Allegato 6.03



RELAZIONE DI STIMA
PER LA VALUTAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

PROPRIETA' PAOLO BELTRAMI SPA

LOTTO 1 – UNITÀ IMMOBILIARI IN CASALBUTTANO ED UNITI – VIA BELLINI N. 51

LOTTO 2 – AREA - PADERNO POCHIELLI (CREMONA)

LOTTO 3 – CAPPELLA VOTIVA - PADERNO POCHIELLI (CREMONA)

26100 CREMONA, VIA PALESTRO, 28

INDICE

LOTTO 1 4

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI 4

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE 4
   - *1.1. Ubicazione* 4
   - *1.2. Caratteristiche costruttive e finiture* 6
   - *1.3. Dotazione impianti tecnologici* 8
2. DATI IDENTIFICATIVI 8
   - *2.1. Dati urbanistici* 8
   - *2.2. Dati catastali* 11
   - *2.3. Conformità Edilizia e Catastale* 11
   - *2.4. Consistenza immobiliare* 11

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE 13

3. SCOPO DELLA STIMA 13
4. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE 13
5. INDAGINI DI MERCATO 13
   - *5.1. Indagini dirette* 13
   - *5.2. Borsini immobiliari* 14
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO 14
7. CONCLUSIONI 15

LOTTO 2 16

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI 16

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE 16
   - *1.1. Ubicazione* 16
   - *1.2. Confini* 16
2. DATI IDENTIFICATIVI 17
   - *2.1. Dati urbanistici* 17
   - *2.2. Dati catastali* 18
   - *2.3. Conformità Edilizia e Catastale* 18
   - *2.4. Consistenza immobiliare* 18

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE 18

3. SCOPO DELLA STIMA 18
4. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE 18
5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO 18
6. CONCLUSIONI 19

LOTTO 3 20

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI 20

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE 20
   - *1.1. Ubicazione* 20
   - *1.2. Confini* 20
   - *1.3. Dati catastali* 20

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE 21

2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO 21
3. CONCLUSIONI 21

Premessa

La Società "PAOLO BELTRAMI S.P.A.", con sede in Paderno Ponchielli, via IV Novembre n. 72, capitale euro 5.000.000 i.v., iscritta al registro delle imprese di Cremona, numero di iscrizione e codice fiscale 00128240199, qui rappresentata da Carlo Paolo Beltrami, nato a Cremona il 25 novembre 1961, domiciliato per la carica in Paderno Ponchielli, via IV Novembre n. 72, nella sua qualità di presidente del consiglio di amministrazione della società stessa, munito degli occorrenti poteri in forza della deliberazione consiliare in data 27 giugno 2014, ha incaricato il sottoscritto dott. ing. Fabio VENTURINI, di procedere alla valutazione delle unità immobiliari site in

LOTTO 1 – UNITÀ IMMOBILIARI IN CASALBUTTANO ED UNITI – VIA BELLINI N. 51
LOTTO 2 – AREA - PADERNO POCHIELLI (CREMONA) – VIA DANTE ALIGHIERI
LOTTO 3 – CAPPELLA VOTIVA - PADERNO POCHIELLI (CREMONA) – VIA BUONARROTI

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto tecnico ha dato inizio alle operazioni peritali, esaminando la documentazione ricevuta, eseguendo i necessari sopralluoghi, generale e di dettaglio, raccogliendo gli opportuni dati elementari di mercato al fine di pervenire alla valutazione richiesta.

La presente relazione dà 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 delle unità immobiliari in oggetto.

Detti valori, di libero mercato all'attualità, vengono determinati nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili versano.

LOTTO 1

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

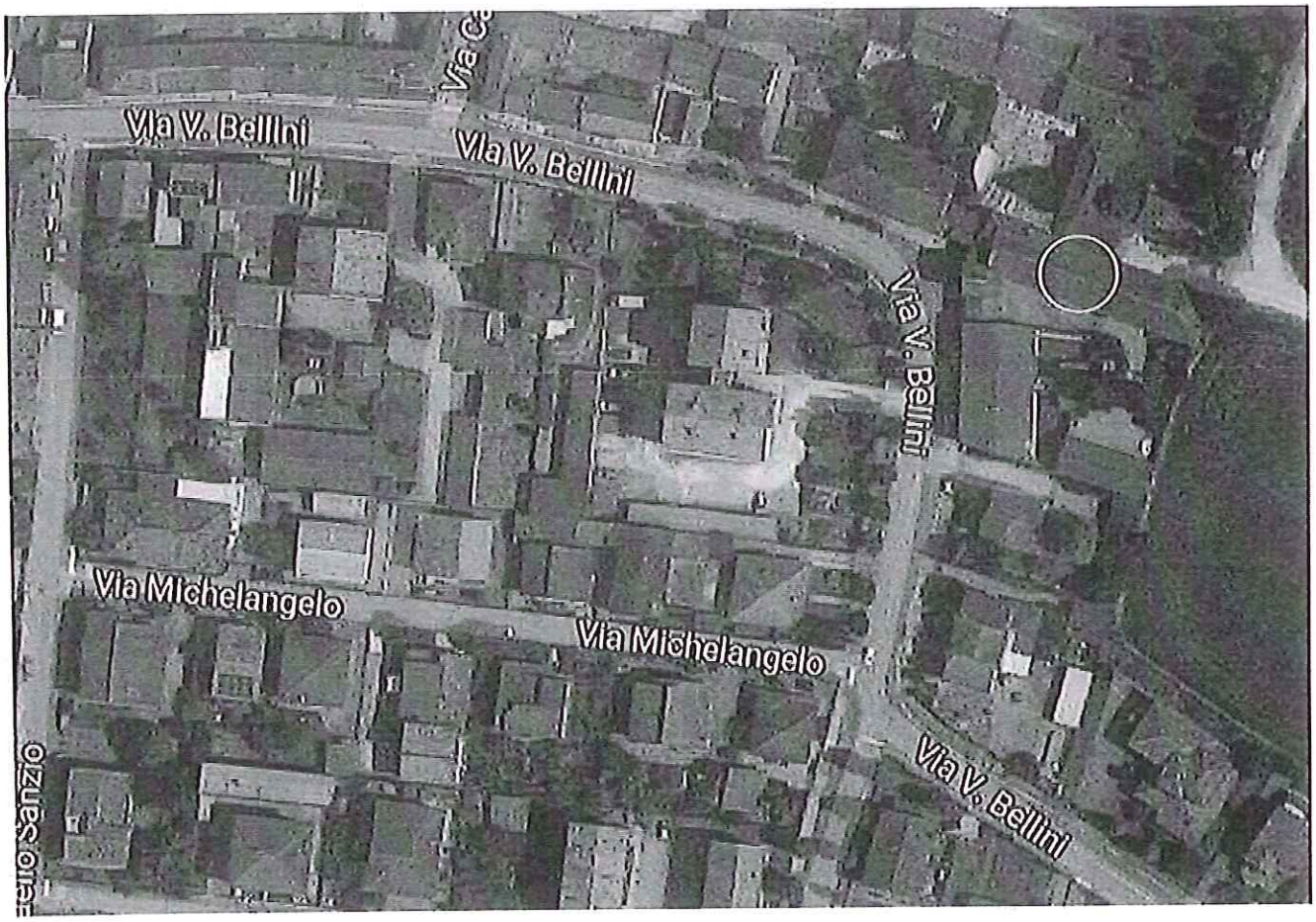
1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.1. Ubicazione

