

Tribunale di MILANO
Sezione II civile e crisi d'impresa

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 300/2024

SERVIZI TIME - SOC. COOP.

SENTENZA n. 337/2024 del 23.05.2024 - dep. 28.05.2024

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Rosa Grippo

CURATORE: Avv. Dario Radice



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Capannone industriale dismesso e terreno attiguo
Comune di RICENGO (CREMONA) - Via al Serio

Esperto alla stima: Arch. Emilia Pontiggia



INDICE SINTETICO

**Bene: Catastalmente Via al Serio di fatto con accesso da Via Ricenghino - Ricengo (CR)
Capannone industriale dismesso con area cortilizia e terreno attiguo di risulta**

Quota e tipologia del diritto

- **Piena quota di proprietà pari a 100/100 di SERVIZI TIME - SOCIETA' COOPERATIVA**
(C.F. 10793770966)
sede in **MILANO (MI)**

1 Dati Catastali:**Identificato al catasto Fabbricati comune di RICENGO (CR):**

Intestazione: SERVIZI TIME - SOCIETA' COOPERATIVA sede in MILANO (MI) (C.F. 10793770966)

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
9	2	504	D/1				Euro 19.041,77 L. 36.870.000	VIA AL SERIO Piano T

Identificato al catasto Terreni comune di RICENGO (CR):

Intestazione: SERVIZI TIME - SOCIETA' COOPERATIVA sede in MILANO (MI) (C.F. 10793770966)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
				Classe	ha are ca		Dominicale	Agrario
8	348		-	SEMINATIVO	00 40		Euro 0,24 L. 460	Euro 0,24 L. 460
				1				

2. Stato di occupazione:

Nella disponibilità della procedura

3. Creditori Iscritti:

- **massa dei creditori della liquidazione giudiziale SERVIZI TIME – SOCIETA' COOPERATIVA**
(C.F. 10793770966) con sede in MILANO
- **[REDAZIONE]**

4. Comproprietari: nessuno**5. Continuità delle trascrizioni: SI****6. Prezzo da libero arrotondato: € 150.000,00**

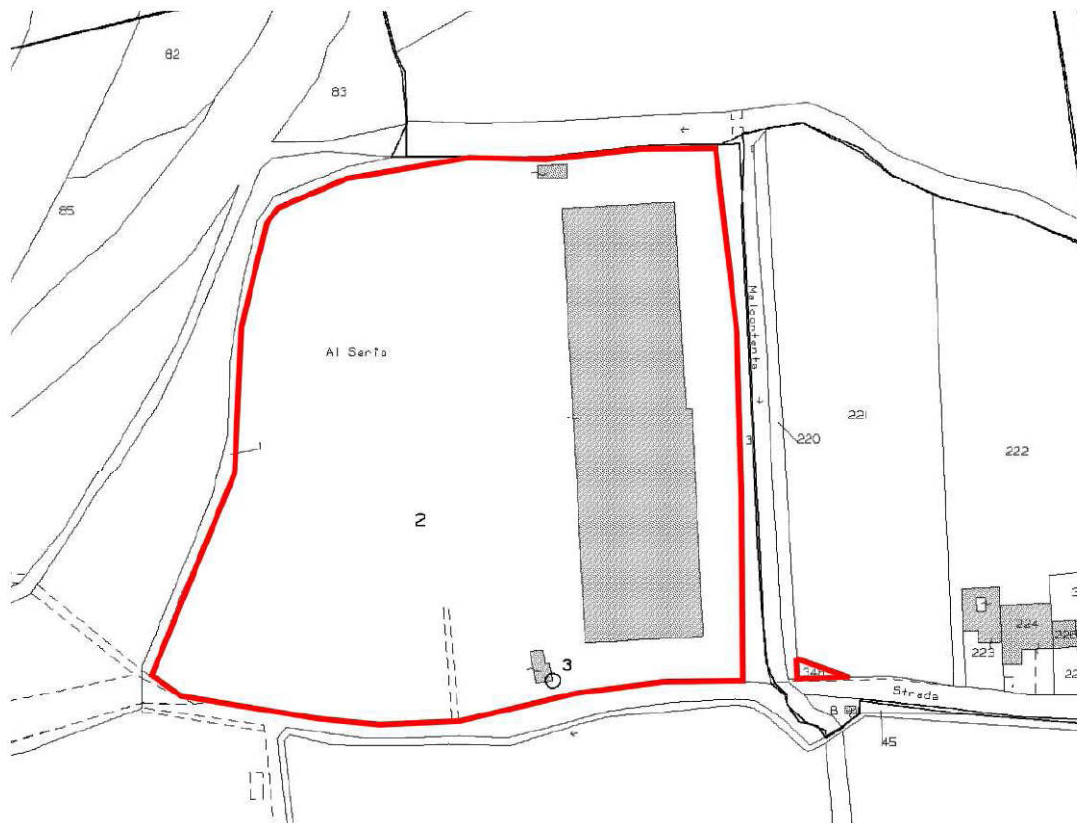
Immobile in Comune di RICENGO (CR)
Catastalmente Via al Serio di fatto con accesso da Via Ricenghino

Capannone industriale dismesso con area cortilizia e terreno attiguo di risulta

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Nel comune di Ricengo (CR), catastalmente in Via al Serio ma con accesso da via Ricenghino, fabbricato industriale in stato di abbandono, privo dei requisiti di agibilità richiesti per legge e con porzione al rustico delle finiture.

