WIRKEND
COMMERCIAL REAL ESTATE DEVELOPER

PERIZIA ESTIMATIVA

Castel Gabbiano, Via Fienili 11-13

WIRKEND
COMMERCIAL REAL ESTATE DEVELOPER

0373 500961
INFO@WIRKEND.IT
WWW.WIRKEND.IT

VIA MANZONI – 6
26013 CREMA (CR)

COMUNE DI CASTEL GABBIANO – CREMONA

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI NELLA DISPONIBILITÀ DELLA SOCIETÀ

[redacted]

INDICE

INTRODUZIONE ALL'ANALISI ESEGUITA

STIMA SINTETICA – IMMOBILE PRODUTTIVO / Castel Gabbiano, Via Fienili n. 11

STIMA SINTENTICA – TERRENO EDIFICABILE / Castel Gabbiano, Via Fienili n. 13

INTRODUZIONE ALL'ANALISI ESEGUITA

In esecuzione all'incarico ricevuto, si allegano le valutazioni sintetiche redatte su nostro coordinamento dall'architetto Nicola Ferrari, che ha effettuato il sopralluogo e steso le relazioni.

Le considerazioni alla base delle valutazioni sono state le seguenti:

1. Attuale destinazione d'uso, società di trasporti eccezionali; l'area non è più idonea allo scopo, gli spazi non permettono di offrire soluzioni di viabilità, stoccaggio e attrezzature che il settore richiede. Si deve necessariamente pensare a una riconversione per la quale bisogna considerare:
2. Localizzazione dell'immobile: Comune di Castel Gabbiano, provincia di Cremona (5,8 km^2), 455 abitanti, un'economia principalmente agricola.
3. Viabilità d'area e connessione con la rete di trasporti. Castel Gabbiano è ben collegato con la SP 11 e SP 591 entrambe riqualificate e si collegano bene con il territorio e con l'autostrada A35-BRE.BE.MI a 5 Km.
4. Dimensione del complesso. L'area di circa 13.000 mq per dimensione potrebbe essere interessante per insediamenti realtà produttive artigianali che hanno un bacino di riferimento locale.
5. Particolare conformazione dell'insediamento con l'accesso molto ridotto a causa della conformazione dei lotti vicini e la costruzione in adiacenza sul lato Ovest non permettono di sviluppare tipologie costruttive per il piccolo artigianato, mentre per l'industriale è pressoché impossibile utilizzare quelle strutture così particolari. Il moderno edificio industriale è un contenitore specifico costruito attorno ad un processo produttivo.
6. Condizioni strutturali dell'insediamento. I capannoni [redacted] sono strutture in ferro con pareti di tamponamento in lamiera e copertura in eternit. Obsoleti e al di fuori di ogni normativa strutturale e impiantistica. Il capannone del leasing è un contenitore che ha una buona altezza ma limitato nella viabilità e negli accessi. Il terreno al numero civico 13 è a destinazione "servizi" non produttiva e quindi di difficile collocazione.
7. Possibilità di sviluppo possiamo prevedere una piccola realtà artigianale o anche un frazionamento con l'insediamento di più attività, con la limitazione del coordinamento della viabilità interna.

In seguito sono state analizzate le richieste di mercato e le transazioni effettuate negli ultimi anni soprattutto legate allo sviluppo delle aree esistenti, circa 50.000 mq e della ipotizzata area logistica a seguito dell'insediamento della BREBEMI, di cui le relazioni allegate tengono conto.

Seguiranno l'analisi dei beni immobiliari dell'azienda.

Crema, lì 27/02/2023

In fede

Ing. Roberto Franco Agosti

STUDIO DI ARCHITETTURA FERRARI
Via Diaz 18/b, Crema 26013 (CR)

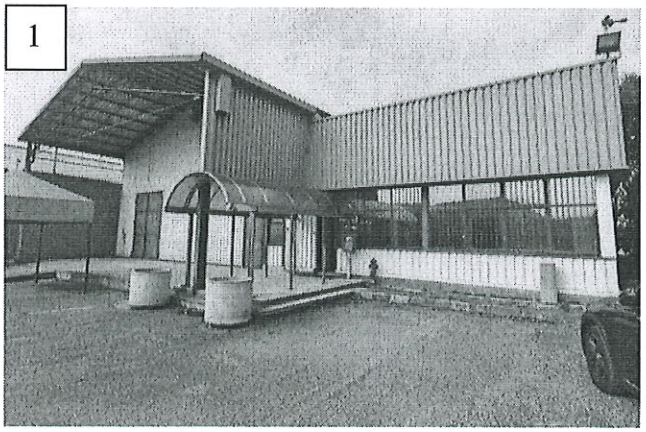
Tel. Cell. 338 / 7420107 - Fax 0373 / 630335
E-mail: progetti.ferrari@gmail.com - Pec: nicola.ferrari@archiworldpec.it
www.progettiferrari.com

---

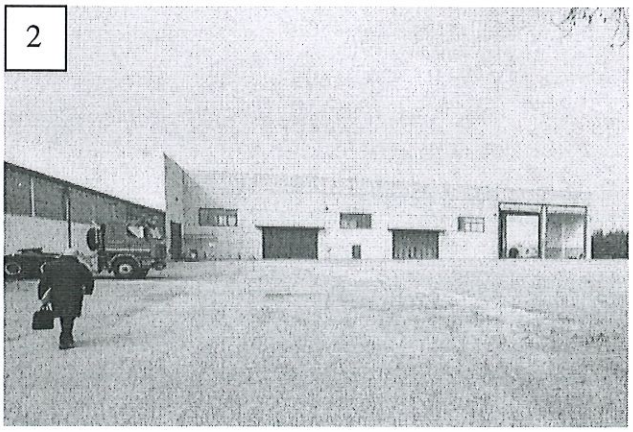
documento:
STIMA SINTETICA - IMMOBILE PRODUTTIVO

