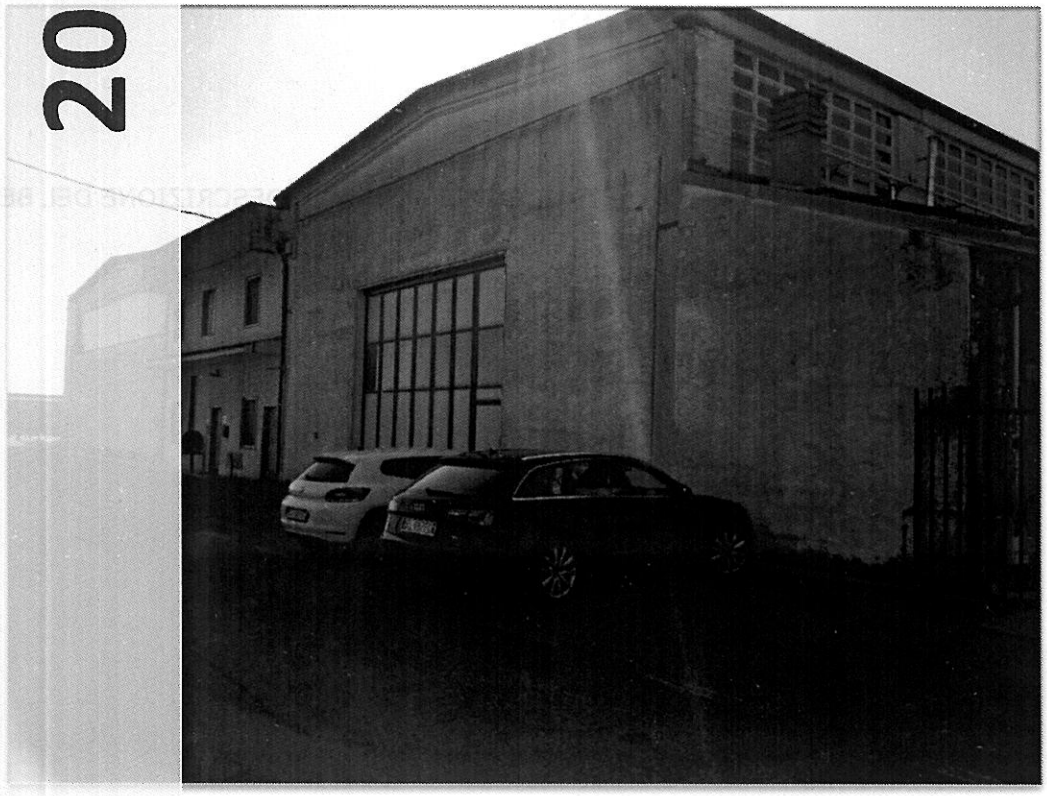
RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

Immobili in Fiesco Via Canova

2016



Relazione di stima per la valutazione di immobili siti in comune di Fiesco provincia di Cremona, di proprietà della ORM di Vitali Irmo SRL

OB& PARTNERS
Architecture & Appraisals

Studio Tecnico
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 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 Novembre 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. Il compendio comprende anche due aree soggette a piano attuativo, una già in fase di realizzazione delle opere (quasi completate) e l'altra per il momento non ancora oggetto di studio.

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.

Il clima è piuttosto omogeneo sull'intero territorio provinciale; la temperatura media di gennaio si attesta a +1,7 °C; quella di luglio a +24,3 °C.

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.

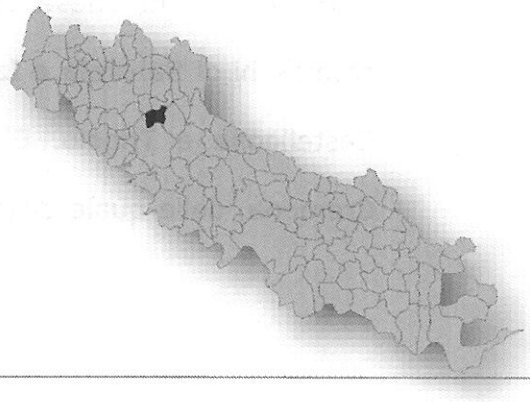
Nonostante le ristrette dimensioni del paese, la vita comunitaria è abbastanza vivace grazie alla presenza di un gruppo di volontariato, di due società sportive e ricreative e finanche di un gruppo corale.

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.

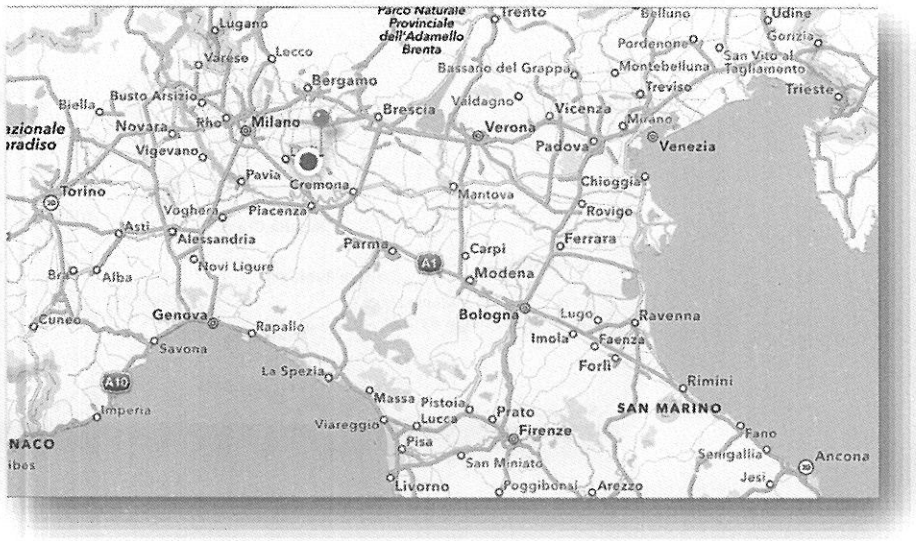
Strade: Fiesco è collegata alla rete viabilistica nazionale tramite la SP 20.

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

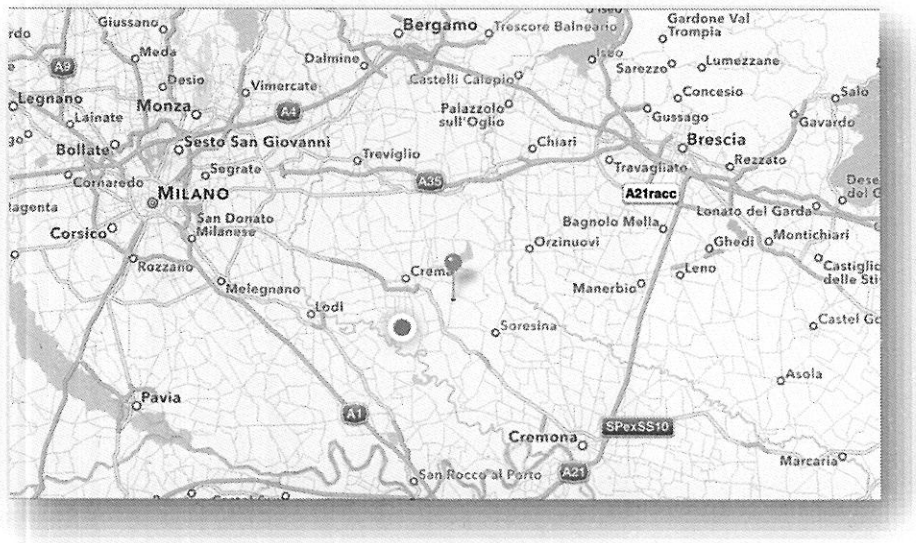
Aeroporti: Per arrivare a Fiesco l'aeroporto più comodo è l' Aeroporto di Milano Linate, LIN situato non molto distante in direzione Ovest