Trattasi di capannone di circa 3.890,00 mq oltre area cortilizia di 15.420,00 mq comprendente piccola porzione di terreno esterno alla recinzione.



Quota e tipologia del diritto

- **Piena quota di proprietà pari a 100/100 di SERVIZI TIME - SOCIETA' COOPERATIVA**
 (C.F. 10793770966)
 sede in **MILANO (MI)**

Identificato al catasto Fabbricati comune di RICENGO (CR):

Intestazione: SERVIZI TIME - SOCIETA' COOPERATIVA sede in MILANO (MI) (C.F. 10793770966)

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
9	2	504	D/1				Euro 19.041,77 L. 36.870.000	VIA AL SERIO Piano T

Identificativo catasto terreni del comune di Ricengo (CR): Foglio 9 - Particella 2 con destinazione ENTE URBANO e superficie 19.030 m2

Derivante da: variazione per ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. F00371.1/1997) del 30/12/1997 in atti dal 30/12/1997. Precedentemente per variazione per ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. A02700.1/1997) del 18/12/1997 in atti dal 18/12/1997 (identificativo catastale sub. 503 categoria F/4); variazione per ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. A02699.1/1997) del 18/12/1997 in atti dal 18/12/1997 (identificativo catastale sub. 502 categoria F/4); variazione per ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. A02698.1/1997) del 18/12/1997 in atti dal 18/12/1997 (identificativo catastale sub. 501 categoria F/4) e costituzione del 03/06/1972 in atti dal 30/06/1987

Confini da nord ed in senso orario a corpo: roggia; mappale 3 foglio 9; Via Ricenghino; mappale 1 foglio 9
Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Regolarità Catastale: La scheda catastale, allegata in calce alla presente relazione tecnica, non è conforme allo stato dei luoghi riscontrati. In particolare si evidenzia una diversa rappresentazione grafica delle finestre poste sul fronte strada (porzione al rustico delle finiture) e sul fronte lato Roggia Malcontanta; difformità di aperture sono comunque riscontrabili anche nelle facciate laterali.

Relativamente alla distribuzione interna si segnalano alcune difformità tra lo stato di fatto e lo stato riscontrato in loco.

Identificato al catasto Terreni comune di RICENGO (CR):

Intestazione: **SERVIZI TIME - SOCIETA' COOPERATIVA sede in MILANO (MI)** (C.F. 10793770966)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
				Classe	ha are ca		Dominicale	Agrario
8	348		-	SEMINATIVO	00 40		Euro 0,24 L. 460	Euro 0,24
				1				L. 460

Derivante da: frazionamento dell'originario mappale 221 foglio 8 del 07/02/1981 in atti dal 17/04/1986 SCALI (n. 91981) e impianto meccanografico del 03/10/1975

Confini da nord ed in senso orario a corpo: mappale 221; Via Ricenghino; mappale 220
Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Caratteristiche zona: l'immobile sorge nel comune di Ricengo (CR). Trattasi di piccolo comune della provincia di Cremona in Lombardia. Il comune di Ricengo fa parte della Regione Agraria n. 2 - Pianura di Crema e del Parco del Serio.

Area urbanistica: l'area di insediamento dell'immobile oggetto di valutazione è sito in contesto agricolo vincolato dalla presenza del fiume Serio che lo costeggia.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale Palata Menasciutto

Principali collegamenti pubblici: strada provinciale SP 591 e strada provinciale SP 64

Servizi offerti dalla zona: il comune di Ricengo è principalmente residenziale con poche attività di rivendita al dettaglio. È presente ufficio postale e farmacia.



3. STATO DI POSSESSO:

Nella disponibilità della procedura ed in stato di abbandono

L'intera area risulta parzialmente perimetrata con recinzione. All'interno i locali si presentano completamente liberi da oggetti e cose. Si segnala che parte dell'edificio è allo stato grezzo privo di finiture.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* nessuno

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

➤ **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**

A favore di: [REDACTED]

Contro: **SERVIZI TIME – SOCIETA' COOPERATIVA** (C.F. 10793770966) con sede in MILANO

Derivante da: ipoteca conc. Amministrativa/riscossione ai sensi dell'articolo 77 del medesimo DPR n.602/1973

Trascritto a: all'Ufficio provinciale di Lodi in data 18/09/2023 ai nn. 15050/2857

Gravante su: immobile identificato C.F. al foglio 9 particella 2 sub. 504 del comune di Ricengo (CR)

Si allega alla presente copia dell'atto trascritto.

➤ **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**

A favore di: [REDACTED]

Contro: **SERVIZI TIME – SOCIETA' COOPERATIVA** (C.F. 10793770966) con sede in MILANO

Trascritto a: all'Ufficio provinciale di Lodi in data 20/05/2024 ai nn. 8159/1486



Gravante su: immobile identificato C.F. al foglio 9 particella 2 sub. 504 del comune di Ricengo (CR)
Si allega alla presente copia dell'atto trascritto.

