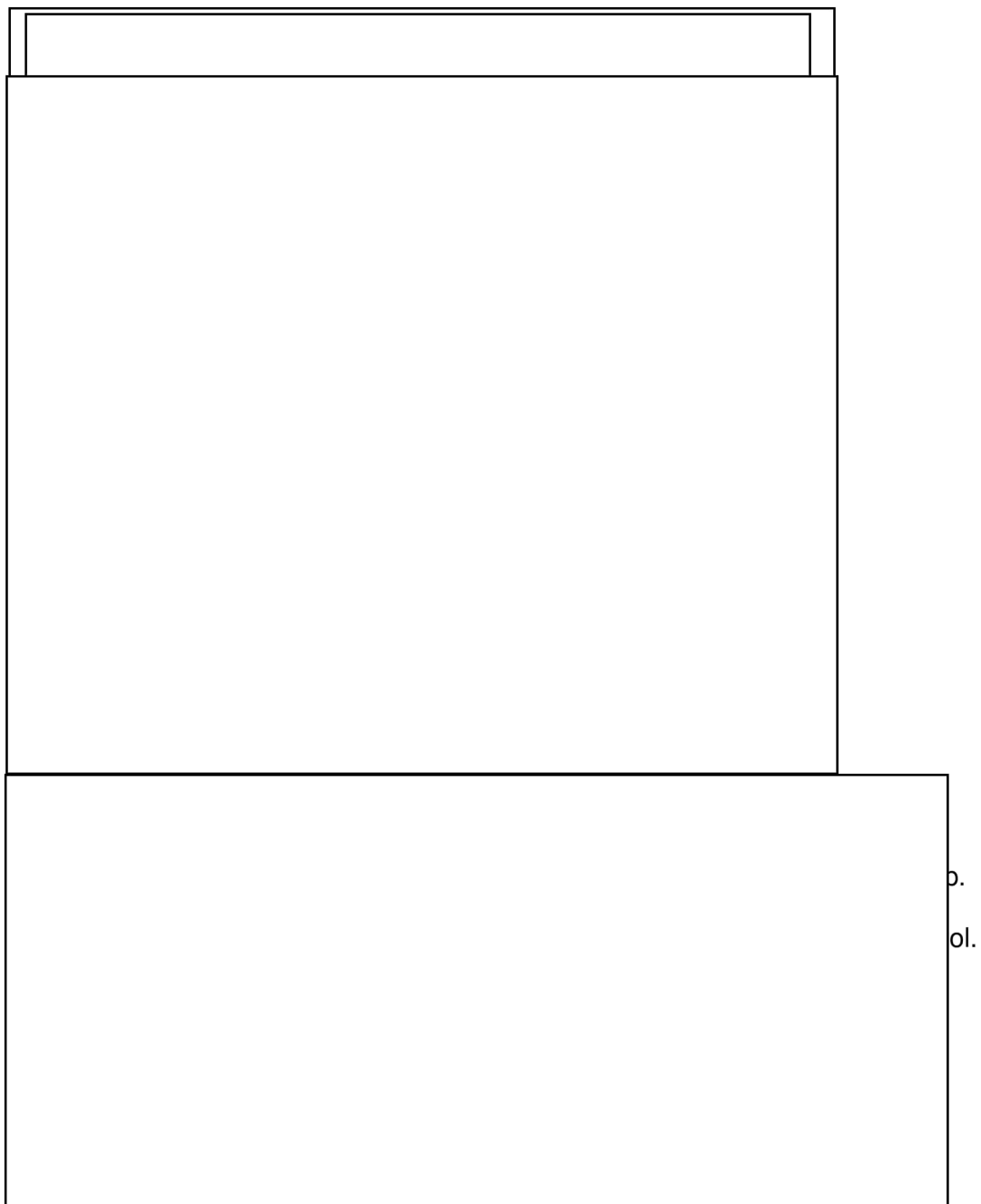




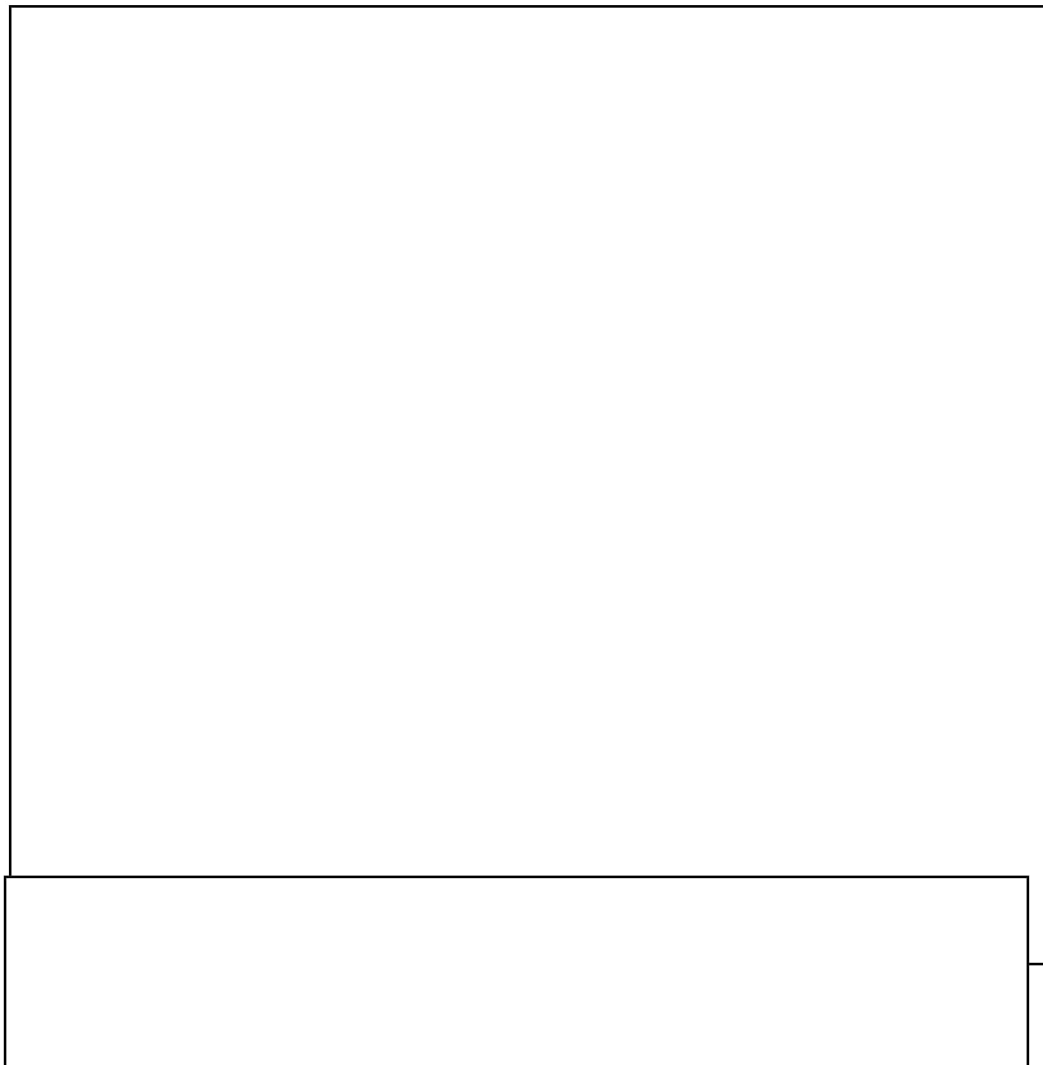
2)

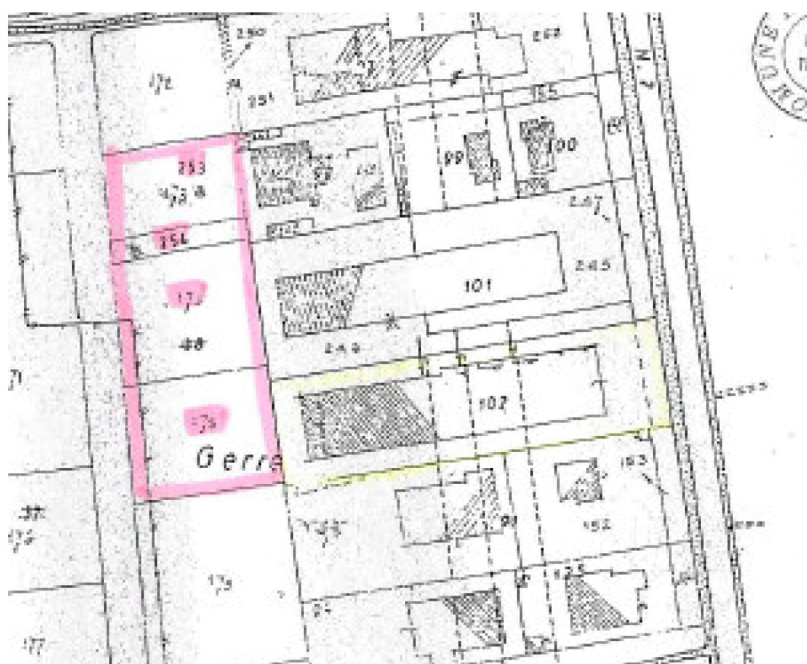
Provenienza.

2.1



2.2





2.3

Immabile sito in Pieranica (CR), via G. Galilei n. 4 denominato

Fabbricato C - Categoria C/2 - foglio 2 – mappale 306.

Provenienza: il mappale 306 del foglio 2 nasce dalla variazione / divisione catastale del 3-04-2006 dei mappali 102 e 175 di proprietà della Ipcochemical S.p.A. per effetto degli atti sopra citati.

2.4

Immobili siti in Pieranica (CR), via Vailate n. 71 – 79 – 89 denominati

Fabbricato E.

Categoria C/2 - foglio 2 – mappale 141.

Categoria C/2 - foglio 2 – mappale 142.

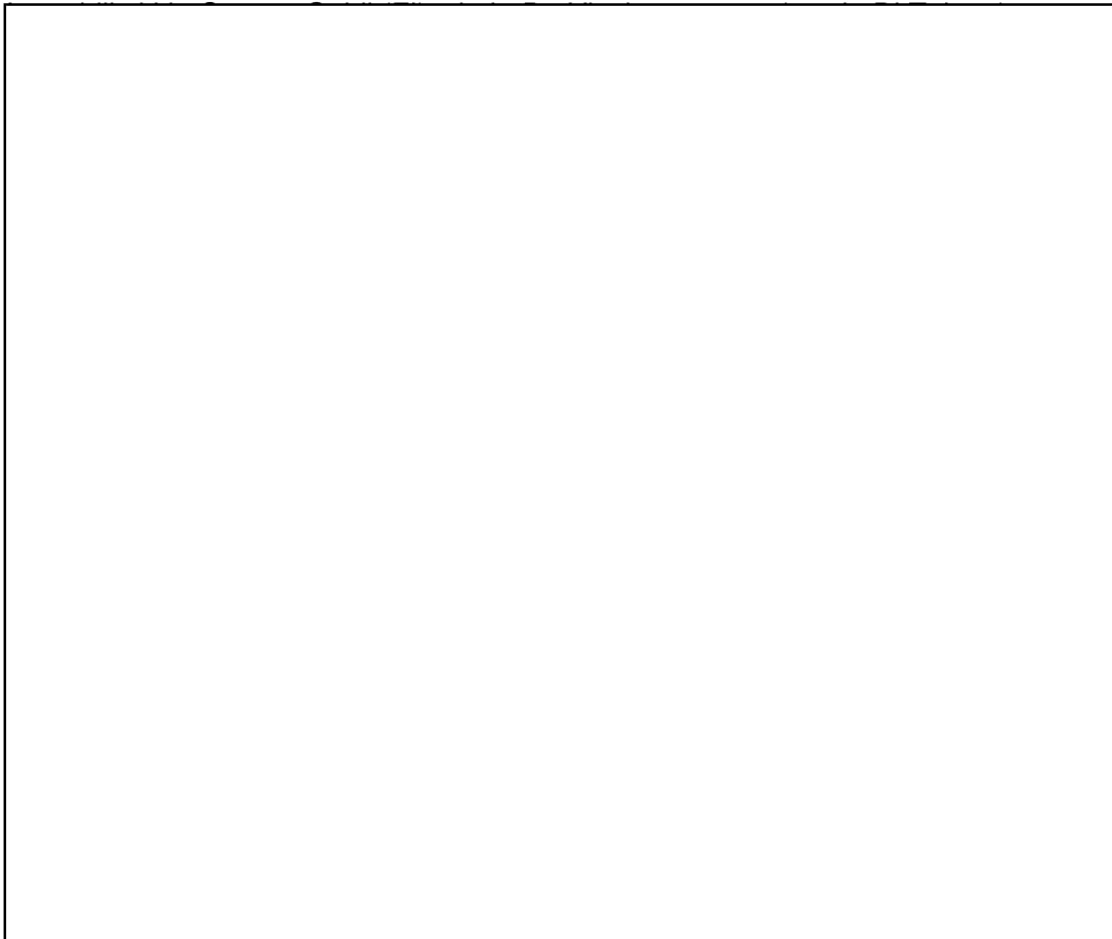
Categoria C/3 - foglio 2 – mappale 98/501 e 144/501.

Categoria C/3 - foglio 2 – mappale 144/502.

Provenienza: Atto di compravendita notaio Dott. Giovanni Battista Donati di
Crema rep. n. 71504 – raccolta n. 15005 del 24-10-2001 trascritto a Lodi il 26-10-
2001 n. 10531 reg. part. – n. 17335 reg. gen.

Con l'atto sopra citato la società Ipcochemical S.p.A. acquista tutti i beni sopra
elencati dai sigg. Messaggi Gianfranco e Pellegrini Andrea.

2.5



3)

Accertamento dei pesi, dei vincoli e delle garanzie o altre efficienze pregiudizievoli, gravanti sugli immobili predetti (con particolare riguardo alle formalità tutte iscritte presso l'Agenzia del Territorio (già Conservatoria dei Registri Immobiliari).

Gli accertamenti effettuati hanno permesso di individuare le seguenti formalità.

3.1



2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/02/2001

Registro Particolare 1342 - Registro Generale 2215

Pubblico Ufficiale GIOVANNI BATTISTA DONATI Repertorio 69219 del
08/02/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in PIERANICA (CR)

Trattasi come sopra già evidenziato dell'atto di provenienza di alcuni
appezzamenti di terreno contraddistinti con i mappali 174, 175, 253. 254 foglio 2
elencati al paragrafo 2.2 della presente relazione.

3. ISCRIZIONE CONTRO del 13/02/2001

Registro Particolare 447 - Registro Generale 2216

Pubblico Ufficiale GIOVANNI BATTISTA DONATI Repertorio 69220 del
08/02/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO EDILIZIO

Immobili siti in PIERANICA (CR)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 476 del 15/02/2002 (EROGAZIONE A SALDO) in questo
elenco rif. n. 5

2. Comunicazione di cancellazione totale n. 1214 del 22/04/2009, di avvenuta
estinzione dell'obbligazione in data 13/02/2007.

Cancellazione eseguita in data 22/04/2009 (art. 13, comma 8-decies, L. 40/2007)

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/10/2001

Registro Particolare 10531 - Registro Generale 17335

Pubblico Ufficiale GIOVANNI BATTISTA DONATI Repertorio 71504 del
24/10/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in PIERANICA (CR)

Trattasi come sopra già evidenziato dell'atto di provenienza degli immobili
elencati al paragrafo 2.4 della presente relazione.

5. ANNOTAZIONE CONTRO del 15/02/2002

Registro Particolare 476 - Registro Generale 2754

Pubblico Ufficiale GIOVANNI BATTISTA DONATI Repertorio 71783 del
28/11/2001

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - EROGAZIONE A SALDO

Formalità di riferimento iscrizione Registro particolare 447 del 2001 (in elenco la
formalità numero 3).

6. ISCRIZIONE CONTRO del 03/09/2003

Registro Particolare 4512 - Registro Generale 17679

Pubblico Ufficiale GIOVANNI BATTISTA DONATI Repertorio 77853/17292 del
28/08/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO

Immobili siti in PIERANICA (CR)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 289 del 20/01/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1500 del 20/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

Nel suddetto atto la Ipcochemical S.p.A. a garanzia del finanziamento di euro
1.000.000,00 concede ipoteca a favore della Banca Intesa Mediocredito S.p.A.
sui seguenti immobili (terreni e fabbricati):

Comune di Pieranica

Foglio 2 mappale 102

Foglio 2 mappale 125

Foglio 2 mappale 125 sub. 1

Foglio 2 mappale 125 sub. 2

Foglio 2 mappale 125 sub. 3

Foglio 2 mappale 98

Foglio 2 mappale 98 sub. 501 – mappale 144 sub. 501

Foglio 2 mappale 141

Foglio 2 mappale 142

Foglio 2 mappale 144

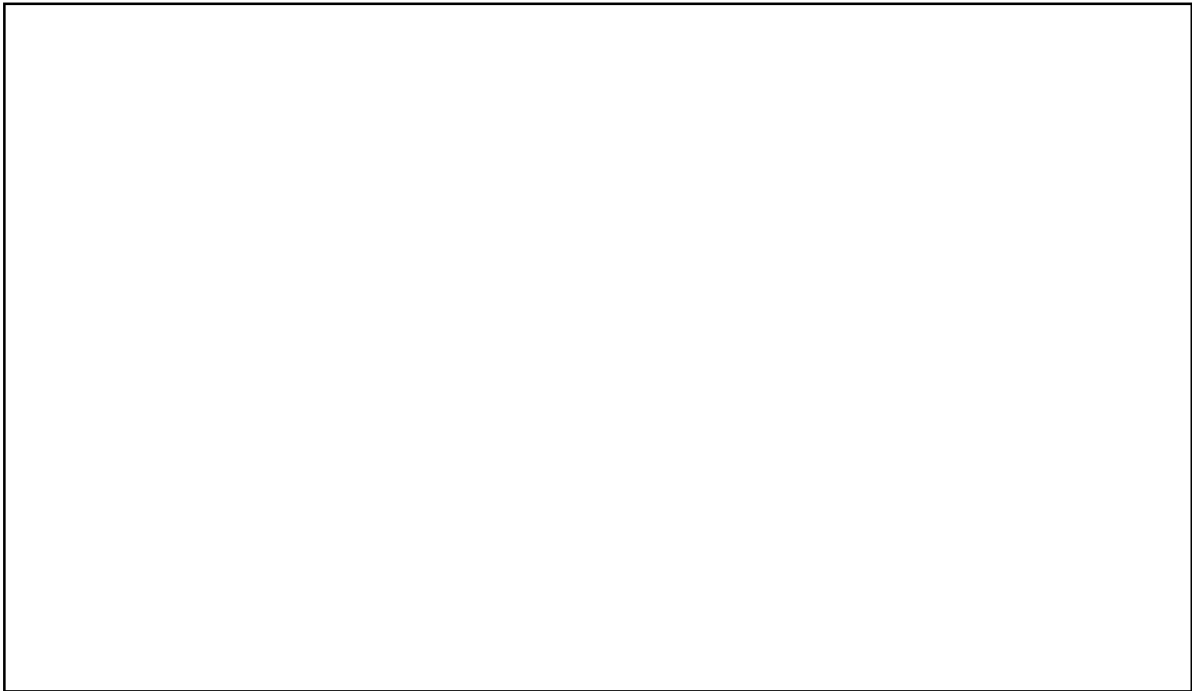
Foglio 2 mappale 144 sub. 502

Foglio 2 mappale 174

Foglio 2 mappale 175

Foglio 2 mappale 253

Foglio 2 mappale 254



8. ISCRIZIONE CONTRO del 22/12/2005

Registro Particolare 8082 - Registro Generale 28722

Pubblico Ufficiale ROTTA-GENTILE ELISABETTA Repertorio 20349/2186 del
05/12/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO

Immobili siti in PIERANICA (CR)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 290 del 20/01/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1501 del 20/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

Nel suddetto atto la Ipcochemical S.p.A. a garanzia del finanziamento di euro
1.300.000,00 concede ipoteca a favore della Banca Intesa Mediocredito S.p.A.

sugli immobili (terreni e fabbricati) già elencati alla formalità n. 6 (primo finanziamento).

9. ISCRIZIONE CONTRO del 07/03/2007

Registro Particolare 1660 - Registro Generale 5869

Pubblico Ufficiale ROTTA-GENTILE ELISABETTA Repertorio 23222/3281 del 26/02/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Immobili siti in PIERANICA (CR)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1502 del 20/04/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

Nel suddetto atto la Ipcochemical S.p.A. a garanzia del finanziamento di euro 1.250.000,00 concede ipoteca a favore della Banca Intesa Mediocredito S.p.A. sui seguenti immobili (terreni e fabbricati):

Comune di Pieranica

Foglio 2 mappale 102

Foglio 2 mappale 102 sub. 501

Foglio 2 mappale 98

Foglio 2 mappale 98 sub. 501 – mappale 144 sub. 501

Foglio 2 mappale 141

Foglio 2 mappale 142

Foglio 2 mappale 144

Foglio 2 mappale 144 sub. 502

Foglio 2 mappale 174

Foglio 2 mappale 175

Foglio 2 mappale 175 sub. 501

Foglio 2 mappale 175 sub. 502

Foglio 2 mappale 306

Foglio 2 mappale 253

Foglio 2 mappale 254

10. ISCRIZIONE CONTRO del 01/02/2008

Registro Particolare 500 - Registro Generale 2418

Pubblico Ufficiale ROTTA-GENTILE ELISABETTA Repertorio 24275/4134 del
28/01/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in PIERANICA (CR)

Nel suddetto atto la Ipcochemical S.p.A. a garanzia del finanziamento di euro
760.000,00 concede ipoteca a favore della "Banca di Credito Cooperativo
Laudense Lodi Soc. Cooperativa" sui seguenti immobili (terreni e fabbricati):

Comune di Pieranica

Foglio 2 mappale 125

Foglio 2 mappale 125 sub. 1

Foglio 2 mappale 125 sub. 2

Foglio 2 mappale 125 sub. 3

Foglio 2 mappale 146 (area urbana)

11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/12/2008

Registro Particolare 14222 - Registro Generale 24973

Pubblico Ufficiale ROTTA-GENTILE ELISABETTA Repertorio 25147/4798 del
19/12/2008

ATTO TRA VIVI - RISCATTO IMMOBILI IN LEASING



12. ISCRIZIONE CONTRO del 22/12/2008

Registro Particolare 5905 - Registro Generale 24974

Pubblico Ufficiale ROTTA-GENTILE ELISABETTA Repertorio 25148/4799 del
19/12/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in CAPRALBA (CR) PIERANICA (CR)

Nel suddetto atto la Ipcochemical S.p.A. a garanzia del finanziamento di euro
600.000,00 concede ipoteca a favore della "Banca Popolare dell'Etruria e del
Lazio – Società Cooperativa" sui seguenti immobili (terreni e fabbricati):

Comune di Capralba

Foglio 9 particella 1 – 70

Comune di Pieranica

Foglio 2 mappale 98

Foglio 2 mappale 98 sub. 501 – mappale 144 sub. 501

Foglio 2 mappale 141

Foglio 2 mappale 142

Foglio 2 mappale 144

Foglio 2 mappale 144 sub. 502

13. ANNOTAZIONE CONTRO del 20/01/2009

Registro Particolare 289 - Registro Generale 1121

Pubblico Ufficiale ROTTA-GENTILE ELISABETTA Repertorio 25150/4801 del
19/12/2008

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Immobili siti in PIERANICA (CR)

Formalità di riferimento iscrizione Registro particolare 4512 del 2003 (rif. formalità
n. 6).

14. ANNOTAZIONE CONTRO del 20/01/2009

Registro Particolare 290 - Registro Generale 1122

Pubblico Ufficiale ROTTA-GENTILE ELISABETTA Repertorio 25150/4801 del
19/12/2008

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Immobili siti in PIERANICA (CR)

Formalità di riferimento iscrizione Registro particolare 8082 del 2005 (rif. formalità
n. 8).

