TRIBUNALE DI CREMONA

Oggetto : Esecuzione immobiliare n°61/89 promossa da ISTITUTO BANCARIO ITALIANO SPA contro

Magistrato : dott. ssa Cristina Ferrari

Data del giuramento : **14 marzo 2008.**

RELAZIONE TECNICA DELL'AUSILIARIO DEL GIUDICE

A - PREMESSA

Con provvedimento del 25.01.'08, la dott.ssa Cristina Ferrari del Tribunale di Cremona, invitava lo scrivente geom. Roberto Palù, a comparire per il giuramento di rito, all'udienza del 14.03.2008 conferendogli l'incarico " ***di procedere all'aggiornamento del valore di stima dei lotti 2, 3, 4, 9, 10, 11 ancora invenduti ed alla verifica degli identificativi catastali dei lotti".***

Note introduttive

Dalla relazione peritale depositata in Tribunale il 02 dicembre 1993 a firma dell'ing. Claudio Brambilla, si evince che gli immobili oggetto di valutazione sono i seguenti :

a) LOTTO 2

piccola località di campagna sita in Torre de Picenardi, via Cavagnari;

b) LOTTO 3

edificio abitativo a due piani fuori terra con rustico parzialmente crollato, siti in Torre dè Picenardi, via Castello;

c) LOTTO 4

complesso immobiliare, sito in Torre dè Picenardi, in angolo tra via Castello e via Cavagnari, costituito da edificio di recente costruzione

elevato di due piani fuori terra, da edifico fatiscente da demolire e da vasta area;

d) LOTTO 9

striscia di terreno sita in Torre dè Picenardi fraz. San Lorenzo;

d) LOTTO 10

appezzamento di terreno sito in Comune di Pessina Cremonese in fregio alla S.S. n°10 parzialmente interessato da lottizzazione servizio viabilità;

e) LOTTO 11

complesso immobiliare, sito in Torre dè Picenardi, vicolo Delle Roste.

Dopo aver esaminato i fascicoli di causa contenenti gli atti storici ed ipotecari, lo scrivente perito si è recato in sopralluogo presso gli immobili di cui trattasi, esponendo qui di seguito i risultati delle operazioni.

B – <u>DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI</u>

LOTTO 2

- TITOLI DELL'IMMOBILE

Proprietà -

COMUNE DI TORRE DE' PICENARDI, con sede in Torre dè Picenardi, Piazza Roma n°1 (cod. fisc. 00310260195).

PROVENIENZA

In forza del decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Cremona, del 19.03.1998, trascrizione n. 1928.1/1999, del 21/10/1999, rep. 61, il fabbricato di cui al mappale 212 del foglio 10 del Comune di Torre dè Picenardi, è stato ceduto al Comune stesso e quindi non fa più

parte dei beni oggetto di esecuzione. ***Per i suddetti motivi si omette quindi la relazione di stima del LOTTO 3.***

LOTTO 3

Edificio abitativo a due piani fuori terra con rustico parzialmente crollato, siti in Torre dè Picenardi, via Castello;

- TITOLI DELL'IMMOBILE

Proprietà =

-

- DESCRIZIONE DEL LOTTO

Confini del Lotto 3 =:

- **a nord,** ragioni di cui al mappale 9; **ad est,** prima beni di cui al mappale 9, indi andito carraio (mappale 184); **a sud,** via Castello; **ad ovest,** ragioni di cui al mappale 178.

Classamento del Lotto 3 =:

- **foglio** 10**, mappale** 179, via Castello n. 16, piano T-1°, cat. A/3, classe 2^, vani 5, R.C. = €. 242,73;

- **foglio** 10**, mappale** 6, fabbricato rurale, ha. 00.00.75.

- ABITAZIONE con PORTICO ANNESSO

– Individuazione catastale

Classamento =:

- **foglio** 10**, mappale** 179, via Castello n. 16, piano T-1°, cat. A/3, classe 2^, vani 5, R.C. = €. 242,73.

Caratteristiche generali dell'abitazione =

Fabbricato abitativo a due piani fuori terra, di vecchia edificazione (foto 1-2), costituito da soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio al piano terreno; due camere da letto al piano primo. Porzione d'area in lato di monte e portico in due locali (foto 3), posto in aderenza al muro perimetrale ovest della casa.

La superficie commerciale dell'abitazione è circa mq. 65,00 per piano (escluso il portico di circa 24,00 mq.).