4.2.2 Pignoramenti:

➤ Pignoramento immobiliare cancellato

A favore di: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Derivante da: verbale di pignoramento immobiliare con atto giudiziario del Tribunale di Cremona in data 26/02/2016 ai nn. 748

Trascritto a: all'Ufficio provinciale di Lodi in data 08/04/2016 ai nn. 5281/3227

Gravante su: immobile identificato C.F. al foglio 9 particella 2 sub. 504 del comune di Ricengo (CR); C.T. al foglio 8 particella 348

Annotazioni: cancellazione con annotazione presentata il 14/01/2021 registro particolare n. 71 e registro generale n.514

4.2.3 Altre trascrizioni:

➤ Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale

A favore di: massa dei creditori **SERVIZI TIME -SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE**

Derivante da: atto giudiziario di sentenza di apertura di liquidazione giudiziale

Rogante: Tribunale di Milano con atto del 23/05/2024 ai n. 377/2024

Trascritto a: Ufficio provinciale di Lodi in data 17/10/2024 ai nn. 16855/11761

Gravante su: immobile identificato C.F. al foglio 9 particella 2 sub. 504 e al C.T. e al foglio 8 particella 348 del comune di Ricengo (CR).

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuna

Si allega, in calce alla presente, copia delle trascrizioni ventennali reperite presso la Conservatoria dei registri di Lodi

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si precisa che trattasi di immobile in stato di abbandono provo di impianti e in parte allo stato grezzo.

Particolari vincoli e/o dotazioni: immobile è parzialmente perimetrato con recinzione e cancello lungo la via pubblica. Si segnala che all'interno dell'immobile, in parte a grezzo delle finiture, non sono presenti alcuni parapetti di protezione delle scale presenti. Per la conformità e la posizione dell'immobile, risulta facilmente accessibili da persone senza autorizzazione.

Attestazione Prestazione Energetica: non prodotta in quanto l'immobile è privo di impianto di riscaldamento e raffrescamento.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: si rimanda a quanto indicato nel capito 7 (regolarità edilizia) ed in particolare ai vincoli paesaggistici gravanti sul lotto e sulle destinazioni d'uso ammesse.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Proprietario ante ventennio fino al 21/11/2014:**

In forza di atti antecedenti al ventennio, per quanto riguarda l'edificio industriale e per costruzione dello stesso fabbricato.

Per quanto riguarda il terreno identificato al foglio 8 mappale 348 del comune di Ricengo (CR) in forza di Atto del 07/02/1981 a rogito del dott. SCALI Sede CREMA (CR) Repertorio n. 6709, registrato a Cremona in data 26/02/1981 Volume 14 n.

Proprietario dal 21/11/2014 al 06/11/2020:

In forza di atto di trasferimento di sede sociale con atto a rogito della dott.ssa Antonella Graffeo in data 21/11/2014 rep. n. 412/288 trascritto all'Ufficio Provinciale di Lodi in data 26/11/2014 ai nn. 15192/9882. Immobili identificati al C.F. al foglio 9 particella 2 sub. 504 e al C.T. al foglio 9 particella 1 e 2 e al foglio 8 particella 348 del comune di Ricengo (CR).

Proprietario dal 06/11/2020 e attuale proprietario:

➤ **SERVIZI TIME – SOCIETA' COOPERATIVA** (C.F. 10793770966) con sede in MILANO

In forza di atto di decreto di trasferimento immobili con atto del Tribunale di Cremona in data 06/11/2020 n. rep. 686/2020.

Decreto di trasferimento n.232/2020 – rep. 686/2020 emesso dal Tribunale di Cremona in data 06/11/2020

Immobili oggetto di trasferimento identificati al C.F. al foglio 9 particella 2 sub. 504 e al C.T. e al foglio 8 particella 348 del comune di Ricengo (CR).

7. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del fabbricato oggetto di valutazione è stata edificata in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza di Costruire n.5bis/71** con domanda presentata in data 29/05/1971 (costruzione di edificio industriale per tessitura) e rilasciata in data 31/05/1971. Per tale pratica non è presente agibilità
- **Licenza di Costruire n.14/71** con domanda presentata in data 30/0/1971 (costruzione di una cabina ENEL) e rilasciata in data 03/11/1971. Per tale pratica non è presente comunicazione di fine lavori
- **Licenza di Costruire n.12/73** con domanda presentata in data 27/06/1973 (ampliamento di capannone e relativa recinzione) e rilasciata in data 25/07/1973. Per tale pratica è presente comunicazione di inizio lavori in data 25/07/1973 comunicata in data 02/10/1973. Non è presente comunicazione di fine lavori e agibilità.
- **Concessione gratuita per opere edili n. 34/83** prot. 1224, presentata in data 06/06/1983 dalla e rilasciata in data 06/07/1983 (modifica interna nel vano centrale termica). Certificato di agibilità richiesto in data 12/10/1983 e rilasciato in data 26/10/1983
- **Concessione edilizia con contributo n.44/88** prot. 1885, presentata in data 03/10/1988 dalla e rilasciata 15/02/1989 (costruzione di capannone industriale con uffici ed alloggio custode).