POSIZIONE DEL COMUNE DI FIESCO ALL'INTERNO DELLA PROVINCIA



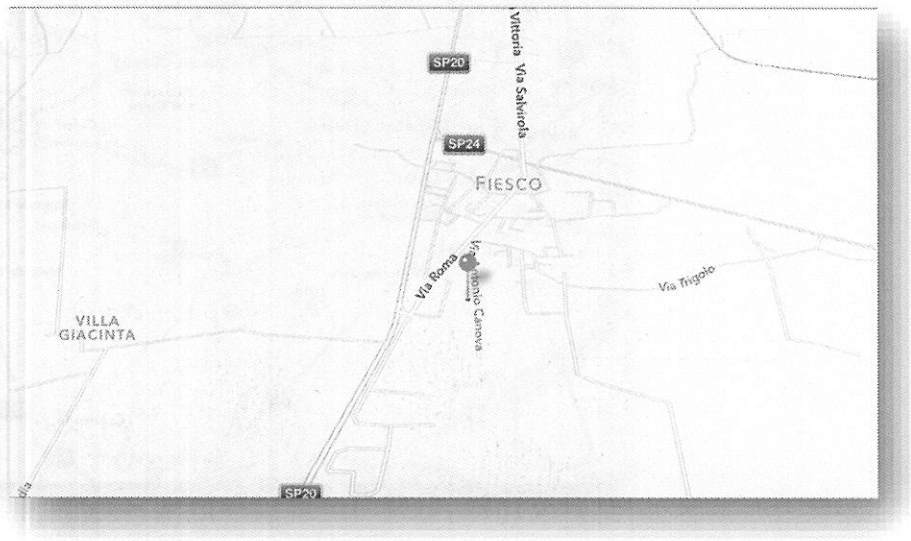
PRINCIPALI COLLEGAMENTI REGIONALI



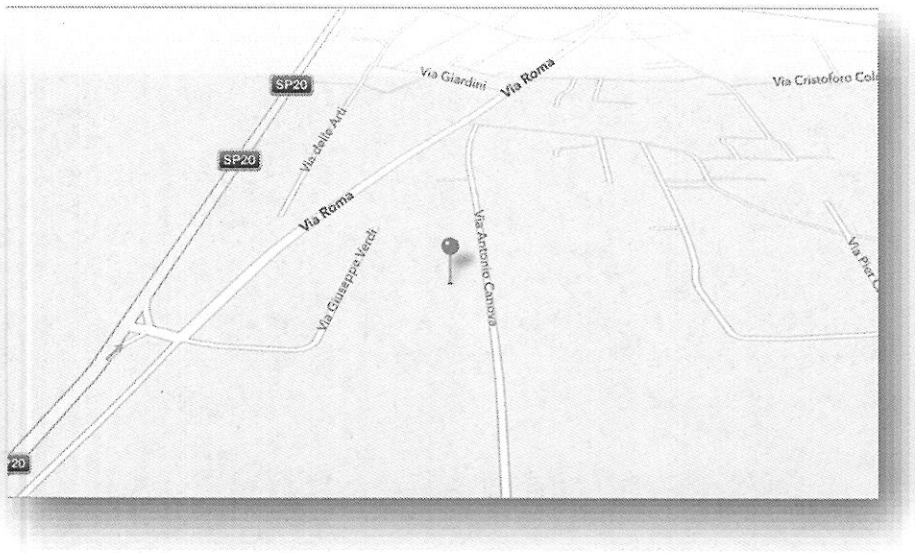
PRINCIPALI COLLEGAMENTI PROVINCIALI



VIABILITÀ PROVINCIALE



VIABILITÀ COMUNALE



VIABILITÀ COMUNALE

Aerofotogrammetriche



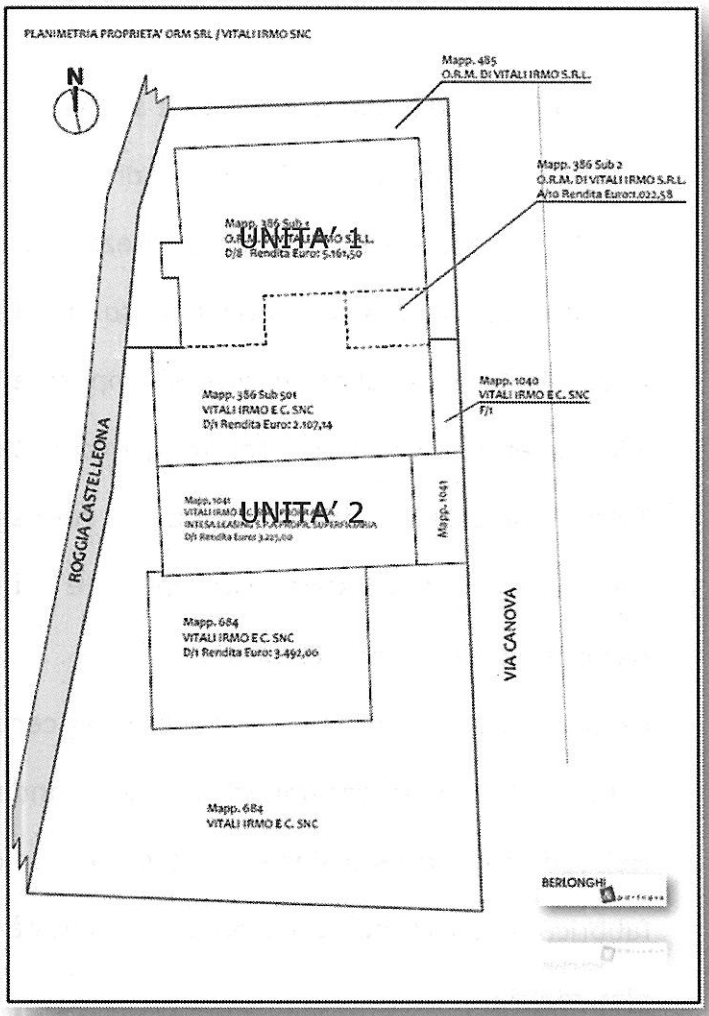
VISTE AEROFOTOGRAMMETRICHE DEL SITO E DELLE PROPRIETÀ



INQUADRAMENTO DEL SITO ALL'INTERNO DEL COMUNE DI FIESCO

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 che per ragioni di spazio non comprende le unità 3, 4 ma alle quali nelle pagine seguenti sarà dedicato apposito capitolo.



UNITA' 3

UNITA' 4

UNITA' 1

Trattasi di fabbricato ad uso artigianale di dimensioni regolari, costituito da pilastri in cemento gettati in opera e murature in prismi di cls.

È il fabbricato più datato tra tutti e si divide in una zona produttiva di ampie dimensioni su unico piano divisa in tre navate (la centrale più alta delle laterali) e una zona direzionale sempre all'interno del corpo di fabbrica ma che si sviluppa su due piani.

Il fabbricato è il risultato di diversi ampliamenti, la pavimentazione è in cemento, è dotato dei servizi igienici necessari.

