

CONCORDATO
“ITALTRADE S.R.L.”

STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN SPINADESCO VIALE GUGLIELMO MARCONI 27



DOTT. ING. MARIO FALLONI
Via S. Giuseppe, 12-26100 CREMONA
Tel. 0372/411246-Fax. 0372/35064
e-mail: ing.mariofalloni@gmail.com
PEC: mario.falloni@ingpec.eu

1. Premessa

Il Sig. Pietro Conti, in data 04/12/2024, con comunicazione a mezzo PEC, ha incaricato lo scrivente per la perizia dei beni immobili e strumentali siti in Spinadesco, viale Guglielmo Marconi 27, di proprietà Italtrade srl.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico conferitogli, il sottoscritto Ing. Falloni Mario ha effettuato i necessari accertamenti ed i riscontri diretti al fine di acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi, utili per verificare l'ubicazione del bene in esame, la sua consistenza, la sua posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da porre eventualmente a confronto con quelle di analoghi immobili ubicati nella stessa zona ovvero in zone prossime o assimilabili.

Sono state, inoltre, svolte le opportune indagini di natura tecnica ed economica allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del citato valore di mercato.

In base agli elementi raccolti, è stata redatta la seguente relazione così articolata:

- una parte descrittiva concernente le caratteristiche generali, gli identificativi catastali, le notizie sulla proprietà e sui dati di consistenza;
- una parte riferita, in particolare, alle indagini ed alla ricerca di mercato effettuate, alla valutazione, oltre alle conclusioni.

2. Presa visione degli immobili

In data 29 ottobre è stato effettuato un primo sopralluogo presso i capannoni siti in viale Guglielmo Marconi n. 27.

In data 31/10/2024 veniva formalizzato l'accesso agli atti al Comune di Spinadesco riguardante le pratiche edilizie (protocollo n. 4179).

In data 27/11/2024 lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Tecnico di Spinadesco dove ha preso visione delle pratiche edilizie agli atti riguardanti gli immobili siti in viale Guglielmo Marconi, ottenendo anche copia dei relativi atti autorizzativi e degli elaborati grafici.

Nella stessa data del 27/11/2024 è stato quindi effettuato un nuovo sopralluogo presso gli immobili di cui trattasi.

3. Identificazione degli immobili

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un complesso di edifici in ambito produttivo esistente, che sorgono in Comune di Spinadesco, viale Guglielmo Marconi n° 27 e comprendono due capannoni a struttura prefabbricata, con palazzina uffici ed area esterna.

4. Dati catastali

L'unità immobiliare urbana è censita al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 7, particella 232 sub 501, cat. D/1, rendita € 10.786,00, viale Marconi n.CM. piano T-1

Intestazione: ITALTRADE S.R.L. con sede in Spinadesco (CR);

Le particelle dei terreni sono invece censite come segue:

- Foglio 7, particella 348, Semin. Irrig. Classe 1, superficie 5710 m², R.D. 57,50, R.A. 64,88.

- Foglio 7, particella 383, Bosco Misto. Classe 1, superficie 194 m², R.D. 0,45, R.A. 0,07.
- Foglio 7, particella 384, Bosco Misto. Classe 1, superficie 258 m², R.D. 0,60, R.A. 0,09.
- Foglio 7, particella 385, Bosco Misto. Classe 1, superficie 65 m², R.D. 0,15, R.A. 0,02.
- Foglio 7, particella 386, Bosco Misto. Classe 1, superficie 1183 m², R.D. 2,75, R.A. 0,43.

Inoltre sono presenti:

- Foglio 7, particella 380 Ente Urbano
- Foglio 7, particella 381 Ente Urbano
- Foglio 7, particella 382 Ente Urbano

attualmente prive di intestazione al catasto fabbricati, in quanto derivanti dal frazionamento dell'area esterna di pertinenza del mappale 232, in funzione di una futura cessione al Comune di Spinadesco, ma mai concretizzata (frazionamento del 07/01/2016 Pratica n. CR0000378 in atti dal 07/01/2016, da cui ebbero origine anche le particelle 383,384,385,386).

