RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Immobili in Fiesco Via Canova



Relazione di stima per la valutazione di immobili siti in comune di Fiesco provincia di Cremona, di proprietà della VITALI IRMO SNC

OB&
PARTNERS
Architecture & Appraisals

Berlonghi & Partners
Via Aldo Moro, 4
Moscazzano
Tel. 0373.387611
Fax 0373.387608
info@berlonghi.it

INDICE

Premessa

Parte I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1. Descrizione dell'immobile

1.1 Ubicazione

1.2 Descrizione

1.3 Lavori di ristrutturazione

1.4 Documentazione fotografica

1.5 Dati urbanistici

1.6 Dati catastali

1.7 Documentazione legale

1.8 Consistenza immobiliare

Parte II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

2.1 Scopo della stima

2.2 Criteri e metodologie estimative

2.3 Determinazione del valore di mercato

2.4 Altre considerazioni

2.5 Conclusioni

PREMESSA

La Orm di Vitali Irmo Srl con sede a Fiesco in via Canova 12 con incarico verbale del 21.11.2016, ha conferito mandato al sottoscritto geom. Omar Berlonghi con studio professionale in Castelleone via Roma 69, iscritto al Collegio dei Geometri di Cremona col N° 1617.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali ed ha eseguito il sopralluogo in data 22.11.2016, raccogliendo gli opportuni dati al fine di pervenire alla valutazione richiesta.

La presente relazione da conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il quale sarà valutato nel suo complesso.

Detti valori, di libero mercato all'attualità, vengono determinati nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile versa alla data del Ottobre 2016. In particolare, tale valutazione viene eseguita tenendo presente che si tratta di immobili affittati e con avviata attività.

Il sottoscritto geom. Omar Berlonghi inoltre dichiara di aver redatto la presente perizia in conformità a quanto prescritto nelle Linee Guida per le valutazioni immobiliari.

PARTE I
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione dell'immobile

Trattasi di immobili artigianali edificati in tempi diversi per la necessità dell'azienda che li occupa, oltre ad area urbana di pertinenza.

Ubicazione

La provincia di Cremona è una provincia italiana della Lombardia di 362 000 abitanti che confina a nord con la provincia di Bergamo e la provincia di Brescia, a est con la provincia di Mantova, a sud con l'Emilia-Romagna (provincia di Parma, provincia di Piacenza), a ovest con la provincia di Lodi e la città metropolitana di Milano.

La Provincia di Cremona si presenta come una striscia di terra di pianura, stretta e allungata: circa 100 km separano Rivolta d'Adda, comune più a nord della provincia, da Roncadello di Casalmaggiore, comune più a sud della provincia.

I limiti fisici sono in gran parte dovuti da alcuni grandi fiumi lombardi: l'Oglio a est, con l'eccezione dei comuni di Ostiano e Volongo, sulla riva sinistra del fiume, amministrativamente in Provincia di Cremona ma sotto la giurisdizione spirituale della diocesi di Mantova, e il viadanese, già in Provincia di Mantova benché posto sotto la diocesi di Cremona; il Po costituisce il limite meridionale; l'Adda divide la provincia di Cremona da quella di Lodi, con

l'eccezione di alcuni comuni vicini al capoluogo lodigiano; i limiti con la provincia di Bergamo sono, invece, convenzionali[4]. Altri fiumi attraversano il nord della provincia: il Serio e il Tormo, mentre il Mella costituisce per un breve tratto il confine con la provincia di Brescia. Una fitta rette idrografica di natura artificiale, costituita da canali e navigli caratterizza, inoltre, la campagna.

La provincia è totalmente priva di rilievi, ma il territorio è plasmato dalle valli fluviali, sia dei fiumi attuali sia di quelli relitti (Serio Morto, Morbasco, Delma, Lisso, ecc.) che hanno modulato la pianura con lievi ondulazioni e piccole depressioni profonde pochi metri rispetto al piano alluvionale.

Fiesco è un comune di 1 200 abitanti circa della provincia.

Il territorio cremonese di Fiesco confina con i limitrofi territori cremaschi di Salvirola e Izano, ed è contiguo a quelli cremonesi di Castelleone e Trigolo. E' un piccolo paese dell'alta provincia di Cremona, dalla quale dista 33 Km, posto a 74 metri sul livello del mare; l'estensione del territorio, interamente pianeggiante, è di Km quadrati 8,09.

La vocazione agricola del comune è stata prevalente fino a qualche decennio fa e lo è ancora oggi con la presenza di 21 aziende, alle quali però si sono aggiunte in questi ultimi anni, una quarantina di imprese artigianali, cinque industriali e otto commerciali.

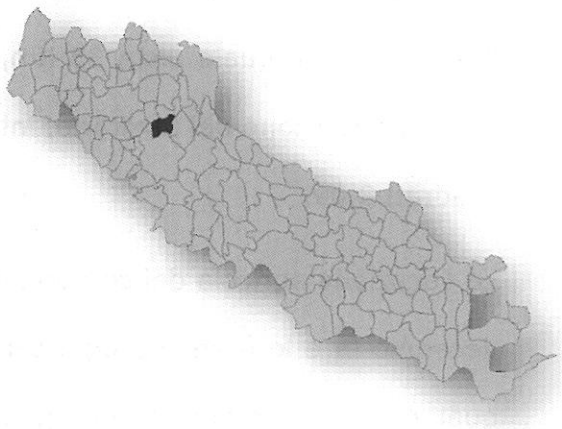
Nonostante le ristrette dimensioni del paese, la vita comunitaria è abbastanza vivace grazie alla presenza di un gruppo di volontariato, di due società sportive e ricreative e finanche di un gruppo corale.

Il forte decremento della natalità di questi ultimi anni ha portato alla soppressione del plesso scolastico e il conseguente trasferimento degli alunni nelle vicine scuole.

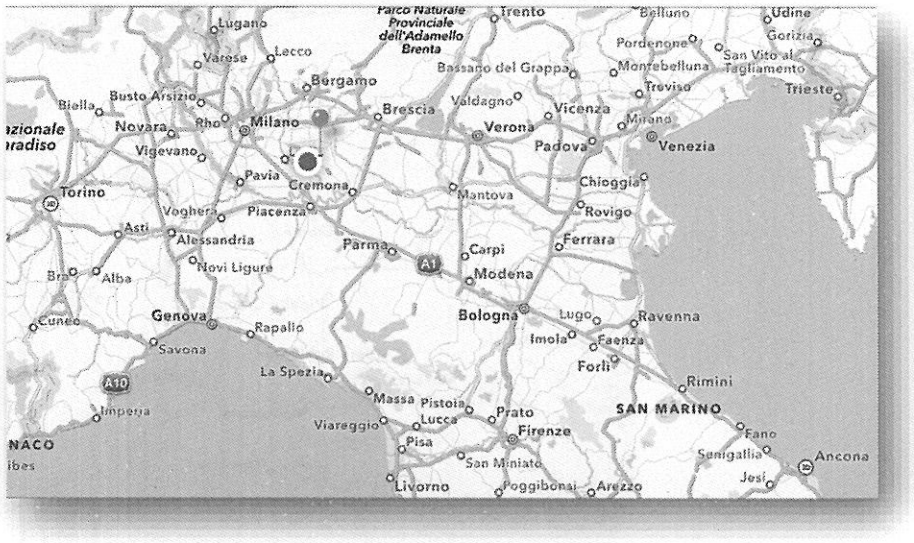
Strade: Fiesco è collegata alla rete viabilistica nazionale tramite la SP 20.

Ferrovie: La stazione più vicina è quella di Castelleone (a 8 km) sulla Linea Bergamo-Treviglio-Cremona..

