

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Iosè Paroni

PROGETTAZIONI
CIVILI, INDUSTRIALI E
URBANISTICHE

CALCOLI
STRUTTURALI

SICUREZZA CANTIERI

PERIZIE E STIME

CONSULENZE
TECNICHE

RILIEVI TOPOGRAFICI

PRATICHE CATASTALI

PERIZIA DI STIMA SINTETICA

di un immobile con attuale destinazione commerciale - direzionale denominato "PALAZZINA SERVIZI" posto all'interno della zona artigianale - industriale del comune di Tornata .



Incarico ricevuto in data 11/01/2021
Sopralluogo eseguito in data 14/01/2021

Casalmaggiore, 21/01/2021

**ORDINE DEGLI
INGEGNERI DELLA
PROVINCIA DI
CREMONA N° 978**

26041 Casalmaggiore (CR) – Vicolo del Tesoro, 13
Tel. 0375 200098 fax 0375 776005 – cell. 338 2724946
E-mail: studioparoni@gmail.it – PEC: iose.paroni@ingpec.eu
Partita IVA: 01134510195 – Codice Fiscale: PRN SIO 69R18 B898J

PERIZIA DI STIMA SINTETICA

Giudizio peritale richiesto dal Comune di Tornata con Determina n. 4/2021 del 07/01/2021 – CIG Z40301F80F.

Il sottoscritto Dott. Ing. Iosè Paroni, nato a Casalmaggiore (CR) il 18/10/1969, con studio in Vicolo del Tesoro n. 13, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cremona al n° 978, con il presente rapporto attesta quanto segue relativamente ad un immobile sito nel Comune di Tornata, all'interno della zona artigianale - industriale, in via 4 Novembre – Piazzale I Maggio.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Trattasi di fabbricato a destinazione commerciale - direzionale con relativa area di pertinenza, censito nel N.C.E.U. del Comune di Tornata (CR) come segue:

INTESTAZIONE:

COMUNE DI TORNATA, con sede in Tornata, C.F. 00316690197, proprietà per 1/1;

- Fg. 4 – mappale 311 sub. 1 – cat. C/1 – cl. 2 – consistenza 480 mq – Sup. Catastale 397 mq – rendita € 3.792,86 – piano S1-T-1;
- Fg. 4 – mappale 311 sub. 2 – cat. D/6 – rendita € 3.028,00 – piano S1-T-1;
- Fg. 4 – mappale 311 sub. 3 – cat. A/10 – cl. 2 – consistenza 1,5 vani – Sup. Catastale 28 mq – rendita € 278,89 – piano T;
- Fg. 4 – mappale 311 sub. 4 e sub. 5 – beni comuni non censibili.

Superficie catastale lotto di pertinenza (mapp. 311): mq 1406

ZONA E INDIVIDUAZIONE NEL P.G.T.

L'immobile si trova al centro della zona artigianale - industriale posta tra il comune di Tornata e quello di Calvatone, in adiacenza alla S.P. 10. E' circondato su quattro lati da spazi pubblici con ampie zone a verde e parcheggio. E' interno e coperto da edifici produttivi e pertanto non visibile dalla S.P. citata.

L'area in cui si trova è individuata nel P.G.T. vigente in "Ambito Edificato a Prevalente Destinazione Produttiva".

Detta zona produttiva è isolata e distante circa 2 km dal primo centro abitato costituito dalla piccola frazione di Romprezzagno. E' un'area che non ha avuto lo

sviluppo e l'interessamento sperato in quanto doveva essere servita dall'autostrada Cremona – Mantova che invece difficilmente verrà realizzata o, perlomeno, non in tempi brevi.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di palazzina per servizi, a pianta rettangolare, disposta su due piani fuori terra oltre una porzione centrale interrata, costruita tra il 2001 e il 2002. E' composta da due corpi di fabbrica speculari con portico centrale coperto di collegamento al di sotto del quale si trova un piano intermedio con struttura metallica accessibile da entrambi i lati. Al di sotto del portico è posizionata anche la scala che conduce al vano interrato dove si trova la centrale termica e degli spazi adibiti a cantine.

I due corpi di fabbrica sono stati creati per ospitare una sola unità terra-tetto ciascuno, con scala interna a vista verso la facciata principale e corpo scale d'emergenza esterno all'estremità dell'edificio. In entrambi è predisposto un vano ascensore.

Il corpo di fabbrica verso est ha ospitato un locale destinato a bar-ristorante-birreria; a testimonianza sono ancora presenti arredi, quali tavoli, sedie e bancone di somministrazione, e attrezzature nel reparto cucina.

Quello verso sud ha invece ospitato un negozio di abbigliamento.

L'intero edificio, che presenta una forma a parallelepipedo regolare, ha struttura portante in conglomerato cementizio armato di tipo prefabbricato con tamponamenti verticali parte in muratura di laterizio e parte con vetrate (solo prospetto principale). La parte centrale presenta struttura in ferro zincato con piano calpestabile intermedio grigliato, così come le scale di emergenza poste alle estremità.

Valutato l'anno di costruzione e le strutture visibili si può affermare che l'edificio non è stato progettato secondo una normativa antisismica.