5. Verifica della regolarità catastale

La proprietà ha fornito copia della scheda planimetrica dell'unità immobiliare dell'edificio, che risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

6. Provenienza degli immobili

I terreni (mapp. 348 e 350 del foglio 7) furono acquistati con atto in data 22 febbraio 2008, Notaio Dott. Roberto Antonioli, Sede in Cremona (CR), via Tribunali n.7, Repertorio n. 52.298, raccolta n. 11.526, registrato a

Cremona il 25/02/2008 al n. 1065 serie 1T e trascritto a Cremona il 29/02/2008 al n. 2367 R.G. - n. 1463 R.P. (si precisa che la particella 350 è stata poi oggetto di frazionamento in data 07/01/2016, da cui hanno avuto origine le particelle 383,384,385,386, con conseguente soppressione dello stesso 350).

L'immobile destinato ad opificio fu acquistato con atto di COMPRAVENDITA a seguito di esercizio di opzione di riscatto, in data 28 novembre 2012, Notaio Dott.Roberto Antonioli, Sede in Cremona (CR), via Tribunali n.7, Repertorio n. 56.908, raccolta n. 15.260, registrato a Cremona il 29/11/2012 al n. 5218 serie 1T e trascritto a Cremona il 29/11/2012 al n. 9161 R.G. - n. 6364 R.P.

7. Coerenze

L'immobile nel suo complesso confina:

- a nord con le particelle 349 e 407 dello stesso foglio 7;
- ad est con la particella 365 e per salto rientrante con la particella 147 del foglio 7;
- a sud con le particelle 147,148 e 149, indi per salto sporgente con viale Marconi;
- ad ovest con il colatore Bicinengo.

8. Caratteristiche estrinseche

Gli immobili sono ubicati nella zona periferica dell'abitato di Spinadesco, in fregio al viale Guglielmo Marconi, facente parte di un esteso comparto destinato ad insediamenti produttivi, che hanno avuto il loro maggiore sviluppo edilizio negli anni '80 del secolo scorso.

Tale posizione indubbiamente privilegiata, favorisce l'immediato collegamento con l'asse viabilistico che conduce principalmente verso

Cremona, mediante la diramazione per la strada provinciale ex Statale Codognese e anche verso l'autostrada A21.

9. Caratteristiche intrinseche

L'edificio, di tipo industriale, presenta una pianta a T, con una zona di lavorazione (e retrostante deposito) ad un solo piano, mentre la zona uffici (testata sud dell'edificio) è disposta su due piani fuori terra e comprende anche un blocco spogliatoi/servizi igienici e locale mensa (piano terra), oltre ad un bagno con antibagno al primo piano.



Interno reparto produzione

Le strutture portanti sono costituite da una struttura a telaio prefabbricato (travi e pilastri) in c.a.p. con mensole per le vie di corsa dei carroponti e tamponamenti in pannelli di cls. prefabbricati.



Interno magazzino



Locale mensa

Il corpo uffici presenta invece muratura perimetrale intonacata al civile.
 La copertura è stata realizzata con tegoli in c.a.p. e manto in fibrocemento con sottostante isolamento termico.
 Le pareti interne sono intonacate al civile, tranne la parete ovest del vano scala, costituita da blocchi in calcestruzzo a vista.



Vano scala, angolo sud-ovest

La pavimentazione dei capannoni è in battuto di calcestruzzo, mentre negli uffici e servizi è in piastrelle di materiale ceramico.



Uffici piano terra

Gli infissi esterni dei capannoni sono di tipo U-Glass, mentre quelli degli uffici sono in alluminio. Le porte interne degli uffici sono in alluminio/vetro al primo piano ed in legno tamburato a piano terra.



