

TRIBUNALE di CREMONA

Sezione Fallimentare

XX

Proc. n. **26/2021**

██████████
████████████████████
Giudice Dott. ██████████

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: geom. Jacopo Bricca

██
██
██
██
██
██
██

Lo scrivente perito dichiara di agire, nella redazione della presente relazione, in assenza di conflitto d'interessi, non intrattenendo rapporti con la ditta intestataria, ovvero soggetti ad essa riconducibili. Dichiara inoltre di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione ai beni oggetto di relazione.



Comune di Robecco d'Oglio (CR) – Via Sguazzi / Via Cavour

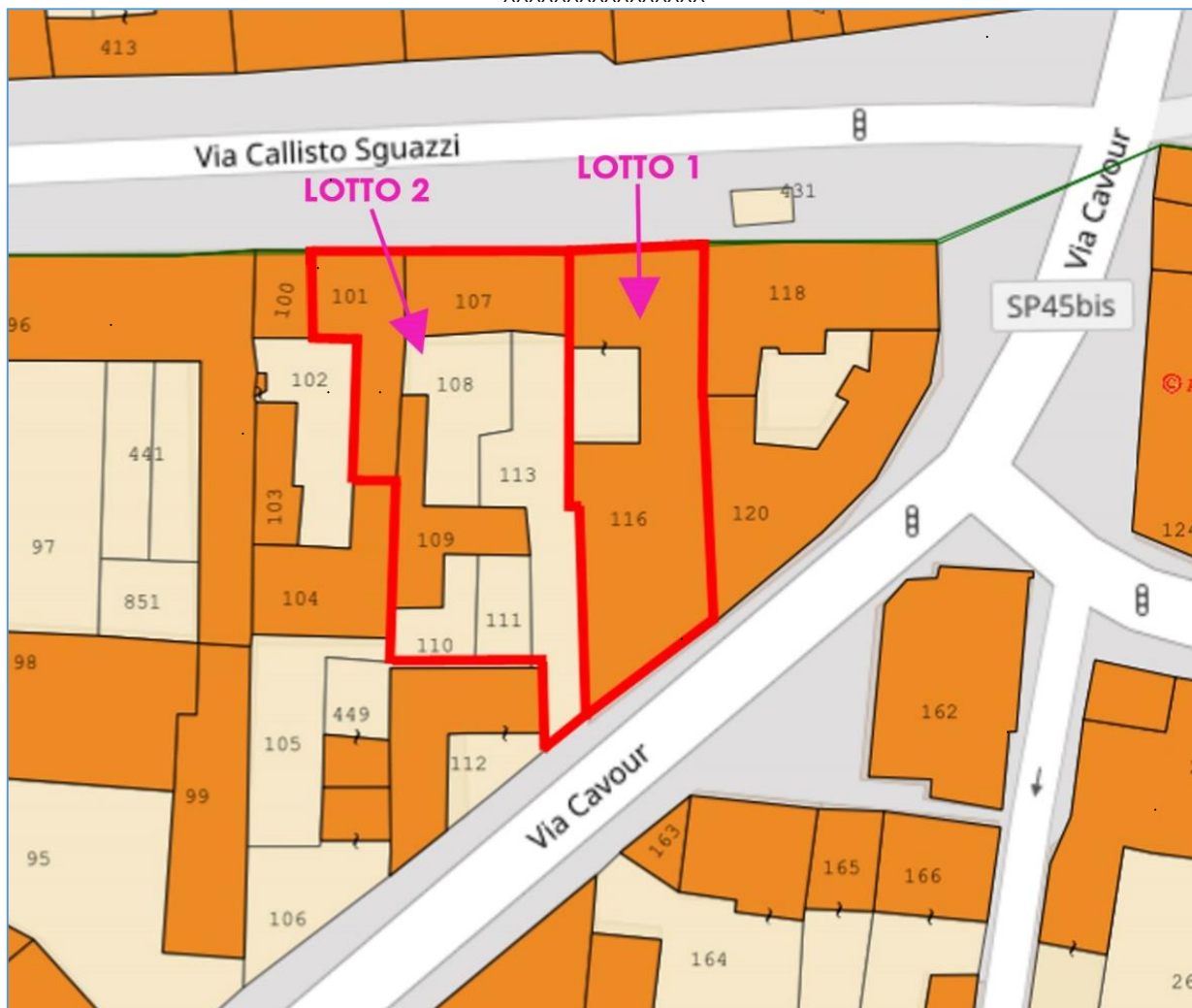
PREMESSA

La presente perizia è finalizzata alla stima di un complesso di fabbricati, posti in zona centrale nel Comune di Robecco d'Oglio, inseriti in contesto residenziale.

Per commercializzazione e appetibilità di vendita sul mercato immobiliare si sceglie di suddividere i beni in due lotti distinti, il primo lotto costituito da un gruppo di unità residenziali ed ex commerciali/artigianali, il secondo lotto costituito da un gruppo di unità ex residenziali, oggi fatiscenti, che richiedono importanti e radicali interventi di recupero.

A chiarimento di quanto esposto si riporta, innanzitutto, stralcio della visione aerea (*fonte Geoportale Lombardia*) e dello sviluppo cartografico catastale (*fonte TopGeometri*) con evidenza dei lotti (*sviluppo a vista*).





Entrambi i lotti, come vedremo nell'analisi delle conformità urbanistiche e catastali, presentano significative difformità che si andranno ad evidenziare e per le quali lo scrivente perito ne terrà conto nella valutazione finale.

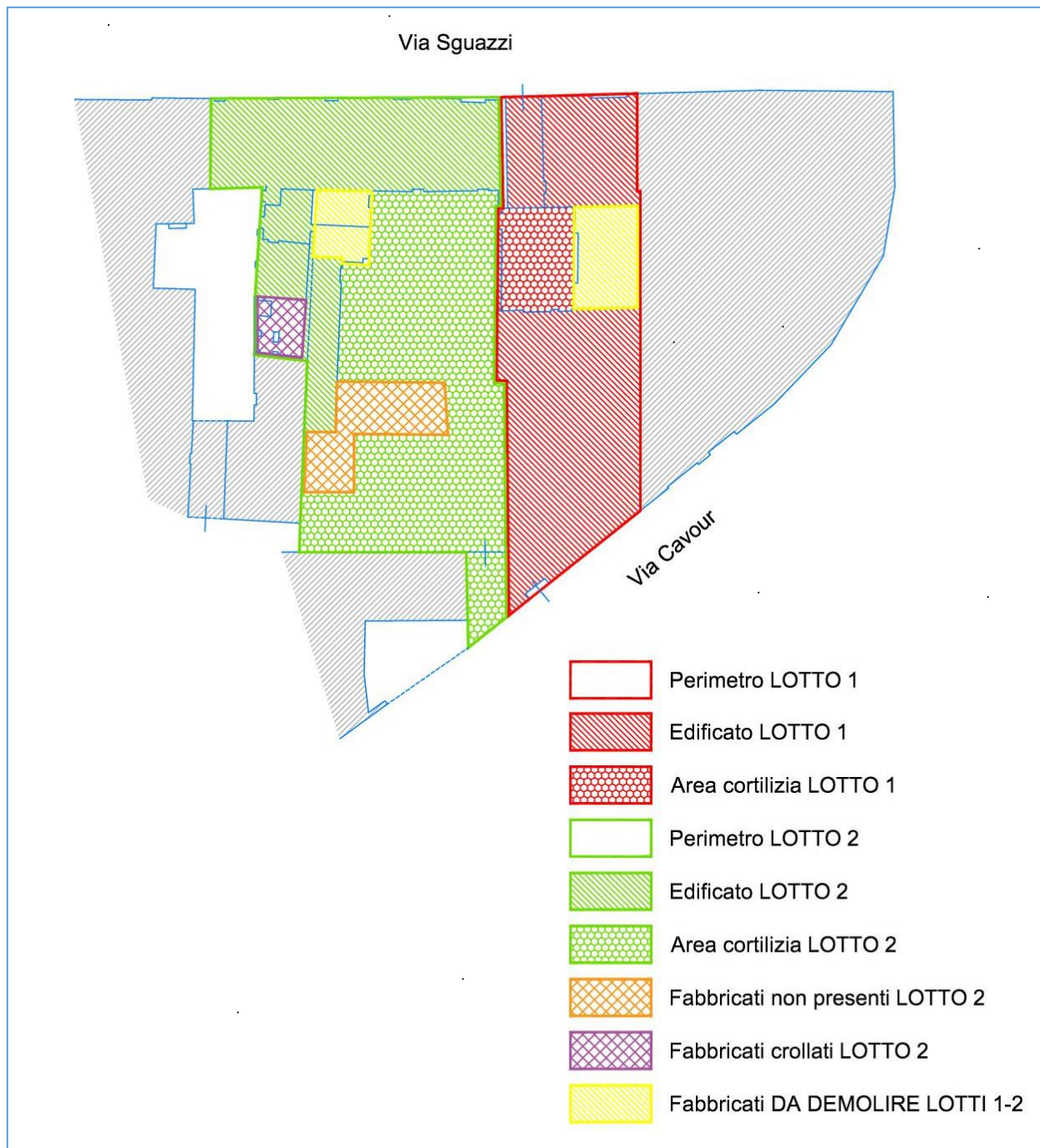
In macroanalisi, per il lotto 1, vi sono porzioni d'edificio che dovranno essere demolite in quanto la loro edificazione è priva di titoli edilizi comunali, difformità interne di minor importanza e quindi oggetto di possibili sanatorie, parziale copertura in lastre di eternit che andranno bonificate e sostituite.

In macroanalisi, per il lotto 2, vi sono porzioni d'edificio ormai non più presenti in loco e/o completamente crollate, una porzione che dovrà essere demolita in quanto la sua edificazione è priva di titoli edilizi comunali, difformità interne di minor importanza e quindi oggetto di possibili sanatorie. Si precisa fin da subito che questo lotto, in fase di sopralluogo, è stato visionato parzialmente in quanto alcune parti interne sono crollate o riportavano situazioni di criticità strutturale tali per cui non era garantita la visita dei locali in sicurezza.

Sono stati svolti rilievi topografici, con ausilio di Laserscanner Leica P16, al fine di meglio inquadrare lo sviluppo esterno dei corpi di fabbrica costituenti i lotti.

Per il calcolo delle superfici commerciali, vista anche l'impossibilità di compiere un sopralluogo interno puntiglioso, si conviene di derivarle dalle planimetrie catastali, opportunamente inquadrate nel reticolo fabbricati restituito dai suindicati rilievi.

Si rimette lo schema grafico dei due lotti, con opportuna legenda riepilogativa.



