

Geom. Marco Pettorali
via Generale Giuseppe Govone, 56
20155 Milano
tel. 02/3311963-3311615-3313953 fax
e-mail pettoralimarco@tin.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO

2° SEZIONE FALLIMENTI

**** *

FALLIMENTO : NOVA IMPIANTI B.M.H.S. S.p.A.
GIUDICE DELEGATO: Dr. GIUSEPPE BLUMETTI
CURATORE : Avv. GEROLAMO BONFANTI PALAZZI
PERITO : Geom. MARCO PETTORALI

*** ** ***

N. 4 9 3/2003

Giudice Delegato

Dr. BLUMETTI



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Al sottoscritto Geometra Marco Pettorali, con studio in Milano - Via Generale Giuseppe Govone, 56 - con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice Delegato Dr. Giuseppe Blumetti, veniva conferito l'incarico di procedere alla stima del complesso immobiliare industriale sito in Comune di **Cremona - Via delle Industrie, 36.**

In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di

pratica e tecnica professionale, compiuti i vari sopralluoghi e le necessarie operazioni estimative, il sottoscritto è ora in grado di redigere, come redige la seguente:

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSO

- Che, il bene oggetto di stima è composto di un'area con sovrastante fabbricato industriale con annessi uffici amministrativi, depositi, magazzini esterni e tettoie, il tutto sito nell'area industriale del Comune di Cremona in Via delle Industrie, 36 -;
- Che, il complesso industriale è di proprietà della NOVA IMPIANTI S.p.A. con sede in Novate Milanese (MI) - Viale Rimembranze, 3 - Codice Fiscale e partita IVA 12824280155;
- Che, al momento del sopralluogo, effettuato in data 17 dicembre 2004, l'immobile era occupato dalla TECNOMATIC S.p.A. con sede in Cremona - Via delle Industrie, 36/38 - Codice Fiscale e partita IVA 00112640198;
- Che, il sottoscritto ha eseguito le seguenti operazioni peritali:
 - a) sopralluogo al complesso immobiliare per costatarne l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza;

- b) accesso presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cremona per colloquio con i Tecnici responsabili dell'area su cui sorge l'immobile, ricostruzione storica degli atti depositati e richiesta di un certificato di destinazione urbanistica;
- c) accesso presso il Catasto di Cremona per visure sulle mappe censuarie e richiesta delle nuove rendite catastali;
- d) ricerca di mercato per la valutazione del bene.

**** *

Tutto quanto sopra premesso il sottoscritto espone quanto segue.

RELAZIONE

PROVENIENZA

Con atto a rogito Dr.ssa Manuela Magaglio, Notaio in Bollate, stipulato in data 07 novembre 2000 al n. 9456 di repertorio e n. 1026 di raccolta, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona in data 15 novembre 2000 al n. 8987/5969 e registrato a Milano all'Ufficio Atti Pubblici in data 22 novembre 2000 al n. 031326 serie 1V, la LOCAFIT - LOCAZIONE MACCHINARI INDUSTRIALI S.p.A. con sede in Milano - Corso Italia n. 15 - codice fiscale n. 00862460151 - vende alla NOVA IMPIANTI S.p.A. con sede in Novate

Milanese - Via Rimembranze 3 - codice fiscale n. 12824280155 - in Comune di Cremona - Via delle Industrie 36 - complesso immobiliare costituito da più fabbricati separati tra loro da area cortilizia e più precisamente:

- 1 porzione sud di corpo di fabbrica principale destinato all'attività industriale sviluppata al piano terra e comprendente i locali destinati alla produzione ed uffici di reparto;
- 2 porzione nord di fabbricato, che con la precedente costituisce il corpo di fabbrica principale, sviluppata prevalentemente al solo piano terra e solo parzialmente al piano interrato, comprendente i locali ad uso uffici con annessi servizi e spogliatoi per operai al piano terra, nonché locale archivio al piano interrato;
- 3 fabbricato sviluppato al solo piano terra sito a sud ovest dell'intero complesso comprendente i locali destinati alla produzione e due tettoie poste rispettivamente in lato est e ovest del fabbricato in oggetto;
- 4 locale portineria sviluppato al solo piano

terra posto in lato nord dell'intero complesso;

5 corpo di fabbrica ad un solo piano fuori terra posto al lato ovest, costituito da due locali ad uso magazzino e portico;

6 piccolo fabbricato posto a sud del corpo di fabbrica descritto al punto "5", adesso collegato mediante tettoia adibita a deposito, composto di locale caldaia, locale compressori, servizi igienici nonché altra piccola tettoia antistante;

7 cabina elettrica posta a nord del fabbricato descritto al punto "5";

8 tettoia destinata a parcheggio sita in lato ovest dell'intero complesso ed adiacente al fabbricato descritto al punto "7";

9 locale contatore posto al lato nord ovest dell'intero complesso.

