

**COMUNE DI CASTELVERDE**  
PROVINCIA DI CREMONA

**PERIZIA DI STIMA**

Determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato produttivo



**ING. PAOLO GAZZOLI**  
DOTT. ING.  
Paolo Gazzoli  
Alta Iscr. 2016  
Sezione: A  
Settore: a  
N° 1743  
Regione Lombardia

---

Via Quadelle, 2/A– 26012 Castelleone (CR)  
e-mail: [ing.gazzoli@gmail.com](mailto:ing.gazzoli@gmail.com) - pec: [paolo.gazzoli@ingpec.eu](mailto:paolo.gazzoli@ingpec.eu)  
P.IVA: 01662250198 – CF: GZZ PLA 87A08 D142K  
Tel/fax: 0374/351152 – cell: +39 328/2565487  
Polizza Assicurativa Lloyd's A118C304208- Massimale €1.500.000,00  
Pag. 1 di 38



## INDICE

|  |    |
|--|----|
| 1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA .....             | 5  |
| 2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE .....   | 6  |
| 2.1. Inquadramento territoriale.....             | 6  |
| 2.2. Dati catastali.....                         | 7  |
| 2.3. Confini e ubicazione .....                  | 8  |
| 2.4. Previsione degli strumenti urbanistici..... | 9  |
| 2.5. Regolarità edilizio-urbanistica .....       | 12 |
| 2.6. Descrizione fabbricati .....                | 13 |
| 7.1. Consistenza dell'area e degli edifici.....  | 17 |
| 7.2. Provenienza dell'immobile .....             | 18 |
| 3. VALUTAZIONE .....                             | 19 |
| 7.3. Considerazioni.....                         | 19 |
| 7.4. Criterio di stima .....                     | 19 |
| 7.5. Stima del valore.....                       | 20 |
| 4. CONCLUSIONI .....                             | 21 |
| 5. ALLEGATI.....                                 | 23 |
| 6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....               | 28 |



## **1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA**

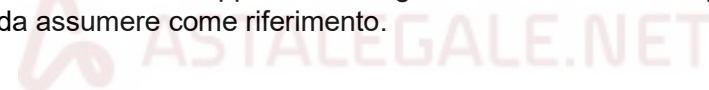
Io sottoscritto ing. Paolo Gazzoli, con studio in Castelleone, via Quadelle n°2/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cremona al numero 1743, ho ricevuto incarico dal dott. Stefano Vailati, in qualità di liquidatore della società O.M.A.R.C. srl, di valutare i beni immobili nel seguito illustrati nel dettaglio.

Oggetto della presente relazione di stima è un complesso immobiliare costituito da un'area con sovrastanti fabbricati di tipo industriale ed uffici, nonché porzione degli stessi ad uso abitativo, siti nel comune di Castelverde, via Bergamo n.62-64.

Finalità della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, del complesso immobiliare in previsione della sua alienazione, nel suo stato di fatto e di diritto.

A tal scopo è stato effettuato, congiuntamente ad un rappresentante della proprietà, un sopralluogo per gli esami tecnici di rito ed in particolare per la rilevazione dello stato di fatto dei beni e per l'accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare, nonché delle relative pertinenze.

Si è anche provveduto ad effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da assumere come riferimento.



## 2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

### 2.1. Inquadramento territoriale

Il compendio oggetto di valutazione è situato nella zona a carattere produttivo del comune di Castelveverde, in via Bergamo n.62-64, nelle vicinanze della SPCR ex SS 498 che lo collega, verso SUD al comune di Cremona e verso NORD al comune di Casalbuttano. Il compendio, quindi, risulta in buona posizione nei confronti dei collegamenti di viabilità.

Nel complesso la situazione planimetrica dei beni oggetto di stima si presenta piuttosto articolata e l'accesso alla via Bergamo avviene, per servitù attiva, su aree di altra proprietà. Si precisa sin da subito che non è stato possibile confermare l'effettiva sussistenza delle servitù per mancanza della necessaria documentazione. Tali verifiche resteranno a carico della parte acquirente. Nelle aree circostanti (non in oggetto) sono presenti edifici destinati ad alloggi residenziali di altra proprietà. In prossimità degli immobili non sono presenti parcheggi ad uso pubblico.



## 2.2. Dati catastali

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castelverde il complesso immobiliare è allibrato con i dati riportati nella tabella n.1:

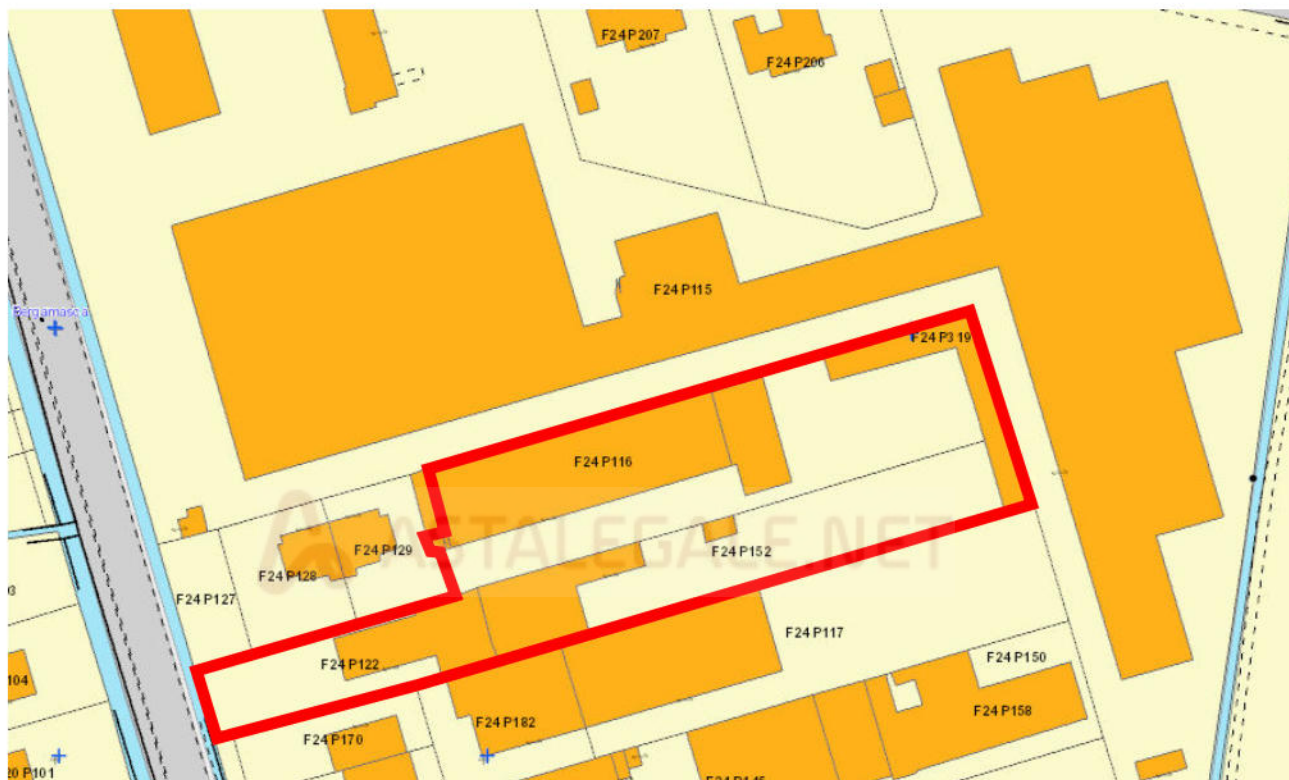
| FOGLIO | PARTICELLA | SUBALTERNO | CATEGORIA  | RENDITA     |
|--------|------------|------------|------------|-------------|
| 24     | 116        | 501        | D/7        | € 11.318,00 |
|        | 146        | 501        | D/7        |             |
|        | 152        | 501        | D/7        |             |
|        | 319        | --         | D/7        |             |
|        | 163        | --         | D/7        |             |
|        | 202        | 501        | D/7        |             |
|        | 162        | --         | D/7        |             |
|        | -----      | -----      | -----      | -----       |
|        | 122        | 509        | A/2        | € 402,84    |
|        | 122        | 510        | C/2        | € 405,63    |
| 122    | 508        | C/1        | € 1.454,34 |             |