Nelle suddette annotazioni (n. 13 e n. 14) la Banca "Mediocredito Italiano S.p.A." in precedenza denominata Banca Intesa Mediocredito S.p.A., in riferimento alle ipoteche descritte nelle formalità n. 6 e 8 in elenco, libera dalla garanzia i seguenti immobili siti nel Comune di Pieranica

Foglio 2 mappale 125

Foglio 2 mappale 125 sub. 1

Foglio 2 mappale 125 sub. 2

Foglio 2 mappale 125 sub. 3

15. ISCRIZIONE CONTRO del 06/03/2009

Registro Particolare 630 - Registro Generale 3755

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 589/2009 del 30/01/2009

IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CAPRALBA (CR) PIERANICA (CR)



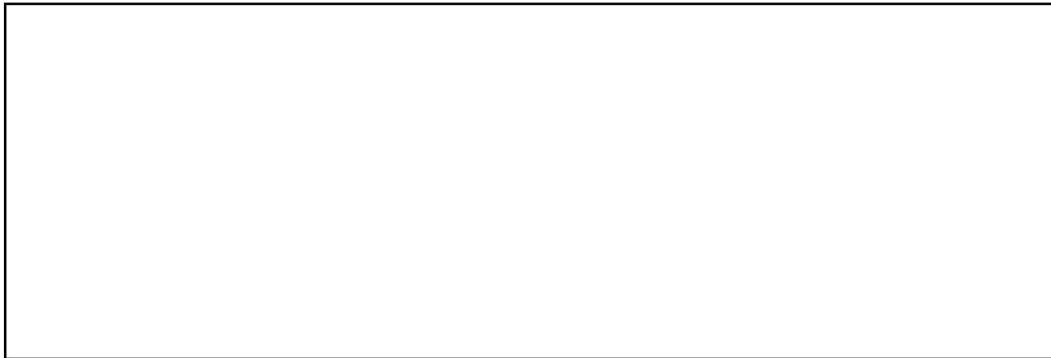
16. ISCRIZIONE CONTRO del 20/03/2009

Registro Particolare 807 - Registro Generale 4674

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5827 del 11/03/2009

IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CAPRALBA (CR) PIERANICA (CR)



Comune di Capralba

Foglio 9 mappale 1 sub. 501

Foglio 9 mappale 70

Comune di Pieranica

Foglio 2 mappale 125 sub. 1

Foglio 2 mappale 125 sub. 2

Foglio 2 mappale 125 sub. 3

Foglio 2 mappale 146

Foglio 2 mappale 141

Foglio 2 mappale 142

Foglio 2 mappale 98 sub. 501

Foglio 2 mappale 144 sub. 501

Foglio 2 mappale 144 sub. 502

Foglio 2 mappale 102 sub. 501

Foglio 2 mappale 175 sub. 501

Foglio 2 mappale 306

Foglio 2 mappale 174

17. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/03/2009

Registro Particolare 2915 - Registro Generale 4953

Pubblico Ufficiale ROTTA-GENTILE ELISABETTA Repertorio 25358/4959 del
17/03/2009

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in CAPRALBA (CR)



1.

Ai fini fiscali le parti attribuiscono alla servitù un valore di euro 5.000,00.

18. ANNOTAZIONE CONTRO del 20/04/2009

Registro Particolare 1500 - Registro Generale 6521

Pubblico Ufficiale ROTTA-GENTILE ELISABETTA Repertorio 25149/4800 del
19/12/2008

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Immobili siti in PIERANICA (CR)

Formalità di riferimento iscrizione Registro particolare 4512 del 2003 (rif. formalità n. 6).

19. ANNOTAZIONE CONTRO del 20/04/2009

Registro Particolare 1501 - Registro Generale 6522

Pubblico Ufficiale ROTTA-GENTILE ELISABETTA Repertorio 25149/4800 del 19/12/2008

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Immobili siti in PIERANICA (CR)

Formalità di riferimento iscrizione Registro particolare 8082 del 2005 (rif. formalità n. 8).

20. ANNOTAZIONE CONTRO del 20/04/2009

Registro Particolare 1502 - Registro Generale 6523

Pubblico Ufficiale ROTTA-GENTILE ELISABETTA Repertorio 25149/4800 del 19/12/2008

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Immobili siti in PIERANICA (CR)

Formalità di riferimento iscrizione Registro particolare 1660 del 2007 (rif. formalità n. 9).

Nelle suddette annotazioni (n. 18-19-20 dell'elenco) la Banca "Mediocredito Italiano S.p.A." in precedenza denominata Banca Intesa Mediocredito S.p.A., libera dalla garanzia i seguenti immobili (terreni e fabbricati) siti nel Comune di Pieranica

Foglio 2 mappale 98

Foglio 2 mappale 141

Foglio 2 mappale 142

Foglio 2 mappale 144

Foglio 2 mappale 98 sub. 501 graffato mappale 144 sub. 501

Foglio 2 mappale 144 sub. 502

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/06/2009

Registro Particolare 5420 - Registro Generale 9575

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CREMA Repertorio 1095 del 12/05/2009

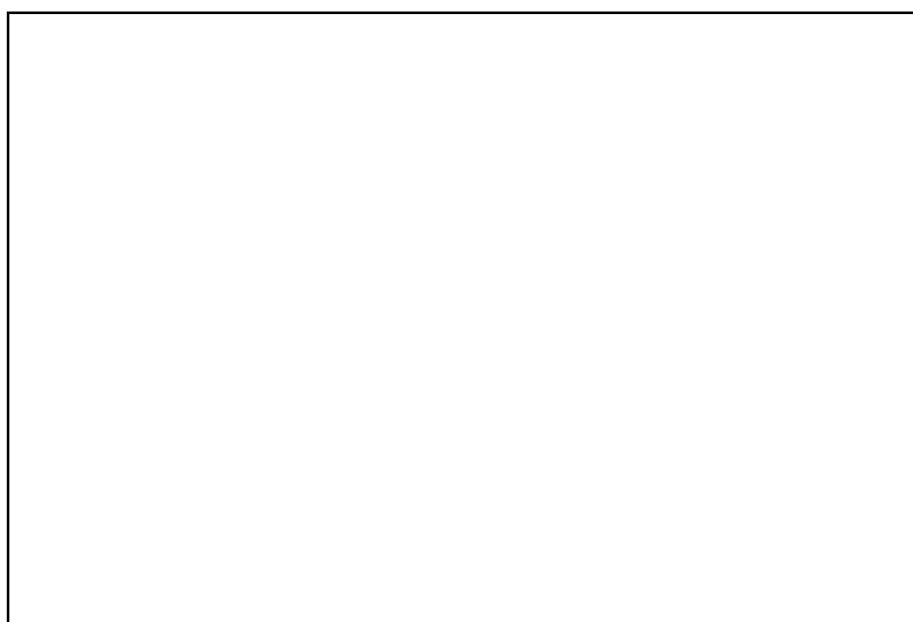
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO

PREVENTIVO

Immobili siti in CAPRALBA (CR) - PIERANICA (CR)

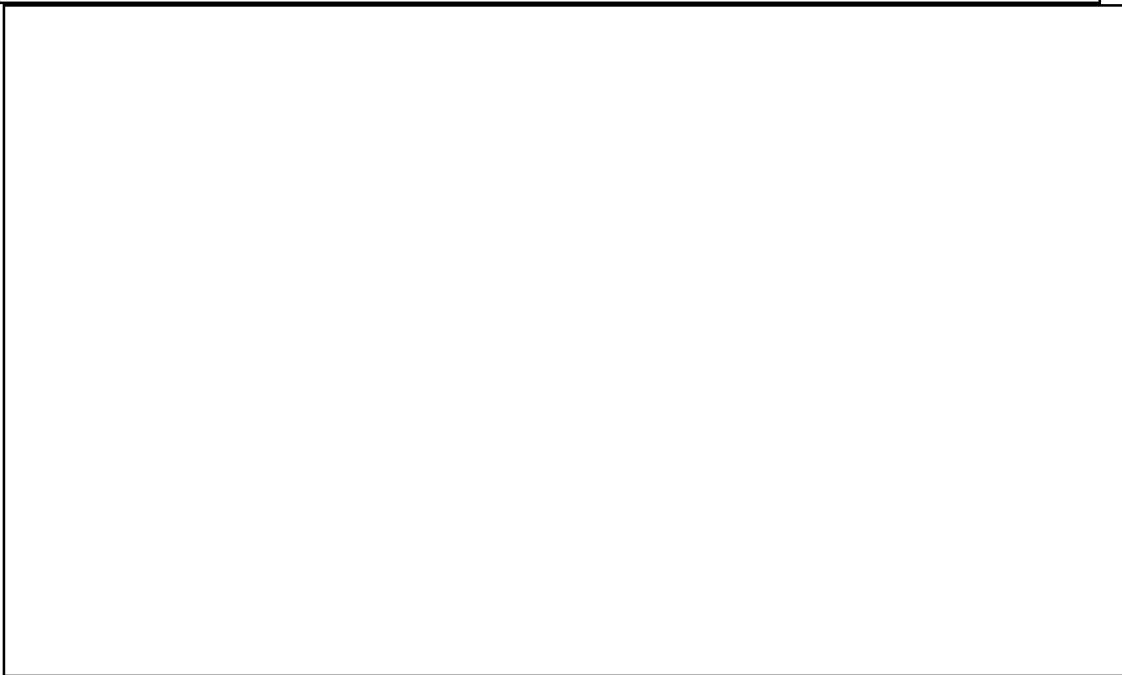
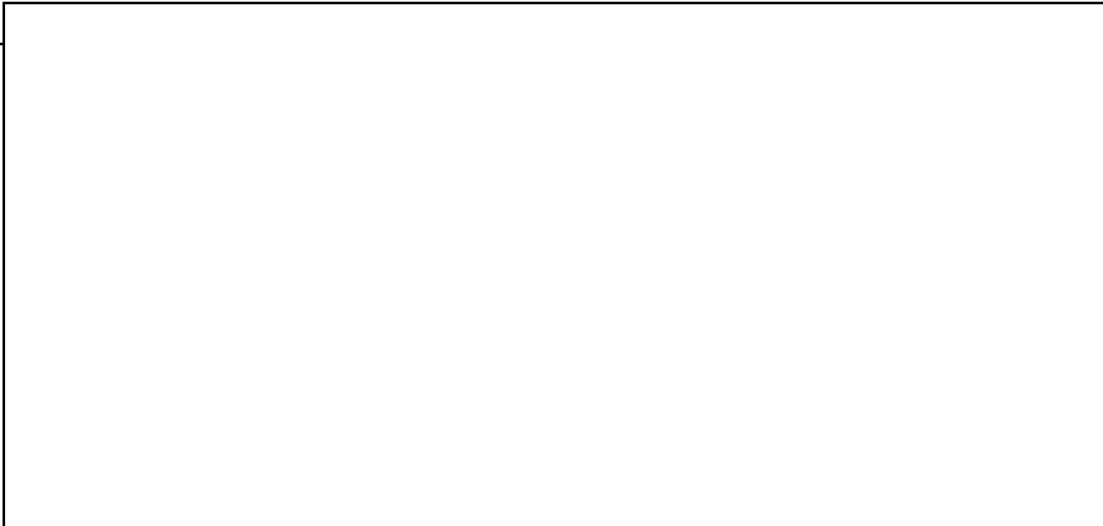
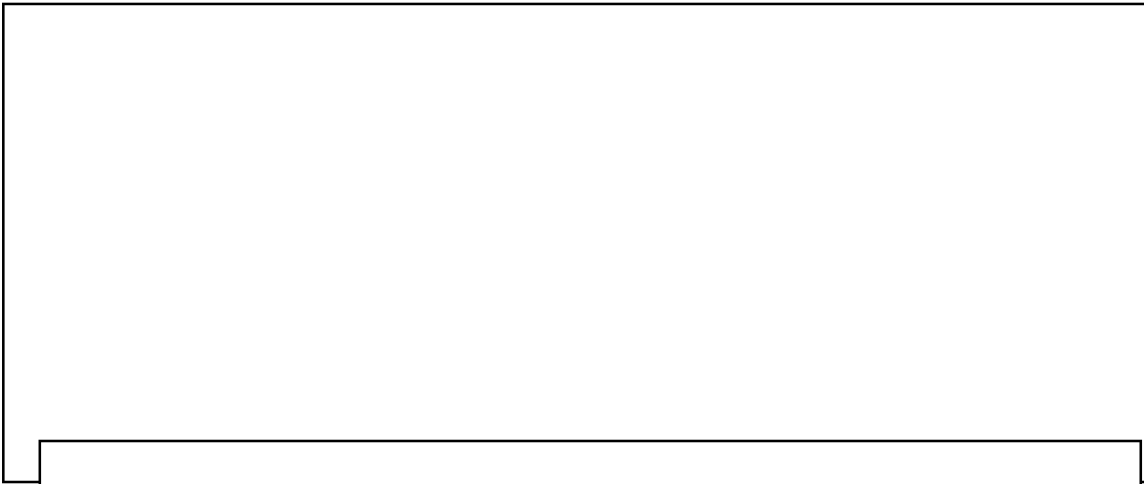
3.2

Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pisa.



515 del

DI



4. ANNOTAZIONE CONTRO del 02/03/2007

Registro Particolare 997 - Registro Generale 5069

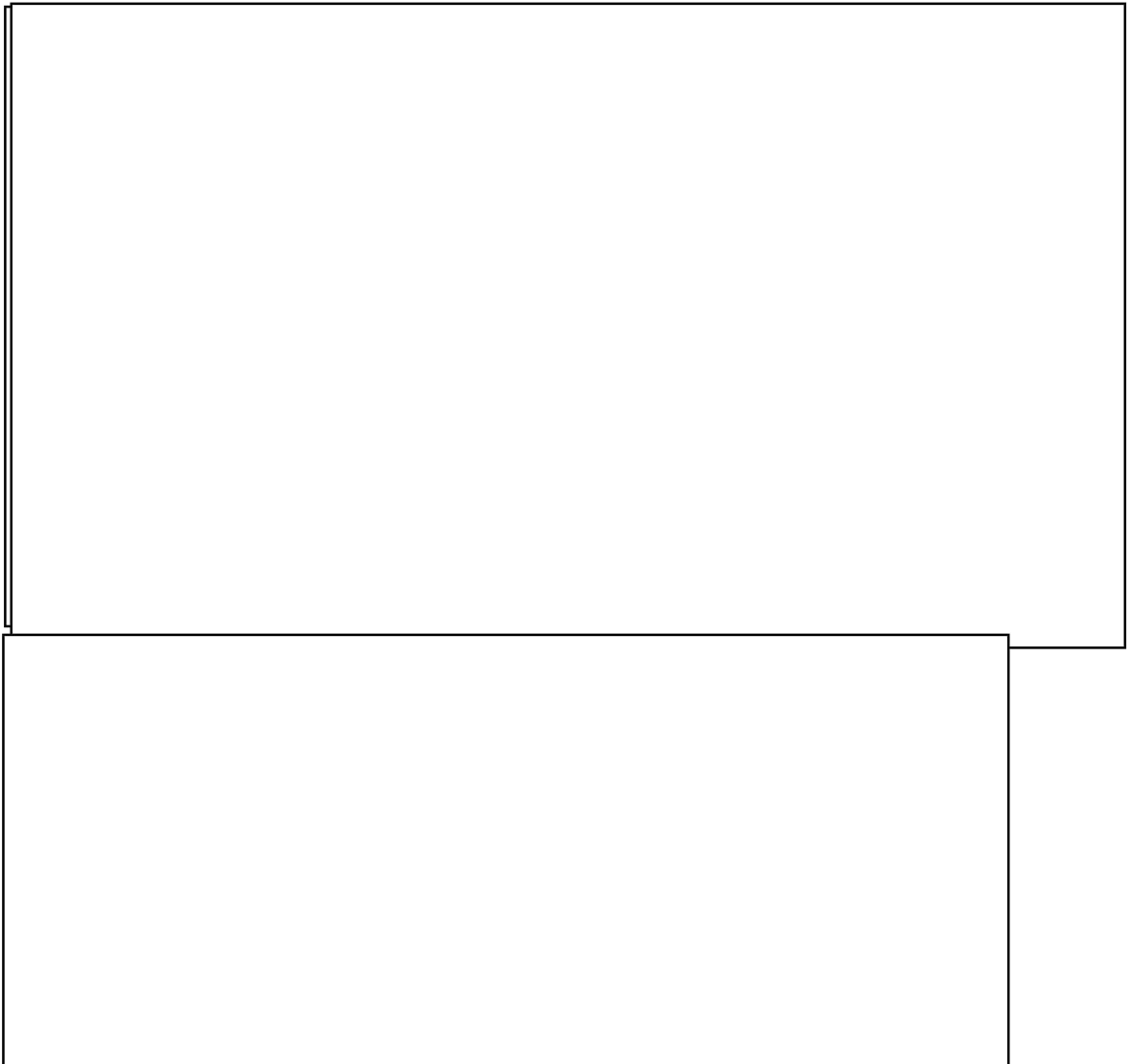
Pubblico Ufficiale ROTTA GENTILE ELISABETTA Repertorio 23158 del

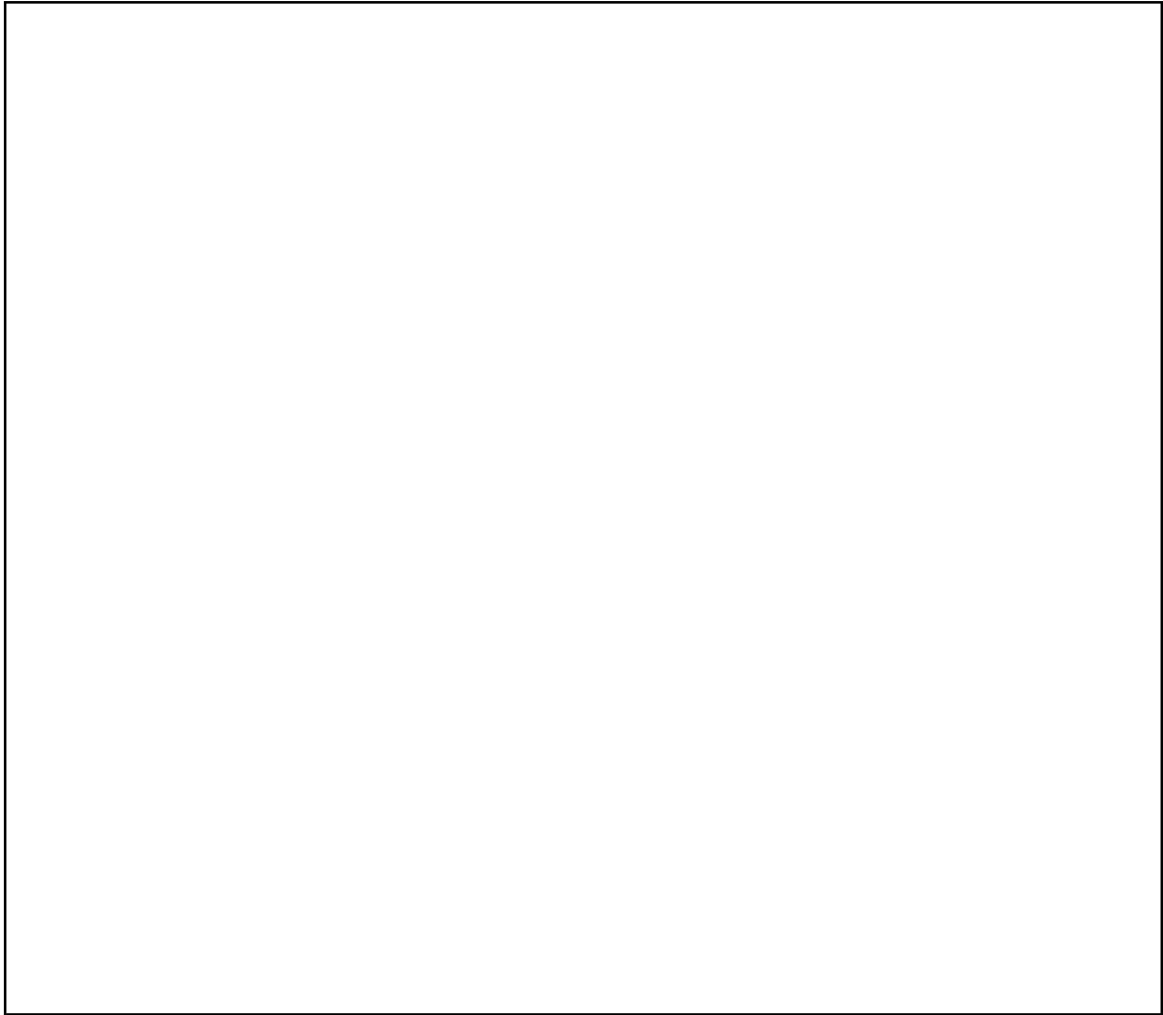
09/02/2007

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE

Formalità di riferimento iscrizione Registro particolare 40 del 2003

In tale annotazione viene cancellata l'ipoteca elencata al n. 2





4)

Accertamento delle caratteristiche costruttive ed al rispetto della normativa urbanistica ed edilizia, evidenziando eventuali irregolarità ed eventuali condoni edilizi effettuati.

Accertamento del rispetto delle normative in tema di impiantistica e di sicurezza;

Premessa

Tutti gli immobili sono stati visionati e verificati dal punto di vista della regolarità edilizia.

E' stata eseguita ampia documentazione fotografica (allegata).

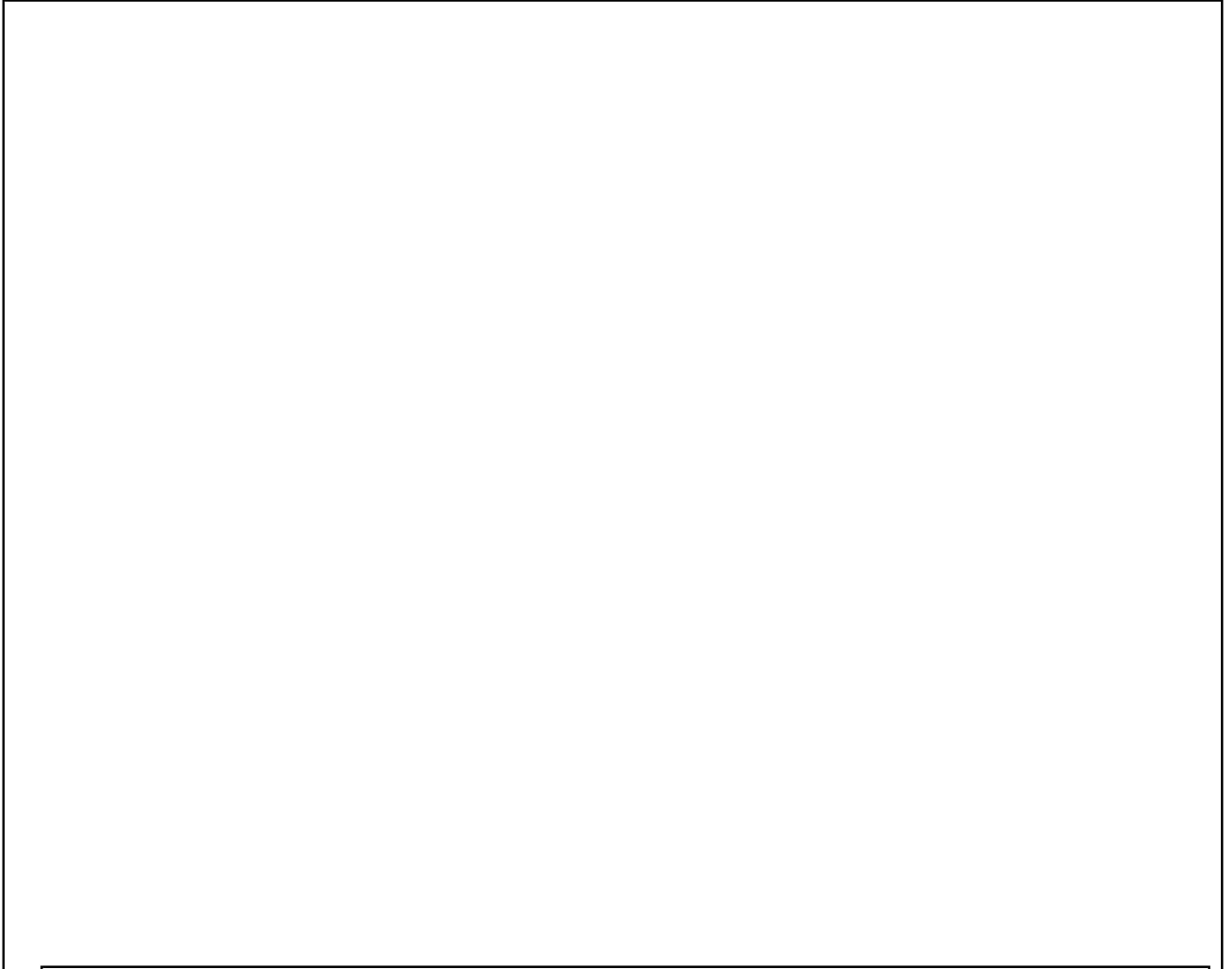
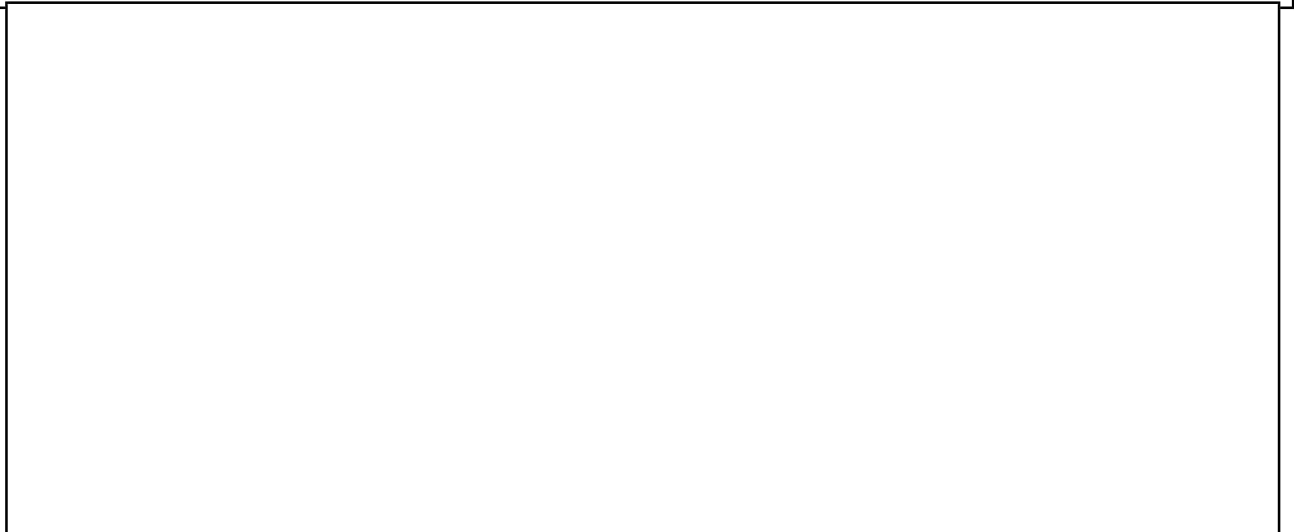
Non sono state eseguite indagini geologiche o particolari riguardanti il sottosuolo in genere.