Trattasi di unità immobiliari poste nel comune di Casalbuttano ed Uniti (Cremona) facenti parte di un complesso a cortina edilizia di proprietà diverse con cortile interno comune.

Originariamente costituita da una sola unità immobiliare posta su due piani fuori terra abitabili e uno adibito a soffitta, è stata recentemente oggetto di lavori in forza di Denuncia di Inizio Attività che hanno comportato il frazionamento della stessa e la creazione di due unità immobiliari oggetto della presente .

La zona ove ricade l'immobile in esame è caratterizzata dalla presenza di numerosi edifici residenziali risalenti agli anni 50/'60 prevalentemente a cortina edilizia per quanto riguarda la via Bellini. Poco distante si snodano la via a Michelangelo, la via Mazzolari e Via Antonio Stradivari dove invece il modulo edificatorio è caratterizzato dalla presenza di numerose villette, prevalentemente monopiano e libere su 4 lati, anni 50'/60' nella prevalenza completamente ristrutturate.





VIA BELLINI E INGRESSO UNITÀ IMMOBILIARI





VIA MICHELANGELO

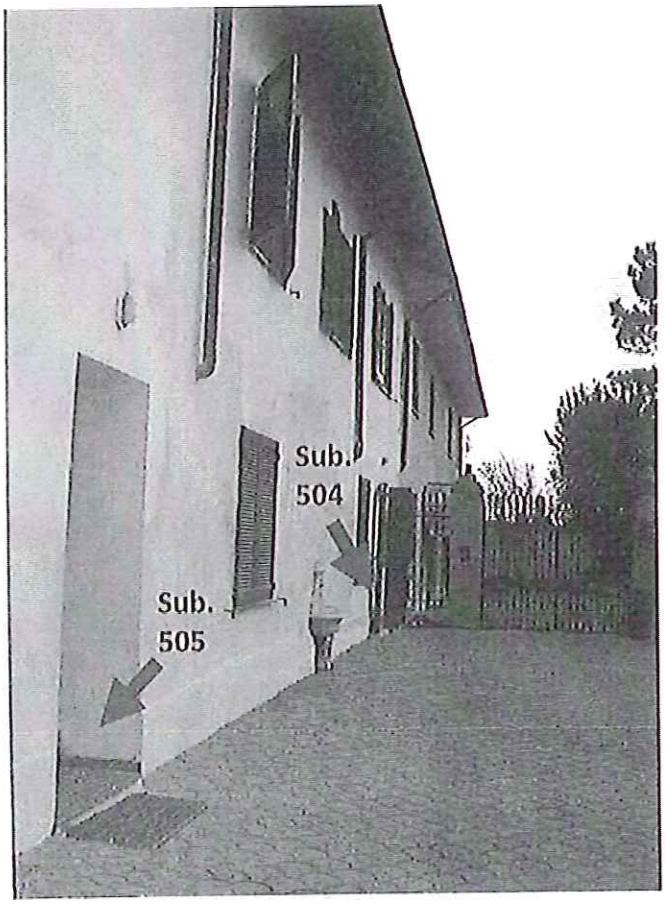


VIA MAZZOLARI



Il comune di riferimento è situato nella bassa pianura padana tra i fiumi Oglio e Po, a 14 chilometri di distanza in linea d'aria da Cremona e avente circa 4900 abitanti. Il capoluogo del comune, Casalbuttano, si trova lungo il percorso dell'ex strada statale 498. Il Naviglio Civico divide il capoluogo dalla frazione San Vito, mentre l'altra frazione, Polengo, si trova 2 km a sud paese di provincia, a carattere prevalentemente agricolo, di circa 1400 abitanti, posto nelle vicinanze di Casalbuttano ed Uniti (Cremona) e a circa 20 km dal centro di Cremona. La vicina SS498 Via Bergamo è un collegamento viario importante per Cremona, Orzinuovi, Soncino.