**Beni siti in Comune di Robecco d'Oglio (CR), Via Sguazzi n.7/9 - Via Cavour n.12
Lotto 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA

A. Negozio (bottega) sito nel Comune di Robecco d'Oglio – Via Sguazzi n.7

in ragione di:

Proprietà per la quota xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Proprietà per la quota xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(Si precisa xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx è deceduto xxxxxxxxxxxx)

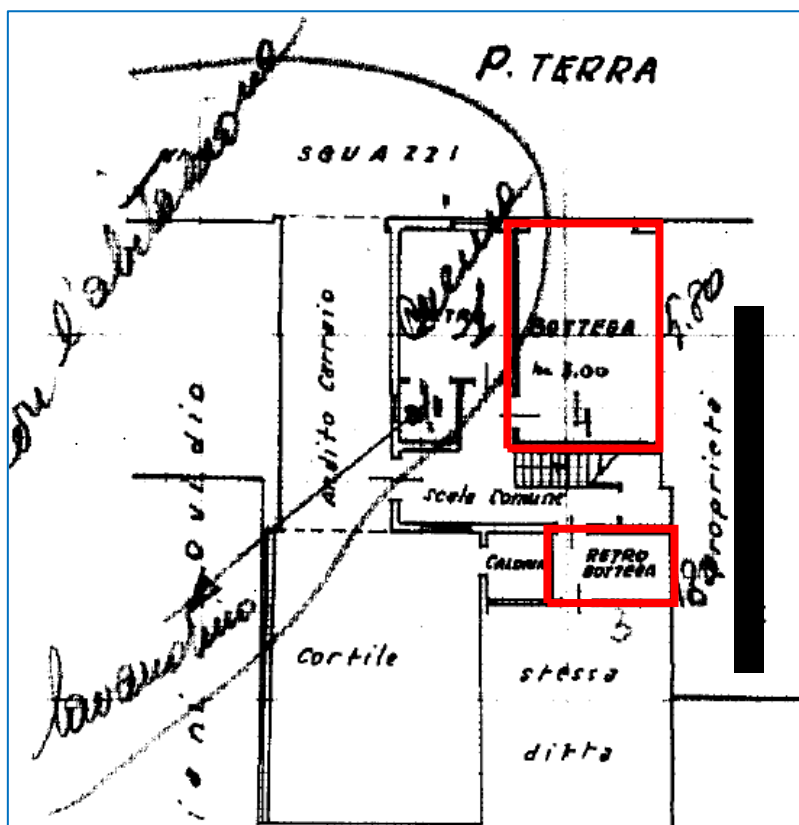
Composto da:

al piano terra – locale bottega, disimpegno comune con altre unità e retrobottega

Compete quota di comproprietà del cortile comune, andito d'ingresso e loc. caldaia al piano terra

Identificato al catasto urbano come segue:

Foglio 12, mappale 116, sub.1, cat. C/1, cl. 2, mq. 25, rendita € 481,60



B. Autorimessa sita nel Comune di Robecco d'Oglio – Via Squazzi n.9

in ragione di:

Proprietà per la quota xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Proprietà per la quota xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(Si precisa xxxxxxxxxxxxxx è deceduto xxxxxxxxxxxxxx)

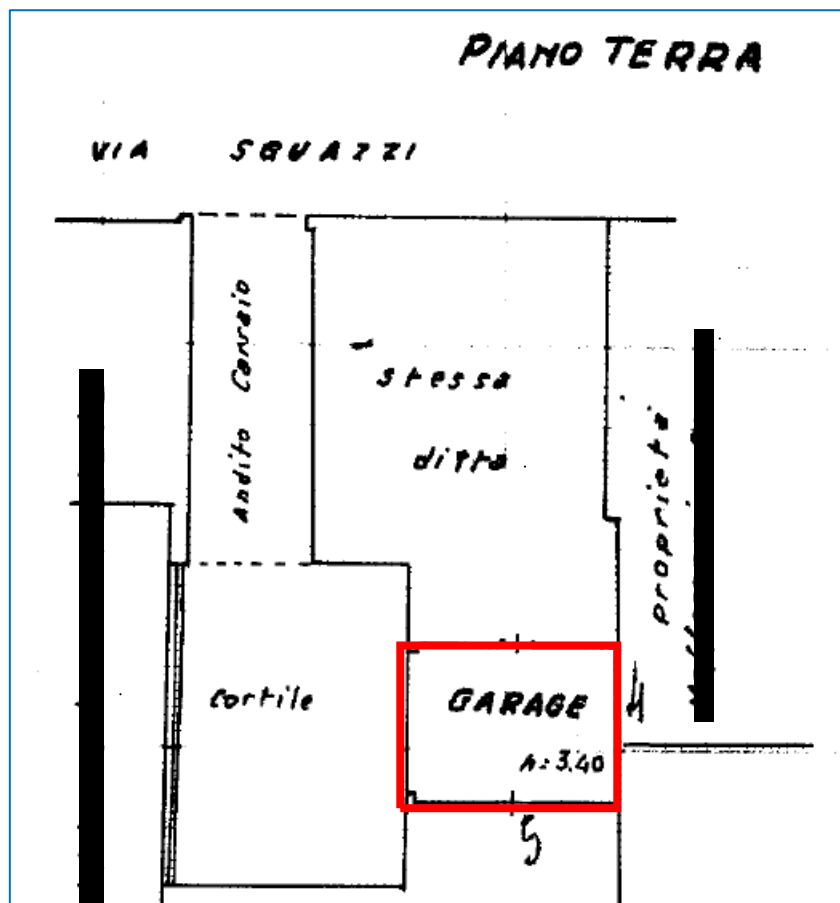
Composto da:

al piano terra – locale autorimessa

Compete quota di comproprietà del cortile comune, andito d'ingresso al piano terra

Identificato al catasto urbano come segue:

Foglio 12, mappale 116, sub.2, cat. C/6, cl. 2, mq. 20, rendita € 43,38



C. Abitazione sita nel Comune di Robecco d'Oglio – Via Squazzi n.9

in ragione di:

Proprietà per la quota xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Proprietà per la quota xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(Si precisa xxxxxxxxxxxxxxx è deceduto xxxxxxxxxxxxxxx)

Composto da:

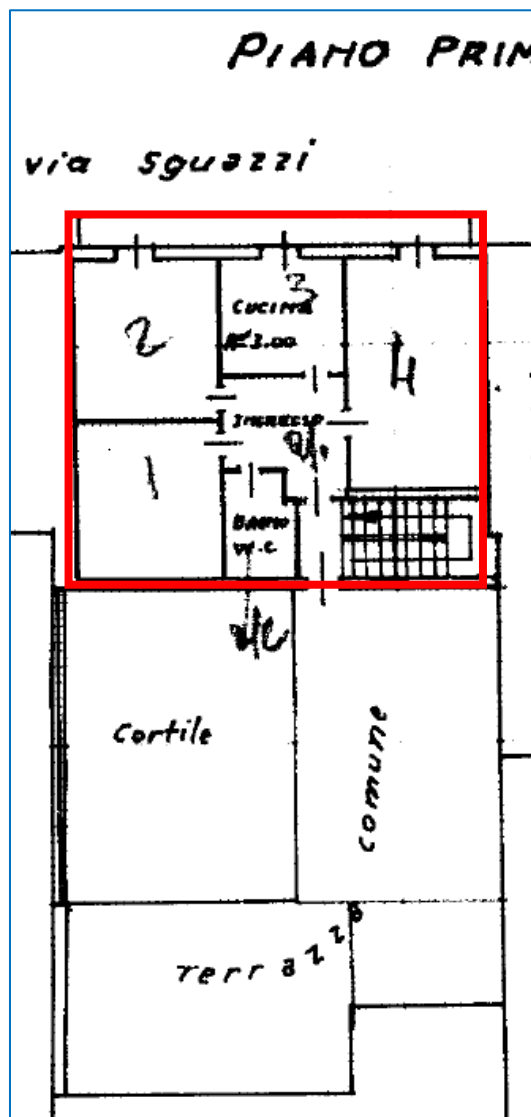
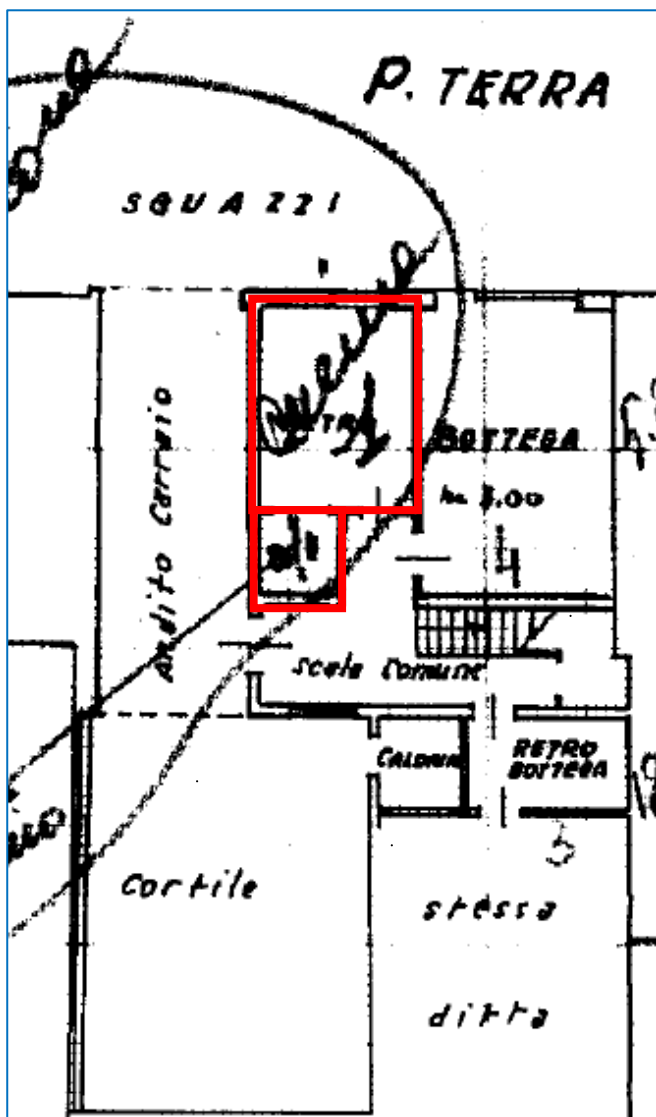
al piano terra – ingresso/disimpegno comune, vano scala, locale ex cucina e ripostiglio

al piano primo – disimpegno, cucina, soggiorno, 2 camere, bagno e balcone su pubblica Via

Compete quota di comproprietà del cortile comune e locale caldaia al piano terra, terrazza comune con altre unità al piano primo

Identificato al catasto urbano come segue:

Foglio 12, mappale 116, sub.3, cat. A/2, cl. 2, vani 6,5, rendita € 288,70



D. Laboratorio sita nel Comune di Robecco d'Oglio – Via Squazzi n.9, Via Cavour 12

in ragione di:

Proprietà per la quota xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Proprietà per la quota xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(Si precisa xxxxxxxxxxxxxx è deceduto xxxxxxxxxxxxxx)

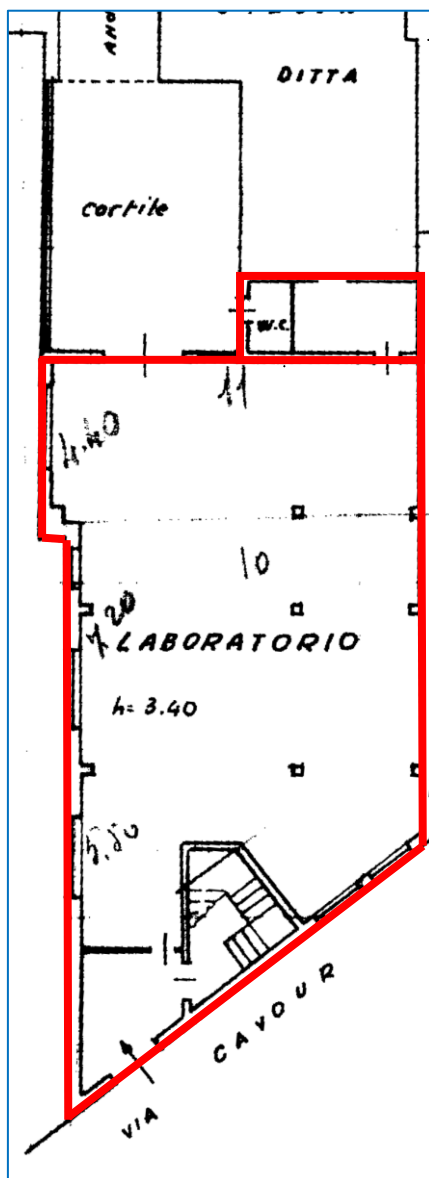
Composto da:

al piano terra – laboratorio, ripostiglio, wc esterno, ingresso su Via Cavour in comune con altre unità

Compete quota di comproprietà del cortile comune, andito d'ingresso al piano terra