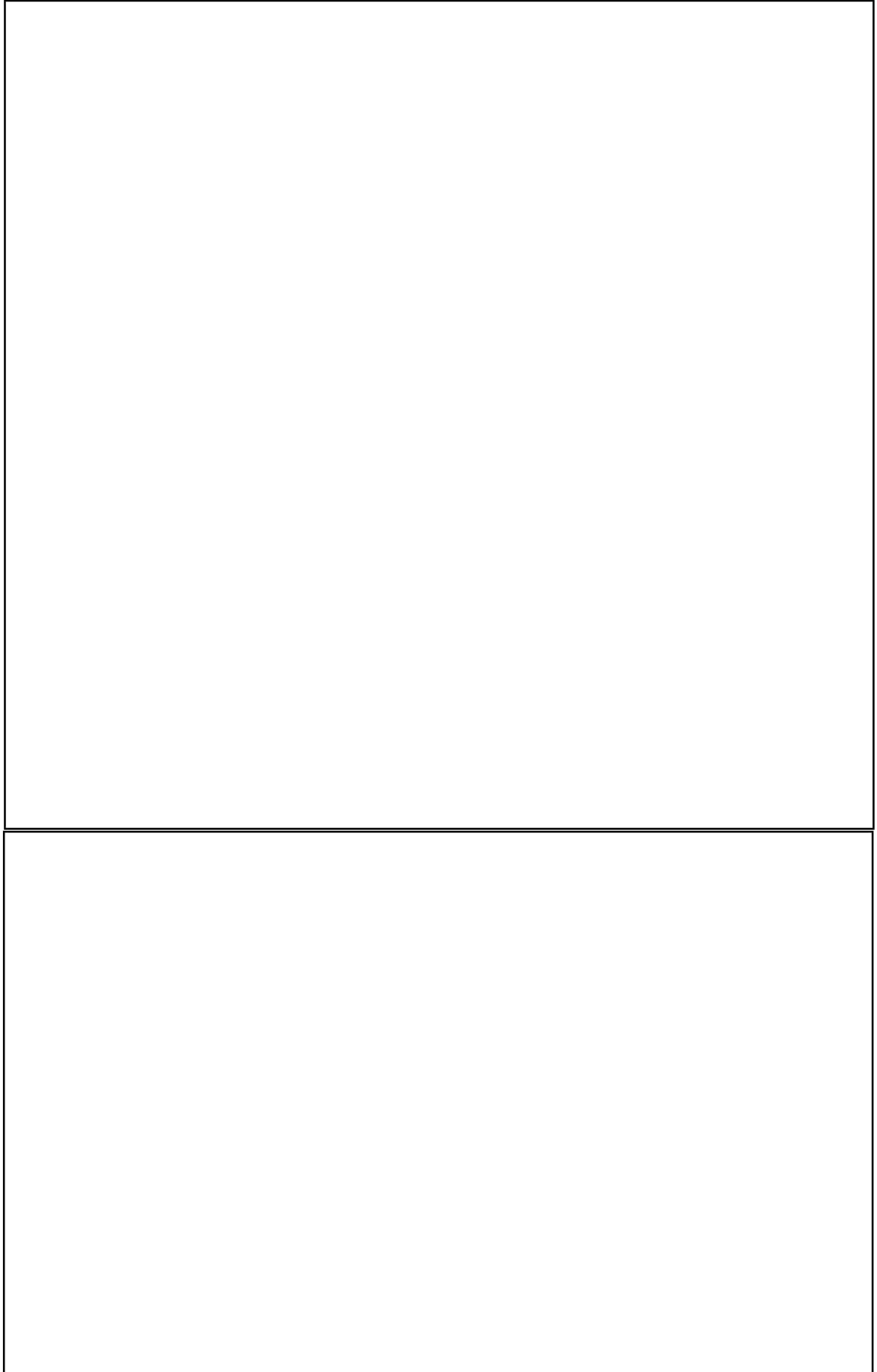
Pieranica (CR), via G. Galilei n. 4

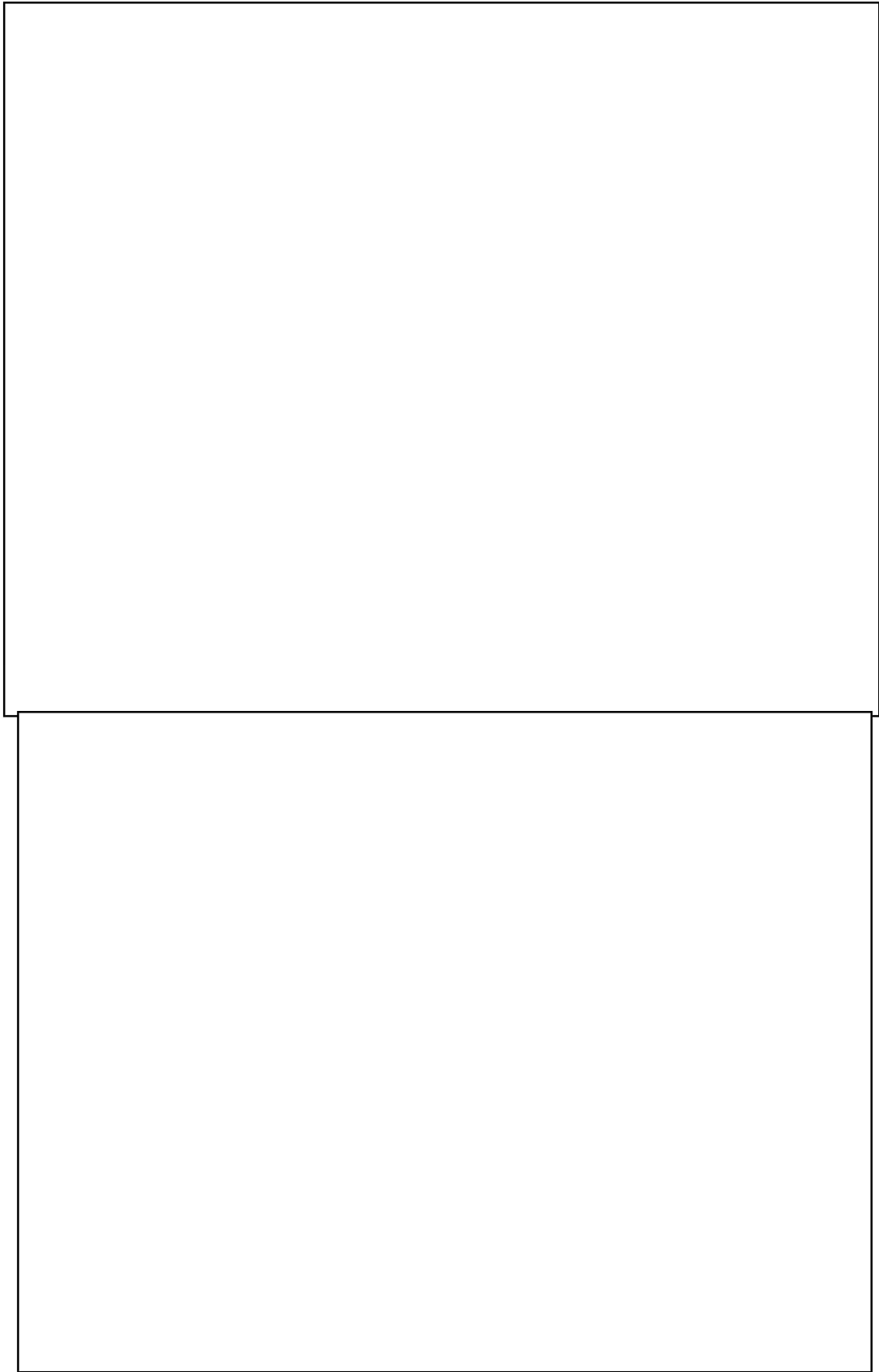
Il complesso dei capannoni si trova a circa 1 km dal centro del paese di Pieranica (CR).

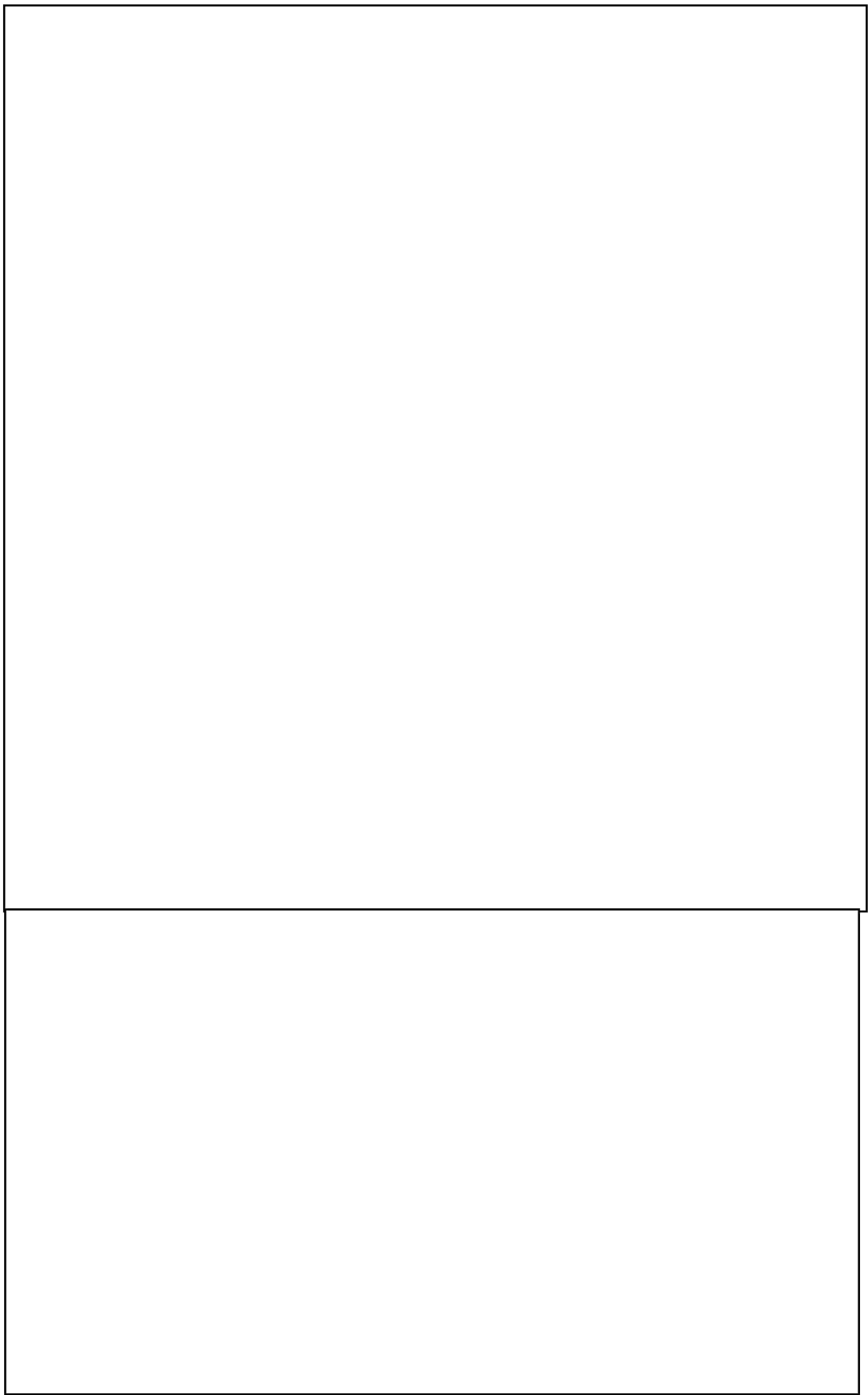


Descrizione

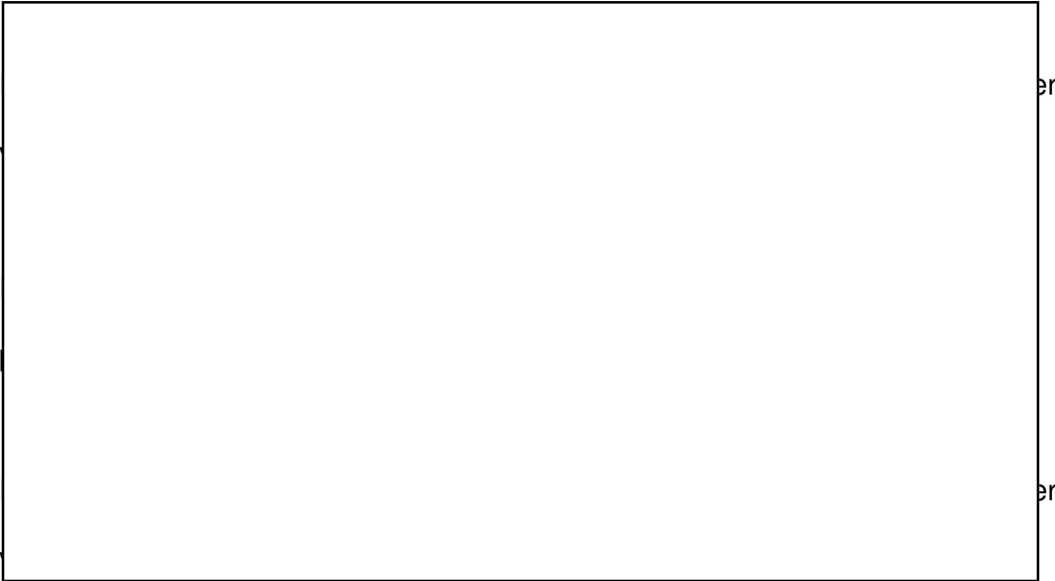
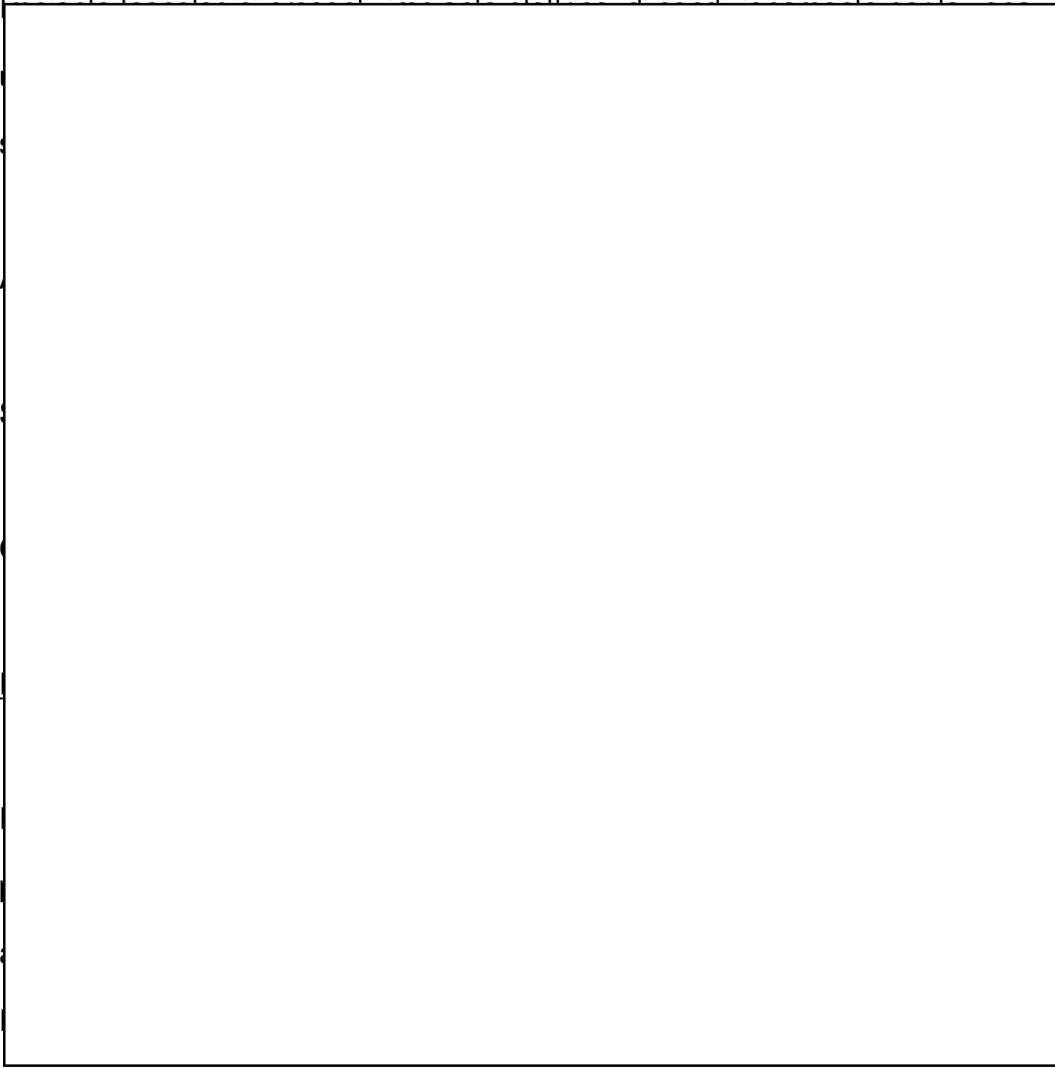
A large, empty rectangular box with a black border, intended for a detailed description. It occupies the upper two-thirds of the page.A smaller, empty rectangular box with a black border, positioned below the first one. It occupies the lower third of the page.

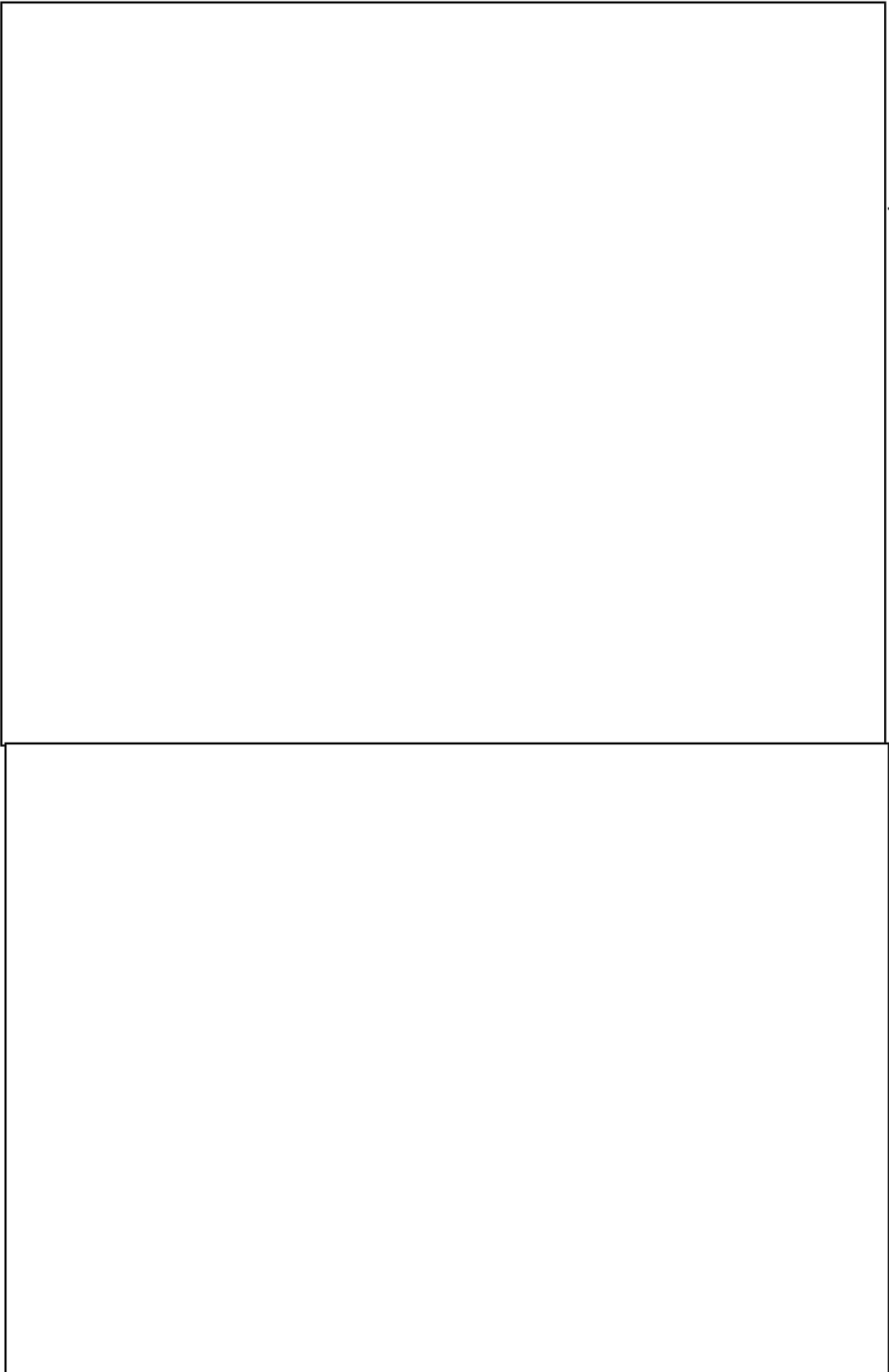




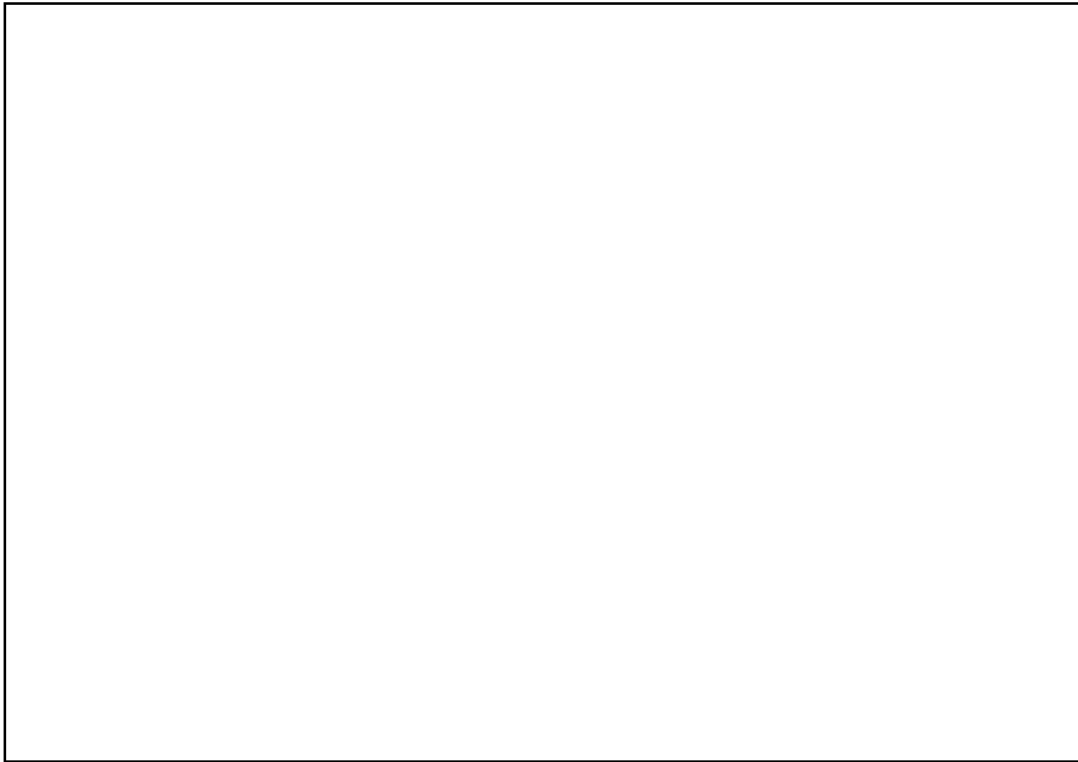


Relazione del geom. Bruno Zambellini





Relazione del geom. Bruno Zambellini



4.3 - Fabbricato C.

Categoria C/2 - foglio 2 – mappale 306 – R.C. Euro 558,55.

Descrizione.

Trattasi di capannone/portico in unico piano fuori terra, con un'altezza media di mt. 10 confinante con il fabbricato "B" in lato Ovest e con il fabbricato "D" in lato Est.

E' stato edificato nel 2005.

La struttura prefabbricata è in cemento armato vibrato composta in due campate. Pannelli di tamponamento con finitura liscia fondo cassero in esterno, copertura con lastre ondulate in fibro cemento ecologiche con sottostante coibentazione in lana di roccia.

Sono presenti vari lucernari in lastre di traslucido.

Pavimentazione in cemento con finitura al quarzo.

La parete Nord non ha tamponamento.

Area esterna in battuto di cls.

Accesso: per accedere al mappale 306 è necessario passare dal mappale 175 il quale gode dell'ampio cancello carrale scorrevole e/o cancellino pedonale in comune con il mappale 174 prospiciente via G. Galilei.