Il tutto così contraddistinto:

Comune di Cremona - Nuovo Catasto Edilizio Urbano
Partita 1026163, foglio 20, mappali 54-72-73-78-79-80, Via delle Industrie n. 36, Zona Censuaria 2, Categoria D7, Rendita Catastale £. 67.351.000.

In forza di compendio alla denuncia di variazione presentata all'UTE di Cremona in data 01 giugno

1990 e protocollata al n. 1436.

Confini dell'intero complesso in un unico corpo da nord in senso orario: Via delle Industrie; limite del foglio 32; ragioni di cui ai mappali 53, 87 e 129.

Il prezzo della compravendita è fissato in £. 2.333.334.000 oltre IVA.

La parte venditrice dichiara di aver ricevuto prima d'ora tale somma dalla parte acquirente, alla quale rilascia quietanza di saldo, con espressa rinuncia all'ipoteca legale.

DESTINAZIONE EDILIZIA

Dai colloqui avuti con i tecnici responsabili del Comune di Cremona e dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione, per il comparto immobiliare ove sorge il complesso oggetto di stima, il Piano Regolatore Generale prevede quanto segue.

Il complesso industriale, catastalmente individuato al foglio 20, mappali 54,72,73,78, 79 e 80, si trova ubicato in **Zona BD2** - con destinazione prevalentemente produttiva e terziaria di completamento.

L'articolo 47 delle NTA definisce la sottozona BD2 come segue:

Art. 47.01 Definizione degli ambiti

Trattasi di ambiti prevalentemente destinati ad attività produttive terziarie nei quali sono ammessi interventi finalizzati al mantenimento e riorganizzazione delle stesse e si prevede possano intervenire iniziative di ristrutturazione urbanistica con le finalità di cui di seguito.

Art. 47.02 Interventi ammessi

Oltre a tutti gli interventi di recupero edilizio di cui all'articolo 9 delle norme (ivi compresi quelli di ristrutturazione riproduttiva) sono ammessi interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento.

Sono ammessi, altresì, interventi di ristrutturazione urbanistica relativi alle unità minime di cui al successivo 47.04 finalizzati alla realizzazione di nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

Art. 47.03 Indici edilizi

Nei casi di interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento, trovano applicazione i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione fondiaria (UF=0.70 m² x 1 m²) nei casi di nuova costruzione su aree già edificate, previa demolizione delle costruzioni che su di loro insistono, la S_{lp}

eventualmente maggiore, già in essere non superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice Ufm che segue;

- b) indice di utilizzazione fondiaria massima, che nei casi di Slp preesistente inferiore e nei casi in cui vale l'indice ($UF=0.70 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2$) potrà essere raggiunto solo in forza di trasferimenti di Spl promossi in applicazione delle disposizioni di cui al titolo terzo delle presenti norme ($Ufm = 1.00 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2$).

Nei casi di interventi di ristrutturazione urbanistica aventi le finalità di cui al precedente punto (b) trovano applicazione i seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione territoriale ($Ut = 0.30 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2$)
- b) indice di utilizzazione fondiaria massima ($Ufm = 0.80 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2$) che potrà essere raggiunto solo in applicazione delle disposizioni di cui al titolo terzo delle presenti norme.

Art. 47.04 Modalità di attuazione

- a) Le previsioni della variante generale, eccezione fatta per i casi di cui alla successiva disposizione, trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti promossi in applicazione del loro regime di legge.

- b) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, aventi ad oggetto la realizzazione di nuovi insediamenti prevalentemente residenziali, devono essere promossi mediante piani di lottizzazione stese ad unità minime di estensione territoriale pari a 8000 m² o di dimensioni inferiore che configurino comparti adeguati al fine di:
- c) riorganizzare, se necessario, la rete delle infrastrutture tecnologiche;
 - d) riorganizzare, se necessario, la rete viaria e il suo contesto ambientale;
 - e) migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche;
 - f) coordinare e ricomporre i caratteri tipomorfologici del patrimonio edilizio.

Art. 47.05 Verifiche di compatibilità urbanistico ambientale degli interventi

- a) Per i suddetti interventi di ristrutturazione urbanistica viene prescritta la verifica di compatibilità urbanistico ambientale di cui all'articolo 25 delle NTA.
- b) In relazione alle risultanze delle verifiche stesse, se gli interventi risulteranno ammissibili, verrà, ove necessario, richiesto

ai soggetti attuatori di assumere le obbligazioni di cui al punto 25.05 del suddetto articolo con le stesse convenzioni relative all'attuazione degli strumenti urbanistici attuativi interessanti i vari ambiti.