Il tetto è di tipo piano con manto che non è stato possibile visionare. Comunque, anche in questo caso, valutato l'anno di costruzione, si esclude la presenza di materiali contenenti amianto.

Le facciate esterne sono completamente intonacate.

L'interno presenta pavimentazioni in gres porcellanato di bassa qualità con piastrelle di piccolo formato e battiscopa in legno.

I serramenti esterni sono in alluminio ma non a taglio termico. Le porte interne sono di tipo tamburato di tipologia basica ed economica, così come la maniglieria.

Il generatore di calore è di tipo centralizzato ed i terminali di erogazione sono costituiti da ventilconvettori nei locali principali e radiatori in ghisa nei servizi igienici.

In questi ultimi anche i sanitari e le rubinetterie sono di tipo basico e con design ormai superato.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate.

STATO CONSERVATIVO

Parte esterna:

Lo stato di conservazione è pessimo. Le facciate presentano diverse fessurazioni sia nelle murature che tra queste e le strutture portanti prefabbricate; nella parte retrostante, gli intonaci alla base delle murature di facciata sono logorati da umidità di risalita e, in prossimità della veletta di copertura sono visibili diversi segni di infiltrazioni di acqua piovana dal tetto.

Le porte con funzione di vie di fuga sono nella maggior parte danneggiate a causa di un cattivo uso o a seguito di atti vandalici; mancano maniglie e serrature.

Parte dei muretti di recinzione esterni sono stati divelti probabilmente da automezzi in manovra.

L'edificio necessita quindi di un intervento radicale di manutenzione/rifacimento del manto di copertura e degli intonaci delle facciate con inserimento di reti strutturali e conseguente nuova ritinteggiatura.

Corpo di fabbrica lato est – interni:

Anche in questo caso lo stato di conservazione è pessimo. In primo luogo, soprattutto il piano terra, è pieno di arredo che andrebbe smaltito in quanto difficilmente recuperabile o cedibile; in secondo luogo gli utilizzatori del locale, gestori o clienti, hanno rovinato molti ventilconvettori sfondandone le coperture, semidistrutto alcune porte interne, manomesso sanitari e rubinetterie dei servizi igienici. Tutti gli ambienti inoltre sono stati tinteggiati in modo grossolano e con colori forti, ricoprendo anche interruttori e prese elettriche. Infine l'impiantistica idrotermosanitaria sotto traccia ha già manifestato numerose perdite causate da rotture e/o cavillature nelle tubazioni, probabilmente dovute ad assestamenti

strutturali, e pertanto è necessario un rifacimento della stessa con tutto ciò che ne consegue (demolizione e ricostruzione pavimenti, ecc.).

Corpo di fabbrica lato ovest – interni:

Per quanto visibile la situazione è nettamente migliore e in linea con uno stato di conservazione legato alla sola età del locale e non all'uso sconsiderato dello stesso.

Spazi comuni interrati:

La centrale termica necessita di un radicale intervento di manutenzione anche se, vista l'età e le attuali tecnologie, sarebbe meglio sostituirla dotandola di un generatore di calore avente maggior rendimento e minori consumi.

Le murature perimetrali presentano diversi punti di infiltrazione di acqua dal terreno circostante.

STATO D'USO

Allo stato attuale l'intero immobile non è affittato e non vi sono in prospettiva nuove richieste di locazione.

DATI DIMENSIONALI**SUPERFICIE LOTTO DI PERTINENZA:**

Fg. 4 mapp. 311: mq 1.406

CORPO DI FABBRICA LATO EST (superfici lorde):

piano terra mq 222,46

piano primo mq 222,46

Sommano mq 444,92

CORPO DI FABBRICA LATO OVEST (superfici lorde):

piano terra mq 222,46

piano primo mq 222,46

Sommano mq 444,92

PARTI COMUNI:

piano interrato mq 87,78

piano terra (portico) mq 121,89

piano primo (ballatoio) mq 56,55

Sommano mq 266,22

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: mq 889,84

VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Il valore di stima è condizionato dall'attuale situazione di stagnazione del mercato immobiliare e dalla crisi economica e pandemica che impedisce, anche in una prospettiva futura, l'insediamento di nuove attività commerciali e/o direzionali.

Altro aspetto non trascurabile è l'anno di costruzione e lo stato di degrado dell'edificio causato dalla mancata manutenzione ordinaria e straordinaria e dall'uso incauto di parte di esso.

Va infine ricordato che, se anche si tratta di un edificio destinato a servizi con possibile insediamento di attività commerciali – direzionali, si trova all'interno di una zona artigianale – industriale, non è visibile dalla Strada Provinciale ed è distante circa 2 Km dal primo centro abitato che comunque è costituito da una frazione del Comune di Tornata, Romprezzagno, di soli 250 abitanti.

La valutazione quindi prende spunto dai valori riportati nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate ai quali vanno applicate delle riduzioni dovute a tutte le aggravanti sopra riportate.