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

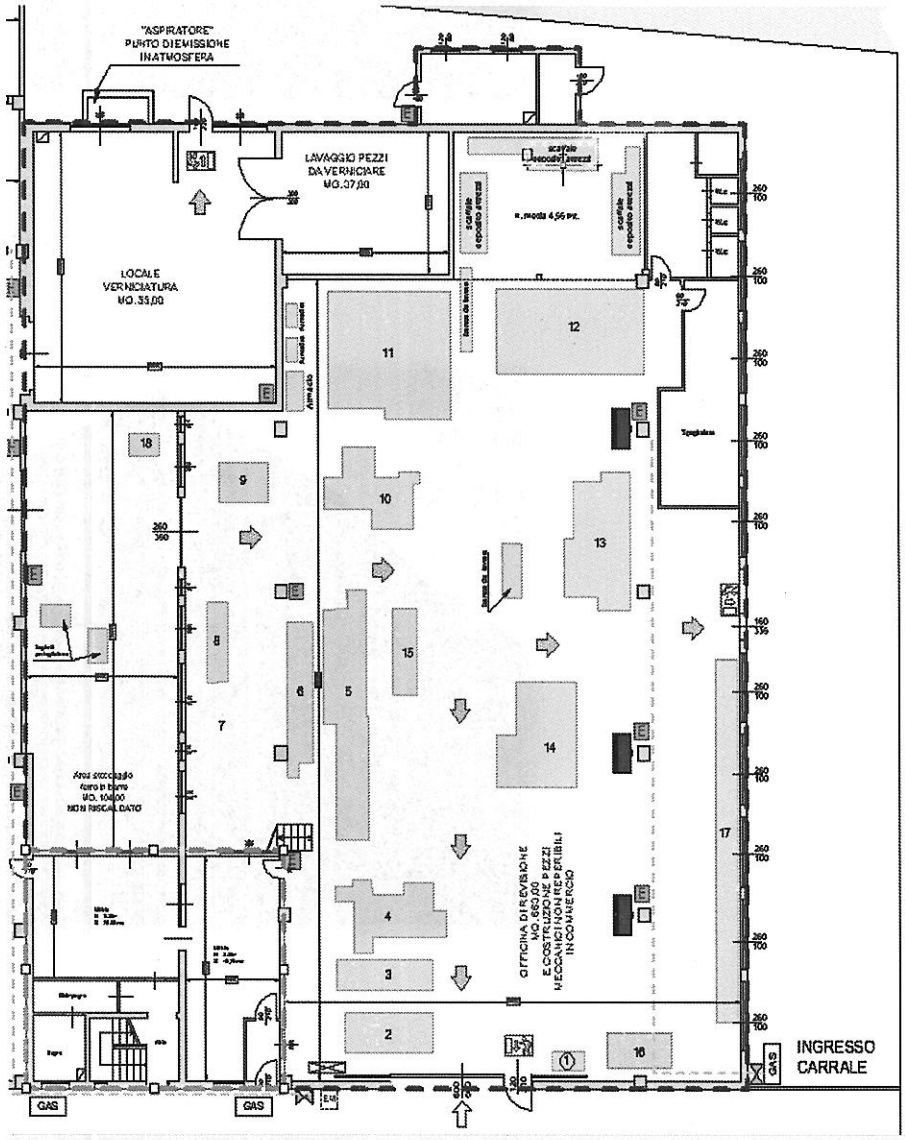
Nel contorno ad esclusione del lato sud, poiché confina con altro fabbricato, è circondato da area di proprietà come si evince dalla planimetria.

La copertura è in lastre di cemento amianto 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:

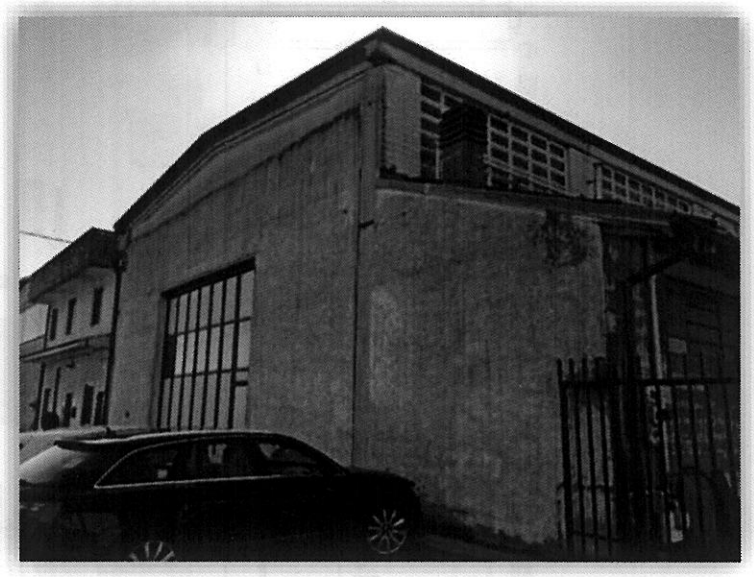
Per rendere il fabbricato autonomo sono necessari lavori di manutenzione straordinaria, quali la sostituzione dei serramenti per adeguare il rapporto aerante, la chiusura degli esistenti collegamenti tra i vari capannoni, la modifica dell'impianto elettrico e idraulico che attualmente sono comuni ed indivisi per tutto il complesso immobiliare, il rifacimento della pavimentazione in cemento ormai logora e usurata.



Documentazione fotografica



VISTA FRONTE LUNGO VIA CANOVA





VISTA INTERNA UNITÀ 2

UNITA' 2

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.

E' l'ultimo fabbricato ad essere stato edificato e lo è stato fatto come completamento dell'area che si frapponeva tra le unità 2 e 4. si compone di zona produttiva di ampie dimensioni su unico piano. Al centro delle pareti più lunghe esistono due portoni che lo collegano al resto della proprietà. Attualmente utilizzato come area di montaggio. 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.

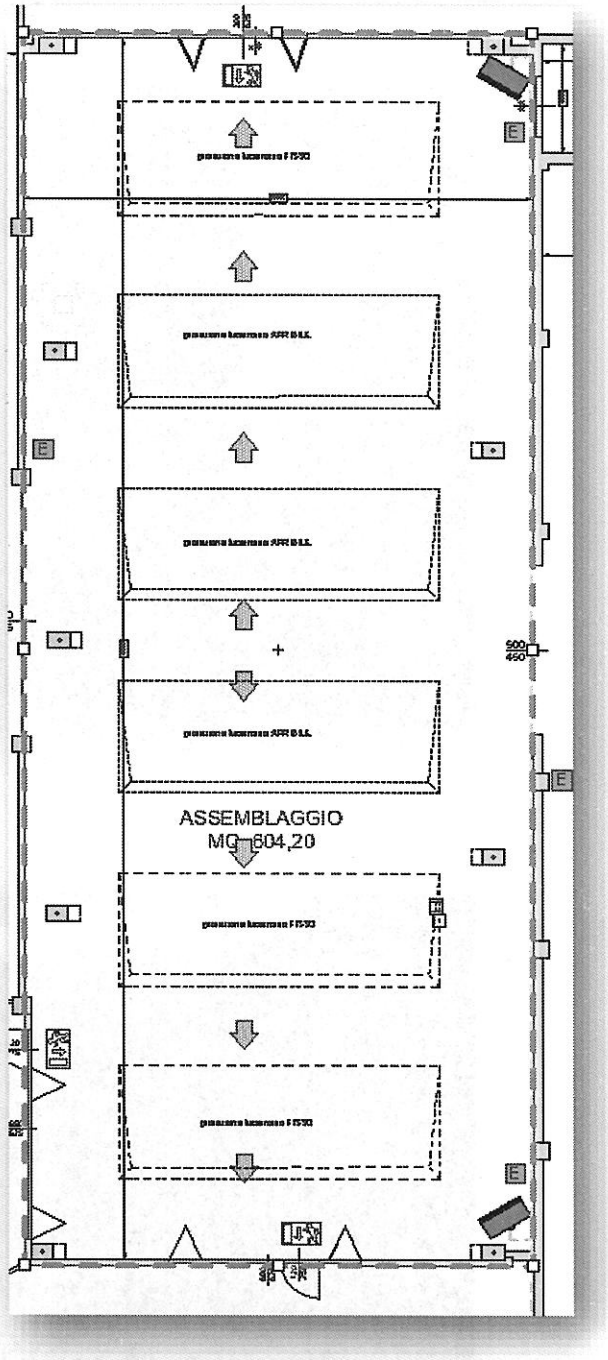
La zona in cui è ubicato è a ridosso del centro abitato, la zona è dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

In lato ovest esiste piccola area di pertinenza.

La copertura è in lastre di fibrocemento con lucernai apribili shader.

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 e quelli necessari alla chiusura delle aperture che lo collegano al resto del compendio immobiliare.