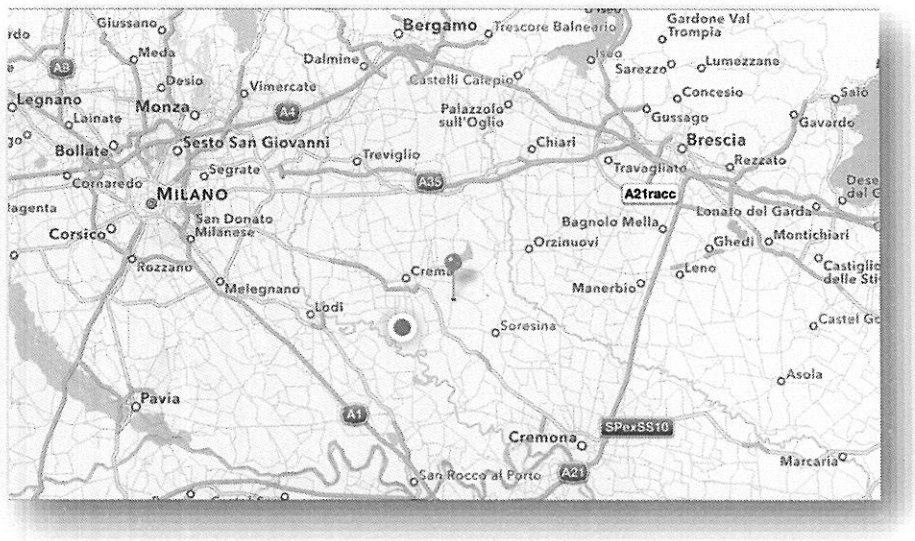
Aeroporti: Per arrivare a Fiesco l'aeroporto più comodo è l' Aeroporto di Milano Linate, LIN situato non molto distante in direzione Ovest