Fronte ovest del magazzino



Uffici primo piano

L'impianto di riscaldamento comprende 4 aerotermi e strisce riscaldanti sospese, alimentati a gas per il reparto produttivo e radiatori negli uffici (al piano terra) e servizi, mentre nell'ufficio al primo piano sono presenti alcuni split a pompa di calore.



Uffici primo piano con split sulla parete verso la zona produzione

Altri impianti comprendono, l'elettrico, citofonico e telefonico, oltre a quello igienico-sanitario, dotato di allaccio alla pubblica fognatura.

10. Regolarità edilizia

La proprietà risulta al momento in possesso delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 638 del 6 settembre 1996 (variante alla C.E. 584 del 10/09/1994);
- Permesso di agibilità n. 25 del 29/10/1996
- Concessione Edilizia n° 679 del 20/10/1997 (portichetto sud-est);
- Concessione Edilizia n. 747 del 6 ottobre 1999 (variante alla C.E. 720/99);
- Richiesta certificato di agibilità prot. 2647 del 13 agosto 2004.
- Denuncia Inizio attività prot. 2763 del 27/09/2005 (tettoia lato est).

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Spinadesco il 31/10/20024, prot. 4179, in data 27/11/2024 è stata inoltre presa visione, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, delle seguenti ulteriori pratiche edilizie:

- D.I.A. prot. 255 del 31/01/2004 (sovralzo uffici - costruzione vano scala)
- D.I.A. prot. 2197 del 07/07/2004 (variante alla DIA 78/2004 del 31/01/2004)
- Certificato di agibilità prot. n. 2835 del 03/10/2004 (sopralzo capannone per locali uffici)

E' stata quindi richiesta ed ottenuta copia degli elaborati grafici Tavola n. 2 (stato modificato) e Tavola n. 3 (stato sovrapposto) allegati all'ultima pratica presentata (D.I.A. del 07/07/2004).

Nel corso di un nuovo sopralluogo effettuato in data 27/11/2024, presso l'immobile, è stata verificata la corrispondenza dello stato di fatto con l'elaborato grafico allegato alla citata pratica edilizia, ad eccezione della presenza di due portoncini che costituiscono le vie d'esodo nel capannone

nord, non rappresentati sulla pianta allegata alla D.I.A. del 2004 ma a detta dei titolari dell'attività, sono state realizzate al momento dell'edificazione e comunque già presenti sulla planimetria catastale.

Si ritiene che per la regolarizzazione di queste lievi difformità, debba essere presentata una SCIA in sanatoria, con versamento di oblazione pari a € 1.032,00, oltre alle spese tecniche, valutabili in € 800,00 oltre accessori, per un importo di € 1.015,04.

Si precisa che detti adempimenti esulano dall'incarico dello scrivente.

11. Relazioni di collaudo

La proprietà è in possesso dei seguenti collaudi statici:

- 31/08/1995, dell'Ing. Giorgio Agosti, depositato al Genio Civile di Cremona in data 1 settembre 1995 al n. 17906 (costruzione capannone ad uso industriale);
- 28/07/1999, dell'Ing. Domenico Ronchi, depositato al Comune di Spinadesco in data 30/07/1999 al n. 1, prot. n. 2768 (capannone artigianale).

12. Destinazione urbanistica

A seguito di richiesta presentata al Comune di Spinadesco, questi ha rilasciato il Certificato di destinazione Urbanistica Prot. 4482 in data 22/11/2021.

Dalla disamina di detto certificato, si evince quanto segue:

- *Fg. n. 7 mappale n. 348 è compresa in parte D1 Ambito Produttivo di Espansione di Interesse Comunale e in parte ricadente entro VP Ambito a Verde Privato, ricompresa entro il perimetro del CTPN2 Comparto di Trasformazione a Destinazione Produttiva Normale. Ricadente in Classe di Fattibilità Geologica 1: fattibilità senza particolari limitazioni.*

- *Fg. n. 7_mappale n. 383_è compresa in E7 Ambito di riqualificazione ambienti naturali, e in R1 Ambito di rispetto delle acque: corpi idrici. Interessata da tracciato di scarpata morfologica secondaria. Ricadente in Classe di Fattibilità Geologica 3: fattibilità con consistenti limitazioni*