L'accesso pedonale avviene dal cortile (raggiungibile dall'andito che prospetta sulla via Castello) tramite portoncino cieco in legno.

La struttura portante è in muratura, il tetto e gli orizzontamenti in legno. Le facciate (foto 1-2) all'origine intonacate e tinteggiate, oggi denotano i segni del tempo e la mancata manutenzione nel corso degli anni. Sono evidenti infatti tracce di umidità di risalita. Le gronde hanno il frontalino in cotto e le lattonerie in lamiera preverniciata. Il manto di copertura in coppi. I serramenti di finestra, sono protetti da antoni ed inferriate al piano terra. I davanzali sono in cemento. L'aspetto esterno dell'edificio è molto mediocre.

Consitenza, epoca, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione dell'abitazione =

La casa, collegata all'interno da una scala in muratura ad una rampa, è così suddivisa :

- piano terra (altezza netta locali m. 2,70) :
- soggiorno di circa 24,80 mq. netti;
- cucina di circa 10,70 mq. netti;

- bagno di circa 5,00 mq. netti;

- ripostiglio di circa 1,50 mq. netti;

- piano primo (altezza netta locali controsoffittati, m. 2,80) :

- camera da letto matrimoniale, circa 25,80 mq. netti;

- camera da letto singola, circa 19,80 mq. netti.

All'unità immobiliare è inoltre unita un'area cortilizia (satura) di circa 193 mq. non pavimentata.

Internamente vi sono le seguenti finiture :

- pavimenti in parte in ceramica ed in parte in ammattonato (con rivestimento in "linoleum" nelle camere da letto del piano primo);

- rivestimento delle pareti del bagno (h.= 2,00) e delle pareti attrezzate della cucina, in mattonelle di ceramica (foto 6);

- intonaci "al civile", tinteggiati, in tutti i vani;

- serramenti di finestra : in legno verniciato e vetro-camera;

- porte interne in legno tamburato cieche;

- controsoffittatura in pannelli di legno compensato (macchiati da infiltrazioni d'acqua) nelle camere da letto e sopra la rampa della scala (foto 9);

- impianto elettrico = del tipo sottotraccia, non provvisto di certificazione di conformità prevista dagli art. 111 e 126 del D.P.R. 380/2001;

- riscaldamento = non esiste impianto, in alcuni vani sono state collocate delle stufe alimentate a gas-metano.

Le condizioni interne della casa sono molto scadenti, il fabbricato risalente presumibilmente ai primi decenni del secolo scorso non è mai

stato oggetto di ristrutturazione. Le uniche opere successive alla edificazione, riguardano la realizzazione del servizio igienico al piano terra.

Portico accessorio :

Consistenza e caratteristiche generali

Il fabbricato ad un piano fuori terra, posto in lato di ponente della casa ed accessibile transitando sul cortile di cui al mappale 179/parte, comprende due vani divisi tra di loro da una tramezza.

La struttura perimetrale (muro e pilastri) è in muratura. L'orditura del tetto (ad una falda, h. min. 2,45, h. max. 3,40) è in legno, il manto di copertura in coppi. Il pavimento è in pianelle di cotto. Non esistono impianti.

- RUSTICO (parzialmente crollato)

– Individuazione catastale

Classamento =:

- **foglio** 10, **mappale** 6, fabbricato rurale, ha. 00.00.75;

Caratteristiche generali =

Posto in angolo sud-ovest dell'area cortilizia di cui al mappale 179, era presumibilmente utilizzato come deposito di mezzi e materiali agricoli. Da anni privo della copertura (crollata a seguito dell'incuria) è ormai inutilizzabile. Quel che resta della costruzione sono alcuni muri perimetrali ed i pilastri in muratura (foto 4).

– VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE

L'abitazione con portico annesso, distinta all'Agenzia del Territorio di Cremona, al f°10, mappale 179, giusta planimetria catastale

depositata il 29/05/1985, rispecchia correttamente quanto rilevato in loco. Il fabbricato rustico risulta ancora al Catasto Terreni ed al momento non necessita di alcuna variazione ai fini del trasferimento del bene. Eventualmente l'aggiudicatario dovrà aggiornare la mappa per avvenuta demolizione.