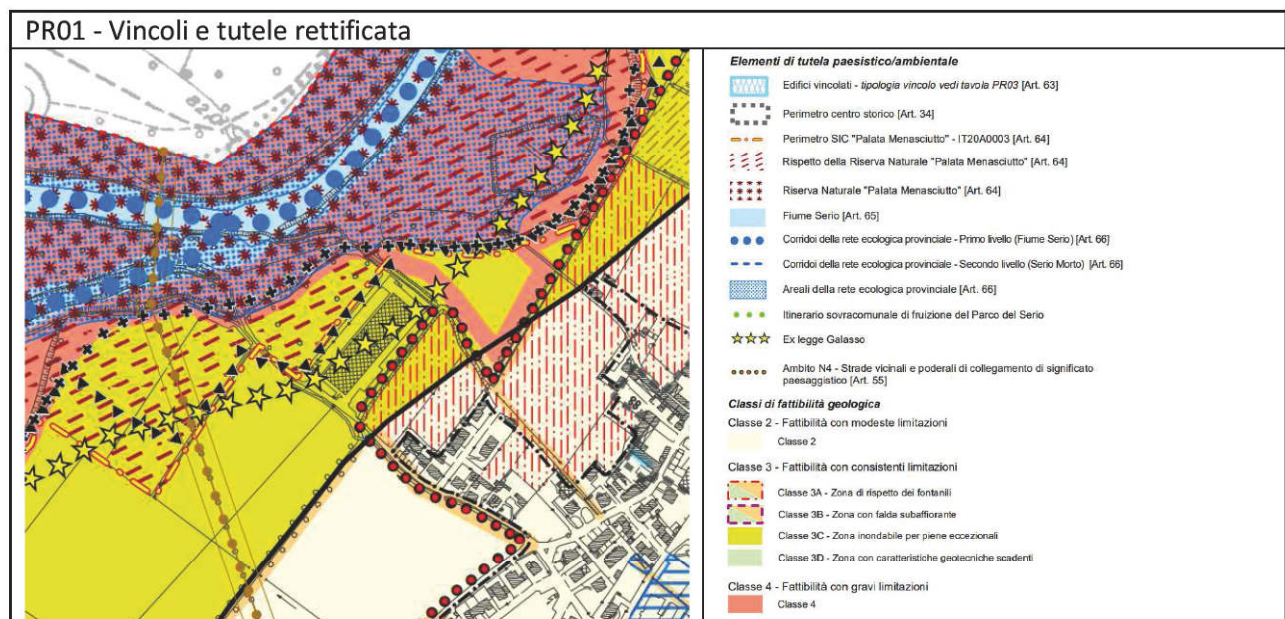
Inizio lavori in data 22/05/1989 e comunicato in data 16/05/1989 prot. 918.