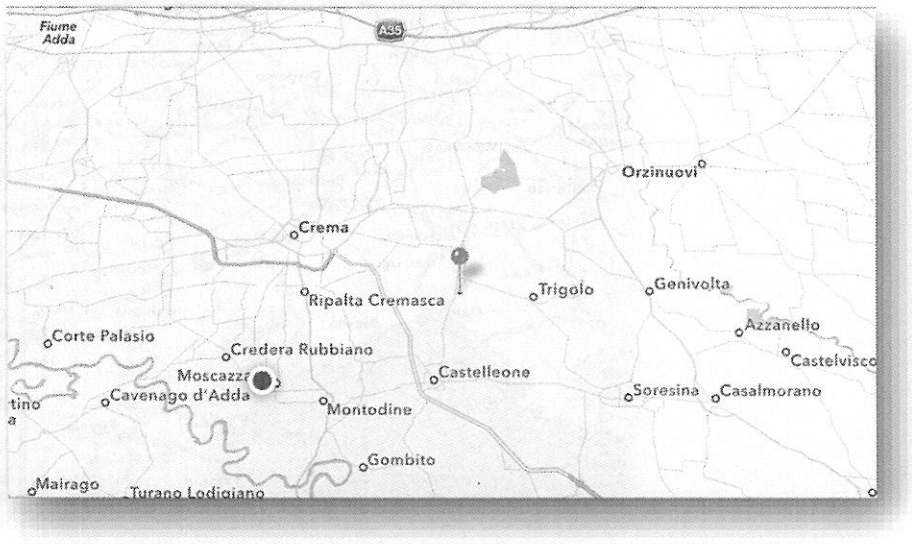
POSIZIONE DEL COMUNE DI FIESCO ALL'INTERNO DELLA PROVINCIA



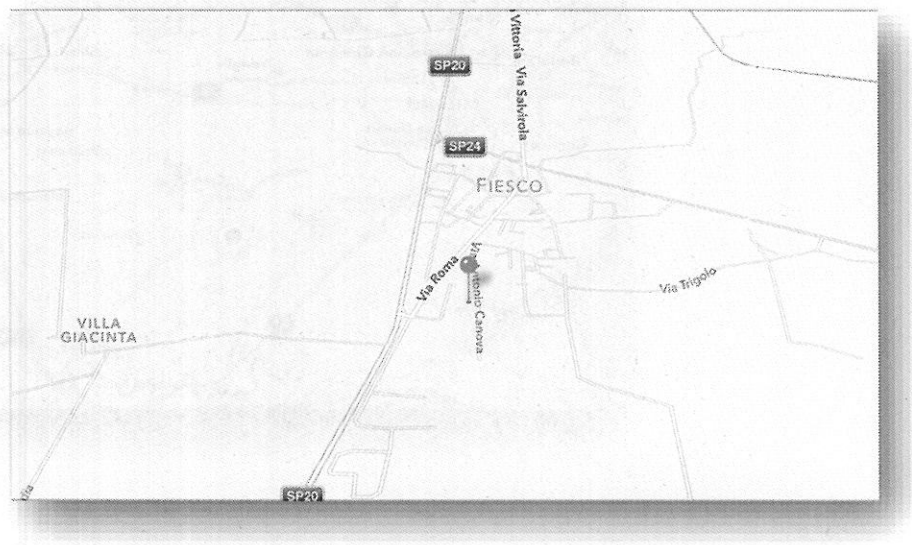
PRINCIPALI COLLEGAMENTI REGIONALI



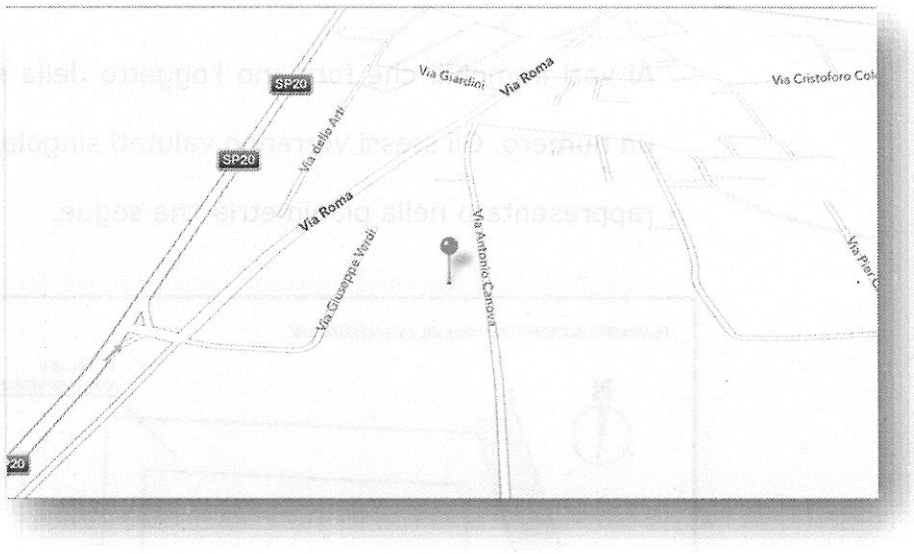
PRINCIPALI COLLEGAMENTI PROVINCIALI



VIABILITÀ PROVINCIALE



VIABILITÀ COMUNALE



VIABILITÀ COMUNALE

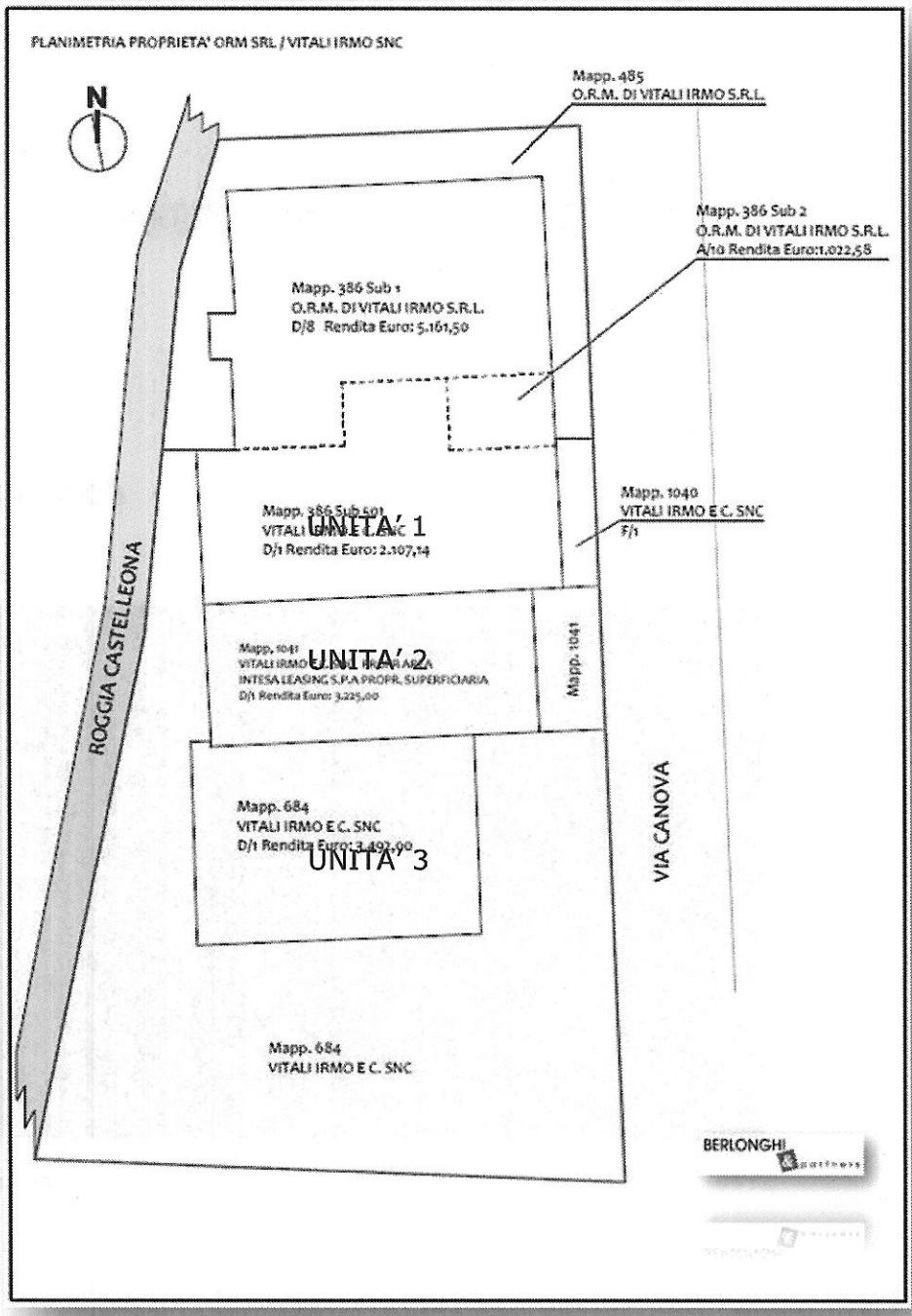
Aerofotogrammetriche



VISTA DEI FABBRICATI ARTIGIANALI

Descrizione

Ai vari immobili che formano l'oggetto della stima verrà attribuito un numero. Gli stessi verranno valutati singolarmente. Il tutto come rappresentato nella planimetria che segue.



UNITA' 1 mapp. 386 Sub 501

Trattasi di fabbricato ad uso artigianale di dimensioni regolari, costituito struttura prefabbricata travi e pilastri in c.a. semplicemente appoggiata. Le tamponature in lato est ed ovest sono in pannelli prefabbricati di cls. I lati nord e sud sono in aderenza ad altri fabbricati. Attualmente utilizzato come area di montaggio.

Si compone di zona produttiva di ampie dimensioni su unico piano.

Al centro delle pareti più lunghe esistono due portoni che lo collegano agli altri fabbricati che sono di proprietà di O.R.M. di Vitali Irmo Srl.

La pavimentazione è in cemento.

Tutta la struttura è dotata di impianti necessari all'esecuzione del lavoro per cui è stata concepita, è presente impianto di riscaldamento con aerotermi.

La zona in cui è ubicato è a ridosso del centro abitato, la zona è dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

In lato est esiste piccola area di pertinenza di cui al mapp. 1040.

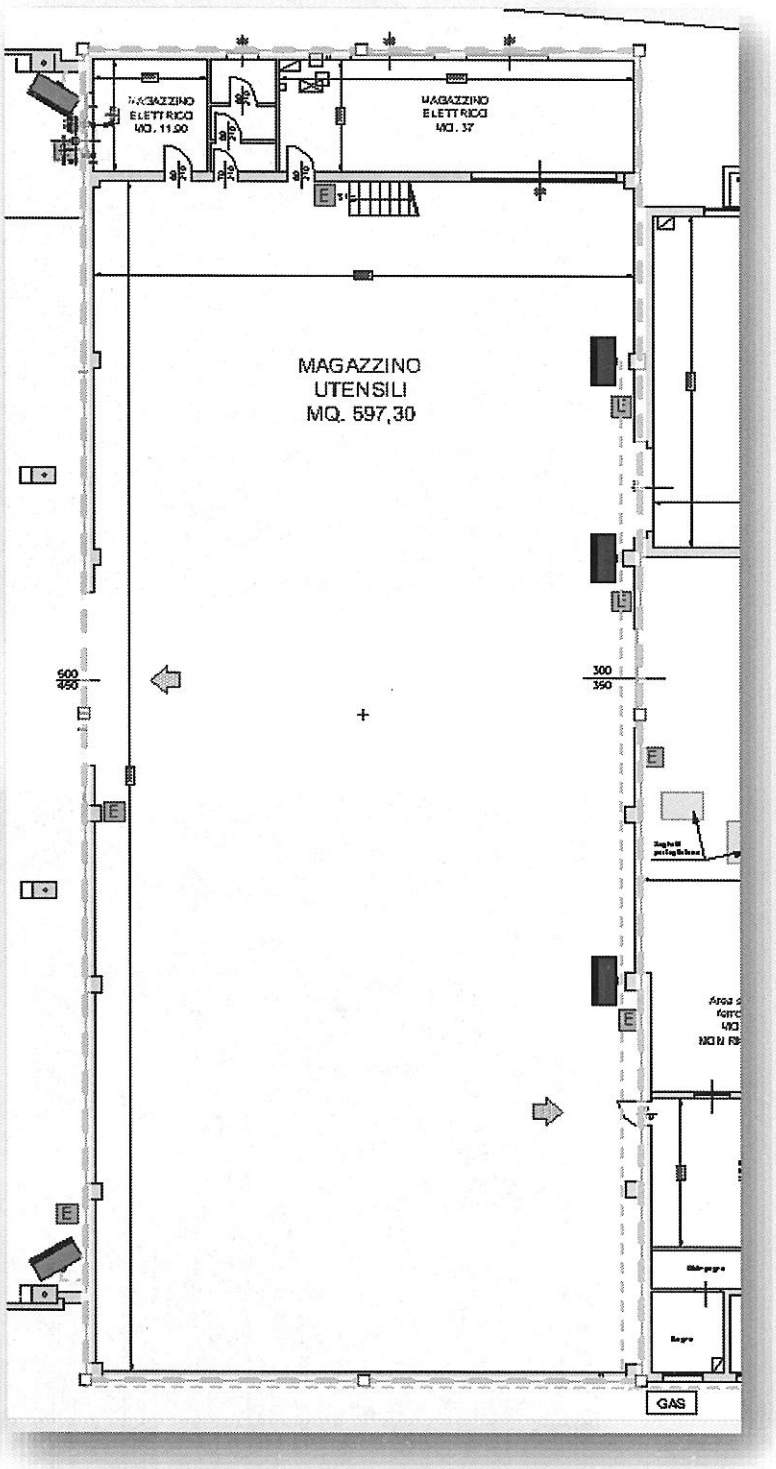
La copertura è in lastre di fibrocemento ondulate.

Lavori di ristrutturazione

Per quanto descritto in generale precedentemente e per quanto è stato possibile appurare, al fine di rendere l'immobile adeguato agli standard di mercato (condizioni ordinarie), sono necessari i seguenti lavori:

Il fabbricato attualmente fa parte del complesso immobiliare edificato negli anni per le necessità lavorative del gruppo Vitali. Esso, allo stato di fatto, è privo di accesso autonomo dalla pubblica via (ora l'accesso avviene attraverso i fabbricati adiacenti che però sono di altra proprietà) ed è privo del necessario rapporto aerante. Per rendere il fabbricato autonomo sono necessari lavori di manutenzione straordinaria, quali la sostituzione dei serramenti, l'apertura del relativo portone di ingresso sul lato est, la chiusura degli esistenti collegamenti carrali tra i vari capannoni, la modifica dell'impianto elettrico e idraulico che attualmente sono comuni ed indivisi per tutto il complesso immobiliare.

La superficie commerciale è di mq. ***688,00***



Documentazione fotografica



VISTA FRONTE LUNGO VIA CANOVA



VISTA INTERNA UNITÀ

UNITA' 2 mapp. 1041

Trattasi di suolo edificabile, gravato da diritto di superficie a favore della O.R.M. di Vitali Irmo Srl, che è l'attuale proprietaria del fabbricato costruito sopra lo stesso suolo edificabile.

La scadenza naturale di questo diritto è il 05.01.2035 essendo stato costituito il 05.01.2005 con durata prefissata in trent'anni (30) con atto notarile a ministero del dott. Daniele Manera di Soresina Rep. 19.342 raccolta 4.358.