1.2. Caratteristiche costruttive e finiture



Le unità si trovano inserite all'interno di un complesso immobiliare, identificato catastalmente in estratto di mappa al Foglio 12 P.lla 386, costituito da diverse proprietà esclusive aventi accesso dal cortile comune.

L'unità Immobiliare identificata con il Subalterno 504 ha accesso individuale ed autonomo direttamente dal cortile comune e si trova situata a Piano Terreno.

All'unità immobiliare identificata con il Subalterno 505, collocata a Piano Terra, Piano Primo e Piano Sottotetto, si accede mediante vano scala condominiale comune ad altre due unità immobiliari, identificate con i subalterni 12-14 (di ragioni diverse).



L'immobile presenta facciate esterne intonacate e tinteggiate: il piano terreno è caratterizzato da una zoccolatura di intonaco antiumido fino all'altezza di 60 cm.
La struttura dell'immobile è realizzata in laterizio portante, i solai sono realizzati in latero-cemento, il tetto ha struttura in legno. Pareti e solai risultano in buono stato non presentando difetti evidenti. I serramenti esterni in legno verniciato bianco con vetrocamera.

Le unità immobiliari si trovano in buono stato di conservazione in quanto sono stati oggetto di interventi di manutenzione ordinaria che regolarmente vengono eseguiti. Nell'unità Immobiliare identificata con il subalterno 505, nella fattispecie, sono stati recentemente rifatti tutti i pavimenti del piano primo in parquet





La zona a sottotetto accessibile da una scala interna posta al piano primo è al rustico.



1.3. Dotazione impianti tecnologici

Entrambe le unità immobiliari sono dotate di impianto elettrico, telefonico, citofonico e tv, impianto di riscaldamento autonomo con caldaie murali e termosifoni, impianto igienico sanitario.
Le dotazioni impiantistiche appaiono comunque ormai tutte obsolete e non conformi alla vigente normativa.
Sono state reperite:

- **Impianto elettrico e f.m.:** Dichiarazione di conformità della ditta Bozzetti Mario e C. s.n.c. del 30.12.2003 in relazione alle modifiche effettuate sull'unità immobiliare originaria per ricavare due unità immobiliari distinte;
- **Impianto Meccanico:** Dichiarazione di conformità della STC Engineering del 26.07.2002 del in relazione alle modifiche effettuate sull'unità immobiliare originaria per ricavare due unità immobiliari distinte;

2. DATI IDENTIFICATIVI

2.1. Dati urbanistici

CARTA DEL PIANO DELLE REGOLE
Dal punto di vista urbanistico il fabbricato, a norma del vigente P.G.T., ricade nella Carta del Piano delle Regole Integrato nella zona **Tessuto residenziale a cortina edilizia - C** dell' Articolo 37.N.T.A.

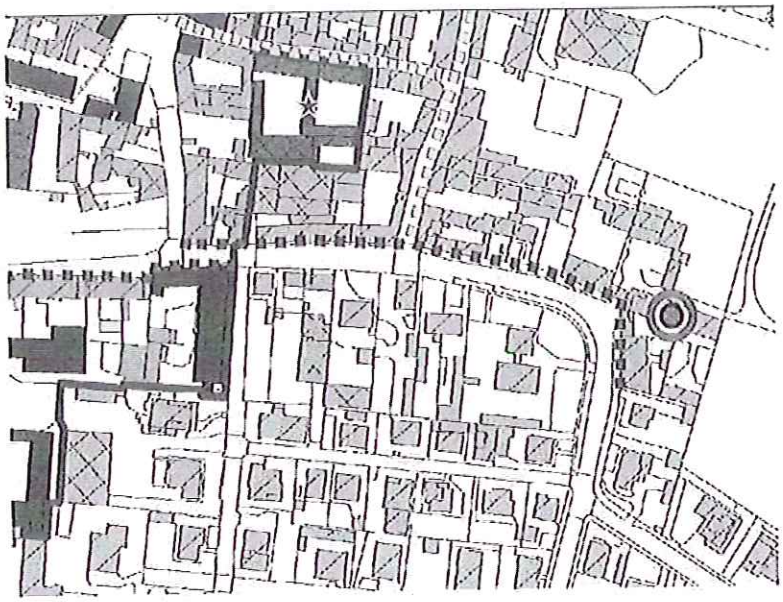
Articolo 37. Tessuto residenziale a cortina edilizia - C