Castel Gabbiano, via Fienili 11

1



2

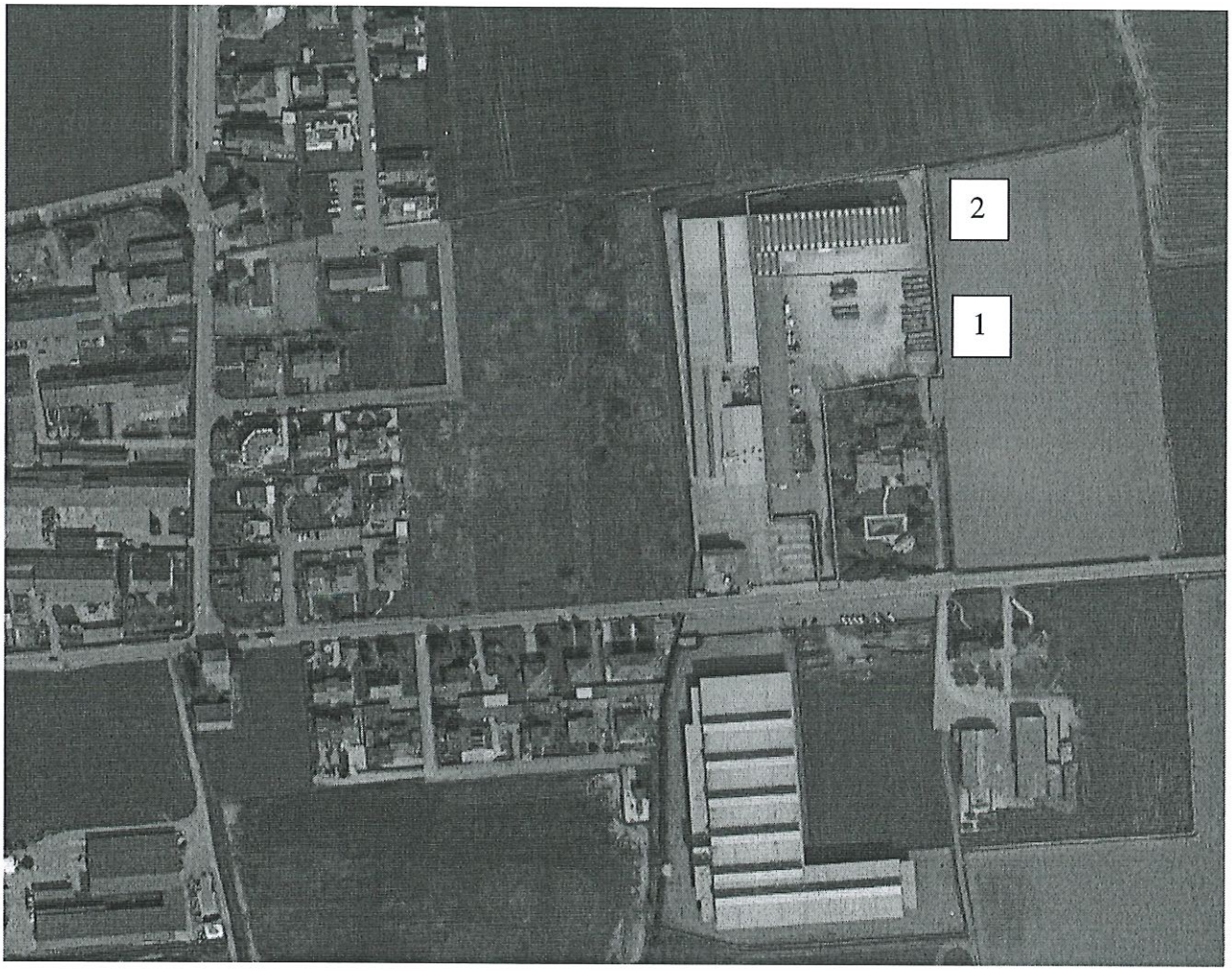


Proprietà - 1:
ditta: [redacted]
P.iva: 01078670195
Sede: Via Fienili, n° 11 – 26010 Castel Gabbiano (CR)
Immobile: Castel Gabbiano – Foglio 3 mappale 90 sub. 509 / mappale 154

Proprietà – 2:
ditta: BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA s.p.a.
P.iva: 00705680965
Sede: Via Rovagnati, n°1 – 20832 Desio (MB)
Immobile: Castel Gabbiano – Foglio 3 mappale 90 sub. 503 e 504

Il sottoscritto ARCH. I. FERRARI NICOLA con studio in via Armando Diaz n. 18/B - 26013 Crema (CR)
C.F. FRRNCL83B12D142D - P. IVA 01379760190 ; iscritto all'Ordine dei ARCHITETTI SEZ.B della Provincia di CREMONA con il n°755, con la presente stima sintetica attesta quanto sotto esposto in relazione al più probabile valore di marcato della proprietà immobiliare a destinazione produttiva.

UBICAZIONE:
Via Fienili,n°11 – 26010 Castel Gabbiano (CR)



AZZONAMENTO P.G.T.:
Gli immobili in oggetto, nel vigente P.G.T., sono collocati nella zona identificata come Ambito Produttivo Consolidato (art. 40 NTA).