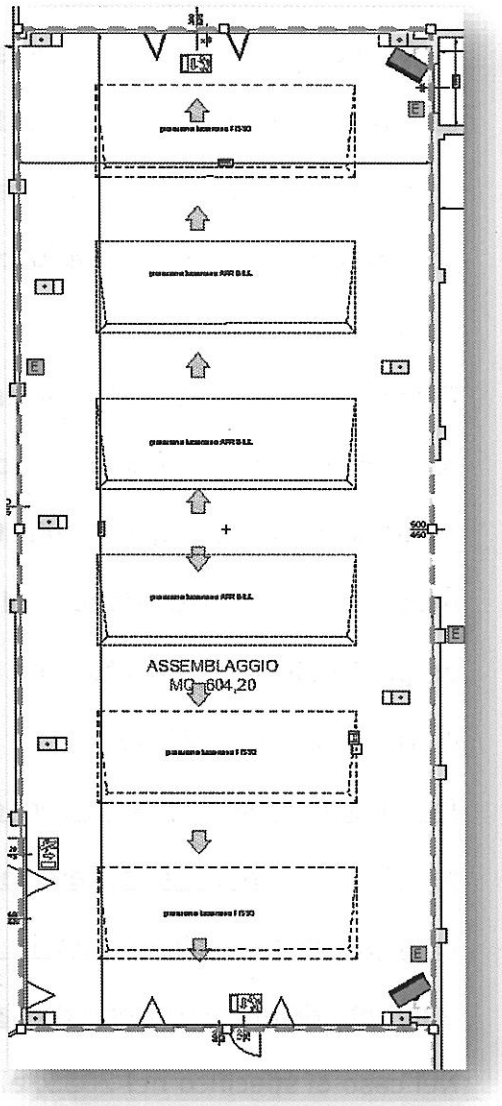
Il diritto di superficie, nell'ordinamento giuridico italiano, è un diritto reale di godimento minore disciplinato a partire dall'articolo 952 all'articolo 956 del codice civile italiano, che consiste nell'edificare e mantenere una costruzione al di sopra (o al di sotto) di un fondo di proprietà altrui. La costituzione di questo diritto vale a sospendere il principio di accessione.

In caso di cessione a tempo determinato, una volta scaduto il termine, il diritto di superficie si estingue e riprende vigore il principio di accessione, con la conseguenza dell'annessione della proprietà della costruzione da parte del proprietario del suolo.

Nel caso di specifico nel 2035, alla scadenza del diritto di superficie, la Vitali Snc diventerà proprietaria delle costruzioni che sono state realizzate dai superficiari. Pertanto nella valutazione dell'unità 2, gravata da diritto di superficie, il sottoscritto dovrà prendere in considerazione, oltre al valore dell'area, anche quella della quota parte del fabbricato eretto dal superficiario sul terreno oggetto di costituzione del diritto di superficie.

Lavori di ristrutturazione

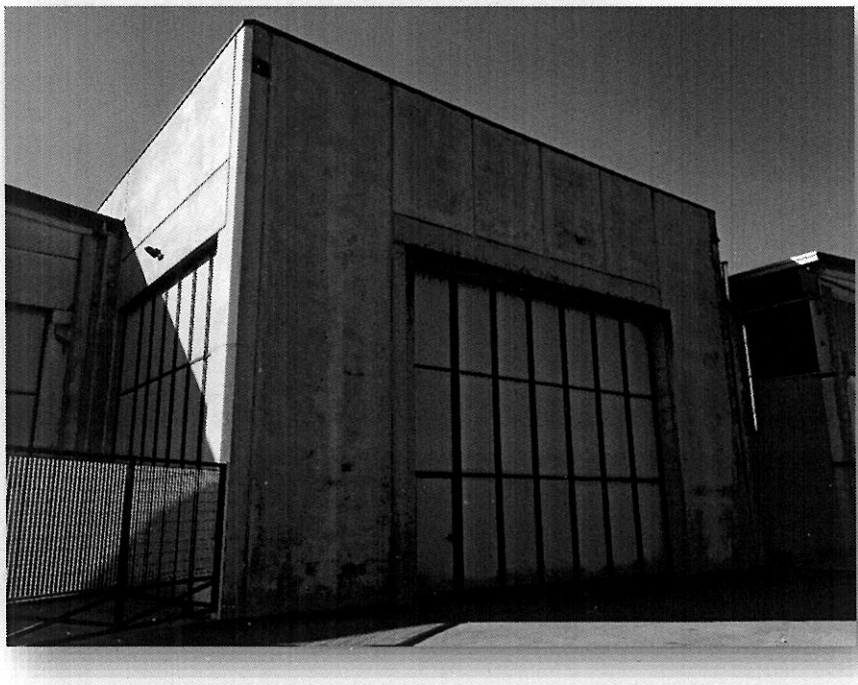
Trattandosi di suolo non sono necessarie opere di manutenzione.



Superficie commerciale area mq. 716,00

Superficie commerciale immobile mq. 610,00

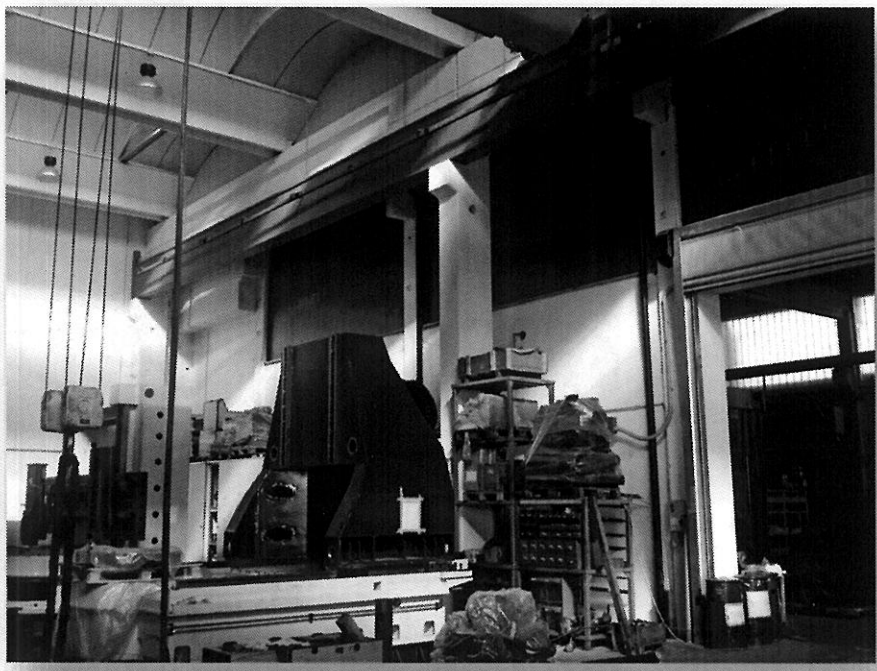
Documentazione fotografica



VISTA DEL FRONTE LUNGO LA VIA CANOVA



VISTA DELL'INTERNO UNITÀ 2



VISTA DELL'INTERNO UNITÀ 2

UNITA' 3 mapp. 684 sub 501

Trattasi di fabbricato ad uso artigianale di dimensioni regolari, costituito struttura prefabbricata travi e pilastri in c.a. semplicemente appoggiata. Le tamponature in lato est, sud e ovest sono in pannelli prefabbricati di cls. Il lato nord è in aderenza ad altri fabbricati.

E' il terzo fabbricato ad essere stato edificato ed è utilizzato come magazzino. È dotato di due aperture carrali, la prima verso il cortile esterno e la seconda al centro della parete nord lo collega al resto della proprietà.

La pavimentazione è in cemento.

Tutta la struttura è dotata di impianti necessari all'esecuzione del lavoro per cui è stata concepita, è assente impianto di riscaldamento.

La zona in cui è ubicato è a ridosso del centro abitato, la zona è dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