Tutto ciò premesso, considerati:

- La media tra i valori di edifici produttivi e commerciali della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate con stato conservativo normale: €/mq 370,00
- Una riduzione di valore del 30% dovuta all'ubicazione lontano da centri abitati e in un area artigianale – industriale fine a se stessa non più al centro di uno sviluppo logistico che sarebbe stato innescato dalla realizzazione dell'autostrada Cremona - Mantova;
- Una ulteriore riduzione del 30% dovuta all'anno di costruzione e allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;

e facendo riferimento alle attuali condizioni del mercato immobiliare, lo scrivente stima il valore del complesso immobiliare sopra descritto come segue:

mq 889,84 x €/mq 181,30 = **circa 160.000,00 € (Euro centosessantamila/00).**

Tanto si espone ad evasione dell'incarico ricevuto.

IL PERITO ESTIMATORE

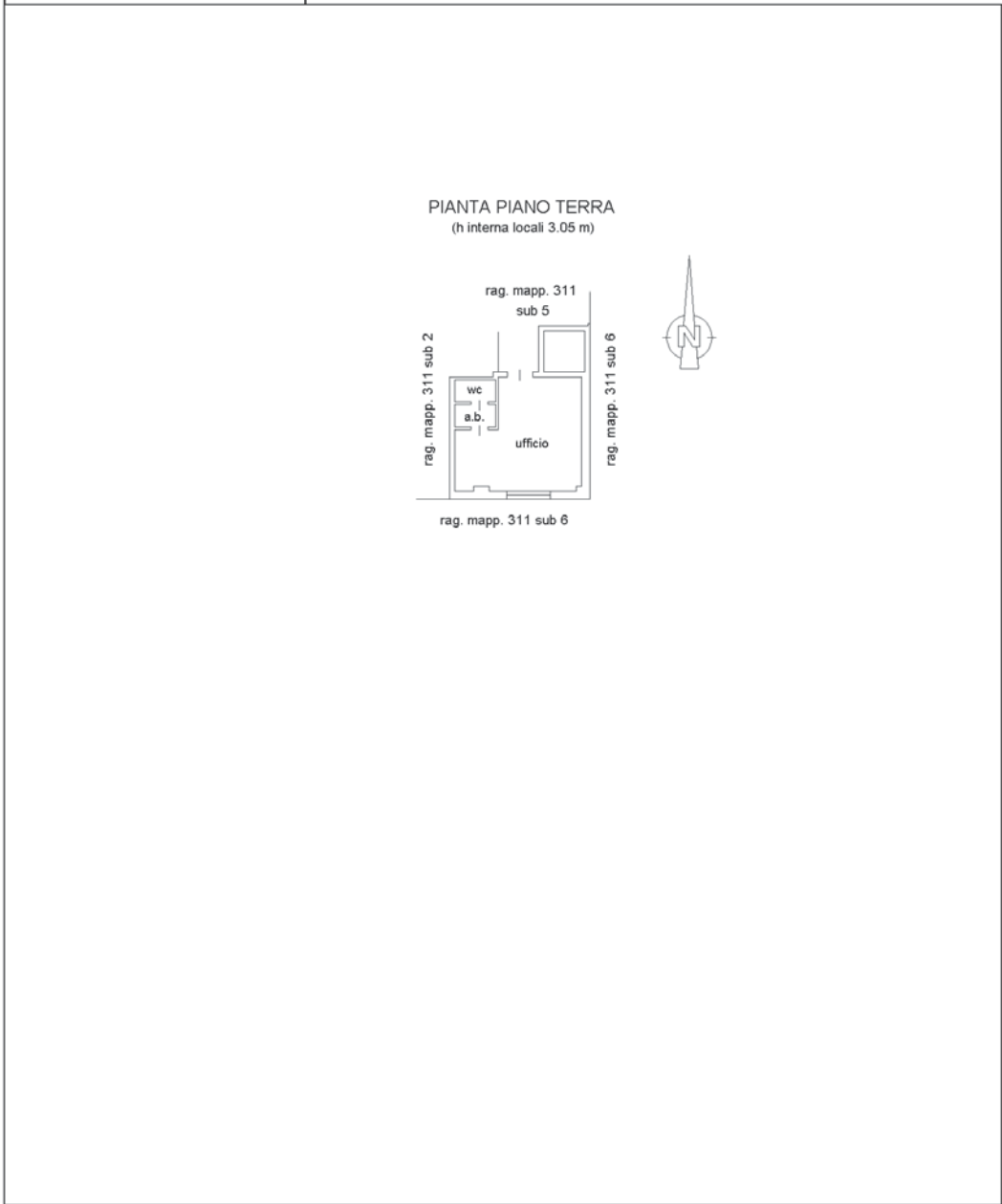
Dott. Ing. Iosè Paroni



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

Dichiarazione protocollo n. CR0083946 del 29/08/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Tornata	
Via Artigianato civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Pirotti Gianluca
Foglio: 4	Iscritto all'albo:
Particella: 311	Geometri
Subalterno: 3	Prov. Cremona N. 1812