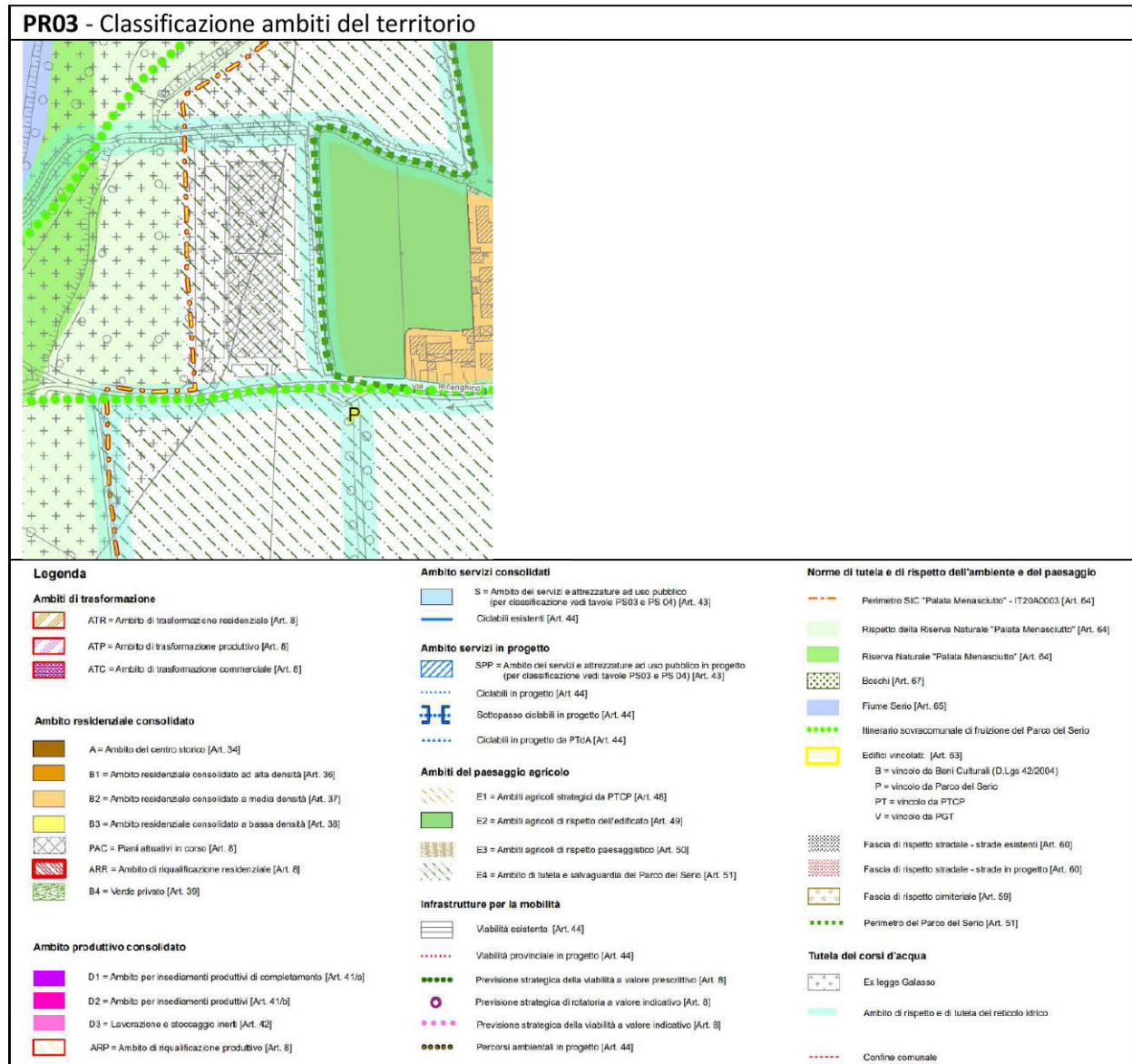
- **Concessione edilizia con contributo n.27/90** prot. 1069 in variante alla n.44/88, presentata in data 11/06/1990 dalla [REDACTED] e rilasciata 31/07/1990. Autorizzazione di Agibilità della concessione n. 44/88 e sua variante n. 27/90 intesa ad ottenere autorizzazione di agibilità del fabbricato ad uso industriale identificato al foglio 9 mappale 2, rilasciata il 01/02/1990 prot. n. 776.
- **Autorizzazione Edilizia n. 66/96** presentata in data 16/12/1996 e rilasciata in data 22/04/1997 prot. n. 1112 alla [REDACTED] (costruzione di vano ricovero autoclavi antincendio). Inizio lavori in data 23/04/1997 e fine lavori in data 24/04/97 con comunicazione in pari data prot. 1141.
- **Autorizzazione Edilizia n. 18/2003** presentata in data 18/02/2003 e rilasciata in data 05/03/2003 prot. n. 809/2003 alla [REDACTED] (manutenzione straordinaria alla copertura di porzione di fabbricato artigianale). Autorizzazione paesistica rilasciata in data 05/03/2003 prot. n. 807/2003. Relativamente a tale pratica non è presente comunicazione di inizio e fine lavori. I lavori in copertura riguardavano la parziale rimozione di amianto.
- **Denuncia di inizio attività n. 53/2004** protocollata in data 16/07/2004 prot. n. 2598 e presentata dalla [REDACTED] (modifiche distributive interne per costruzione di vano archivio). Comunicazione da parte del comune di Ricengo in data 21/07/2004 prot. n. 2662/2004 di completezza nella documentazione depositata. Per tale pratica non è stata depositata comunicazione di inizio e fine lavori.

Dalla verifica della documentazione sopra indicata si segnalano che attualmente l'immobile non è agibile per la mancanza di impiantistica a norma. Lo stesso risulta anche in stato di abbandono con opere relative all'ampliamento non terminate e allo stato grezzo.

Si segnala altresì che, se pur presentata pratica edilizia nel 2003 per la rimozione di amianto in copertura, non sono presenti documenti che ne comprovino con certezza la totale rimozione dalla copertura-strutture e/o dall'impiantistica presente, con onere di verifica a carico dell'aggiudicatario.

Relativamente all'attuale P.G.T. è doverose segnalare quanto segue:





Destinazioni d'uso ammesse: A1, A2 (art. 30 N.T.A.)

A. FUNZIONE AGRICOLA

A.1 Attività agricole

Sono comprese tutte le attività agricole come indicate dall'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i. in particolare la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, l'attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione conservazione e vendita dei prodotti agricoli. Non è prevista la dotazione di standard.

A.2 Attività agrituristiche

Esercizi agrituristiche e agriturismo, attività così come definiti dalla normativa vigente specifica

Standard: La dotazione minima di standard da destinare a parcheggio è calcolata, in base alla potenziale utenza contemporanea massima, in 1 posto auto ogni 3 utenti. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio.

Per utente si intende colui che usufruisce dei servizi di pernottamento e di ristorazione e di tutti i servizi offerti dall'attività così come definito dai disposti legislativi specifici settoriali.

Ambito di tutela e salvaguardia del Parco del Serio – E4 (art. 51 N.T.A.)

Le aree ricadenti nell'ambito di tutela e salvaguardia del Parco del Serio, sono destinate al consolidamento idrogeologico, alla graduale ricostruzione quantitativa dell'ambiente naturale e del paesaggio ed al risanamento degli elementi di degrado esistenti in zone di elevato valore o elevata vulnerabilità ambientale.

In tale zona l'obiettivo è di favorire la massima espressione della potenzialità naturali sia sotto il profilo vegetazionale sia sotto il profilo faunistico, attraverso la ricostruzione e il mantenimento degli ambienti boscati, delle zone umide e dei prati aridi.