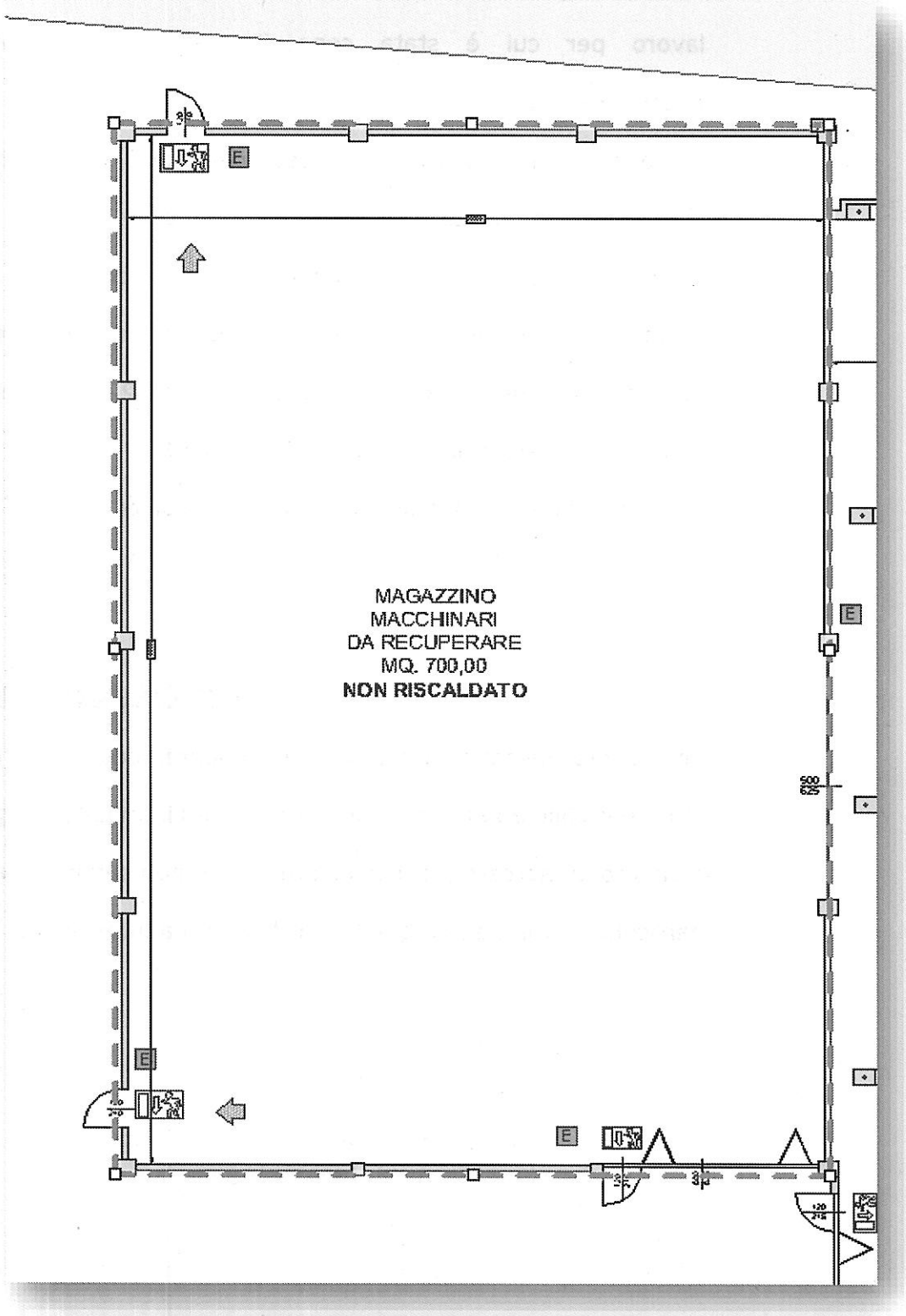
In lato ovest, sud e est esiste generosa area di pertinenza.

Parte della sopracitata area, attualmente inglobata dalla recinzione perimetrale e identificata in parte dei mappali 22 e 23 del foglio 7 sono di proprietà della O.R.M. di Vitali Irmo Srl.

La copertura è in lastre di fibrocemento ondulate.

Lavori di ristrutturazione

Per quanto descritto in generale precedentemente e per quanto è stato possibile appurare, al fine di rendere l'immobile adeguato agli standard di mercato (condizioni ordinarie), non sembrano necessari particolari lavori se non quelli di ordinaria manutenzione.



Superficie commerciale mq. 735,00

Documentazione fotografica



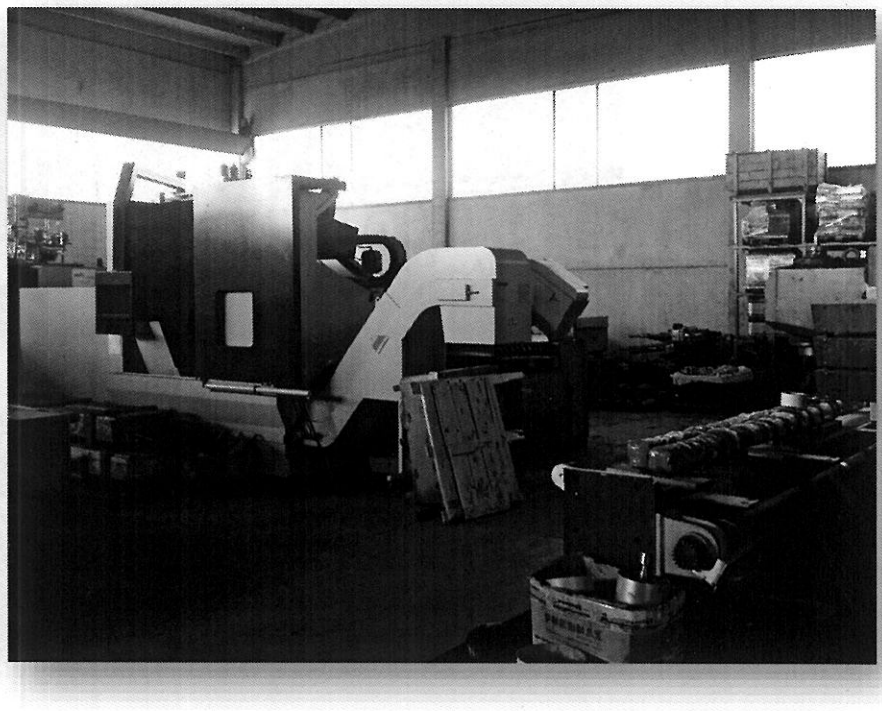
VISTA DEL PIAZZALE DI SOSTA E FRONTE UNITÀ 3



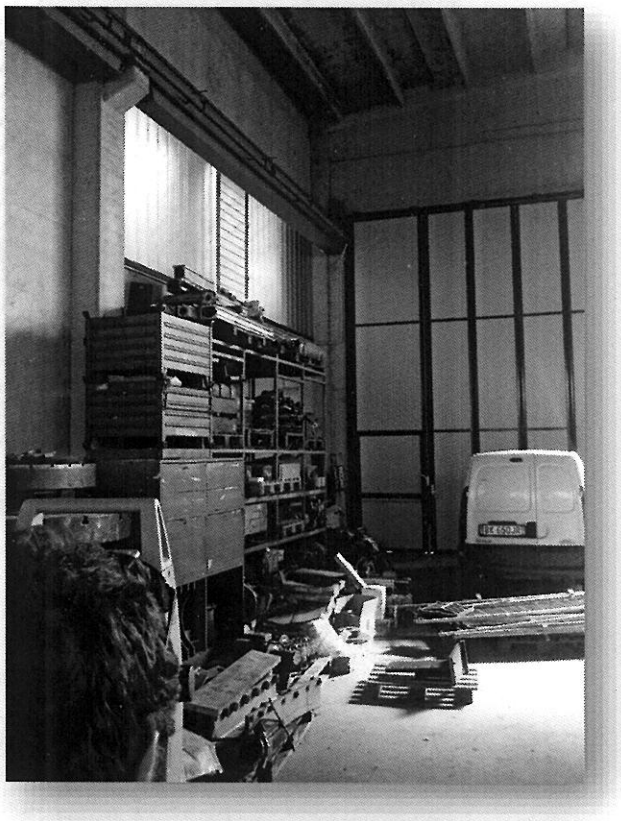
VISTA LATO SUD E PIAZZALE UNITÀ 3



VISTA LATO EST (RETRO) UNITÀ 1 – 2 – 3



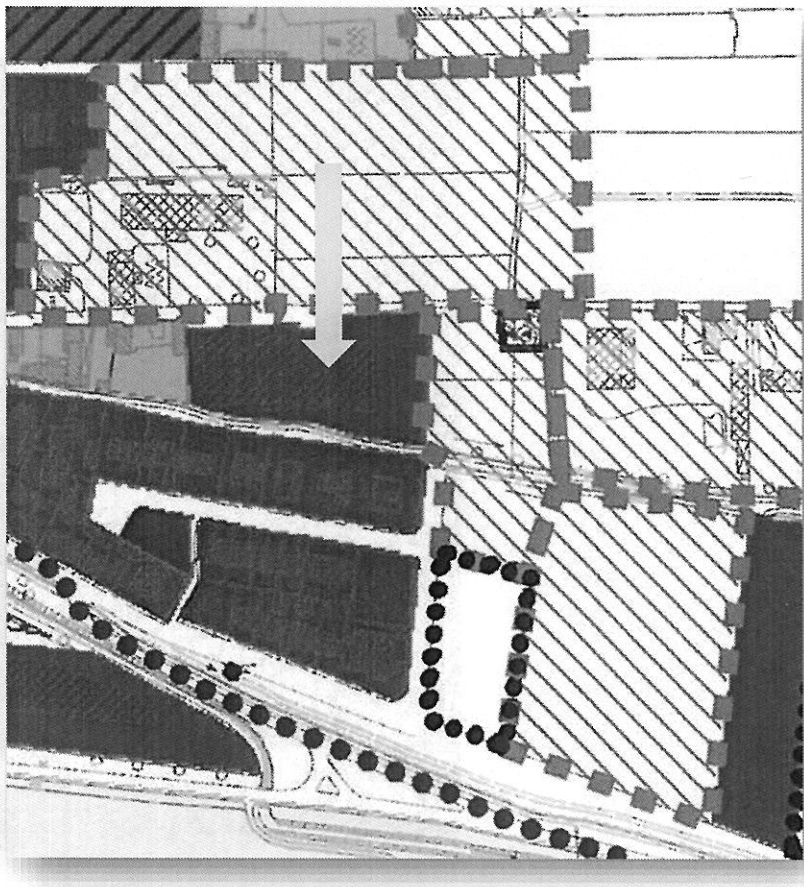
VISTA INTERNA UNITÀ 3



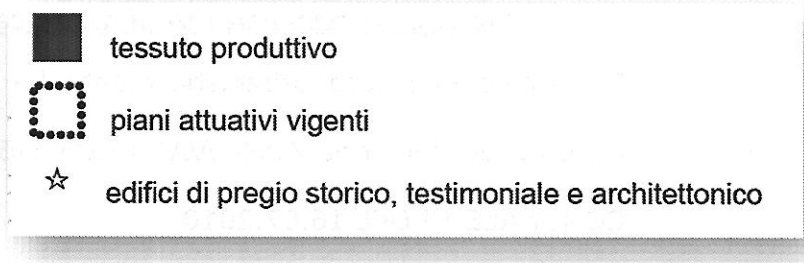
VISTA INTERNA UNITÀ 3

Dati urbanistici relativi ai fabbricati artigianali (1-2-3)