### 2.3. Confini e ubicazione

Il compendio è ubicato in via Bergamo n.62-64, appartenente alla zona produttiva del comune di Castelverde.

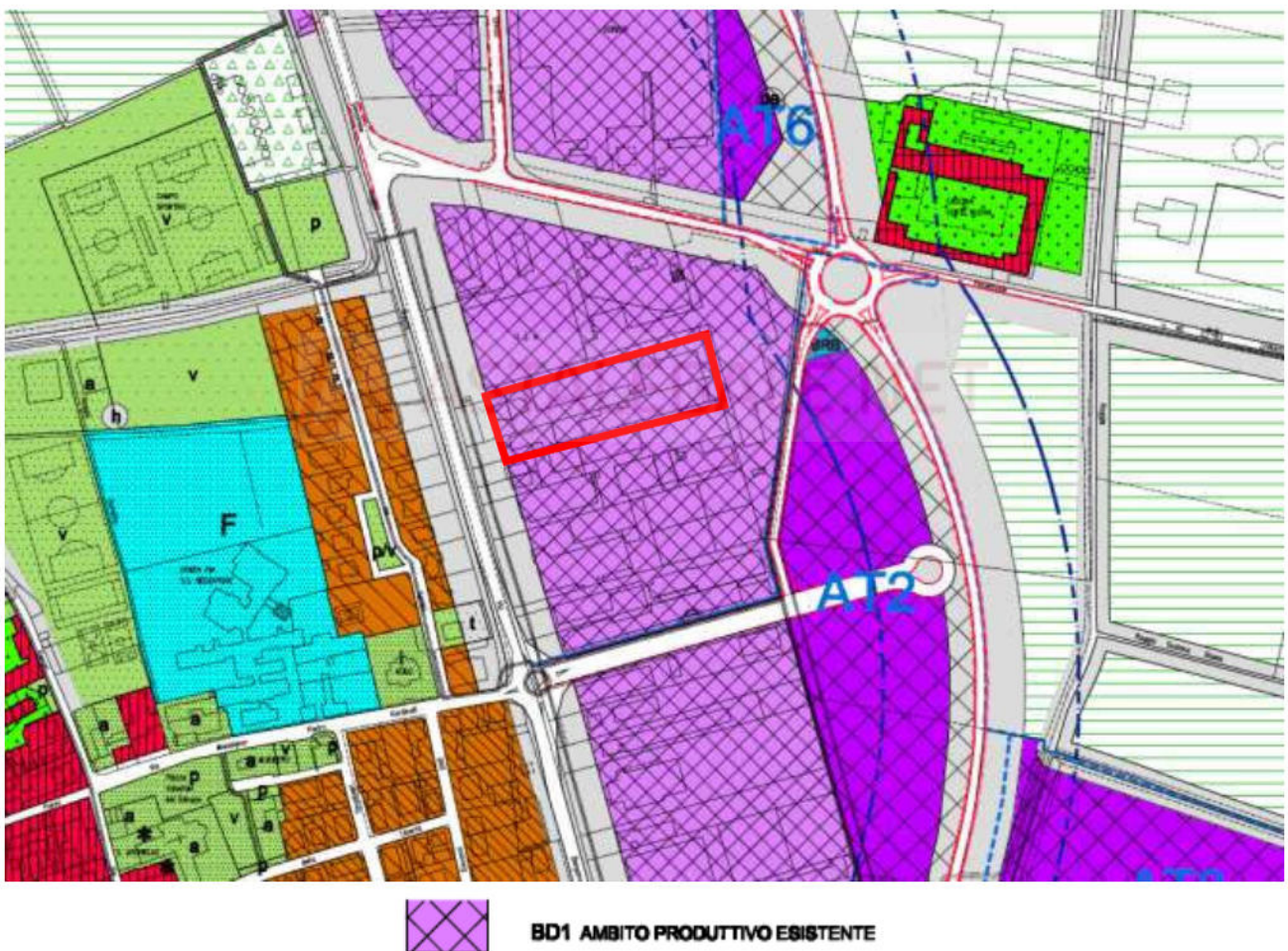
In particolare, confina nel suo complesso, nell'intorno partendo da Nord da siniscstra a destra, con i seguenti mappali del Foglio 24: 127, 128, 129, 202, 115, 117, 182, 170 e la SPCR ex SS 498 (via Bergamo).