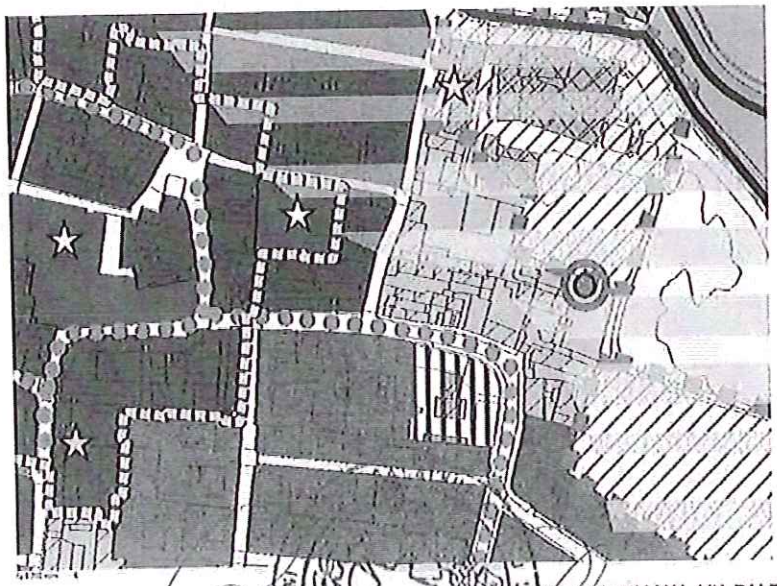
Descrizione	Tessuto caratterizzato dalla presenza di edifici disposti a cortina su strada con altezza variabile, caratterizzati dalla tipologia di isolato chiuso
destinazioni d'uso ammissibili	Residenza e compatibili
Indici di edificabilità	Si veda tabella di sintesi (articolo 43)
tipologie di trasformazione	Tutte
prescrizioni morfologico-insediative	Le trasformazioni di completamento, densificazione e densificazione complessa/sostituzione non potranno alterare la cortina su strada. Le altezze degli edifici oggetto di intervento dovranno conformarsi alle altezze preesistenti. Le trasformazioni diffuse e speciali , con particolare riferimento alle trasformazioni di completamento urbanistico dovranno prevedere l'allineamento con le cortine esistenti e l'edificazione in continuità con queste (gli edifici dovranno essere posti lungo i confini esterni dei lotti al fine di definire la chiusura degli isolati)

Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'Articolo 43 del Piano delle Regole Integrato Normativa Del PdR-I che in calce viene riportato integralmente:

Articolo 43. Modalità di trasformazione sul NAF e TUC - tabelle di sintesi – C

1. La tabella di seguito riportata indica in maniera comparativa e sintetica i parametri dimensionali relativi alle differenti tipologie di tessuto omogeneo e in relazione alle categorie di trasformazione.
2. L'indicazione dei parametri delle distanze da confini, delle distanze da edifici e/o fabbricati potranno subire deroghe per edifici pubblici o di interesse pubblico ai sensi dell'articolo 40, Lr 12/2005 e s.m.i. e sono convenzionabili tra privati ai sensi delle normative vigenti in materia.
3. Per le trasformazioni di densificazione e densificazione complessa/sostituzione del PdR-I l'area di pertinenza dei fabbricati dovrà comunque avere una superficie permeabile in misura minima del 30%.
4. Quando in tabella viene riportata la dizione "esistente/contesto", l'altezza massima raggiungibile dagli edifici di progetto non potrà superare l'altezza dell'edificio più alto presente nei fronti antistanti l'intervento ed è data dall'altezza media ponderata degli edifici presenti nell'isolato in cui è localizzato l'intervento.
5. È sempre possibile utilizzare quale parametro l'altezza dell'edificio esistente oggetto di intervento.





LOCALIZZAZIONE

MODALITA' DI INTERVENTO AMMESSE

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

TESSUTI RESIDENZIALI

TIPOLOGIA DI TESSUTI OMOGENEI	INTERVENTI SEMPRE AMMISSIBILI NELLA TIPOLOGIA DI TESSUTO TRASFROMAZIONI DIFFUSE			INTERVENTI AMMISSIBILI LADDOVE INDIVIDUATI SULLA CARTA DEL PDR-I TRASFORMAZIONI SPECIALI		PARAMETRI DISTANZE, ALTEZZE (METRI LINEARI) E RC MASSIME			
	Completamento edilizio	Densificazione	Densificazione complessa/ sostituzione	recupero	Completamento urbanistico	distanze da confini	distanze da edifici	altezze	RC
TESSUTI DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	Fino a 10% una tantum di incremento della volumetria esistente	Fino al 30% una tantum di incremento della volumetria esistente, a condizione che tale incremento comporti un IF finale non superiore a 3 mc/mq	Fino ad un IF non superiore a 3 mc/mq	Fino ad un IF 4 mc/mq e che vengano attivate le misure per la qualificazione dei tessuti come indicato la normativa		5	10	esistente /contesto	60%
VILLE CON GIARDINO				Fino al 15 % una tantum della volumetria esistente, a condizione che tale incremento comporti un aumento del RC non superiore al 10% del RC esistente		5	10	esistente	Esistente o aumento del 10% dell'esistente con PR
TR - EDIFICI ISOLATI SU LOTTO A BASSA DENSITA'	Fino a un IF non superiore a 1,2 mc/mq	Fino ad un IF non superiore a 1,5 mc/mq	Fino ad un IF non superiore a 2 mc/mq	Fino ad un IF non superiore a 2,5 mc/mq	Fino ad un IF non superiore a 1,5 mc/mq	5	10	3 piani	50%
TR - EDIFICI ISOLATI SU LOTTO A MEDIA DENSITA'	Fino a un IF non superiore a 1,5 mc/mq	Fino a un IF non superiore a 2 mc/mq	Fino a un IF non superiore a 2,5 mc/mq	Fino a un IF non superiore a 3 mc/mq	Fino ad un IF non superiore a 2 mc/mq	5	10	3 piani	50%
TR – TESSUTI A CORTINA EDILIZIA	Fino a un IF non superiore a 2 mc/mq	Fino a un IF non superiore a 2,5 mc/mq	Fino a un IF f non superiore a 3 mc/mq	IF massimo di 3,5 mc/mq	Fino ad un IF a compreso tra l 2,5 ed l 2,8 mc/mq	5	10	Esistente o 3 piani con PR	40%



2.2. *Dati catastali*

Si elencano qui di seguito gli identificativi catastali di ogni unità immobiliare costituenti i beni in esame, ottenuti dalla visura catastale richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio.

foglio	partic.	sub.	ubicazione	n° civ.	piano	z. c.	categ.	cl	consist.	rendita
12	386	505	Via Bellini	51	T-1-2	-	A/2	6	179 mq	Euro 451,90
12	386	504	Via Bellini	51	T	-	A/2	6	42 mq	Euro 193,67

Intestazione degli immobili:

n.	dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
1	PAOLO BELTRAMI S.P.A	00128240199	Proprietà per 1000/1000

2.3. *Conformità Edilizia e Catastale*

Le unità immobiliari sono state oggetto di interventi di ridistribuzione interna in forza della Denuncia di Inizio Attività del 17.11.2003 prot. 8082 per la quale sono state presentate la Dichiarazione di Fine Lavori e Certificato di Collaudo Finale rispettivamente in data 15.03.2004 prot. 2326 e 25.08.2004 prot. 7299.