Il comune di Fiesco urbanisticamente ha in vigore un Piano di governo del territorio APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE 13 DEL 16.07.2010



ESTRATTO DELLA TAVOLA DEL P.R.G. DI FIESCO



LEGENDA DEL P.G.T. DI FIESCO

art. 89. TESSUTI PRODUTTIVI

1. Per questi ambiti la destinazione d'uso principale è quella PRODUTTIVA di cui all'art. 73.

2. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento Edilizio.

3. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria e Risanamento conservativo come definiti dal Regolamento Edilizio. I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito.

4. Il PDR si attua mediante intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

- Uf ≤ 0,70 mq/mq
- Rc ≤ 70%
- H ≤ 10,00 m

5. E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.

6. E' sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento (tettoie, coperture per impianti, ecc.).

7. Per ogni modificazione dello stato di fatto, compreso l'adeguamento tecnologico e il rinnovamento degli impianti e delle tecniche di produzione, l'insediamento o la modifica della tipologia dell'attività, deve essere dimostrata e garantita la mancanza di nocività per l'ambiente, al fine di prevenire e

scongiurare ogni forma di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico e garantire un corretto smaltimento dei residui di produzione.

8. Per le aree produttive contigue con altri ambiti è prescritta, salvo evidente impossibilità tecnica, la realizzazione di un'adeguata schermatura vegetale.

1.6. Dati catastali

UNITA'	FG. MAPP.	CATEGORIA	INTESTAZIONE
1	Fg. 5 Mapp. 386 Sub 501 Fg. 5 Mapp. 1040	D/1 F/1	VITALI IRMO E C. SNC
2	Fg. 5 Mapp. 1041	D/1	VITALI IRMO E C. SNC PROPR AREA ORM di Vitali Irmo S.R.L. PROPR. SUPERFICIARIA
3	Fg. 5 Mapp. 684 Sub 501	D/1	VITALI IRMO E C. SNC