- *Fg. n. 7_mappali nn. 384, 385 è compresa in E7 Ambito di riqualificazione ambienti naturali, e in R1 Ambito di rispetto delle acque: corpi idrici. Ricadente in Classe di Fattibilità Geologica 3: fattibilità con consistenti limitazioni*

- *Fg. n. 7_mappale n. 386 è compresa in parte VP Ambito a Verde Privato e in parte ricadente in D1 Ambito Produttivo di Espansione di Interesse Comunale parzialmente ricompresa entro il perimetro del CTPN2 Comparto di Trasformazione a Destinazione Produttiva Normale. Interessata da tracciato di scarpata morfologica secondaria. Ricadente parte in Classe di Fattibilità Geologica 1: fattibilità senza particolari limitazioni e parte in Classe di Fattibilità Geologica 3:fattibilità con consistenti limitazioni.*

Per quanto riguarda il mappale 232, è individuato dal P.G.T. vigente in parte in ambito *BD1 Ambito produttivo esistente di interesse comunale*, in parte *D1 Ambito Produttivo di Espansione di Interesse Comunale*, ricompresa nel perimetro del *CTPN2 Comparto di Trasformazione a Destinazione Produttiva Normale* e in parte ricadente entro *VP Ambito a Verde Privato*. Ricadente in parte in Classe di Fattibilità Geologica 1: *fattibilità senza particolari limitazioni* e parte in Classe di Fattibilità Geologica 3:*fattibilità con consistenti limitazioni*.

Infine i mappali 380,381,382 sono compresi in “*R1 Ambito di rispetto delle acque: corpi idrici. Ricadenti in Classe di Fattibilità Geologica 3:*

fattibilità con consistenti limitazioni.”

Nelle Norme Tecniche del Documento di Piano del PGT sono presenti le specifiche disposizioni che disciplinano dettagliatamente tale ambito.

13. Attestati di prestazione energetica

L'immobile era dotato di Attestati di prestazione energetica n. 1910000003312 (capannoni) e n. 1910000003412 (uffici), registrati il 21/09/2012 e quindi scaduti in data 21/09/2022.

14. Stima dell'immobile

L'incarico affidato consiste nello stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili, siti nel comune di Spinadesco.

Gli elementi che influenzano il valore di un immobile si sostanziano, come è noto, principalmente nei seguenti fattori:

1. fattore territoriale/posizionale: influenza del valore in funzione della ubicazione territoriale;
2. fattore urbanistico: influenza del valore in funzione dello strumento urbanistico adottato;

Si è quindi esaminata la collocazione nell'ambito territoriale e la potenzialità edificatoria.

Analizzando separatamente i fattori sopra indicati è possibile rilevare quanto segue.

Fattore territoriale/posizionale

Nell'intorno dell'immobile di cui trattasi vi è prevalentemente un ambito industriale-artigianale consolidato e impianti tecnologici e il suolo

edificatorio si trova, attualmente, in periferia anche se la distanza dal centro del paese è ridotta.

Nell'area da stimare sono presenti le opere di urbanizzazione primaria.

Nel complesso l'area è ben collegata ai servizi offerti dal Comune proprio grazie alla vicina strada provinciale di collegamento tra il paese e gli altri comuni limitrofi. L'affaccio è su una zona prettamente industriale che ospita per lo più piccole e medie imprese.

L'area di pertinenza dell'immobile oggetto di stima ha una conformazione all'incirca trapezoidale, con lato minore verso viale Marconi.

Non si rileva invece la presenza di particolari vincoli che possano influenzare l'utilizzo dell'area, se si eccettua la fascia di rispetto stradale della strada in lato sud e la presenza della zona destinata a verde privato lungo il lato ovest.

Per quanto riguarda il valore di stima, si è tenuto conto dello stato di uso e manutenzione e della vetustà dell'edificio stesso.