DATI CATASTALI:

Comune di Castel Gabbiano	IMMOBILE 1		
	F. 3 map. 90 sub. 509	Cat. D/7	Rendita catastale 9.739,00 €
	F. 3 map. 154	semin.irrig	Reddito dominicale 0,22 €
	IMMOBILE 2		
	F. 3 map. 90 sub. 503	Cat. C/2	Rendita catastale 6,46 €
	F. 3 map. 90 sub. 504	Cat. D/7	Rendita catastale 10.356,00 €

ACCESSI PRINCIPALI:
l'unico accesso esistente e possibile è individuato in via Fienili al civico 11 per entrambe le proprietà, considerando che la proprietà n°2 (rif. [redacted] spa) è accessibile dal medesimo indirizzo, ma solo ed esclusivamente passando sulla proprietà n°1 ([redacted])

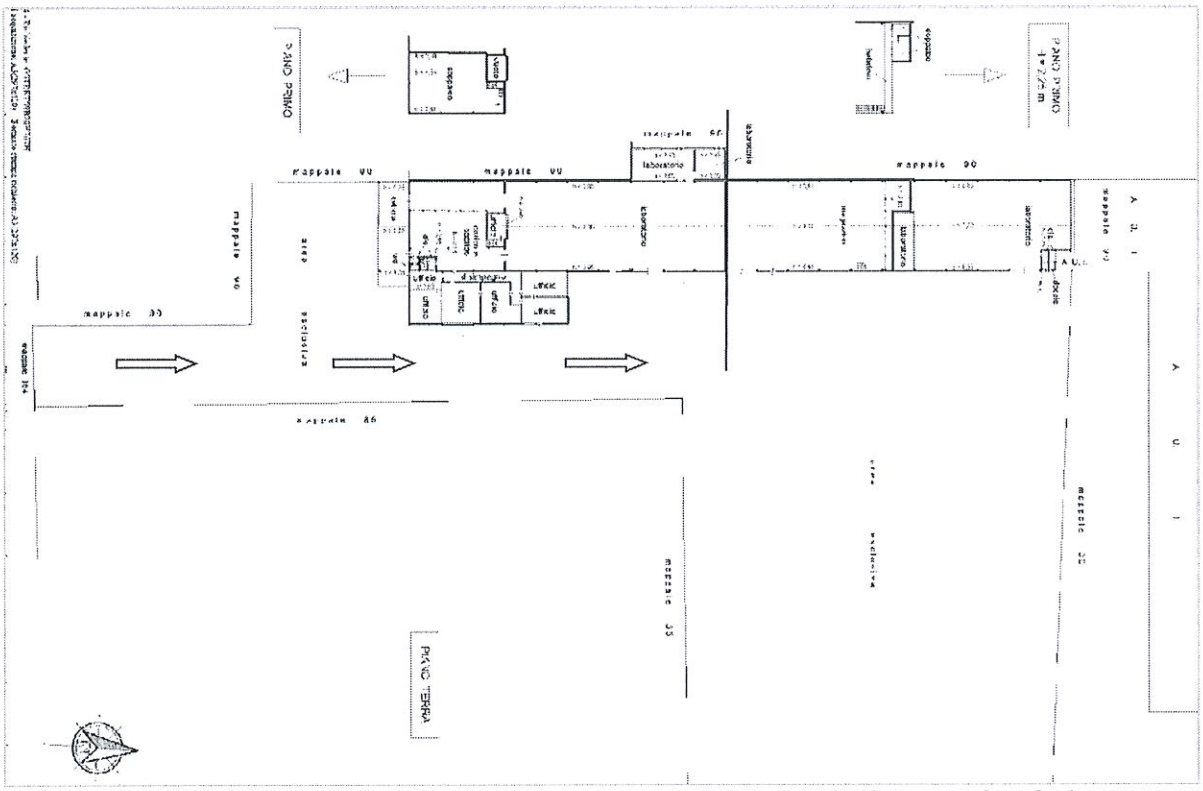
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'intera comparto immobiliare è distribuito su un'area artigianale produttiva di 13.582,00 mq rispettivamente 8.779,00 mq per l'immobile "1" [redacted] e 4.803,00 mq per l'immobile "2" [redacted] spa).

IMMOBILE 1 – [redacted]

Costruzione artigianale edificata nei primi anni '80 nella zona produttiva in fase di sviluppo nel comune di Castel Gabbiano.

L'edificio, di forma allungata e orientata da sud a nord, è in totale aderenza sul lato ovest per tutto il proprio sviluppo con un immobile di pari caratteristiche costruttive; questa condizione distributiva congiuntamente alla disposizione dell'ingresso e del relativo corridoio di accesso ai mezzi di lavoro, non favorisce una regolare fruibilità della struttura, infatti la zona uffici e il laboratorio principale occupano circa metà della superficie della struttura e sono individuati sul lato sud, mentre la restante parte è individuata in posizione ottimale, nonché prospiciente ad un piazzale esclusivo.



Estratto da scheda catastale – foglio 3 mappale 509

La situazione di aderenza totale, non permette una modifica delle altezze esistenti dei locali principali di lavoro previo accordo con il confinante, tali altezze ad oggi sono limitate a metri 5,80 per via del sistema costruttivo adottato in copertura, realizzata con travatura reticolate in ferro zincato.