Art. 47.06 Destinazione d'uso e parametri urbanistici

- a) Nella sottozona in oggetto, per gli interventi edilizi diretti, trovano applicazione, in relazione alle scelte degli operatori relative alle funzioni ammesse, i coefficienti di ponderazione e gli indici U_f ad essi correlati di cui alla seguente tabella che contiene, oltre alle indicazioni delle funzioni stesse, anche prescrizioni relative ai parcheggi minimi di pertinenza Pp.
- b) I coefficienti di ponderazione si applicano solo nei casi degli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento.
- c) Il rispetto delle prescrizioni relative ai parcheggi minimi è obbligatorio solo nei casi di interventi di nuova costruzione. Nei casi di interventi di ampliamento e di

ristrutturazione edilizia, detto rispetto è obbligatorio solo nella misura occorrente in rapporto alla Spl aggiunta e sempre che la stessa sia di estensione tale da far configurare la realizzazione di almeno un posto auto di 15 m².

Gf	Cp	Uf	Pp
		m2/m2	m2/m2
II a	1.0	0.70	3.34
II b	1.0	0.70	3.34
II d	1.0	0.70	3.34
II e	1.0	0.70	3.34
II f	1.0	0.70	3.34
II g	1.0	0.70	3.34
II h	1.0	0.70	3.34
II i	1.0	0.70	3.34
III a1	1.0	0.70	/
III a2	0.8	0.56	2.50
III a3	0.8	0.56	2.50
III a8	1.0	0.70	3.34
III a9	0.8	0.56	2.50
III b	1.0	0.70	3.34
III c1	1.0	0.70	3.34
III c2	1.0	0.70	3.34

III d1	1.0	0.70	2.50
III d2	0.8	0.56	2.50
III e1	0.8	0.56	2.50
III e2	1.0	0.70	2.50
III f2	1.0	0.70	2.50
III f3	0.6	0.42	2.50
III g	1.0	0.70	2.50
III h	1.0	0.70	2.50
III i	1.0	0.70	3.34
III l	1.0	0.70	3.34
IV a	1.0	0.70	3.34
IV b	1.0	0.70	3.34
VII a	1.0	0.70	/
VII c	1.0	0.70	/
XII a	1.0	0.70	/
XIII a	1.0	/	/
XIII b	1.0	/	3.34
XIII c	1.0	/	/
XIII d	1.0	/	3.34

d) Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, aventi ad oggetto la realizzazione di nuovi insediamenti prevalentemente residenziali, trovano applicazione in relazione alle scelte degli operatori relative alle funzioni ammesse, i

coefficienti di ponderazione e gli indici di utilizzazione territoriale (Ut) ad essi correlati di cui alla seguente tabella che contiene, oltre alle indicazioni delle funzioni stesse, anche prescrizioni relative ai parcheggi minimi di pertinenza. I coefficienti di ponderazione trovano applicazione solo nei casi di interventi di nuova costruzione e di ampliamento.

Gf	Cp	Ut	Pp
		m2/m2	m2/m2
III a1	1.0	0.30	/
III a2	0.8	0.24	2.50
III a3	0.8	0.24	2.50
III a8	1.0	0.30	3.34
III a9	0.8	0.24	2.50
III e1	0.8	0.24	2.50
III e2	1.0	0.30	2.50
III f1	0.8	0.24	2.50
III f2	1.0	0.30	2.50
III g	1.0	0.30	2.50
III h	1.0	0.30	2.50
III i	1.0	0.30	3.34
III l	1.0	0.30	3.34
III m	0.8	0.24	2.50
IV a	1.0	0.30	3.34

IV b	1.0	0.30	3.34
V b	1.0	0.30	3.34
VI b	1.0	0.30	3.34
VI d	1.0	0.30	3.34
VII a	1.0	0.30	/
VII c	1.0	0.30	/
VIII a	1.0	0.30	3.34
XIII a	1.0	/	/
XIII b	1.0	/	3.34
XIII c	1.0	/	/
XIII d	1.0	/	3.34

Art. 47.07 Parametri tipomorfologici

a) nei casi di interventi edilizi diretti, trovano applicazione le seguenti prescrizioni tipo morfologiche:

Ufm	Hm	Rc	Ro	Spm	D	Lm
m2/m2	M	%		%	m	m2
1.0	10*	70	/	10	**	/

*(Tre piani) fatte salve le altezze dei volumi tecnici così definiti nell'articolo 7.07.2 delle NTA;

**vedi articolo 7.06.

a) Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica trovano applicazione le seguenti prescrizioni tipo morfologici:

Ufm	Hm	Rc	Ro	Spm	D	Lm
m2/m2	M	%		%	m	m2
0.8	13*	30	40	30	**	/

* (quattro piani);

**vedi articolo 7.06.

Art. 47/08 Prescrizioni particolari

Previa formazione di piani attuativi, è consentita la realizzazione di centri di vicinato costituiti da esercizi di cui al Gf III al dei quali almeno uno dovrà avere ad oggetto la vendita di alimentari. La Slp complessiva, realizzabile senza trasferimento di diritti di edificabilità, non dovrà risultare superiore a 6000 m². L'ambito di intervento dovrà avere una Sf almeno doppia rispetto alla suddetta Slp.