#### 2.4. Previsione degli strumenti urbanistici

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), "Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante n.3 - COMUNE DI CASTELVERDE" è stato approvato il 20 Luglio 2012 e pubblicato sul B.U.R.L. in data 20 Gennaio 2016. Successivamente sono seguite due varianti:

- SUAP IN VARIANTE A PL LA GOCCIA - VARIANTE AL PGT (ART. 13, COMMA 13, L.R. 12/2005) - COMUNE DI CASTELVERDE (DP, PR) – B.U.R.L. 33 del 14 Agosto 2024
- Variante SUAP per l'installazione di impianto di distribuzione carburanti LUNIKGAS S.p.A. – B.U.R.L. 22 del 03/06/2021



Il complesso è inserito nel vigente Piano del Governo del Territorio (P.G.T.) nell'ambito del Tessuto Urbano Consolidato a carattere produttivo (BD1 AMBITO PRODUTTIVO ESISTENTE) e pertanto i possibili interventi risultano regolati dalle normative tecniche di attuazione del Piano delle Regole di cui all'articolo ventunesimo. Di cui se ne riporta il testo:

### **AMBITO PRODUTTIVO ESISTENTE (BD1)**

*Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni già urbanizzati e da tempo edificati a scopo produttivo contigui o meno agli abitati.*

*Le destinazioni principali sono quelle secondarie (industria e artigianato di produzione).*

*Le destinazioni compatibili sono gli uffici, l'artigianato di servizio, gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia di vicinato ed alle Medie Strutture (anche sotto forma di piccoli centri commerciali) sino a 600 mq di superficie di vendita, queste ultime limitatamente al settore non alimentare, le attività commerciali di vendita all'ingrosso, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, i magazzini e i depositi, i pubblici esercizi, le autorimesse pubbliche e private, le attività di pubblico interesse, nonché le abitazioni collegate con l'attività produttiva e adeguatamente isolate sotto il profilo acustico.*

*Le residenze sono ammesse solamente nel limite di due abitazioni per ogni attività produttiva di nuovo impianto occupante almeno 500 mq di superficie lorda complessiva di pavimento, purché non eccedenti i 150 mq per alloggio. Nel caso delle attività produttive preesistenti, anche occupanti meno di 500 mq di Slp sarà in ogni caso consentita la realizzazione di un alloggio con Slp non superiore a 150 mq.*

*Le destinazioni non ammissibili sono quelle residenziali non collegate con l'attività produttiva, le attività di vendita al dettaglio eccedenti le dimensioni sopra indicate come compatibili, il ricovero e l'allevamento di animali, le industrie petrolchimiche, le industrie nocive in genere che producano rumori, esalazioni, scarichi nocivi e molesti e tutte quelle che, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero essere ritenute pregiudizievoli agli ambiti residenziali vicini o al territorio, nonché le Stazioni Radio Base mobili per la telefonia cellulare.*

*Non sarà in ogni caso consentito l'insediamento di attività per le quali sia prevista per legge la Valutazione di Impatto Ambientale, mentre saranno consentite, con precise ed identificate cautele e prescrizioni, le attività rientranti nell'ambito delle lavorazioni insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe (di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie) e quelle soggette alla Dichiarazione di Compatibilità Ambientale (di cui all'elenco n. 1 dell'art. 3.1.6. del Regolamento Locale d'Igiene).*

*Gli edifici da costruirsi, da riformarsi o da ampliarsi all'interno di tale ambito dovranno rispettare i seguenti valori limite ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:*

*$luf = 0,80 \text{ mq/mq}$   $Df = 10,00 \text{ ml}$   $Rhd = 2/1$*

*$Rc = 70\%$   $Dc = 5,00 \text{ ml}$   $Rhs = 1/1$*

*$Np = 2,0$   $Ds = 5,00 \text{ ml}$  (e comunque non inferiore agli edifici contigui)*

*$H = 12,00 \text{ ml}$  (salvo che dimostrate esigenze tecniche impongano altezze maggiori).*

*La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.*

*Ai fini del calcolo dell'indice di utilizzabilità fondiaria, sarà consentito comprendere nell'area di pertinenza anche i terreni di proprietà classificati esclusivamente come rispetto stradale a fronte dell'impegno, da assumersi con atto unilaterale d'obbligo e secondo le direttive che verranno al riguardo dettate dal Consiglio Comunale, di destinare almeno metà di tali terreni ad ampliamenti della sede stradale a piantumazioni, a strade di servizio e a piste ciclabili aperte all'uso pubblico.*

*Ai fini del rilascio di Permessi di Costruire dovrà essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di scarichi e di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso ed elettromagnetico, con particolare riferimento alle condizioni dei contigui insediamenti residenziali.*

*Sia nel caso di destinazione d'uso produttivo che extraprodotivo dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte al successivo art. 63. Dovrà altresì darsi dimostrazione tecnica dell'effettiva adeguatezza delle dotazioni di parcheggi in relazione ai fabbisogni ragionevolmente prevedibili.*

*Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già state stipulate Convenzioni di Lottizzazione o approvati Piani Attuativi prima dell'adozione della presente Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi i parametri e gli indici edilizi e urbanistici previsti dalla Lottizzazione Convenzionata o dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante dei Piani Attuativi stessi.*

*Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.*

*E' consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela ambientale. Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.*