Superficie commerciale mq. 610,00

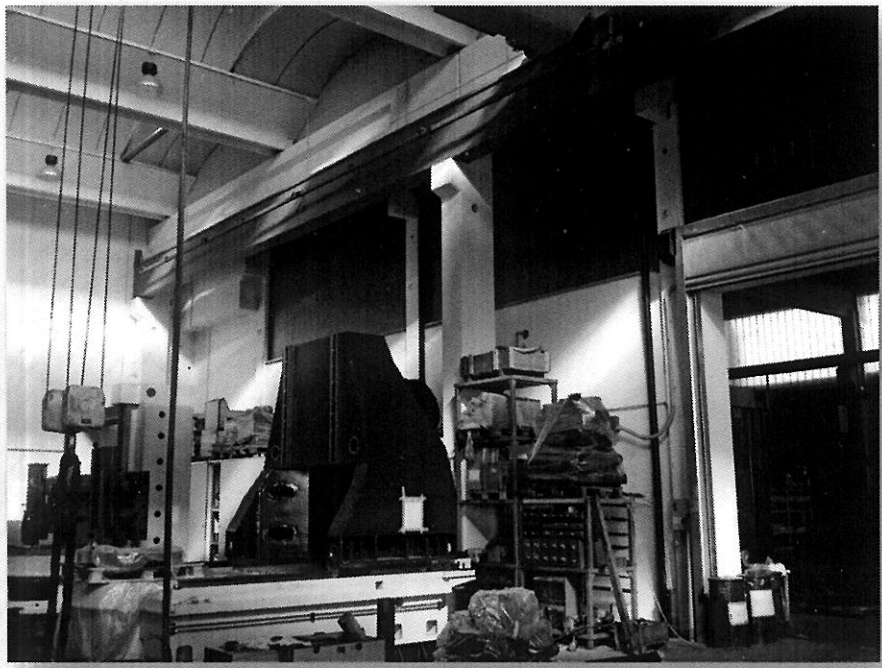
Documentazione fotografica



VISTA DEL FRONTE LUNGO LA VIA CANOVA



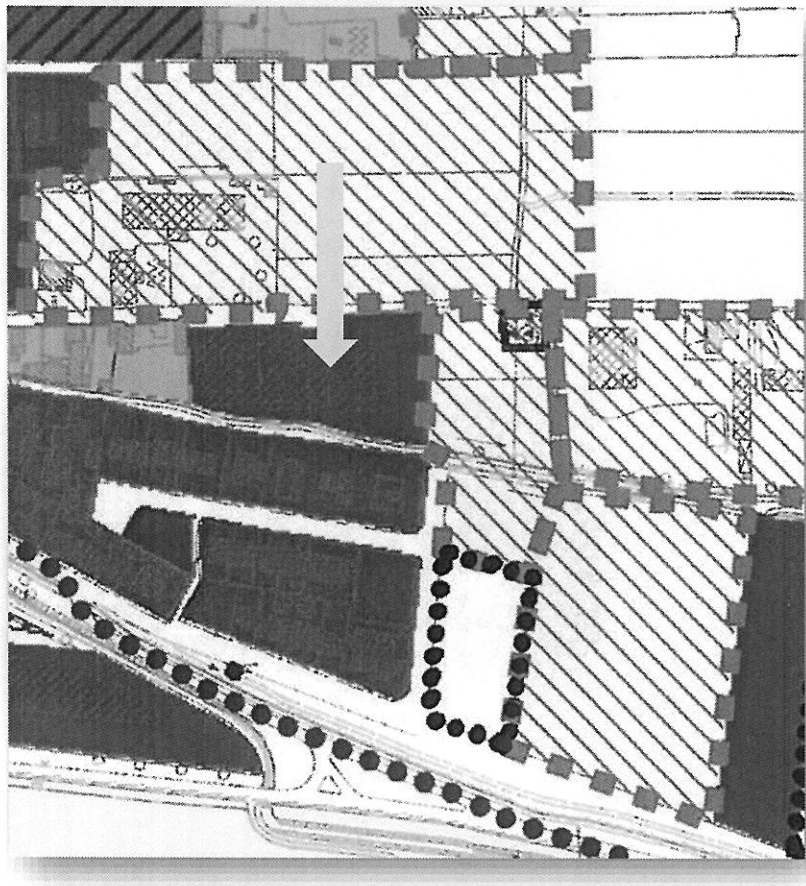
VISTA DELL'INTERNO UNITÀ 3



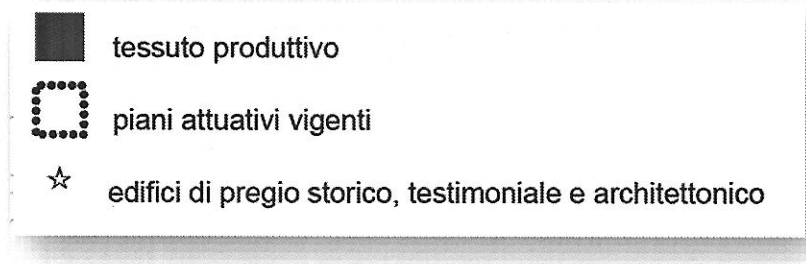
VISTA DELL'INTERNO UNITÀ 3

Dati urbanistici relativi ai fabbricati artigianali (1-2)

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.

UNITA' 3 area via Canova fg. 7 Mapp. 26

Trattasi di lotto di terreno di dimensioni rettangolari con lati lunghi da nord a sud. Attualmente coltivato e ad uso agricolo fa parte dell'Ati 5_CONTESTO SUD, AMBITO OVEST.

Gli ambiti di trasformazione territoriale (ATI) definiti dal Documento di Piano costituiscono uno dei contenuti strutturali delle scelte di PGT. L'individuazione degli ATI operata dal DdP non configura, coerentemente con il quadro normativo, alcun diritto conformativo di uso del suolo, ma esprime unicamente una potenzialità di intervento da definire attraverso un percorso di concertazione tra l'Amministrazione Comunale e i soggetti interessati aventi titolo. all'edificazione, quelle per l'infrastrutturazione, quelle a standard e quelle di mitigazione e compensazione ambientale.

L'attuazione degli ATI dovrà avvenire tramite meccanismi perequativi che rendano indifferenti le singole proprietà di cui è

composta l'area alla specifica destinazione d'suo che a questa verrà attribuita. In linea generale dovrà essere attribuito un medesimo indice di edificabilità territoriale su tutta l'area dell'ATI e dovranno essere ripartiti tra tutte le proprietà, in relazione alla loro consistenza, sia i diritti edificatori sia gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione.

Gli interventi che possono essere attuati all'interno dell'ATI sono definiti nella scheda a seguire.

La scheda è quindi funzionale a fissare alcuni elementi, sia prescrittivi che di indirizzo, necessari a supportare il processo negoziale tra amministrazione comunale, progettisti e imprenditori.

Tutti gli elementi contenuti nella scheda costituiscono dei riferimenti prescrittivi di orientamento della negoziazione e come tali vanno assunti.

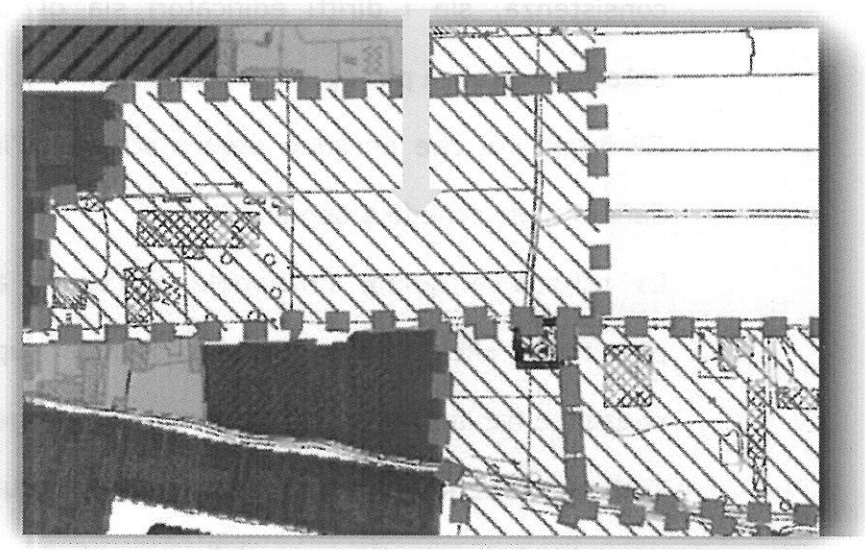
La banda colorata nella quale è inserito il codice dell'ATI riferisce della prevalente funzione insediativa cui l'ATI risponde:

RESIDENZIALE

PRODUTTIVA

In fase attuativa la superficie territoriale dell'ATI può essere aumentata o diminuita sino ad un massimo del 5% della sua estensione complessiva, al fine di meglio corrispondere a elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, ecc.). Tale percentuale di variazione non implica alcuna modificazione del potenziale carico insediativo in termini di superficie

lorda, ma serve semplicemente a consentire di perimetrare meglio tali aree in fase attuativa.