La relativa denuncia di variazione catastale è stata protocollato in data 27.11.2006 prot. n. CR0075547.

2.4. *Consistenza immobiliare*

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dalle planimetrie in scala e mediante rilievo in sito. Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali con le seguenti convenzioni:

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori	10%	altezza minima di mt 1,50
Locali tecnici	10%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	a corpo	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	a corpo	
Box (collegato ai vani principali)	a corpo	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	a corpo	
Posti auto scoperti	a corpo	

Per le unità immobiliari oggetto di stima si riporta nella tabella seguente la consistenza reale e la consistenza commerciale ragguagliata secondo le precedenti convenzioni:

DESTINAZIONI	CONSISTENZA REALE			INCIDENZA	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA
	Piano Terra	Piano Primo	Piano Sottotetto		
SUB. 504	42 m^2	-	-	100%	42,00 mq

DESTINAZIONI	CONSISTENZA REALE			INCIDENZA	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA
	Piano Terra	Piano Primo	Piano Sottotetto		
SUB. 505	48 m^2	90 m^2	-	100%	138,00 mq
	-	-	90 m^2	10%	9,00 mq
Totale					147,00mq



PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3. SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è l'individuazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in argomento, con riferimento all'attualità e alle condizioni dello stato di fatto in cui si trovano i beni.

4. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore venale in comune commercio delle unità immobiliari in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere riguardato un bene sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore mercato", da determinarsi all'attualità.

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali appare logico privilegiare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni analoghi o assimilabili.

Per quanto riguarda i procedimenti indiretti, il più noto è quello per "capitalizzazione dei redditi". Sinteticamente esso si articola nella capitalizzazione iniziale, al saggio di fruttuosità indicato dal mercato, dei redditi ordinari e futuri, quali si prevede possano essere ricavati dal bene oggetto di stima in un libero mercato locativo.

Nel caso in esame, in considerazione delle caratteristiche delle unità immobiliari, si è dell'avviso che il criterio più idoneo sia quello comparativo che si fonda sull'analisi delle caratteristiche del bene in esame e di quelle di beni analoghi di prezzo noto e riferiti all'epoca della stima.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita e/o locazione, riferiti ad immobili siti in zone limitrofe, ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore.

5. INDAGINI DI MERCATO

5.1. Indagini dirette

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori locali; individuate la variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti, nel merito si può riferire che attualmente in zona, per unità immobiliari poste in vendita aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano da **€ 450,00 a € 550,00** circa al metro quadrato a seconda delle condizioni, tenuto conto anche della congiuntura economica attuale che vede il mercato immobiliare in un momento di stallo specialmente per quanto concerne gli immobili non in possesso dei requisiti energetici richiesti dalla Normativa in vigore.

Nella fattispecie la classe energetica risulta essere di:

- P.lla 386 sub. 504 classe G come da Attestato di Certificazione Energetica n. 19016-000093/12 del 17/09/12
- P.lla 386 sub. 505 classe G come da Attestato di Prestazione Energetica n. 19016-00059/17 del 18/07/17

5.2. *Borsini immobiliari*

Allo scopo di individuare il range di oscillazione dei valori medi per immobili con destinazioni analoghe a quelle delle unità immobiliari oggetto di stima, si sono estrapolati e riportati di seguito i dati relativi alla zona ove è ubicato l'immobile in esame, desunti dai più accreditati borsini immobiliari reperibili.

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE -- AGENZIA DELLE ENTRATE

Banca dati O.M.I. delle quotazioni immobiliari

Provincia: CREMONA
Comune: CASALBUTTANO ED UNITI
Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO
Codice di zona: B1 - - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (Lorda)
		Min	Max	
Abitazioni tipo economico		510	730	
Subalterno 504	NORMALE	21.420,00 Euro	30.660,00 Euro	42,00 mq
Subalterno 505	NORMALE	74.970,00 Euro	107.310,00 Euro	147,00 mq

SERVIZI&VALUTAZIONI IMMOBILIARI NAZIONALI -- BORSINO IMMOBILIARE

Provincia: CREMONA - Comune: CASALBUTTANO ED UNITI - Fascia/zona: MEDIA

Tipologia	Valutazione mq	Valutazione mq	Valutazione mq	Superficie (Lorda)
	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Abitazioni tipo economico	465 Euro/mq	575 Euro/mq	685 Euro/mq	
Subalterno 504	19.530,00 Euro	24.150,00 Euro	28.770,00 Euro	42,00 mq
Subalterno 505	68.355,00 Euro	84.525,00 Euro	100.695,00 Euro	147,00 mq

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Dall'applicazione dei valori unitari determinati come sopra applicate alle varie consistenze ragguagliate