## 2.5. *Regolarità edilizio-urbanistica*

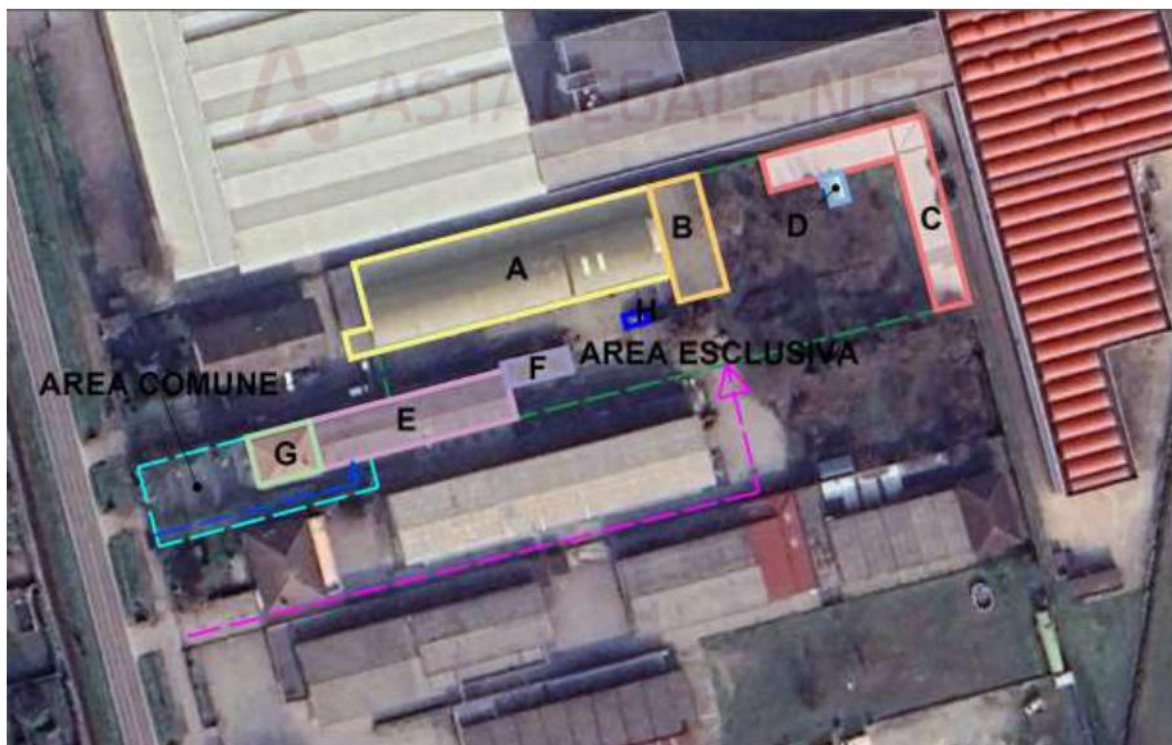
In data 05 ottobre 2024 è stata predisposta, dallo scrivente, richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale avente lo scopo di fornire risultanze circa la regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati rilevati in loco. L'esito della ricerca, che è stata trasmessa al liquidatore per la messa agli atti, ha portato al reperimento di titoli edilizi riguardanti parte dei fabbricati. Per alcuni, pur non essendo stato rinvenuto alcun titolo edilizio, è legittimata la presenza da rappresentazioni grafiche riportate all'interno della documentazione, catastale e progettuale, degli interventi temporalmente successivi. Di seguito, al fine di agevolare le necessarie valutazioni in merito, si riporta l'elenco delle autorizzazioni reperite:

- Licenza di Costruzione n. 5/1972 – costruzione magazzino;
- Licenza di Costruzione n. 1/1973 – costruzione tettoia (collaudo ing. Compiani)
- Licenza di Costruzione n. 10/1974 – ampliamento capannone (collaudo ing. Sora)
- Licenza di Costruzione n. 46/1975 – costruzione autorimesse e ampliamento uffici
- Licenza Edilizia n. 49/1979 – costruzione locale ad uso magazzino
- Permesso di Agibilità n. 12/81 riferita alla Licenza n. 15/1968 (non reperita), Licenza n. 09/1970 (NON reperita), Licenza n.5/1972, Licenza n. 1/1973, Licenza n. 10/1974, Licenza n. 46/1975 e Concessione n. 49/1979
- Concessione gratuita n.12/1995 – costruzione locale caldaia (NON presente in loco)
- Concessione Edilizia con contributo n. 28/200 – costruzione accessorio
- Autorizzazione Edilizia n.21/2000 – variante alla C.E. 28/2000
- Concessione Edilizia in Variante con contributo – ampliamento locale accessorio
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.03/2009 – soppalco interno a unità immobiliare produttiva e altre difformità (Fabbricato E)
- D.I.A. n. 07/2009 – cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad appartamento residenziale con opere interne, realizzazione nuovo bagno a P.T. e modifica servizi esistenti su map. 122 sub.506
- Dichiarazione di Agibilità n. 35/2012 riferita alla Concessione n. 28/2000, Autorizzazione n. 21/2000 e Concessione n. 03/2001

## 2.6. Descrizione fabbricati

Il compendio immobiliare, di proprietà della ditta O.M.A.R.C. S.r.l., in liquidazione, è costituito da un'area con sovrastanti otto principali corpi di fabbrica ed attrezzature tecnologiche così individuabili:

- FABBRICATO A: locale con funzione di officina meccanica, spogliatoio, wc, ufficio e due depositi; (scheda catastale in ALLEGATO)
- FABBRICATO B: locale su unico piano ad uso deposito; (scheda catastale in ALLEGATO)
- FABBRICATO C: locale uso deposito; (scheda catastale in ALLEGATO)
- FABBRICATO D: locale tecnologico per forno di cottura laterizi; (NON censito catastalmente e senza titolo edilizio)
- FABBRICATO E: locale verniciatura, magazzino, con porzione su due livelli, archivio, nonché appartamento di civile abitazione su due livelli annesso all'attività; (scheda catastale in ALLEGATO)
- FABBRICATO F: locale deposito; (scheda catastale in ALLEGATO)
- FABBRICATO G: in porzione di fabbricato al piano terra, locale a destinazione commerciale; (scheda catastale in ALLEGATO)
- FABBRICATO H: locale ripostiglio;



Via Quadelle, 2/A– 26012 Castelleone (CR)  
e-mail: [ing.gazzoli@gmail.com](mailto:ing.gazzoli@gmail.com) - pec: [paolo.gazzoli@ingpec.eu](mailto:paolo.gazzoli@ingpec.eu)  
P.IVA: 01662250198 – CF: GZZ PLA 87A08 D142K  
Tel/fax: 0374/351152 – cell: +39 328/2565487  
Polizza Assicurativa Lloyd's A118C304208- Massimale €1.500.000,00

Pag. 13 di 38

Il tutto costituisce oggetto della presente valutazione.

In linea a tratteggio magenta è rappresentato il percorso di accesso all'intero compendio dalla SPCR ex SS 498 (via Bergamo), attraverso i mappali 210, 171, 182 e 117 di altra proprietà. Non si è potuto confermare la trascrizione di tale servitù per la mancanza all'interno della documentazione reperita. L'accesso ai fabbricati contrassegnati con le lettere G ed E può avvenire per mezzo del passo carraio e pedonale dalla SPCR ex SS 498 (via Bergamo) dall'area comune bordata a tratteggio in colore ciano.

Il compendio immobiliare è costituito su più corpi di fabbrica, ubicati all'interno di un lotto con superficie catastale esclusiva di circa 6.770m<sup>2</sup> (Terreno+Fabbricati).