Identificato al catasto urbano come segue:

Foglio 12, mappale 116, sub.4, cat. C/3 cl. 2, mq. 148, rendita € 565,62



E. Abitazione sita nel Comune di Robecco d'Oglio –, Via Cavour 12

in ragione di:

Proprietà per la quota xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Proprietà per la quota xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(Si precisa xxxxxxxxxxxxxxxx è deceduto xxxxxxxxxxxxxxxx)

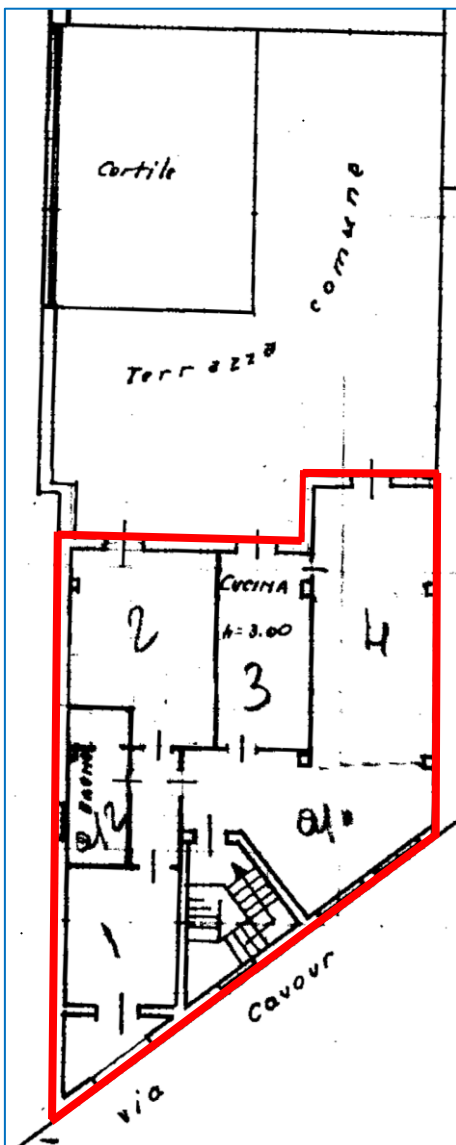
Composto da:

al piano primo – ingresso, vano scala, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, 2 camere, bagno, balcone coperto su pubblica Via e terrazza comune con altre unità.

L'ingresso su Via Cavour è in comune con altre unità.

Identificato al catasto urbano come segue:

Foglio 12, mappale 116, sub.5, cat. A/2 cl. 2, vani 5, rendita € 222,08



Coerenze del lotto:

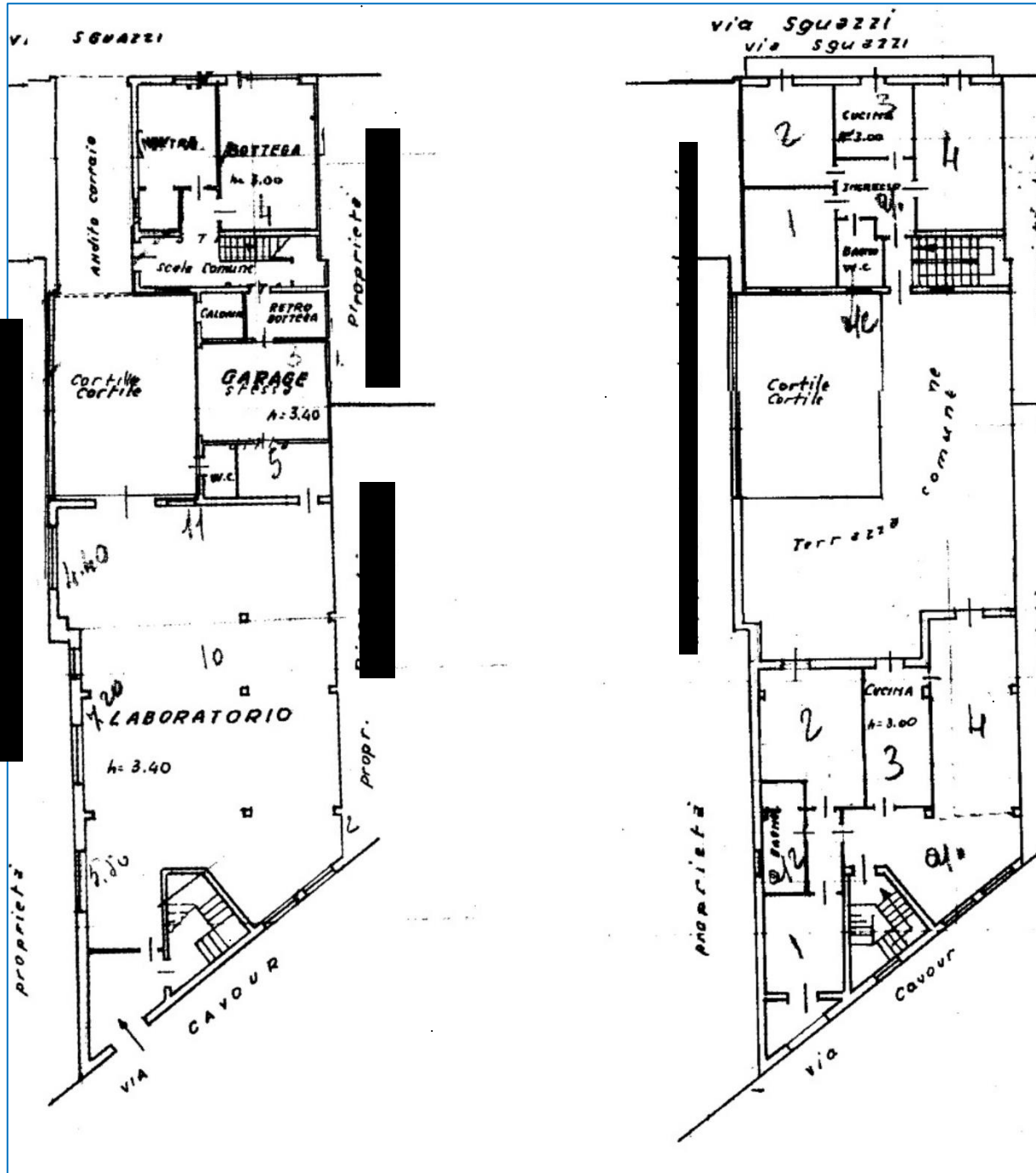
Nord: Via Sguazzi

Sud: Via Cavour

Est: mappale 118 e mappale 120

Ovest: mappale 107 e mappale 113

Si riporta visione catastale d'insieme delle planimetrie raffiguranti i corpi del lotto 1



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di corpi di fabbrica, formanti unico lotto, con duplice accesso: pedonale e carroia dalla Via Sguazzi, solo pedonale dalla Via Cavour. Lo sviluppo verticale è articolato su due piani con due differenti vani scala. Attraverso le parti comuni, andito d'ingresso, cortile e terrazza, i vari corpi sono messi in comunicazioni tra loro.

L'ubicazione del lotto è nella zona centrale del Comune di Robecco d'Oglio, nelle immediate vicinanze vi sono edifici residenziali con negozi di vicinato, scuole, Uffici Pubblici.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo i corpi A-B-C risultavano occupati xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con il proprio nucleo familiare. I corpi D-E, seppur comunicanti con i suindicati, non risultavano utilizzati.

4. SUPERFICIE E VOLUMETRIA

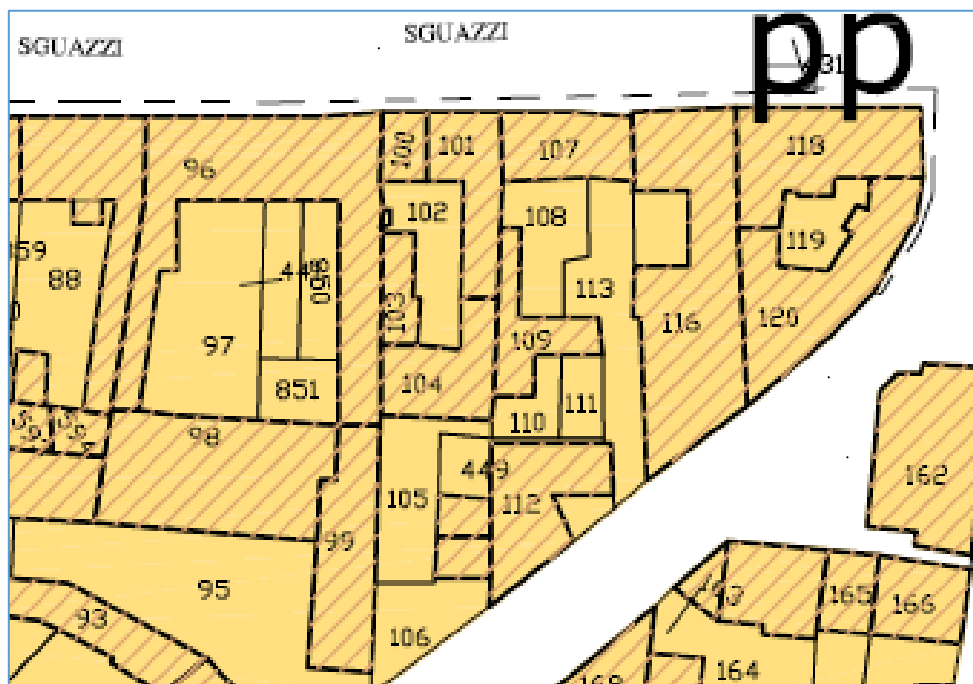
Si riporta il calcolo della superficie commerciale secondo standard internazionali.

La stessa sarà successivamente oggetto di valutazione per quanto concerne l'effettiva potenzialità essendo, alcune parti, come vedremo, oggetto di demolizione in quanto non regolarizzabili urbanisticamente.

Destinazione	Affacci	Sup. lorda mq	Coefficiente	Sup. parametrizzata
Corpo A (negozi)	nord	25,00	1,00	25,00
Corpo A (retronegozi)	interno	7,00	0,25	1,75
Corpo B (autorimessa)	ovest	21,50	1,00	21,50
Corpo C (PT + dis./scala/caldaia comuni)	nord-ovest	42,00	1,00	42,00
Corpo C (P. 1°)	nord-sud	83,00	1,00	83,00
Corpo C (balcone)	nord	8,00	0,30	2,40
Corpo D (con ingr. comune)	nord-ovest	204,00	1,00	204,00
Corpo E (con vano scala PT)	nord-sud	133,00	1,00	133,00
Corpo E (balcone)	sud	6,50	0,30	1,95
Andito ingresso e cortile PT	----	74,00	0,10	7,40
terrazza P. 1° (porz. coperta)	----	46,00	0,20	9,20
terrazza P. 1° (porz. scoperta)	----	40,00	0,20	8,00
totale		690,00		539,20

5. CONFORMITA' URBANISTICHE e CATASTALI

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Robecco d'Oglio entrambi i lotti risultano inquadrati, nel vigente PGT, quale "Nucleo di Antica Formazione – NAF" disciplinato dall'art. 38 e 39 delle N.T.A. del Piano delle Regole.



Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.)
in contesto urbano
Zona di RECUPERO ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/78

Capitolo 2° – Disciplina degli ambiti

Art. 38.00.

Individuazione dei Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.) Individuazione del Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.)