Le superfici commerciali delle varie parti costituenti l'immobile, sono state così individuate:

- laboratorio = $40,43 \times 28,00 =$	1132 m ²
* portico = $2,80 \times 2,50 \times 0,20 =$	1,4 m ²
* tettoia = $30 \text{ m}^2 \times 0,20 =$	<u>6,0 m²</u>
	1139,4 m ²
- capannone ad uso deposito = $54 \times 16 =$	864 m ²
- uffici = $2 \times (25,50 \times 5,30) - 5,30 \times 2,50 =$	257 m ²

Si è tenuto conto delle quotazioni O.M.I. del primo semestre 2024, per il Comune di Spinadesco (zona intero territorio urbano), che vengono qui riportate:

<i>Valore Mercato €/mq</i>	<i>Min.</i>	<i>Max.</i>
- capannoni industriali	250	450
- Laboratori	400	550
- Uffici	600	850

Si precisa che il mercato immobiliare di immobili destinati ad attività produttiva valuta i capannoni nuovi o di recente costruzione di tipo tradizionale (altezza 6 m) con asservita un'area scoperta di superficie almeno doppia di quella coperta.

Ritiene infatti che il valore dell'area asservita alla superficie coperta sia inglobato in quello dei fabbricati, stante la conformazione e lo sviluppo degli attuali capannoni, nonché la necessità di assicurare un'adeguata viabilità, spazi di parcheggio e aree di sosta e manovra dei mezzi pesanti, che rendono problematiche ulteriori possibilità edificatorie.

La valutazione del degrado per vetustà e obsolescenza

Volendo considerare con unico aspetto la funzione vetustà+obsolescenza, si può:

- ° Calcolare il deprezzamento per vetustà solo sul 65% del costo di costruzione, assunta in 100 anni la vita utile dell'edificio;
- ° Calcolare il deprezzamento per obsolescenza sul 35% del costo di

costruzione, assunta in 50 anni la vita utile degli impianti e finiture.

Indicando con:

N gli anni di vita dei fabbricati: (rispettivamente 30 per il primo capannone, 25 per il capannone più recente ed infine 20 per gli uffici).

K il deprezzamento per vetustà e obsolescenza (in % rispetto al CC) si ha:

$$K_1 = 0,65 \frac{\left\langle \frac{100 N}{100} + 20 \right\rangle^{\angle}}{140} - 2,86 + 0,35 \frac{\left\langle \frac{100 N}{50} + 20 \right\rangle^{\angle}}{140} =$$

$$= 0,65 \cdot 17,86 - 2,86 + 0,35 \cdot 45,71 = 11,61 - 2,86 + 16 = 24,75 \%$$

$$K_2 = 0,65 \frac{\left\langle \frac{100 N}{100} + 20 \right\rangle^{\angle}}{140} - 2,86 + 0,35 \frac{\left\langle \frac{100 N}{50} + 20 \right\rangle^{\angle}}{140} =$$

$$= 0,65 \cdot 14,46 - 2,86 + 0,35 \cdot 35 = 9,399 - 2,86 + 12,25 = 18,789 \%$$

$$K_3 = 0,65 \frac{\left\langle \frac{100 N}{100} + 20 \right\rangle^{\angle}}{140} - 2,86 + 0,35 \frac{\left\langle \frac{100 N}{50} + 20 \right\rangle^{\angle}}{140} =$$

$$= 0,65 \cdot 11,43 - 2,86 + 0,35 \cdot 25,71 = 7,43 - 2,86 + 9 = 13,57 \%$$

risultano quindi rispettivamente i seguenti costi unitari, ottenuti da informazioni presso primari costruttori di edifici industriali:

$$C1 \text{ (laboratorio)} = 650,00 \text{ €/mq} \times (1 - 0,2475) = 489,12 \text{ €/mq}$$

$$C2 \text{ (magazzino)} = 650,00 \text{ €/mq} \times (1 - 0,1879) = 527,86 \text{ €/mq}$$