La superficie occupata dal sedime dei fabbricati è pari a complessivi 3.090m<sup>2</sup>. Mentre risulta una superficie destinata a piazzale ed aree di manovra di circa 3.680 m<sup>2</sup>.

Premesso che gli immobili oggetto di stima presentano condizioni manutentive per lo più scadenti, si procede ad una sommaria descrizione degli immobili come di seguito:

#### 1. Fabbricato A

Il corpo principale è costituito da una struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato gettato in opera e copertura in laterizio tipo SAP ad arco con catena metallica. L'impermeabilizzazione della copertura è realizzata in lastre ondulate in fibrocemento contenente presumibilmente amianto e presenta tracce di infiltrazioni. Per quanto osservabile, non è stato possibile stimare con esattezza lo stato di conservazione delle lastre, ma considerata la vetustà dell'immobile si ritiene presumibile la necessità di intervento volto al completo rifacimento. I tamponamenti perimetrali sono realizzati in blocchi di cemento intonacato con finestratura a telaio in ferro ed in vetro semplice. Il pavimento è costituito da una massiciata in calcestruzzo di cemento rifinita con pavimento di tipo industriale. L'altezza interna del locale adibito alla produzione risulta pari a circa 11,00 metri in chiave e circa 6,00 metri alle reni dell'arco. Completano, nella zona nord, lungo tutto lo sviluppo longitudinale della zona officina meccanica, una porzione avente destinazione a deposito. Quest'ultimo è realizzato da una struttura parte in calcestruzzo armato e tamponamenti in blocchi di cemento con piccole finestrate a nastro. Il locale risulta controsoffittato con pannelli semirigidi. La copertura presenta tracce di infiltrazioni.

Fanno parte di questo corpo di fabbrica, un locale spogliatoio, dei locali adibiti ad uso ufficio ed un wc con antibagno. Nella porzione sud-ovest è presente altresì un soppalco ricavato sopra la soletta di copertura dei locali wc e spogliatoio con accesso, per mezzo di scala metallica, direttamente dal locale officina. Il soppalco sopra descritto non risulta rappresentato all'interno delle planimetrie catastali e nemmeno è stato possibile determinarne la regolarità edilizia in quanto, dalle risultanze di accesso agli atti, non è stata reperita la pratica edilizia. (antecedente alla Licenza di Costruzione n. 5/1972)

Il tutto presenta un'impiantistica della quale non è stato possibile verificarne il funzionamento. Sono presenti due carriponte oltre a diverse gru a bandiera collegate ai pilastri del corpo principale.

Il fabbricato mostra una condizione manutentiva scadente, con evidenti tracce di infiltrazione da tempo trascurate, ma non risulta, a prima vista, compromessa irreparabilmente la sua capacità portante.

## 2. Fabbricato B

È costituito da una costruzione in struttura portante in acciaio composta da pilastri in carpenteria metallica, capriate in acciaio e copertura in lastre di fibrocemento, presumibilmente contenente amianto. I tamponamenti sono realizzati parte in blocchi di cemento non intonacato e parte in lastre ondulate in materiale plastico. Il pavimento è costituito da una massicciata in calcestruzzo di cemento rifinita con pavimento di tipo industriale. L'altezza media interna del locale risulta pari a circa 6,00 metri. La costruzione, collegata per mezzo di portone scorrevole al Fabbricato A, non presenta evidenti segni di infiltrazione. Un secondo portone, permette l'accesso direttamente all'area di pertinenza del compendio immobiliare. La struttura nel suo complesso, pur svolgendo la sua funzione di deposito, risulta in condizioni statiche difficilmente compatibili con la vigente normativa tecnica. Il tutto presenta un'impiantistica non verificabile.

## 3. Fabbricato C

Costituisce il corpo di fabbrica di più recente costruzione. Possiede una configurazione a "L" ed è destinato a deposito. La struttura è costituita da una muratura di blocchi di cemento e copertura in tegoli TT in calcestruzzo armato. L'altezza media del locale è pari a 2.60 metri. Una parete interna suddivide il fabbricato in due distinti locali. Sono presenti, nella porzione di maggiore estensione (porzione nord), sei portoni a doppio battente, mentre il locale di minore estensione è caratterizzato dalla presenza di tre portoni, anch'essi a doppio battente, che permettono l'accesso diretto all'area di pertinenza. Il tutto presenta un'impiantistica della quale non è stato possibile verificarne il funzionamento.

## 3. Fabbricato D

Costruzione nella quale non è stato possibile l'accesso. È costituita da una struttura in pannelli sandwich posti verticalmente e copertura a doppia falda, anch'essa in pannello sandwich. Il locale, da quanto riferito, contiene un forno di cottura per terracotta.

Il fabbricato, così individuato, non risulta censito catastalmente. Inoltre, non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia a legittimarne la presenza.

## 4. Fabbricato E

Il fabbricato risulta costituito da un telaio prefabbricato in calcestruzzo armato, con pilastri e travi a capriata in calcestruzzo armato precompresso e orditura secondaria con solaio in laterocemento gettato in opera. Il pavimento è costituito da una massicciata in calcestruzzo di cemento rifinita con pavimento

di tipo industriale. L'altezza interna del locale risulta pari a circa 6,60 metri. I tamponamenti sono realizzati in blocchi di cemento con finestre in telaio in ferro e vetro semplice, in parte fisse e in parte con aperture a ribalta. La copertura risulta realizzata attraverso lastre ondulate in fibrocemento contenente presumibilmente amianto e presentano tracce di infiltrazioni. Per quanto osservabile, non è stato possibile stimarne con esattezza lo stato di conservazione, ma considerata la vetustà dell'immobile si ritiene presumibile la necessità di intervento volto al completo rifacimento. Le lattonerie costituenti canali di gronda e pluviali risultano in pessimo stato e favoriscono l'infiltrazione delle acque meteoriche.

Il fabbricato è internamente suddiviso, per mezzo di tramezzature in blocchi di calcestruzzo, in diverse zone, un tempo destinate alla verniciatura e magazzini. Una porzione di magazzino è realizzata su sopralco aperto sul sottostante vano e risulta accessibile per mezzo di un montacarichi.

A ridosso esterno della struttura principale sono realizzati piccole porzioni ad altezza ridotta aventi destinazione di ripostiglio direttamente collegate all'edificio.