38.01. Il PdR individua l'intero tessuto urbano degli ambiti edificati suddividendolo in "comparti omogenei", progressivamente codificati, per caratteristiche di morfologia, densità edilizia e destinazioni d'uso prevalenti e così come segue:

38.01.01 Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) – di cui al successivo Art. 39.00.:

38.01.02 Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) in ambiti agricoli strategici **S.A.A.** e **SASE** in **Monasterolo** – di cui al successivo Art. 39.00.;

38.01.03 Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione **residenziale**;

38.01.04 Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione **produttivo - com.le / terziario**;

Art. 39.00.
I Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.)
- definizioni e prescrizioni -

39.01. Il PdR, nella parte cartografica, [in applicazione del combinato disposto dell'Art. 25 della Normativa del P.P.R.], individua il perimetro dei "Nuclei di Antica Formazione" in funzione al loro grado di interesse storico-ambientale consolidato. (a seguito di avvenuta indicazione e comparazione della situazione attuale esistente con la prima levata delle tavolette I.G.M. 1890 – il perimetro degli ambiti definito nel PdR è il risultato dell'analisi del centro storico allo stato di fatto – vedi allegata tavola comparativa).

39.02. Le finalità che il PdR persegue all'interno dei Nuclei di Antica Formazione sono:

- ♦ la conservazione delle emergenze di valore storico-architettonico;
- ♦ la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e morfologiche;
- ♦ il mantenimento e la riqualificazione delle aree non edificate;
- ♦ il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato e/o con destinazione funzionale non ammessa.

Per quanto sopra, gli ambiti del **Nucleo di Antica Formazione** sono individuati come "**zona di recupero**" ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457.

39.03. Le destinazioni d'uso **non ammesse** sono:

39.03.01 – N.A.F. di cui al precedente Art. 38.01.01 :

- ♦ l'attività di allevamento zootecnico, anche dipendente dall'esercizio dell'attività agricola;
- ♦ le attività produttive, anche di tipo artigianale;
- ♦ le attività del terziario produttivo;
- ♦ le attività commerciali superiori all'esercizio di vicinato;
- ♦ gli impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione.

39.04. Le destinazioni d'uso **ammesse** sono:

39.04.01 – N.A.F. di cui al precedente Art. 38.01.01 :

- ♦ la residenza;
- ♦ il commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e pubblici esercizi;
- ♦ l'artigianato di servizio alla residenza;
- ♦ l'attività terziaria limitatamente ai servizi collettivi, studi professionali ed uffici;
- ♦ ogni altra attività insediata alla data di adozione del presente P.G.T., purché compatibile con il R.L.I.

3. Edifici privi di interesse architettonico ed ambientale.

Sono così classificati gli edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati, con perdita quasi totale delle caratteristiche architettoniche ed ambientali originali. Tali edifici risultando privi di valore architettonico ed ambientale possono essere sottoposti ad ogni tipo d'intervento, compresa la demolizione e ricostruzione, con totale recupero volumetrico, mediante riassetto morfologico e tipologico che li riconduca in armonia con il tessuto urbano circostante, senza aumento della superficie coperta.

Per il lotto 1, edificato prima del 1967, è stata reperita, presso gli archivi comunali, una pratica edilizia, n.104 del 27/02/1970, per riforma del laboratorio, negozio ed abitazioni. Seguiva poi certificato di abitabilità rilasciato il 29/03/1971.

La stessa licenza edilizia prevedeva una riqualificazione integrale dell'edificio lasciando libera l'area cortilizia tra i due corpi di fabbrica principali, ovvero senza alcuna previsione edificatoria del locale autorimessa ed i limitrofi locali caldaia, retrobottega, ripostiglio e wc.

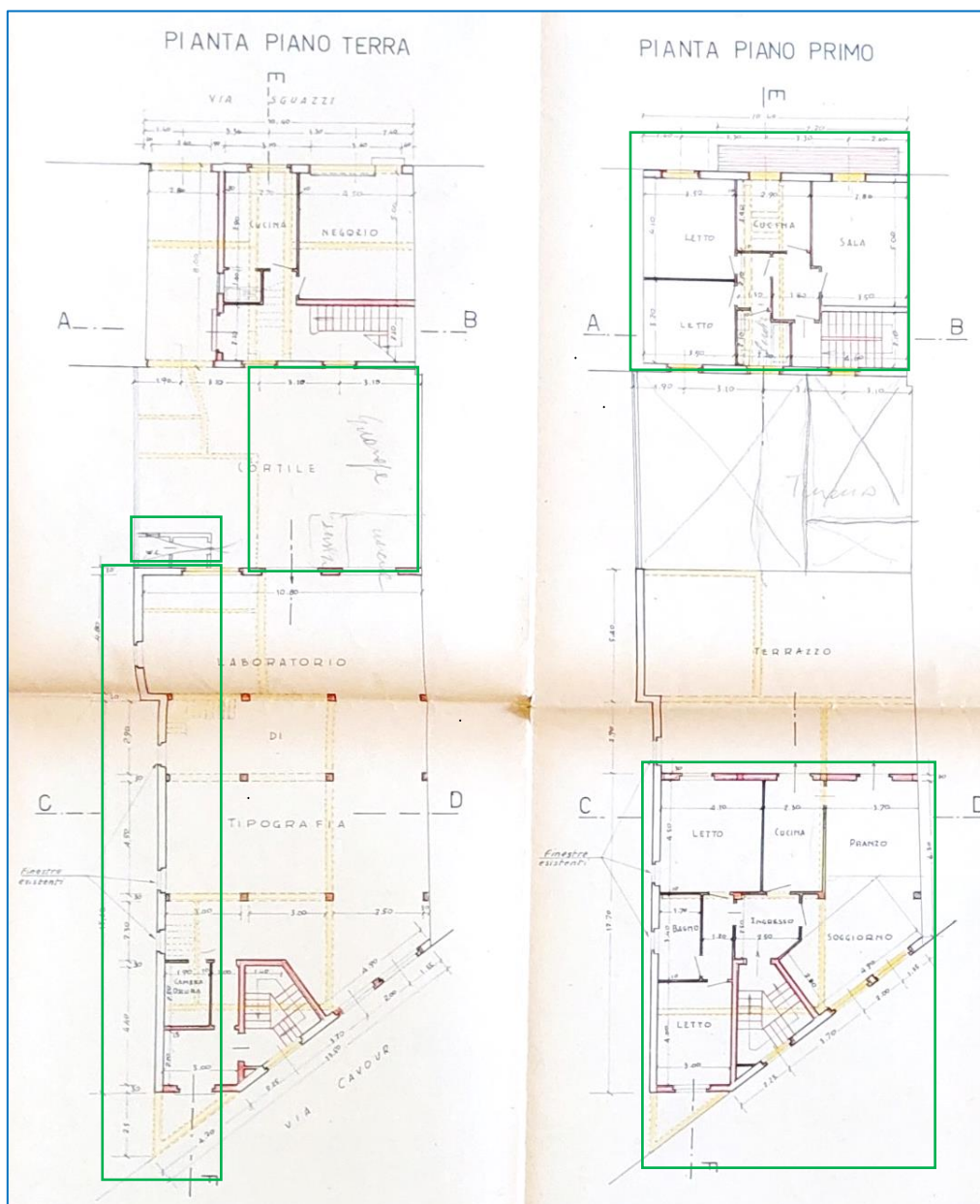
Ne deriva che per gli stessi, visto gli attuali regolamenti urbanistici, nonché le leggi in materia di sanatoria/condono L.47/85, non vi è la possibilità di regolarizzazione comunale. Occorre prevederne la demolizione e messa in pristino. Tale provvedimento interesserà anche la sovrastante terrazza, che di fatto è la copertura piana dei locali accessori interessati, per la porzione scoperta.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate ulteriori difformità che dovranno essere, invece, oggetto di sanatoria edilizia secondo le norme vigenti.

- Difformità geometrica di sviluppo del corpo lato Via Sguazzi, costruito più profondo di 50/60 cm verso il lato cortile.

- La porzione, a spigolo, del corpo prospiciente la Via Cavour, non rientra nel progetto edificatorio, bensì vi è indicazione sul vecchio fabbricato oggetto d'intervento.
- I balconi, sia su Via Sguazzi che su Via Cavour, sono difformi.
- La copertura dei due corpi principali residenziali è in lastre di fibrocemento contenente amianto. La copertura parziale del terrazzo, con struttura in ferro, non risulta autorizzata.
- Le finestre del laboratorio in lato ovest sono state realizzate in difformità alla licenza edilizia.
- Una diversa distribuzione interna nel laboratorio al piano terra e negli appartamenti al piano primo.

Si invitano i possibili aggiudicatari ad avvalersi di un professionista del settore per un'attenta analisi volta ad approfondire gli aspetti e le criticità evidenziate.



In fase di valutazione lo scrivente perito terrà conto dei costi di demolizione dei richiamati corpi valutandone, per gli stessi, il solo utilizzo del suolo. Si terrà conto altresì della dovuta bonifica del manto di copertura. Da valutare attentamente la possibilità di sanare la tettoia a copertura parziale del terrazzo al piano primo, previa acquisizione del certificato d'idoneità statica. Per la necessaria sanatoria edilizia, e possibile CSI, si stabilisce, cautelativamente, l'onere professionale per i necessari rilevamenti e redazioni pratiche in € 6.000,00 oltre oneri di legge, comprensivo di sanzione minima amministrativa.

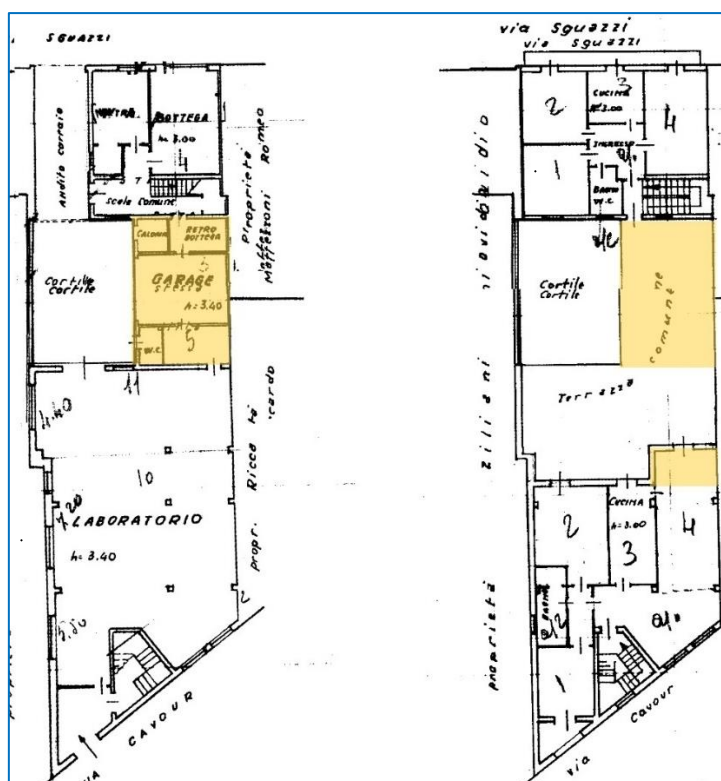
Per quanto concerne la conformità catastale, la stessa, dalle analisi delle planimetrie rilasciate dall'Agenzia del territorio, risalenti al 1971, quindi post intervento edile, è possibile attestare che le discrepanze con lo stato dei luoghi sono pressoché le medesime già indicate a livello urbanistico.

Si ha il corpo accessorio centrale, presente sia in planimetria che sul posto, che dovrà essere oggetto di bonifica, sia minori difformità interne oggetto di revisione catastale.

In generale si consiglia di prendere posizione circa gli opportuni interventi urbanistici necessari a cui andrà adeguato il deposito della nuova cartografia catastale, sia di catasto terreni che urbano.

Cautelativamente, non sapendo quali saranno le decisioni finali dei possibili eventuali aggiudicatari, si stabilisce l'onere professionale per i necessari adeguamenti catastali in € 4.000,00, oltre oneri di legge, escluse spese di deposito ed eventuali sanzioni ministeriali.

Si riporta stralcio planimetrie catastali del lotto 1, raggruppate in unica grafica, con evidenza dei corpi accessori che richiedono il maggior adeguamento.



