

TRIBUNALE ORDINARIO di CREMONA

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

- Via Dei Tribunali 13

Tipo procedimento : *Esecuzione Immobiliare*

n. **R.G.E. 234 / 2012/EI**

Giudice dell'Esecuzione : GOT Dott. Avv. Lucia Valla

RELAZIONE diSTIMA

Creditore Procedente

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.

nei confronti di

C.T.U. Lucchi geom. Pierluigi



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'P. Lucchi'. To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text 'CANT. PIERLUIGI LUCCHI' around the top edge, 'N. 1019' in the center, and 'CREMONA' at the bottom.



SCHEDA SINTETICA

Dritto: Piena proprietà .

Bene: Complesso immobiliare costituito da laboratorio per salumi al PT, magazzino, corte e porticato; al piano primo due appartamenti e magazzino con terrazza; al piano secondo appartamento al rustico con terrazza; separatamente autorimessa con piccole aree scoperte in proprietà

Ubicazione: Annicco , via Aspromonte n. 3 –zona agricola periferica semisolata scarsamente servita da infrastrutture e servizi primari .

Stato : mediocre con l'appartamento al p.2° da completare

Prestazione energetica : Fg 13 map 67/502-69/501- ex salumificio : APE n.

1900300003121 scadenza 08/10/2031 classe energetica “G” EPgl, nren316,91 KWh/m2a ;

Fg 13 map 67/505- 69/502 abitazione : APE n. 1900300003221 scadenza 08/10/2031 classe energetica “G” EPgl, nren 452,43 KWh/m2a ;

Fg 13 map 69/503 abitazione : APE n. 1900300003421 scadenza 16/10/2031 classe energetica “G” EPgl, nren 532,13 KWh/m2a

Titolarità : Piena proprietà

proprietaria per l'intero

Lotti: Unico

Dati Catastali pignoramento : Annicco via Aspromonte

Fg 13 mapp 67-68-69 cat A/6 classe 3 Vani 9,5 piani T-1°

Fg 13 mappale 73 C/6 classe 2 mq 21

Dati Catastali Attuali: Annicco via Aspromonte :

1) Fg 13 particelle 67/502 graffata con la 69/501 Cat C/3 Classe 2 Con 200 mq

Superficie catastale mq 266 - rendita € 309,87 - PT



- 2) Fg 13 part 67/503 Cat C/2 Cl. 1 Con. 80 mq Superficie catastale mq 98 -
rendita € 74,37 , Località Mulino Aspromonte 3 , Piano Terra ;
- 3) Fg 13 particelle 69/503 Cat. A/3 Cl. 1 Cons. Vani 4 Superficie catastale mq 69,
escluse aree scoperte mq 69 - rendita € 140,48 , Piano 1° ;
- 4) Fg 13 part. 67/504 Cat. C/2 Cl. 1 Con. 85 mq Superficie catastale mq 108 -
rendita € 79,02 , P1°
- 5) Fg 13 parti 67/505 - 69/502 Cat. A/3 Cl. 1 Cons. Vani 4 Supe. Cata. mq 77
escluse le aree scoperte mq 77 - rendita € 140,48 , Piano 1° ;
- 6) Fg 13 part. 67/506 - 69/504 Cat. A/3 Cl. 1 Con Vani 4 Sup cata mq 101
escluse aree scoperte mq 91 rendita € 140,48 , Piano 2° ;
- 7) Fg 13 part.67/501 – 68 – bene comune non censibile dal 02/02/2011 , Mulino
Aspromonte n. 3 piano T-1-2 ;
- 8) Fg 13 particelle 73 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 21 mq
Superficie catastale mq 21 - rendita € 32,54, Piano Terra .

*I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano soppressi e variati con quelli
catastali sopra riportati .*

Irregolarità/abusi: SI' – risulta scaduta la DIA n. 5/2008 che peraltro è stata
presentata denunciando uno stato iniziale diverso da quello precedentemente assentito
Ne consegue che i costi previsti per la sanatoria sono calcolati in euro 25.100,00
compreso circa 10.000,00 costi per le pratiche edilizie .

Valore di mercato :valore stimato € 326.750,00 – valore ridotto per mancanza di
garanzie (-10%) euro 294.075,00 ; finale dedotti i costi di sanatoria € 268.975,00

Vendibilità : Scarsa

Motivo : L'immobile è a destinazione speciale al PT e le porzioni abitative soprastanti
risultano interdipendenti con l'intero fabbricato compreso la loro impiantistica – Il



laboratorio è difficilmente riconvertibile o adeguabile alle normative del settore alimentare . L'appartamento al P.2° è da completare con costi presunti di circa 45000,00 euro (già dedotti dalla valutazione finale) L'area a verde in lato est (oltre la roggia) ed in lato nord andrà eliminata perché non interamente in proprietà .

Pubblicità : ordinaria su quotidiani e per volantini

Occupazione: occupata dal debitore

Vincoli : non emersi

Servitù : attiva di passaggio su fondo altrui per il fabbricato accessorio fg 13 map 73

Oneri : Nessuno

Condominio: Nessuno –



INDICE

- QUESITO e SVOLGIMENTO dell'INCARICO	pag	07
- CAPO 1° - IDENTIFICAZIONE dei BENI	pag	09
1.1.Beni oggetto d'esecuzione	pag	09
1.2.Dati catastali	pag	10
1.3.Confini dell'immobile	pag	13
1.4.Accessi	pag	15
1.5.Convenzioni e patti speciali	pag	15
1.6. Servitù	pag	15
- CAPO 2° - DESCRIZIONE degli IMMOBILI	pag	15
- CAPO 3° - PERMESSI EDILIZI e CONFORMITA'	pag	39
3.1. Permessi edilizi	pag	39
3.2.Conformità urbanistica	pag	40
- sanatoria	pag	42
3.3.Attestato Prestazione Energetica	pag	46
- CAPO 4° - STATO di POSSESSO	pag	46
- CAPO 5°- VINCOLI CONDOMINIALI	pag	46
- CAPO 6° - DETERMINAZIONE VALORE di STIMA	pag	47
Valore finale di stima	pag	55
- CAPO 7° - COMPENDIO IMMOBILIARE	pag	56
- CAPO 8° - PROPRIETARI nel VENTENNIO	pag	57
8.1.Formalità pregiudizievoli	pag	58
SCHEDA RIASSUNTIVA	pag	60

ALLEGATI :

- Fotografie
- Estratti di mappa , visure catastali e ipotecaria aggiornata
- Planimetrie catastali
- Estratti permessi edilizi
- Atti di compravendita e provenienza
- APE



TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 234 /2012/EI

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a

contro :

Il sottoscritto geometra Pierluigi Lucchi , nato a Cremona il 09/02/1958 ,
ivi residente , con studio in Via Dei Mille 1 , iscritto all'albo
professionale dei Geometri della Provincia di Cremona al n. CR 1019 ,
redige la presente relazione di consulenza estimativa in adempimento
all'incarico conferitogli dall'ill.mo Sig. Giudice – GOT avv. Lucia Valla
con l'udienza del 12/07/2021, relativamente alla

Esecuzione N. 234 / 2012 .

promossa da :

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. con sede legale in Roma
Viale A Spinelli 30 (cf 093393910069),per la quale agisce l'avv Paolo
Davide Piperno (e mail paolodavidepiperno@ordineavvocatiroma.org),
domiciliato presso lo studio dell'avv Fabio Ferroni in Cremona ora
studio Ferroni-Bazzola-Daconto

Nei confronti di :

-



Quesito e Oggetto della Consulenza

Con l'ordinanza emessa dall'Ill.mo Sig Giudice – GOT avv. Lucia Valla, il sottoscritto in data 12/07/2021 veniva nominato Esperto per l'Ufficio nel procedimento esecutivo di cui menzione con invito a prestare il giuramento con rito telematico e rispondere all'incarico conferito entro i termini di legge .

Il sottoscritto dopo aver prestato giuramento in data 20/07/2021 assumeva le seguenti disposizioni .

“ L'esperto , prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei ;

A) provveda , esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta e-mail o fax , dell'inizio delle operazioni peritali, a svolgere :

A.1) le attività previste dagli articoli 568 ,co 2 c.p.c. e 173 bis disp att cpc ;

A.2) a tenere conto nella determinazione del valore del compendio pignorato , degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie , ecc) ;

A.3) nel caso si tratti di quota indivisa, fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare nell'ordine :

I. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore ;

II. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore ;

A.4) nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra i coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;



A.5) formare, ove opportuno uno o più lotti per la vendita , identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo , ove necessario alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale ;

A.6) predisporre certificazione energetica , se assente ;

A.7) a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

A.8) Verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi , nonché quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

B .) Alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o satellitari (anche reperibili via Web) la visura catastale attuale , la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria , integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione ;

C .) depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del Giudice , inclusi gli allegati;

D .) Provveda alle comunicazioni ex art 173 co 3 disp.att.c.p.c.;

E .) riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere



sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

F.) formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservazione del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti . “

G.) Contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile , nel caso di eventuali ostacoli .

La data dell'udienza ex art 569 c.p.c. veniva fissata per il giorno 14 gennaio 2022 ore 10,00

Il G.E. nominava quale custode la I.V.G. di Cremona .

Dopo aver informato le parti sulla data d'inizio delle operazioni, aver esaminato gli atti allegati alla procedura , ispezionato gli immobili nei giorni 10/09/2021 e 25/09/2021 , esperito le indagini ipocatastali , assunto tutte le informazioni necessarie , prodotto gli attestati APE, con successivo lavoro a tavolino è stata redatta la presente relazione .

CAPO 1 °

Identificazione dei beni

1.1. Beni oggetto d'esecuzione :

In comune di Annicco (CR), via Aspromonte 3 , complesso immobiliare autonomo denominato Mulino Aspromonte , costituito da due corpi di fabbrica staccati fra loro di cui il principale così composto :

- al PT laboratorio di 266 mq catastali adibito a salumificio ora in disuso ed un magazzino di mq 98 catastali ; entrambi con annesse aree scoperte a verde .

- al P1° Due appartamenti rispettivamente di 69 mq e 77 mq catastali ed una soffitta di mq 108 catastali ;



- al P. 2° un appartamento di circa 101 mq catastali in corso di costruzione (al rustico) .

Fanno parte del fabbricato una corte interna ed un porticato.

- In corpo staccato oltre la via Aspromonte un fabbricato rustico adibito ad autorimessa di circa mq 21 catastali .

All'immobile principale si accede dalla via Aspromonte con accesso pedonale e carraio , al fabbricato secondario tramite servitù di passaggio su fondo limitrofo .