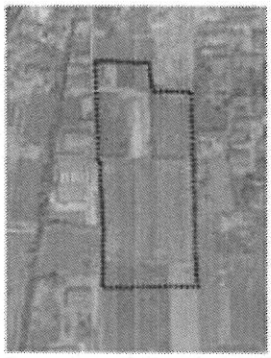


ambiti da DdP

ambiti di trasformazione insediativa

5 CONTESTO SUD, AMBITO OVEST

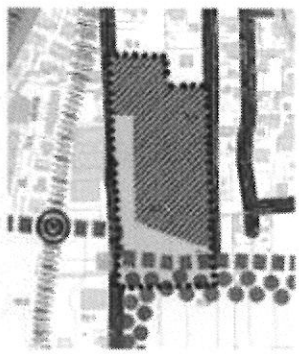
STRALCIO SU ORTOFOTO



IMMAGINI DELLA SITUAZIONE ESISTENTE



STRALCIO DELLE PREVISIONI DI PIANO



PARAMETRI URBANISTICI

SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	27.000
SUPERFICIE DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA (SCV) (mq)	13.000[1]
RAPPORTO DI COPERTURA relativo alla SCV (valore massimo):	0.4
NUMERO MASSIMO DI PIANI FUORI TERRA	3

	MIN	MAX
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (mq)	9.300	15.600

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE
Residenza — max 70%

DESTINAZIONI D'USO NECESSARIE: max 30%

Residenza	
Industria - artigianato	
Artigianato di servizio	X
Logistica distributiva	
Servizi alla popolazione	X
Servizi alle imprese	
Esercizi commerciali di vicinato	X
Esercizi commerciali media distribuzione	
Terziario di servizio	
Direzionale	
Ricettivo	

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Residenza	
Industria - artigianato	
Artigianato di servizio	X
Logistica distributiva	
Servizi alla popolazione	
Servizi alle imprese	
Esercizi commerciali di vicinato	
Esercizi commerciali media distribuzione	X
Terziario di servizio	X
Direzionale	
Ricettivo	X

[1] Di cui 6.600mq già esistenti da recuperare

PROCEDIMENTO ATTUATIVO: PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

ORIENTAMENTI PER LA FASE ATTUATIVA



DOTAZIONI TERRITORIALI NECESSARIE

Strada sud di connessione tra via Canova e via Brede e relative opere complementari di moderazione del traffico, quinta vegetale verso l'ambito agricolo sud
Murazione verde a ovest di filtro verso il comparto produttivo su via Canova
Piazza centrale ad uso pubblico e percorso ciclopedonale di connessione tra via Canova e via Brede

Documentazione fotografica







UNITA' 4 - ATI 4 in corso di realizzazione fg. 7 mapp. 22-23

Trattasi di lotto di terreno di dimensioni rettangolari con lati lunghi da nord a sud. Attualmente utilizzato a cantiere per lo sviluppo dei lavori relativi alla formazione del nuovo accesso, nuova viabilità e parcheggio in previsione della realizzazione di una nuova struttura coperta.

Gli ambiti di trasformazione territoriale (ATI) definiti dal Documento di Piano costituiscono uno dei contenuti strutturali delle scelte di PGT. L'individuazione degli ATI operata dal DdP non configura, coerentemente con il quadro normativo, alcun diritto conformativo di uso del suolo, ma esprime unicamente una potenzialità di

intervento da definire attraverso un percorso di concertazione tra l'Amministrazione Comunale e i soggetti interessati aventi titolo.

La perimetrazione del singolo ATI è stata effettuata comprendendo sia le aree in cui saranno concentrate le volumetrie di nuova realizzazione, sia le aree al contorno sulle quali andranno effettuati interventi di qualificazione paesistico-ambientale e infrastrutturale.

In questo senso l'ATI riguarda una superficie territoriale complessiva all'interno della quale sono individuate le aree destinate all'edificazione, quelle per l'infrastrutturazione, quelle a standard e quelle di mitigazione e compensazione ambientale.

L'attuazione degli ATI dovrà avvenire tramite meccanismi perequativi che rendano indifferenti le singole proprietà di cui è composta l'area alla specifica destinazione d'suo che a questa verrà attribuita. In linea generale dovrà essere attribuito un medesimo indice di edificabilità territoriale su tutta l'area dell'ATI e dovranno essere ripartiti tra tutte le proprietà, in relazione alla loro consistenza, sia i diritti edificatori sia gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione.

Gli interventi che possono essere attuati all'interno dell'ATI sono definiti nella scheda a seguire.

La scheda è quindi funzionale a fissare alcuni elementi, sia prescrittivi che di indirizzo, necessari a supportare il processo negoziale tra amministrazione comunale, progettisti e imprenditori.

Tutti gli elementi contenuti nella scheda costituiscono dei riferimenti

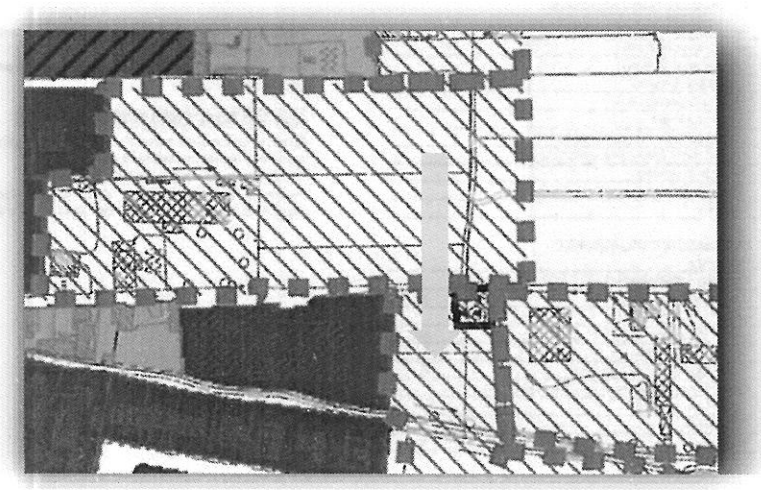
prescrittivi di orientamento della negoziazione e come tali vanno assunti.

La banda colorata nella quale è inserito il codice dell'ATI riferisce della prevalente funzione insediativa cui l'ATI risponde:

RESIDENZIALE

PRODUTTIVA

In fase attuativa la superficie territoriale dell'ATI può essere aumentata o diminuita sino ad un massimo del 5% della sua estensione complessiva, al fine di meglio corrispondere a elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, ecc.). Tale percentuale di variazione non implica alcuna modificazione del potenziale carico insediativo in termini di superficie lorda, ma serve semplicemente a consentire di perimetrare meglio tali aree in fase attuativa.