Valore attuale del LOTTO 3

Le peculiarità dell'immobile inerenti la tipologia del bene (ex complesso rurale, inserito in un piccolo comune a vocazione agricola del basso cremonese, di non recente costruzione e non ristrutturato) hanno indotto lo scrivente, valutate anche le condizioni stagnanti del mercato immobiliare locale, ad attribuire all'abitazione con annesso portico, rustico ed area satura, un valore di mercato pari ad :

€. 43.585,50

(diconsi euro quarantatremilacinquecentottantacinque/50).

Tale risultato ha come base i seguenti valori del mercato locale =

- abitazione piano terra =	mq. **65,00** x €./mq. 300,00 =	€. 19.500,00
- abitazione piano primo =	mq. **63,00** x. €./mq. 300,00 =	€. 18.900,00
- portico =	mq. **23,70** x €./mq. 75,00 =	€. 1.777,50
- rustico (parzial. crollato)	mq. **75,00** x €./mq. 30,00 =	€. 2.250,00
- area cortilizia	mq.**193,00** x €./mq. 06,00 =	€. 1.158,00
- Totale valore *LOTTO 3*=		= €. 43.585,50

LOTTO 4

Complesso immobiliare, sito in Torre dè Picenardi, in angolo tra via Castello e via Cavagnari, costituito da edificio di recente costruzione

elevato di due piani fuori terra, da edifico fatiscente da demolire e da vasta area;

TITOLI DELL'IMMOBILE

Proprietà =

-

DESCRIZIONE DEL LOTTO 4

Confini nel complesso del Lotto 4 =:

- **a nord,** prima ragioni di cui al mappale 181 e poi ragioni di cui al mappale 3; **ad est,** prima ragioni di cui ai mappali 3 e 14, indi dopo salto rientrante ragioni di cui al mappale 10 ed infine dopo ulteriore salto rientrante ragioni di cui ai mappali 6 e 179; **a sud,** prima ragioni di cui al mappale 10, poi dopo salto sporgente via del Castello, quindi dopo salto rientrante ragioni di cui al mappale 179 ed infine dopo ulteriore salto sporgente ancora via del Castello; **ad ovest,** prima ragioni di cui al mappale 179, quindi dopo salto sporgente via Cavagnari (strada comunale per Pozzo Baronzio).

Classamento dell'intero lotto 4 =:

- **foglio 10, mappale 4,** seminativo irriguo, cl. 1^, ha. 00.10.75, deduz. BL1R; IH142A, R.D. = €. 6,76, R.A. = 7,50;
- **foglio 10, mappale 5,** fabbricato rurale, ha. 00.00.24;
- **foglio 10, mappale 8,** sub.2, porzione rurale di fabbricato promiscuo, ha. 00.00.00;

- **foglio 10, mappale 178**, seminativo irriguo, cl. 1^, ha. 00.02.65, deduz. BL1R; IH142A, R.D. = €. 1,67, R.A. = 1,85;

- **foglio 10, mappale 184**, fabbricato rurale, ha. 00.00.18;

- **foglio 10, mappale 7 e 8 sub. 1**, via Castello n. 8, piano T-1°, cat. A/2, classe 1^, vani 8,0, R.C. = €. 330,53;

- **foglio 10, mappale 9 sub. 1**, via Castello, piano T, cat. A/2, classe 2^, vani 5,0, R.C. = €. 242,73;

- **foglio 10, mappale 9 sub. 2**, via Castello, piano T, cat. A/2, classe 2^, vani 7,0, R.C. = €. 339,83;

- **foglio 10, mappale 9 sub. 3**, via Castello, piano 1^, cat. A/2, classe 2^, vani 12,5, R.C. = €. 606,84;

DESCRIZIONE DELLE PORZIONI DI LOTTO

- ABITAZIONI

Classamento

- **foglio 10, mappale 9 sub. 1**, via Castello, piano T, cat. A/2, classe 2^, vani 5,0, R.C. = €. 242,73;

- **foglio 10, mappale 9 sub. 2**, via Castello, piano T, cat. A/2, classe 2^, vani 7,0, R.C. = €. 339,83;

- **foglio 10, mappale 9 sub. 3**, via Castello, piano 1^, cat. A/2, classe 2^, vani 12,5, R.C. = €. 606,84;

Caratteristiche generali delle abitazioni =

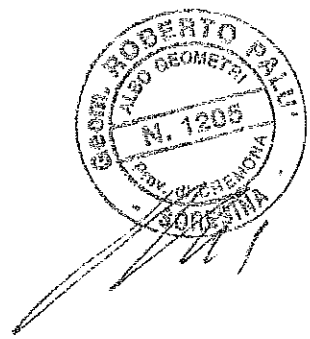
Trattasi di fabbricato catastalmente suddiviso in tre unità immobiliari (di cui due al piano terra ed una al piano primo) ricavate dalla ristrutturazione, nell'anno 1976, della ex stalla (con portico antistante) dell'allora cascina.