6. STATO DI POSSESSO

Il lotto 1 è costituito da cinque unità immobiliari, con relative parti comuni, tutte di proprietà di:

Proprietà per la quota xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Proprietà per la quota xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(Si precisa xxxxxxxxxxxxxxx è deceduto xxxxxxxxxxxxxxx)

Per lo stesso xxxxxxxxxxxxxxxxxxx si precisa che non è mai stata presentata dichiarazione di successione.

Il coniuge xxxxxxxxxxxxxxxxxxx senza successivo deposito di dichiarazione di successione depositata.

Gli eredi legittimi, xxx hanno depositato atto notarile di rinuncia pura e semplice ad eredità xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Notaio xxxxxxxxxxx del 13/12/2023 nn. 188903/27500 di rep. trascritto il 29/12/2023 RG 11829 RP 8399).

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx gli immobili sono pervenuti, in data anteriore al ventennio, per successione xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, deceduto xxxxxxxxxxxxxxx, dichiarazione di successione trascritta il 11/06/1982 ai nn. RG 3772 RP 2546, con evidenza di rinuncia del xxxxxxxxxxxxxxx, in favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxatto registrato a Cremona il 21.07.1981 al n.1193). Dalle verifiche non risulta trascritta accettazione tacita d'eredità.
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxx quanto indicato è pervenuto in forza di atto di compravendita notaio xxxxxxxxxxx n. 18040/2002 di rep., trascritto il 10/04/1969 ai nn. RG 2453 RP1424, relativo agli immobili allora presenti.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

7.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

7.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuno**

7.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuna**

7.1.3. Precisazione linea elettrica: **Nessuno**

7.1.4 Servitù: Si riporta quanto indicato nell'atto del 1969, Notaio xxxxxxxxxxx nn. 2453/1424 di rep.

Servitù attiva di luce e prospetto per dieci finestre aperte verso la proprietà xxxxxxxxxxx, delle quali tre a piano terreno, tre al piano primo e tre nella soffitta del corpo di fabbricato fronteggiante la via Cavour ed una nella vecchia stalletta, di misure diverse, tutte munite di inferriate. Servitù attiva di scarico per le acque piovane del cortile e dei tetti di queste ragioni e per i colli di una latrina a piano terreno, che a mezzo di condotto coperto, sono convogliate nella fognatura sita nel cortile di proprietà xxxxxxxxxxx. Servitù passiva di elettrodotto per una mensola in ferro infissa nel muro di Sud, in fregio alla via Cavour. Avvertenza: questa proprietà ha in comune con le ragioni xxxxxxxxxxx un pozzo sito sul confine in angolo Nord-Est del cortile, dal quale tutte e tre le proprietà possono attingere acqua attraverso due distinte aperture praticate negli opposti muro del pozzo stesso e più precisamente da una apertura attingono acqua le proprietà xxxxxxxxxxx e dall'altra soltanto questa proprietà.

7.1.5 Patti e condizioni: **Nessuno**

7.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

7.2.1.

Iscrizioni:

ipoteca volontaria: ISCRIZIONE del 03/01/2020 - Registro Particolare 4 Registro Generale 15
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxx Repertorio 34048/7144 del 05/12/2019
Gravante su tutte le unità del lotto 1

ipoteca volontaria: ISCRIZIONE del 03/01/2020 - Registro Particolare 5 Registro Generale 15
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxx Repertorio 34048/7144 del 05/12/2019
Gravante su tutte le unità del lotto 1

ipoteca volontaria: ISCRIZIONE del 03/01/2020 - Registro Particolare 6 Registro Generale 15
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxx Repertorio 34048/7144 del 05/12/2019
Gravante su tutte le unità del lotto 1

ipoteca legale: ISCRIZIONE del 28/07/2020 - Registro Particolare 747 Registro Generale 4945
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 495/2020 del 23/06/2020
Gravante su tutte le unità del lotto 1

Trascrizioni:

Verbale Pignoramento immobili: TRASCRIZIONE del 27/11/2020 - Registro Particolare 6177 Registro
Generale 8894 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2288/2020 del 06/11/2020
Gravante sulle unità allibrate al Fg. 12 mappa. 116 sub. 1, 2, 4

Sentenza dichiarativa di fallimento: TRASCRIZIONE del 05/08/2021 - Registro Particolare 5657 Registro
Generale 7749 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 38 del 11/05/2021
Gravante su tutte le unità del lotto 1

7.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

7.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

8. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Trattasi di corpi di fabbrica, formanti unico lotto, con duplice accesso: pedonale e carraio dalla Via Sguazzi, solo pedonale dalla Via Cavour. Lo sviluppo verticale è articolato su due piani con due differenti vani scala. Attraverso le parti comuni, andito d'ingresso, cortile e terrazza, i vari corpi sono messi in comunicazioni tra loro.

In generale tutti i corpi hanno le medesime caratteristiche costruttive, ovvero struttura in travi e pilastri in c.a., solai in latero-cemento e muratura di tamponamento in laterizio, La muratura perimetrale, confinante con altre edifici/proprietà, è rimasta tale e non interessata dalla ristrutturazione del 1970/71.

Corpo A

L'unità risulta composta, al piano terra, da locale bottega, disimpegno comune con altre unità e retrobottega. Compete quota di comproprietà del cortile comune, andito d'ingresso e loc. caldaia al piano terra.

L'unità risulta in sufficienti condizioni di manutenzione, fermo restando la verifica dell'effettivo buon funzionamento degli impianti tutti.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura e c.a.
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde – materiale: non verificato – rivestimento: lastre fibrocemento contenente amianto - isolamento: non verificato.
<i>Infissi esterni</i>	legno con vetro singolo, protezione: tapparelle pvc - condizioni: sufficienti
<i>Pavim. interna</i>	materiale: ceramica – condizioni: sufficienti
<i>Finitura esterna</i>	Piastrelle in klinker e marmo/pietra sulla facciata lato strada, Intonaco a civile tinteggiato lato cortile – condizioni: sufficienti
<i>Gas metano (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.
<i>Elettrico (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.
<i>Termico (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato. Il riscaldamento è con termosifoni in alluminio con caldaia autonoma installata nel locale dedicato al piano terra. L'impianto è condiviso con l'unità al CORPO C.

Corpo B

L'unità risulta composta da un locale autorimessa. Compete quota di comproprietà del cortile comune, andito d'ingresso al piano terra.

L'unità risulta in sufficienti condizioni di manutenzione, fermo restando la verifica dell'effettivo buon funzionamento degli impianti tutti.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura e c.a.
----------------------------	----------------------------

<i>Copertura</i>	tipologia: piana – materiale: soletta laterocemento calpestabile – rivestimento: guaina bituminosa e piastrelle di cemento granigliato. - isolamento: non verificato.
<i>Infissi esterni</i>	Porta basculante in ferro - condizioni: sufficienti
<i>Pavim. interna</i>	materiale: ceramica – condizioni: sufficienti
<i>Finitura esterna</i>	Intonaco a civile tinteggiato lato cortile – condizioni: sufficienti
<i>Elettrico (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.

Corpo C

L'unità risulta composta, al piano terra, da ingresso/disimpegno comune, vano scala, locale ex cucina e ripostiglio; al piano primo da disimpegno, cucina, soggiorno, 2 camere, bagno e balcone su pubblica Via. Compete quota di proprietà del cortile comune e locale caldaia al piano terra, terrazza comune con altre unità al piano primo.

L'unità risulta in sufficienti condizioni di manutenzione, fermo restando la verifica dell'effettivo buon funzionamento degli impianti tutti.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura e c.a.
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde – materiale: non verificato – rivestimento: lastre fibrocemento contenente amianto - isolamento: non verificato.
<i>Infissi esterni</i>	legno pvc vetro doppio, protezione: tapparelle pvc - condizioni: sufficienti
<i>Pavim. interna</i>	materiale: ceramica – condizioni: sufficienti
<i>Finitura esterna</i>	Piastrelle in klinker e marmo/pietra sulla facciata lato strada, Intonaco a civile tinteggiato lato cortile – condizioni: sufficienti
<i>Gas metano (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.
<i>Elettrico (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.
<i>Termico (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato. Il riscaldamento è con termosifoni in ghisa, fuori traccia, con caldaia autonoma installata nel locale dedicato al piano terra. L'impianto è condiviso con l'unità al CORPO A. Presenza anche di un motore per produzione di aria condizionata con n.1 split interni.

Corpo D

L'unità risulta composta, al piano terra, da laboratorio, ripostiglio e wc esterno. Compete quota di comproprietà del cortile comune e andito d'ingresso al piano terra.

L'unità risulta in sufficienti condizioni di manutenzione, fermo restando la verifica dell'effettivo buon funzionamento degli impianti tutti.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura e c.a.
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde – materiale: non verificato – rivestimento: lastre fibrocemento contenente amianto - isolamento: non verificato. La porzione con sovrastante terrazzo presenta soletta laterocemento calpestabile – rivestimento: guaina bituminosa e piastrelle di cemento granigliato.
<i>Infissi esterni</i>	legno legno/ferro vetro singolo, protezione: nessuna - condizioni: sufficienti
<i>Pavim. interna</i>	materiale: ceramica – condizioni: sufficienti
<i>Finitura esterna</i>	Piastrelle in klinker e marmo/pietra sulla facciata lato strada, Intonaco a civile tinteggiato lato cortile – condizioni: sufficienti/scarse
<i>Elettrico (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.
<i>Termico (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato. Il riscaldamento e raffrescamento è ad aria con da motori interni all'unità.

Corpo E

L'unità risulta composta al piano primo da ingresso, vano scala, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, 2 camere, bagno, balcone coperto su pubblica Via e terrazza comune, parzialmente coperta, con altre unità. L'ingresso su Via Cavour è in comune con altre unità.

L'unità risulta in sufficienti condizioni di manutenzione, fermo restando la verifica dell'effettivo buon funzionamento degli impianti tutti.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura e c.a.
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde – materiale: non verificato – rivestimento: lastre fibrocemento contenente amianto - isolamento: non verificato. L'attiguo terrazzo comune è parzialmente coperto da struttura in ferro con sovrastanti lastre profilate finitura a coppo.

<i>Infissi esterni</i>	legno legno/pvc vetro doppio, protezione: tapparelle pvc - condizioni: sufficienti
<i>Pavim. interna</i>	materiale: ceramica – condizioni: sufficienti
<i>Finitura esterna</i>	Piastrelle in klinker e marmo/pietra sulla facciata lato strada, Intonaco a civile tinteggiato lato cortile – condizioni: sufficienti
<i>Gas metano (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.
<i>Elettrico (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.
<i>Termico (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato. Il riscaldamento è con termosifoni in ghisa, parzialmente fuori traccia, con caldaia autonoma interna all'unità. Presenza anche di un motore per produzione di aria condizionata con n.1 split interni.

10. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Corpo A:

Lo scrivente perito, in merito alla presenza dell'attestato di prestazione energetica, segnala che lo stesso è stato emesso il 12/07/2021 – Classe Energetica "E" EPgl, nren 610,95 kwh/mq anno.

Corpo B:

Lo scrivente perito, in merito alla presenza dell'attestato di prestazione energetica, segnala che per lo stesso corpo, ai sensi della Legge Regionale, non sia necessaria.

Corpo C:

Lo scrivente perito, in merito alla presenza dell'attestato di prestazione energetica, non ha reperito nessuna informazione.

Corpo D:

Lo scrivente perito, in merito alla presenza dell'attestato di prestazione energetica, segnala che lo stesso è stato emesso il 12/07/2021 – Classe Energetica "E" EPgl, nren 319,29 kwh/mq anno.

Corpo E:

Lo scrivente perito, in merito alla presenza dell'attestato di prestazione energetica, non ha reperito nessuna informazione.