Nella zona di cui al presente articolo sono ammesse le sole attività agricole colturali e zootecniche in atto alla data di entrata in vigore del presente piano; una fascia lungo le sponde del fiume per ampiezza di m. 10, intendendosi riferita alla massima escursione annuale del fiume dev'essere comunque destinata alla ricostruzione dell'ambiente ripariale.

Per quanto riguarda le attività di arboricoltura da legno a rapido accrescimento si applicano le norme di cui all'art.32 del P.T.C. del Parco Regionale del Serio.

Non è consentita la nuova edificazione; per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo in riferimento alla legge Regionale 12/2005 e successive modifiche; sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume, finalizzati a realizzare un miglior inserimento ambientale delle attività e dei beni esistenti.

I complessi vegetali arborei e arbustivi della zona devono essere conservati e gradualmente ricostruiti, per il loro interesse naturale e paesistico, secondo le disposizioni del P.T.C., è vietata l'eliminazione di elementi vegetazionali arborei e arbustivi, fatte salve le opere strettamente necessarie per la realizzazione di interventi consentiti dalle presenti norme, previa specifica autorizzazione dell'ente gestore, che deve prevedere la sostituzione degli elementi eliminati.

È vietato alterare elementi orografici e morfologici del terreno, effettuare sbancamenti, spianamenti, bonifiche; sono comunque ammessi tutti gli interventi compatibili con le caratteristiche della zona che l'ente gestore e gli enti consorziati, sentito l'ente gestore, ritengono necessari per l'attuazione degli scopi del piano, o per finalità di tutela e fruizione ambientale e paesistica; ivi compresi, in particolare, gli interventi per la formazione di percorsi.

La fruizione pubblica degli ambiti territoriali di cui al presente articolo è consentita, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 39 del P.T.C.; i mezzi motorizzati, ad eccezione dei mezzi di servizio, soccorso, abilitati al trasporto di disabili e necessari per la conduzione dei fondi agricoli, possono percorrere soltanto le vie carrabili.

Le recinzioni permanenti sono ammesse unicamente con siepi per esigenza di tutela di aree edificate compresi gli orti, i giardini e i piazzali di pertinenza; le recinzioni temporanee sono ammesse, previa autorizzazione dell'ente gestore, per attività di allevamento e per la salvaguardia provvisoria di attività ortoflorovivaistiche, di macchie di nuova vegetazione, o di aree di intervento, nonché di aree che debbano essere temporaneamente escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o di ricerca scientifica, ovvero per ragioni di pubblica incolumità.

Eventuali infrastrutture pubbliche o di uso pubblico, potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili, previa verifica di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto presente nell'area. In tale ambito si rimanda comunque alle previsioni del piano territoriale di coordinamento del Parco del Serio ed alla relativa normativa approvata con la variante n 3 al PTC, avvenuta con dgr n 8 / 7369 del 28.05.2008 e pubblicata sul BURL n 26 il 24.06.2008 che sono vincolanti e che sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.

Rispetto della Riserva Naturale "Palata Menasciutto"

Articolo 64: Ambito di tutela e salvaguardia della Riserva Naturale "Palata Menasciutto" con la relativa fascia di rispetto

Obiettivi primari del PR sono:

- la tutela e la conservazione degli elementi fisici, naturali e ambientali quali le zone



umide, le aree boscate e le emergenze morfologiche;

- la conservazione e rafforzamento delle aree idonee alla riproduzione faunistica;
- la creazione di una matrice di naturalità primaria quale elemento principale della rete ecologica.
- la promozione della fruizione ai fini didattici-naturalistici, conformemente alla promozione turistica culturale dell'intero territorio.
- Tutti gli interventi devono essere finalizzati al raggiungimento degli obiettivi espressi al comma precedente.

Oltre alle disposizioni contenute nel Piano di gestione della Riserva Naturale si applicano le seguenti disposizioni:

- è consentito il mantenimento della attività agricola;
- negli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT è consentito il mantenimento delle destinazioni in essere e l'insediamento delle funzioni relative agli ambiti agricoli;
- oltre a quanto disposto dalla LR 37/1993 è vietato lo spandimento di reflui e letame provenienti da allevamenti;
- è vietato lo spandimento di rifiuti speciali stabilizzati per uso agricolo;
- è consentita la sola realizzazione di strade poderali e interpoderali al servizio delle attività agricole e agli edifici esistenti con le caratteristiche;
- è vietata ogni nuova edificazione e ampliamento anche a carattere precario o temporaneo;
- le aree ad uso agricolo concorrono comunque alla formazione della capacità edificatoria così come definita dall'art. 59 della LR 12/2005;
- sono ammessi gli interventi finalizzati alla conservazione, al ripristino e al potenziamento delle componenti ecosistemiche; tali interventi devono essere approvati dall'ente gestore della Riserva;
- è vietato qualsiasi intervento che riduca la dotazione arborea e arbustiva;
- sono consentiti gli interventi finalizzati al miglioramento della fruizione; tali interventi devono essere approvati dall'ente gestore della Riserva;