Un incremento della Slp stessa potrà essere, fino ad un massimo del 50%, previsto ed assentito (in assenza di trasferimenti di diritti di edificabilità), solo se nella convenzione relativa all'esecuzione del piano attuativo risulterà prevista la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di 150 m² di Slp (realizzata direttamente dall'operatore a suo carico) da destinare ad usi pubblici (ufficio postale, presidio della vigilanza urbana, farmacia, ecc.) e sull'intera superficie

scoperta verrà prevista la realizzazione di parcheggi liberamente utilizzabili dal pubblico e sugli stessi nella convenzione stessa risulterà previsto all'uopo la costituzione di una servitù di uso pubblico.

In caso di interventi con concessione edilizia diretti o piani attuativi e o particolareggiati possono trovare applicazione le norme di cui al titolo IV "norme relative alla tutela dell'ambiente alle verifiche di compatibilità ambientale degli interventi di decoro urbano".

Inoltre:

I mappali in oggetto ricadono in ambito interessato dall'azione perequativa.

I mappali 79 e 80 (parte) risultano interessanti dalla fascia di arretramento dell'edificazione da sedi ferroviarie (art.49 del DPR 783/80), determinata dalla linea ferroviaria Milano Cremona Mantova.

Art. 64 Zone di rispetto

Ai sensi dell'art. 49 del DPR 783 del 11.07.1980 nelle zone di rispetto ferroviario aventi un'ampiezza di 30 m dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia è vietata ogni edificazione.

STORIA DELLE CONCESSIONI EDILIZIE E CONDONI

Dalla visura effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune si è appreso che l'area sulla quale sorgono le diverse unità immobiliari costituenti il complesso industriale ha avuto nel corso degli anni le seguenti autorizzazioni, concessioni e condoni:

- a) Concessione edilizia n. 18/A del 16.01.1968 per nuova costruzione di capannone industriale prefabbricato e smontabile da costruirsi sul mappale 54/b del foglio 20 concessa alla allora proprietaria TECNOMATIC S.r.l.;
- b) Concessione edilizia n. 709/A del 30.12.1968 relativa alla costruzione di stabilimento industriale (di cui non è stata trovata la pratica);
- c) Concessione edilizia n. 235/B del 14.7.1972 per ampliamento reparto di falegnameria e tettoia legnami;
- d) Concessione edilizia 202/B del 15.4.1976 per nuova costruzione palazzina uffici con spogliatoi e servizi in aderenza parziale al capannone industriale;
- e) Concessione edilizia n. 56/B del 05.3.1980 per costruzione recinzione lato ovest confinante tra il mappale 87 e il mappale 30;
- f) In data 29.5.1986 la proprietà fa richiesta di

tamponamento tettoia (parcheeggio auto) pratica che rimane inevasa;

g) In data 30.6.1986 è stata presentata richiesta di condono edilizio, successivamente rilasciato con Concessione n. 2250/CON del 18.10.1991, per:

- tettoia per deposito legnami di imballaggio, lavaggio materiali, deposito materiali vari;
- tettoia con struttura in muratura e acciaio per deposito bombole;
- ampliamento capannone per magazzino ferro e prolungamento del fabbricato adibito a cabina di trasformazione.

Dalla ricerca effettuata non sono stati rinvenuti atti di assenso alla agibilità e abitabilità delle unità realizzate.

DIFFORMITA' EDILIZIE

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, rispetto alla reale situazione edificatoria, non sono state trovate opere edili realizzate in difformità delle necessarie autorizzazioni comunali e o non rientranti nella pratica di condono citata nel capitolo precedente ad eccezione di un capanno (tettoia chiusa) realizzato in elementi metallici e lastre ondulate in resina posta lungo il confine con la ferrovia e costruito senza le necessarie autorizzazioni.

Detta struttura risulta comunque di facile demolizione.



SITUAZIONE CATASTALE

Presso il N.C.E.U. di Cremona il complesso industriale risulta censito con i seguenti dati:

FOGLIO 20
MAPPALI 54, 72, 73, 78, 79, 80
ZONA CENSUARIA 2
CATEGORIA D/7
UBICAZIONE Via delle Industrie, 36
RENDITA CATASTALE €. 34.783,89
RENDITA CATASTALE £. 67.351.000
Intestato a NOVA IMPIANTI S.p.A. con sede in Novate Milanese - Codice Fiscale 1282480155.

Il tutto come risulta dalla visura del Catasto di Cremona (all. 2.1).

L'attuale classamento è avvenuto in forza di denuncia di variazione tramite scheda presentata in data 01.6.1990 al n. 1436.