L'ingresso alla casa, ubicata in lato nord del lotto de quo, avviene dal cortile (un tempo aia) cui si accede dall'andito coperto prospettante la via Castello (foto 1).

L'edificio, la cui struttura principale è costituita da muratura e cemento armato, ha i solai in latero-cemento ed il tetto con capriate in legno. Il manto di copertura è in tegole marsigliesi, le gronde con frontalino in cotto, le lattonerie sono in lamiera zincata.

La facciata principale sud verso il cortile (foto 1-2) è caratterizzata dal tamponamento degli archi dell'ex portico con mattoni "faccia a vista". I pilastri ed il resto della muratura sono intonacati al "civile". I serramenti di finestra, sono protetti da inferriate al piano terra e ringhiere al piano primo. Il balcone, a forma di semicerchio, è contornato da ringhiera sagomata. I davanzali sono in "Travertino". L'edificio evidenzia la necessità di opere di manutenzione quali il rifacimento di canali, pluviali e scossaline, il risanamento delle murature dall'umidità, la tinteggiatura ecc...





Consitenza, epoca, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione dell'abitazione =

Internamente le unità immobiliari, il cui accesso avviene dall'atrio comune del piano terra nel quale è ubicata una scala a giorno in legno (foto 7-13) hanno una superficie commerciale globale di circa mq. 403,00 per piano.

Nel dettaglio *l'alloggio in lato di levante al piano terra* (altezza netta locali m. 2,70) , catastalmente allibrato al mappale 9, sub.1, è costituito da :

- ingresso di circa 05,40 mq. netti;
- soggiorno di circa 40,50 mq. netti;
- cucina di circa 08,80 mq. netti;
- disimpegno di circa 07,40 mq. netti;
- camera da letto matrimoniale, circa 16,00 mq. netti;
- camera da letto singola, circa 14,10 mq. netti;
- bagno con doccia di circa 9,80 mq. netti.

I vani hanno le seguenti finiture :

- pavimenti in parte in ceramica ed in parte in moquette;
- rivestimento delle pareti del bagno e delle pareti attrezzate della cucina, in mattonelle di ceramica;
- intonaci con rasatura "a gesso", tinteggiati, in tutti i vani;
- serramenti di finestra : in legno verniciato e vetro-camera;
- porte interne in legno tamburato cieche.

L'alloggio in lato di ponente al piano terra (altezza netta locali m. 2,70) catastalmente allibrato al mappale **9**, sub.**2**, è costituito da :

- soggiorno - pranzo di circa 77,00 mq. netti;
- cucina di circa 14,30 mq. netti;
- tinello di circa 16,70 mq. netti;
- w.c. di circa 3,90 mq. netti;
- ripostiglio di circa 0,60 mq. netti.

Il pavimento del soggiorno/pranzo è in grès, il w.c., la cucina ed il tinello in ceramica, così come il rivestimento delle pareti del servizio e della cucina. Le restanti finiture sono uguali a quelle dell'altro alloggio.

L'unità immobiliare posta al piano primo (altezza netta locali m. 2,70) catastalmente allibrata al mappale **9**, sub.**3**, e raggiungibile anche da un'altra scala a due rampe in cemento armato rivestita con botticino, è composta da :

- atrio/arrivo scala di circa 41,60 mq. netti;
- soggiorno di circa 79,60 mq. netti;
- cucina di circa 12,90 mq. netti;
- disimpegno cucina/w.c. circa 02,90 mq. netti;
- tinello di circa 18,10 mq. netti;
- locale piscina coperta di circa mq. 42,40 netti;
- spogliatoio annesso al locale piscina di circa mq. 11,90 netti;
- w.c.-doccia annesso al locale piscina di circa mq. 06,50 netti;
- camera da letto singola, di circa 12,75 mq. netti;
- bagno zona notte di circa 06,10 mq. netti;
- corridoio notte e piccolo disimpegno di circa 13,65 netti;
- camera da letto singola, circa 15,15 mq. netti;
- camera da letto matrimoniale, circa 25,85 mq. netti;
- cabina armadio annessa alla camera matrimoniale, circa 14,20 mq. netti;
- bagno padronale di circa 11,75 mq. netti;
- balcone a semicerchio di circa 07,60 mq netti.