11. VALUTAZIONE

Come accennato lo scrivente perito, nella valutazione del presente Lotto 1, terrà in considerazione il fatto che vi siano adeguamenti urbanistici da compiersi, ovvero la demolizione e messa in pristino dei locali accessori insistenti sull'originaria area cortilizia. Per tali porzioni si ricomprenderanno i relativi costi, valutati sommariamente da Prezziario DEI, valutandone poi la sola positiva incidenza dell'area cortilizia, sgombra da strutture.

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso. Nello specifico si sceglie quale metodo il confronto di mercato, MCA (Market Comparison Approach), che è un procedimento di stima del valore o del canone degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili a confronto simili, contrattati recentemente, di prezzo/canone noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

La criticità di stima, per il negozio e laboratorio, nasce dal fatto che non vi sono comparables attendibili, nel breve periodo, cui far riferimento.

Tenuti altresì conto che le stesse unità commerciali non potranno essere ricollocate nella stessa destinazione corrente, in quanto facenti parte del nucleo urbanistico di antica formazione, ove le attività artigianali sono vietate ed il negozio al dettaglio non possiederà più il locale retrobottega e wc (da demolirsi), si sceglie di adottare il sistema HBU (Highest and Best Use) al fine di stabilire il migliore possibile investimento di mercato, ovvero ipotizzando la loro trasformazione in locali riconducibili all'ambito residenziale, quali depositi, autorimesse.

Non si prende in esame l'eventuale trasformazione in superfici residenziali abitabili perché sarebbe necessaria una rimodulazione degli ambienti e strutture atte a garantire i requisiti igienico sanitari, oggi non provati.

Comparables 1: Unità residenziale in vendita, da riattare, sita in Robecco d'Oglio.

Comparabile 2: Atto del 26/06/2019 rep. 49772, Racc. 21478, immobile sito in Robecco d'Oglio.

L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS) ed agli European Valuation Standards (EVS).

La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene. La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi.

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficialie					tabella indici mercantili		
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile		Subject	Saggio annuo di variazione dei prezzi		
		Unità A	Unità B	S	0,020		
Sup. principale		148,00	122,00	254,00	Saggio livello di piano		
Sup. balcone	0,30	6,00	8,00	14,50	0,010		
Sup. terrazzi	0,20			46,00	Rapporto compl. area edificata/edificabile		
Sup. accessori indiretti com.	0,50		80,00		0,00		
Sup. accessori indiretti non com.	0,30	40,00			Prezzo medio area edificata		
Sup. negozi/botteghe/rimesse	0,50		43,00	25,00	0,00		
Sup. laboratori	0,50			192,00	Calcolo pr. marginale sup. principale		
Superficie esterna	0,10		300,00	118,50	Prezzo medio comparabile A		
					€ 537,70		
					Prezzo medio comparabile B		
					€ 625,29		
					Prezzo marginale		
					€ 537,70		
Determinazione della superficie commerciale					Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale		
Superficie commerciale	m ²	161,80	215,90	387,90	(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		
					-8,40%		
					Livello stato manutenzione ed altre caratteristiche		
					20% di € 537,04 = € 107,41 x Sup. commerc. € 17.400,00		
Tabella dati					Analisi dei prezzi marginali		
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale	Unità A	Unità B
		Comparables 1	Comparables 2	S			
Prezzo totale		€ 87.000,00	€ 135.000,00	incognita			
Data		-€ 7.308,00	65,00	0	Data		
Sup. principale		148,00	122,00	254,00	€ 145,00 € 225,00		
Sup. balcone		6,00	8,00	14,50	Sup. principale		
Sup. terrazzi		0,00	0,00	46,00	€ 537,70 € 537,70		
Sup. accessori indiretti com.		0,00	80,00	0,00	Sup. balcone		
Sup. accessori indiretti non com.		40,00	0,00	0,00	€ 161,31 € 161,31		
Sup. negozi/botteghe/rimesse		0,00	43,00	25,00	Sup. terrazzi		
Sup. laboratori		0,00	0,00	192,00	€ 107,54 € 107,54		
Superficie esterna		0,00	300,00	118,50	Sup. accessori indiretti com.		
Servizi igienici		1	2	2	€ 268,85 € 268,85		
Rimozione amianto		0	0	-1	Sup. accessori indiretti non com.		
Livello del piano		1	0	1	€ 161,31 € 161,31		
Stato manutenzione (20%)		1	2	2	Sup. negozi/botteghe/rimesse		
Demolizione strutture		0	0	-1	€ 268,85 € 268,85		
					Sup. laboratori		
					€ 268,85 € 268,85		
					Superficie esterna		
					€ 53,77 € 53,77		
					Servizi igienici		
					€ 10.000,00 € 0,00		
					Rimozione amianto		
					€ 20.000,00 € 20.000,00		
					Livello del piano		
					€ 870,00 € 1.350,00		
					Stato manutenzione (20%)		
					€ 17.400,00 € 0,00		
					Demolizione strutture		
					€ 10.000,00 € 10.000,00		
Tabella di valutazione					MCA (Market Comparison Approach) è un procedimento di stima del valore degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili simili, contrattati recentemente, di prezzo noto, nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.		
Prezzo e caratteristica (euro)		Unità A	Unità B		Sintesi conclusiva		
Prezzo totale		€ 87.000,00	€ 135.000,00		Determinazione variazione % assoluta		
Data		-€ 7.308,00	-€ 14.625,00		7,85%		
Sup. principale		€ 56.996,29	€ 70.976,51		Prezzo corretto medio €/m ²		
Sup. balcone		€ 1.371,14	€ 1.048,52		€ 493,68		
Sup. terrazzi		€ 4.946,85	€ 4.946,85		Calcolo del valore atteso		
Sup. accessori indiretti com.		€ 0,00	-€ 21.508,03		Ponderazione		
Sup. accessori indiretti non com.		-€ 6.452,41	€ 0,00		Unità A Unità B		
Sup. negozi/botteghe/rimesse		€ 6.721,26	-€ 4.839,31		Attribuzione pesi %		
Sup. laboratori		€ 51.619,28	€ 51.619,28		50% 50%		
Superficie esterna		€ 6.371,76	-€ 9.759,27		Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		
Servizi igienici		€ 10.000,00	€ 0,00		100%		
Rimozione amianto		-€ 20.000,00	-€ 20.000,00		Prezzo corretto medio ponderato		
Livello del piano		€ 0,00	€ 1.350,00		€ 191.437,86		
Stato manutenzione (20%)		€ 17.400,00	€ 0,00		Valore di mercato arrotondato		
Demolizione strutture		-€ 10.000,00	-€ 10.000,00		€ 191.500,00		
PREZZI CORRETTI		€ 198.666,17	€ 184.209,55				

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO

Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Residenziale/commerciale	Mq. 387,90	€ 191.500,00	€ 191.500,00
TOTALE		€ 191.500,00	€ 191.500,00

12. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Adeguamenti e correzione di stima

Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale, reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

Valore ridotto € 191.500,00 x 15%	€	28.725,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico acquirente		nessuno
Spese cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico acquirente		nessuna
Spese di adeguamento catastale ed urbanistico	€	10.000,00

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO SENZA RIDUZIONI, CON ADEGUAMENTI

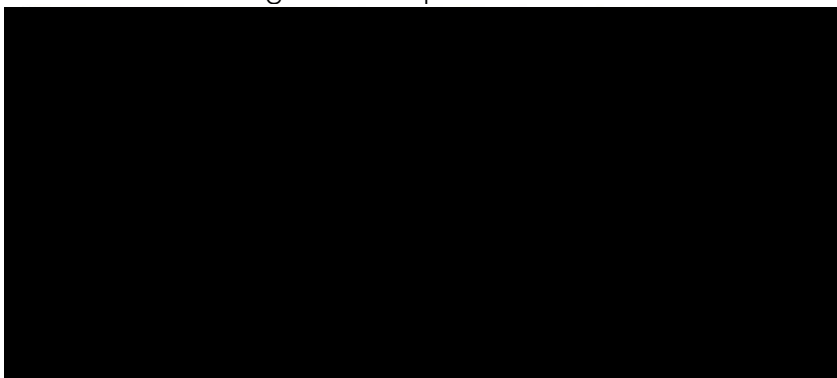
Valore del lotto nello stato in cui si trova € **181.500,00**

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE RIDOTTO, CON ADEGUAMENTI

Valore del lotto con riduzione derivante da contratto di fondo rustico, al netto di adeguamenti € **152.775,00**

Pavia, lì 18 ottobre 2024

Il perito
geom. Jacopo Bricca



**Beni siti in Comune di Robecco d'Oglio (CR)
Via Squazzi n.11/13/15/17 - Via Cavour n.10/22
Lotto 2**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI, OGGETTO DELLA VENDITA

A. Abitazione sito nel Comune di Robecco d'Oglio – Via Squazzi n.15/Via Cavour n.22

in ragione di:

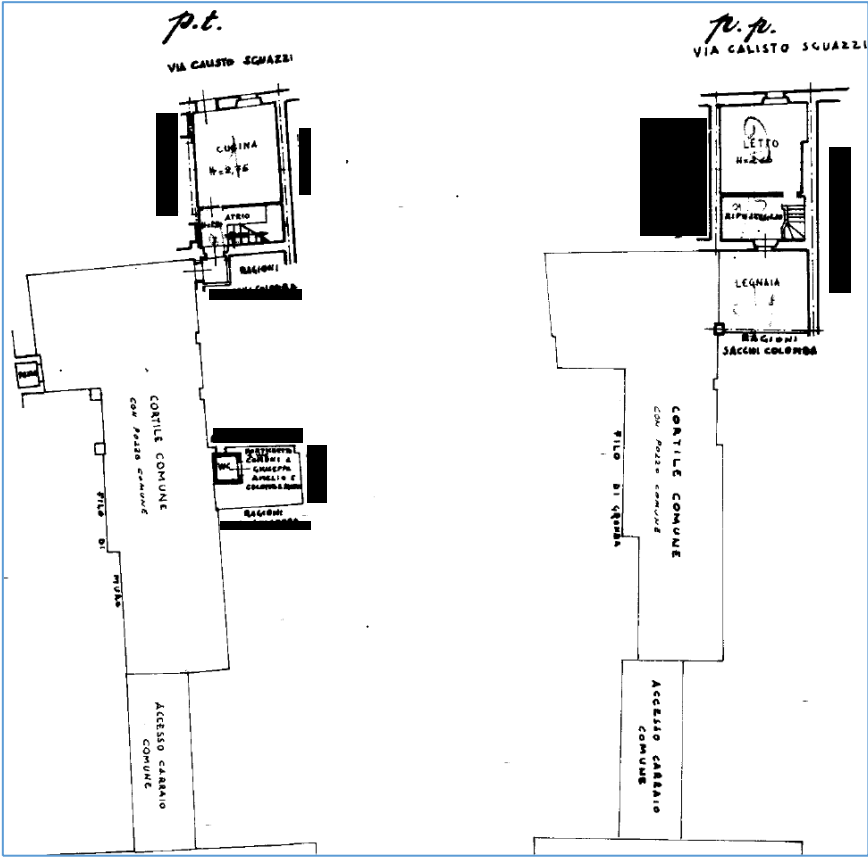
Proprietà per la quota xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(Si precisa xxxxxxxxx è deceduto xxxxxxxxxxxxxxxxx)

Composto da:

al piano terra – 1 locale, disimpegno con vano scale e corpo esterno, portichetto/servizio, comune ai successivi corpi B e C (tale corpo esterno risulta crollato)
al piano primo – 1 locale, ripostiglio e legnaia esterna
Compete quota di comproprietà del cortile comune al mapp.102

Identificato al catasto urbano come segue:

Foglio 12, mappale 101, sub.1, cat. A/4, cl. 1, vani 3, rendita € 72,82



B. Abitazione sito nel Comune di Robecco d'Oglio – Via Cavour n.22

in ragione di:

Proprietà per la quota xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(Si precisa xxxxxxxxxxxx è deceduto xxxxxxxxxxxx)

Composto da:

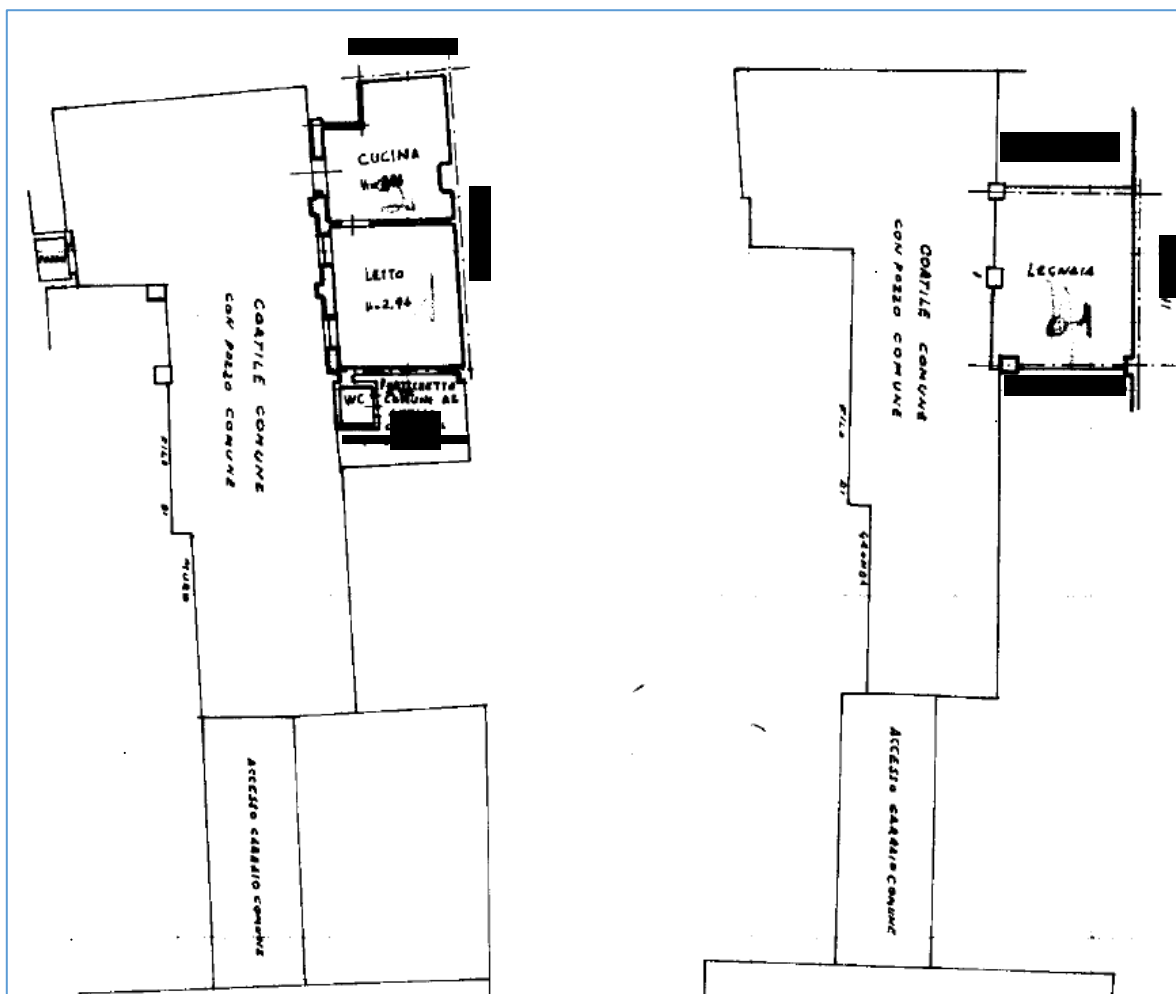
al piano terra – 2 locali e corpo esterno, portichetto/servizio, comune ai corpi A e C (tale corpo esterno risulta crollato)

al piano primo – legnaia esterna

Compete quota di comproprietà del cortile comune al mapp.102

Identificato al catasto urbano come segue:

Foglio 12, mappale 101, sub.2, cat. A/4, cl. 1, vani 2,5, rendita € 60,68



C. Abitazione sito nel Comune di Robecco d'Oglio – Via Sguazzi n.11/Via Cavour n.10

in ragione di:

Proprietà per la quota xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(Si precisa xxxxxxxxxxxxxxx è deceduto xxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Composto da:

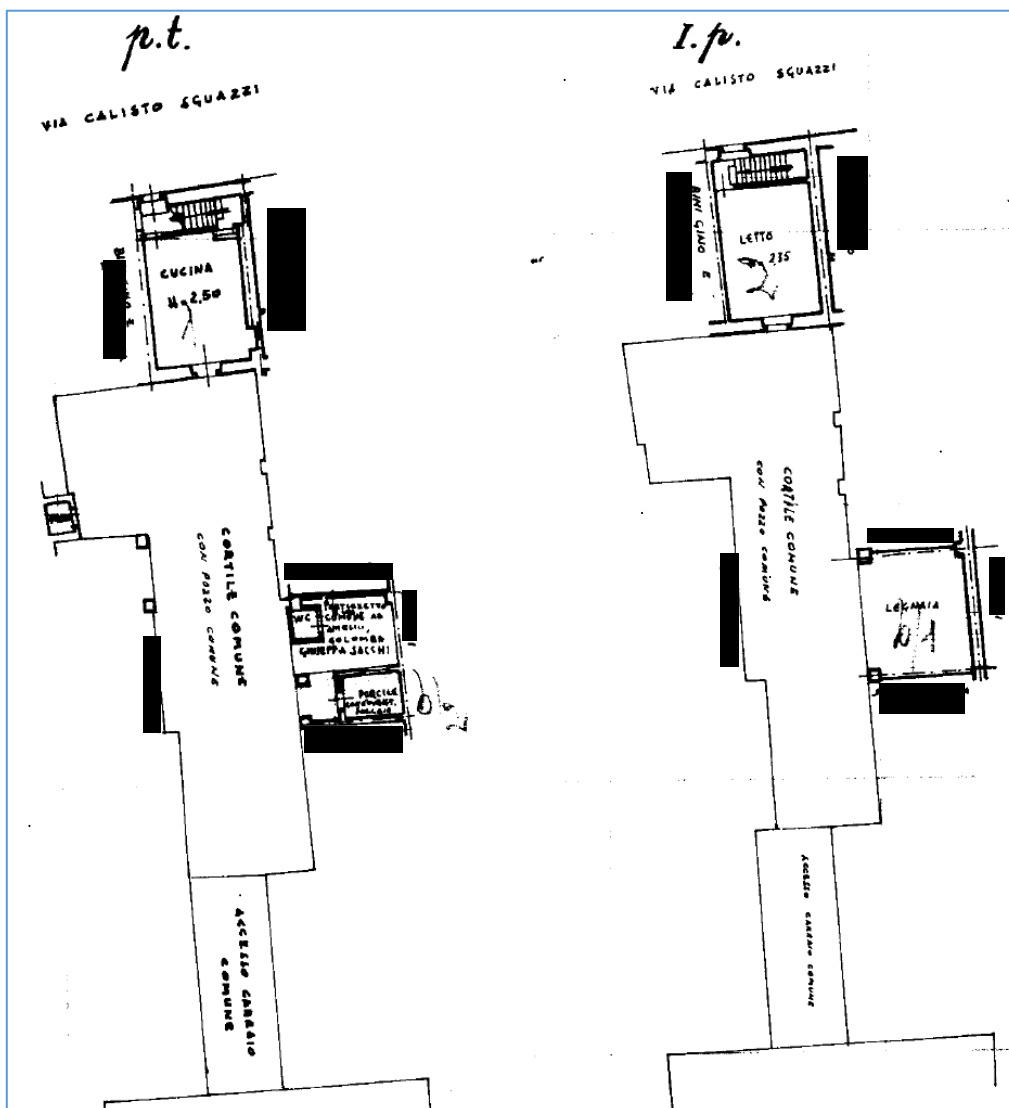
al piano terra – 1 locale e corpo esterno, portichetto/servizio, comune ai corpi A e B (tale corpo esterno risulta crollato)

al piano primo – 1 locale e legnaia esterna

Compete quota di comproprietà del cortile comune al mapp.102

Identificato al catasto urbano come segue:

Foglio 12, mappale 101, sub.3, cat. A/4, cl. 1, vani 3, rendita € 72,82



D. Abitazione sito nel Comune di Robecco d'Oglio – Via Sguazzi n.17/Via Cavour n.22

in ragione di:

Proprietà per la quota xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Proprietà per la quota xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Proprietà per la quota xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(Si precisa xxxxxxxxxxxxxx è deceduto xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Proprietà per la quota xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(Si precisa xxxxxxxxxxxxxx è deceduta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Composto da:

al piano terra – 2 locali in corpo al mapp.107 ed area esterna sul mapp.113, 111 e 109 sub.1

(l'intero mappale 109 non esiste più in loco)

al piano primo – 1 locale in corpo al mappale 107

Identificato al catasto urbano come segue:

Foglio 12, mappale 113 - 107 sub.1 - 109 sub.1 – 111, cat. A/4, cl. 1, vani 4,5, rendita € 109,23

Si segnala che la planimetria catastale del corpo D ed E è la medesima. In fase di accertamento (verifica straordinaria) lo stesso Ufficio Erariale ha provveduto ad indicare le due unità immobiliari riferendosi, graficamente, alla medesima scheda.

Nella pagina successiva si riporta stralcio della stessa con indicazione dei due corpi.

E. Abitazione sito nel Comune di Robecco d'Oglio – Via Sguazzi n.17/Via Cavour n.22

in ragione di:

Proprietà per la quota xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Proprietà per la quota xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Proprietà per la quota xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(Si precisa xxxxxxxxxxxxxx è deceduto xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Proprietà per la quota xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(Si precisa xxxxxxxxxxxxxx è deceduta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

Composto da:

al piano terra – 3 locali in corpo al mapp.107, accessori esterni in corpo al mapp. 109 sub.2 (in parte anch'esso demolito) ed area esterna sul mapp.108 e 110

al piano primo – 2 locali in corpo al mappale 107. Gli accessori rimasti sul mapp.109 sono al P.T.