1.2. Dati catastali :

Gli immobili suddetti risultano oggi così allibrati all'Agenzia del Territorio di Cremona tramite denuncia di variazione Docfa del 19/12/2007 protocollo CR0149848 , come segue :

Comune Censuario di ANNICCO (A299)

1) Fg 13 particelle 67/502 graffata con la 69/501

Categoria C/3 Classe 2 Consistenza 200 mq

Superficie catastale mq 266 - rendita € 309,87

Località Mulino Aspromonte 3 , Piano Terra ;

Derivante dall'immobile fg 13 map 67-68-69 graffati – divisione del

19/12/2007 n. 8719.1/2007 in atti dal 19/12/2007 prot CR0149848

2) Fg 13 particelle 67/503 Categoria C/2 Classe 1

Consistenza 80 mq Superficie catastale mq 98 -

rendita € 74,37 , Località Mulino Aspromonte 3 , Piano Terra ;

Derivante dall'immobile fg 13 map 67-68-69 graffati – divisione del

19/12/2007 n. 8719.1/2007 in atti dal 19/12/2007 prot CR0149848

3) Fg 13 particelle 69/503 Categoria A/3 Classe 1 Consistenza Vani 4



Superficie catastale mq 69, escluse aree scoperte mq 69

- rendita € 140,48 , Località Mulino Aspromonte 3 ,Piano 1° ;

Derivante dall'immobile fg 13 map 67-68-69 graffati – divisione del
19/12/2007 n. 8719.1/2007 in atti dal 19/12/2007 prot CR0149848

4) Fg 13 particelle 67/504 Categoria C/2 Classe 1 Consistenza 85 mq

Superficie catastale mq 108 - rendita € 79,02 ,

Località Mulino Aspromonte 3 , Piano 1° ;

Derivante dall'immobile fg 13 map 67-68-69 graffati – divisione del
19/12/2007 n. 8719.1/2007 in atti dal 19/12/2007 prot CR0149848

5) Fg 13 particelle 67/505 graffata con la 69/502

Categoria A/3 Classe 1 Consistenza Vani 4

Superficie catastale mq 77 escluse le aree scoperte mq 77

- rendita € 140,48 , Località Mulino Aspromonte 3 , Piano 1° ;

Derivante dall'immobile fg 13 map 67-68-69 graffati – divisione del
19/12/2007 n. 8719.1/2007 in atti dal 19/12/2007 prot CR0149848

6) Fg 13 particelle 67/506 graffata con la 69/504

Categoria A/3 Classe 1 Consistenza Vani 4

Superficie catastale mq 101 escluse aree scoperte mq 91

rendita € 140,48 , Località Mulino Aspromonte 3 , Piano 2° ;

Derivante dall'immobile fg 13 map 67-68-69 graffati – divisione del
19/12/2007 n. 8719.1/2007 in atti dal 19/12/2007 prot CR0149848

7) Fg 13 particella 67/501 – 68 – bene comune non censibile dal

02/02/2011 , Mulino Aspromonte n. 3 piano T-1-2 ;

Derivante dall'immobile fg 13 map 67-68-69 graffati – divisione del
19/12/2007 n. 8719.1/2007 in atti dal 19/12/2007 prot CR0149848



8) Fg 13 particelle 73 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 21 mq

Superficie catastale mq 21 - rendita € 32,54

Località Mulino Aspromonte , Piano Terra .

Derivante dall'immobile fg 13 map 67-68-69 graffati – divisione del

19/12/2007 n. 8719.1/2007 in atti dal 19/12/2007 prot CR0149848 Detti

beni sono attualmente intestati a :

-)

, Proprietaria per l'intero 1 /1-

Dati derivanti da : Istrumento- atto pubblico del 24/02/1993 Voltura in
atti del 21/09/1998 repertorio 84818 Rogante Notaio Pettenazzi Cesare ,

sede Soresina , registrato a Soresina il 16/03/1993 (n 1776.1/1993)

Volume IV n. 124

Conformità dei dati con l'atto di pignoramento :

Si attesta la continuità delle risultanze catastali fra gli identificativi

inseriti nell'atto di acquisto e riportati nell'atto di pignoramento :

foglio 13 particelle 67,68,e 69 via Aspromonte 3 piani Terra e 1°

categoria A/6 Classe 3 vani 9,5 (detti immobili risultano soppressi e

sostituiti dai precedenti su elencati) ;

- particella 73 via Aspromonte piano terra categoria C/6 classe 2 mq 21

Detti identificativi sono stati modificati a seguito di un intervento

edilizio che ha interessato l'intero stabile principale costituendone anche

un frazionamento in più unità immobiliari con diverse categorie catastali

che hanno comportato il nuovo accatastamento in data 19/12/2007 (data

precedente all'atto di pignoramento del 13/09/2012) .



1.3. CONFINI degli immobili:

a) Confini dell'intero complesso immobiliare :

- Fabbricato principale : Ad est prima la roggia Cavallina poi per salto in fuori, oltre alla stessa, le ragioni della Provincia di Cremona mapp. 252 ;
A sud e ovest a metà strada la vicinale del Mulino detta anche via Aspromonte ; A nord ragioni ex ██████ prima a linea di termini , poi, per salto indentro a solco in corrispondenza dell'arginello tra la roggia Cavallina ed i beni della Provincia di Cremona .

- Autorimessa : Ad est la roggia Cavallina ; A sud ed ovest ragioni ex ██████████ mapp 72 , parte a linea di termini e parte con muri di fabbrica qui compresi ; A nord a metà strada vicinale del Mulino detta anche via Aspromonte

b) Confini del laboratorio Fg 13 map 67/502 – 69/501 :

A Nord in linea spezzata le parti comuni e le ragioni con la UI 67/503 e per salto all'indietro le ragioni con la roggia Cavallina indi a sporgere col cortile di terzi ; Ad Est la roggia Cavallina e per salto sporgente le ragioni con la Provincia di Cremona mapp 252 ; A Sud a metà strada vicinale del Mulino detta anche via Aspromonte ; Ad Ovest in linea spezzata la corte comune mapp 68 .

c) Confini del deposito Fg 13 mapp. 67/503 :

A Nord ragioni ex ██████ a linea di solco con termini ; Ad Est la roggia Cavallina ; A Sud la U.I. fg 13 mapp. 67/502-69/501 e parti comuni ; Ad Ovest prima la U.I. 67/502-69/501 indi a metà strada vicinale del Mulino detta anche via Aspromonte .

d) Confini dell'appartamento P.1° fg 13 map 69/503 :



A Nord la UI map. 67/504, per salto rientrante parti scala e disimpegno comuni map 67/501 ; Ad Est a metà muro la U.I. 67/505-69/502 ; A Sud a metà strada vicinale del Mulino detta anche via Aspromonte ; Ad Ovest la corte comune map 68.

e) Confini dell'appartamento P.1° fg 13 map 67/505-69/502 :

A Nord ragioni comuni map 67/501 indi la UI 67/504 e per salto rientrante il vuoto sulla roggia Cavallina ; Ad Est le ragioni con la roggia e la Provincia di Cremona map 252 ; A Sud a metà strada vicinale del Mulino detta anche via Aspromonte ; Ad Ovest la U.I. map 69/503 e la scala con disimpegno comuni map 67/501.

f) Confini della soffitta P.1° fg 13 map 667/504 :

A Nord il vuoto sulla corte map 67/503 ; Ad Est la roggia Cavallina ; A Sud prima la UI map 67/505-69/502 indi il disimpegno comune map 67/501 poi la UI 69/503 ; Ad Ovest prima aree comuni col map 67/501 poi la corte comune map 68 indi il vuoto sulla corte della UI 67/503 .

g) Confini dell'appartamento P.2° fg 13 map 67/506-69/504 :

A Nord il vuoto sul tetto della UI 67/504 e piccola porzione sulla corte map 68 nonché per salto interno la roggia Cavallina ; Ad Est prima la roggia Cavallina indi con salto a sporgere le ragioni map 252 Provincia di Cremona ; A Sud a metà strada vicinale del Mulino detta anche via Aspromonte ; Ad Ovest il vuoto sulla corte comune map 68 .

Salvi più precisi confini e come in fatto .



1.4. Accessi :

L'immobile principale ha accesso carraio e pedonale direttamente dalla via Aspromonte in lato sud dell'immobile indi le varie unità immobiliari attraverso le parti comuni .

All'Autorimessa si accede dalla via Aspromonte passando su stradina campestre di ragioni ex [REDACTED] e loro aventi causa mapp 72.

1.5. Convenzioni e Patti Speciali : Non emerse

Si precisa che il fabbricato principale (mapp 67-68-69 Fg 13) al momento dell'acquisto risultava essere censito come A/6 ossia come abitazione di tipo rurale e la zona di PgT nella quale è inserito è Agricola come in seguito meglio precisato .

1.6. Servitù :

Attiva di transito su stradella campestre di ragioni ex [REDACTED] e loro aventi causa (fg 13 map 72) per accesso all'autorimessa .

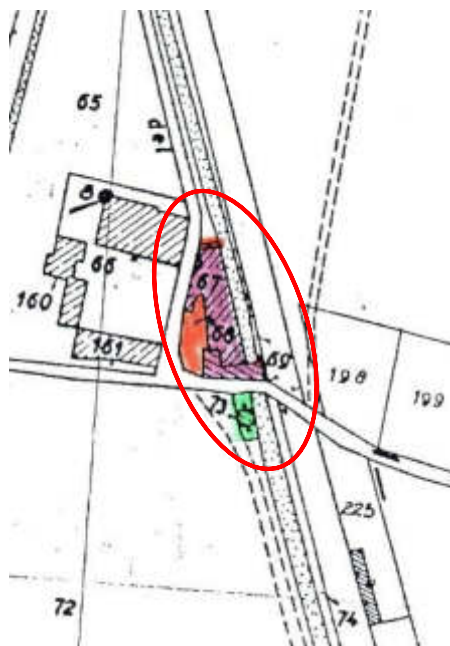
CAPO 2 °

Descrizione degli immobili

Trattasi di un piccolo complesso immobiliare formato da due distinti fabbricati uno principale ed uno ad uso autorimessa, in corpo separato, inseriti in ambito agricolo nella prima periferia del Comune di Annicco (CR) .



Ai beni si accede tramite la via vicinale del Mulino diramazione della via Aspromonte dalla quale ne è stata estesa la nomenclatura .



La zona è poco servita da infrastrutture e da mezzi di trasporto , è però asservita da energia elettrica di rete mentre l' acqua potabile avviene per captazione da pozzo . Non è data a sapere l'esistenza di fognatura pubblica e di rete gas metano .



Il comune nel quale sono inseriti gli immobili dista circa 20 km dal centro di Cremona e circa 18 Km dal centro commerciale Cremona Po; i centri abitati di maggiori dimensioni e provvisti di tutti i servizi nonché infrastrutture sono Soresina a Km 7 e Pizzighettone a Km 13 mentre Crema dista circa 27 Km . Il centro del paese è a circa 1 km dai fabbricati oggetto di stima ed è provvisto di negozi di prima necessità. Il comune di Annicco con le sue frazioni conta 2053 abitanti (anno 2017) .