$$C3 \text{ (uffici)} = 950,00 \text{ €/mq} \times (1 - 0,1357) = 821,08 \text{ €/mq}$$

avendo assunto quale riferimento le valutazioni a nuovo di edifici industriali, per cui risultano le seguenti stime:

$$\text{- laboratorio} = 1139,4 \times 489,12 \text{ €/mq} = \text{€ } 557.303,33$$

$$\text{- deposito} = 864 \times 527,86 \text{ €/mq} = \text{€ } 456.071,04$$

$$\text{- uffici} = 257 \times 821,08 \text{ €/mq} = \underline{\text{€ } 211.017,56}$$

Sommano € 1.224.331,93

Considerando l'Indice Fondiario pari a 0,80 mq/mq, teoricamente si potrebbe realizzare sul lotto una Slp pari a $\text{mq } 4.700 \times 0,8 = 3.760$.

Dall'esame della tavola del PGT PR.2.2VAR dal punto di vista urbanistico risulta infatti una superficie di asservimento dei capannoni di 4.700 mq, riferita all'ambito BD1 *produttivo esistente di interesse comunale*.

L'attuale Slp è di mq:

capannone nord (deposito)	810
capannone sud	1.130
uffici	270
Tettoia lato est	30
Portico	<u>7</u>
Sommano	2.247

e pertanto risulterebbe la possibilità di un ampliamento (eventualmente su più livelli) di $\text{mq } 3.760 - 2.247 = 1.513$ mq.

L'attuale superficie coperta è quella corrispondente all'intero piano terra e quindi:

$810 + 1130 + 135 + 30 + 7 = 2.112$ mq,

per un corrispondente rapporto di copertura di:

$2.112 : 4.700 = 0,449 = 44,9 \%$.

Il rapporto di copertura previsto dalle Norme di attuazione del Piano delle Regole del PGT per Ambito BD1 *produttivo esistente di interesse comunale*, è del 60 % e pertanto l'ampliamento di superficie coperta ammissibile risulta di:

$(4.700 \times 0,60) - 2.112 = 708$ mq.

L'area residua di mq 708, corrispondente al possibile ampliamento di SIp, viene valutata considerando la Deliberazione del C.C. di Spinadesco n. 70 del 01/06/2009, per aree appartenenti a zone di insediamenti produttivi esistenti, che indicava un valore, ai fini della valutazione dell'immobile per l'I.C.I. (ora IMU), di €/mq 80,00.

In considerazione di quanto sopra, vista la notevole estensione dell'area in oggetto e le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, riteniamo che il valore di mercato dell'area edificabile rimanente risulti pertanto di:

$$708 \times 80,00 = \text{€ } 56.640,00.$$

Occorre tuttavia tener presente che la realizzazione degli ampliamenti superficiali e volumetrici sopradetti, presenta non poche difficoltà, a causa delle limitazioni imposte dalla fascia di rispetto stradale di mq 750 gravante sul lato sud del fabbricato, nonché dall'osservanza dei distacchi tra fabbricati e dall'edificazione a confine, per cui la stima dell'area edificabile rimanente è da ritenersi puramente indicativa e potenziale, da non considerare nella valutazione del complesso.

Stima delle aree

Un'area edificatoria vale in funzione di ciò che si potrà sulla stessa costruire, sia come dichiarazione d'uso sia come consistenza.

Il costo totale di una iniziativa edilizia si può così riassumere:

- costo dell'area;
- oneri per il trasferimento dell'area;
- oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione;
- oneri di progettazione, direzione lavori e collaudi;
- oneri accessori che comprendono gli oneri finanziari ed il profitto

imprenditoriale.

Il valore dell'area si ottiene detraendo dal valore del prodotto edilizio tutti i costi e gli oneri che si debbono sostenere per conseguire il detto valore.

L'enunciazione che precede, altro non è che l'applicazione del concetto del valore di trasformazione, secondo il quale il valore attuale di un bene è pari al valore del bene trasformato, con deduzione dei costi ed oneri necessari per la trasformazione.