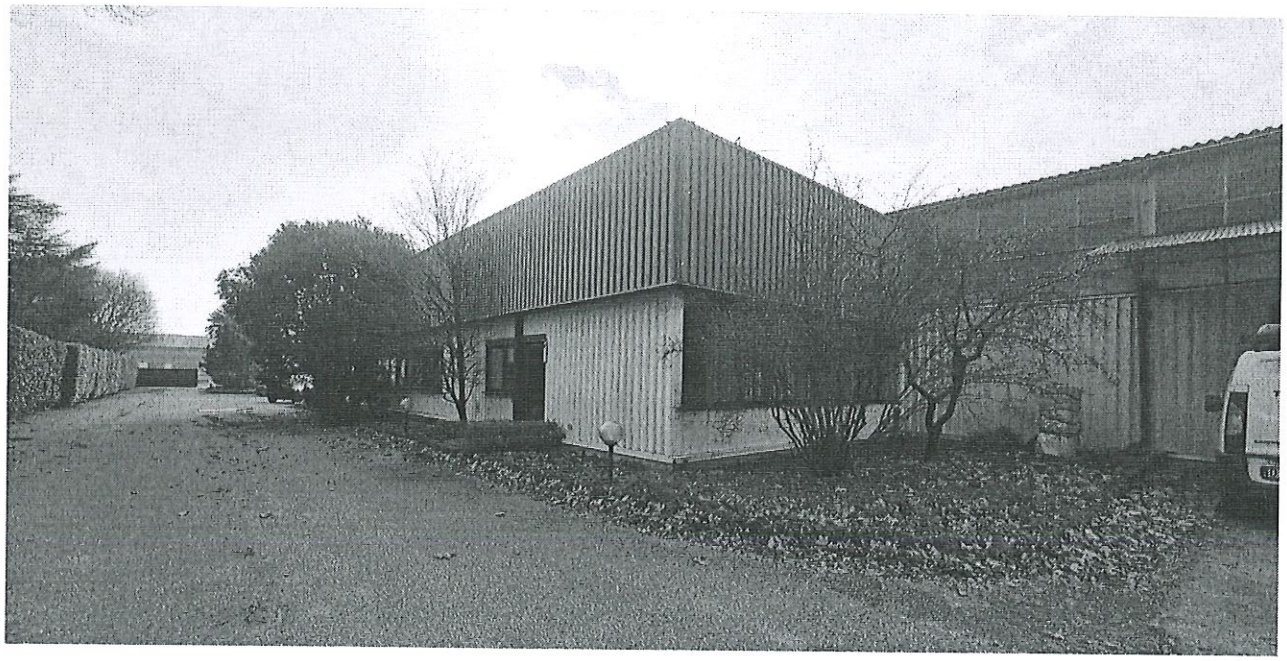


Tale sistema costruttivo leggero, risulta essere molto invasivo e limita l'utilizzo in altezza dei locali, nonostante, in corrispondenza del colmo, il locale raggiunge un'altezza di metri 7,70.
I locali ufficio sono stati ricavati all'esterno della struttura principale del capannone e necessitano di manodopera straordinaria importante sia a livello costruttivo che impiantistico.
Il corpo uffici presenta finiture interne molto povere, quali pavimenti in ceramica e controsoffittature a quadrotti in fibra modulare che in alcuni locali presenta importanti cedimenti, le pareti divisorie interne sono stata realizzate con l'installazione di pannelli modulari con impianti elettrici di servizio a vista.