I beni immobili oggetto d'esecuzione sono così composti e descritti :

2.1.) Fabbricato principale Fg 13 mappali 67-68-69 :

Trattasi di un edificio di piani tre fuori terra proveniente da un originario fabbricato residenziale agricolo già adibito a mulino con annesse stalle, porcilaie ed unità abitativa .



L'immobile è stato oggetto, nell'anno 1993, di un intervento di manutenzione straordinaria per il rifacimento di parte dei tetti e per altre



opere in realtà fra tale anno e il 2007, senza permessi edili, sono state eseguite opere, frazionamenti e cambi di destinazione d'uso che ne hanno trasformato le destinazioni originarie ed il numero di u.i. nelle attuali; queste sono poi rimaste pressoché invariate anche dalla successiva DIA del 18/01/2008 (sempre per manutenzione straordinaria) che risulta ora scaduta ed incompiuta in alcune parti .

Si precisa da subito che si palesano dubbi sulla liceità degli interventi di trasformazione effettuati nell'anno 1993 dei quali relazionerò nell'apposito capo 3° “ Conformità Urbanistica “ .

Premesso ciò si rileva che oggi il fabbricato principale è composto al piano terra da una serie di locali costituenti un laboratorio ad uso salumificio ormai in disuso con un locale deposito , un porticato ed una corte comune ; con scala interna si raggiunge il primo piano nel quale si trovano due appartamenti , un locale sgombero o soffitta , un loggiato ed un'ampia terrazza ; sempre con scala interna si raggiunge il secondo piano dove si trova un appartamento al rustico con terrazza . Le due terrazze sono perimetrale da murature sulle quali originariamente insisteva una copertura a tetto e che la DIA del 2008 voleva andare a ricostruire .

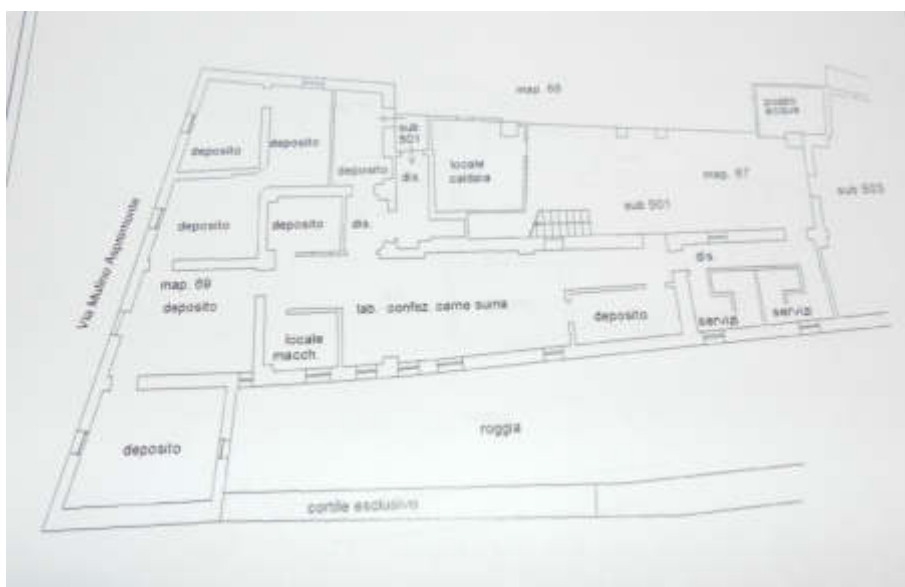
La struttura portante verticale del fabbricato è in muratura di mattoni pieni e gli orizzontamenti sono misti in legno – cotto e calcestruzzo , il tetto in legno con manto in coppi .

Nel dettaglio l'immobile principale viene così descritto :



2.1.1) Laboratorio Ex salumificio Fg 13 mappali 67/502 – 69/501 :

Trattasi di una serie di locali al piano terra posti in serie e formanti un piccolo laboratorio per la produzione di insaccati .



La porzione è stata ristrutturata nell'anno 2007 ed ora risulta da tempo dismessa . Le condizioni generali sono buone , i locali sono pavimentati e le pareti piastrellate , l'impianto elettrico presenta dei piccoli quadri di distribuzione , non c'è un impianto fisso di riscaldamento ma sono presenti solamente dei residui aerotermi in alcuni locali deposito (celle a temperatura positiva) dei quali se ne dubita la funzionalità . Si ritiene che la porzione immobiliare non sia più consona all'utilizzo come salumificio sia per le ridotte altezze interne (ml 2,70) che per la sua funzionalità distributiva . Alla U.I. si accede dalla corte comune mappale 68 e tramite accesso pedonale autonomo dalla via Mulino Aspromonte . Fa parte dell'unità anche una piccola corte (residuo



d'argine) posta oltre la roggia Cavallina che risulta essere tombinata
tranne che per un breve tratto costituente la vecchia presa del mulino



Attualmente la predetta striscia di terreno è stata arbitrariamente estesa e
prolungata in lato nord ed est su proprietà di terzi e della Provincia di
Cremona , per cui si dovranno eliminare le piantumazioni e siepi ivi
collocate poiché il confine è dato a paramento esterno muro a filo roggia
Cavallina questa esclusa.

L'immobile nel dettaglio è formato da un primo ampio locale per il
confezionamento della carne suina



Dal quale si accede ai locali spogliatoi con WC divisi fra uomini e donne (di circa 5,80 mq ciascuno) aventi accesso diretto anche dal porticato comune mappale 67/501 Fg 13 .



Dal vano principale si accede a n. 8 depositi posti in serie di cui una parte erano adibiti a celle a temperatura positiva .

Alcuni di questi locali hanno il plafone con travetti in legno a vista e tavelle in cotto





I locali hanno le seguenti superfici :

- Laboratorio mq 47,55
- Deposito annesso mq 7,80
- Locale macchine (vuoto) mq 5,82
- Deposito annesso mq 6,87
- Disimpegno mq 3,96
- Deposito mq 8,98
- Disimpegno d'accesso mq 5,98

n. 5 locali deposito posti in serie fra loro e quindi non indipendenti :

- Deposito mq 19,00
- Deposito mq 19,52
- Deposito mq 13,52
- Deposito mq 11,64
- Deposito mq 11,67

Dal laboratorio e dal porticato comune si hanno :

- Disimpegno mq 5,44
- WC uomini mq 5,77
- WC donne mq 5,47

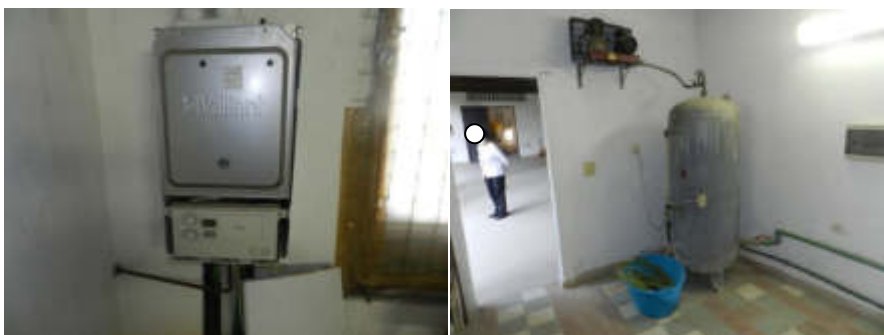
Completano l'unità due locali esterni :

- Locale caldaia mq 14,65



- Locale pozzo acqua mq 6,38

Nel locale caldaia di cui sopra si trovano ubicate le pompe distributive e la caldaia murale a servizio sia del salumificio che dell'intero complesso immobiliare



Nel locale pozzo predetto si trova l'autoclave ad uso dell'intero complesso immobiliare



2.1.2) Deposito Fg 13 mappale67/503 :

A pianta irregolare , posto in fregio nord al salumificio (di cui al fg 13 particella 67/502 – 69/501) insiste un deposito di mq 61,81 con annesso magazzino di mq 12,75 .



All'unità immobiliare si accede pedonalmente dal porticato comune mentre un secondo accesso , sempre pedonale , dà sulla copertura della roggia cavallina in lato est .



Fanno parte della U.I. anche due piccole aree scoperte una posta in lato nord ed una in lato ovest entrambi costituenti il confine estremo della proprietà .



La porzione immobiliare ha la struttura portante in mattoni pieni intonacati ed il plafone è in laterocemento intonacato , il pavimento è in parte piastrellato in gres ; la U.I. è priva d'impianto di riscaldamento ma c'è quello d'illuminazione

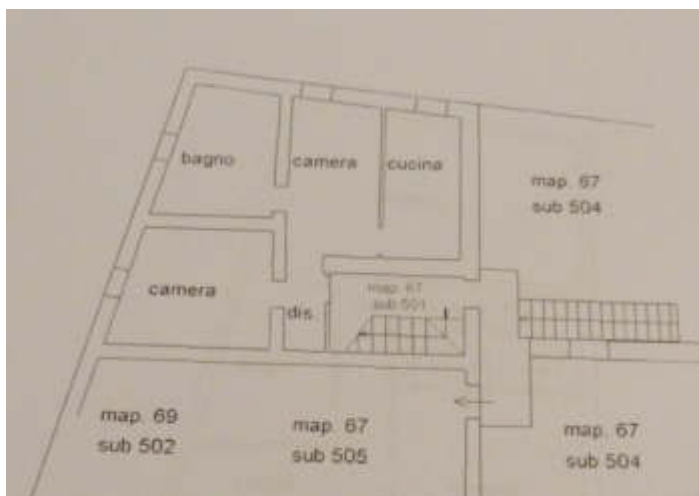


Si rileva che l'area esclusiva posta in lato nord risulta essere di dimensioni nettamente inferiori a quelle rilevate in sede di sopralluogo per cui andrà rimossa la recinzione e ricondotto il terreno alle dimensioni originarie nel rispetto della proprietà.



2.1.3) Appartamento P.1° - Fg 13 mappale 69/503 :

Trattasi di un appartamento posto al piano 1° in lato sud-ovest con superficie catastale di mq 69 a pianta regolare ed altezza interna di ml 2,60 , finestre in legno con vetrocamera 4/12/4 ed antoni esterni



composto da :

ingresso con s.u.a di mq 2,94 , e camera da letto di mq 13,33



una seconda camera adibita a cucina di mq 12,09 ed un locale cucina non attrezzato di mq 9,68 adibito a seconda cameretta .





Dall'attuale cucina si raggiunge direttamente il bagno di mq 11,50



Che è attrezzato con vasca, bidet e tazza WC , manca il lavandino ma ne sono presenti gli attacchi .