La pavimentazione dei locali varia dalla ceramica, al parquet, alla moquette (foto 11-12-17-18-26-27). Il locale piscina, con copertura a volta intonacata, ha il pavimento (così come gli annessi spogliatoi) in Klinker ed il rivestimento in piastrelle di ceramica (foto 20-21). Le porte di accesso al soggiorno ed al locale piscina sono in legno e vetro.

Le rimanenti finiture sono già state descritte nelle altre unità immobiliari.

Parti comuni alle tre unità immobiliari

L'atrio comune è pavimentato in Klinker (foto 7). Dallo stesso locale è visibile, tramite due oblò, la vasca della piscina del piano superiore. Al piano terra in angolo nord-est, è ubicato il locale caldaia, accessibile dall'esterno e catastalmente unito al mappale 9 sub. 1. L'impianto termico, ormai in disuso, ha i caloriferi interni in lamiera. L'impianto elettrico, non più a norma, è del tipo sottotraccia.

Il fabbricato dalle caratteristiche decisamente signorili, risulta inutilizzato da parecchi anni e le sue condizioni interne non possono di certo definirsi buone. Necessita di opere di risanamento.

EDIFICIO FATISCENTE DA DEMOLIRE

Classamento

- **foglio 10, mappale 7 e 8 sub. 1** (limitatamente alla parte edificata)via Castello n. 8, piano T-1°, cat. A/2, classe 1^, vani 8,0, R.C. = €. 330,53;
- **foglio 10, mappale 8**, sub.2 (limitatamente alla parte edificata) porzione rurale di fabbricato promiscuo, ha. 00.00.00;

Caratteristiche generali =

Fabbricato quasi interamente crollato (foto 5-6), un tempo adibito ad abitazioni su due piani, posto in angolo nord-est del lotto 4, cui è unito un locale rustico a piano unico in aderenza all'abitazione sopra descritta, ormai privo di copertura. Complessivamente ha una superficie lorda in pianta di circa mq. 225,00.

AREA SCOPERTA

Classamento

- **foglio 10, mappale 4**, seminativo irriguo, cl. 1^, ha. 00.10.75, deduz. BL1R; IH142A, R.D. = €. 6,76, R.A. = 7,50;
- **foglio 10, mappale 5**, fabbricato rurale, ha. 00.00.24;
- **foglio 10, mappale 8**, sub.2 **(limitatamente alla porzione inedificata)** porzione rurale di fabbricato promiscuo, ha. 00.00.00;
- **foglio 10, mappale 7 e 8 sub. 1 (limitatamente alla porzione inedificata)** via Castello n. 8, piano T-1°, cat. A/2, classe 1^, vani 8,0, R.C. = €. 330,53;
- **foglio 10, mappale 178**, seminativo irriguo, cl. 1^, ha. 00.02.65, deduz. BL1R; IH142A, R.D. = €. 1,67, R.A. = 1,85;
- **foglio 10, mappale 184**, fabbricato rurale, ha. 00.00.18 **(andito carraio)**;

Caratteristiche generali =

Vasta superficie libera di contorno del lotto (in parte derivante dalla demolizione totale o parziale dei preesistenti edifici identificati catastalmente dai mappali 5 e 8/parte) pari a circa mq. 2606 catastali di cui circa mq. 690 (in fregio alla via Cavagnari) in edificabili, inseriti in zona a verde privato (B/3). ed i restanti in zona "B/2" residenziale di completamento, come tutto il compendio.

La porzione d'area adibita a cortile non è pavimentata, quella utilizzata come giardino è in parte piantumata. Il perimetro è quasi interamente cintato con muratura e/o muretto con ringhiera.

VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE

Le planimetrie delle tre unità immobiliari relative alla suddivisione interna del fabbricato principale (mapp. 9 sub.1,2,3) rispecchiano sostanzialmente quanto rilevato in loco (si segnala soltanto la non rappresentazione grafica della seconda scala interna, peraltro ininfluente ai fini dell'eventuale futuro trasferimento dello stesso).

Circa gli altri beni, essi sono ancora allibrati al catasto terreni (ad eccezione del mappale 7 graffato col n°8 sub.1). A tal proposito, non si ritiene opportuno procedere ad alcuna variazione, poiché trattasi di aree o di edifici parzialmente crollati, comunque alienabili con gli attuali identificativi.