Il tutto presenta un'impiantistica della quale non è stato possibile verificarne il funzionamento. All'interno del corpo centrale destinato alla verniciatura è presente un carroponete.

Il fabbricato mostra una condizione manutentiva mediocre e non risulta, a prima vista, compromessa la sua capacità portante.

All'interno della struttura del capannone è stata ricavata una abitazione che si sviluppa su due livelli. Al piano terra è presente un ingresso indipendente, un locale sgombero ed un grande bagno/lavanderia dotato di due finestre. Il solaio di interpiano è in laterocemento intonacato inferiormente. Nel disimpegno è posta una scala a due rampe con rivestimento in marmo per l'accesso al piano superiore. Al primo piano si sviluppa un locale soggiorno/cucina con camino, due camere da letto di cui una con locale ripostiglio utilizzato come cabina armadio, un bagno e due locali ripostiglio. I pavimenti sono in gres e i serramenti in pvc con vetro camera doppio. È presente una controsoffittatura con travicelli in legno e tavolato accessibile, per la sola ispezione attraverso una botola. L'appartamento è dotato di caldaia a gas e termosifoni in alluminio. È inoltre presente un impianto di raffrescamento a split. Da quanto riportato l'appartamento in oggetto è stato abitato sino a poco tempo fa. Nel complesso lo stato di conservazione è buono e non sono riscontrabili particolari vizi.

## 5. Fabbricato F

Posto a nord-est del fabbricato E presenta una struttura costituita da elevazioni in blocchi di calcestruzzo intonacati, copertura con travetti in calcestruzzo ed interposto tavellone. L'impermeabilizzazione della copertura risulta realizzata attraverso lastre ondulate in fibrocemento contenente amianto e presentano tracce di infiltrazioni. Il fabbricato è stato destinato a deposito, ricavato in locali provvisti di porta basculante tipica dei box auto. L'altezza media interna dei locali è di circa 3.20m. Lateralmente è presente una scala che conduce sul ballatoio a copertura della porzione laterale del fabbricato E. Il fabbricato è privo di lattonerie.

## 6. Fabbricato G

Costituisce fabbricato a sé stante rispetto al capannone di cui al Fabbricato E al quale risulta accostato. Oltre ad un'area comune esterna, il fabbricato si compone di tre piani fuori terra. Al piano terra è posto un locale commerciale dotato di ampie vetrine in lato sud-ovest, mentre ai piani superiori sono presenti

due appartamenti, non oggetto della presente valutazione ai quali si accede con scala comune in lato sud. Il locale commerciale al piano terra, invece, costituisce oggetto della presente stima. È composto da un locale adibito a negozio, un locale retrobottega/magazzino con annesso locale wc dotato di antibagno con lavamani e doccia. I serramenti, interni ed esterni, sono in alluminio. Lo stato manutentivo è buono ed è presente l'impianto elettrico, il riscaldamento con termoconvettori a muro e l'A.C.S. per mezzo di boiler elettrico dei quali non stato possibile verificarne il funzionamento. Le quattro vetrine sono dotate di serrande metalliche. L'accesso avviene direttamente dal cortile comune attraverso una porta ricavata all'interno delle vetrine, oltre che attraverso una porta blindata collegata all'accesso comune con i piani superiori.

### 7. Fabbricato H

È costituito da un piccolo fabbricato in muratura di blocchi di calcestruzzo, copertura con travetti in calcestruzzo ed interposto tavellone di alleggerimento. Il manto di copertura è presumibilmente realizzato con lastre di fibrocemento contenente amianto e sprovvisto di lattennerie. Non è stato possibile l'accesso al locale e pertanto non è possibile fornire maggiori indicazioni. L'altezza dei locali è di poco superiore a 2,00 m.

#### 7.1. *Consistenza dell'area e degli edifici*

La superficie commerciale dei fabbricati, nonché delle aree di pertinenza, sono state desunte dalle planimetrie allegate consegnate dalla proprietà e verificate sommariamente durante gli accertamenti tecnici di sopralluogo. Ne deriva:

| FOGLIO | PARTICELLA          | SUBALTERNO | CATEGORIA | SUPERFICI CATASTALI |                    |
|--------|---------------------|------------|-----------|---------------------|--------------------|
| 24     | 116                 | 501        | D/7       | 1319 m <sup>2</sup> |                    |
|        | 146+202             | 501        | D/7       | 22 m <sup>2</sup>   |                    |
|        | 152                 | 501        | D/7       | 501 m <sup>2</sup>  |                    |
|        | 319                 | --         | D/7       | 533 m <sup>2</sup>  |                    |
|        | 163                 | --         | D/7       | 33 m <sup>2</sup>   |                    |
|        | 162                 | --         | D/7       | 308 m <sup>2</sup>  |                    |
|        | <hr/>               |            |           |                     |                    |
|        | 2714 m <sup>2</sup> |            |           |                     |                    |
|        |                     | 122        | 509       | A/2                 | 155 m <sup>2</sup> |
|        |                     | 122        | 510       | C/2                 | 210 m <sup>2</sup> |
|        | 122                 | 508        | C/1       | 120 m <sup>2</sup>  |                    |

Via Quadelle, 2/A- 26012 Castelleone (CR)

e-mail: [ing.gazzoli@gmail.com](mailto:ing.gazzoli@gmail.com) - pec: [paolo.gazzoli@ingpec.eu](mailto:paolo.gazzoli@ingpec.eu)

P.IVA: 01662250198 - CF: GZZ PLA 87A08 D142K

Tel/fax: 0374/351152 - cell: +39 328/2565487

Polizza Assicurativa Lloyd's A118C304208- Massimale €1.500.000,00

Il calcolo della superficie coperta è stato eseguito considerando l'incidenza delle murature interne e perimetrali (100%), secondo l'uso degli operatori immobiliari locali.

### ***7.2. Provenienza dell'immobile***

Non sono stati reperiti atti di provenienza. Attualmente i beni risultano di proprietà della ditta O.M.A.R.C. S.r.l. in liquidazione. Per la conformazione dello stato dei luoghi è presumibile siano presenti servitù attive per la provvigione dei servizi a rete gravante sui mappali 127-128-129. Per quanto riguarda l'accesso carraio è presumibile la presenza di servitù attiva di passaggio gravante sui mappali 210-171-182-117.