Impianto tecnologici presenti: -

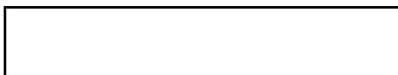
Accessori: -

Stato di conservazione: ottimo.

Giudizio di commerciabilità: discreto.

Pratiche edilizie.

Pratica Edilizia n. 16/05 - Permesso di Costruire n. 2005/PC/16 del 9-6-2005
prot. n. 1166 per "costruzione di portico e pensilina artigianali" rilasciato al sig.



Pratica Edilizia n. 45/05 - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3886 del 2-11-2005 per variante al Permesso di Costruire n. 2005/PC/16 del 9-6-2005 prot. n. 1166 sopra citato.

Pratica Edilizia n. 52/05 - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4585 del 30-12-2005 per variante al Permesso di Costruire n. 2005/PC/16 del 9-6-2005 prot. n. 1166 ed alla D.I.A. prot. n. 3886 del 2-11-2005 sopra citati.

Situazione urbanistica: sostanzialmente regolare.

Situazione catastale: sostanzialmente regolare.

Confini del mappale 306 (da Nord in senso orario):
mappali 174 – 246 – 102 – 93 – 178 – 175.

4.4 - Fabbricato D.

Categoria D/1 – foglio 2 – mappale 102/501 – R.C. Euro 12.936,00.

Descrizione.

Trattasi di capannone industriale (mq 2.010 altezza m 4,809 in unico piano fuori terra, con diversi locali accessori: servizi, spogliatoi, locale mensa tot. mq 123 – ripostigli mq 142, soppalchi (mq 108).

La struttura del capannone è principalmente in cemento armato vibrato, alcune pareti (zona uffici) in laterizio misto e blocchi di cemento intonacati.

Pavimentazione del capannone in cemento con strato superficiale al quarzo, uffici e servizi in piastrelle ceramiche.

Serramenti con portoni scorrevoli e vetrate tipo U-Glass.

Il capannone edificato da oltre 30 anni ha copertura in lastre di fibrocemento non ecologiche (eternit).

Area esterna in battuto di cls ed autobloccanti nella zona fronte uffici.

Accesso: oltre al collegamento diretto con i fabbricati C e conseguentemente B, il capannone dispone anche di accesso carrabile e pedonale diretto dalla strada via Vailate parallela alla strada provinciale.

Impianto tecnologici presenti: imp. elettrico – impianto idrico sanitario.

Accessori: -

Stato di conservazione: discreto / mediocre per la zona uffici.

Giudizio di commerciabilità: discreto.

Pratiche edilizie.

Pratica Edilizia n. 8/77 - Licenza Edilizia pratica n. 8/1977 del 25-02-1977.

Variante pratica n. 34/1977 del 24-7-1977.

Concessione in Sanatoria prot. n. 620 del 28-3-1986 (da intendersi accolta avendo versato l'oblazione in data 28-3-1996 ricevuta n. 880 per gli effetti dell'art. 35 comma 12 Legge 47/85).

Pratica Edilizia n. 9/97 - Concessione Edilizia n. 9/97 prot. n. 989 del 17-9-1998.

Pratica Edilizia n. 13/05 - Permesso di Costruire in Sanatoria 13/2005 del 18-7-2005 prot. n. 2792 per "*varianti a fabbricato ad uso artigianale*" rilasciato alla ditta Ipcochemical.

Pratica Edilizia n. 21/08 - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2888 del 3-7-2008 per esecuzione opere interne.

Dichiarazione di agibilità di edifici eseguita dal rappresentante della Ipcochemical S.p.A. prot. n. 4762 del 18-11-2008.

Situazione urbanistica: sostanzialmente regolare.

Situazione catastale: sostanzialmente regolare. Nella scheda catastale è rappresentata anche la centrale termica in lato Ovest non più esistente.

Confini del mappale 102 (da Nord in senso orario):

mappali 246 – 247 – 249 – 153 – 152 – 93 – 306

Pieranica (CR), via Vailate n. 71 – 79 – 89.

4.5 - Fabbricato E.

Categoria C/2 - foglio 2 – mappale 141 – R.C. Euro 83,67.

Categoria C/2 - foglio 2 – mappale 142 – R.C. Euro 100,71.

Categoria C/3 - foglio 2 – mappale 98/501 e 144/501 – R.C. Euro 322,27.

Categoria C/3 - foglio 2 – mappale 144/502 – R.C. Euro 316,07.

Descrizione.

Trattasi di capannone adibito a deposito; l'intera porzione è stata inglobata nello "stabilimento" Ipcochemical S.p.a. mediante la demolizione della recinzione esistente.

I magazzini identificati con i mappali 141 e 142 sono stati completamente demoliti, gli altri mappali in pratica costituiscono il capannone edificato da oltre 30 anni.

Da precisare che il ripostiglio in aderenza al capannone indicato sulla scheda del mappale 98/501 – 144/501 non è più esistente.

Il capannone (mq 433 altezza media m 4,5) è realizzato in laterizio con copertura a falde, i mappali sono separati fisicamente dal muro centrale in prismi.

La copertura è costituita da travetti e tavelloni in lato Sud e da travetti e pignatte in lato Nord il tutto sormontato da lastre di fibrocemento non ecologico (eternit).

La pavimentazione è in battuto di cemento.

La zona uffici / servizi igienici ha pavimentazione in ceramica.

Portone di accesso e serramenti in ferro.

Area esterna in parte pavimentata in battuto di cls ed in parte in autobloccanti.

Accesso: l'accesso può avvenire dall'area del fabbricato "A" posto ad Ovest.

La proprietà afferma di avere un diritto di passaggio anche tramite i mappali 155 e 264 di altra proprietà. Infatti in realtà a confine con il mapale 264 sussiste un cancello. Tale situazione pare concordata verbalmente ma non è stato reperito nulla di scritto.

Impianto tecnologici presenti: impianto elettrico da adeguare alle vigenti normative – impianto idrico sanitario.

Accessori: -

Stato di conservazione: mediocre.

Giudizio di commerciabilità: mediocre.

Pratiche edilizie.

Nulla Osta per esecuzione lavori edili prot. n. 937 del 30-7-1976 pratica n. 10/1976.

Pratica Edilizia n. 13/80 - Concessione Edilizia n. 13/80 del 13-11-1980.

Pratica Edilizia n. 16/82 - Concessione Edilizia n. 16/82 del 23-3-1982.

Pratica Edilizia n. 07/01 - Concessione Edilizia in sanatoria n. 2001/CE/07 prot. n. 740 del 6-7-2001.

Pratica Edilizia n. 43/01 - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3855 del 15-11-2001 per *“demolizione ripostigli e tratto di recinzione. Formazione nuova recinzione ed accesso carraio sul confine lato Est del terreno di proprietà”*.

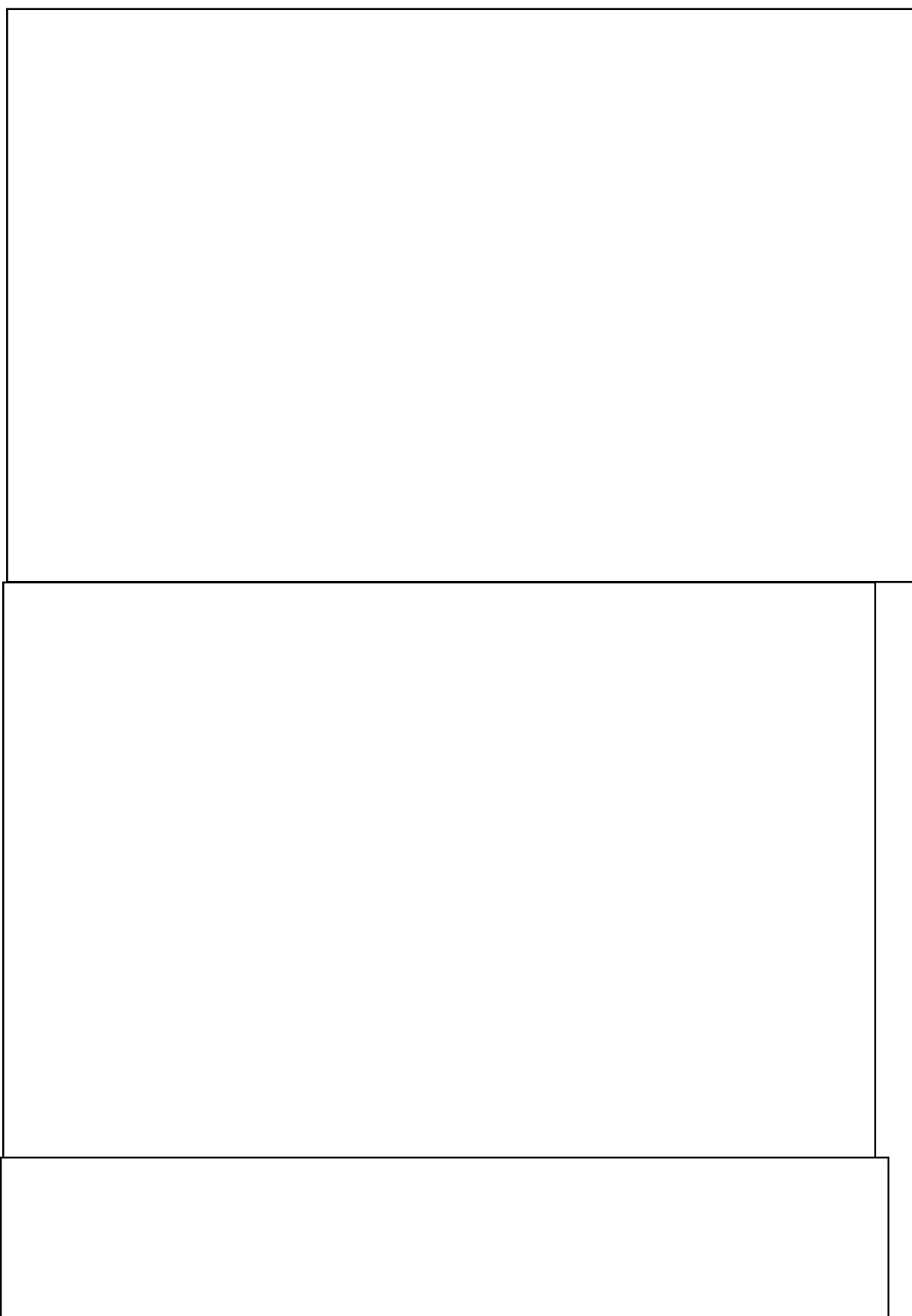
Pratica Edilizia n. 46/05 - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4022 dell'11-11-2005 per *“demolizione deposito e recinzione Ovest. Formazione nuova recinzione ed accesso carraio sul confine lato Est terreno di proprietà”*.

Pratica Edilizia n. 51/05 - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4584 del 30-12-2005 per variante alla D.I.A. prot. n. 4022 dell'11-11-2005.

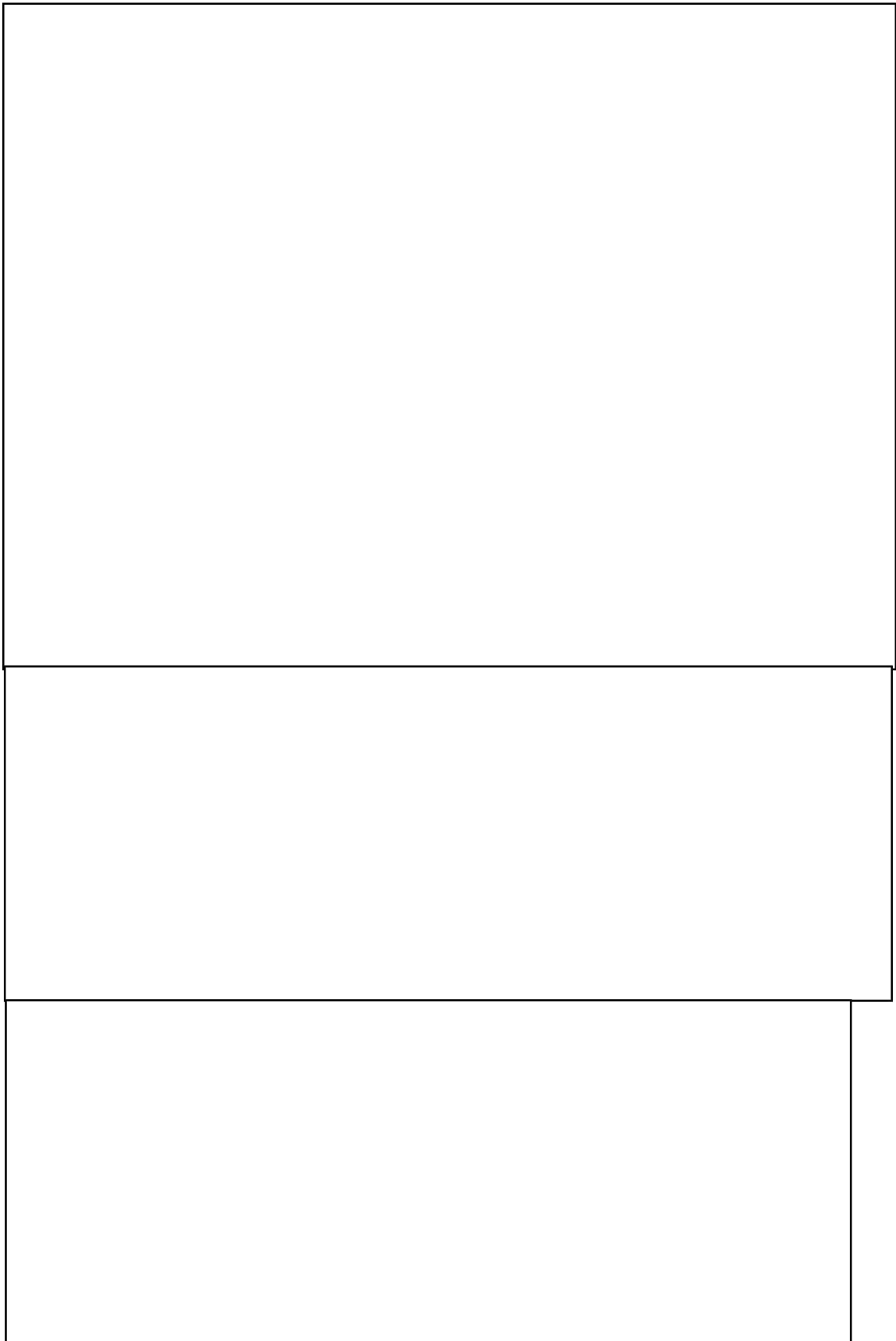
Situazione urbanistica: sostanzialmente regolare. Deve essere formalizzata la demolizione del ripostiglio in lato Sud.

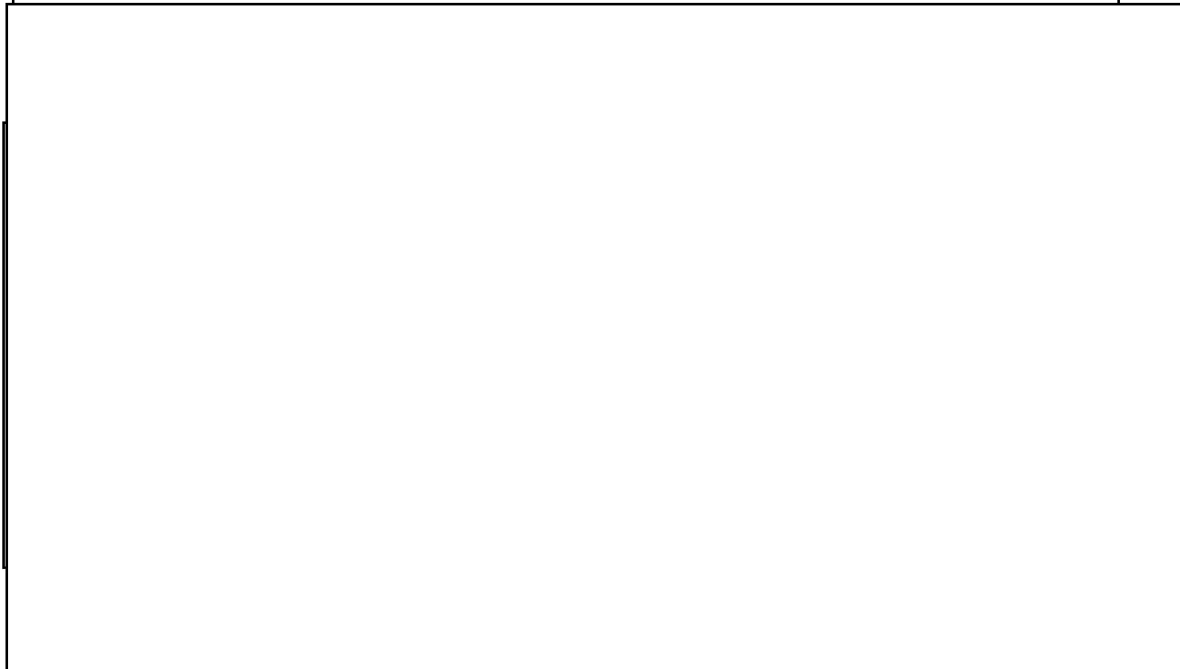
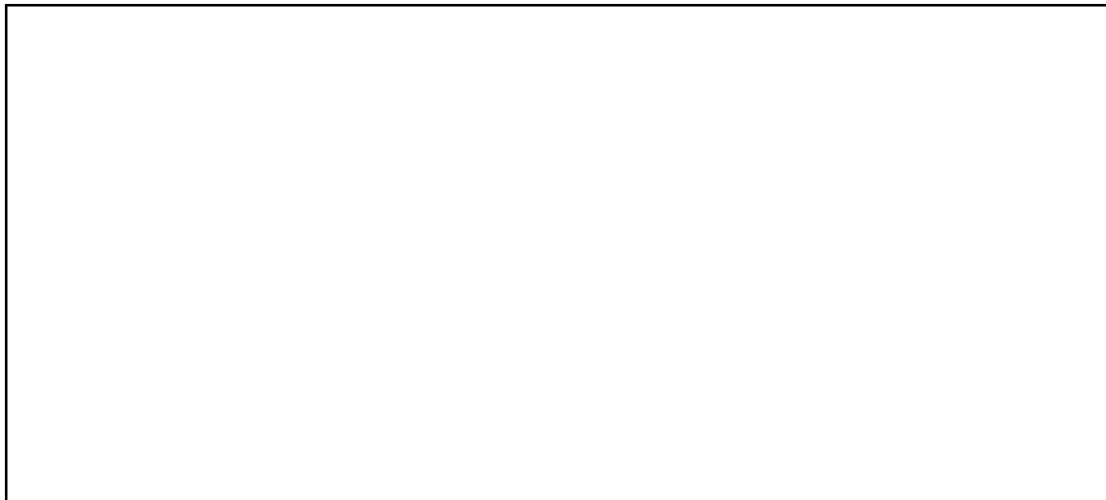
Situazione catastale: da sistemare. Devono essere soppressi i mappali 141 e 142 ed unificati gli altri due con demolizione del ripostiglio.

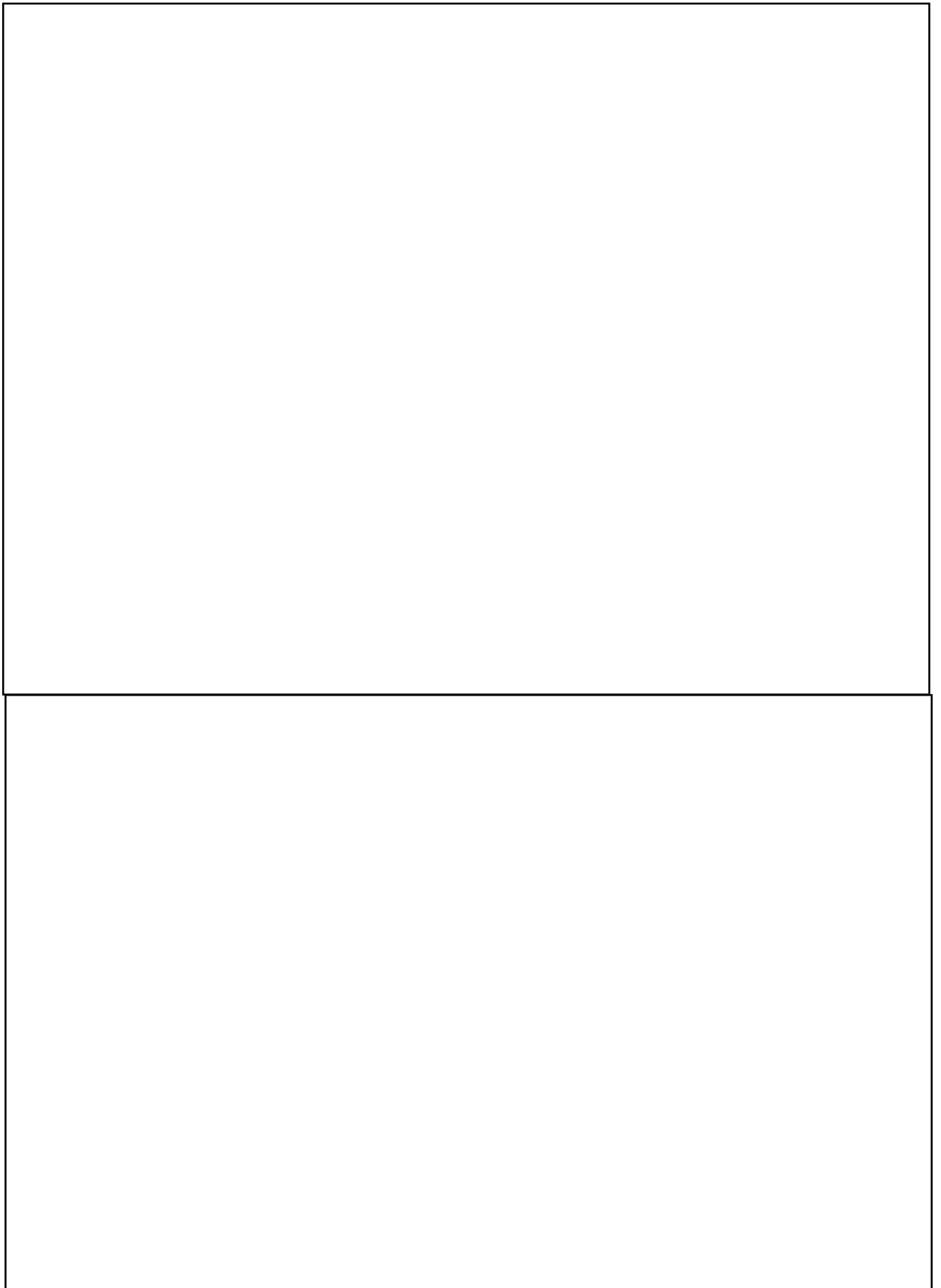
Confini del fabbricato E in corpo unico (da Nord in senso orario): mappali 97 – 264 – 265 – 246 – 174.