Detti:

V_a = valore attuale dell'area;

r = tasso di rendimento del capitale che si investe nell'impresa;

V_f = valore finale;

P = profitto imprenditoriale in percentuale;

n = numero di anni necessari per attuare la trasformazione;

C_c = costo di costruzione degli edifici comprensivo dell'utile dell'impresa esecutrice dei lavori;

C_{ou} = costo realizzazione opere di urbanizzazione primaria

O_p = spese tecniche di progettazione, direzione dei lavori, collaudi, certificazioni

O_u = oneri di urbanizzazione;

O_t = oneri per il trasferimento dell'area

Si ottiene la seguente equazione risolutiva:

$$V_a [(1+r)^n] = \frac{V_f}{(1+P)} - (C_c + C_{ou} + O_u + O_p + O_t) (1+r)^n$$

dalla quale risulta:

$$V_a = \left[\frac{VI}{(1+P)} - (Cc + Cou + Ou + Op + Ot) * (1+r)^n \right]$$

Il costo di costruzione viene incrementato dal tasso di remunerazione elevato ad un esponenziale n pari al tempo complessivo che si impiega per la trasformazione.

Nel costo di costruzione si intendono compresi gli oneri di progettazione, direzione lavori, collaudi e l'utile dell'impresa che ha eseguito i lavori.

Il saggio di anticipazione, si considera del 3 %, avendo assunto quale base di primo paragone il costo del denaro applicato dagli istituti di credito.

La stima si basa sull'impostazione del bilancio economico tra costi e ricavi di una operazione immobiliare.

Il procedimento anzidetto presuppone l'individuazione del valore medio di mercato delle costruzioni ultimate, che abbiano una tipologia simile o quanto meno confrontabile con quelle ritenute realizzabili sull'area oggetto di stima.

La quantificazione di V_f è allora definibile moltiplicando il valore medio delle costruzioni in zona per la superficie vendibile di pavimento realizzabile.

L'articolo ventiduesimo delle Norme tecniche del PGT prescrive per l'ambito D1:

$$I_{ut} = 8.000 \text{ mq/ha}$$

Iuf = non superiore a 0,80 mq/mq

Rc = 50 %

La superficie dell'area interessata dal comparto di trasformazione, desunta graficamente dalle stesse tavole di PGT, risulta di mq 7.100, per cui la Slp realizzabile sul comparto ammonterà a:

$$7100 \times 0,80 = 5.680,00 \text{ mq}$$

Il valore medio di mercato a nuovo dei fabbricati produttivi, tenuto conto di tutte le caratteristiche della zona, si può ritenere di € 650,00 al mq (capannoni industriali), per cui, per il **comparto** oggetto di stima risulta:

$$V_f = 5680 \times 650,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.692.000,00 \text{ (al lordo del profitto imprenditoriale).}$$

Il costo medio di costruzione degli edifici, comprensivo dell'utile dell'impresa esecutrice dei lavori, si ritiene di € 385,00/mq.

L'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione primaria si può ipotizzare in larga massima in € 20,00/mq, in considerazione della vicinanza delle reti dei pubblici servizi e comunque deve essere oggetto di quantificazione a seguito della progettazione della viabilità e delle reti tecnologiche.

I valori medi di mercato sopradetti sono stati accertati dallo scrivente, a seguito di indagini effettuate presso operatori immobiliari dello specifico settore.

Considerando i seguenti importi per oneri concessori (Deliberazione

G.C. n. 62 del 02/10/2006):

- Oneri di urbanizzazione secondaria per edifici di nuova costruzione

destinati all'industria 6,56 €/mq

- Ecologici 8,71 €/mq

Sommano 15,27 €/mq

risultano pertanto i seguenti costi:

$$C_c = 5.680 \times 385,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.186.800,00$$

$$C_{ou} = 5.680 \times 20,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 113.600,00$$

$$O_u = 5.680 \times 15,27 \text{ €/mq} = \text{€ } 86.733,60$$

$$O_p = 2.186.800,00 \times 3\% = \text{€ } 65.604,00$$

Per quanto riguarda le spese di trasferimento O_t , essendo un atto soggetto ad IVA, sono quantificate forfettariamente, considerando le imposte di bollo, catastali, di registro e spese notarili, in € 15.000,00.