Tipologia edilizia	Listini	Valore Euro	
		min	MAX
Abitazioni Civili Subalterno 504 42 mq	indagini	18.900,00	23.100,00
	O.M.I.	21.420,00	30.660,00
	BORSINO	19.530,00	28.770,00
Abitazioni Civili Subalterno 505 147,00 mq	indagini	66.150,00	80.850,00
	O.M.I.	74.970,00	107.310,00
	BORSINO	68.355,00	100.695,00

discendono i seguenti valori totali per unità immobiliare e pertinenze:

Destinazioni	Consistenza Ragguagliata	Valore mq Adottato (Euro)	Valore Complessivo (Euro)
Abitazione	42,00 m²	480,00	20.160,00
Abitazione	147,00 m²	480,00	70.560,00

7. CONCLUSIONI

Il valore complessivo oggetto di perizia risulta essere pari a:

- 20.000,00 Euro (Euro Ventimila/00) per l'unità immobiliare Foglio 12 P.lla 386 Subalterno 504
- 70.000,00 Euro (Euro Settantamila/00) per l'unità immobiliare Foglio 12 P.lla 386 Subalterno 505

Il valore determinato rappresenta il più probabile valore di mercato nella situazione di fatto e di diritto in cui si trovano le unità immobiliari.

ALLEGATI – LOTTO 1:

- PLANIMETRIE
- PROVVEDIMENTI EDILIZI
- VISURE CATASTALI STORICHE
- SCHEDE CATASTALI
- ESTRATTO DI MAPPA
- ATTO DI PROVENIENZA
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- DI.CO. IMPIANTI
- CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

LOTTO 2

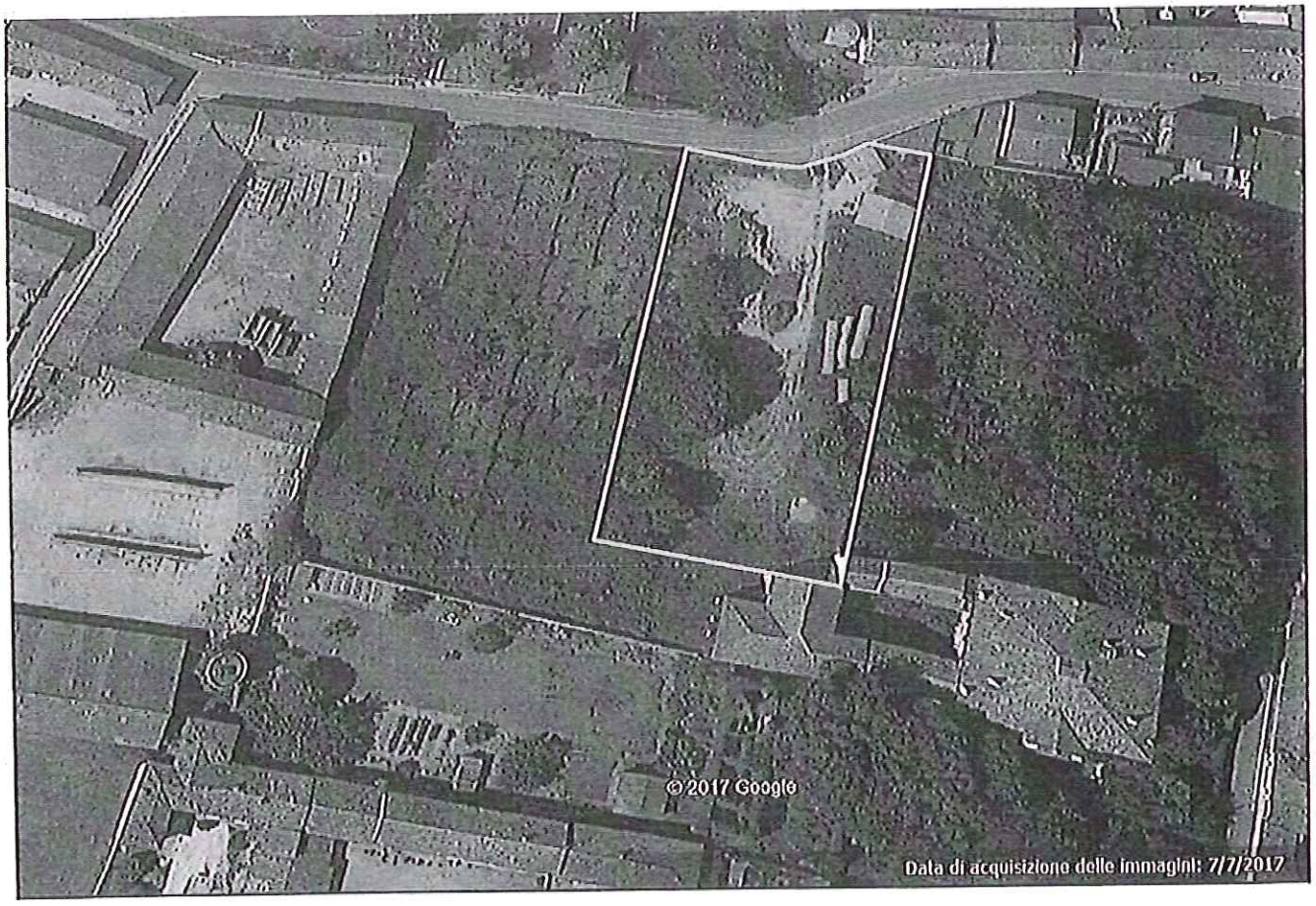


PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.1. Ubicazione

Trattasi di TERRENO EDIFICABILE posto nel comune di Paderno Ponchielli (Cremona) via Dante 17 di metri quadri complessivi 2346 mq, sul quale già insisteva un fabbricato adibito a magazzino-deposito, poi distrutto da un incendio. La zona ove ricade l'area in esame è caratterizzata dalla presenza di numerosi edifici rurali con destinazione agricola.