Nota conformità urbanistica

Pur non essendo oggetto di quesito, si riferisce che da ricerche effettuate presso il Comune di Torre dè Picenardi, è emerso che il fabbricato principale (mapp. 9 sub.1-2-3) è stato ristrutturato giusta licenza di costruzione n°230 del 03 giugno 1976, cui è seguito il rilascio da parte del Sindaco del permesso di abitabilità n°230 del 20.10.'80. Ciò nonostante, confrontando gli elaborati grafici con lo stato di fatto, sono emerse delle difformità interne, comunque sanabili ai sensi della normativa urbanistica vigente.

Valore attuale del LOTTO 4

La stima concerne la parte di immobile che unita al lotto 3 (ed all'edificio che ospita la Caserma dei Carabinieri posta a levante) costituiva il vecchio complesso rurale. L'allora stalla con portico è stata trasformata nella casa d'abitazione signorile già descritta nei paragrafi precedenti, i restanti fabbricati sono quasi interamente crollati per

l'incuria, andando così ad incrementare la preesistente (già cospicua) area libera. Nel P.R.G. tutto il comparto è compreso in zona B/2 residenziale di completamento, ove è possibile, previa approvazione di strumento attuativo, realizzare anche nuovi fabbricati con destinazioni non solo residenziali.

Il metodo di stima adottato si è basato sui prezzi a metro quadrato sia degli edifici, sia dell'area libera, attualmente correnti nello stagnante mercato di Torre dè Picenardi. Tenendo presente tuttavia la particolare tipologia del fabbricato principale, nonché la sua enorme superficie di calpestio dislocata su due piani (che unita alle opere che si debbono eseguire per renderla nuovamente abitabile, non favorisce di certo la sua appetibilità) si ritiene congrua l'applicazione di un valore unitario di €. 400,00/mq., al di sotto del quale non è opportuno scendere.

Circa l'area edificabile si ritiene di applicare un valore non superiore a 30 €/mq. considerato il basso indice di edificabilità (1 mq./mc.), di superficie coperta (max 35%), l'ampia superficie, nonché il contesto rurale.

Per quel che concerne l'area inedificabile la si equipara al valore del terreno agricolo (€. 6,00/mq.).

Riassumendo si indicano i seguenti valori :

- abitazione piano terra = mq.**403,00** x €./mq. 400,00 = €.161.200,00
- abitazione piano primo = mq.**395,00** x. €./mq. 400,00 = €. 158.000,00

(escluse le scale)

- edificio da demolire (mapp.7 e 8) =

mq. **225,00** x €./mq. 50,00 = €. 11.250,00

- area edificabile mq.**1916,00** x €./mq. 30,00 = €. 57.480,00

- area inedificabile mq. **690,00** x €./mq. 06,00 = €. 4.140,00

- **Totale valore LOTTO 4** = = **€. 392.070,00**

(diconsi euro trecentonovantaduemilasettanta /00).

LOTTO 9

Striscia di terreno sita in Torre dè Picenardi fraz. San Lorenzo;

TITOLI DELL'IMMOBILE

Proprietà =

-

DESCRIZIONE DEL LOTTO 9

Confini nel complesso del Lotto 9 = :

- **a nord,** strada comunale Torre dè Picenardi-San Lorenzo; **ad est,** beni di cui al mappale 206; **a sud,** beni di cui al mappale 210; **ad ovest,** beni di cui al mappale 240.

Classamento del lotto 9 =:

- **foglio** 14, **mappale** 233, seminativo irriguo, cl. 1^, ha. 00.00.80, deduz. BL1R; IH135A, R.D. = €. 0,48, R.A. = 0,56;

(nota : sul foglio di mappa è indicato erroneamente il mappale 223, mentre sia in visura, sia sulla mappa ora superata, compare l'identificativo corretto, ovvero il mappale 233)

Caratteristiche generali =

Trattasi di reliquato d'area di circa 80 mq., a forma rettangolare allungata, derivante da frazionamento in previsione della creazione (mai più realizzata) di un collegamento tra la strada comunale e la strada di lottizzazione,. Attualmente incolto ed inutilizzato (vedi foto 1-2).

Valore attuale del LOTTO 9

- area inedificabile mq. **80,00** x €./mq. 06,00 = €. 480,00

- Totale valore LOTTO 9 = = €. 480,00

(diconsi euro quattrocentottanta/00).