In data 07/08/2024 – prot. n. 3065/2024 è stato richiesto certificazione urbanistica delle aree e fabbricati siti nel territorio di questo Comune e contraddistinti presso l' "Agenzia del Territorio di Cremona" al foglio n° 8 mappale n°348 e foglio n. 9 mappale 2 sub. 504;

Visto il "Piano del Governo del Territorio" del Comune di Ricengo adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 24/02/2011 esecutiva ai sensi di legge ed approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 10/08/2011 esecutiva ai sensi di legge;

Considerato che il PGT comunale ha assunto la sua validità a seguito della pubblicazione dell'avviso di deposito sul BURL n. 47 del 23/11/2011 "serie avvisi e concorsi";

Dato atto che a seguito dell'entrata in vigore dell'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) ai sensi della L.R. n. 31/2014, il Documento di Piano quale parte integrante del PGT comunale, ha perso la sua validità dal 13/03/2019;

Si attesta che le aree/fabbricati, risultano comprese nel P.G.T. vigente come segue:

- fg. 8 mappale n. 348 - **"E2 - AMBITI AGRICOLI DI RISPETTO DELL'EDIFICATO"**
- fg. 9 mappale n. 2 parte - **"E4 – AMBITO DI TUTELA E SALVAGUARDIA DEL PARCO SERIO" con sovrapposizione vincolo Ex legge Galasso**
- fg. 9 mappale n. 2 parte - **"RISPETTO DELLA RISERVA NATURALE "PALATA MENASCIUTTO" all'interno del perimetro SIC "Palata Menasciutto con sovrapposizione vincolo Ex legge Galasso**

In **"Ambiti agricoli di rispetto dell'edificato - E2"** gli interventi edificatori, solo ed esclusivamente per ampliamento di fabbricati esistenti, sono soggetti a "Permesso di Costruire" o "Segnalazione Certificata di Inizio Attività".

In **"Ambito di tutela e salvaguardia del Parco del Serio – E4"** i nuovi interventi edificatori non sono ammessi - sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo



e ristrutturazione edilizia (senza incremento volumetrico) sul patrimonio edilizio esistente.
In ambito **“Rispetto della riserva naturale Palata Menasciutto”** non sono ammessi interventi edificatori.
Si allega, in calce alla presente, copia del certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITA' EDILIZIA/CATASTALE

Regolarità catastale:

La scheda catastale, allegata in calce alla presente relazione tecnica, non è conforme allo stato dei luoghi riscontrati. In particolare si evidenzia una diversa rappresentazione grafica delle finestre poste sul fronte strada (porzione al rustico delle finiture) e sul fronte lato Roggia Malcontanta; difformità di aperture sono comunque riscontrabili anche nelle facciate laterali.

Relativamente alla distribuzione interna si segnalano alcune difformità tra lo stato di fatto e lo stato riscontrato in loco.

Sarà necessario procedere alla presentazione di nuova scheda catastale il cui costo, stimato, è di Euro 2.500,00 da detrarsi al valore di stima del bene.

Regolarità edilizia:

Si segnala che attualmente l'immobile non è considerabile agibile in quanto non sono presenti i requisiti minimi richiesti per Legge. Si segnala altresì che l'ampliamento del capannone richiesto alla fine degli anni '80 non è mai stato concluso, se pur con agibilità rilasciata nel 1990.

Trattandosi di attività dismessa le Norme Tecniche Attuative vigenti ed il vincolo di tutela e salvaguardia del Parco del Serio non permettono l'insediamento di una nuova attività industriale ma la sola possibilità di insediamento di attività agricole così come riportato nel paragrafo precedente.

Il futuro acquirente dovrà, pertanto, essere in possesso dei requisiti necessari all'insediamento di attività agricole e dovrà procedere a una totale riqualificazione del complesso secondo quanto stabilito dalle Norme Tecniche Attuative.

Descrizione: immobile industriale

In Comune di Rivengo (CR) in ambito salvaguardia del Parco del Serio, edificio industriale dismetto ed in stato di abbandono originariamente destinato a tessitura.

L'accesso al bene avviene da Via Ricenghino, strada rurale con taratura ridotta che porta ai sentieri, in terra battuta, del Parco del Serio.

Il lotto è perimetrato verso via Ricenghino da cancello pedonale e carraio che immette nell'area circostante l'edificio. Per i restanti confini sono presenti corsi d'acqua e rogge.

L'immobile sviluppa una superficie di circa 3.890,00 mq e il terreno, su cui è edificato, una superficie di circa 15.420,00 mq di cui parte vincolato dal parco (porzione verso il fiume Serio).

Come precedente indicato è in stato di abbandono, privo dei requisiti minimi di legge che ne permetterebbe l'utilizzo (impianti, chiusure, ecc..).

Edificato in tempi diversi, corpo di fabbrica verso la roggia edificato agli inizi degli anni '70 e porzione verso via Ricenghino edificato alla fine degli anni '80 è costituito da due edifici distinti strutturalmente ma collegati internamente. Trattasi di edifici a doppia campata separati con separazione murale centrale e con altezze interne indicative di circa mt 6,00, nelle cui parti terminali sono presenti le zone di servizio quali ex archivio, spogliatoi e locali tecnici per la porzione più antica e uffici, servizi e abitazione custode per la parte edificata più recentemente.