## **3. VALUTAZIONE**

### *7.3. Considerazioni*

Nella determinazione del valore si suppone l'inesistenza di vincoli, pesi, vizi, l'eventuale presenza ulteriori servitù attive e/o passive oltre a quelle già ipotizzate e quant'altro potrebbe pregiudicare e/o influenzare la vendita dell'immobile. Inoltre, sono state considerate la messa in sicurezza e le eventuali bonifiche necessarie al fine dell'avvio di una nuova attività.

Nella valutazione del bene, si deve tenere debitamente conto:

- delle caratteristiche estrinseche del compendio, con particolare riguardo alla sua ubicazione e alla sua collocazione;
- delle caratteristiche intrinseche dell'area, con particolare riguardo alle sue dimensioni;
- delle caratteristiche intrinseche dei fabbricati su di essa insistenti, nonché del loro stato di conservazione.

### *7.4. Criterio di stima*

Il sottoscritto per addivenire alla stima, recatosi in sopralluogo per la identificazione dell'immobile, effettuate le opportune indagini che l'arte e la tecnica suggeriscono, accertato che l'immobile per l'intera sua consistenza, ritiene che la valutazione, tenuto conto di tutto ciò premesso ed appurato, si deve basare nell'ipotesi che l'immobile si costituisca in un unico corpo privo di possibilità di vendita su più lotti, ad eccezione dell'unità a carattere commerciale (FABBRICATO B) che possiede caratteristiche tali per cui è facilmente scindibile e commercializzabile in maniera autonoma.

In proposito, tenuto conto della ubicazione e della collocazione contenuta tra altri fabbricati adiacenti, nelle condizioni attuali, vista la zona e le caratteristiche circostanti, considerata la condizione del mercato e dei suoi valori medi, comparativamente a beni simili e di prezzo noto, nonché dopo aver consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari OMI in riferimento al 1° semestre 2024, si può assegnare all'immobile in oggetto un valore derivato sia dai parametri di costruzione sia in rapporto all'area edificabile equivalente; nella valutazione fatta è pure comparata la situazione delle parti comuni a più unità immobiliari gravate da reciproche servitù di passaggio e di servizi, nonché delle scarse condizioni attuali di manutenzione del bene.

### 7.5. Stima del valore

Il valore di stima attribuito all'unità di superficie, determinato attraverso le indagini eseguite, in relazione alla destinazione d'uso prevalente, risulta ipotizzato, per le unità a destinazione produttiva e loro pertinenze, pari a 400,00 €/m<sup>2</sup>. Tuttavia la valutazione viene qui deprezzata in relazione allo stato di manutenzione, nonché in relazione alla vetustà dei fabbricati, delle necessarie operazioni di bonifica e messa in sicurezza nonché delle servitù e degli accessi e pertanto si ritiene di attribuire un più probabile valore pari a 110 €/m<sup>2</sup>.

Per quanto riguarda la porzione commerciale, tenuto conto delle indagini eseguite, dello stato di conservazione e di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile è possibile stimare valore pari a 700,00 €/m<sup>2</sup>.

All'unità immobiliare caratterizzata da una destinazione d'uso residenziale, di esclusiva pertinenza all'attività, così come previsto dal vigente P.G.T., è possibile attribuire un valore di stima di 600,00 €/m<sup>2</sup>.

La stima finale risulta così calcolata:

| FOGLIO        | PARTICELLA | SUBALTERNO | SUPERFICI                | VALORE                    |              |
|---------------|------------|------------|--------------------------|---------------------------|--------------|
| 24            | 116        | 501        | 1319 m <sup>2</sup>      |                           |              |
|               | 146+202    | 501        | 22 m <sup>2</sup>        |                           |              |
|               | 152        | 501        | 501 m <sup>2</sup>       |                           |              |
|               | 319        | --         | 533 m <sup>2</sup>       |                           |              |
|               | 163        | --         | 33 m <sup>2</sup>        |                           |              |
|               | 162        | --         | 308 m <sup>2</sup>       |                           |              |
|               |            |            |                          | 2714 m <sup>2</sup> x 110 | € 298.540,00 |
|               | 122        | 509        | 155 m <sup>2</sup> x 600 | € 93.000,00               |              |
|               | 122        | 510        | 210 m <sup>2</sup> x 110 | € 23.100,00               |              |
|               | 122        | 508        | 120 m <sup>2</sup>       | € 84.000,00               |              |
| <b>TOTALE</b> |            |            |                          | <b>€ 498.640,00</b>       |              |

## 4. CONCLUSIONI

Da quanto sopra esposto si può obiettivamente affermare che il più probabile valore del bene oggetto di stima, nelle condizioni e nei presupposti attuali, in relazione a vendita forzata, si può desumere pari ad € 498.640,00

Pertanto, ad evasione dell'incarico, il sottoscritto può concludere, sul presupposto dell'ordinarietà dei fatti ed in tempi brevi, nel presupposto di vendita forzata, nonché nella situazione economica attuale di mercato, che il valore di acquisto più probabile che si potrebbe oggi realizzare per l'immobile in predicato eseguiti gli più opportuni arrotondamenti pari a € 495.000,00 (euro quattrocentonovantacinque/00) come attribuzione del suo giusto valore.

Il tecnico  
ing. Paolo Gazzoli



ASTALEGAL

Castelleone, 08 Aprile 2025



## 5. ALLEGATI

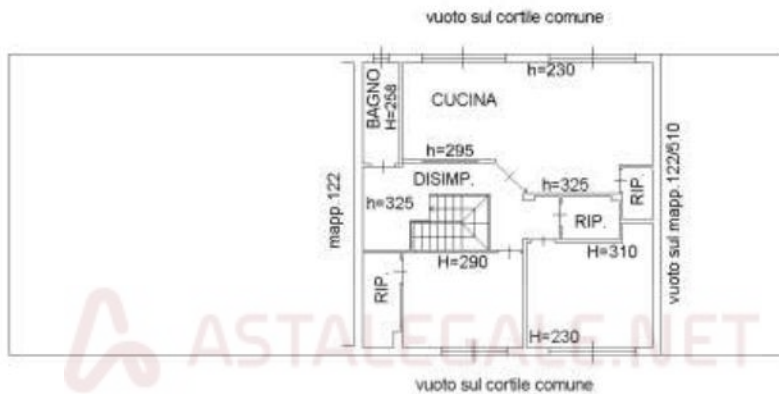




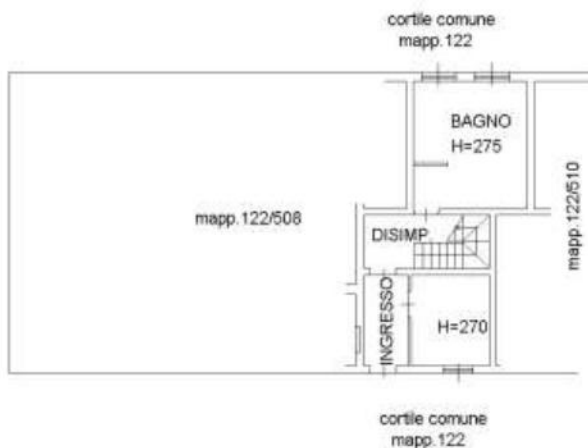
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
**Cremona**