LOTTO 10

Appezzamento di terreno sito in Comune di Pessina Cremonese in fregio alla S.S. n°10 parzialmente interessato da lottizzazione servizio viabilità;

TITOLI DELL'IMMOBILE

Proprietà =

DESCRIZIONE DEL LOTTO 10

Confini nel complesso del Lotto 10 = :

- **a nord,** beni di cui ai mappali 97, 95, 98 e 96; **ad est,** beni di cui al mappale 55; **a sud,** beni di cui ai mappali 255, 254, 253, 287; **ad ovest,** beni di cui ai mappali 100 e 103.

Classamento del lotto 10 =:

- **foglio** 18, **mappale** 104, seminativo, cl. 3^, ha. 00.62.83, deduz. BL1R; R.D. = €. 25,44, R.A. = 24,34;

- **foglio** 18, **mappale** 105, seminativo, cl. 3^, ha. 00.21.59, deduz. BL1R; R.D. = €. 08,74, R.A. = 08,36;

- **foglio** 18, **mappale** 106, seminativo, cl. 3^, ha. 00.00.30, deduz. BL1R; R.D. = €. 0,12, R.A. = 0,12;

- **foglio** 18, **mappale** 107, seminativo, cl. 3^, ha. 00.00.08, deduz. BL1R; R.D. = €. 0,03, R.A. = 0,03;

Caratteristiche generali =

Terreno a forma irregolare, di complessivi 8480 mq. catastali, pari a 10,50 pertiche cremonesi, posto in fregio alla strada statale n°10 (Padana Inferiore), interessato parzialmente dal piano di lottizzazione *"commerciale, direzionale ed espositivo a scopo edilizio"* (da tempo approvato dal Comune di Pessina Cremonese), con fascia di rispetto di metri 20 in lato nord.

Il mappale 104 posto a sud, di mq. 6283 catastali, è collocato in zona dal Piano di Governo del Territorio recentemente adottato dal Comune ed in zona D/5/2 *("... per insediamenti artigianali-industriali di interesse sovracomunale PIPS")* ed in area D/7 *("..... per insediamenti industriali-artigianali parzialmente edificata di espansione – PL-)* nel vigente strumento urbanistico. Non è tuttavia ancora stato lottizzato ed è attualmente piantumato. I mappali 106 e 107 di complessivi mq. 38, sono parte integrante della strada interna posta a nord, mentre il mappale 105 (di 2159 mq., già lottizzato) risulta edificabile (zona D/2 *area per insediamenti artigianali con strumenti attuativi vigenti- PLV)* ad eccezione di una fascia di metri venti verso la strada statale).

Valore attuale del LOTTO 10

Nel calcolo estimale si è tenuto conto delle diverse destinazioni urbanistiche del bene, considerando il terreno edificabile (mappale 105) equiparabile al valore di terreni simili della zona (mediata dal peso della fascia di rispetto) e quello identificato dal mappale 104 in linea con le quotazioni dell'andamento del mercato relativo a beni con prospettiva di insediamenti artigianali ed industriali. I reliquati d'area facenti parte ormai della strada si ritiene non abbiano alcun valore. Non sono state eseguite indagini di tipo geologico del bene.

Nel dettaglio :

- area edificabile commerciale con fascia di rispetto in PL (mapp. 105) =

mq. 2.159 x €./mq. 30,00 = €. 64.770,00

- area in zona di futuro insediamento industriale e commerciale non ancora lottizzata (mapp. 104) =

mq. 6.283 x €./mq. 15,00 = €. 94.245,00

- Totale valore LOTTO 10 = – €. 159.015,00

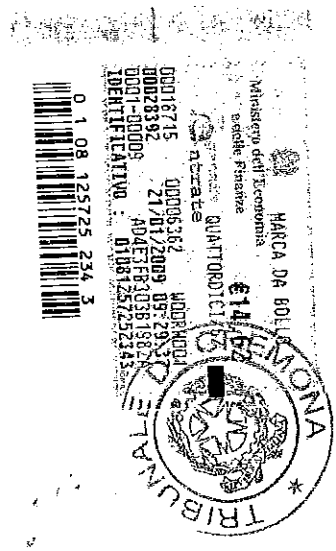
(diconsi euro centoduemilaquattrocentosessantotto/00).

LOTTO 11

Complesso immobiliare, sito in Torre dè Picenardi, via Delle Roste.