L'intera unità immobiliare è pavimentata con piastrelle , la cucina ha una parete rivestita in piastrelle e dotata degli attacchi luce, acqua e gas ,



la sua collocazione, al posto della “camera” pranzo, comporta la mancanza di antibagno per cui, per adeguarsi al vigente regolamento



d'igiene, la cucina dovrà essere spostata nel locale accanto così come previsto nella scheda catastale .

La porzione immobiliare è dotata di luce, acqua dal pozzo con sub contatore nel locale caldaia del salumificio , impianto gas e di riscaldamento con caldaia comune (senza contabilizzazione separata) posta anch'essa nel locale caldaia predetto .

All'immobile si accede tramite rampa scale ed andito comune



2.1.4) Appartamento P.1° - Fg 13 mappale 67/505 – 69/502 :

Trattasi di un appartamento, posto al piano 1° in lato sud-est, con superficie catastale di mq 77 e pianta regolare ed altezza utile di ml 2,60 con finestre in legno con vetrocamera 4/12/4 ed antoni esterni





Al quale si accede tramite scala ed andito comune quest'ultimo in parte prospiciente il locale soffitta di cui al fg 13 mappale 67/504



L'unità immobiliare è così composta :

- Ingresso soggiorno con s.u.a. di mq 18,38



- piccolo disimpegno di mq 2,36 che conduce al bagno ed alla cucina

- Locale bagno di mq 5,11 attrezzato con





Lavandino , vasca con doccia , tazza WC e bidet oltre ad un lavello ed attacco lavatrice .

- Cucina di mq 11,90 con parete di testa attrezzata e due pareti intonacate e piastrelate sino all'altezza di ml 2,00



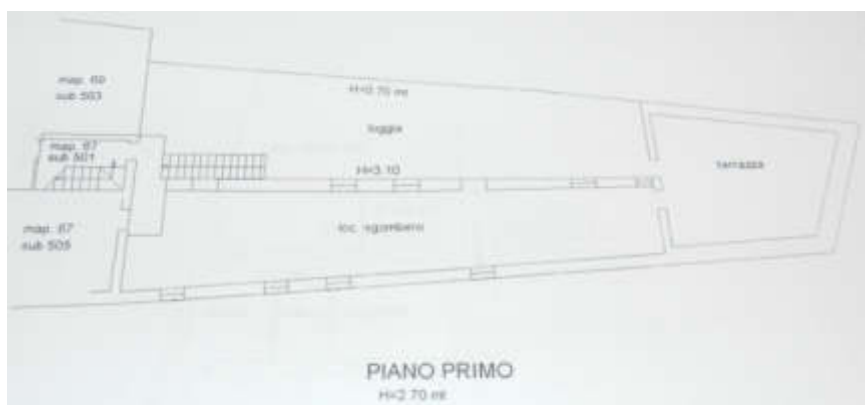
- Dalla cucina si accede direttamente alla camera da letto di mq 19,69



L'appartamento ha le pareti intonacate e tinteggiate, il plafone è in legno con travetti e tavelle in cotto a vista , i pavimenti sono in monocottura . La U.I. è dotata di luce , acqua potabile dal pozzo centralizzato con sub contatore nel locale caldaia del salumificio così come la caldaia del riscaldamento, priva di contabilizzazione separata, è comune e installata nel predetto locale al piano terra.

2.1.) Soffitta-magazzino P.1° - Fg 13 mappale 67/504 :

Trattasi di una soffitta / magazzino di mq 108 catastali al quale si accede dalla scala ed andito comune



Composta da :

- un primo locale sgombero (soffitta) con altezza di ml 2,70 ,



Con pareti intonacate al rustico , pavimento in cemento e plafone in legno a vista , sulle finestre sono montati dei serramenti in legno .
- ampio loggiato di mq 91 circa ed altezza minima verso la corte di cm 0,5 ed interna di ml 3,10



Il loggiato verso la scala comune d'accesso non è protetto da balastra , il suo pavimento è costituito da perline in legno da 24 mm fissate direttamente sui travetti del solaio costituente l'interpiano con il sottostante porticato comune .

- dal loggiato si raggiunge un'ultima porzione accatastata come terrazza di mq 35,37 ma inserita nei documenti comunali come locale di sgombero poiché se ne intendeva ricostruire la copertura andata distrutta nel tempo



La “terrazza” risulta perimetrata da murature al rustico alte circa 2,60 ml

Nell’insieme la U.I. è sprovvista d’impiantistica .

2.1.6) Appartamento P.2° - Fg 13 mappale 67/506 – 69/504 :

Trattasi di un appartamento al rustico , posto al piano 2° in lato sud , con

superficie catastale di mq 101 e pianta regolare con altezza utile di ml

2,60 (al rustico)



La porzione immobiliare risulta essere realizzata al rustico ossia con pareti da terminare d’essere intonacate , è priva di pavimenti e rivestimenti parietali , è priva di serramenti interni e l’impiantistica è abbozzata sia per quanto riguarda quella elettrica che quella di riscaldamento ed idrica. Per queste ultime due si precisa che l’acqua potabile è collegata al pozzo comune ed il riscaldamento è collegato alla caldaia murale comune posta al piano terra nel locale facente parte del salumificio .

Non c’è la contabilizzazione separata del calore consumato.



Il plafone è costituito dal tetto in legno .

L'unità immobiliare, alla quale si accede attraverso la prima rampa scale ed andito comuni indi attraverso una seconda rampa di scale al rustico (gradini privi di rivestimento) con assenza di ringhiera protettiva,



È così composta :

- disimpegno d'ingresso di mq 3,38 ;



- locale cucina di mq 17,02 privo d'impianti ad esso dedicati





- camera di mq 21,57 alla quale si accede direttamente attraverso la precedente cucina



- camera di mq 20,36 con accesso anch'essa direttamente dalla predetta cucina



Il vano è caratterizzato da una porzione di maggiore quota posta a copertura del vano scale d'accesso sulla quale si prevedeva di realizzare un locale bagno di circa mq 5,19



Da porre direttamente a servizio della camera .

- locale bagno di mq 13,21 al rustico e privo d'accessori



- Terrazza di mq 40,43 completamente perimetrata da muratura



Inserita nell'ultimo permesso edilizio come locale pluriuso poiché se ne intendeva ricostruire la copertura a tetto andata nel tempo distrutta .
Concludendo, così come scritto in precedenza, l'unità immobiliare è da considerarsi al rustico e poiché gli impianti risultano solamente abbozzati e non completati si ritiene che la stessa sia da considerarsi anche priva d'impiantistica .

2.2.) Fabbricato secondario- autorimessa esterna Fg 13 mappal 73 :

Trattasi di un edificio di piani uno fuori terra posto in corpo separato dall'edificio principale e posto oltre la via Mulino Aspromonte in lato sud ovest .



L'immobile è costituito da un fabbricato in mattoni portanti con tetto in legno di un unico vano con superficie catastale di mq 21 edificato su un lotto di mq 70 circa dal quale ne derivano anche due piccole corti in



proprietà esclusiva , la prima, quella in fronte strada, di mq 27 e la seconda , quella retrostante, di mq 19.



L'immobile è in condizioni fatiscenti ed all'interno è privo d'impianti.

L'accesso avviene in lato ovest tramite servitù di passaggio sul fondo limitrofo (particella 72 Fg 13) indi attraverso una stretta porta carraia, mentre, sul lato opposto, confina direttamente col ciglio della roggia Cavallina .

La profondità interna dell'immobile è di ml 4,7 circa per cui poco si presta ad essere utilizzato come box auto considerate anche le ridotte dimensioni del portone d'accesso .



CAPO 3 °

Permessi Edilizi - Conformità urbanistica

3.1 Permessi Edili

Dalle ricerche svolte presso i competenti uffici comunali in data 10/09/2021 risulta che gli immobili sono stati edificati, nel loro impianto originario, prima del 1967.

Nulla è emerso, oltre tale data, per il box mappale 73 fg 13

Successivamente al 1967 il fabbricato principale, particelle 67-68-69 fg 13 è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edili :

-) Autorizzazione edilizia N. 0235 del 24/12/1993 per opere di rifacimento tetto e altre opere di manutenzione straordinaria .

Dall'esame della pratica sono emerse solamente delle fotografie relative al fabbricato allo stato originario .

-) Richiesta di allaccio fognario pratica n. 9/2004

-) D.I.A n. 5/2008 del 18/01/2008 prot 175 per interventi di manutenzione straordinaria quali : *“creazione di un bagno; modifica delle aperture; ripristino coperture; finitura dei locali attualmente al rustico sito al secondo piano “* Detti lavori non sono stati completati e portano sostanzialmente l'immobile alla situazione attuale .

- Non è stata trovata l'agibilità dell'immobile

- Non sono emersi condoni edilizi

Le ricerche sono state effettuate, con l'aiuto del Tecnico Comunale, partendo dagli elenchi delle pratiche edilizie dall'anno 1958 sino ad oggi e non si è trovato nulla di più di quanto sopra elencato .



3.2 Conformità urbanistica :

3.2.1 Il fabbricato accessorio mappale 73 foglio 13 non avendo trovato provvedimenti edilizi che ne attestino la costruzione , considerato che lo stesso si trova edificato in zona urbanistica classificata come agricola , vista la sua destinazione di fabbricato accessorio ad uso agricolo, ai sensi dell'art 9bis comma 1bis del DPR 380/2001, se ne può attestare la conformità sulla base della cartografia poiché risulta conforme a quanto inserito in mappa e denunciato al catasto nell'anno 1992 .

3.2.2 Fabbricato principale mapp. 67-68-69 Fg 13 :

L'immobile **NON** è **CONFORME**

Dalle indagini urbanistiche svolte risulta che l'edificio, nel suo impianto originaria, sia risalente a prima del 1967 poiché è stato denunciato, al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, in data 08/07/1943 per il piano terra e parte del piano primo ed in data 28/01/1940 per l'abitazione al piano primo . Dal confronto fra le schede originarie suddette, e la variazione catastale successiva fatta in data 19/12/2007, emerge che l'impronta dell'edificato è rimasta, nel tempo, pressoché inalterata¹ .

Precisato ciò si rileva che originariamente l'immobile era inserito in zona agricola e costituiva un fabbricato ad uso agricolo di mulino avendo avuto come destinazioni originarie : al piano terra quella di

¹ Sulla base del sormonto delle varie rappresentazioni grafiche espresse nelle schede catastali , tenendo altresì conto della diversità di scala dei disegni nonché la diversa precisione di rilievo, si è portati a concludere che la sagoma a terra dell'intero edificio sia rimasta invariata .



Mulino con annesse stalle, porcilaie e porticato ; al piano primo ancora una parte di mulino con annesso fienile e legnaia ed al piano secondo un ampio granaio .