Il comune è situato nella bassa pianura padana tra i fiumi Oglio e Po, a carattere prevalentemente agricolo, di circa 1400 abitanti, posto nelle vicinanze di Casalbuttano ed Uniti (Cremona) e a circa 20 km dal centro di Cremona. La vicina SS498 Via Bergamo è un collegamento viario importante per Cremona, Orzinuovi, Soncino.

1.2. Confini

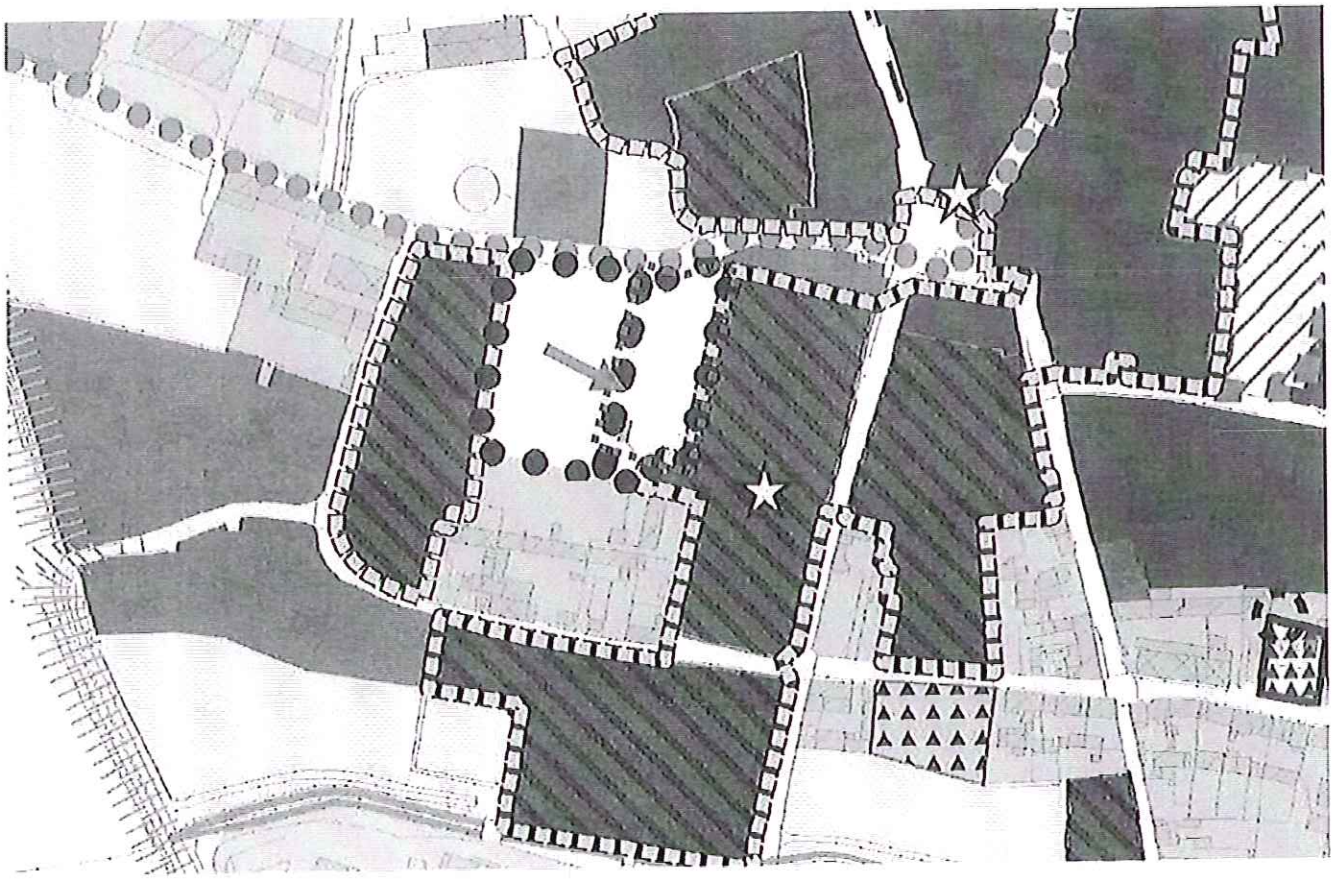
A NORD	con p.lla 77 a filo fabbricato e la Via Dante Alighieri
A EST	con p.lla 79 e p.lla 76/parte di ragioni diverse
A SUD	con p.lla 76/parte, p.lla 393
A OVEST	con p.lla 1434

2. DATI IDENTIFICATIVI

2.1. Dati urbanistici

CARTA DEL PIANO DELLE REGOLE

Dal punto di vista urbanistico il terreno, a norma del vigente P.G.T., ricade nella Carta del Piano delle Regole Integrato nella zona **Ambiti di Piani Attuativi Vigenti.** Non essendo presente nel PGT Vigente una scheda d'ambito relativa alla zona, interpellati gli uffici comunali, è stato riferito che, presumibilmente, l'area in oggetto sarà inserita nella prossima Variante del PGT come area residenziale.