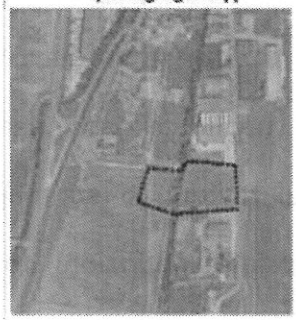
ambiti da DdP

ambiti di trasformazione insediativa

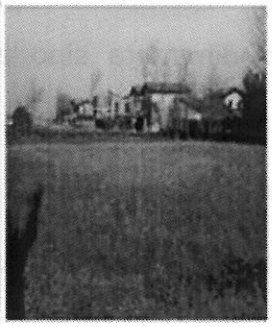
dal comune di Fiesco — schede degli ambiti di trasformazione (ATI)

4. AREA DI VIA VERDI

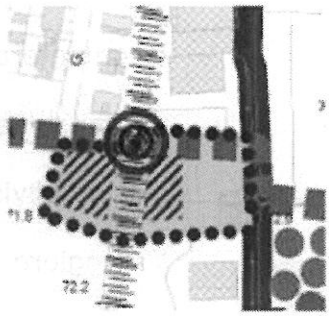
STRALCIO SU ORTOFOTO (fonte google map)



IMMAGINI DELLA SITUAZIONE ESISTENTE



STRALCIO DELLE PREVISIONI DI PIANO



PARAMETRI URBANISTICI

SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	6.700
SUPERFICIE DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA (SCV) (mq)	2.000
RAPPORTO DI COPERTURA relativo alla SCV (valore massimo)	0.4
NUMERO MASSIMO DI PIANI FUORI TERRA	3

	MIN	MAX
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (mq)	1.440	2.400

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE
Residenza — max 100%

DESTINAZIONI D'USO NECESSARIE:

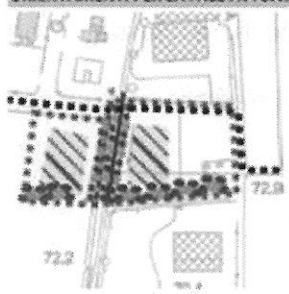
Residenza
Industria - artigianato
Artigianato di servizio
Logistica distributiva
Servizi alla popolazione
Servizi alle imprese
Esercizi commerciali di vicinato
Esercizi commerciali media distribuzione
Terziario di servizio
Direzionale
Ricettivo

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Residenza	
Industria - artigianato	
Artigianato di servizio	X
Logistica distributiva	
Servizi alla popolazione	X
Servizi alle imprese	
Esercizi commerciali di vicinato	X
Esercizi commerciali media distribuzione	
Terziario di servizio	X
Direzionale	
Ricettivo	X

PROCEDIMENTO ATTUATIVO: PIANO ATTUATIVO

ORIENTAMENTI PER LA FASE ATTUATIVA



perimetro ATI

superficie di concentrazione volumetrica

roggia Castelleona

previsione del nuovo tracciato infrastrutturale

filare alberato e spazi verdi per la valorizzazione del corso d'acqua

Percorso ciclopedonale

Particolare attenzione al disegno del nodo di intersezione tra la roggia Castelleona e la strada di previsione
Particolare attenzione al rapporto tra la strada di previsione e gli spazi di relazione con le volumetrie insediabili

DOTAZIONI TERRITORIALI NECESSARIE

Strada di connessione tra via Verdi, via Canova e gli ATI del comparto sud e relative opere complementari di moderazione del traffico
Murazione verde a sud verso l'ATI produttivo
Interventi di valorizzazione della roggia Castelleona (itinerario ciclopedonale, riqualificazione degli ambiti spondali, spazi pubblici di fruizione ..)

OB& PARTNERS

Documentazione fotografica











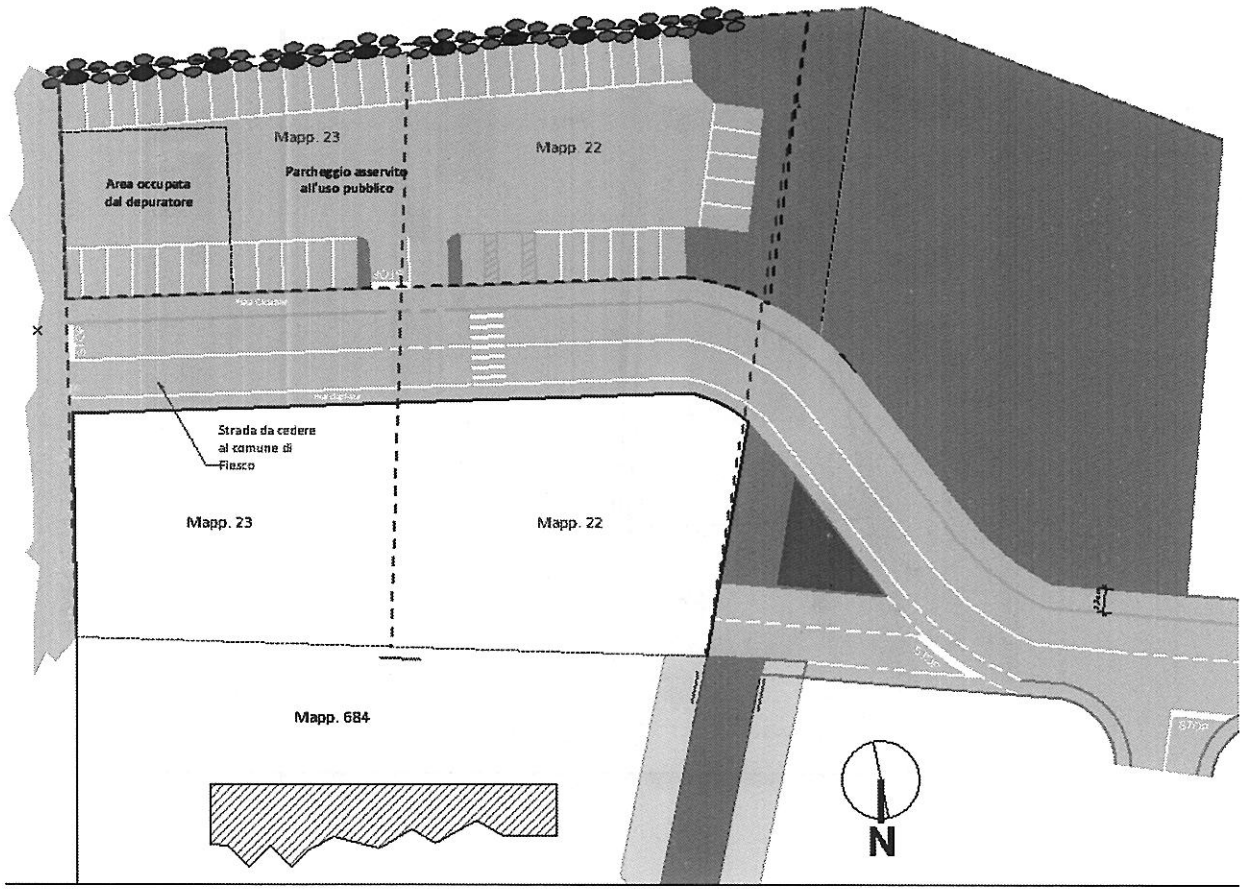




N.B.: parte dell'area inserita all'interno della recinzione costituita da muretto in cls con sovrastante rete metallica, è parte dei mappali 22 e 23 del fg. 7 e di proprietà della O.R.M. di Vitali Irmo Srl. Relativamente alle opere eseguite, esse sono state realizzate secondo il progetto redatto e secondo i dettami della convenzione stipulata tra la O.R.M. di Vitali Irmo Srl, la strada realizzata sarà da frazionare e cedere al comune di Fiesco, mentre il parcheggio sarà asservito all'uso pubblico e rimarrà in carico alla O.R.M. di Vitali Irmo Srl. Le opere non sono completamente terminate, poiché il comparto comprende anche lo spazio attualmente occupato dal depuratore comunale per il quale si è in attesa della demolizione che dovrà essere effettuata dal comune di Fiesco non appena lo stesso sarà in grado di non doverlo più utilizzare (attualmente non si ha data certa, pare ci vogliano ancora diversi mesi). Una volta demolito il