A completamento dell'immobile un appartamento posto in parte al piano terra , in parte al piano primo con due legnaie al piano terra ed altro locale accessorio sempre al piano terra .

L'intero immobile risultava censito, al momento della compravendita nel 1993 come A/6 .

Successivamente il fabbricato è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria nell'anno 1993 che avrebbero dovuto consolidare le coperture e ricostruire le parti d'immobile andate nel tempo distrutte da crolli . Successivamente, il 19/12/2007, veniva presentato all'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati un nuovo accatastamento che denunciava una situazione completamente diversa da quella originaria sia nella destinazione d'uso che nel numero delle unità immobiliari . Sul presupposto di tale nuovo accatastamento veniva poi presentata, in data 18/01/2008 (un mese dopo), la D.I.A. n. 5 /2008 con la quale venivano denunciate opere di manutenzione straordinaria e completamento dell'appartamento al piano secondo , asseverando così uno stato di partenza ben diverso da quello originario . Si è passati infatti da un mulino con appartamento ad un salumificio con tre appartamenti e due locali magazzino .

A giudizio dello scrivente si ritiene pertanto che la situazione attuale del bene sia da ritenersi non conforme ed ABUSIVA poiché la realizzazione di quanto denunciato al catasto nel 2007 risulta essere stata effettuata in



assenza dei permessi edilizi necessari , oltre che aver interessato un edificio in zona agricola .

Detto ciò si rileva che l'immobile possa essere SANATO e regolarizzato.

3.3.) Sanatoria e oneri per la regolarizzazione :

Preliminarmente si segnala quanto segue .

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur con la piena e precisa volontà di fornire informazioni e dati completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte , per la natura ed i limiti insiti del mandato conferito all'Esperto, non è possibile intendere questo in grado di sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli Uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito di una istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio .

Alla luce di ciò nel quadro del rispetto dell'incarico ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo indicativo, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione pertanto è da precisare che quanto di seguito indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le



assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale di stima e delle informazioni disponibili.

3.3.1) Sulla destinazione d'uso attuale :

Lo scrivente ha rilevato che il complesso immobiliare de quo è stato autorizzato sul presupposto della destinazione agricola e sul presupposto di una situazione di fatto ben diversa da quella originaria .

Stante il fatto che al momento l'attività denunciata viene svolta da soggetto privo dei requisiti soggettivi necessari ad operare nei fabbricati agricoli , lo scrivente ha contattato l'Ufficio Tecnico Comunale , illustrando la situazione ed ottenendo le indicazioni di seguito riportate.

Col presupposto della dismissione dell'attività agricola intervenuta antecedentemente al 19/12/2007 , data della variazione catastale, ed essendo l'immobile attualmente inserito in zona urbanistica **E4** “ *nuclei ed edifici residenziali in ambito agricolo- edifici residenziali in zone destinate ad attività agricole non adibiti ad uso agricolo*” dal confronto è emerso che vi sono i presupposti per la fattibilità tecnica del cambio di destinazione da eseguirsi mediante corresponsione , da parte dell'aggiudicataria dei beni, qualora non avesse i requisiti soggettivi di I.A.P. , degli oneri di urbanizzazione così indicativamente preventivabili sulla scorta delle indicazioni ricevute dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale:



Destinazione	Primaria	Secondaria	Smaltimento rifiuti	Compensazione ecologica	Conto servizi
PRODUTTIVA	2,50	1,50	0,90	0,50	0,30
RESIDENZA	0,70	1,00		0,50	0,20

Ne consegue che gli oneri di urbanizzazione per l'intero immobile principale ammontano a :

Produttiva mq 300 x 5,70 € = euro 1.710,00

Residenza mc 1975,16 x 2,40 € = euro 4.740,38

Per un totale di = euro 6.450,38

3.3.2) Sul diverso numero di unità immobiliari , loro destinazioni e distribuzione interna :

Lo scrivente ha rilevato che il complesso immobiliare de quo è stato autorizzato sul presupposto di una situazione di fatto ben diversa da quella originaria per cui le opere sono state realizzate in assenza del Permesso di Costruire o di SCIA art 22 DPR 380/2001 necessario per le opere di Ristrutturazione Edilizia strutturali (art 3 lettera d) DPR 380/2001). Sono state infatti modificati parte dei solai interpiano , le scale , effettuate delle demolizioni e realizzate delle unità immobiliari diverse rispetto a quelle originarie , effettuati dei cambi di destinazione d'uso ecc. per cui l'opera è configurabile appunto in Ristrutturazione edilizia pesante .

Ne consegue quindi che andranno versati anche i costi di costruzione relativi alla parte abitativa quantificabili, secondo gli allegati prospetti,



in complessivi euro 1.075,69 , pari alla differenza fra lo stato attuale finale e lo stato originario iniziale . (16.356,27 – 15.280,58) .

3.3.3) Quantificazione del totale dei costi di sanatoria

Premesso quanto precedentemente esposto si ritiene che, trattandosi di opere in sanatoria, i costi per la regolarizzazione dell'immobile siano da quantificarsi nel DOPPIO degli oneri e del costo di costruzione come sopra calcolati per cui :

1. Oneri urbanizzazione totali	= 6.450,38 €
2. Costo di costruzione	= 1.075,69 €

Totale	= 7.526,07 €

Doppio degli oneri : $7.526,07 \times 2 = \mathbf{15.052,14 \text{ euro}}$

(quindicimilacinquantadue/14 euro)

Agli oneri supposti vanno aggiunti almeno € **10.000,00** (compreso oneri di legge) per spese tecniche di predisposizione e presentazione della pratica edilizia in sanatoria per opere di Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso , anche urbanistico, e frazionamento d'immobile ; oltre alle spese per diritti vari (diritti di segreteria, marche da bollo, visure catastali ecc) al momento non quantificabili .

In Conclusione il costo preventivabile per la sanatoria dell'intero immobile Fg 13 mapp. 67-68-69 ammonta a complessivi :

Euro 25.052,14 che **si arrotondano a € 25.100,00 .**



3.3 Attestato di Prestazione Energetica :

L'immobile principale, nelle sue unità immobiliari, ha le seguenti classi energetiche :

- Fg 13 map 67/502-69/501- ex salumificio : APE n. 1900300003121 scadenza 08/10/2031 classe energetica “G” EPgl, nren316,91 KWh/m2a ;
- Fg 13 map 67/505- 69/502 abitazione : APE n. 1900300003221 scadenza 08/10/2031 classe energetica “G” EPgl, nren 452,43 KWh/m2a ;
- Fg 13 map 69/503 abitazione : APE n. 1900300003421 scadenza 16/10/2031 classe energetica “G” EPgl, nren 532,13 KWh/m2a ;

Le altre unità immobiliari sono prive d'impianto di riscaldamento o costituiscono locali accessori .

CAPO 4°

Stato di Possesso

Attualmente l'immobile risulta a disposizione dell'attuale proprietaria, con alcuni vani colmi di masserizie e mobilio vario .

CAPO 5°

Vincoli Condominiali

L'immobile non costituisce condominio

Sono da ritenersi comunque parti comuni oltre quanto sancito dall'art 1117 Cod. Civ anche le seguenti porzioni immobiliari :

- La corte fg 13 map 68





- Le scale con gli anditi, pianerottoli e disimpegni fg 13 map 67/501
- Il porticato al p.t. fg 13 map 67/501



CAPO 6°

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto delle recenti congiunture economiche negative che hanno particolarmente colpito il mercato immobiliare, così come della tipologia e dello stato di manutenzione dell'immobile in oggetto, della sua vetustà , dell'esistenza in corpo staccato di un locale accessorio con annessa area a verde, del fatto che sono stati iniziati e mai terminati lavori edili di ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso dell'immobile e che oggi, detti lavori, oltre che essere stati sospesi, hanno comportato un



organismo edilizio completamente diverso da quello assentito con una destinazione del suo piano terra di tipo specifico (salumificio) . Si è tenuto altresì conto della inadeguatezza dei locali al p.t adibiti a ex salumificio sulla base delle vigenti normative igienico sanitarie applicabili agli opifici alimentari e di trasformazione animale .

Il sottoscritto, non avendo trovato comparabili, ritiene di poter effettuare la valutazione del bene adottando :

a-) per gli appartamenti utilizzabili il criterio misto di stima dato dalla media dei valori dedotti dalla bibliografia di settore , dai prezzi di messa in vendita di immobili simili e dalla capitalizzazione del reddito lordo ;

b-) per l'appartamento al rustico ne è stato stimato il valore deducendo dal prezzo a nuovo i presunti costi per completare e rendere agibile l'unità (costi tabellati per la ristrutturazione presi dai prezziari per l'edilizia)

c-) per l'ex salumificio la stima si è basata sul valore² di immobili simili corretto con i coefficienti di comparazione . La stima del valore iniziale è stata attribuita dal sottoscritto tramite propria valutazione e sulla scorta della costruzione di salumifici nuovi dei quali se ne è seguita direttamente la realizzazione negli ultimi 5 anni ([REDACTED] [REDACTED]).

I coefficienti di riduzione e di comparazione adottati sono i seguenti :

a) coefficiente di destinazione d'uso :

appartamento	=	1,00
fabbricato accessorio	=	0,20

² Dato dal Costo costruzione + terreno+oneri+utile +spese tecniche+oneri di finanziamento ecc.



depositi e magazzini	=	0,80
area a verde	=	0,10
b) coefficiente di vetustà:		
anno 1993 -2021 = anni 28	=	0,75
c) coefficiente di piano	=	1,0
d) edilizia economica	=	0,80
e) Zona periferica isolata	=	0,80
f) stato scarso – da ristrutturare	=	0,60
g) altezza interna ridotta	=	0,90

1) Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori

Abitazioni fascia 2° €/mq da 348,21 a 541,88 valore medio € 445,04

Magazzini €/mq 153,17 - 224,97 - 297,77

Laboratori €/mq 181,89 - 263,27 – 344,64

2) O.M.I. da : €/mq 400,00 a 600,00 medio 500,00

Produttivo €/mq 240 ,00 - 360,00 medio 300,00

Affitto residenza 1,6 – 2,4 €/mqmese

Affitto laboratorio 1,40 – 2,00 €/mqmese

3) Gli unici immobili che hanno una possibile comparabilità trovati e messi in vendita sono i seguenti :

Tipologia	Superficie	Prezzo €	Via	Agenzia
Terra tetto	188	95.000,00	Gloria	Il Torrazzo
Casa	685	400.000,00	P.za Garibaldi	Italo Lena
Terra tetto	358	189.000	Barzaniga	Nonsolocasa
<i>MEDIA</i>	<i>410,33</i>	<i>228.000,00</i>		

Ne risulta un valore medio di €/mq $228.000,00 / 410,33 = 555,65€/mq$



ASSEGNAZIONE DEL VALORE DI STIMA

6.1) Fabbricato principale :

6.1.1) Ex salumificio Fg 13 map 67/502-69/501

I costi di costruzione di un immobile produttivo adibito alla trasformazione delle carni suine (salumificio) si attestano sui 1.250,00 euro/ mq circa . Da detta somma sono esclusi i macchinari di produzione ma sono compresi tutti gli impianti tecnologici necessari al funzionamento dell'opificio, i costi del terreno , gli oneri di urbanizzazione, le spese progettuali, gli oneri finanziari e quant'altro necessario a dare l'opera finita.