|  |                        |
|--|------------------------|
| Dichiarazione protocollo n. _____ del _____    |                        |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelverde |                        |
| Via Bergamo                                    | civ. 64                |
| Identificativi Catastali:                      |                        |
| Sezione:                                       | Compilata da:          |
| Foglio: 24                                     | Ceriali Palmiro Franco |
| Particella: 122                                | Iscritto all'albo:     |
| Subalterno: 509                                | Architetti             |
|  | Prov. Cremona          |
|  | N. 168                 |

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO PRIMO**



**PIANO TERRA**

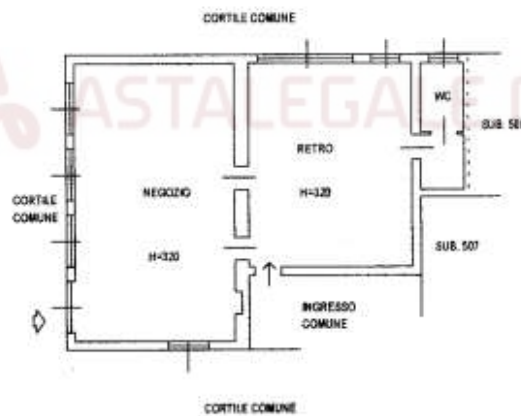


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cremona**

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| Dichiarazione protocollo n. _____ del _____      |                                  |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelveverde |                                  |
| Via Bergamo                                      | civ. 64                          |
| Identificativi Catastali:                        | Compilata da:<br>Persico Edoardo |
| Sezione:   | Iscritto all'albo:<br>Architetti |
| Foglio: 24                                       | Prov. Cremona                    |
| Particella: 122                                  | N. 522                           |
| Subalterno: 508                                  |                                  |

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO TERRA**



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
**Cremona**

|  |   |
|--|---|
| Dichiarazione protocollo n. _____ del _____    |   |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelverde |   |
| Via Bergamo                                    | civ. 64                                 |
| Identificativi Catastali:                      |   |
| Sezione:                                       | Compilata da:<br>Ceriali Palmiro Franco |
| Foglio: 24                                     | Iscritto all'albo:<br>Architetti        |
| Particella: 122                                | Prov. Cremona                           |
| Subalterno: 510                                | N. 168                                  |

Scheda n. 1      Scala 1:200



## 6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Figura 1 - FABBRICATO A*



*Figura 2 - FABBRICATO A*



*Figura 3 - FABBRICATO A*



*Figura 4 - FABBRICATO A*

---

Via Quadelle, 2/A– 26012 Castelleone (CR)  
e-mail: [ing.gazzoli@gmail.com](mailto:ing.gazzoli@gmail.com) - pec: [paolo.gazzoli@ingpec.eu](mailto:paolo.gazzoli@ingpec.eu)  
P.IVA: 01662250198 – CF: GZZ PLA 87A08 D142K  
Tel/fax: 0374/351152 – cell: +39 328/2565487  
Polizza Assicurativa Lloyd's A118C304208- Massimale €1.500.000,00  
Pag. **29** di **38**



*Figura 5 - FABBRICATO B*



*Figura 6 - FABBRICATO B*



*Figura 7 - FABBRICATO C*



*Figura 8 - FABBRICATO C*

---

Via Quadelle, 2/A– 26012 Castelleone (CR)  
e-mail: [ing.gazzoli@gmail.com](mailto:ing.gazzoli@gmail.com) - pec: [paolo.gazzoli@ingpec.eu](mailto:paolo.gazzoli@ingpec.eu)  
P.IVA: 01662250198 – CF: GZZ PLA 87A08 D142K  
Tel/fax: 0374/351152 – cell: +39 328/2565487  
Polizza Assicurativa Lloyd's A118C304208- Massimale €1.500.000,00  
**Pag. 31 di 38**



*Figura 9 - FABBRICATO E*



*Figura 10 - FABBRICATO E*



*Figura 11 - FABBRICATO E*



*Figura 12 - FABBRICATO E*

---

Via Quadelle, 2/A– 26012 Castelleone (CR)  
e-mail: [ing.gazzoli@gmail.com](mailto:ing.gazzoli@gmail.com) - pec: [paolo.gazzoli@ingpec.eu](mailto:paolo.gazzoli@ingpec.eu)  
P.IVA: 01662250198 – CF: GZZ PLA 87A08 D142K  
Tel/fax: 0374/351152 – cell: +39 328/2565487  
Polizza Assicurativa Lloyd's A118C304208- Massimale €1.500.000,00  
Pag. **33** di **38**



*Figura 13 - FABBRICATO E - Accesso Abitazione*



*Figura 14 - FABBRICATO E – Abitazione*



*Figura 15 - FABBRICATO E – Abitazione*



*Figura 16 - FABBRICATO E – Abitazione*



*Figura 17 - FABBRICATO F*



*Figura 18 - FABBRICATO F*



*Figura 19 - FABBRICATO G*



*Figura 20 - FABBRICATO G*

---

Via Quadelle, 2/A– 26012 Castelleone (CR)  
e-mail: [ing.gazzoli@gmail.com](mailto:ing.gazzoli@gmail.com) - pec: [paolo.gazzoli@ingpec.eu](mailto:paolo.gazzoli@ingpec.eu)  
P.IVA: 01662250198 – CF: GZZ PLA 87A08 D142K  
Tel/fax: 0374/351152 – cell: +39 328/2565487  
Polizza Assicurativa Lloyd's A118C304208- Massimale €1.500.000,00  
Pag. **37** di **38**



*Figura 21 - FABBRICATO G*

 ASTALEGALE.NET