COERENZE

Coerenze in contorno dell'intero complesso immobiliare al partire da Nord in senso orario:

A nord: Via delle Industrie;

Ad est: Confine del foglio 20 con il foglio 32;

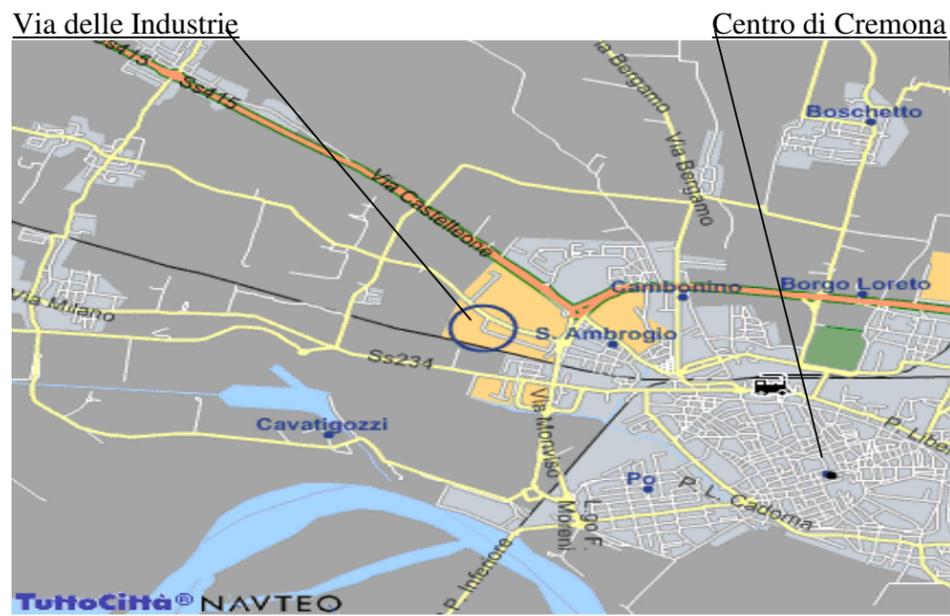
A sud: Proprietà al mappale 53;

Ad ovest: proprietà ai mappali 87 e 122.

Il tutto come risulta dall'estratto di mappa in scala 1:2000 allegato (*all. 4.1*).

ACCESSO

L'impianto immobiliare, ubicato nella zona industriale di Cremona - Via delle Industrie 36 - ad ovest della città, risulta facilmente accessibile dalla strada statale SS 415 che in prossimità della città si chiama Via Castelleone, per chi giunge da fuori e dalla (parziale) circonvallazione comunale Via Monviso da cui diparte la Via Sesto che permette l'accesso alla Via delle Industrie.



CONSISTENZA

Si precisa che la consistenza è stata desunta dalle copie delle schede catastali, rispettivamente in scala 1:200 e 1:500 allegate e le superfici così calcolate sono state riportate nella tabella seguente:

RIEPILOGO SUPERFICI

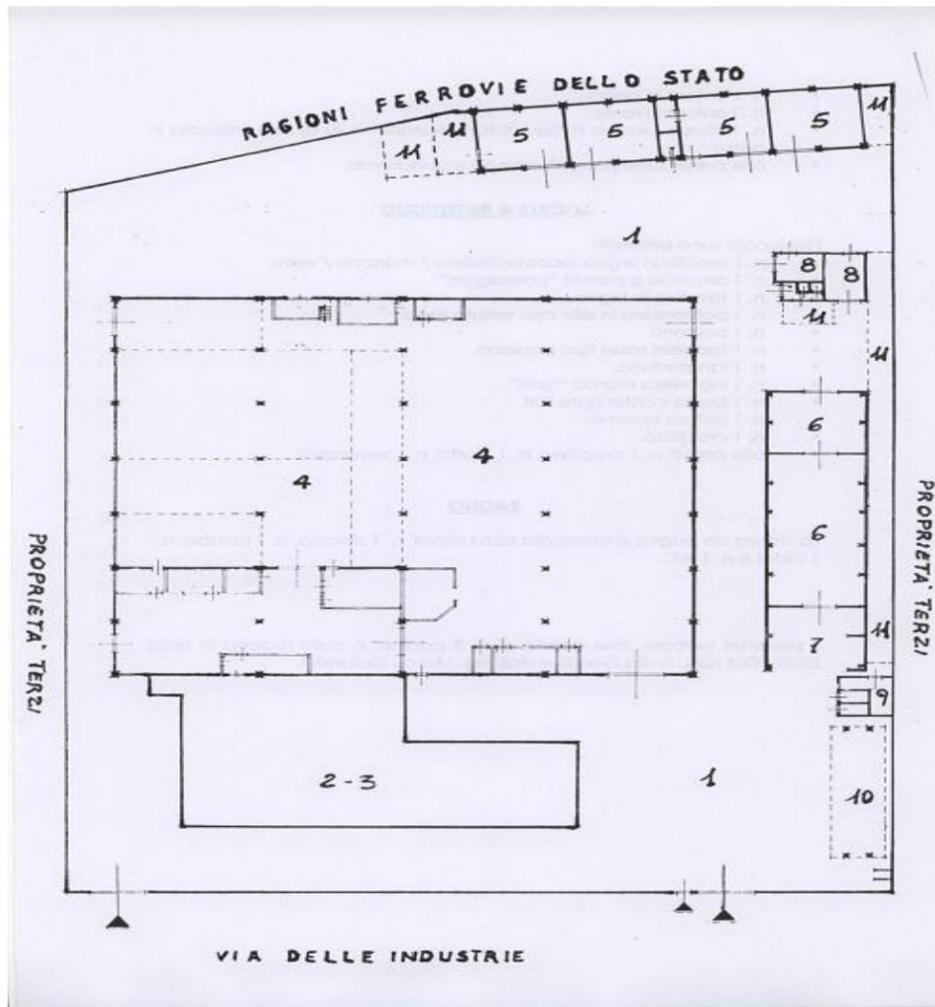
DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE
1 Area complessiva	mq. 10.960 ca.
2 Uffici Amministrativi P. terra	mq. 790 ca.
3 Uffici Amministrativi Piano interrato	mq. 35 ca.
4 Capannone	mq. 3.600 ca.
5 Laboratori esterni	mq. 390 ca.