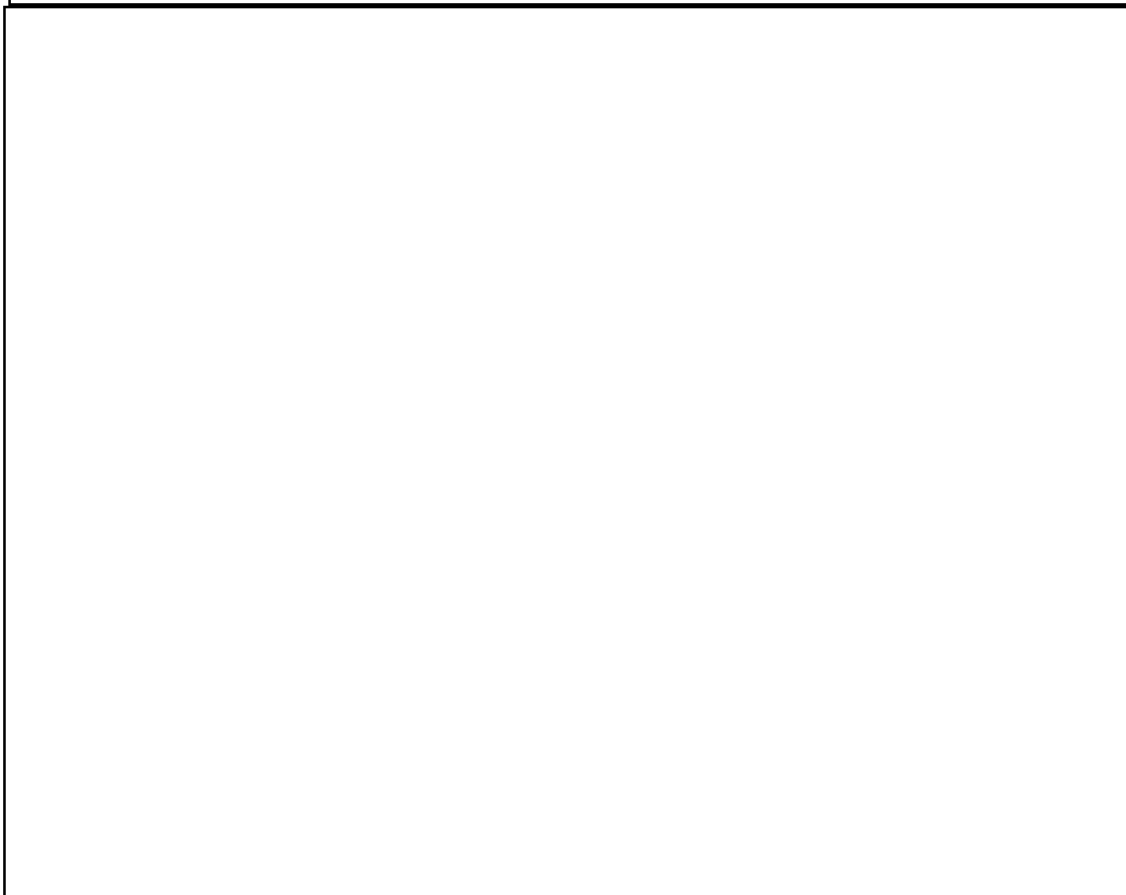
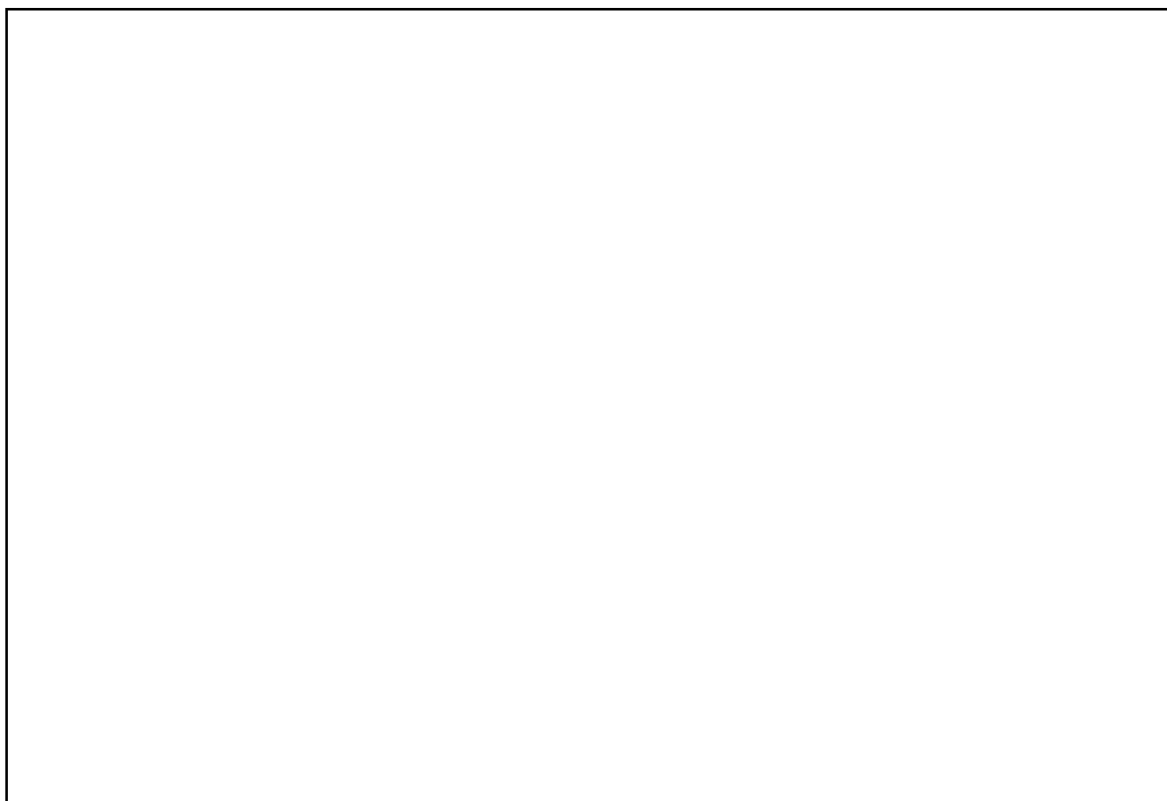
Relazione del geom. Bruno Zambellini