UFFICIO PROVINCIALE DI: CREMONA TERRITORIO

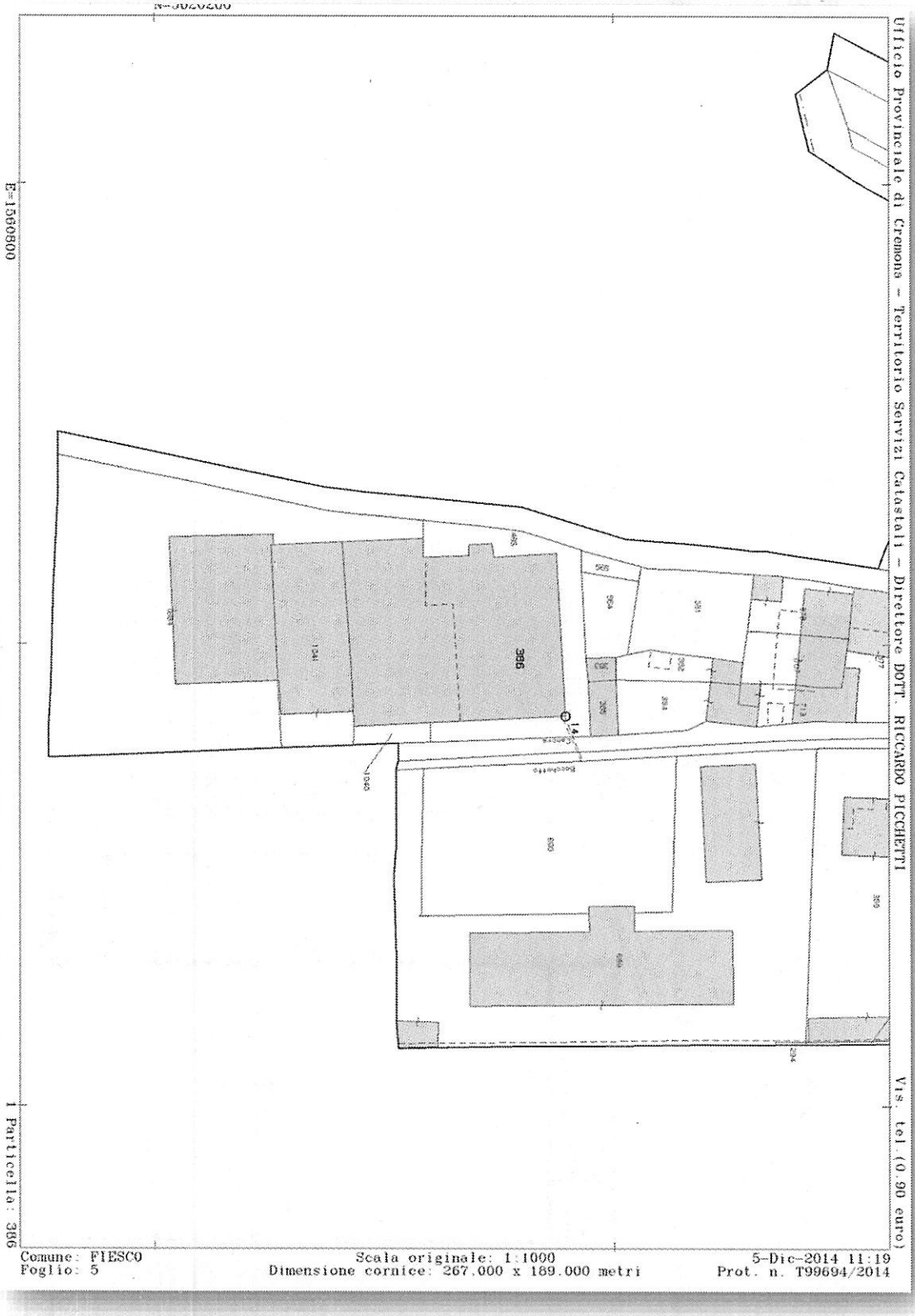
Situazione aggiornata al : 06/03/2015

Soggetto selezionato

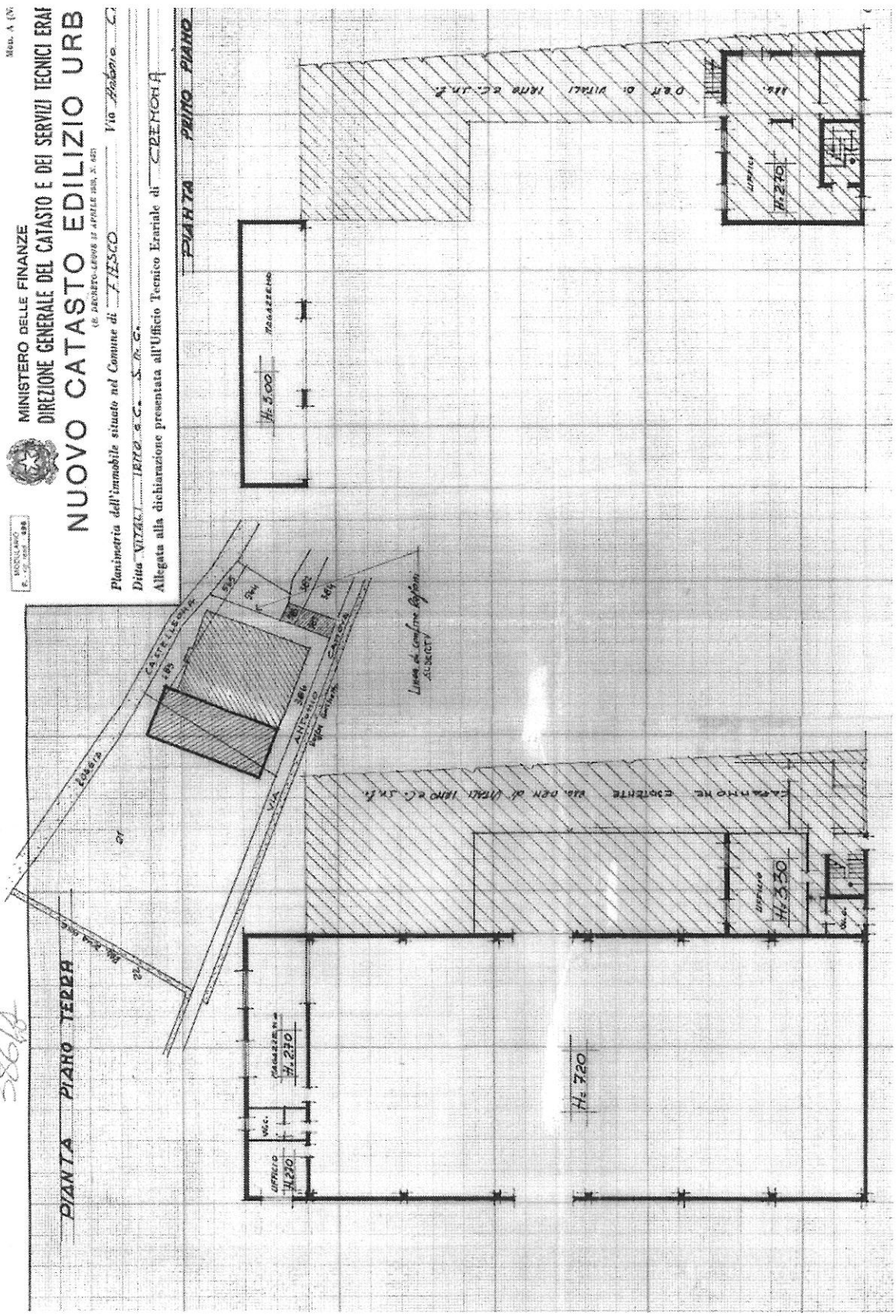
Tipo richiesta: **Attualità**
Denominazione: **VITALI IRMO E C. SNC** Sede: **FIESCO (CR)**
Codice Fiscale: **00182520197**
Immobili individuati: **4**

Elenco immobili per diritti e quote

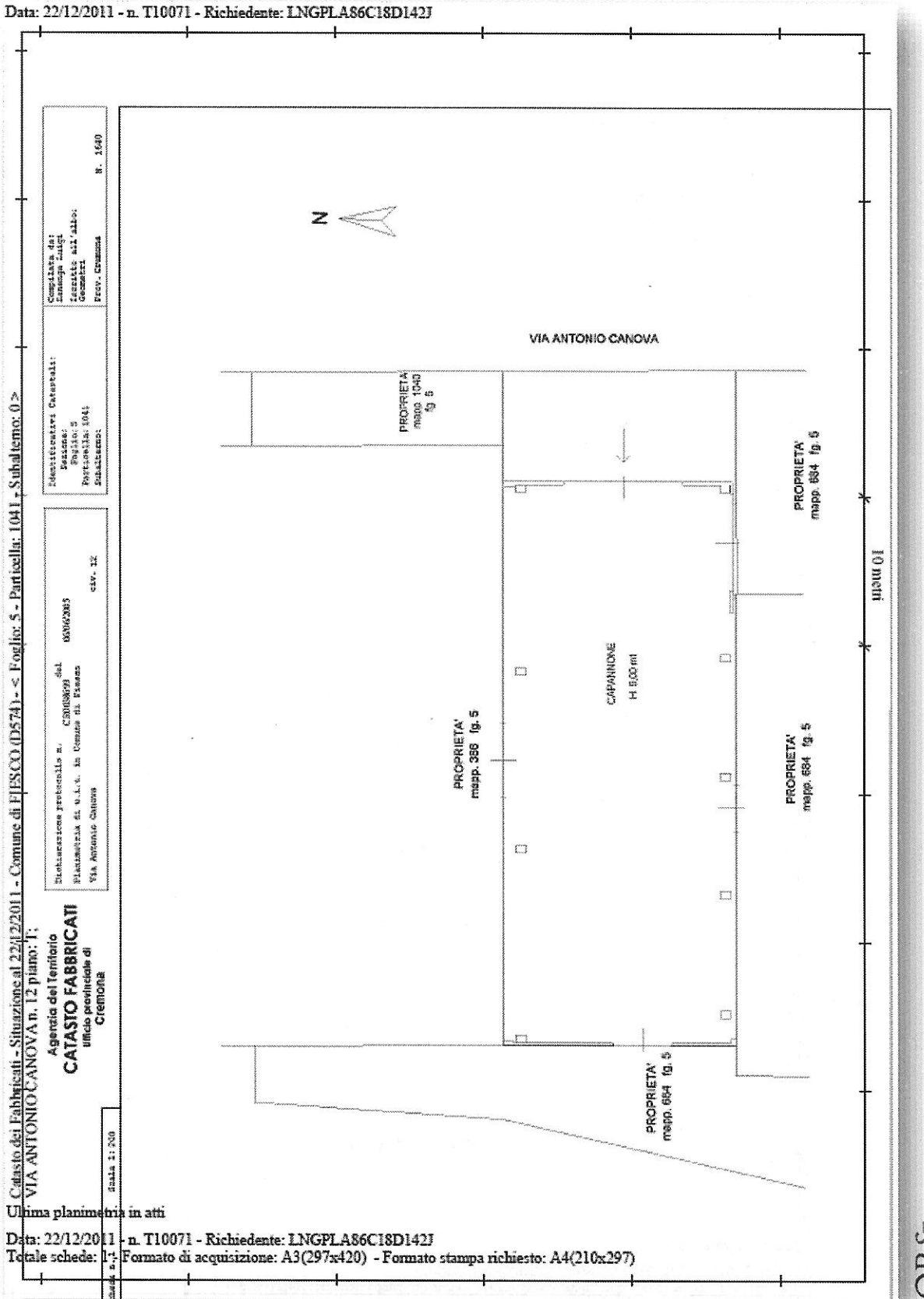
	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
○	F	Proprieta'	FIESCO (CR) VIA ANTONIO CANOVA, 12 Piano T	5	1040		cat. F/1					
○	F	Proprieta' per l'area	FIESCO (CR) VIA ANTONIO CANOVA, 12 Piano T	5	1041		cat. D/1			Euro: 3.225,00		
○	F	Proprieta'	FIESCO (CR) VIA ANTONIO CANOVA, 12 Piano T	5	684	501	cat. D/1			Euro: 3.492,00		
○	F	Proprieta'	FIESCO (CR) VIA ANTONIO CANOVA, 12 Piano T-1	5	386	501	cat. D/1			Euro: 2.107,14		


E=1560800
Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT. RICCARDO PICCHETTI
Vis. tel (0.90 euro)
386
Comune: FIESCO
Foglio: 5
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
5-Dic-2014 11:19
Prot. n. T99694/2014
Particella: 386