6 Magazzini esterni	mq. 350 ca.
7 Portico	mq. 110 ca.
8 Locali CT e compressori	mq. 130 ca.
9 Cabina elettrica	mq. 36 ca.
10 Tettoia parcheggio	mq. 115 ca.
11 Tettoie varie	mq. 340 ca.

Le singole unità immobiliari costituenti il complesso industriali sono state considerate con la loro superficie commerciale che è calcolata al lordo fuori tutto, comprensiva cioè di tavolati e divisori interni nonché di muri perimetrali esterni.

La superficie dell'area ove sorgono i fabbricati è stata desunta dalla copia dell'estratto di mappa rilasciato dal Catasto Terreni di Cremona, confrontata con un elaborato planimetrico quotato rinvenuto nell'Ufficio Tecnico del Comune.

Nell'immagine seguente vi è riprodotta la planimetria con l'indicazione numerica delle varie destinazioni d'uso riportate nella tabella di riepilogo superfici di cui sopra.



DESCRIZIONE

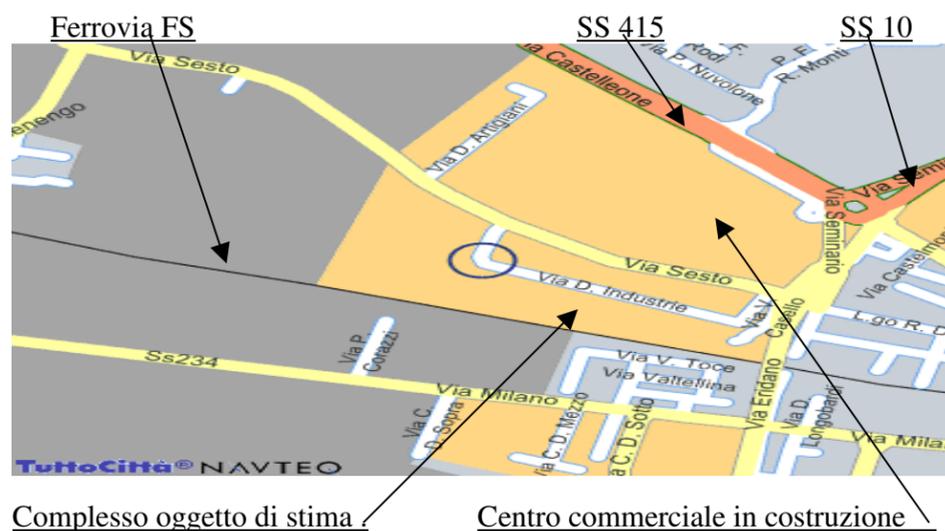
Gli immobili oggetto di stima consistono in più fabbricati ad uso industriale separati tra loro da area cortilizia.

Il complesso così costituito è stato edificato a più riprese nel corso degli anni a partire dal 1968 fino al 1986 circa nell'area industriale allocata ad ovest della Città di Cremona. Risulta facilmente accessibile dalla strada statale SS 415 (che in

prossimità della città si chiama Via Castelleone) per chi giunge da fuori e dalla strada statale SS 10 (parziale circonvallazione) chiamata Via Monviso e da cui diparte la Via Sesto la quale permette l'accesso alla Via delle Industrie.

L'area risulta comunque facilmente accessibile anche da chi giunge dall'autostrada A21 (Piacenza Brescia) fruibile grazie al casello di Cremona e alla strada statale SS 10 che, di fatto, non è altro che una circonvallazione cittadina.