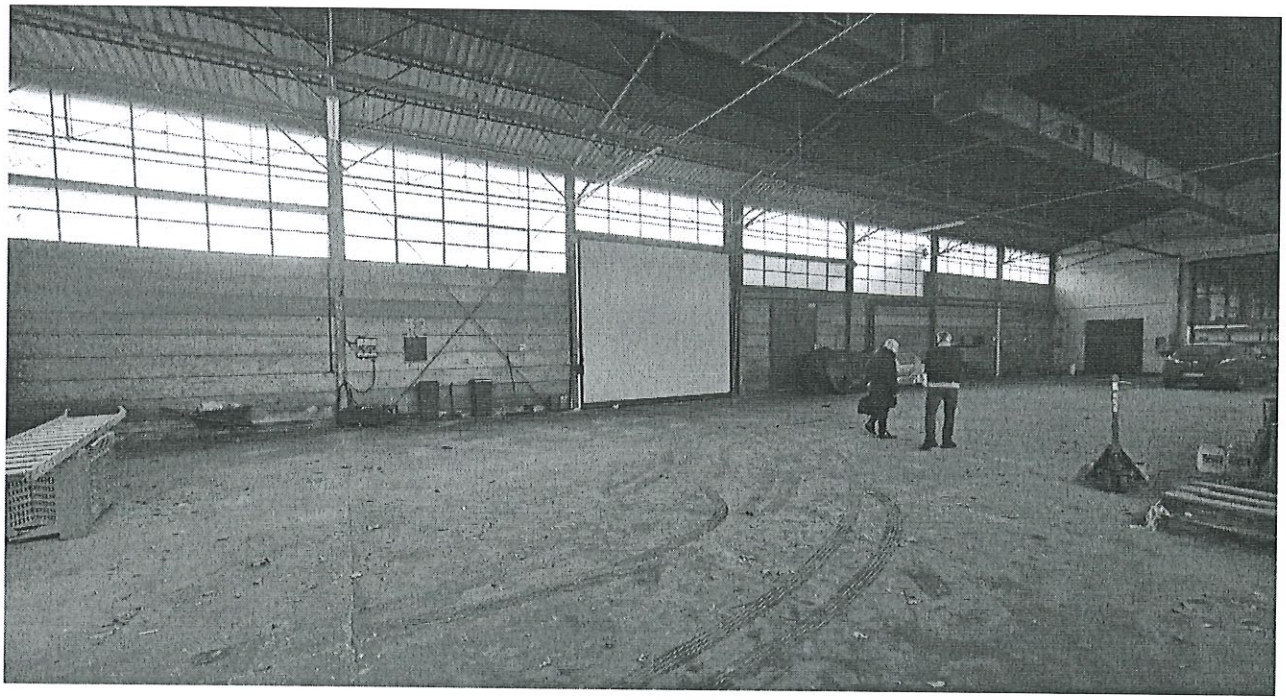


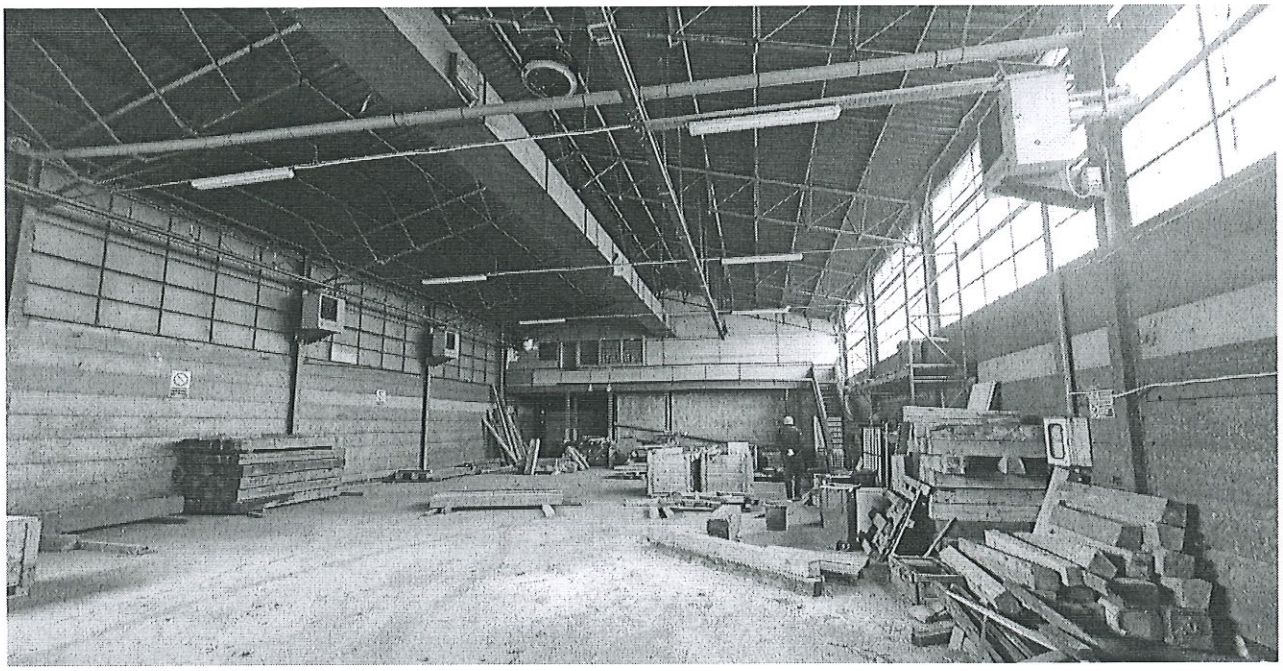


La struttura uffici e la struttura capannone, anche se aventi altezze differenti, sono state rivestite esternamente con gli stessi sistemi architettonici mediante l'utilizzo di lamiere verniciate con doga verticale e risultano prive di coibentazioni perimetrali. Le coperture risultano prive di idoneo isolamento in falda e sono realizzate con lastre di eternit contenenti amianto.