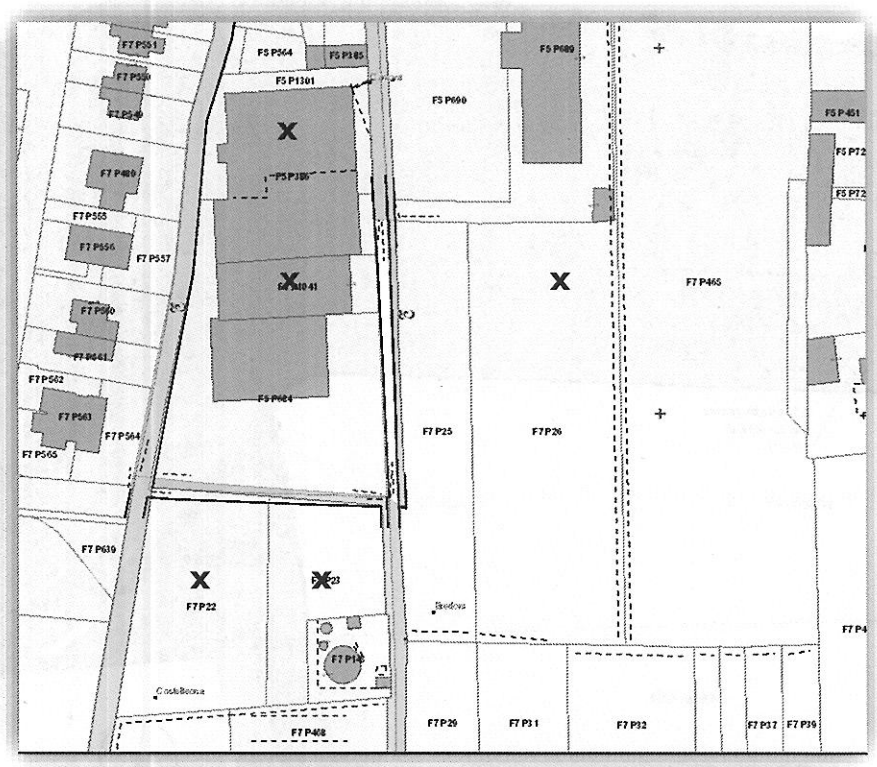
depuratore, la O.R.M. di Vitali Irmo Srl dovrà completare le opere che consistono nella pavimentazione in asfalto dell'area attualmente occupata dal depuratore e la sua annessione al parcheggio realizzato. Manca altresì la segnaletica orizzontale e verticale.

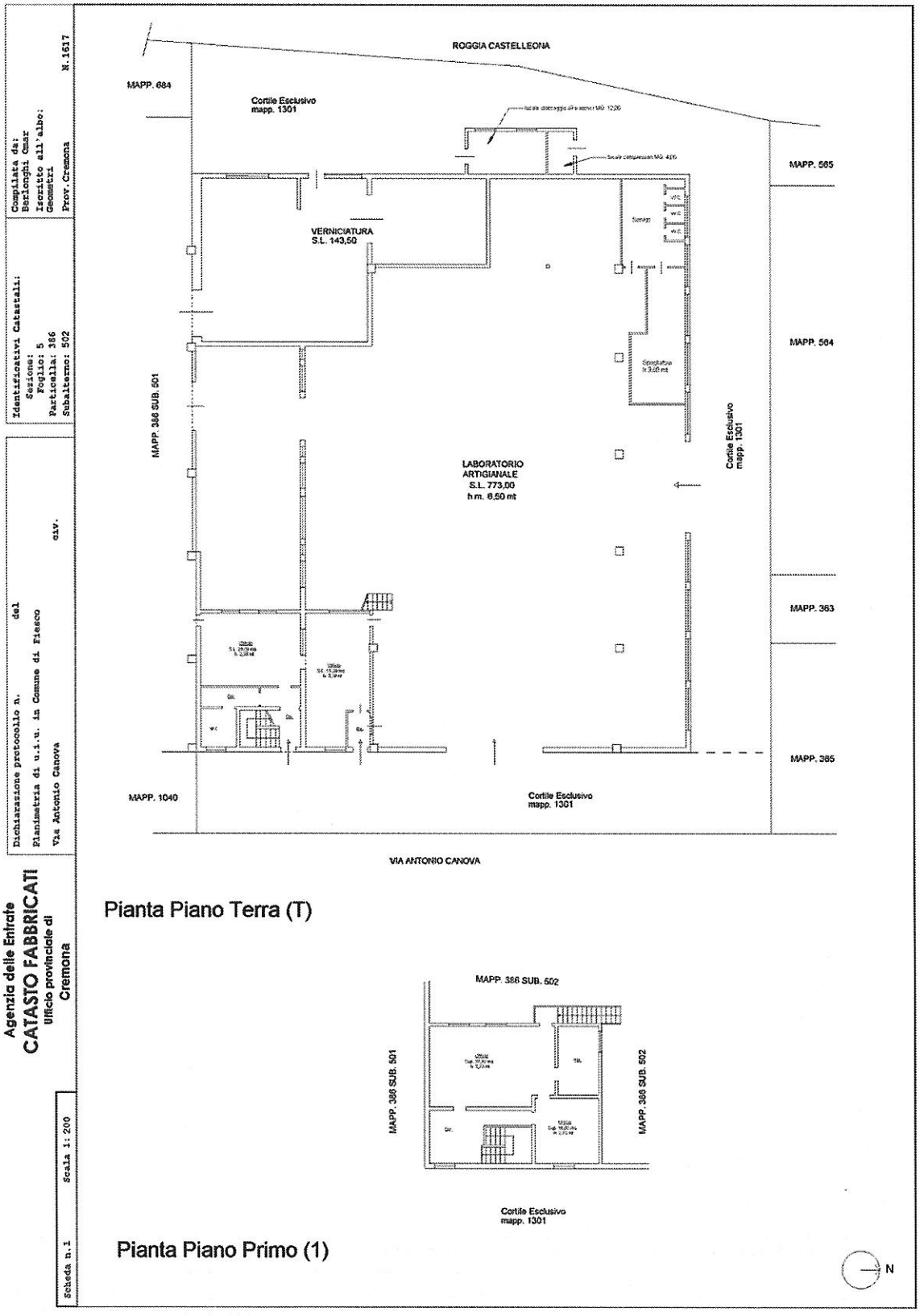
A chiarezza di quanto eseguito e per evidenziare le attuali proprietà e quelle da cedere si inserisce sotto una planimetria esplicativa.