La porzione immobiliare in oggetto presenta le seguenti criticità rispetto agli immobili simili qui comparati ossia , un'altezza interna ridotta, l'assenza di uno schema produttivo che consenta uno svolgimento regolare e funzionale dell'attività secondo i dettami di normativa (arrivo merci, pesatura, stoccaggio in cella, lavorazione, stagionatura, pulizia dalle muffe, confezionamento, spedizione , e locali accessori quali locale macchine, locale pulizia e sterilizzazione attrezzature, spogliatoi, locali per i budelli e locale per le spezie, ecc.) . Non è dato a sapere il corretto funzionamento del sistema di raffrescamento in mancanza delle torri di raffreddamento o di altre pompe di calore e/o compressori , nonché la qualità dell'acqua captata dal pozzo ed il sistema di scarico delle acque di produzioni per le quali sono necessarie delle decantazioni e dei separatori per i grassi.



Scritto ciò si ritiene che l'immobile de quo possa essere valutato applicando alla cifra prima esposta e relativa ad edifici nuovi , una coefficiente dello 0,5

Tale immobile potrebbe avere un interesse economico solo se abbinato ad un'attività agricola di sostegno della quale potrebbe diventarne un completamento.

Premesso quanto sopra il sottoscritto assegna alla porzione immobiliare il valore di euro **165.000,00**

Così calcolato

Superficie catastale	=	mq	266
Valore €/mq (1250,00x0,5)	=	€/mq	625,00
Valore di stima : 266 x 625,00	=	€	166.250,00 -> 165.000,00

Detto valore viene supportato dalla valutazione fatta con la capitalizzazione del reddito lordo dati :

Affitto medio mensile €/mq 1,7 – saggio di capitalizzazione 3,5%

Stima : $(266 \times 1,7 \times 12) / 0.035 = € 155.040,00$

6.1.2) Magazzino P.T. - Fg 13 map 67/503 Sup catastale di mq 98

Il valore rilevato dalla recente bibliografia e dalle indagini di mercato per immobili simili si attesta su 228,00 €/mq

Per cui il valore di stima assegnato è il seguente :

Sup 98 mq x 228,00 €/mq	=	€	22.340,00 -> 22.500,00
-------------------------	---	---	-------------------------------

6.1.3) Soffitta P. 1° - Fg 13 map 67/504 Sup catastale di mq 108



Il valore rilevato dalla recente bibliografia e dalle indagini di mercato per immobili simili si attesta su 153,17 €/mq

Per cui il valore di stima assegnato è il seguente :

Sup 108 mq x 153,17,00 €/mq = € 16.542,36 -> **16.550,00**

L'unità immobiliare risulta di fatto una soffitta sebbene la porzione in lato est di mq 74,33 potrebbe essere ristrutturata e riconvertita in alloggio (recupero di sottotetto ai fini abitativi) .

6.1.4) Appartamento P. 1° Fg 13 map 69/503 Sup catastale di mq 69

Il valore medio rilevato dalla recente bibliografia è di 445,00€/mq

Il valore medio dalla banca dati OMI è 500,00 €/mq

Il valore medio di immobili in vendita è di 555,65 €/mq

Coefficienti applicabili : altezza ridotta 0,90

L'affitto medio è dato in €/mqmese 2,00 il saggio il 6%

Dai dati sopraesposti si calcolano :

-) valore in base alla bibliografia = $445,00 \times 69 \times 0,90 = 27.634,50$ €

-) Valore in base OMI = $500 \times 69 \times 0,9 = 31.050,00$ €

-) valore dato dal mercato = $555,65 \times 69 \times 0,9 = 34.505,87$ €

-) Capitalizzazione del reddito lordo : $(69 \times 2 \times 12) / 0,06 = 27.600,00$ €

Valore di stima mediato assegnato :

$(27634,50 + 31050,00 + 34505,87 + 27600,00) / 4 = 30.197,60$ -> **30.200,00**

6.1.5) Appartamento P. 1° Fg 13 map 67/505-69/502 Sup catastale di mq 77

Il valore medio rilevato dalla recente bibliografia è di 445,00€/mq



Il valore medio dalla banca dati OMI è 500,00 €/mq

Il valore medio di immobili in vendita è di 555,65 €/mq

Coefficienti applicabili : altezza ridotta 0,90

L'affitto medio è dato in €/mqmese 2,00 il saggio il 6%

Dai dati sopraesposti si calcolano :

-) valore in base alla bibliografia = $445,00 \times 77 \times 0,90 = 30.838,50$ €

-) Valore in base OMI = $500 \times 77 \times 0,9$ = 34.650,00 €

-) valore dato dal mercato = $555,65 \times 77 \times 0,9$ = 38.506,55 €

-) Capitalizzazione del reddito lordo : $(77 \times 2 \times 12) / 0,06 = 30.800,00$ €

Valore di stima mediato assegnato :

$(30838,50 + 34650,00 + 38506,55 + 30800,00) / 4 = 33.698,76 \rightarrow$ **34.000,00**

6.1.6) Appartamento P. 2° Fg 13 map 67/506-69/504 Sup catastale di mq 101

L'unità immobiliare è al rustico per cui si stima un valore a nuovo di 800,00 €/mq ed un costo per il completamento delle opere di circa 45.000,00³ euro pari a circa 450,00 €/mq

Il valore medio di immobili in vendita è di 555,65 €/mq

Il valore denunciato da OMI è di 600,00 €

Il coefficiente applicabile : immobile al rustico 0,60

L'affitto medio è dato in €/mqmese 2,40 il saggio il 6%

Dai dati sopraesposti si calcolano :

-) valore in base alla bibliografia =

³ Impianto idraulico e bagni 3500,00€- imp. Elettrico 4000,00€ - imp. riscaldamento con nuova caldaia €7000,00 – intonaci € 5.000,00 – pavimenti e rivestimenti € 7000,00 Tinteggiatura € 4000,00 – serramenti interni 4500,00- scala , ringhiere e varie € 10000,00



valore a nuovo $800,00 \times 101 = 80.800,00 \text{ €}$

stima : $80.800,00 - 45.000,00 = 35.800,00$

-) Valore in base OMI = $600 \times 101 \times 0,6 = 36.360,00 \text{ €}$

-) valore dato dal mercato = $555,65 \times 101 \times 0,6 = 33.672,40 \text{ €}$

-) Capitalizzazione del reddito lordo :

$((101 \times 2,4 \times 12) / 0,06) \times 0,6 = 29.088,00 \text{ €}$

Valore di stima mediato assegnato :

$(35800,00 + 36360,00 + 33672,40 + 29088,00) / 4 = 33.730,10 \rightarrow \mathbf{33.700,00}$

6.1.7) PARTI COMUNI Fg 13 map 68 cortile – 67/501 scale e porticato

Ai beni comuni non censibili , stante la loro importanza ed estensione si assegnano i seguenti valori :

- 6.1.7.1) Cortile mappale 68 Fg 13 di circa mq 140 , dati :

Valore immobile da mercato $555,65 \text{ €/mq}$

Coefficiente di ragguaglio $0,10$

Valore di stima = $140 \text{mq} \times 555,65 \text{€} \times 0,10 = 7.779,10 \rightarrow \mathbf{7.800,00 \text{ €}}$

- 6.1.7.2) Scale e porticato, dati :

Sup. porticato mq 50 circa

Sup scale con aditi mq 30 circa

Valore immobile da mercato $555,65 \text{ €/mq}$

Coefficiente di ragguaglio $0,20$

Valore di stima = $80 \text{mq} \times 555,65 \text{€} \times 0,20 = 8.890,40 \rightarrow \mathbf{9.000,00 \text{ €}}$



Calcolo del valore complessivo del fabbricato

All'intero immobile si assegna il seguente valore di stima dato dalla somma di valori assegnati per le singole unità immobiliari :

Laboratorio PT	=	165.000,00 €
Magazzino al PT	=	22.500,00 €
Soffitta al P.1°	=	16.550,00 €
Appartamento P.1°	=	30.200,00 €
Appartamento P.1°	=	34.000,00 €
Appartamento P.2°	=	33.700,00 €
Cortile	=	7.800,00 €
Portico e scale	=	9.000,00 €

Per un totale di	=	318.750,00 Euro

6.2) Fabbricato accessorio

6.2.1) Fabbricato accessorio Fg 13 particella 73

Alla porzione immobiliare posta in corpo separato ed adibita ad autorimessa con annesse due piccole aree scoperte in proprietà si assegna il valore a corpo di **8.000,00 euro**

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO FINALE

All'intero compendio immobiliare staggito si assegna il valore complessivo di **euro 326.750,00** (di cui 318.750,00 € per l'immobile principale + 8.000.00 € per l'autorimessa)



A detta somma vanno detratti i costi per la sanatoria, (di cui al capitolo 3.2 , pag 44) calcolati in circa 25.100,00 euro

*Tenuto altresì conto della particolarità dell'immobile e della sua messa in vendita in assenza della garanzia per vizi , della sua collocazione e tipologia ; visto e considerato il particolare momento economico negativo soprattutto per il mercato immobiliare , considerato anche la scarsità di richiesta per immobili simili , il sottoscritto ritiene che il valore assegnato all'intero complesso immobiliare, al lordo della sanatoria, debba essere ulteriormente abbattuto di circa il 10 % ossia di € 32.675,00 pertanto al bene in oggetto si assegna il valore commerciale complessivo in **268.975,00 euro***

(326.750,00 – 32.675,00 – 25.100,00 = 268.975,00)

CAPO 7°

Compendio immobiliare

Considerata la particolarità del complesso immobiliare e l'interdipendenza delle varie unità che lo compongono si ritiene che sia conveniente la vendita in LOTTO UNICO comprendendo in questo anche il box posto in corpo separato in considerazione del suo modesto valore di stima che rende non conveniente la vendita in lotto separato considerato i costi di procedura e pubblicità conseguenti.



CAPO 8°

Proprietari nel ventennio

Dall'esame dei Registri Immobiliari di Cremona e dal certificato notarile ex art 567 c.2 C.P.C. a tutto il 09/11/2021 gli immobili in oggetto risultano attualmente di proprietà della sig.ra :

-)

, proprietaria per 1 / 1 .