ALTRI TESSUTI E AMBITI

SERVIZI (DA PdS-IC)

IMPIANTI ED ATTIVITA' TECNOLOGICHE

AMBITI DI CAVA

AMBITI DI CAVA CESSATA NON RECUPERATA

PR AMBITI DI PIANI ATTUATIVI VIGENTI

2.2. *Dati catastali*

Si elencano qui di seguito gli identificativi catastali di ogni unità immobiliare costituenti i beni in esame, ottenuti dalla visura catastale richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio.

foglio	partic.	sub.	ubicazione	n° civ.	piano	z. c.	categ.	cl	consist.	rendita
12	75/76		Via Dante Alighieri	17	T-1	-	D/1			Euro 5620,60

Intestazione degli immobili:

n.	dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
1	PAOLO BELTRAMI S.P.A	00128240199	Proprietà per 1000/1000

2.3. *Conformità Edilizia e Catastale*

Come indicato nell'atto di provenienza allegato (Decreto di Trasferimento Fallimento "FALPA S.R.L." 34/94 Cron. 401 Rep. 239 del 09/03/2000 Registrato a Cremona in data 27/03/2000 n. 333 serie 4 e Trascritto a Cremona in data 20/06/2000 n. 4675 RG n. 2971 RP) sull'area insisteva un fabbricato ad uso produttivo/deposito distrutto da un incendio.
Pertanto attualmente l'area risulta inedificata. Catastalmente, sia per quanto concerne le schede catastali che per l'estratto di mappa, figura ancora la precedente situazione urbanistica non essendo mai state eseguiti aggiornamenti durante la procedura Fallimentare.

2.4. *Consistenza immobiliare*

L'area in oggetto risulta essere di mq 2.300 circa.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3. SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è l'individuazione del più probabile valore di mercato del terreno in argomento, con riferimento all'attualità e alle condizioni dello stato di fatto in cui si trova il bene.

4. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore venale in comune commercio delle unità immobiliari in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere riguardato un bene sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore mercato", da determinarsi all'attualità a cui corrisponde una potenzialità edificatoria non esplicitata nel PGT vigente. Come infatti sopra meglio menzionato per l'area in esame non è stata inserita nessuna scheda d'ambito all'interno del PGT pertanto attualmente la destinazione d'uso da attribuire a tale zona non risulta definita.

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Terreno	2.300,00	€ 25,00	€ 57.500,00
Valore corpo (arrotondato)			€ 60.000,00

6. CONCLUSIONI

Il valore complessivo oggetto di perizia risulta essere pari a:

- 60.000,00 Euro (Euro Sessantamila/00) per l'intera area

Il valore determinato rappresenta il più probabile valore di mercato nella situazione di fatto e di diritto in cui si trovano le unità immobiliari.

ALLEGATI – LOTTO 2:
- VISURE CATASTALI STORICHE
- ESTRATTO DI MAPPA
- ATTO DI PROVENIENZA

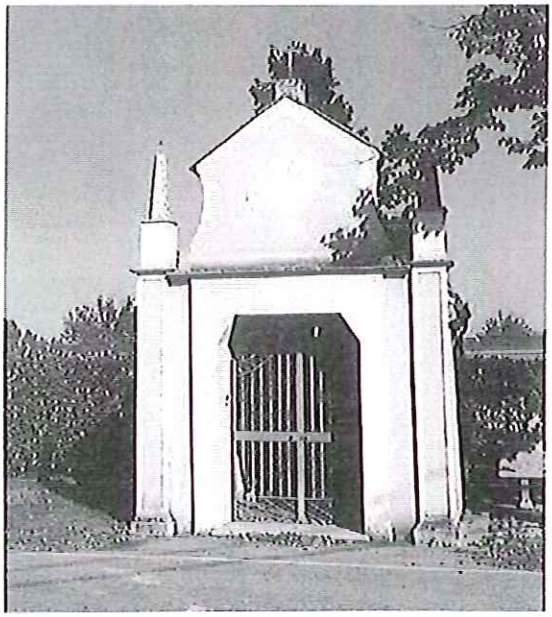
LOTTO 3

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.1. Ubicazione

Trattasi di cappelletta votiva posta in Paderno Ponchielli in fregio alla via Buonarroti di superficie circa 10 mq recentemente ristrutturata.



1.2. Confini

A NORD con p.lla 39 del foglio 14
A EST con p.lla 39 del foglio 14
A SUD con p.lla 39 del foglio 14
A OVEST con p.lla 39 del foglio 14

1.3. Dati catastali

Si elencano qui di seguito gli identificativi catastali di ogni unità immobiliare costituenti i beni in esame, ottenuti dalla visura catastale richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio.

foglio	partic.	sub.	ubicazione	n° civ.	piano	z. c.	categ.	cl	consist.	rendita
14	70		Via Michelangelo Buonarroti	-	T	-	B/7			Euro 8,86

Intestazione degli immobili:

n.	dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
1	PAOLO BELTRAMI S.P.A	00128240199	Proprietà per 1000/1000

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il bene non risulta essere di interesse commerciali per alcun operatore pertanto si ritiene di poter attribuire un valore di perizia pari a 0.00 Euro. (EURO ZERO)

3. CONCLUSIONI

Il valore complessivo oggetto di perizia risulta essere pari a:

- 0,00 Euro (Euro ZERO/00)

ALLEGATI – LOTTO 3:

- VISURE CATASTALI STORICHE
- ESTRATTO DI MAPPA
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ATTO DI PROVENIENZA

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Cremona, 18 Settembre 2017

(dott. ing. Fabio Venturini)

ORDINE INGEGNERI PROV. CREMONA
DOTT. ING.
Fabio Venturini
Anno Iscr. 1997
Sezione: A
Settori: a-b-c
N° 986
Regione Lombardia

COLLEGIO NOTARILE DI CREMA, CASALBUTTANO ED UNITI

26100 CREMONA, VIA PALESTRO, 28