Qualora l'edificazione del comparto possa essere realizzata interamente in due anni, per cui $n = 2$, la formula precedente diviene:

$$V_a = \frac{\left[\frac{V_f}{(1+P)} - (C_c + C_{ou} + O_u + O_p + O_t) * (1+r)^n \right]}{(1+r)^n} =$$

$$\frac{\left[\frac{3.692.000,00}{(1+0,2)} - (2.186.800,00 + 113.600,00 + 86.733,60 + 65.604,00 + 15.000,00) * (1+0,03)^2 \right]}{(1+0,03)^2}$$

$$= \frac{\left[3.076.666,67 - (2.467.737,60) * (1,0609) \right]}{(1+0,03)^2} = \text{€ } \mathbf{432.315,81}$$

Il valore unitario dell'area risulta quindi:

$$432.315,81 : 7.100 = 60,89 \text{ €/mq}$$

che si arrotonda a 61,00 €/mq.

Il valore peritato:

- 1) prescinde da qualsiasi peso, servitù, onere, gravame, palesi o occulti non menzionati nella presente relazione;
- 2) tiene presente le argomentazioni svolte nel paragrafo «considerazioni e criteri di stima che debbono intendersi qui richiamate;
- 3) presuppone il verificarsi delle condizioni indicate negli stessi paragrafi che si ritengono essenziali.

Per le aree a *Verde privato* sulla base dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, per la regione agraria 5 della provincia di Cremona, che per il seminativo irriguo attribuisce un valore unitario di € 5,50/mq, tenendo conto della loro posizione, della loro consistenza e delle indicazioni del P.G.T. si ritiene di attribuire un valore doppio e quindi € 11,00/mq.

Per quanto riguarda le aree in ambito E7 e R1, si ritiene equo, in considerazione dei vincoli del Piano delle Regole, attribuire una valutazione di € 5,00/mq.

Da rilievi grafici si sono desunte le superficie di:

- mq 3.1000 (Vp - verde privato)
- mq 1.100 (E7 ed R1)

per cui i relativi valori risultano rispettivamente:

- $3.100 \times 11,00 = \text{€ } 34.100,00$
- $1.100 \times 5,00 = \text{€ } 5.500,00.$

15. Conclusioni

Eseguiti tutti gli accertamenti e le indagini del caso e considerati tutti i dati in nostro possesso, tenuto conto delle lievi difformità edilizie riscontrate ed indicate nella presente perizia, stimiamo il valore degli immobili di cui trattasi in €:

- 1.224.331,93 (capannoni ed uffici)
 - 432.315,81 (area edificabile)
 - 34.100,00 (area a verde privato)
 - 5.500,00 (altre aree in ambito E7 ed R1)
- 1.696.307,74

cui occorre detrarre il costo della sanatoria di cui a pagina 11 (€ 1.032,00+1.015,04 = € 2.047,04) e quindi restano € 1.694.260,70, che si arrotonda a € **1.694.300,00**,

(diconsi Euro unmilione seicentonovantaquattromilatrecento/00), il complessivo valore di mercato dell'immobile di cui trattasi, libero da ogni vincolo di affittanza.

Cremona, lì 3 febbraio 2025

L'esperto

Dott. Ing. Mario Falloni

ALLEGATI:

- Visura catastale attuale, catasto fabbricati e catasto terreni
- Scheda catastale dell'unità immobiliare
- Estratto di mappa catastale
- Estratto tavola PR.2.2VAR del P.G.T.
- Tabella valori aree allegata alla deliberazione G.C. n 70/2009