1) Che acquistava la piena proprietà in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Pettenazzi in data 24/02/1993 repertorio n. 84818/15258 registrato a Soresina in data 16/03/1993 e trascritto a Cremona in data 24/03/1993 ai nn.ri 2120/1502 col quale acquistava dal Sig. _____ i beni qui in oggetto ed in atto così descritti : Fabbricato di civile abitazione in Annico , via Mulino Aspromonte n. 3 , sviluppantesi su due piani e con cortiletto interno, con locale rustico esterno all'abitazione adibito ad autorimessa, in catasto Fg 13 particelle 67-68-69 (P.T-1 Cat A/6, vani 9,5) e particella 73 (PT)

Al ventennio l'immobile risultava di proprietà di :

2) , che acquistava con atto Notaio Cesare Pettenazzi in data 05/08/1967 , repertorio n. 5593/19374 , registrato a Soresina in data 23/08/1967 e trascritto a Cremona il 04/09/1967 ai nn 5661/3586 da ;



3) , per successione dal deceduto con testamento olografo
23/09/1963 e come a denuncia n. 239 volume 1212 Ufficio delle
Successioni di Milano .

4) Si menziona, perchè d'interesse nell'identificazioni dei beni oggetto
di procedura, anche l'atto Notaio Cesare Pettenazzi del 21/11/1960 n.
2008/5979 di repertorio , registrato a Soresina il 12/12/1960 al n. 625
Vol 94 Mo I e trascritto a Cremona il 12/12/1960 ai nn 6246/4529 .

Formalità Pregiudizievoli nel ventennio

a) Iscrizione contro del 03/10/2000 Registro Particolare 1773 Registro
Generale 7161 Notaio Allegri Fiorella Repertorio nn 99345/7029 del
15/09/2000 a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa – Roma (cf
00651990582) Contro

oggetto : Mutuo di lire 150.000.000 durata 15 anni , Ipoteca di lire
300.000.000 su : Abitazione di tipo rurale (A/6) in Annicco via
Aspromonte n. 3 piano T-1 in catasto Fg 13 particelle 67-68-69 graffate
di vani 9,5 ; - Immobile (C/6) in Annicco via Aspromonte piano T , in
catasto fg 13 particella 73 di mq 21 .

b) Pignoramento immobiliare trascritto a Cremona il 12/12/2012 ai nn.ri
9559/6659 in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale
Giudiziario del Tribunale di Cremona il data 20/09/2012 al n. 2368 di
repertorio , a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa – Roma (cf
09339391006) Contro



Oggetto : Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili
siti in Annicco :

-Abitazione (A/6) in Annicco via Aspromonte n. 3 piani T-1° Fg 13
map 67-68-69 di vani 9,5 ;

- Immobile (C/6) in Annicco via Aspromonte Piano T Fg 13 map 73
superficie mq 21 .

Tanto espresso in adempimento all'incarico ricevuto .

Cremona il 15/11/2021

L'Esperto

Geom. Pierluigi Lucchi

A rectangular box containing a handwritten signature in blue ink on the left and a circular professional stamp on the right. The stamp is from the Ordine dei Geometri di Cremona, with the name PIERLUIGI LUCCHI, the number N. 1019, and the location CREMONA.

SCHEDA RIASSUNTIVA

Esecuzione n. 234/2012 RGE

– promossa da :
Banca Nazionale del Lavoro -

Nei confronti di

omissis

Descrizione dell'immobile

In comune di Annicco , via Aspromonte n. 3, piccolo complesso immobiliare costituito da un fabbricato principale pluripiano (di mq 719 circa) e da immobile accessorio (di 21 mq) in corpo staccato , posti in zona agricola E4 .

Il fabbricato principale è composto al piano terra da un laboratorio per la trasformazione della carne suina di mq 266 e da un magazzino di mq 98 ; al piano primo insistono due appartamenti di mq 69 e 77 oltre ad una soffitta di mq 108 con terrazza ; al piano 2° un appartamento di mq 101al rustico con terrazza;completano l'immobile una corte di circa 140 mq ed un porticato al PT di circa mq 49 . In corpo staccato un fabbricato ad uso autorimessa compreso fra due piccole corti in proprietà .

Dati catastali

- 1) Fg 13 particelle 67/502 - 69/501
Categoria C/3 Classe 2 Consistenza 200 mq
Superficie catastale mq 266 - rendita € 309,87
Località Mulino Aspromonte 3 , Piano Terra ;
- 2) Fg 13 particelle 67/503 Categoria C/2 Classe 1
Consistenza 80 mq Superficie catastale mq 98 -



rendita € 74,37 , Località Mulino Aspromonte 3 , Piano Terra ;

3) Fg 13 particelle 69/503 Categoria A/3 Classe 1 Consistenza Vani 4

Superficie catastale mq 69, escluse aree scoperte mq 69

- rendita € 140,48 , Località Mulino Aspromonte 3 ,Piano 1° ;

4) Fg 13 particelle 67/504 Categoria C/2 Classe 1 Consistenza 85 mq

Superficie catastale mq 108 - rendita € 79,02 ,

Località Mulino Aspromonte 3 , Piano 1° ;

5) Fg 13 particelle 67/505 graffata con la 69/502

Categoria A/3 Classe 1 Consistenza Vani 4

Superficie catastale mq 77 escluse le aree scoperte mq 77

- rendita € 140,48 , Località Mulino Aspromonte 3 , Piano 1° ;

6) Fg 13 particelle 67/506 graffata con la 69/504

Categoria A/3 Classe 1 Consistenza Vani 4

Superficie catastale mq 101 escluse aree scoperte mq 91

rendita € 140,48 , Località Mulino Aspromonte 3 , Piano 2° ;

7) Fg 13 particella 67/501 – 68 – bene comune non censibile dal

02/02/2011 , Mulino Aspromonte n. 3 piano T-1-2 ;

8) Fg 13 particelle 73 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 21 mq

Superficie catastale mq 21 - rendita € 32,54

Località Mulino Aspromonte , Piano Terra .

CONFINI dell'immobile

- Fabbricato principale : Ad est prima la roggia Cavallina poi per salto in fuori, oltre alla stessa, le ragioni della Provincia di Cremona mapp. 252 ;

A sud e ovest a metà strada la vicinale del Mulino detta anche via

Aspromonte ; A nord ragioni ex ██████ prima a linea di termini , poi,



per salto indentro a solco in corrispondenza dell'arginello tra la roggia Cavallina ed i beni della Provincia di Cremona .

- Autorimessa : Ad est la roggia Cavallina ; A sud ed ovest ragioni ex XXXXXXXXXX mapp 72 , parte a linea di termini e parte con muri di fabbrica qui compresi ; A nord a metà strada vicinale del Mulino detta anche via Aspromonte

Vincoli Condominiali

L'immobile non fa parte di un condominio .

Conformità urbanistica

Permessi Edilizie

Costruzione ante 1967 in ambito agricolo quale vecchio mulino in disuso con abitazione di tipo rurale (A/6) successivamente :

-) Autorizzazione edilizia N. 0235 del 24/12/1993 per opere di rifacimento tetto e altre opere di manutenzione straordinaria .

Dall'esame della pratica sono emerse solamente delle fotografie relative al fabbricato allo stato originario .

-) Richiesta di allaccio fognario pratica n. 9/2004

-) D.I.A n. 5/2008 del 18/01/2008 prot 175 per interventi di manutenzione straordinaria quali : *“creazione di un bagno; modifica delle aperture;ripristino coperture; finitura dei locali attualmente al rustico sito al secondo piano “* Detti lavori non sono stati completati e portano sostanzialmente l'immobile alla situazione attuale .

- Non è stata trovata l'agibilità dell'immobile

- Non sono emersi condoni edilizi



Conformità urbanistica : NON CONFORME

Non sono stati trovati i provvedimenti edili che hanno portato a variare il fabbricato principale dalla situazione al momento dell'acquisto nel 1993 a quello denunciato allo UTE nel 2007 e poi ripreso come stato iniziale nella DIA del 2008 – Si è passati da una abitazione di tipo rurale con annesso mulino , stalle e porcilaie ad un laboratorio (salumificio) , magazzini e tre appartamenti il tutto in parte ristrutturato . tali destinazioni compaiono come stato finale nella predetta DIA n. 5/2008

Sanatoria : NECESSARIA

I costi preventivati per la sanatoria sono stimati in 25.100,00 euro di cui euro 10.000,00 per competenze , oneri e spese varie .

Attestato di Prestazione Energetica :

Alcune unità sono prive d'impianto ed essendo classificate come magazzini non necessitano dello APE .

Il laboratorio ed i due appartamenti sono così classificati :

- Fg 13 map 67/502-69/501- ex salumificio : APE n. 1900300003121 scadenza 08/10/2031 classe energetica “G” EPgl, nren316,91 KWh/m2a ;
- Fg 13 map 67/505- 69/502 abitazione : APE n. 1900300003221 scadenza 08/10/2031 classe energetica “G” EPgl, nren 452,43 KWh/m2a ;
- Fg 13 map 69/503 abitazione : APE n. 1900300003421 scadenza 16/10/2031 classe energetica “G” EPgl, nren 532,13 KWh/m2a ;

Non vi sono tecnologie di utilizzo delle fonti di energia rinnovabili .



Stato di Possesso

In uso al debitore .

Valore di stima

All'intero complesso immobiliare è stato assegnato il valore complessivo di euro 326.750,00 che dedotto dei costi di sanatoria e della mancata garanzia (10%) diviene netto di EURO 268.975,00

Cremona il 15/11/2021.

Il CTU

Lucchi geom. Pierluigi



TRIBUNALE DI CREMONA
Esecuzione n. 234 / 2012 / EI

Prospetti calcolo sanatoria Immobili in Annicco



COMUNE DI ROBECCO D'OGLIO

(CR)

Richiedente/i

Esecuzione RG234/2012

Pratica

alloggio originario stato iniziale

C = CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Tabella 1 (S.u.)

Classi superficie	alloggi	S.u.a.	S.u.a.
<= 95			
> 95 <= 110			
> 110 <= 130			
> 130 <= 160	1		158,60
> 160			
S.u. -->			158,60

Sua./Su	incr.	Incres.
	0	
	5	
	15	
1,000	30	30,000
	50	

i1= 30,0

comune con meno di 50.000 abitanti	ristrutturazioni	nuove costruzioni
CLASSE EDIFICIO		
I - II - III	5%	6%
IV - V - VI		
VII - VIII	6%	8%
IX - X - XI	10%	18%
commerciali	%	%
turistiche	%	%
direzionali	%	%

Tabella 2 (S.n.r.)