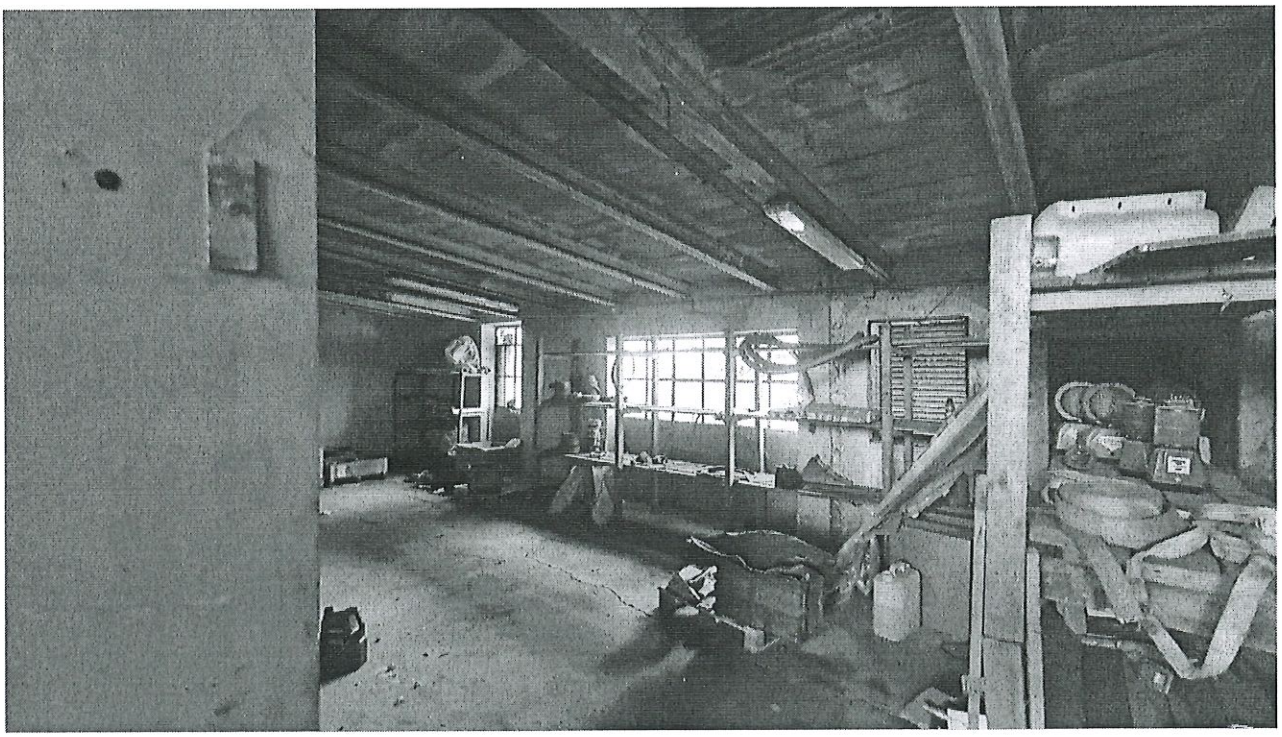


All'interno, i locali di lavoro risultano molto semplici, infatti i pavimenti sono in cemento lisciato al quarzo e le pareti perimetrali sono composte da pannelli in ferro zincato orizzontali.
Gli impianti riscontrati nei 3 locali di principali sono minimi, nonché di illuminazione e forza motrice, mentre l'impianto di riscalamento ad aria tipo "Robur" è stato rilevato solo nel locale identificato come magazzino alle schede catastali.





Sulla parete ovest, circa a metà dello sviluppo totale dell'immobile e con accesso dal primo laboratorio si trovano 2 locali con un'altezza interna inferiore a metri 3 e privi di impianti speciali e di riscaldamento.
Tali locali presentano una copertura a falda unica differente dalle altre, nonché realizzata con travetti prefabbricati in cemento e tavelloni in laterizio non intonacati ed in alcuni punti con segni di sfondellamento.



SUPERFICI OGGETTO DI STIMA SINTETICA:

IMMOBILE 1

capannone proprietà ditta: [redacted]

catasto:

F. 3 map. 90 sub. 509	Cat. D/7	Rendita catastale 9.739,00 €
F. 3 map. 154	semin.irrig	Reddito dominicale 0,22 €

	Sup. Lorda	Coef.	Sup lorda * Coef
Area coperta	1.813,00 mq	0.25	453,25 mq
Area scoperta esclusiva	6.929,00 mq	0.05	346,45 mq
Area ingresso (f.3 map 154)	37,00 mq	0.05	1,85 mq
		TOTALE	801 ,55 mq

IMMOBILE 2

capannone proprietà ditta: [redacted]

catasto:

F. 3 map. 90 sub. 503	Cat. C/2	Rendita catastale 6,46 €
F. 3 map. 90 sub. 504	Cat. D/7	Rendita catastale 10.356,00

	Sup. Lorda	Coef.	Sup lorda * Coef
Locale servizi (f.3 map90 sub503)	11,00 mq	0.40	4,40 mq
Area coperta	1.878,00 mq	1.00	1.878,00 mq
Area scoperta esclusiva	2.914,00 mq	0.05	145,70 mq
		TOTALE	2.028,10 mq

STIMA SINTETICA IMMOBILE

Tenuto conto di quanto sopra elencato; della situazione generale del mercato; delle caratteristiche costruttive dei beni di cui si tratta; della loro posizione; dello stato di conservazione e manutenzione generale; della vetustà; degli impianti; delle finiture interne ed esterne e della consistenza; premesso che il criterio di stima adottato è quello cosi detto " Sintetico" , si procede con il calcolo del VALORE DI MERCATO più probabile, con la seguente modalità:

IMMOBILE 1

SOMMATORIA delle superfici lorde ragguagliate dai coefficienti correttivi x VALORE commerciale medio

801,55 mq X 350,00 €/mq

Tale operazione genera il più probabile VALORE DI MERCATO che ammonta a €. 280.542,50 €

IMMOBILE 2

SOMMATORIA delle superfici lorde ragguagliate dai coefficienti correttivi x VALORE commerciale medio

2.028,10 mq X 350,00 €/mq

Tale operazione genera il più probabile VALORE DI MERCATO che ammonta a €. 709.835,00 €

CONSIDERAZIONE FINALE:
Vista la disposizione degli immobili e l'accesso esistente, si intende sottolineare che gli immobili risultano uno legato all'altro per i seguenti motivi:

- la posizione dell'immobile 2 è sicuramente la più sfavorita inquanto per accedervi è necessario transitare sull' intero sviluppo dell'immobile 1 e tale servitù annullerebbe la normale fruizione dello stesso immobile 1, provocandone una svalutazione economica non indifferente;
- se si dovesse considerare di dividere fisicamente le proprietà mediante la realizzazione di una recinzione, gli spazzi di manovra possibili all'interno dell'area esclusiva dell'immobile 2 risulterebbero impossibili e tale scelta comporterebbe solo una grave svalutazione dell'immobile 2;

per le seguenti considerazioni si consiglia vivamente di valutare l'immobile nel suo intero evitando così che la divisione fisica delle stesse proprietà possa gravare pesantemente su entrambe le proprietà.

CONFORMITA' URBANISTICA - CATASTALE
Vista l'urgenza della presente stima sintetica, ci si riserva di verificare la regolarità urbanistica degli immobili e/o delle opere, mediante l'accesso agli atti presso il comune interessato.
In fase di sopralluogo, eseguito in data 22/02/23, è stata verificata la regolarità catastale degli immobili e con esito positivo si dichiara la conformità catastale.