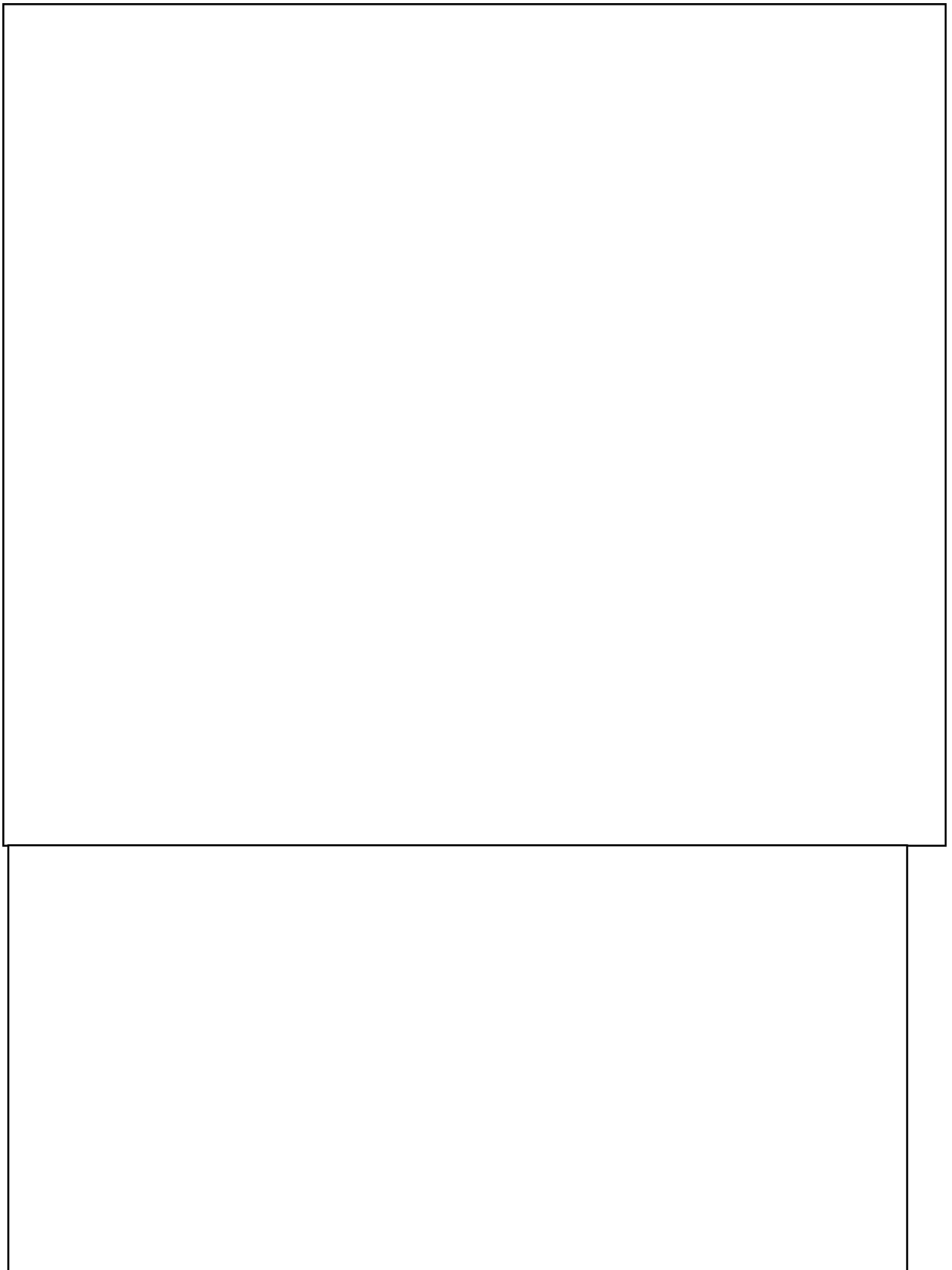


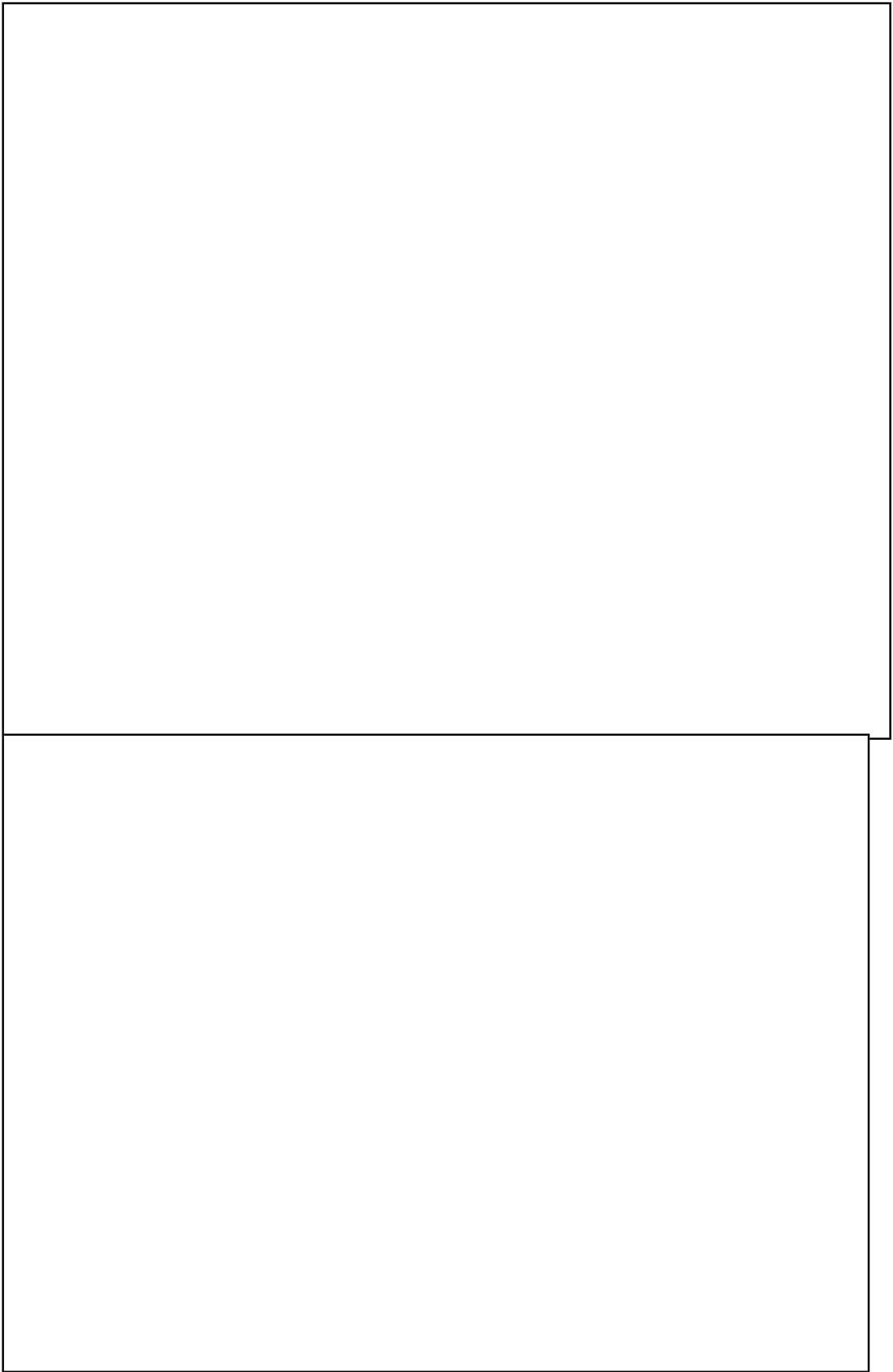


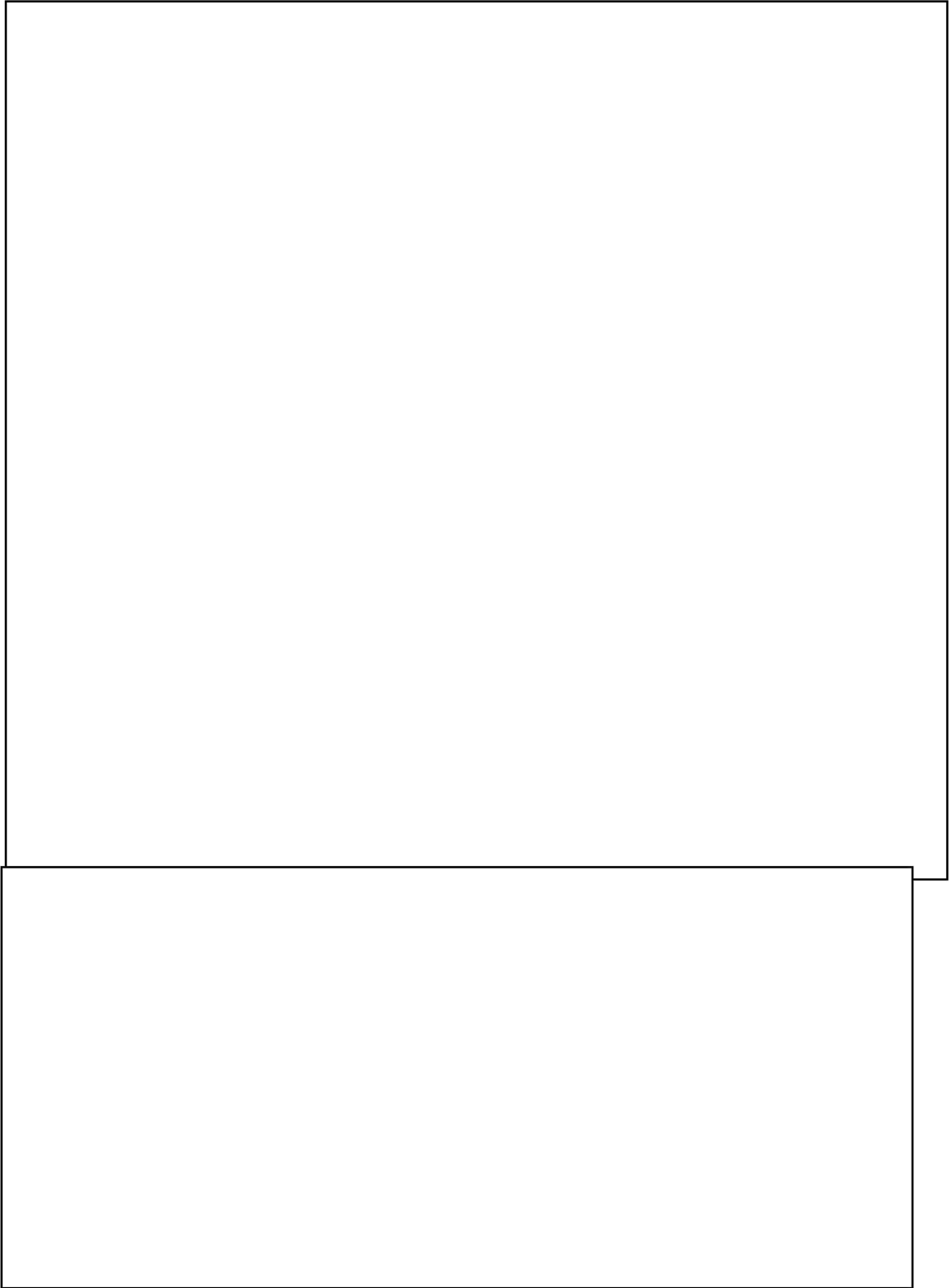


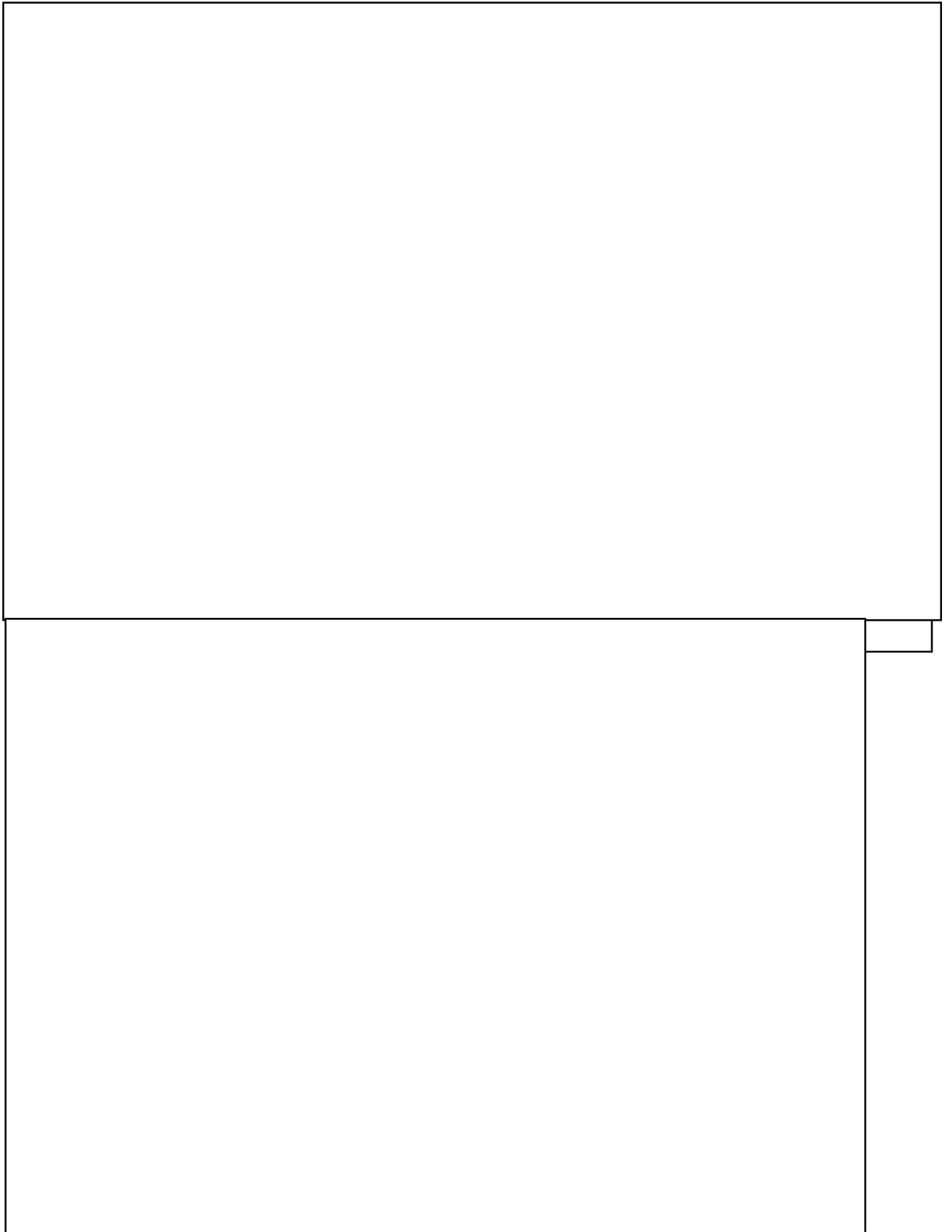
Relazione del geom. Bruno Zambellini

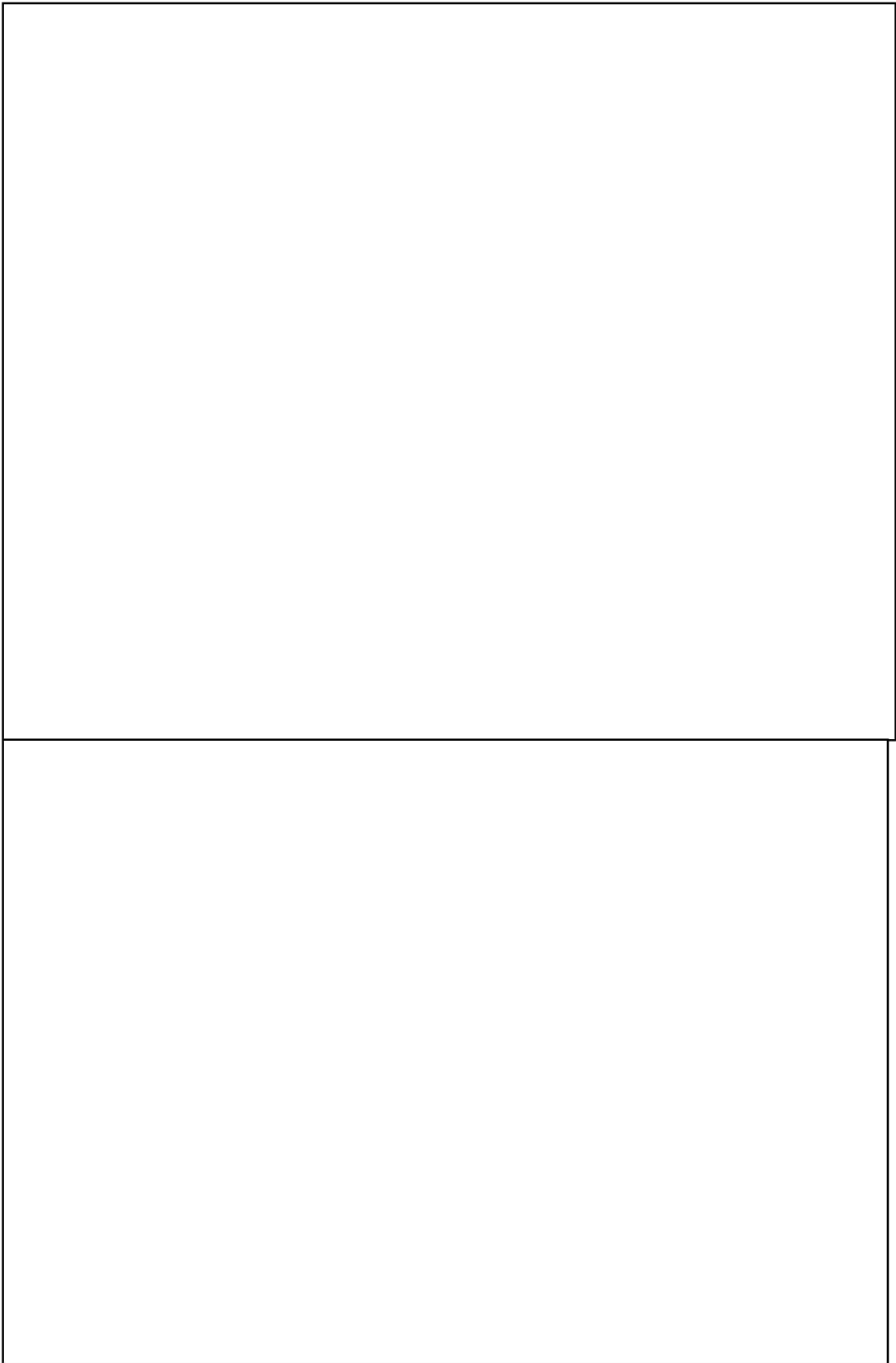


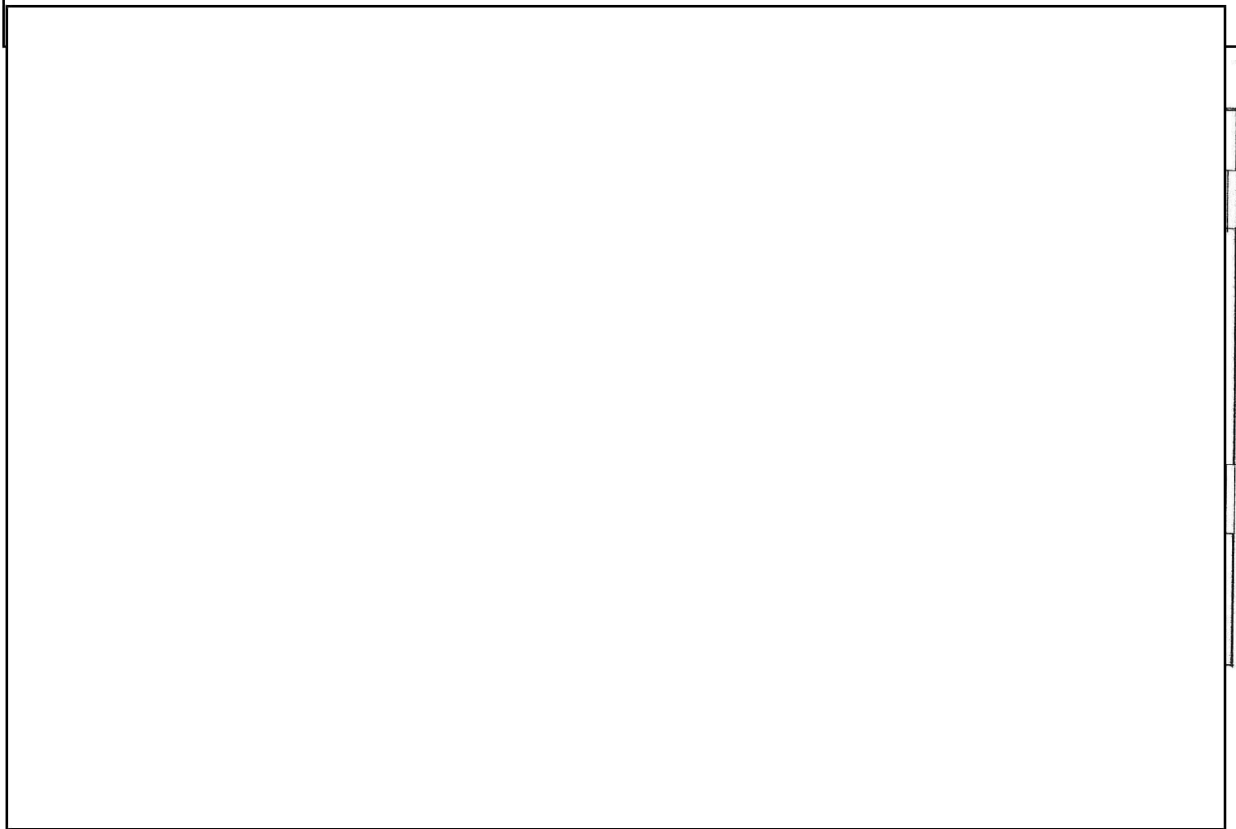




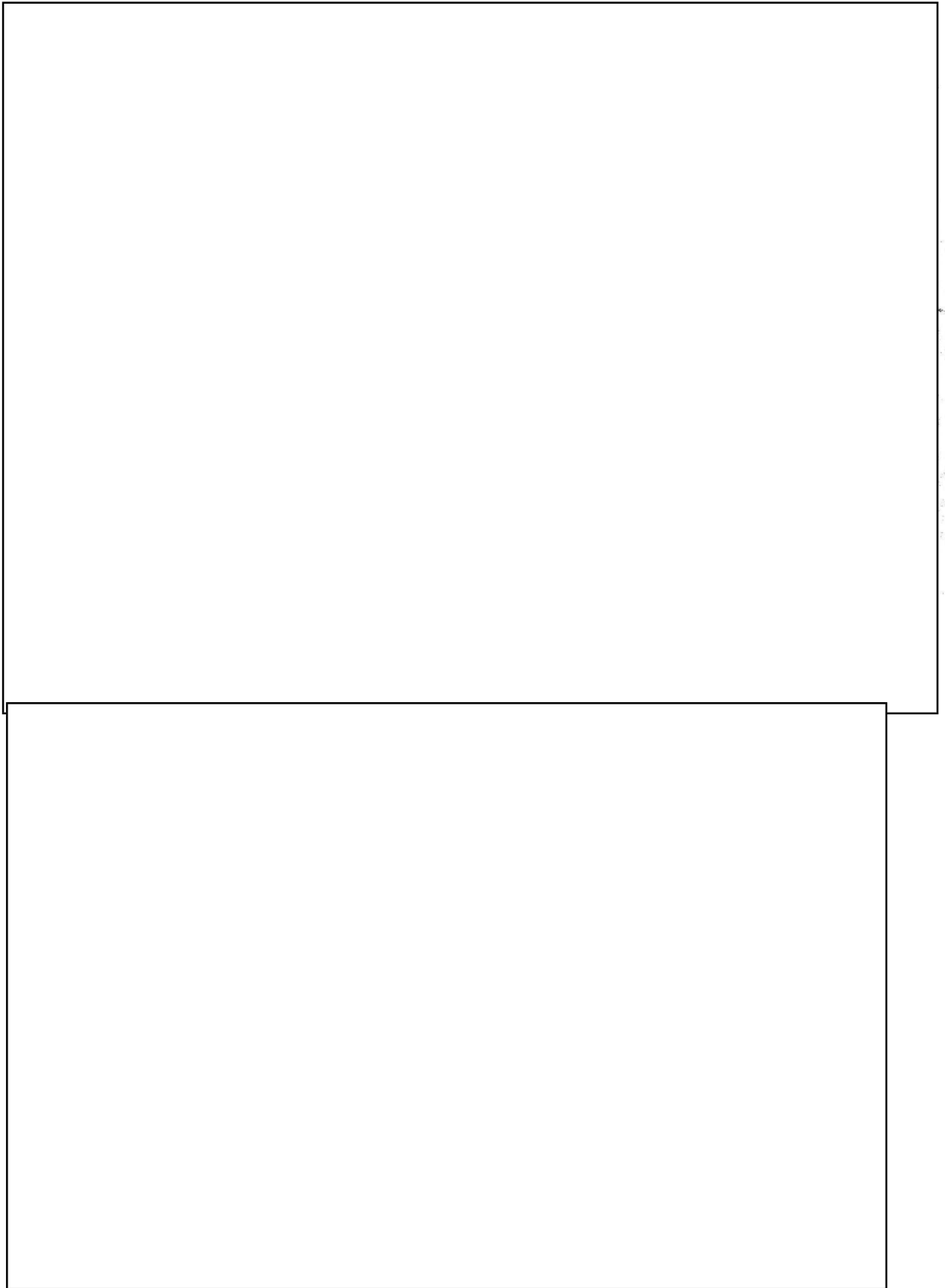




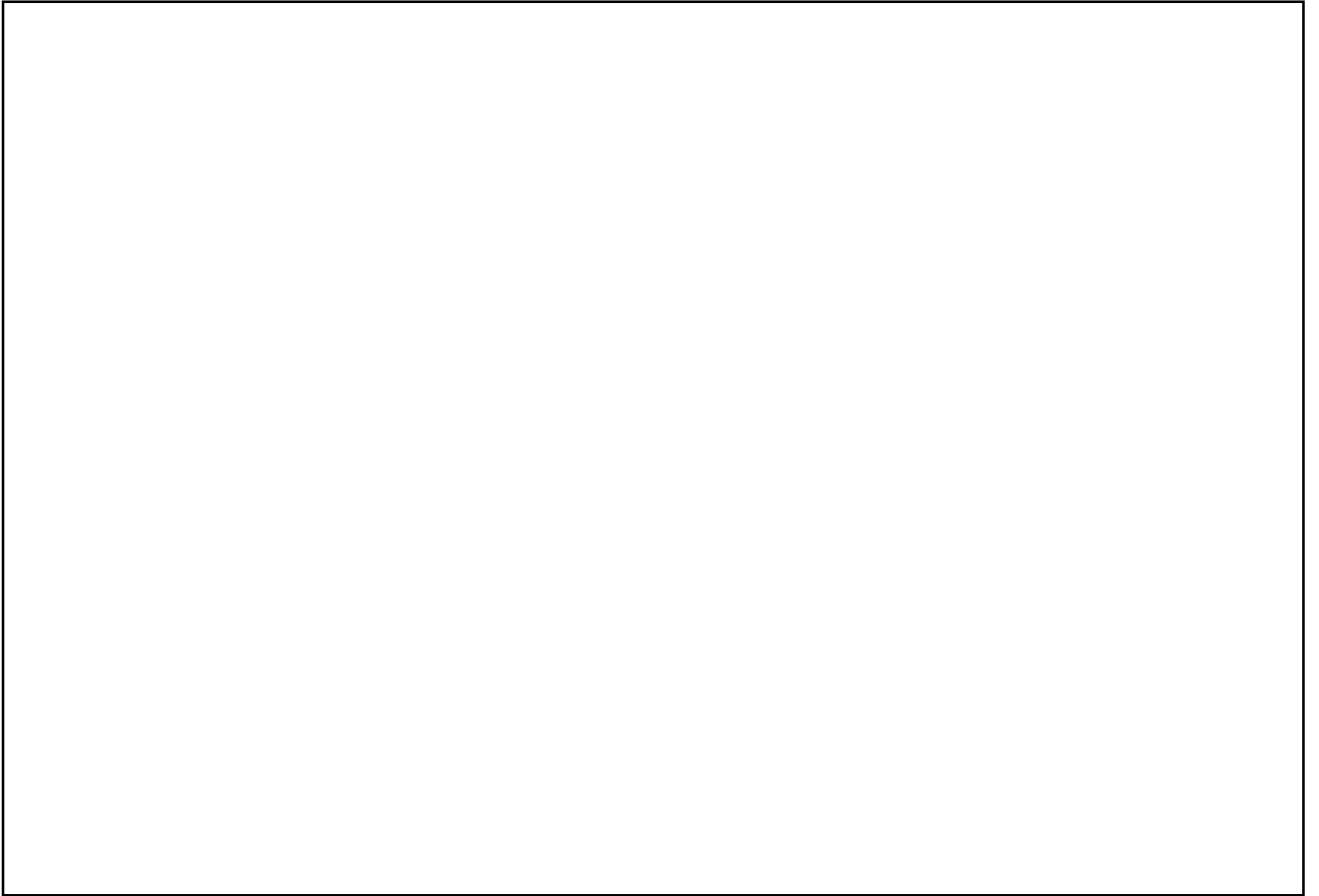




Relazione del geom. Bruno Zambellini



Relazione del geom. Bruno Zambellini



5)

Accertamento di favorevoli cambi di destinazione d'uso in relazione a possibili modifiche, eventualmente prevedibili, nei Piani Regolatori Generali dei comuni ove gli immobili sono situati;

Identificazione del mercato immobiliare di potenziale sbocco o di riferimento, tenendo conto di tempi di alienazione compatibili con quelli della procedura concordataria (massimo 1 anno);

Immobili siti in Pieranica (CR)

Il Comune di Pieranica è urbanisticamente in regime di salvaguardia, è tuttora vigente il Piano Regolatore Generale e contestualmente è stato adottato e approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 15-5-2009 il nuovo Piano di Governo del Territorio al quale manca unicamente la pubblicazione sul B.U.R.L.

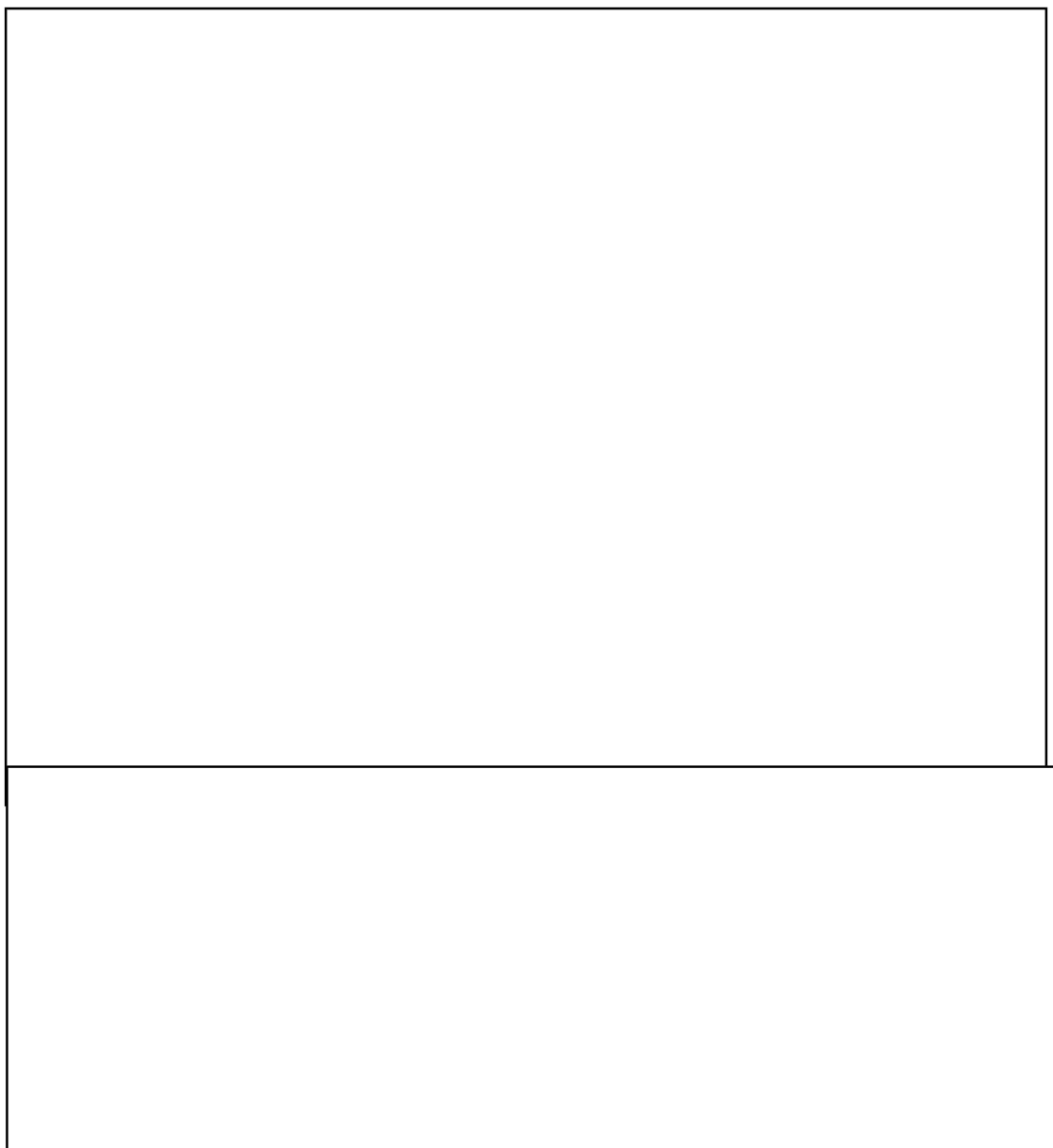
Sono di riferimento pertanto le norme più restrittive tra i due strumenti urbanistici da valutare caso per caso.

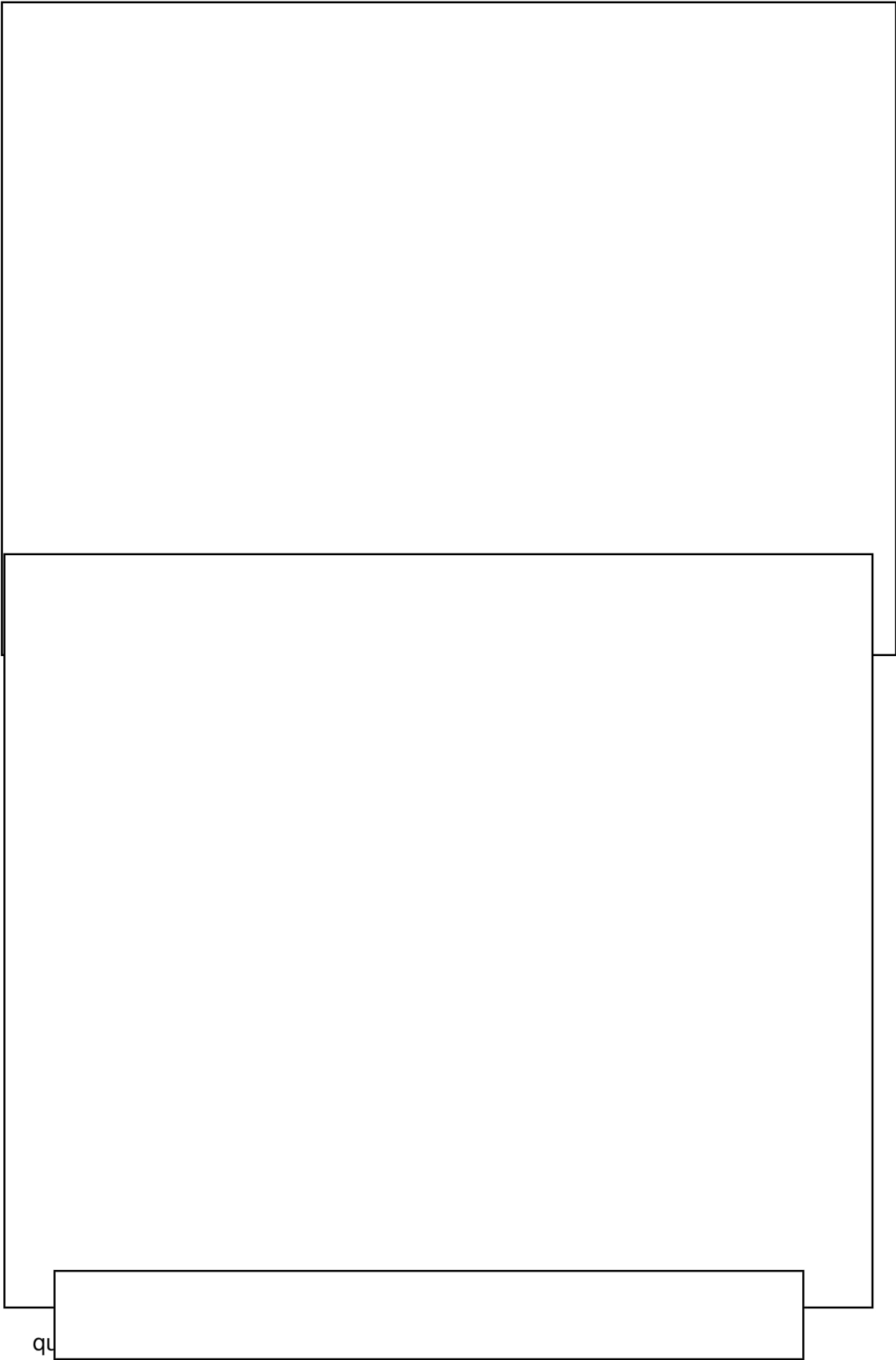
Il complesso dei capannoni siti in via Galilei e Via Vailate ricade parte nella zona D1 "Artigianale – nuova previsione" e parte nella zona D2 "Artigianale esistente" del PRG.

Le norme di riferimento sono rappresentate dagli artt. 30 e 31 delle NTA.

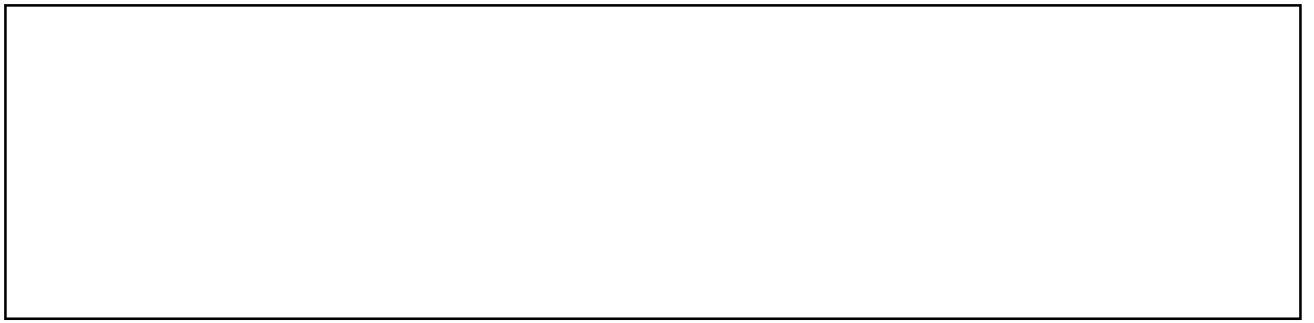
Nel nuovo P.G.T. tutti i fabbricati sono ricompresi nell'ambito edificato "TUC 6" sistema extraurbano consolidato (ved. planimetria estratta dal Piano delle Regole e relative NTA allegate).

Non sono previsti cambi di destinazione d'uso da quelli già attualmente consentiti, il mercato immobiliare di riferimento è quello dei capannoni industriali-artigianali.





qu



6)

Valutazione a prezzi di pronto realizzo, con identificazione di idoneo scarto prudenziale che possa adeguatamente tutelare la procedura dalle incertezze legate all'esitazione. In particolare, degli immobili industriali.

Criteri di valutazione

Il criterio di stima adottato e ritenuto congruo per i beni in oggetto è il “*market comparison approach*” consistente nel confronto del bene oggetto di stima con altri beni ricadenti nello stesso segmento di mercato e con simili caratteristiche.

Al fine di determinare con precisione il valore dei capannoni/laboratori, lo scrivente ritiene opportuno procedere ad una doppia valutazione utilizzando anche il metodo definito “*income capitalization approach*” basato sulla diretta capitalizzazione che converte il reddito annuo dell'immobile (noto o stimato) dividendolo per un saggio di capitalizzazione prudenziale.

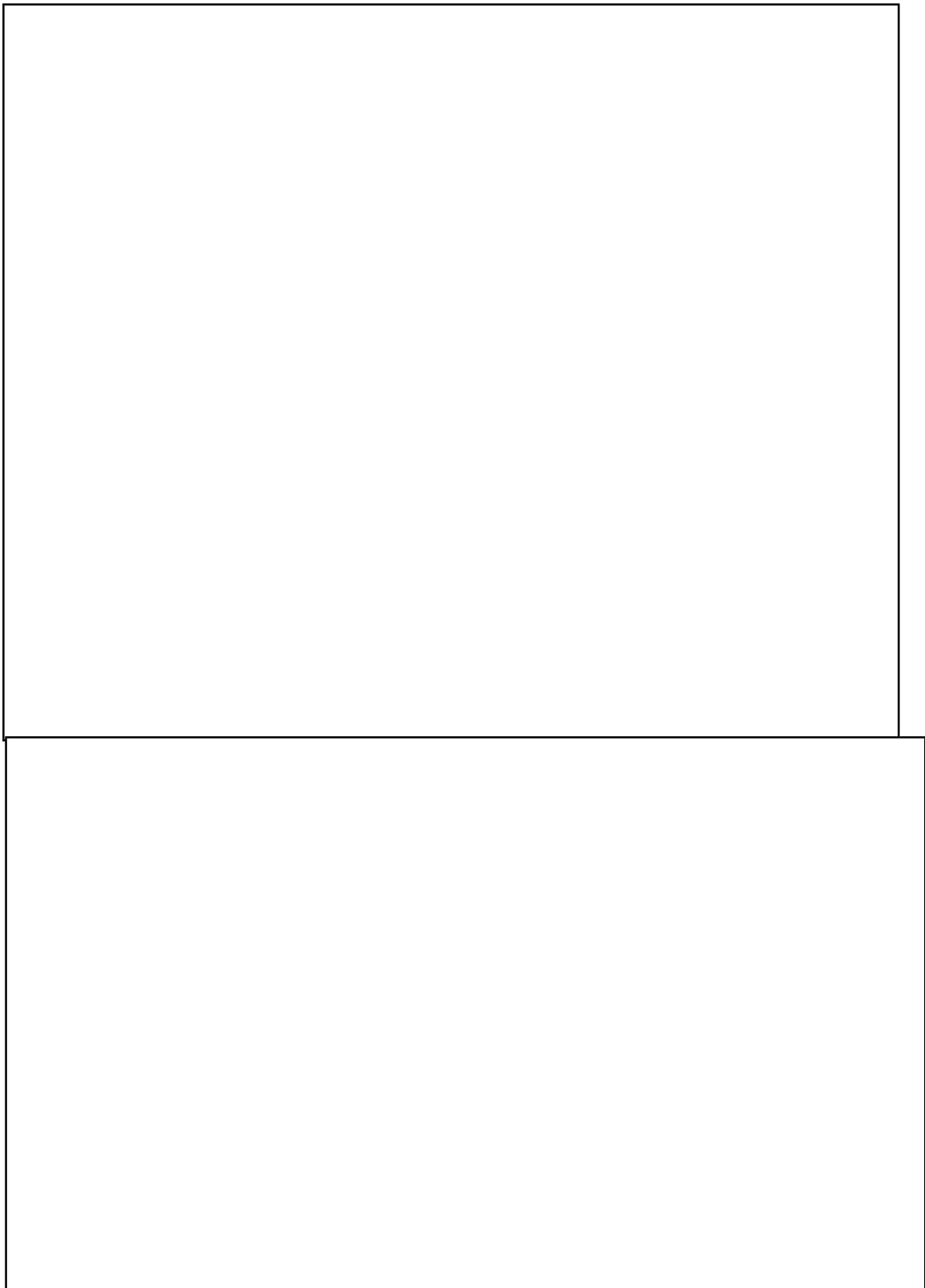
Nel caso invece della palazzina (ufficio + abitazioni) definita fabbricato “1”, verrà utilizzato, come seconda valutazione, il metodo del “*cost approach*” che consiste nell'identificare gli eventuali costi di ricostruzione (ristrutturazione) dell'edificio che verranno sottratti ad un valore stimato di futura vendita.

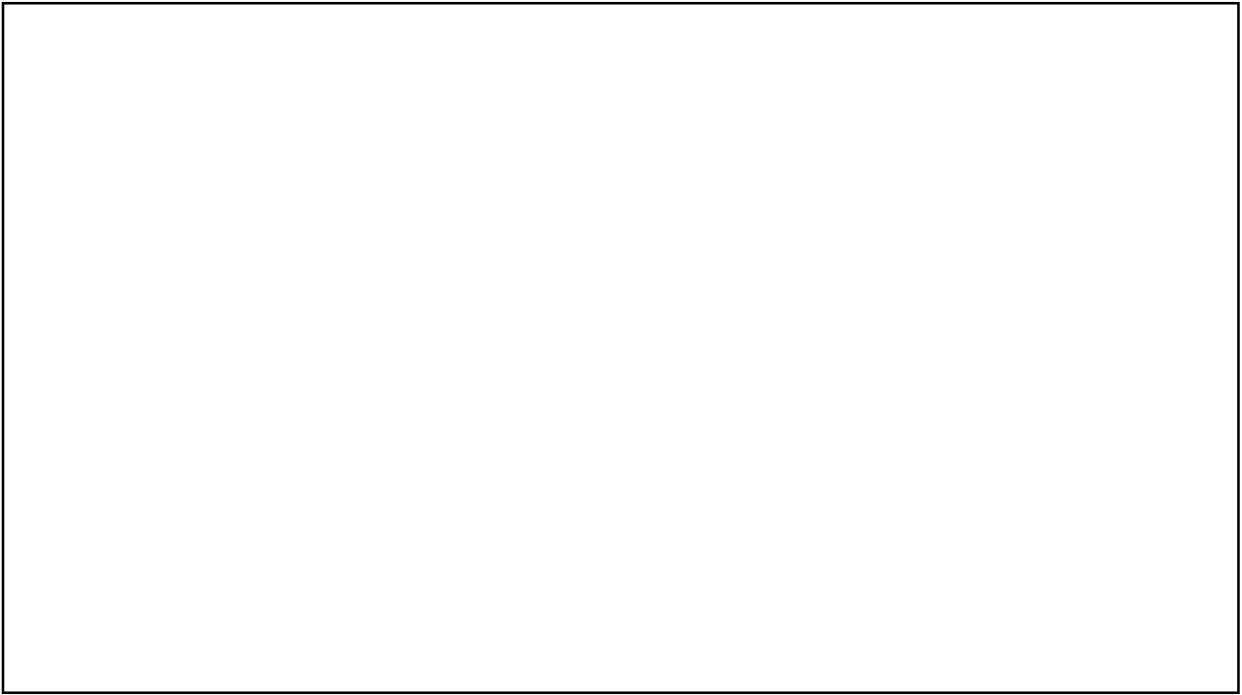
I metodi di valutazione ed i criteri assunti sono in conformità con le linee guida definite nel “codice delle valutazioni immobiliari” (Tecnoborsa Terza Edizione).