Scheda n. 1 Scala 1:200



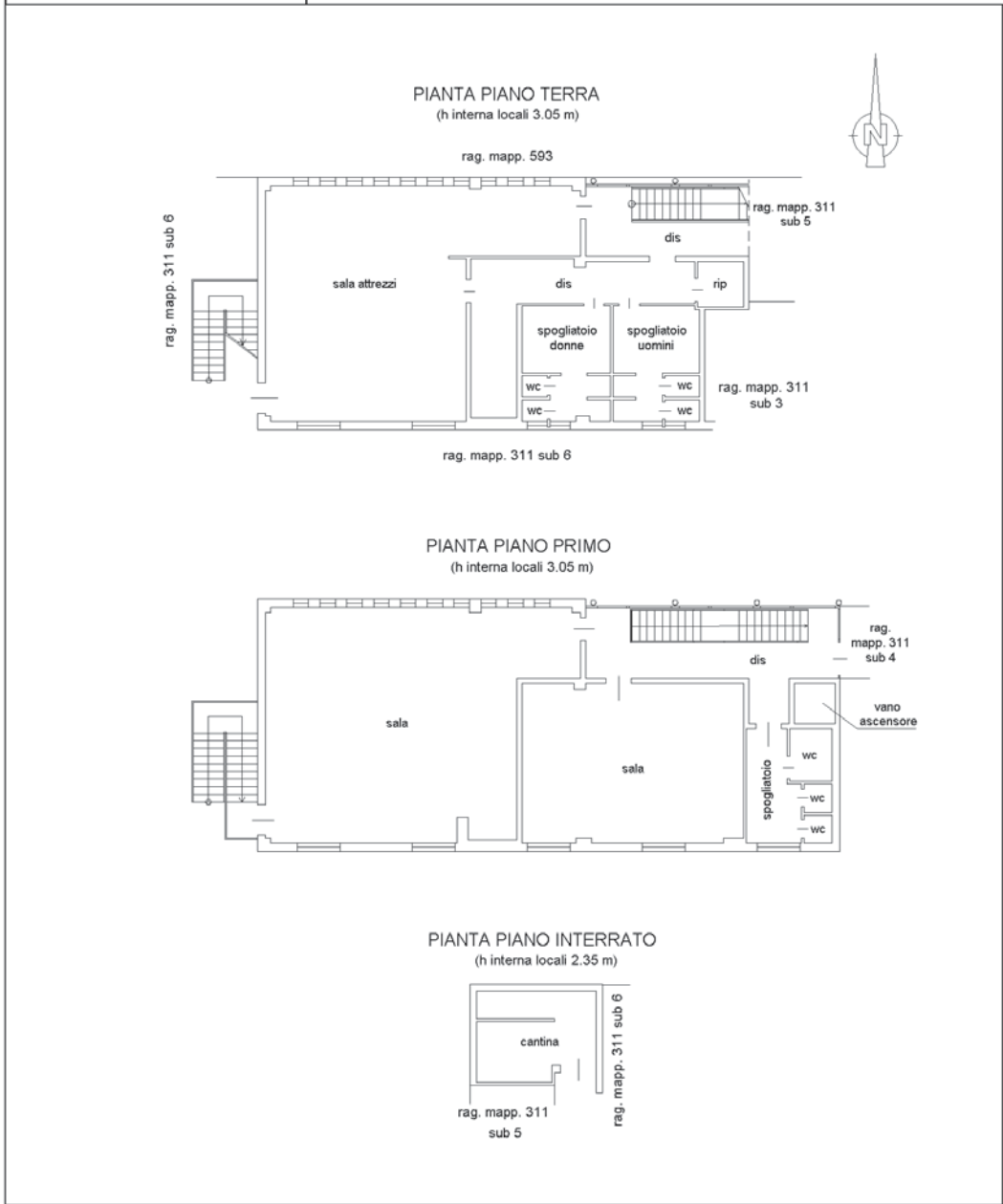
in.01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/01/2021 - Comune di TORNATA (L.225) - < Foglio: 4 - Particella: 311 - Subalterno: 3 >
VIA ARTIGIANATO SNC piano: T;

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

Dichiarazione protocollo n. CR0083946 del 29/08/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Tornata	
Via Artigianato civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 4 Particella: 311 Subalterno: 2	Compilata da: Pirotti Gianluca Iscritto all'albo: Geometri Prov. Cremona N. 1812