TITOLI DELL'IMMOBILE

Proprietà per i mappali 55, 56 sub. 501 e 72=



Proprietà per il mappale 71=

DESCRIZIONE DEL LOTTO 11

Confini nel complesso del Lotto 11 = :

dei mappali 55 e 56 unitamente :

- **a nord,** beni di cui ai mappali 53 e 54, in parte a muro qui compreso ed in parte a metà muro; **ad est,** prima vicolo delle Roste, poi mappale 74; **a sud,** beni di cui al mappale 74 (accessorio comune); **ad ovest,** beni di cui al mappale 49.

dei mappali 71 e 72 unitamente :

- **a nord,** prima beni di cui al mappale 47, poi per salto rientrante, mappale 49, infine per ulteriore salto in dentro mappale 74 (accessorio comune); **ad est,** prima mappale 49, poi per salto allargante mappale 74 (accessorio comune); **a sud,** beni di cui al mappale 73; **ad ovest,** beni di cui ai mappali 70, 47 e vicolo d'accesso.

Classamento del lotto 11 =:

- **foglio** 11, **mappali** 55, 56 sub. 501 e 72, vicolo delle Roste n°6, piano T-1°, cat. A/4, classe 1^, vani 13,5, superficie catastale mq. 266, R.C. = €. 411,36;

- **foglio** 11, **mappale** 71, seminativo irriguo, cl. 1^, ha. 00.01.30, deduz. BA1R;IH142A, R.D. = €. 0,83, R.A. = 0,91;

Caratteristiche generali =

Trattasi di immobile un tempo destinato ad abitazione a due piani fuori terra (mappali 55 e 56 sub. 501) parzialmente crollato (foto 2-4-5) posto in fregio al vicolo delle Roste, cui era unito come accessorio (oltre all'area ortiva di cui al mappale 71) un locale a piano unico (mappale 72) interamente demolito (foto 6). La superficie lorda in pianta occupata dal fabbricato (e da che quel che resta) è mq. 222, l'area di sedime del locale rustico è mq. 21, l'orto si estende su 130 mq. catastali.

Il fabbricato è irrecuperabile dal punto di vista statico e deve essere completamente demolito.

Tutto il comparto è azzonato in *"A/2 storica"* , ove sono consentiti soltanto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria presentata all'Agenzia del Territorio di Cremona in data 11/11/1999, rappresenta quanto presente in loco prima del parziale crollo (così come si evince dall'elaborato grafico predisposto dall'ing. Brambilla ed allegato alla relazione peritale in data 02 dicembre 1993). L'area ortiva è allibrata correttamente al catasto terreni.

Valore attuale del LOTTO 11

Preso atto della situazione in loco, si ritiene di dover stimare unicamente il prezzo dell'area derivante da demolizione, equiparandola ai valori dei terreni urbanizzati in loco. La porzione d'area ortiva per la sua estensione e dimensione è di fatto non utilizzabile ai fini edificatori.

Detto ciò si riporta :

- area edificabile derivante dalla completa demolizione della casa (mapp. 55 e 56 sub. 501) =

mq. 222 x €./mq. 85,00 = €. 18.870,00

- area ortiva (mapp. 71) e derivante da demolizione rustico (mapp.72)

mq. 151x €./mq. 30,00 = €. 04.530,00

- **Totale valore LOTTO 11** = **€. 23.400,00**

(diconsi euro ventitremilaquattrocento/00).

RIEPILOGO VALORI DEI LOTTI

LOTTO 3= €. 43.585,50

LOTTO 4 = **€. 392.070,00**

LOTTO 9 = €. 480,00

LOTTO 10 = €. 159.015,00

LOTTO 11 = €. 23.400,00

A corredo del presente elaborato si uniscono :

-Allegato A: documentazione fotografica - visura - estratto di mappa catastale - estratto di P.R.G. (LOTTO 3);

-Allegato B: documentazione fotografica - visura - estratto di mappa catastale - estratto di P.R.G. (LOTTO 4);

-Allegato C: documentazione fotografica - visura - estratto di mappa catastale (LOTTO 9);

-Allegato D: visura - estratto di mappa catastale (LOTTO 10);

-Allegato E: documentazione fotografica - visura - estratto di mappa catastale - estratto di P.R.G. (LOTTO 11);

Tanto dovevasi relazionare in adempimento all'incarico affidato.

Soresina, 31 dicembre 2008.

Depositato in Cancelleria in data 21/1/2009

IL CANCELLIERE - C1

(Daniela Bottarelli)