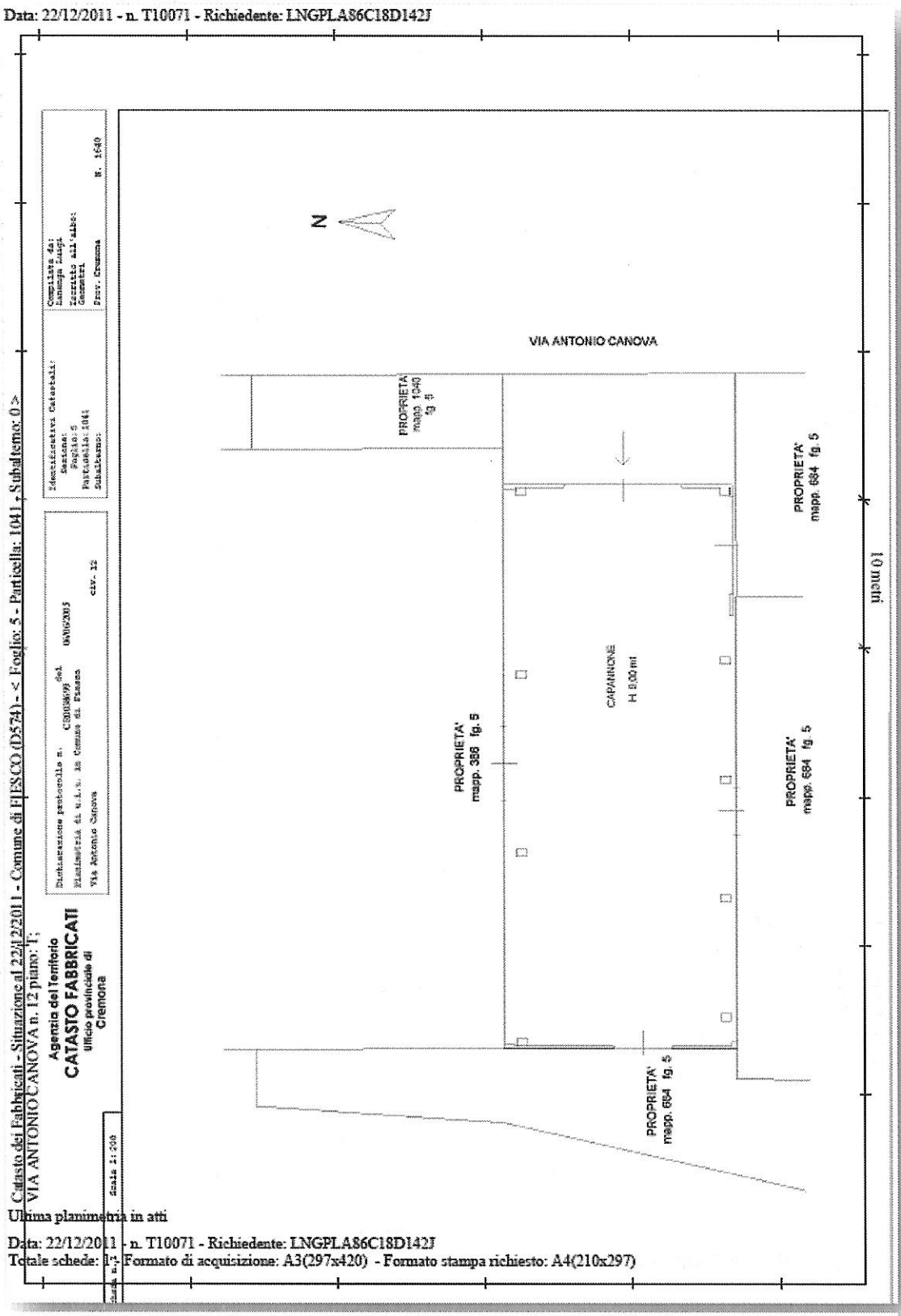
1.6. Dati catastali

UNITA'	FG. MAPP.	CATEGORIA	INTESTAZIONE
1	Fg. 5 Mapp. 386 Sub 502 Fg. 5 Mapp. 1301	D/1	ORM di Vitali Irmo S.r.l.
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. 7 Mapp. 26	Seminativo Irriguo mq. 4.790,00	ORM di Vitali Irmo S.r.l.
4	Fg. 7 mapp. 22 Fg. 7 mapp. 23	Seminativo Irriguo mq. 2.190,00 Seminativo Irriguo mq. 1.330,00	ORM di Vitali Irmo S.r.l. ORM di Vitali Irmo S.r.l.





PLANIMETRIA FUORI SCALA UNITÀ 1



PLANIMETRIA FUORI SCALA UNITÀ 2

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 502 Fg. 5 Mapp. 1301	D/1	ORM di Vitali Irmo S.r.l.
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. 7 Mapp. 26	Seminativo Irriguo mq. 4.790,00	ORM di Vitali Irmo S.r.l.
4	Fg. 7 mapp. 22 Fg. 7 mapp. 23	Seminativo Irriguo mq. 2.190,00 Seminativo Irriguo mq. 1.330,00	ORM di Vitali Irmo S.r.l. ORM di Vitali Irmo S.r.l.

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 area a verde;

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 alle 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.

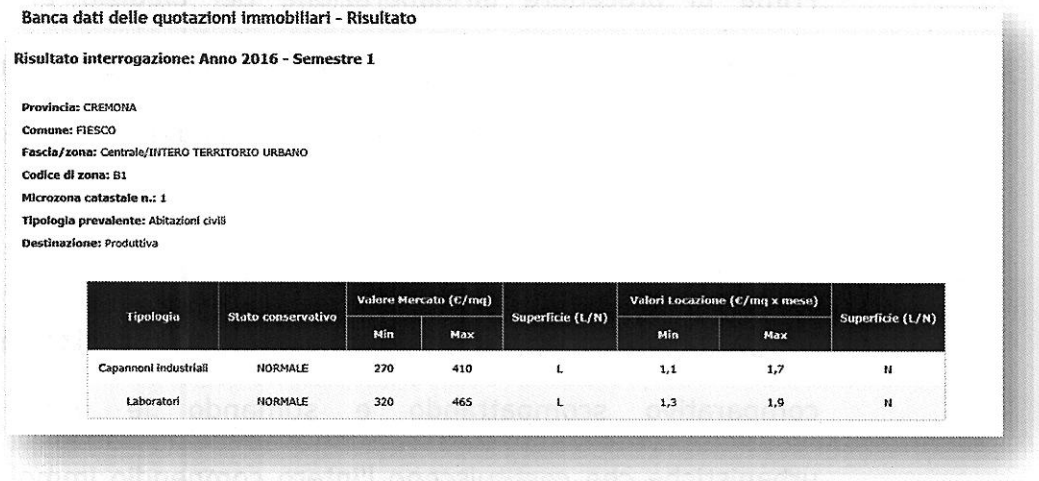
L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

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. Artig. Uffici	MQ. 1.023,00 MQ. 194,00	220,00 €/mq. 500,00 €/mq.	220,00 €/mq. 550,00 €/mq.	220,00 €/mq. 500,00 €/mq.	220,00 €/mq. 516,00 €/mq.
2	Solo Fabbr. Artig.	MQ. 610,00	230,00 €/mq.	230,00 €/mq.	230,00 €/mq.	230,00 €/mq.
3	Area	MQ. 4.790,00	7,00 €/mq.	8,00 €/mq.	6,00 €/mq.	7,00 €/mq.
4	Area Area	MQ. 2.190,00 MQ. 1.330,00	45,00 €/mq.	45,00 €/mq.	45,00 €/mq.	45,00 €/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. 1.023,00	* €/mq. 220,00 =	€ 225.060,00+
Mq. 194,00	* €/mq. 516,00 =	€ 100.104,00=
		€ 325.164,00

Lavori da eseguire

Formazione superficie areante	€ 15.000,00 -
Chiusura collegamenti esistenti agli altri fabbricati addossati	€ 10.000,00 –
Rifacimento della pavimentazione	€ 20.000,00 –
Sdoppiamento degli impianti elettrici	€ 20.000,00 –
Sdoppiamento impianti idraulici	€ 20.000,00=
Valore attuale Unità 1	**€ 240.000,00**

Unità 2

Valore attuale del fabbricato

Mq. 610,00 * € 230,00 = € 140.300,00

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

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

$$€\ 140.300*\ 1/1.02^{18} = €\ 98.232,00$$

dove

Vn= valore del solo fabbricato

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 solo fabbricato =

Valore attuale – Valore diritto di superficie

€ 140.300,00 – € 98.200,00 = € 42.100,00

Unità 3

Mq. 4.790,00 * €/mq. 7,00 = € 33.530,00

Valore attuale Unità 3 € 33.530,00

Unità 4

Mq. 3.520,00 * €/mq. 45,00 =		€ 158.400,00 –
A detrarre superficie della strada		
da cedere al comune mq. 790,00*€/mq 45,00		€ 35.550,00 –
A detrarre superficie del		
parcheggio asservito all'uso		
pubblico	mq. 1.500,00 * €/mq. 35,00	€ 52.500,00
Totale		**€ 70.350,00**

Valore attuale Unità 4 € 70.000,00

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:

€ 385.630,00 – 15% = € 327.785,00 al netto di I.v.a. I.R. ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

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

€ 325.000,00 (diconsi euro TRECENTOVENTICINQUEMILA/00)

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

lunedì 12 dicembre 2016

Geom. Omar Berlanghi