Scheda n. 1 Scala 1:200



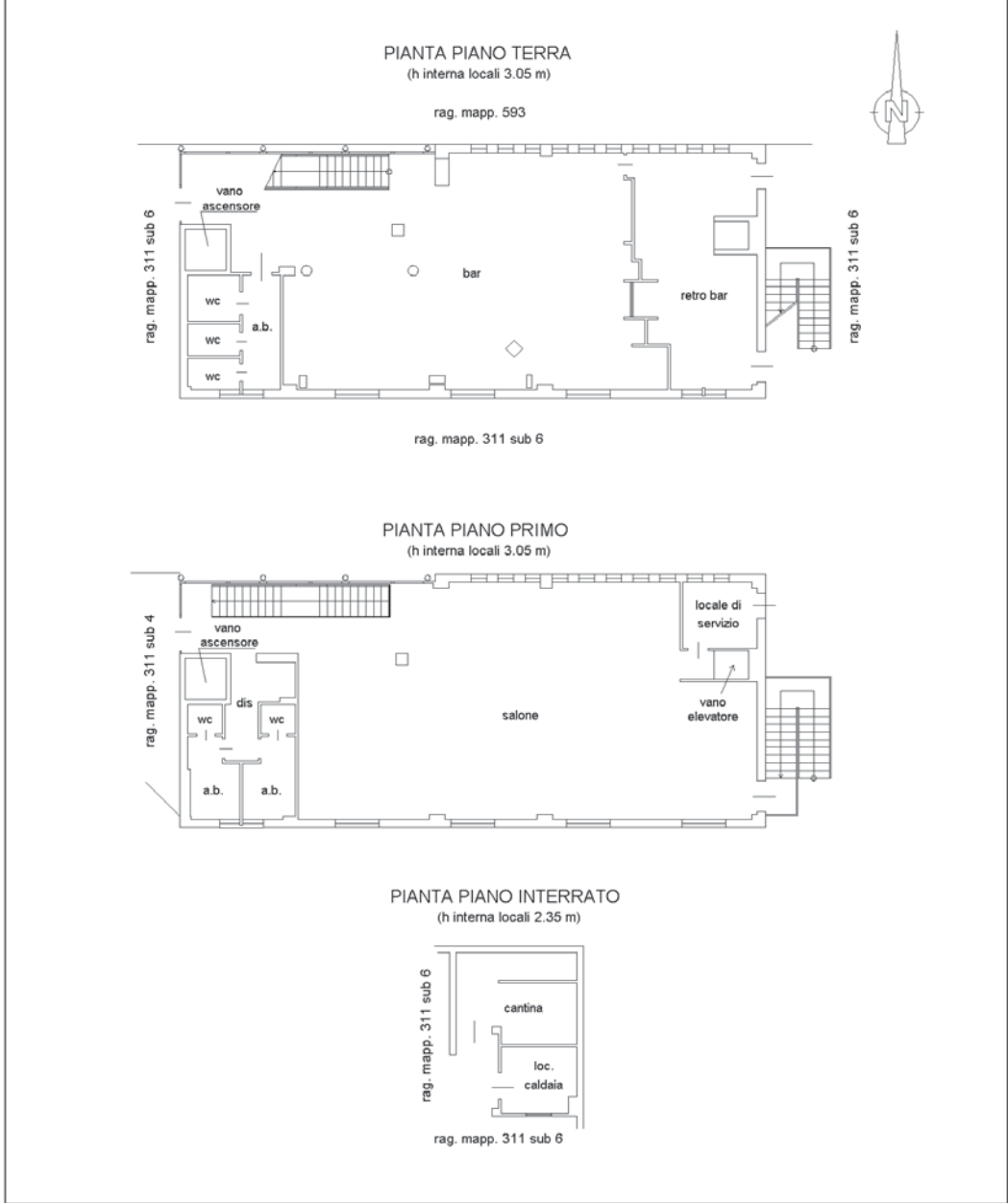
in.aur.01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/01/2021 - Comune di TORNATA (L.225) - < Foglio: 4 - Particella: 311 - Subalterno: 2 >
VIA ARTIGIANATO SNC piano: S1-T-1;

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

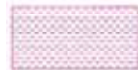
Dichiarazione protocollo n. CR0083946 del 29/08/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Tornata	
Via Artigianato civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 4 Particella: 311 Subalterno: 1	Compilata da: Pirotti Gianluca Iscritto all'albo: Geometri Prov. Cremona N. 1812

Scheda n. 1 Scala 1:200

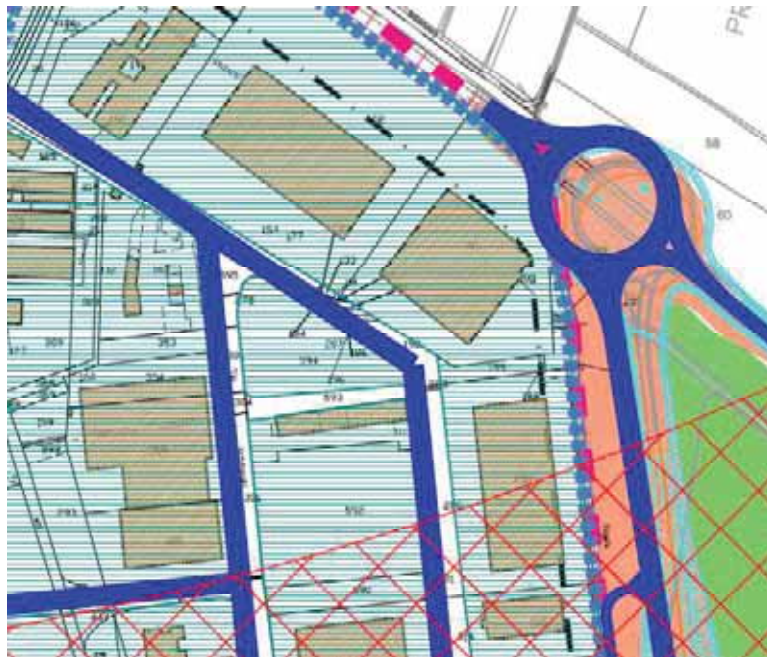


in.01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/01/2021 - Comune di TORNATA (L.225) - < Foglio: 4 - Particella: 311 - Subalterno: 1 >
VIA ARTIGIANATO SNC piano: S1-T-1;