Per tale ultima porzione di servizi, destinata in origine a uffici e abitazione del custode, i locali si presentano al rustico con la sola realizzazione delle opere strutturali, perimetrali e dei tavolati divisorii interni.

Si segnala che nel 2003 è stata richiesta autorizzazione per la rimozione di amianto per una porzione del tetto. Di tali opere non si ha riscontro effettivo per mancanza di documentazione tecnica. Sarà cura del futuro acquirente verificare la presenza di materiali nocivi all'interno del complesso e relativi costi di smaltimento.

È presente piccolo corpo di fabbrica destinato a cabina ENEL.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata alla presente oltre a rilievo eseguito dalla sottoscritta. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata, da considerarsi pertanto indicativa, valutata al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna, viene di seguito riportata:

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente	
Intero capannone					
Zona impianti	sup lorda di pavimento	212,00	100%	212,00	
Spogliatoi	sup lorda di pavimento	55,00	100%	55,00	
Laboratori e magazzini	sup lorda di pavimento	3145,00	100%	3.145,00	
Porzione al rustico					
<i>Piano terra</i>	sup lorda di pavimento	225,00	30%	67,50	
<i>Piano primo</i>	sup lorda di pavimento	251,00	30%	75,50	
				3.555,00	
Area corileizia					
		sup lorda di pavimento	15.420,00	5%	771,00
			Totale	771,00	

Si precisa che l'immobile viene venduto a corpo, l'indicazione della superficie è indicativa.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Opificio (laboratori/capannoni tipici)

Sottocategoria: Intero Edificio

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:**8.1 Criterio di stima:**

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Cremona e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2023/2024, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.F., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà in **MODESTO stato di conservazione** e la cui valutazione, per il contesto urbano in cui è inserita e per la destinazione futura, senza garanzia di totale rimozione di amianto dalla copertura-strutture e/o dall'impiantistica presente, non può che essere più bassa dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili, espressi dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare;
- che trattandosi di attività dismessa le Norme Tecniche Attuative vigenti nel comune di Ricengo ed il vincolo di tutela e salvaguardia del Parco del Serio non permettono l'insediamento di una nuova attività industriale ma la sola possibilità di insediamento di attività agricole così come riportato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia.
Il futuro acquirente dovrà, pertanto, essere in possesso dei requisiti necessari all'insediamento di attività agricole e dovrà procedere a una totale riqualificazione del complesso secondo quanto stabilito dalle Norte Tecniche Attuative.
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.F., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata **libera e senza vincolo di locazione in corso**;
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata



mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e della trattativa.

- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o “a valore di mercato”, che prevede la moltiplicazione della superficie “lorda commerciale” come in precedenza determinata, per i prezzi espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Cremona,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi,
- Ufficio Comunale di Ricengo (CR)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2024 Prezziario Imm.re di Cremona e Provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia del Territorio - 2° semestre 2023



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CREMONA

Comune: RICENGO

Fascia/zona: Centrale/INTERO%20TERRITORIO%20URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

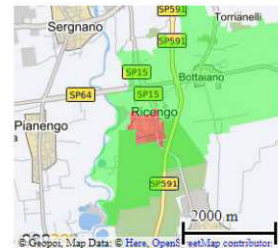
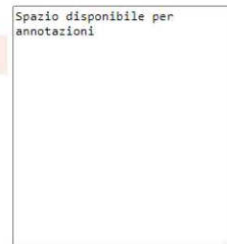
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	200	350	L	,9	1,4	L
Laboratori	Normale	300	450	L	1,2	1,8	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



QUOTAZIONI IMMOBILIARI > LOMBARDIA > CREMONA (CR) > RICENGO			
Ricengo (CR) Via Ricenghino, 26010 Ricengo Cr, Italia			
Magazzini			
Valore minimo Euro 138	Valore medio Euro 207	Valore massimo Euro 277	
Laboratori			
Valore minimo Euro 169	Valore medio Euro 253	Valore massimo Euro 337	
Capannoni tipici			
Valore minimo Euro 131	Valore medio Euro 200	Valore massimo Euro 270	
<small>* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto all solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.</small>			
Capannoni produttivi			
Valore minimo Euro 112	Valore medio Euro 191	Valore massimo Euro 270	

8.3 Valutazione LOTTO UNICO:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Tenuto conto dello stato dell'immobile, **dello stato dei luoghi e della sua vetustà**, si ritiene applicare un valore cautelativo rispetto alle valutazioni previste dall'agenzia delle entrate.

Destinazione	Mq	Euro/mq	Valore Complessivo
Opificio	3.555,00 mq	€ 50,00	€ 177.750,00
Terreni	771,00 mq	€ 5,00	€ 3.855,00

Valore complessivo intero compendio

€ 181.605,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato **€ 27.240,75**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 2.500,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto unico

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (€ 151.864,25),
arrotondato: **€ 150.000,00**

Allegati

- All.1 - Documentazione catastale
- All.2 - Ispezione conservatoria
- All.3 - Verifica edilizia
- All.4 - Rilievo fotografico

Como, 21/10/2024



L'Esperto alla stima, **Arch. Emilia Pontiggia**