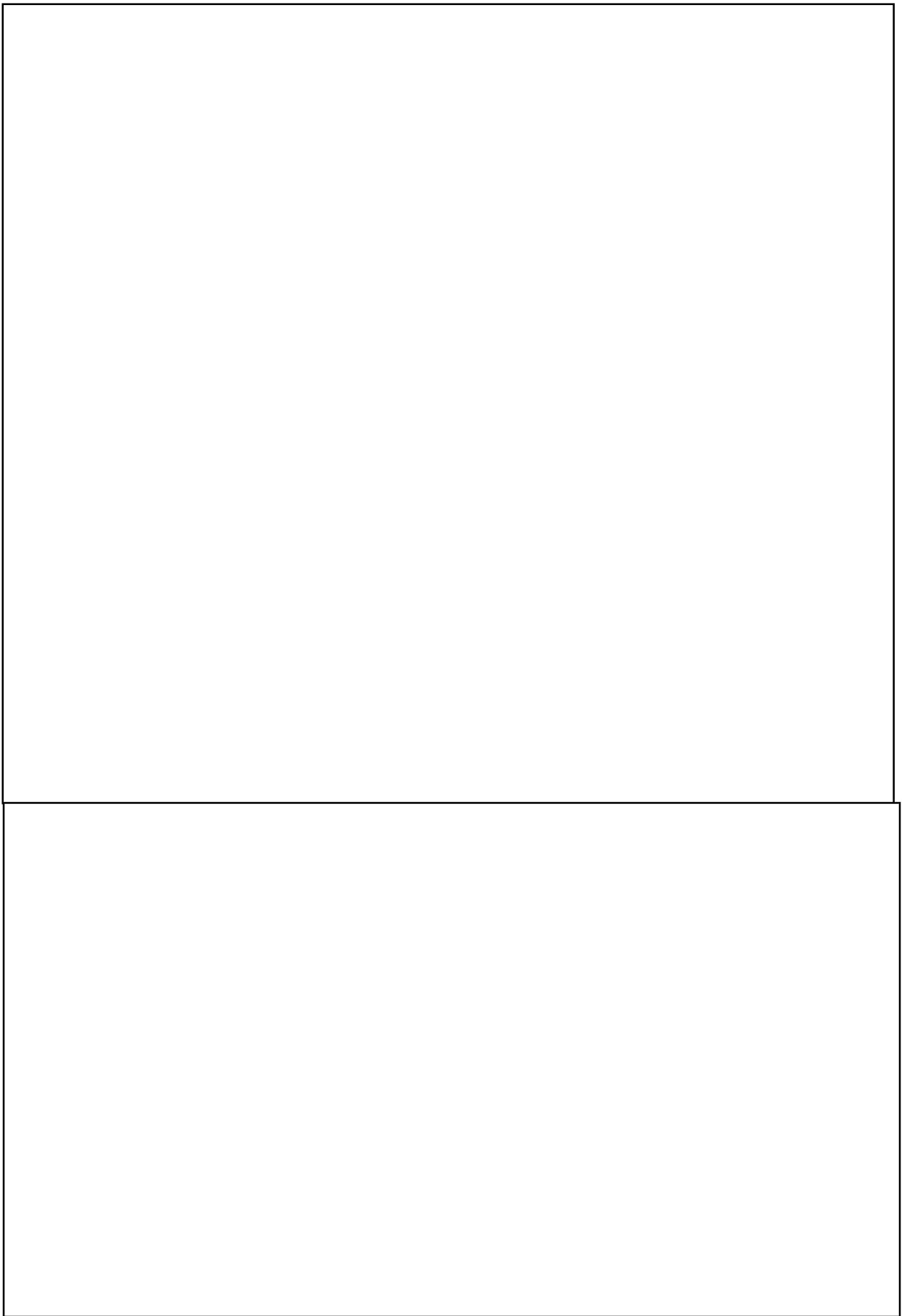
Si precisa inoltre che le consistenze dei beni ed i relativi valori vengono determinate analiticamente ma i valori ottenuti devono essere intesi a corpo e non a misura considerando i beni nello stato di fatto attuale ampiamente documentato dalle fotografie.

I coefficienti utilizzati per calcolare la superficie ragguagliata di ogni singolo bene sono stati determinati a giudizio dello scrivente dopo attenta valutazione.

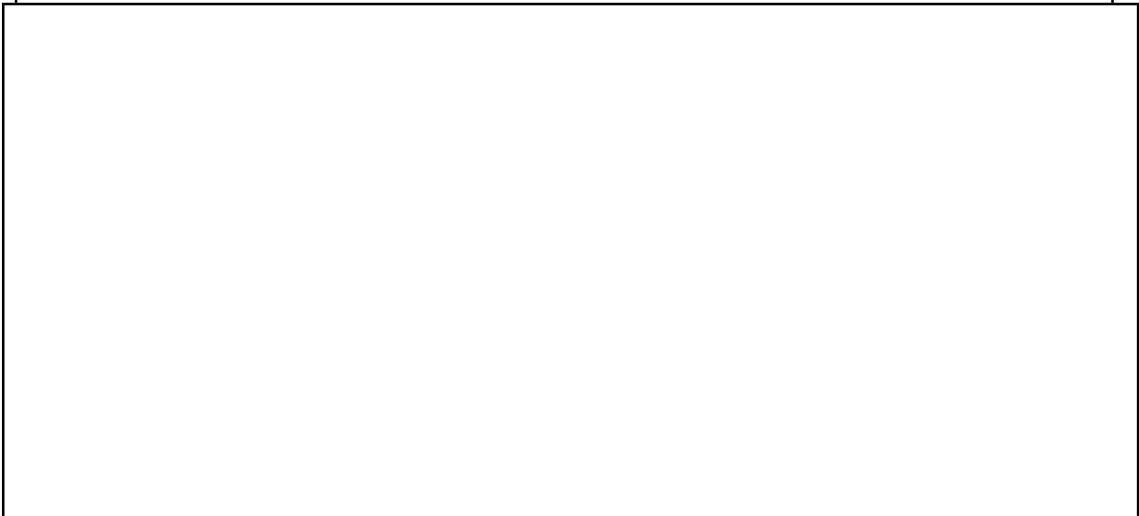
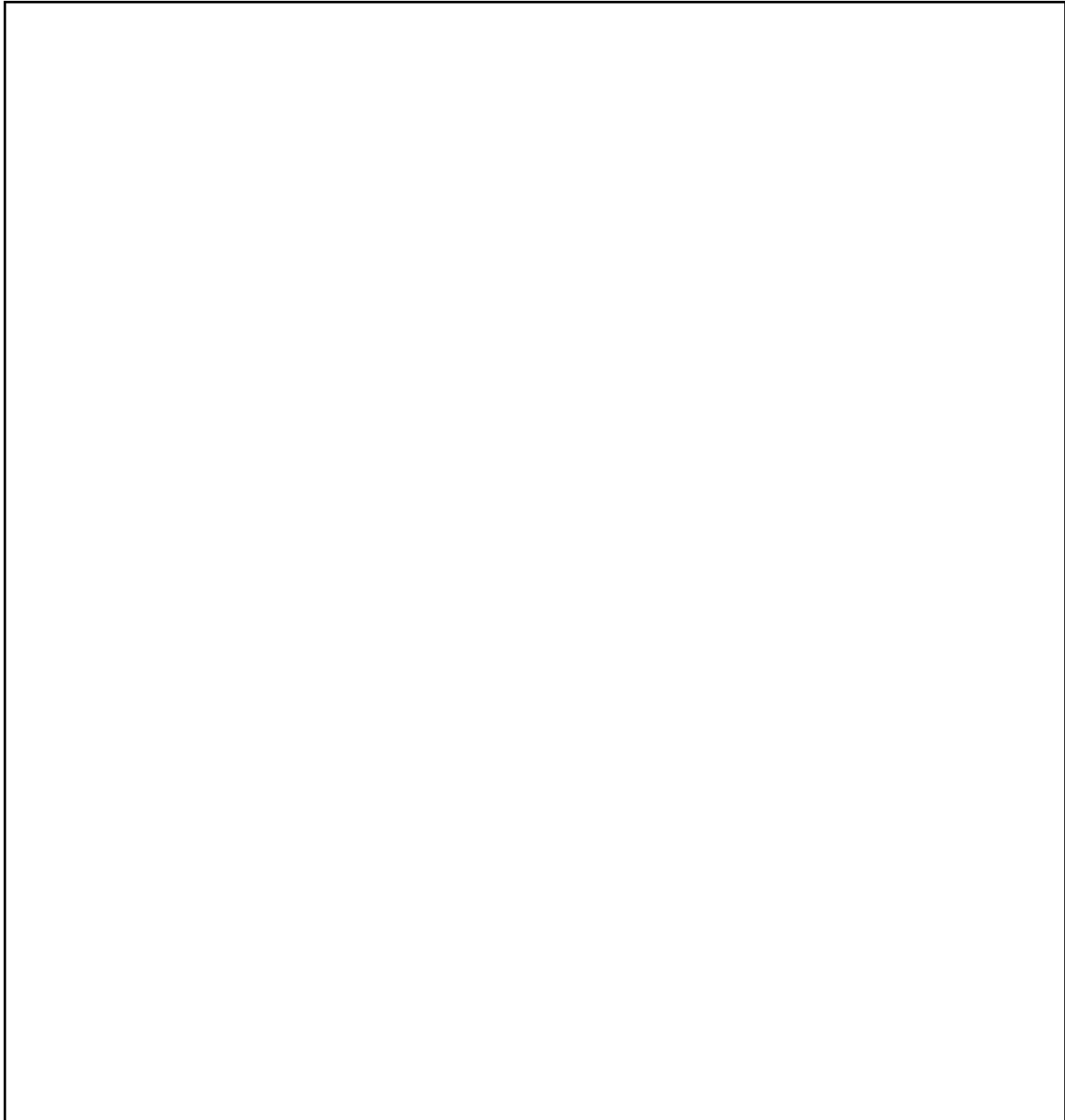
La superficie ragguagliata (omogenea) ottenuta viene poi moltiplicata per un valore prudenziale al mq derivato dall'analisi di mercato e tenuto conto dei valori determinati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, in relazione all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanistici, tenuto conto dell'ubicazione, delle infrastrutture comunali, delle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura dell'immobile, dell'epoca di costruzione, dello stato degli impianti tecnologici e delle potenzialità commerciali dell'immobile ed ovviamente del mercato di riferimento.

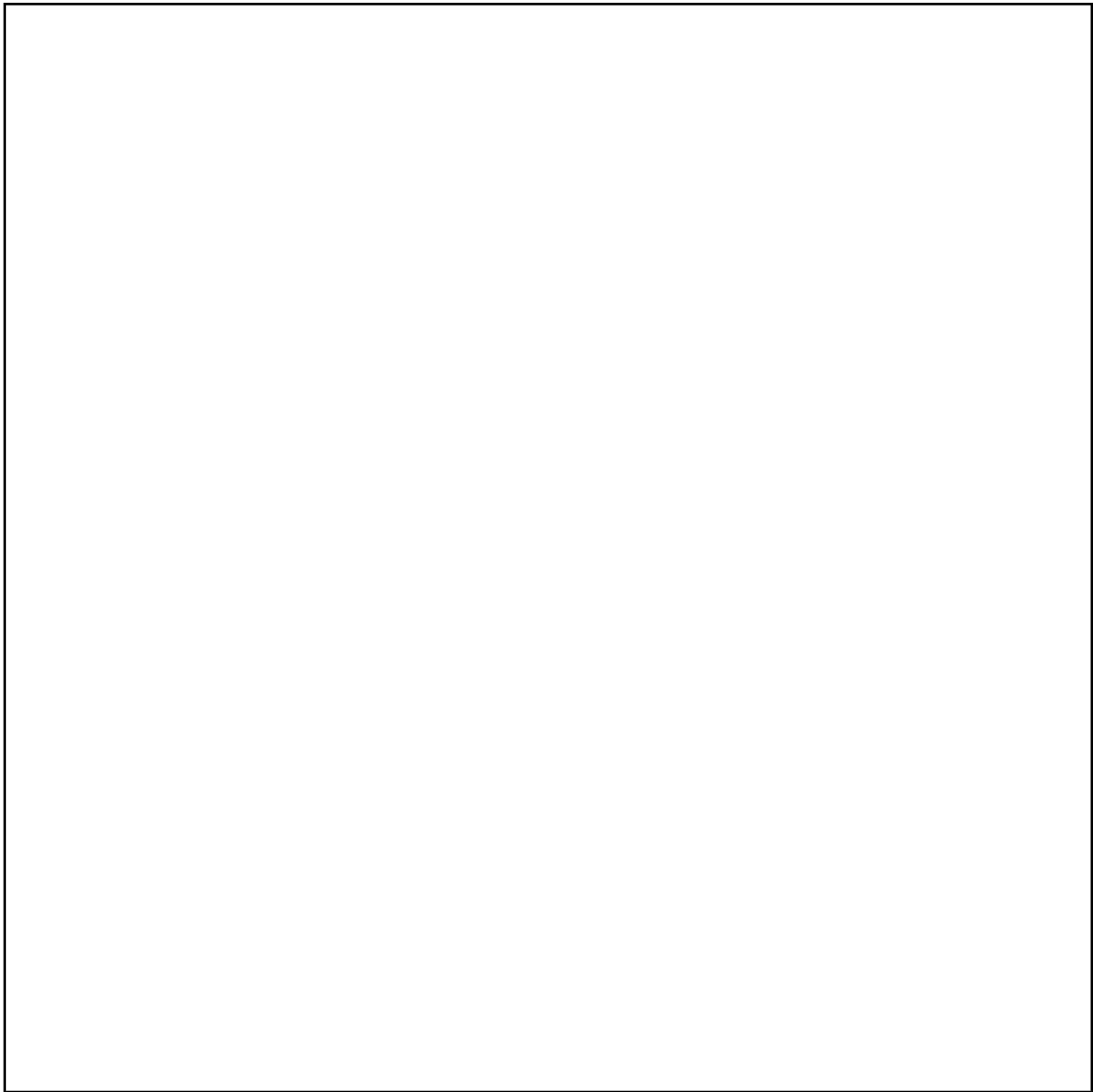






Relazione del geom. Bruno Zambellini







FABBRICATO E

Dati catastali		Comune di Pieranica	
Fg	Mapp	Sub	Categ.
2	141	-	C/2

Consistenza

Piano	Uso	Sup. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Terra	Sedime ex deposito	59,11	0,20	<u>11,82</u>
Totale				11,82

Note

Immobile non più esistente

FABBRICATO E

Dati catastali		Comune di Pieranica	
Fg	Mapp	Sub	Categ.
2	142	-	C/2

Consistenza

Piano	Uso	Sup. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Terra	Sedime ex deposito	74,88	0,20	<u>14,98</u>
Totale				14,98

Note

Immobile non più esistente

FABBRICATO E

Comune di Pieranica

Dati catastali

Fg	Mapp	Sub	Categ.
2	98	501	C/2
	144	501	

Consistenza

Piano	Uso	Sup. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Terra	Laboratorio	198,10	1,00	198,10
Terra	Ufficio + wc	18,42	1,00	18,42
Terra	Area esterna	459,25	0,05	<u>22,96</u>
Totale				239,48

FABBRICATO E

Comune di Pieranica

Dati catastali

Fg	Mapp	Sub	Categ.
2	144	502	C/2

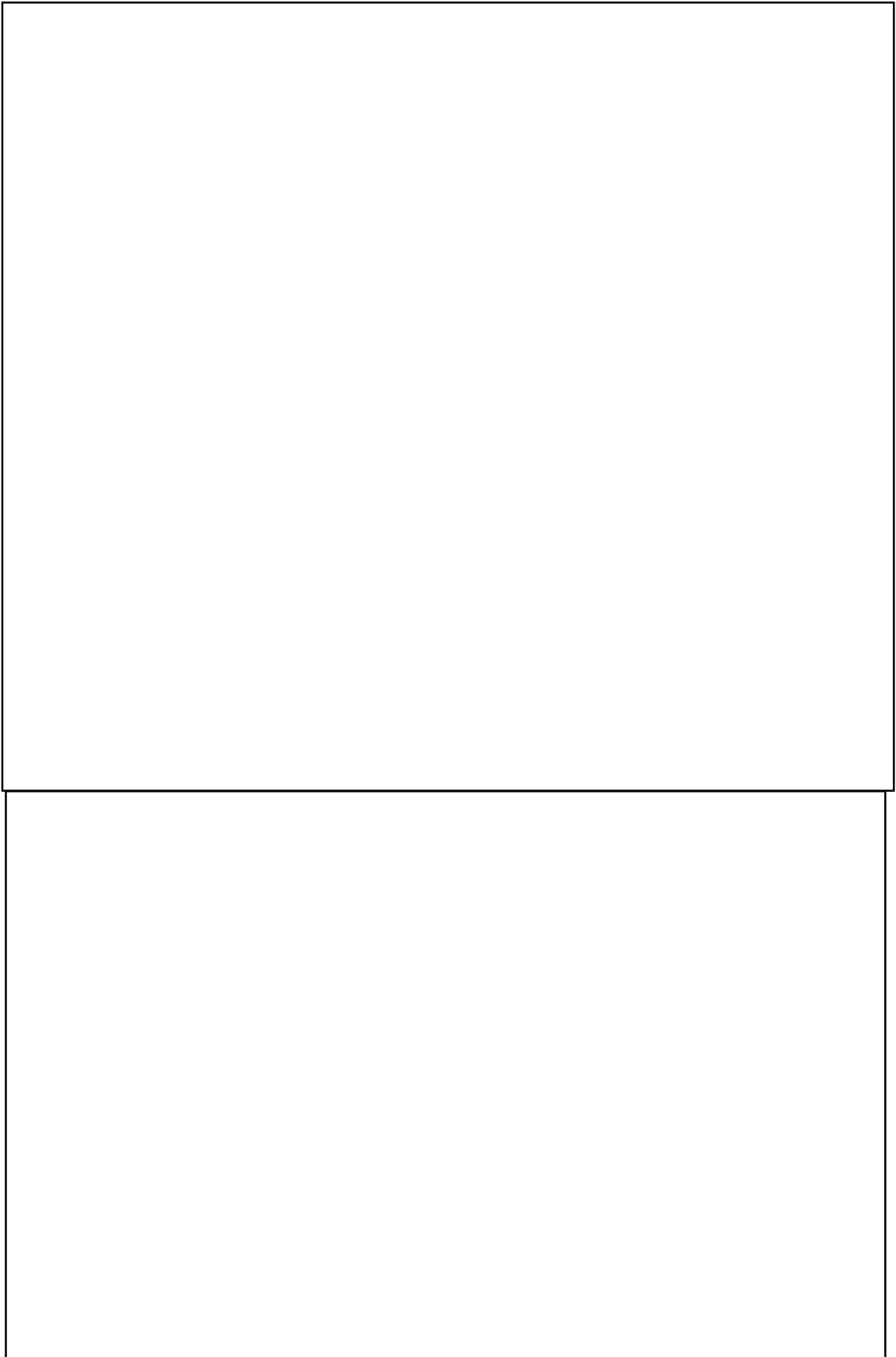
Consistenza

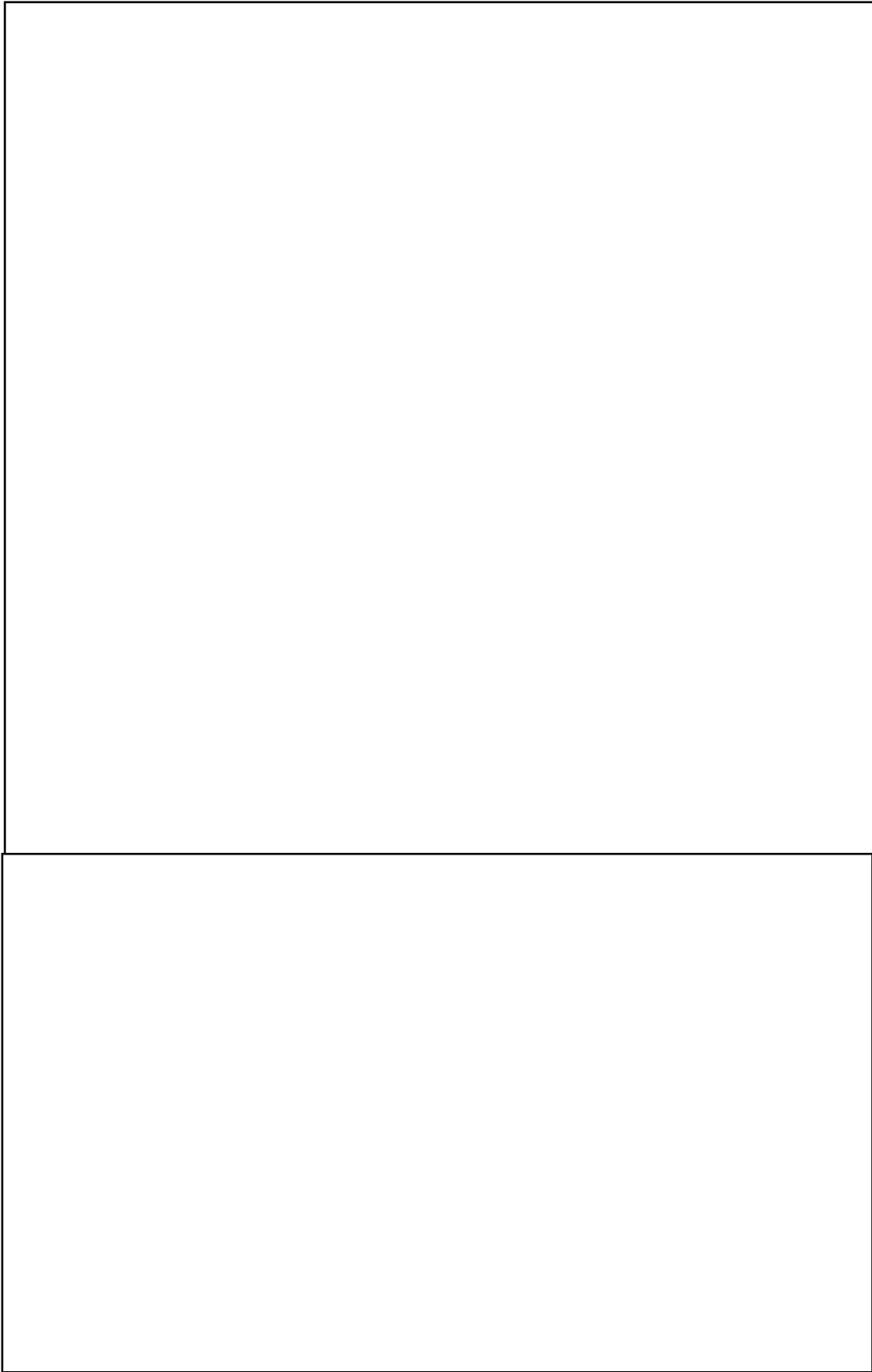
Piano	Uso	Sup. lorda	Coeff.	Sup. ragguagliata
Terra	Laboratorio	198,10	1,00	198,10
Terra	Ufficio + wc	18,42	1,00	18,42
Terra	Area esterna	329,30	0,05	<u>16,47</u>
Totale				232,99