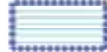


**AMBITO EDIFICATO
A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**
sistema extraurbano consolidato - P.I.P.S. -
ex Art. 10/bis c.7 let. b) - L.R. n° 12/2005



Perimetro Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.)
a carattere **PRODUTTIVO**

RÓMPREZZAGNO



AMBITO EDIFICATO
sistema urbano consolidato a carattere produttivo

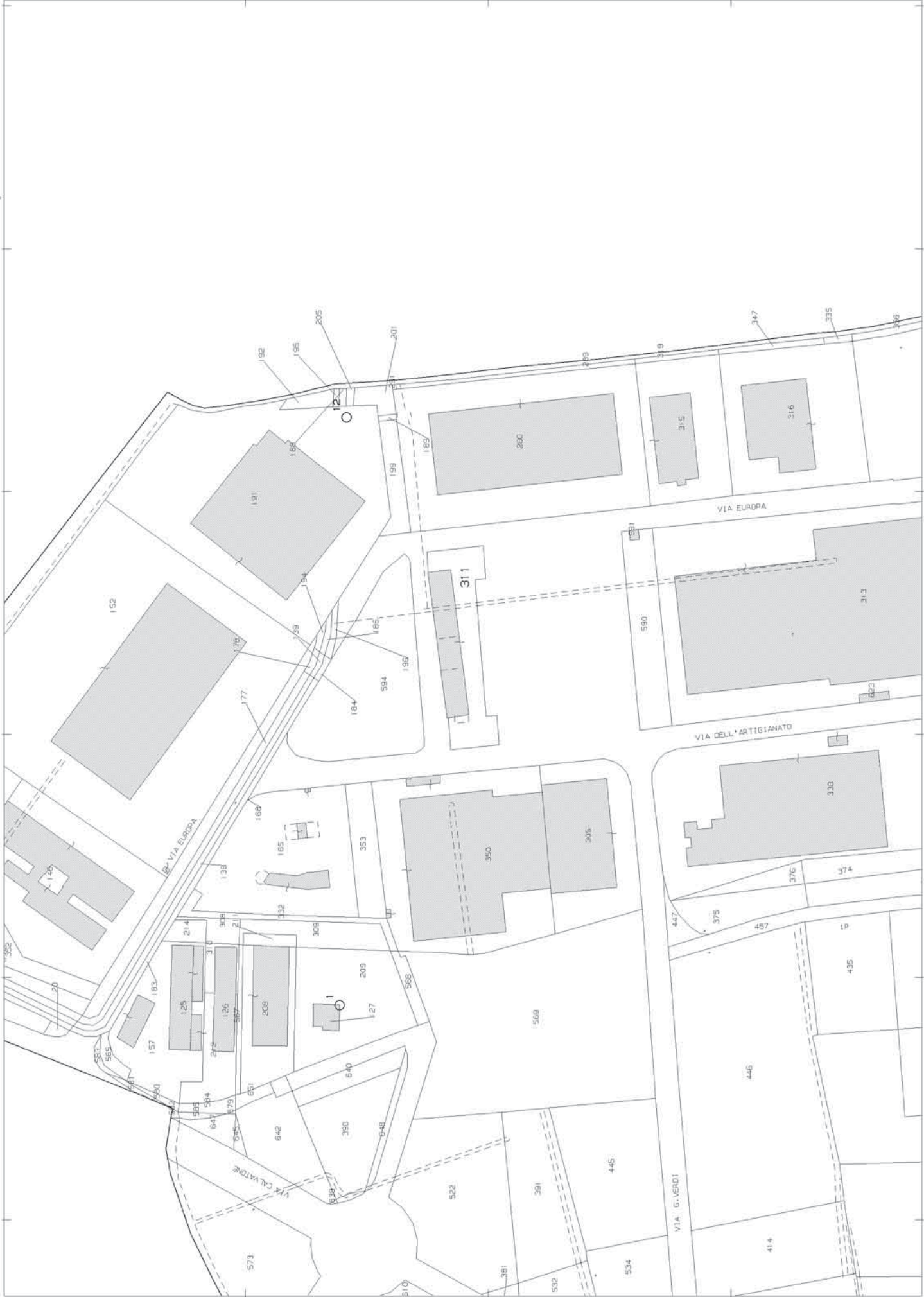
T.U.C. 11
T.U.C. 12

PIP Sovracomunale

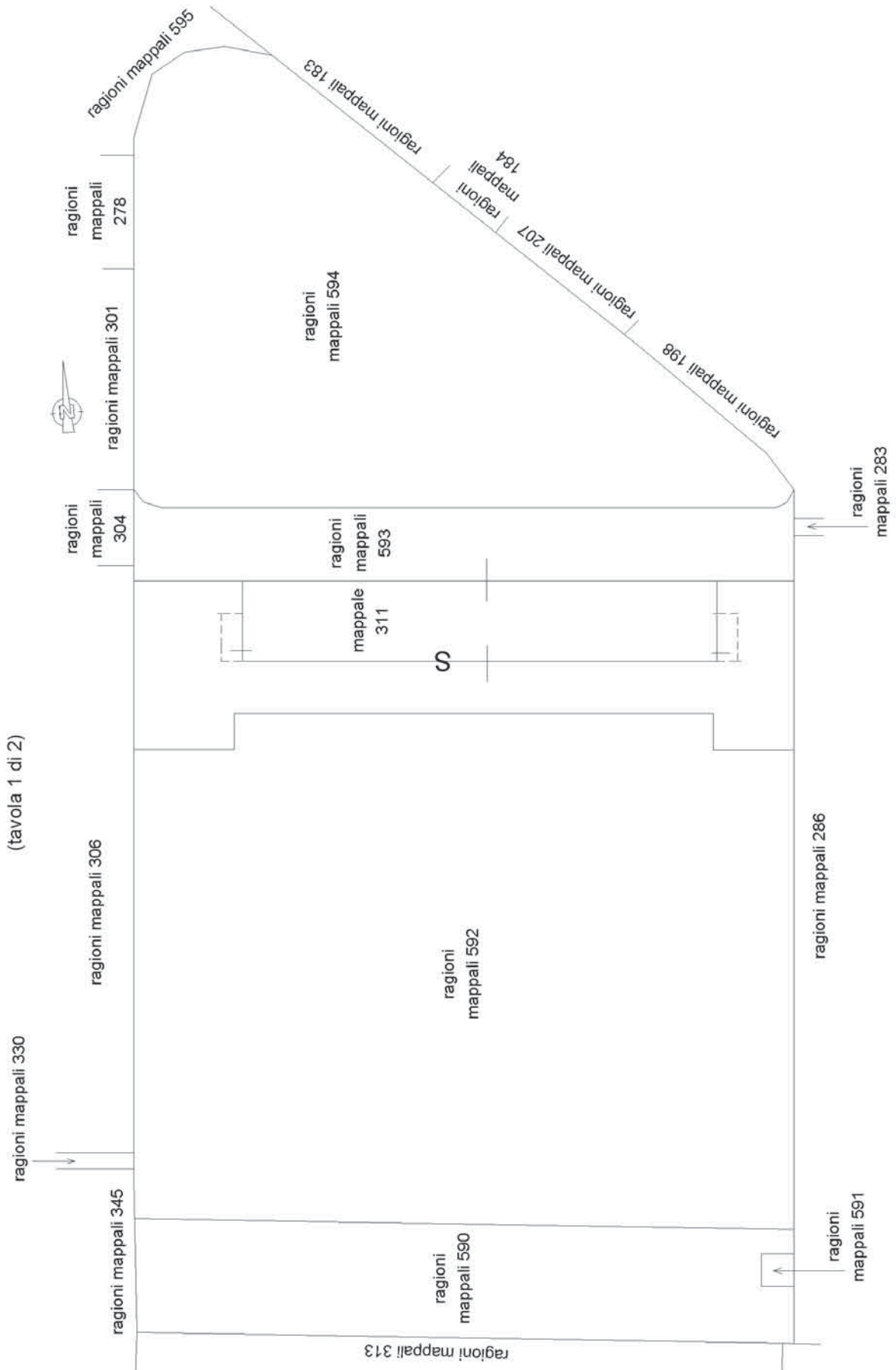


AMBITO EDIFICATO
sistema urbano consolidato a carattere produttivo

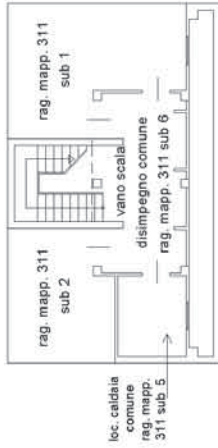
T.U.C. 13 P.I.P. SOVRACOMUNALE



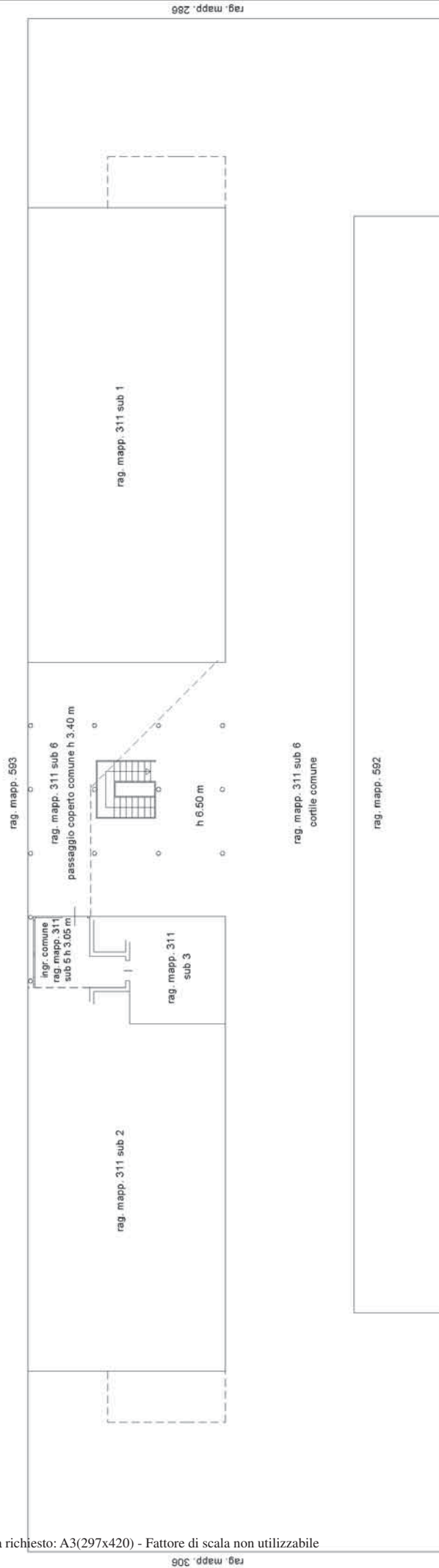
PIANTA PIANO TERRA GENERALE
(tavola 1 di 2)



