

Studio Tecnico dott ing Walter Vecchi
Progetti Civili e Industriali – Sicurezza sul lavoro



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CREMONA
Dott. Ing. WALTER VECCHI
N. 450 di iscrizione all'Albo.

Spett Rag . Pierbattista Bonaldi
Via Grazia Maria Deledda n°5
26041 Casalmaggiore
Cremona

W-perizia Bonaldi Ostiano
ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI
di proprietà della ditta
SOCIETA' COOPERATIVE LATTERIA OSTIANESE
soc.coop.a.r.l.

Gadesco Pieve Delmona 26 Gennaio 2023

Io sottoscritto dott.ing. Walter Vecchi , nato a Isola Dovarese il 26-9-1948
residente in Gadesco P.D. via Repubblica n° 36 , iscritto al n° 450
dell'Albo degli ingegneri della provincia di Cremona ,
incaricato dal sig Pierbattista Bonaldi , in qualità di Commissario
Liquidatore della società in epigrafe , di redigere perizia di stima dei
beni più avanti identificati , dopo aver ispezionato gli immobili e lo stato di
conservazione e di fatto ed esaminata la documentazione agli atti , ho
proceduto alle operazioni di stima .

Descrizione

Complesso immobiliare costituito da due capannoni ciascuno con
antistante un appartamento .

Ciascuna appartamento consta di complessivi 160 mq su due pian .

Ciascun capannone consta di circa 350 mq . Il primo è a un piano , il
secondo a due piani .

Struttura ad uso ufficio ex porcilaia (senza documenti abilitativi) di circa
180 mq .

Terreno di pertinenza circa 7900 mq

Via Cesare Battisti, 2 26030 Gadesco Pieve Delmona P.IVA 01687710192
e-mail waltervecchi@libero.it – cell 336 305483

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico dott ing Walter Vecchi
Progetti Civili e Industriali – Sicurezza sul lavoro



Tutti gli edifici sono eseguiti in muratura e in mediocre stato di conservazione . Impianti da adeguare alle norme vigenti .
Sul terreno sono depositati materiali provenienti da demolizioni edili classificati come rifiuti speciali . La quantità è stimata in 10500 mc .

- Identificazione catastale .

NCEU del comune di Ostiano , via Redezza
Foglio 17 , Mappali 90-91-92-93-94

- Atto di provenienza . Area in dotazione alla società [REDACTED]

- Consistenza :

Superficie fondiaria 7900 mq

Superficie coperta 450 + 450 + 180 mq circa .

- Stato di conservazione

Mediocre per i due capannoni lato strada (lato sud) .

Fatiscente per il capanno ex porcilaia , non accatastato né autorizzato posto al lato nord .

- Altre Informazioni

Ubicazione in area agricola soggetta a piano di lottizzazione .

Area urbanizzata , adiacente a alla strada provinciale per Ostiano-

Volongo . L'area nel suo complesso è penalizzata dalla presenza di circa 10500 mc di rifiuti speciali costituiti da demolizione edile indifferenziata .

La valorizzazione del terreno deve tenere conto della presenza di questa massa di rifiuti .

- Consistenza dell'immobile :

- Terreno industriale urbanizzato 7.900 mq

- Numero due Capannoni comprendenti ciascuno un appartamento :

450 x 2 = 900 mq

- Capanno ex porcilaia ad uso ufficio 180 mq

- Criterio di stima

La presente stima è stata fatta con il criterio di " valore attribuito per valore di mercato " , facendo riferimento ai valori degli immobili indicati dall'OMI , Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) . I valori considerati sono quelli indicati dall'Ente nell'area dell'immobile in oggetto nel periodo "secondo semestre 2020 " .

La presente stima del valore di mercato è altresì stata fatta considerando i valori minimi indicati dall'Ente e della destinazione specifica alla produzione-lavorazione di generi alimentari .

Il dettaglio del calcolo del valore attribuito è indicato nell'allegato n° 1 alla presente perizia .

Studio Tecnico dott ing Walter Vecchi
Progetti Civili e Industriali – Sicurezza sul lavoro



ASTE
GIUDIZIARIE.it
Valorizzazione

Il sottoscritto, consapevole della responsabilità assunta, dichiara che il valore dei beni sopra indicati e descritti è di , € 79.150 (dicono Settantanovemilacentocinquanta Euro).

Detto valore è inteso come “Valore di mercato” dell’immobile, considerato il declassamento del bene dovuto alla presenza di rifiuti speciali su di esso stoccati .

Per dovere di precisione faccio qui di seguito stima del costo di smaltimento dei rifiuti citati .

- Quantità

14500 mc circa

Costo di smaltimento comprendente il carico, il trasporto e il conferimento in discarica autorizzata, circa 616.250 € (dicono seicentosedicieduecentocinquanta €)

Tanto dovrei per dovere di precisione

In fede

Gadesco Pieve Delmona 26 Gennaio 2023

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CREMONA
Dott. Ing. WALTER VECCHI
N. 450 di iscrizione all'Albo

Via Cesare Battisti, 2 26030 Gadesco Pieve Delmona P.IVA 01687710192
e-mail waltervecchi@libero.it – cell 336 305483

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico dott ing Walter Vecchi
Progetti Civili e Industriali – Sicurezza sul lavoro



Allegato N° 1 alla perizia di stima [REDACTED]

Cremona , Settembre 2022

Valorizzazione :

Terreno	mq 7.900	€/mq 78
Somma	616.200 €	

Capannone industriale con abitazione		
Struttura dell'area produttiva	mq 450	€/mq 75
Somma	33.750 €	

Capannone industriale con abitazione		
Struttura dell'area produttiva	mq 450	€/mq 75
Somma	33.750 €	

Capannone ex porcilaia	mq 180	€/mq 65
Somma	11.700 €	

Totale valore di stima € 695.4000

Calcolo del costo di smaltimento dei rifiuti presenti nel lotto

Rifiuto speciale costituito da demolizione edile indifferenziata
Quantità circa 14.500 mc

Costo di carico , trasporto , conferimento in discarica autorizzata :

Somma 616.250 €

ia Cesare Battisti, 2 26030 Gadesco Pieve Delmona

P.IVA 01687710192 e-mail waltervecchi@libero.it – cell 336 305483

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA

Verbale di giuramento di perizia stragiudiziale

CRON. 350/2023

In data 06-02-2023 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di CREMONA avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso/a VECCHI WALTER nato/a a ISOLA D'AVARESE il 20-9-68, residente in GARFICO PD, via REPUBBLICA 36 identificato/a a mezzo carta d'identità n. AU5593724, rilasciata il 4-6-13, iscritto/a all'Albo dei ING. di CR al n. 450 il/la quale esibisce la relazione da lui/lei effettuata in data 26-01-23 e chiede di poterla asseverare con giuramento ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. (1) il/la componente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge. (2)

Letto, confermato e sottoscritto.

Il dichiarante

Il Cancelliere

Il Cancelliere
Raffaella Coppola

NOTA BENE: L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

(1) "Falsità ideologica commessa da privato in atto pubblico"

(2) R.D. 1366/1922; D.P.R. 396/2000; D.P.R. 445/2000

ASTE
GIUDIZIARIE.IT