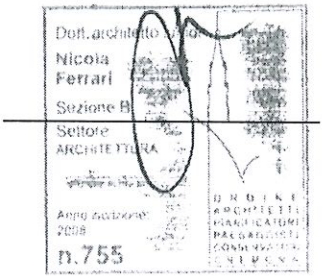
Allegati:
- *Estratto di mappa*
- *Scheda catastale*

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono cordiali saluti

---

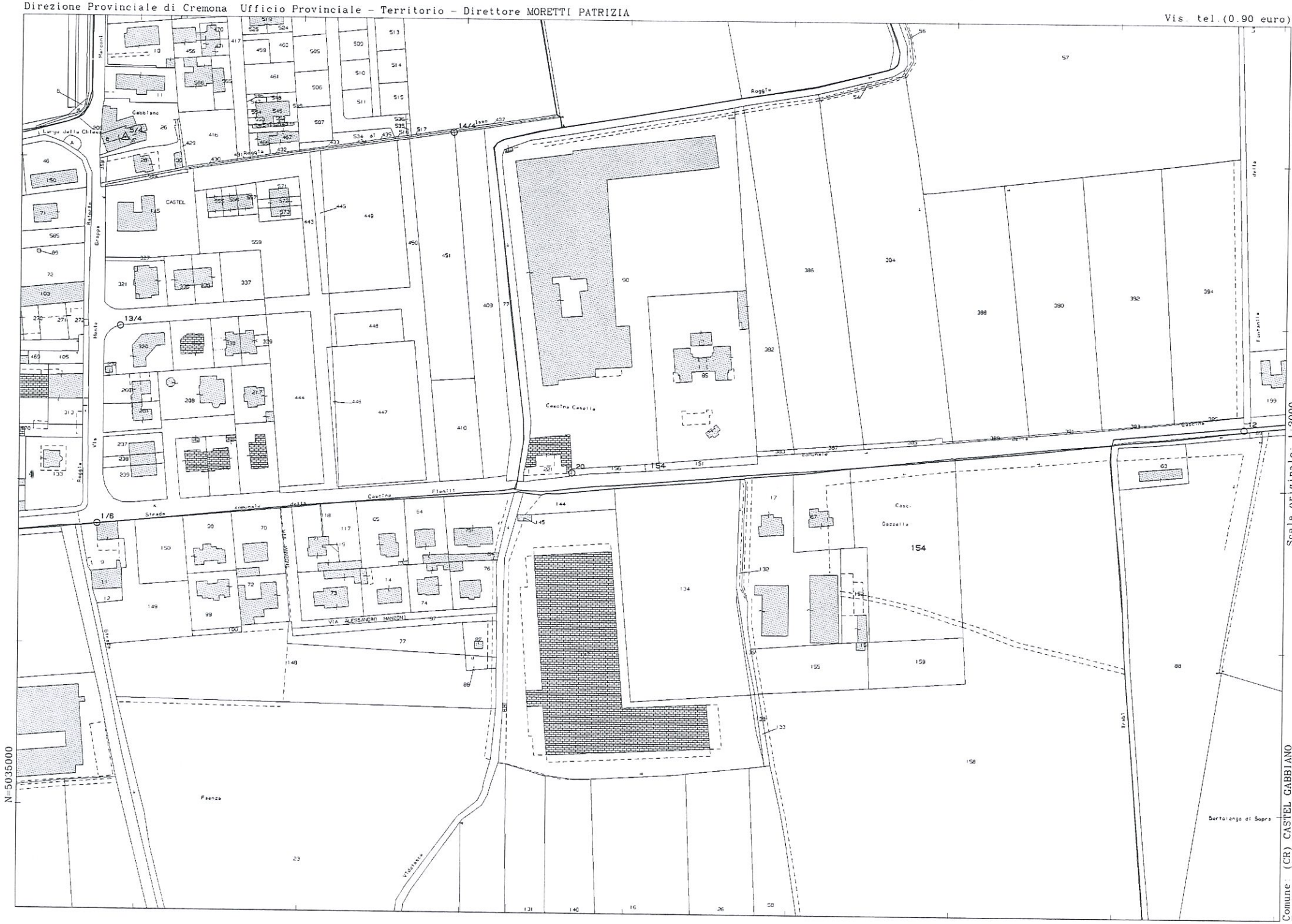
Crema, 27/02/2023

Arch.I.Ferrari Nicola



Direzione Provinciale di Cremona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MORETTI PATRIZIA

Vis. tel.(0.90 euro)



Protocollo pratica T18964/2022 4-OTT-2022 8:55:15

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (CR) CASTEL GABBIANO
Foglio: 3

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Cremona

Dichiarazione protocollo n. CR0068716 del 17/12/2015
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castel Gabbiano
Via Fienili civ. 11

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 3
Particella: 90
Subalterno: 509

Compilata da:
Solivari Fabio Gabriele
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo N. 2820