Sull'area cui sorge il complesso oggetto di stima, contornata dalla strada statale SS 415, dalla strada statale SS 10 e dalla ferrovia, da sempre destinata dall'Amministrazione Comunale a zona industriale produttiva, negli ultimi anni è in corso un mutamento che si presume, nel corso di un decennio, la potrebbe cambiare radicalmente.



Questo poiché, all'interno del perimetro citato sta sorgendo un grosso centro commerciale che aprirà tra breve e che è un importante segnale sulla riqualificazione della zona e sulle aspettative future dell'Amministrazione Comunale che non esclude la possibilità di edificazione residenziale (si veda il capitolo relativo alla destinazione urbanistica).

La Via delle Industrie è una strada non molto larga, a doppio senso di marcia, caratteristica di un'epoca (anni sessanta) in cui i mezzi di trasporto erano di dimensioni più contenute e la mancanza di parcheggi in strada non era un problema.

Accessibile da cancello pedonale e da due ampi cancelli carrai, di cui uno apribile elettricamente e sorvegliato da portineria, il complesso risulta interamente cintato con recinzione costituita da cancellata metallica poggiante su muretto fronte strada e da muro realizzato con pannelli prefabbricati in cemento sui restanti tre lati.

Da segnalare il fatto che uno dei due cancelli carrai non è utilizzato in quanto ad un'area verde del complesso.



Oltrepassata la recinzione si giunge nell'area cortilizia che in corrispondenza della palazzina uffici risulta in parte contornata da aiuole piantumate con siepi sempreverdi e alberi di medio fusto il tutto ben tenuto.



La restante area cortilizia è asfaltata, in discrete condizioni ed è illuminata nelle ore

notturme da lampioni.



Palazzina Uffici

La palazzina uffici è stata realizzata con elementi prefabbricati in cemento armato precompresso su un piano fuori terra esternamente tinteggiata di colore salmone. Si presenta con i serramenti esterni in alluminio con un solo vetro ed è esternamente in discrete condizioni.



Internamente è caratterizzata da pavimenti rivestiti in linoleum, tramezzature in elementi mobili di alluminio e vetro con impianti semi incassati, di cui quello elettrico non a norma, che necessitano di una radicale ristrutturazione.

I bagni hanno pareti e pavimenti parzialmente rivestiti in piastrelle di ceramica e sono corredati da sanitari in ceramica porcellanata bianca, anch'essi dell'epoca di costruzione dell'edificio.

Il riscaldamento e il condizionamento dei locali avvengono tramite caldaia e pompa di calore dedicata ubicata in apposita centrale termica posta adiacente la palazzina stessa.

Capannone

Collegato alla palazzina uffici è stato realizzato con elementi strutturali prefabbricati tamponati da blocchi di cemento.

Con un'altezza interna di m 6,10 il fabbricato è ben illuminato nelle ore diurne tramite ampie finestre che corrono, in prossimità del tetto, su tre lati lungo il perimetro dell'edificio ed inoltre, l'illuminazione diurna interna è permessa anche tramite ampi lucernari posti sulla copertura.



Da segnalare il fatto che la copertura del capannone, ricoperta in Eternit, presenta numerose falle.

L'illuminazione nelle ore notturne è garantita da lampade elettriche.

L'impianto elettrico, nel complesso non a norma, è stato in parte rifatto ma il lavoro non è del tutto ultimato.

Internamente l'edificio ha la pavimentazione realizzata in battuto di cemento liscio, mentre le pareti e i soffitti sono al rustico.

I bagni del personale hanno i pavimenti in gres e le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica. I lavabi sono costituiti da fontanelle in ceramica bianca smaltata con gruppi di rubinetteria in ottone cromato.



All'interno del capannone vi sono alcuni locali destinati ad ufficio e magazzino realizzati con elementi strutturali mobili in alluminio e vetro. Il riscaldamento avviene tramite aerotermi alimentati da caldaia posta nel locale caldaia. I serramenti sono composti da elementi in metallo verniciato.

Laboratori e Magazzini

I locali laboratori, ubicati a ridosso del confine con la ferrovia, sono stati realizzati con un'altezza interna di m 4,80 con struttura e materiali simili a quelli citati per il capannone di cui sopra e così pure i magazzini, costruiti sul lato ovest del complesso.

Anche qui le coperture presentano numerose falle, soprattutto nei laboratori e gli impianti elettrici

non sono a norma. Il riscaldamento dei locali laboratori, probabilmente dismesso, è con aerotermi alimentati dalla stessa caldaia che alimenta quelli di capannone. Non vi è riscaldamento nei locali magazzini.

I serramenti sono composti da elementi in metallo verniciato.

Centrale termica e Cabina di trasformazione

Sul lato ovest vi sono anche due piccoli edifici con altezza di m 3,00 realizzati per il collocamento della centrale termica che alimenta il capannone e i laboratori e l'impianto elettrico di trasformazione.

Questi due fabbricati sono stati realizzati con struttura portante in cemento armato, muri di tamponamento in blocchi di cemento e copertura piana. Serramenti in metallo verniciato.