PIANTA PIANO INTERRATO
(h interna locali 2,35 m)



PIANTA PIANO TERRA (tavola 2 di 2)
(h interna locali 3,05 m)



PIANTA PIANO PRIMO





Direzione Provinciale di Cremona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/01/2021 - Ora: 16.20.38 Fine
Visura n.: T283936 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2021

Dati della richiesta	Comune di TORNATA (Codice: L225)	
Catasto Fabbricati	Provincia di CREMONA	
	Foglio: 4 Particella: 311 Sub.: 5	

Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		4	311	5							
Indirizzo	VIA ARTIGIANATO SNC piano: S1-T;										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L225 - Sezione - Foglio 4 - Particella 311

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Direzione Provinciale di Cremona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/01/2021 - Ora: 16.20.27 Fine
Visura n.: T283818 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2021

Dati della richiesta	Comune di TORNATA (Codice: L225)	
Catasto Fabbricati	Provincia di CREMONA	
	Foglio: 4 Particella: 311 Sub.: 4	

Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		4	311	4							
Indirizzo	VIA ARTIGIANATO SNC piano: 1;										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L225 - Sezione - Foglio 4 - Particella 311

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Direzione Provinciale di Cremona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/01/2021 - Ora: 16.20.13 Fine
Visura n.: T283709 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2021

Dati della richiesta	Comune di TORNATA (Codice: L225)	
Catasto Fabbricati	Provincia di CREMONA	
	Foglio: 4 Particella: 311 Sub.: 3	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		4	311	3			A/10	2	1,5 vani	Totale: 28 m ²	Euro 278,89	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA ARTIGIANATO SNC piano: T;											
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1	COMUNE DI TORNATA con sede in TORNATA				00316690197*				(1) Proprietà per 1/1			
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 29/08/2008 protocollo n. CR0083946 in atti dal 29/08/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 907.1/2008)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L225 - Sezione - Foglio 4 - Particella 311

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Cremona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/01/2021 - Ora: 16.19.54 Fine
Visura n.: T283528 Pag: 1

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2021

Dati della richiesta	Comune di TORNATA (Codice: L225)	
Catasto Fabbricati	Provincia di CREMONA	
	Foglio: 4 Particella: 311 Sub.: 2	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		4	311	2			D/6				Euro 3.028,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/05/2009 protocollo n. CR0050006 in atti dal 04/05/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5521.1/2009)
Indirizzo	VIA ARTIGIANATO SNC piano: S1-T-1;											
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TORNATA con sede in TORNATA		00316690197*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 29/08/2008 protocollo n. CR0083946 in atti dal 29/08/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 907.1/2008)			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L225 - Sezione - Foglio 4 - Particella 311

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Cremona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/01/2021 - Ora: 16.19.39 Fine
Visura n.: T283380 Pag: 1

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2021

Dati della richiesta	Comune di TORNATA (Codice: L225)	
Catasto Fabbricati	Provincia di CREMONA	
	Foglio: 4 Particella: 311 Sub.: 1	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		4	311	1			C/1	2	480 m ²	Totale: 397 m ²	Euro 3.792,86	VARIAZIONE del 02/10/2017 protocollo n. CR0043729 in atti dal 02/10/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 9361.1/2017)
Indirizzo	VIA ARTIGIANATO SNC piano: S1-T-1;											
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94); di studio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.cr0083946/2008											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI					
1	COMUNE DI TORNATA con sede in TORNATA				00316690197*		(1) Proprietà per 1/1					
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 29/08/2008 protocollo n. CR0083946 in atti dal 29/08/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 907.1/2008)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L225 - Sezione - Foglio 4 - Particella 311

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Cremona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/01/2021 - Ora: 15:01.11 Fine
Visura n.: T243584 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2021

Dati della richiesta	Comune di TORNATA (Codice: L225)		
	Provincia di CREMONA		
Catasto Terreni	Foglio: 4 Particella: 311		

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	4	311		-	ENTE URBANO	14 06		Dominicale Agrario
Notifica				Partita		1		
Annotazioni								

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune L225 - Sezione - SezUrb - Foglio 4 - Particella 311

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

