PLANIMETRIA FUORI SCALA UNITÀ 1

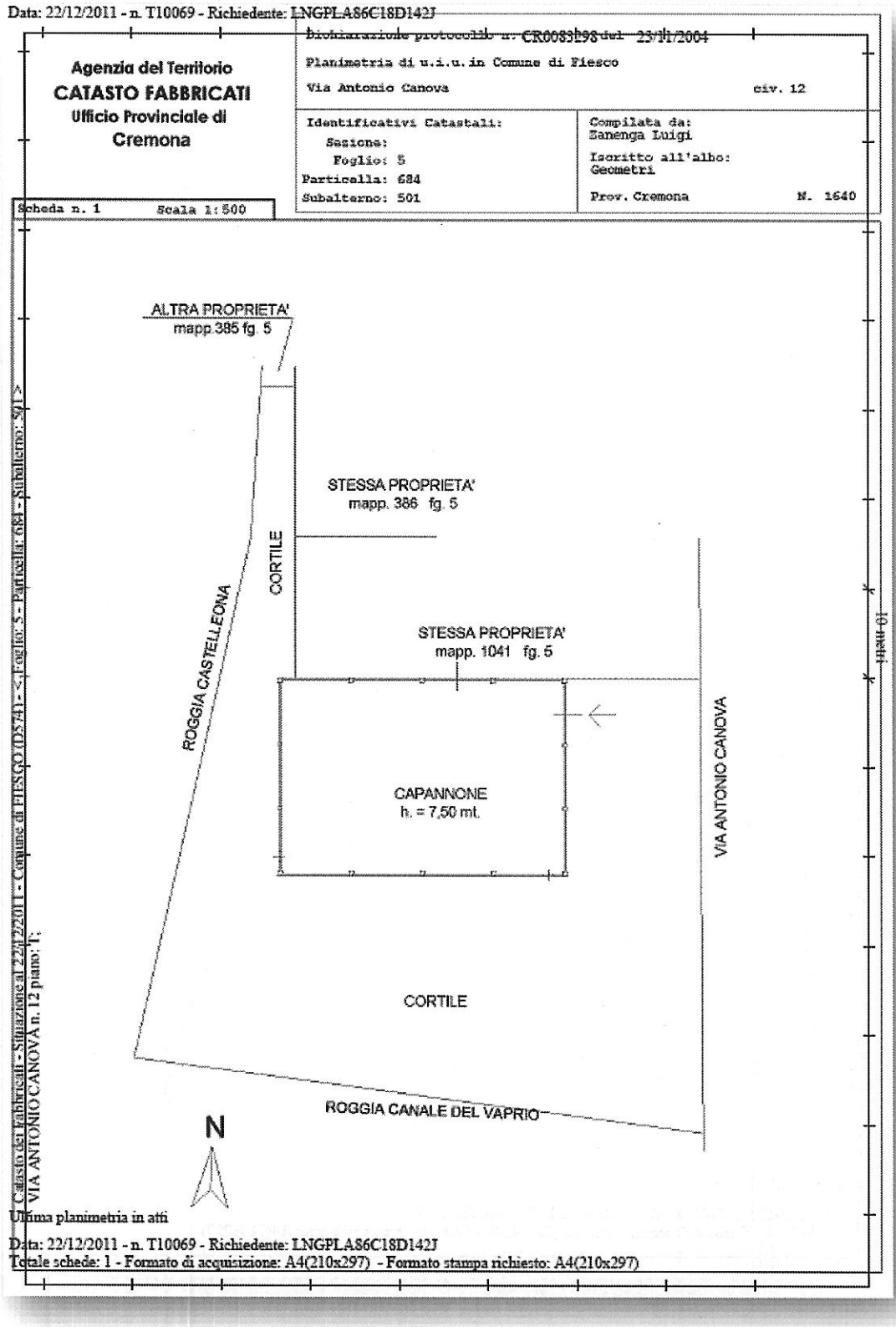


Data: 22/12/2011 - n. T10071 - Richiedente: LNGPLA86C18D142J



Ultima planimetria in atti

Data: 22/12/2011 - n. T10071 - Richiedente: LNGPLA86C18D142J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)


Data: 22/12/2011 - n. T10069 - Richiedente: LNGPLA86C18D142J
Dichiarazione protocollo n. CR0083198 del 23/11/2004
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cremona
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fiesco
Via Antonio Canova civ. 12
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 5
Particella: 684
Subalterno: 501
Compilata da:
Zanenga Luigi
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Cremona N. 1640
Scheda n. 1 Scala 1:500
ALTRA PROPRIETA'
mapp.385 fg. 5
STESSA PROPRIETA'
mapp. 386 fg. 5
CORTILE
STESSA PROPRIETA'
mapp. 1041 fg. 5
ROGGIA CASTELLEONA
CAPANNONE
h. = 7,50 mt.
VIA ANTONIO CANOVA
CORTILE
ROGGIA CANALE DEL VAPRIO
N
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/12/2011 - Comune di FIESCO (D574) - < Foglio: 5 - Particella: 684 - Subalterno: 501 >
VIA ANTONIO CANOVA n. 12 piano: T;
Ultima planimetria in atti
Data: 22/12/2011 - n. T10069 - Richiedente: LNGPLA86C18D142J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Documentazione legale

Al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente gli immobili, non si è potuto esaminare l'Atto di compravendita.

Consistenza immobiliare

UNITA'	FG. MAPP.	CATEGORIA	INTESTAZIONE
1	Fg. 5 Mapp. 386 Sub 501 Fg. 5 Mapp. 1040	D/1 F/1	VITALI IRMO E C. SNC
2	Fg. 5 Mapp. 1041	D/1	VITALI IRMO E C. SNC PROPR AREA ORM di Vitali Irmo S.R.L. PROPR. SUPERFICIARIA
3	Fg. 5 Mapp. 684 Sub 501	D/1	VITALI IRMO E C. SNC

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dagli elaborati catastali (Visura, estratto di mappa e planimetria in scala) rilasciata da Agenzia delle Entrate - Servizio Telematico a nome e per conto della proprietà.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero;

Infine i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità degli immobili oggetto della valutazione, costituito da:

1) Edifici artigianali;

Criteri e metodologie estimative

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso alla scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

1. L'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
2. L'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
3. L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di "mercato perfetto", ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:

1. La metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluriparametrici);
2. Le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato. In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si

attua mediante: un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

1. Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile, ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.
2. Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
3. Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perchè parte integrante di

un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

Prima di procedere all'elaborazione del giudizio di stima del complesso in oggetto, è opportuno anticipare che l'andamento del mercato immobiliare generale e locale degli ultimi anni ha subito un notevole calo di prezzo.

Per gli immobili in oggetto, il perito ha ritenuto di utilizzare il metodo comparativo scompattando e stimando le varie tipologie urbanistiche che costituiscono l'intero compendio immobiliare e di stimarle singolarmente, sommandole per arrivare ad un valore complessivo.

Nel dettaglio il sottoscritto si è avvalso delle seguenti agenzie immobiliari per addivenire ad un valore di mercato degli immobili oggetto della presente:

UNITA'	CATEGORIA	SUPERFICIE	Studio Casa CASTELLEONE	Tecnocasa Crema	Studio Casa Crema	MEDIA €/mq.
1	Fabbr. Artigianale	MQ. 688,00	280,00 €/mq.	270,00 €/mq.	290,00 €/mq.	280,00 €/mq.
2	Suolo Edificabile	MQ. 716,00	50,00 €/mq.	50,00 €/mq.	50,00 €/mq.	50,00 €/mq.
4	Fabbr. Artigianale	MQ. 735,00	300,00 €/mq.	310,00 €/mq.	290,00 €/mq.	300,00 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: CREMONA
Comune: FIESCO
Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	270	410	L	1,1	1,7	N
Laboratori	NORMALE	320	465	L	1,3	1,9	N

Determinazione del valore di mercato

Unità 1

Mq. 688,00 * €/mq. 280,00 = € 192.640,00-

Lavori da eseguire

Formazione accesso carrale € 15.000,00 -

Formazione superficie areante € 15.000,00 -

Chiusura collegamenti esistenti agli altri fabbricati addossati € 10.000,00 =

Valore attuale Unità 1 € 152.640,00

Unità 2

Valore Area	
Mq. 716,00 * € 50,00=	€ 35.800,00
Valore del fabbricato	
Mq. 610,00 * € 230,00 =	€ 140.300,00
Totale	€ 176.100,00

Se la vendita del bene avverrà nell'anno 2017 bisognerà considerare che il diritto di superficie avrà ancora una durata di 18 anni e per avere un valore attuale bisognerà applicare la seguente formula

$$V=Vn*1/q^{(n-m)}$$

$$€\ 176.100*\ 1/1.02^{18} = €\ 123.298,00$$

dove

Vn= valore del complesso immobiliare dato dalla somma del fabbricato più area

m-n = anni residui di durata del diritto di superficie

q= 1+r

r = saggio di capitalizzazione che è il tasso annuale di rendimento dell'investimento immobiliare. Nell'ambito estimativo rappresenta il tasso che permette di determinare il valore futuro di una somma investita oggi. Il sottoscritto intende utilizzare un saggio di capitalizzazione pari al 2%

Valore attuale Unità 2 € 123.000,00

Unità 3

Mq. 735,00 * €/mq. 300,00 =	€ 220.500,00-
Lavori da eseguire	
Chiusura collegamenti esistenti agli	
altri fabbricati addossati	€ 5.000,00 =

Valore attuale Unità 3 € 215.500,00

2.4. Altre considerazioni

In eventuali circostanze di forte determinazione a cedere il bene da parte della proprietà in tempi brevi (max 6 mesi) si determinerebbe una sovrapressione d'offerta che condurrebbe ad un abbassamento del valore di break-even.

Si può con buona approssimazione ritenere che il valore di pronto realizzo sia costituito dal valore di mercato meno applicazione di una svalutazione del bene del 15%. Il valore di pronto realizzo dell'immobile allo stato finito è pertanto il seguente:

€ 491.140,00 – 15% = € 417.469,00 al netto di I.v.a. I.R. ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

2.5. Conclusioni

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, considerando l'appetibilità del bene e l'andamento del mercato, si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia, nella situazione di fatto e diritto in cui si trova in

€ 415.000,00 (diconsi euro QUATTROCENTOQUINDICIMILA/00)

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Lunedi 12 dicembre 2017

Geom. Omar Berlonghi