Scala 1: 500

n. 1

PIANO PRIMO
H = 2,25 m

soppalco
ballatoio

PIANO PRIMO

vuoto
soppalco
h = 3,80
h = 4,55
h = 2,80

mappale 90
A. U. I.
mappale 90
A. U. I.
mappale 90
mappale 90
A. U. I.
dis. h=2,75
doccia
w.c.
laboratorio
h = 5,85
h = 7,70
h = 5,85
h = 3,10
laboratorio
area esclusiva
magazzino
h = 5,85
h = 7,70
h = 5,85
laboratorio
h = 2,40
h = 2,85
laboratorio
h = 2,40
h = 2,85
laboratorio
h = 5,85
h = 7,70
h = 5,85
h = 3,45
ufficio
carico e scarico
h = 3,15
h = 2,85
dis.
wc
ufficio
ufficio
ufficio
disimpegno
ufficio
ufficio
ufficio
h = 2,80
ufficio
h = 5,85
tettoia
h = 7,70
wc
h = 5,85
mappale 90
area esclusiva
mappale 90
mappale 90
mappale 154
mappale 85
mappale 85

PIANO TERRA

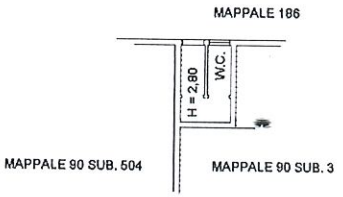
Via Fienili

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cremona

Dichiarazione protocollo n. CR0056032 del 26/08/2005
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castel Gabbiano
Via Fienili civ. 11

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Gamba Roberto
Foglio: 3	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 90	
Subalterno: 503	Prov. Bergamo N. 2400

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

N

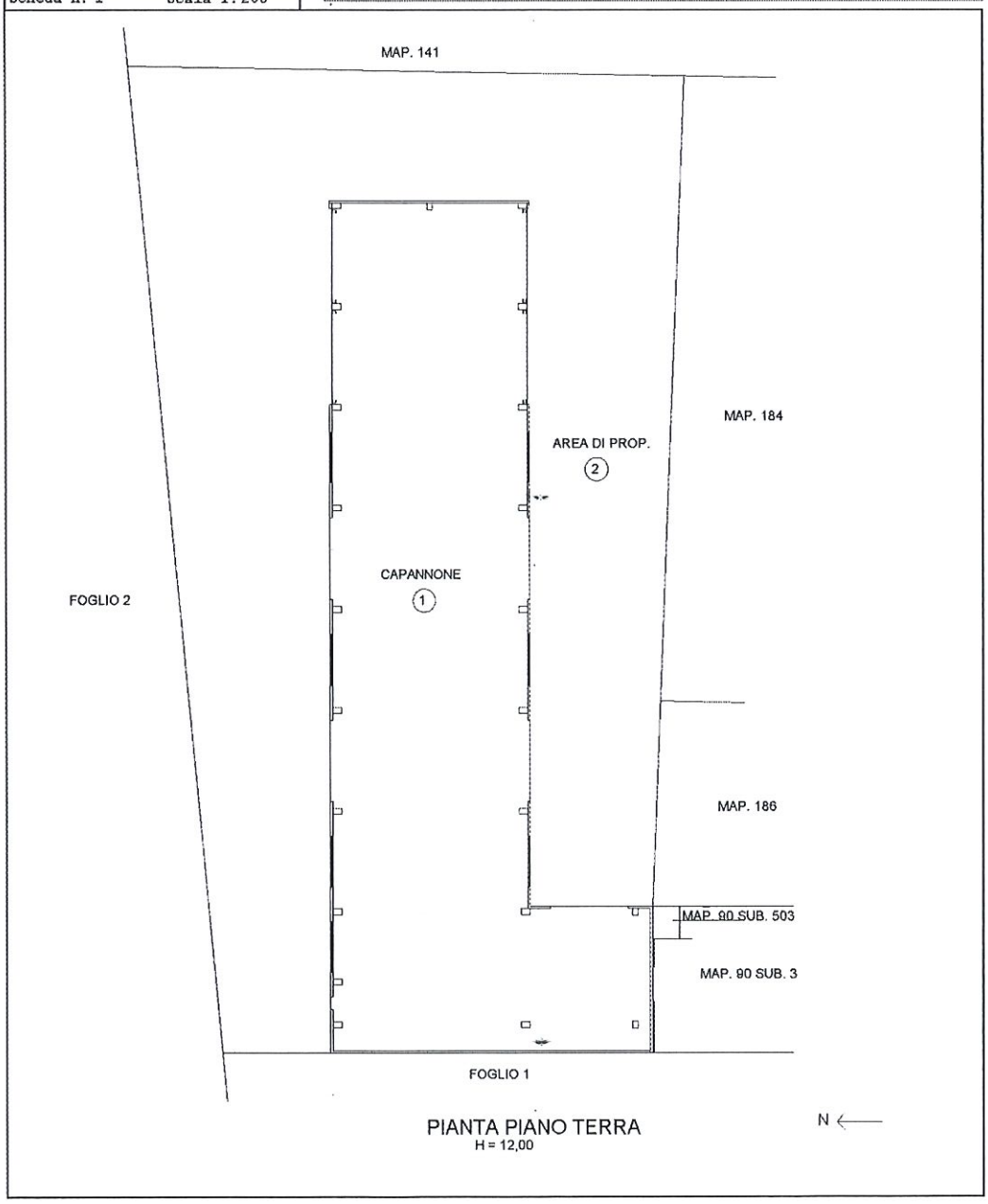
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/10/2022 - Comune di CASTEL GABBIANO(C115) - < Foglio 3 Particella 90 Subalterno 503 >

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cremona

Dichiarazione protocollo n CR0046923 del 20/07/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di Castel Gabbiano
Via Fienili civ. 11

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Gamba Roberto
Foglio: 3	Iscritto all'albo:
Particella: 90	Geometri
Subalterno: 504	Prov. Bergamo N. 2400

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/10/2022 - Comune di CASTEL GABBIANO(C115) - Foglio 3 - Particella 90 - Subalterno 504