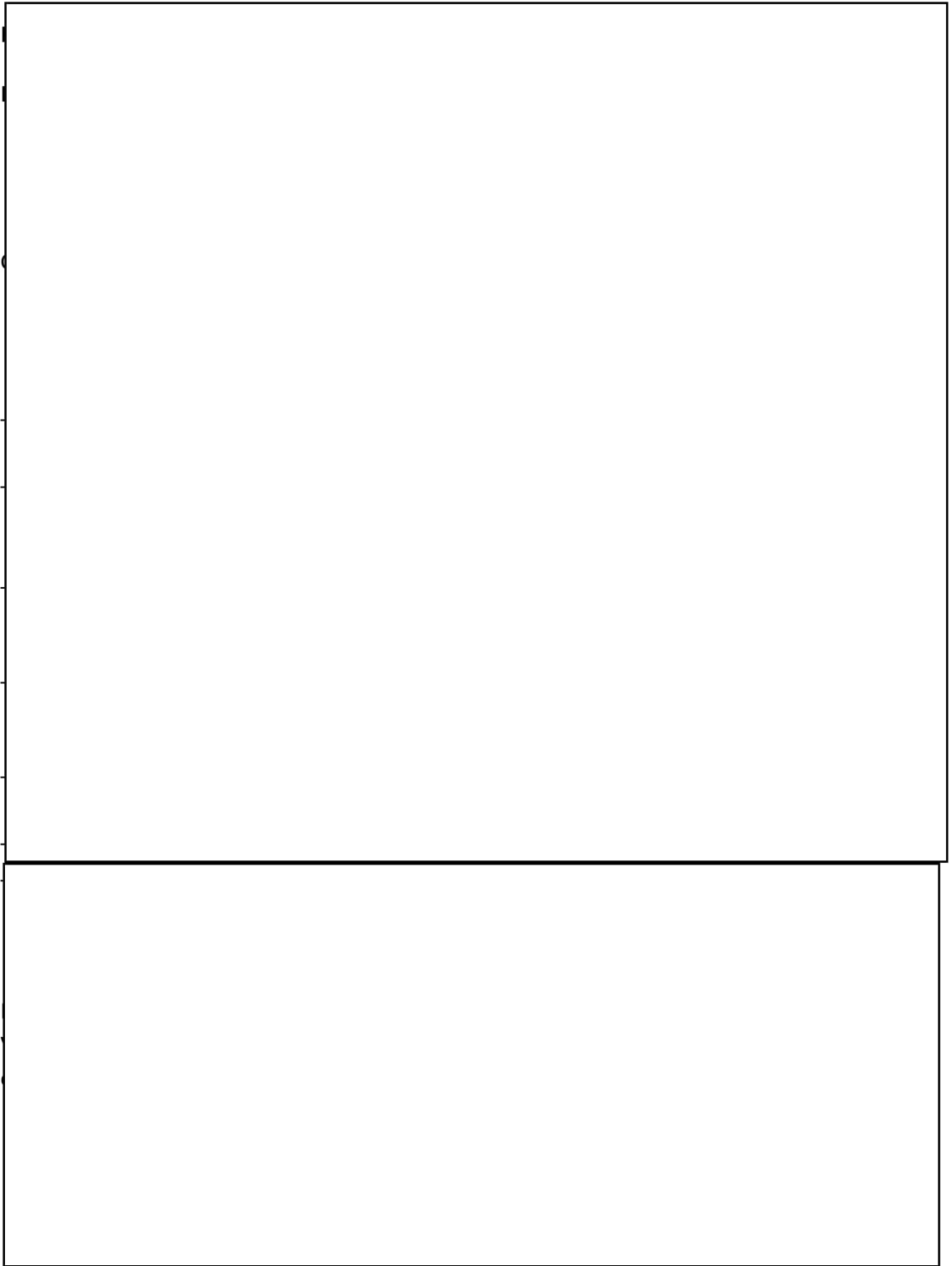
Note

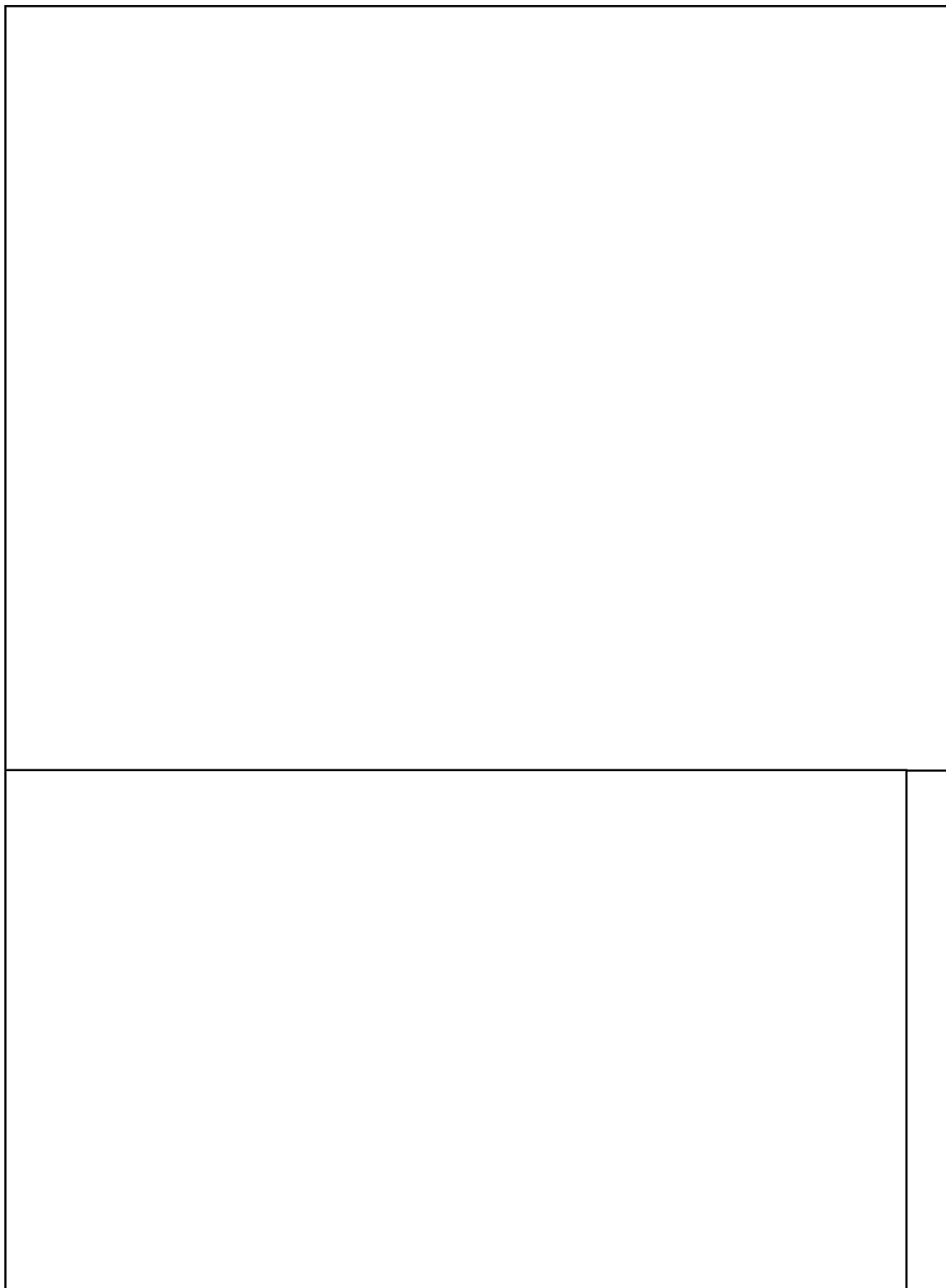
Il ripostiglio - centrale termica non è più esistente

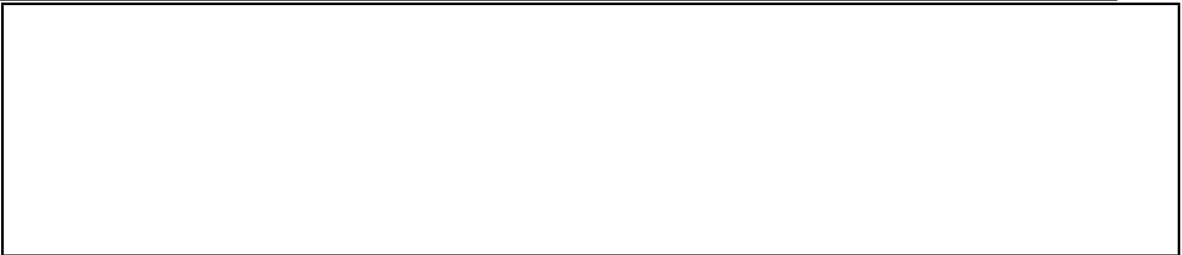
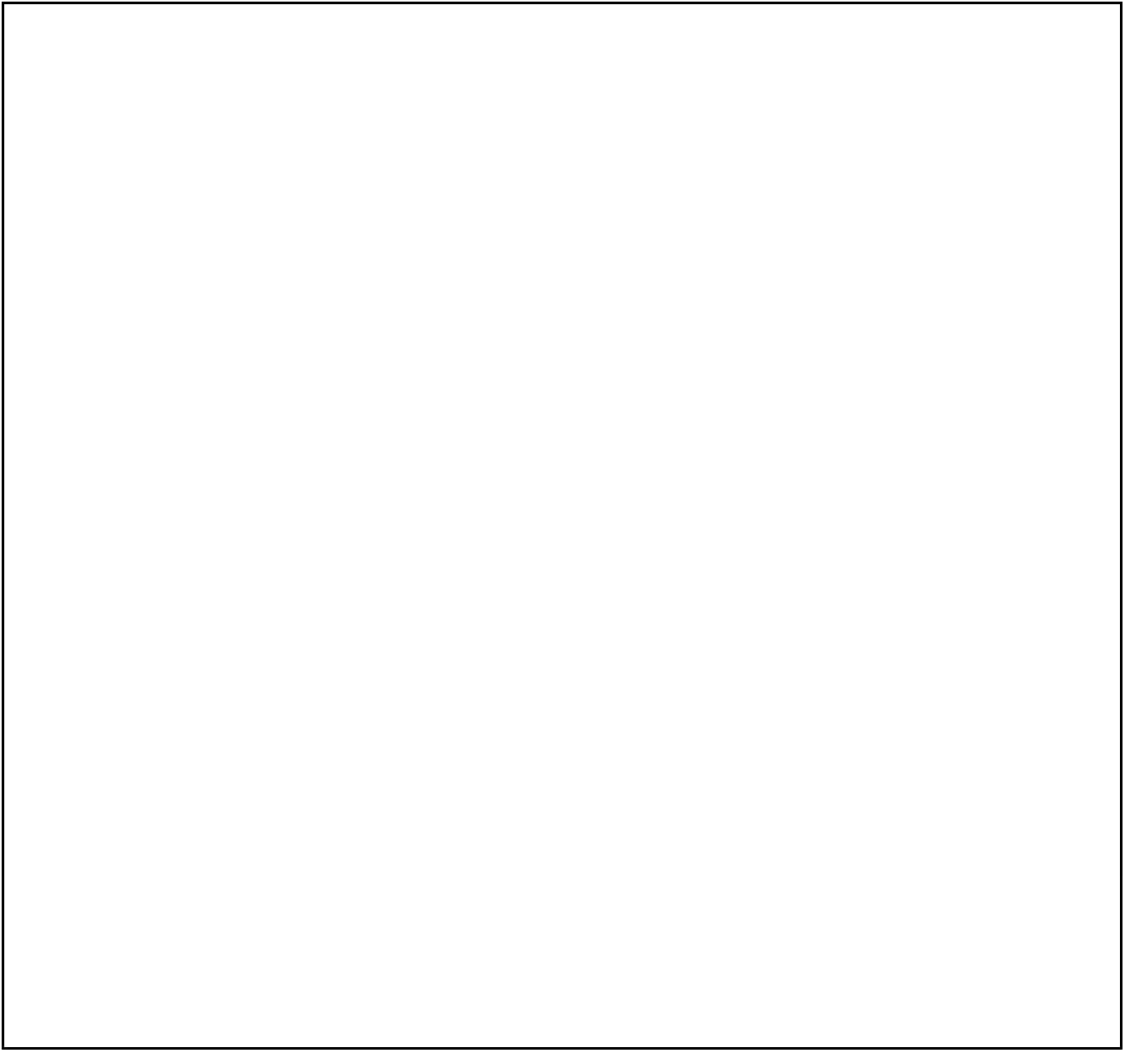
Totale consistenza fabbricato E 499,27

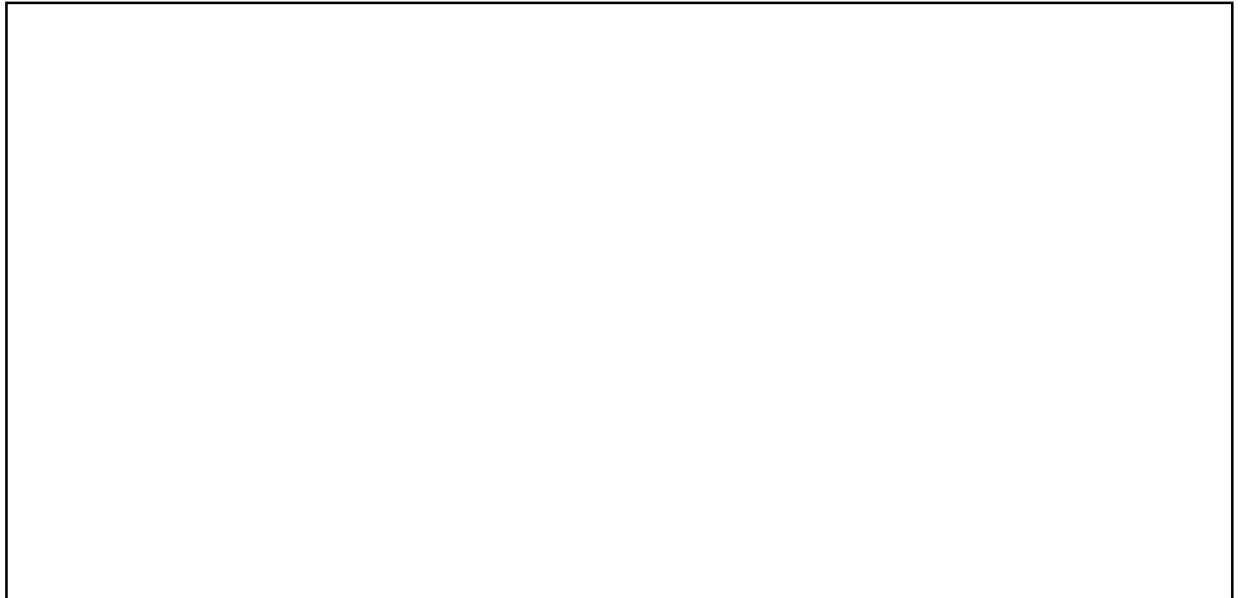
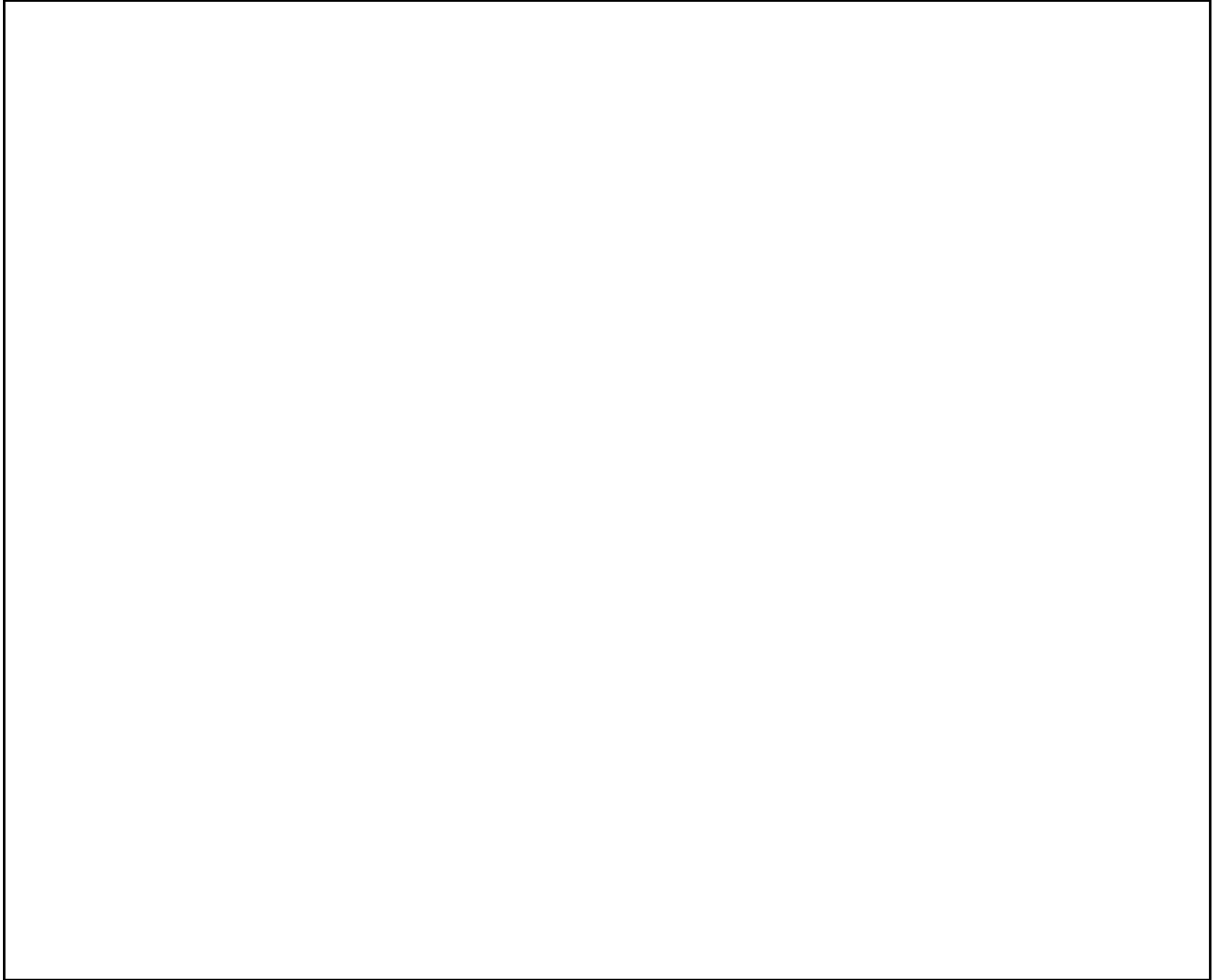


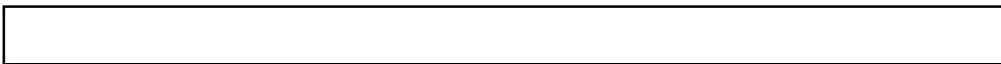
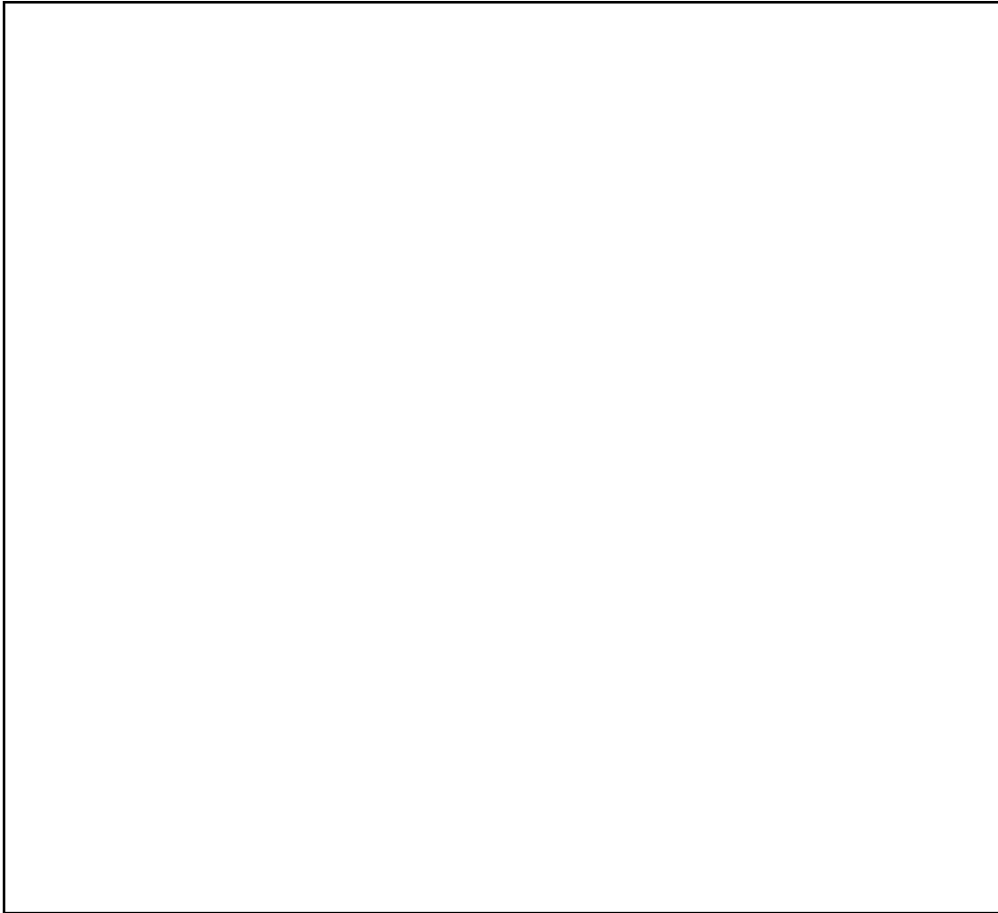












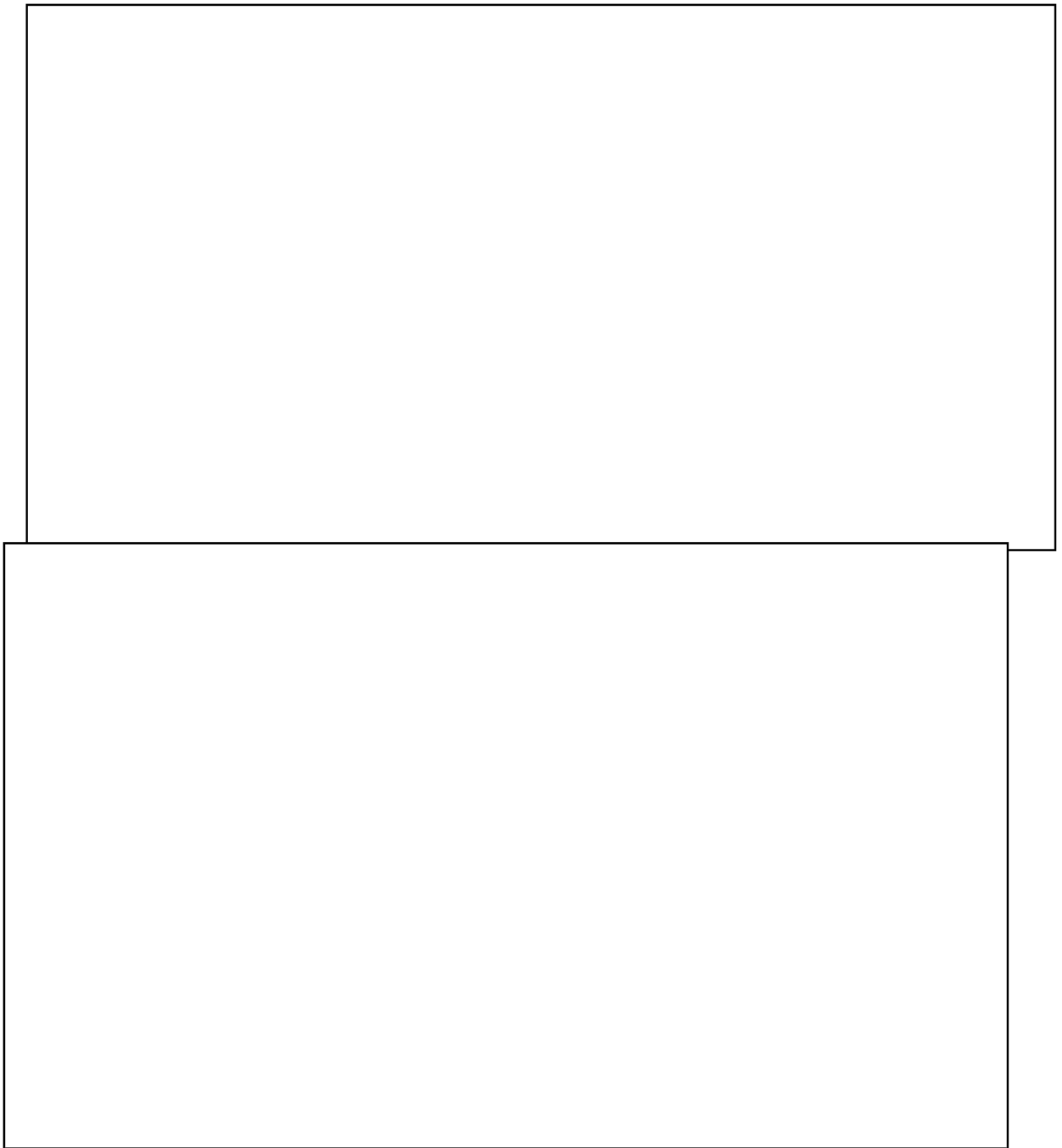


TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI STIMATI

Comune di Pieranica (CR)

--	--

Fabbricato C	281.000,00
--------------	------------

--	--

Fabbricato E	200.000,00
--------------	------------

--	--

--	--

7)

Accertamento della eventuale necessità di eseguire opere sugli immobili finalizzate alla migliore presentazione dei beni al mercato immobiliare di riferimento.

Non si ritiene che vi siano opere, di modesto intervento economico, che possano migliorare l'appetibilità dei beni sul mercato.

Restando a disposizione.

Crema, 4 settembre 2009.

Geom. Bruno Zambellini

5) ELENCO ALLEGATI

In generale.

Documentazione Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Lodi.

Documentazione Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Pisa.

Visure catastali.

Documentazione urbanistica (Comune di Pieranica – Comune di Capralba –
Comune di Cerreto Guidi).

Estratti banca dati Osservatorio Immobiliare.

Viste satellitari (Google).

Per ogni “fabbricato”:

Documentazione fotografica.

Estratto di mappa catastale.

Schede catastali.

Documentazione amministrativa comunale (licenze edilizie).

Per fabbricati “H” e “I”: copia contratto di locazione.