Da segnalare che all'interno della centrale termica vi sono anche i motori compressori che alimentano l'impianto di aria compressa del capannone.

Tettoia parcheggio

Sempre sul lato ovest, a ridosso dell'ingresso carrabile, vi è una tettoia utilizzata come parcheggio auto e costruita con elementi prefabbricati e copertura piana. Con un'altezza di m 3,50 ha la possibilità di contenere 7 o 8 veicoli.



Tettoie

Le tettoie sono state realizzate con struttura portante in metallo poggiate in parte anche sugli esistenti edifici e in alcuni casi sulla recinzione. Le coperture sono costituite da elementi di Eternit e di fibra traslucida.

Hanno altezze interne varie, dai m. 2,40 fino ai m.

4,00, in alcuni casi posseggono impianto di illuminazione.



CONCLUSIONI

In conclusione il complesso immobiliare si presenta solo apparentemente in discreto stato ma un'analisi attenta ha dimostrato che necessita di interventi sugli impianti e sulle coperture con l'asporto degli elementi di Eternit (molto diffusi) e la riparazione dei vari manti impermeabilizzanti dei tetti.

VALUTAZIONE

Per determinare il valore del complesso immobiliare il sottoscritto perito si è avvalso dei dati desunti dal manuale di consulenza immobiliare "COME SI STIMA IL VALORE DEGLI IMMOBILI" quarta edizione, edito dal IL SOLE 24 ORE.

Dall'analisi di questo "Borsino" si rileva che i capannoni di tipo tradizionale ubicati in periferia o dintorni e attigui a vie di grande comunicazione nel Comune di Cremona, hanno un valore di mercato al metro quadrato di €. 400,00/mq. Il valore di mercato per gli uffici e le abitazioni annesse è di €. 1.000,00/mq., mentre il valore dell'area urbanizzata è di €. 30,00/mq.

Quindi si riassumono i vari valori di mercato come segue:

DESTINAZIONE D'USO	VALORE Mq.
1 Area complessiva	€. 30,00
2 Uffici Amministrativi P. terra	€. 1.000,00
3 Uffici Amministrativi Piano interrato	€. 400,00
4 Capannone	€. 400,00
5 Laboratori esterni	€. 380,00
6 Magazzini esterni	€. 300,00
7 Portico	€. 150,00
8 Locali CT e compressori	€. 300,00
9 Cabina elettrica	€. 300,00
10 Tettoia parcheggio	€. 100,00
11 Tettoie varie	€. 50,00

Quindi nella tabella seguente viene determinato il

valore del complesso come segue:

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE	STIMA/MQ.	STIMA TOTALE
Area urbanizzata	Mq. 10.960	€. 30,00	€ 328.800,00
Uffici P.T.	Mq. 790	€.1.000,00	€ 790.000,00
Uffici P.I	Mq. 35	€. 300,00	€ 10.500,00
Capannone	Mq. 3.600	€. 400,00	€ 1.440.000,00
Laboratori	Mq. 390	€. 380,00	€ 148.200,00
Magazzini	Mq. 350	€. 300,00	€ 105.000,00
Portico	Mq. 110	€. 150,00	€ 16.500,00
Locali CT	Mq. 130	€. 300,00	€ 39.000,00
Cabina elet.	Mq. 36	€. 300,00	€ 10.800,00
Tettoia Parcheggio	Mq. 115	€. 100,00	€ 11.500,00
Tettoie varie	Mq. 340	€. 50,00	€ 17.000,00
TOTALE			€. 2.917.300,00

CONCLUSIONI

Pur ritenendo giusti i calcoli e attendibili le fonti di informazioni che hanno permesso di giungere alla quantificazione finale del valore di mercato del complesso immobiliare oggetto di stima, il sottoscritto ritiene che il totale sopra

riportato non corrisponda al reale valore dell'immobile giacché lo stesso necessita di interventi di straordinaria manutenzione così come meglio specificato nel capitolo relativo alla "descrizione".

Si ritiene pertanto equo attribuire al complesso immobiliare nella sua totalità e nello stato in cui si trova il valore di **€. 2.500.000,00**.

Qualora si ritenesse di vendere il complesso immobiliare occupato, il valore di stima di €. 2.500.000,00 dovrà essere diminuito del 30% e così pari ad €. 1.750.000,00.

****** ******

Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza

Milano, 30 aprile 2005

il perito

Geom. Marco Pettorali

Allegati:

- 1.1 - 1.16 n. 32 fotografie a colori relative
il complesso industriale;
- 2.1 n. 1 copia visura catastale
stabilimento;
- 3.1 n. 1 copia planimetria catastale
complesso industriale in scala
1:500;
- 4.1 n. 1 copia estratto di mappa;
- 5.1 n. 1 certificato di destinazione
Urbanistica rilasciato dal Comune
di Cremona e composto da 8 pagine.