ACCESSORI	S.n.r.	S.n.r.
cantine, soffitte, lavatoi		157,47
locali termici e simili		
autorimesse		
androni e porticati liberi		
logge e balconi		
S.n.r. -->		157,47

Tabella 3

Snr / Su	Incres.
<= 50	0
>50<= 75	10
>75<=100	20
>100	30

Snr/Su x 100 i2= 20,0
99%

Tabella 4

RESIDENZIALE	in mq.	in mq.
S.u. =Superficie utile abit.		158,6
S.n.r. =Superf.non residenz.		157,47
60% di S.n.r. = Superf. ragg.		94,48
S.c. = Superf. Complessiva		253,08

n. caratt.	Incres.
0	0
1	10
2	20
3	30
4	40
5	50

i3=

più di un ascensore per scala	<input type="checkbox"/>
scala di servizio non prescritta	<input type="checkbox"/>
altezze interne > di cm. 270	<input type="checkbox"/>
piscina per meno di 15 unità	<input type="checkbox"/>
alloggio custode per < 15 unità	<input type="checkbox"/>

= Class M.% maggiorazione

i1+ i2+ i3 = i = 50 X 45%

(solo se S.T. <= S.U. x 25%)

S.c.+ S.t. = mq

COMMERCIO / TERZIARIO		
S.n.=Superficie netta		
S.a.=Superficie accessoria		
60 % di S.a. = Superf. ragg.		
S.t.= Superficie totale		

S.t. <= S.u. x 25%
 S.t. > S.u. x 25%

EVENTUALI	RESIDENZA	R=L
PREVENTIVI	TERZIARIO	T=L

B) - COSTO (al mq) DI COSTRUZIONE

416,4 = €

C) - COSTO (al mq) MAGGIORATO = B x (1 + M / 100)

603,78 = €

D) - COSTO COSTRUZIONE EDIFICIO = (Sc + St) x C

253,08 = € **152.805,85 €**

contrib. su base tabella ministeriale = D x aliquota %

10 % = € 15.280,58 €

contrib. su Preventivo (RESIDENZA) = R x aliquota %

% = €

contrib. su Preventivo (TERZIARIO) = T x aliquota %

% = €

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE

= € **15.280,58 €**

contributo già corrisposto (per rinnovi di Concessione o conguagli)

= €

contributo già consolidato (per varianti o ampliamenti comparativi)

= €

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE DOVUTO

= € **15.280,58 €**

(1) ai fini dell'individuazione della classe

(2) ai fini dell'onerosità effettiva (spazi interessati direttamente dall'intervento)



O = ONERI DI URBANIZZAZIONE

Zona PRG

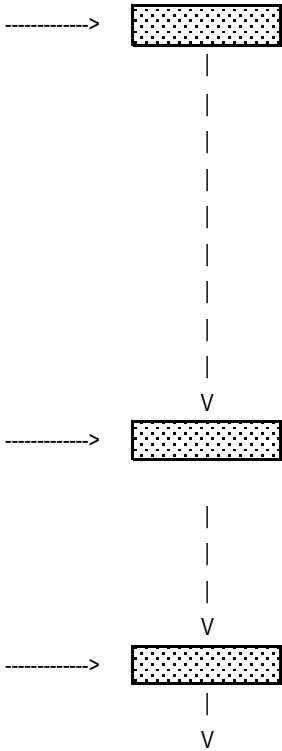
eventuale calcolo delle dimensioni virtuali

destinazione urbanistica	PREVENTIVO		superficie		volume
RESIDENZIALE	€	costo base	316,07	x 4	
COMMERCIALE	€			x 4	
.....	€				x 4
			Volume totale	m3	

OO.UU. PRIMARIA	destinazione urbanistica	u.m.	dimensioni	NUOVA COSTRUZIONE		RECUPERO	
				tariffa	IMPORTO	tariffa	IMPORTO
	RESIDENZIALE	mc					
RESIDENZIALE	mc						
INDUSTRIALE	mq						
ARTIGIANALE	mq						
COMMERCIALE	mq						
DIREZIONALE	mq						
ALBERGHIERO	mq						

OO.UU. SECONDARIA	destinazione urbanistica	u.m.	dimensioni	NUOVA COSTRUZIONE		RECUPERO	
				tariffa	IMPORTO	tariffa	IMPORTO
	RESIDENZIALE	mc					
RESIDENZIALE	mc						
INDUSTRIALE	mq						
ARTIGIANALE	mq						
COMMERCIALE	mq						
DIREZIONALE	mq						
ALBERGHIERO	mq						

Oneri ecologici	destinazione urbanistica	u.m.	dimensioni	NUOVA COSTRUZIONE		RECUPERO	
				tariffa	IMPORTO	tariffa	IMPORTO
	RESIDENZIALE	mc					
INDUSTRIALE	mq						
	mq						



SCOMPUTO IN DETRAZIONE PER =

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE AL NETTO DELLE DETRAZIONI

M = MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD

volumi soggetti a cess. di standard	abitanti teorici = volumi/100	aree a standard = n° abitanti x 26,5 mq	ceduti direttamente	differenza da monetizz.	costo al mq

C+O+M = TOTALE CONTRIBUTO DI CONCESSIONE = € 15.280,58

N DIRITTI DI SEGRETERIA = €



COMUNE DI ROBECCO D'OGLIO

(CR)

Richiedente/i

Esecuzione RG234/2012

Pratica

Stato finale -

C = CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Tabella 1 (S.u.)

Classi superficie	alloggi	S.u.a.	S.u.a.
<= 95	3		203,55
> 95 <= 110			
> 110 <= 130			
> 130 <= 160			
> 160			
S.u. -->			203,55

Sua./Su	incr.	Incres.
	0	
	5	
	15	
	30	
	50	

i1=

comune con meno di 50.000 abitanti	ristrutturazioni	nuove costruzioni
I - II - III	5%	6%
IV - V - VI		
VII - VIII	6%	8%
IX - X - XI	10%	18%
commerciali	%	%
turistiche	%	%
direzionali	%	%

Tabella 2 (S.n.r.)

ACCESSORI	S.n.r.	S.n.r.
cantine, soffitte, lavatoi		200,70
locali termici e simili		
autorimesse		
androni e porticati liberi		49,11
logge e balconi		40,43
S.n.r. -->		290,24

Tabella 3

Snr / Su	Incres.
<= 50	0
>50<= 75	10
>75<=100	20
>100	30
Snr/Su x 100	i2= 30,0
143%	

Tabella 4

n. caratt.	Incres.
0	0
1	10
2	20
3	30
4	40
5	50
i3=	

= Class M.% maggiorazione

i1+ i2+ i3 = i = 30 VII 30%

(solo se S.T. <= S.U. x 25%)

S.c.+ S.t. = mq

più di un ascensore per scala	<input type="checkbox"/>
scala di servizio non prescritta	<input type="checkbox"/>
altezze interne > di cm. 270	<input type="checkbox"/>
piscina per meno di 15 unità	<input type="checkbox"/>
alloggio custode per < 15 unità	<input type="checkbox"/>

RESIDENZIALE	in mq.	in mq.
S.u. =Superficie utile abit.		203,55
S.n.r. =Superf.non residenz.		290,24
60% di S.n.r. = Superf. ragg.		174,14
S.c. = Superf. Complessiva		377,69

COMMERCIO / TERZIARIO		
S.n.=Superficie netta		
S.a.=Superficie accessoria		
60 % di S.a. = Superf. ragg.		
S.t.= Superficie totale		

S.t. <= S.u. x 25%
 S.t. > S.u. x 25%

EVENTUALI	RESIDENZA	R=L
PREVENTIVI	TERZIARIO	T=L

B) - COSTO (al mq) DI COSTRUZIONE

C) - COSTO (al mq) MAGGIORATO = B x (1 + M / 100)

D) - COSTO COSTRUZIONE EDIFICIO = (Sc + St) x C

contrib. su base tabella ministeriale = D x aliquota %
 contrib. su Preventivo (RESIDENZA) = R x aliquota %
 contrib. su Preventivo (TERZIARIO) = T x aliquota %

416,4	= €	
541,32	= €	
377,69	= €	204.453,32 €

8 %	= €	16.356,27 €
%	= €	
%	= €	

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE = € 16.356,27 €

contributo già corrisposto (per rinnovi di Concessione o conguagli) = €

contributo già consolidato (per varianti o ampliamenti comparativi) = €

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE DOVUTO = € 16.356,27 €

(1) ai fini dell'individuazione della classe

(2) ai fini dell'onerosità effettiva (spazi interessati direttamente dall'intervento)



O = ONERI DI URBANIZZAZIONE

Zona PRG

eventuale calcolo delle dimensioni virtuali

destinazione urbanistica	PREVENTIVO	costo base	superficie		volume
RESIDENZIALE	€		493,79	x 4	1975,16
COMMERCIALE	€			x 4	
.....	€			x 4	
			Volume totale m3		1975,16

OO.UU. PRIMARIA	destinazione urbanistica	u.m.	dimensioni	NUOVA COSTRUZIONE		RECUPERO		
				tariffa	IMPORTO	tariffa	IMPORTO	
	RESIDENZIALE	mc	1975,16		0,70	1.382,61 €		
RESIDENZIALE	mc							
INDUSTRIALE	mq							
ARTIGIANALE	mq	300		2,50	750,00 €			
COMMERCIALE	mq							
DIREZIONALE	mq							
ALBERGHIERO	mq							
								2.132,61 €

OO.UU. SECONDARIA	destinazione urbanistica	u.m.	dimensioni	NUOVA COSTRUZIONE		RECUPERO		
				tariffa	IMPORTO	tariffa	IMPORTO	
	RESIDENZIALE	mc	1975,16		1,00	1.975,16 €		
RESIDENZIALE	mc							
INDUSTRIALE	mq							
ARTIGIANALE	mq	300		1,50	450,00 €			
COMMERCIALE	mq							
DIREZIONALE	mq							
ALBERGHIERO	mq							
								2.425,16 €

Oneri ecologici	destinazione urbanistica	u.m.	dimensioni	NUOVA COSTRUZIONE		RECUPERO		
				tariffa	IMPORTO	tariffa	IMPORTO	
	RESIDENZIALE	mc	1975,16		0,70	1.382,61 €		
INDUSTRIALE	mq	300		1,70	510,00 €			
	mq							
								1.892,61 €

SCOMPUTO IN DETRAZIONE PER	
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE AL NETTO DELLE DETRAZIONI	6.450,38 €

M = MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD

volumi soggetti a cess. di standard	abitanti teorici = volumi/100	aree a standard = n° abitanti x 26,5 mq	ceduti direttamente	differenza da monetizz.	costo al mq

C+O+M = TOTALE CONTRIBUTO DI CONCESSIONE	= €	22.806,65
---	------------	------------------

N DIRITTI DI SEGRETERIA	= €	
--------------------------------	------------	--