Identificato al catasto urbano come segue:

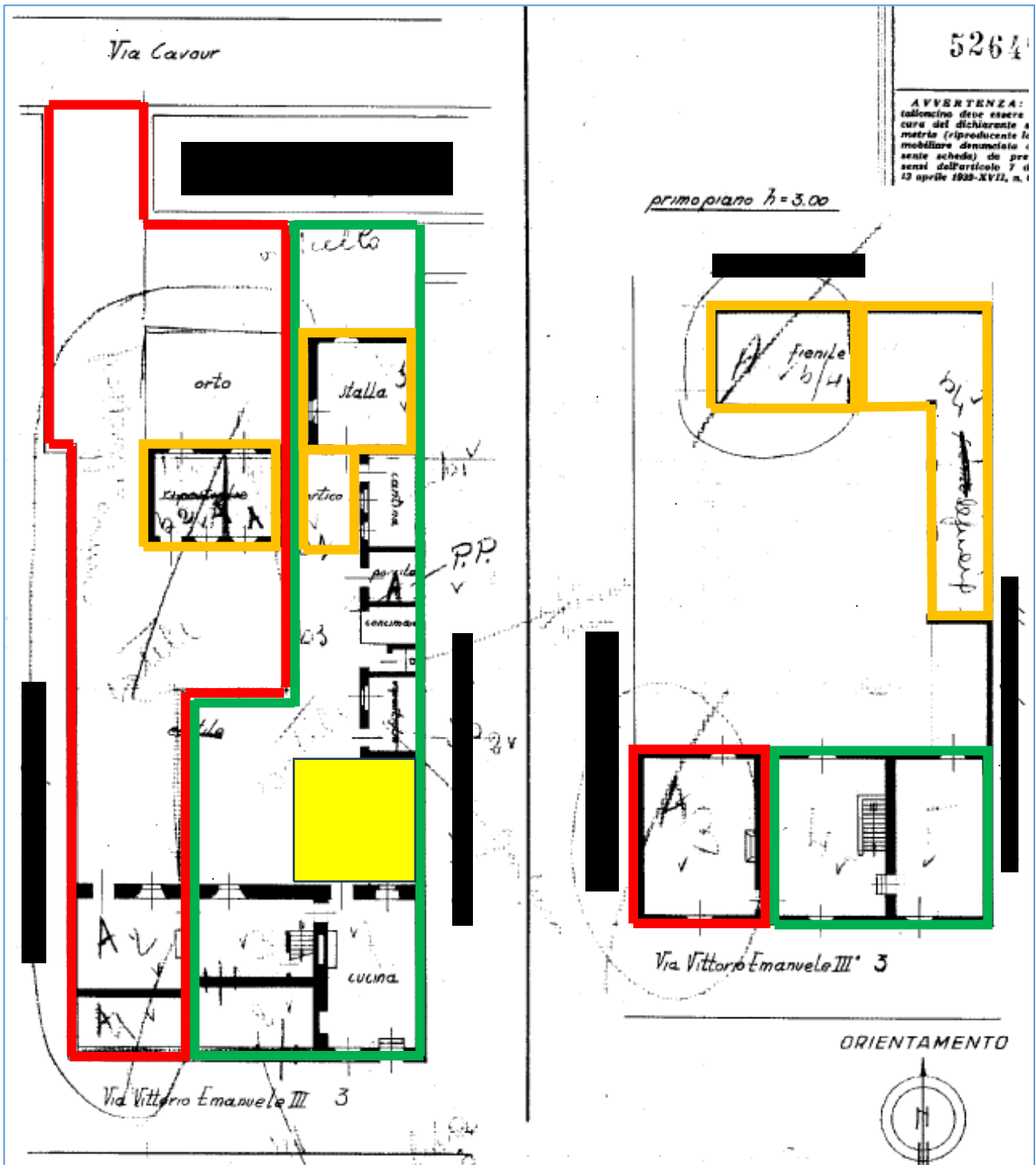
Foglio 12, mappale 110 - 107 sub.2 - 109 sub.2 – 108, cat. A/4, cl. 1, vani 6,5, rendita € 157,78

In contorno rosso il corpo D

In contorno verde il corpo E

Le porzioni in arancio sono demolite

Le porzioni in giallo sono da demolirsi in quanto non autorizzate



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

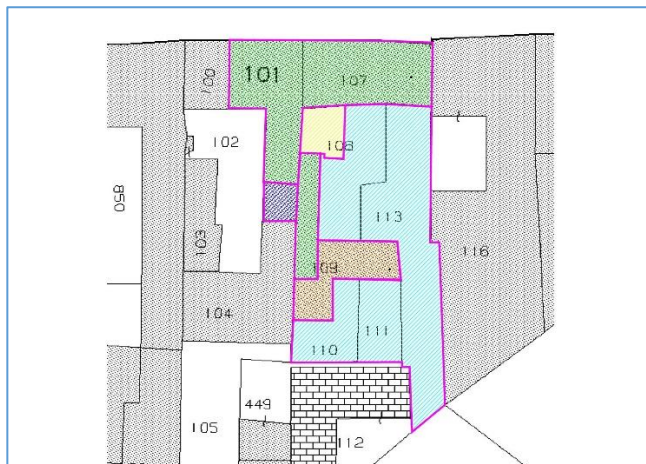
Trattasi di corpi di fabbrica, formanti unico lotto, con triplice accesso: pedonale e carroia dalla Via Cavour 10, pedonale su area di corte comune da Via Cavour 22, solo pedonale dalla Via Sguazzi. L'ubicazione del lotto è nella zona centrale del Comune di Robecco d'Oglio, nelle immediate vicinanze vi sono edifici residenziali con negozi di vicinato, scuole, Uffici Pubblici. Gli edifici formanti il lotto si trovano in stato fatiscente con criticità strutturali.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo i corpi risultavano utilizzati, per quanto possibile,
XX

4. SUPERFICIE E VOLUMETRIA

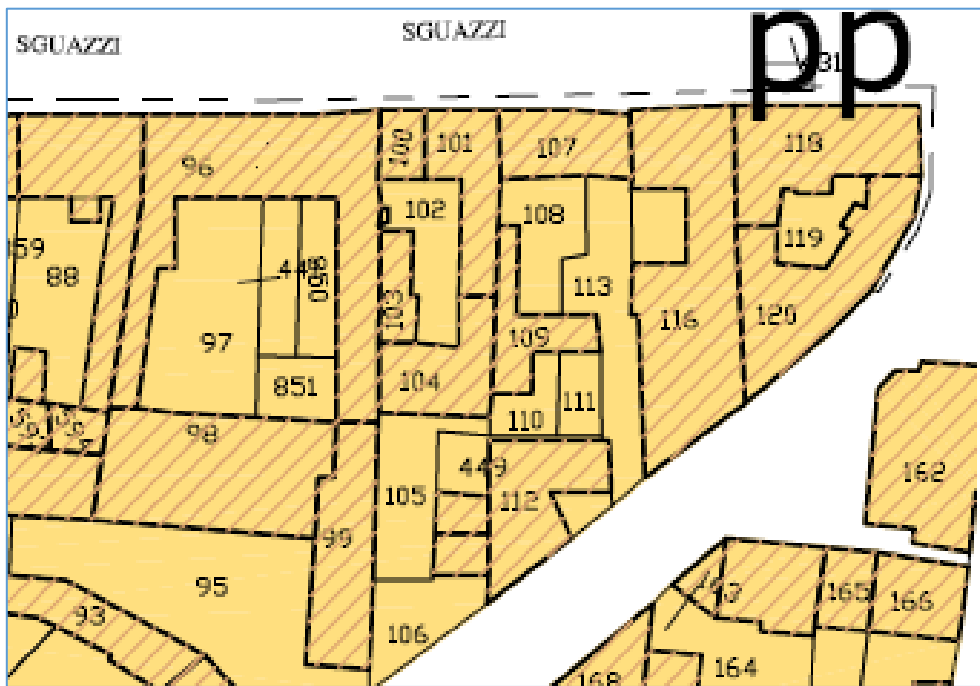
Si riporta il calcolo della superficie commerciale dell'intero lotto tenendo presente di quanto realmente resta il costruito, le parti demolite e crollate. Le parti demolite verranno trattate quali aree scoperte non essendo più provata, almeno in questa sede, la volumetria disponibile. La porzione crollata viene trattata come tale essendo possibile il ripristino di pari volumetria.



Destinazione	Colore mappa	Sup. lorda mq	Coefficiente	Sup. parametrizzata
Corpi A-B-C-D-E presenti	verde	425,00	1,00	425,00
Corpi A-B-C Porzione comune oggi crollata	blue	32,00	0,50	16,00
Corpi D-E porzione demolita	arancio	52,00	0,10	5,20
Corpo E da demolire	giallo	25,00	1,00	25,00
Corpi A-B-C-D-E area scoperta	ciano	330,00	0,10	33,00
totale		864,00		504,20

5. CONFORMITA' URBANISTICHE e CATASTALI

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Robecco d'Oglio entrambi i lotti risultano inquadrati, nel vigente PGT, quale "Nucleo di Antica Formazione – NAF" disciplinato dall'art. 38 e 39 delle N.T.A. del Piano delle Regole.



Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.)
in contesto urbano
Zona di RECUPERO ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/78

Capitolo 2° – Disciplina degli ambiti

Art. 38.00.

**Individuazione dei Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.)
Individuazione del Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.)**

38.01. Il PdR individua l'intero tessuto urbano degli ambiti edificati suddividendolo in "comparti omogenei", progressivamente codificati, per caratteristiche di morfologia, densità edilizia e destinazioni d'uso prevalenti e così come segue :

38.01.01 Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) – di cui al successivo Art. 39.00.:

38.01.02 Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) in ambiti agricoli strategici **S.A.A.** e **SASE** in **Monasterolo** – di cui al successivo **Art. 39.00.**;

38.01.03 Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione **residenziale**;

38.01.04 Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione **produttivo - com.le / terziario**;

Art. 39.00.
I Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.)
- definizioni e prescrizioni -

39.01. Il PdR, nella parte cartografica, [in applicazione del combinato disposto dell'Art. 25 della Normativa del P.P.R.], individua il perimetro dei "Nuclei di Antica Formazione" in funzione al loro grado di interesse storico-ambientale consolidato. (a seguito di avvenuta indicazione e comparazione della situazione attuale esistente con la prima levata delle tavolette I.G.M. 1890 – il perimetro degli ambiti definito nel PdR è il risultato dell'analisi del centro storico allo stato di fatto – vedi allegata tavola comparativa).

39.02. Le finalità che il PdR persegue all'interno dei Nuclei di Antica Formazione sono:

- ◆ la conservazione delle emergenze di valore storico-architettonico;
- ◆ la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e morfologiche;
- ◆ il mantenimento e la riqualificazione delle aree non edificate;
- ◆ il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato e/o con destinazione funzionale non ammessa.

Per quanto sopra, gli ambiti del **Nucleo di Antica Formazione** sono individuati come "**zona di recupero**" ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457.

39.03. Le destinazioni d'uso **non ammesse** sono:

39.03.01 – N.A.F. di cui al precedente Art. 38.01.01 :

- ◆ l'attività di allevamento zootecnico, anche dipendente dall'esercizio dell'attività agricola;
- ◆ le attività produttive, anche di tipo artigianale;
- ◆ le attività del terziario produttivo;
- ◆ le attività commerciali superiori all'esercizio di vicinato;
- ◆ gli impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione.

39.04. Le destinazioni d'uso **ammesse** sono:

39.04.01 – N.A.F. di cui al precedente Art. 38.01.01 :

- ◆ la residenza;
- ◆ il commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e pubblici esercizi;
- ◆ l'artigianato di servizio alla residenza;
- ◆ l'attività terziaria limitatamente ai servizi collettivi, studi professionali ed uffici;
- ◆ ogni altra attività insediata alla data di adozione del presente P.G.T., purché compatibile con il R.L.I.

3. Edifici privi di interesse architettonico ed ambientale.

Sono così classificati gli edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati, con perdita quasi totale delle caratteristiche architettoniche ed ambientali originali. Tali edifici risultando privi di valore architettonico ed ambientale possono essere sottoposti ad ogni tipo d'intervento, compresa la demolizione e ricostruzione, con totale recupero volumetrico, mediante riassetto morfologico e tipologico che li riconduca in armonia con il tessuto urbano circostante, senza aumento della superficie coperta.

Per il lotto 2, edificato prima del 1967, non è stata reperita alcuna pratica edilizia.

Come già indicato i fabbricati del presente lotto si trovano in stato fatiscente con necessari interventi strutturali e di riqualificazione completa.

Stante le disposizioni urbanistiche vigenti sarà possibile il totale recupero degli stessi mantenendo perimetrazioni e volumetrie esistenti.

Si invitano i possibili aggiudicatari ad avvalersi di un professionista del settore per un'attenta analisi volta ad approfondire gli aspetti e le criticità evidenziate.

In fase di valutazione lo scrivente perito terrà conto dei costi di demolizione del corpo senza alcun titolo abilitativo ed in completa difformità rispetto alle planimetrie catastali, unico supporto grafico di riferimento del 1940/1960. La stessa porzione di edificio presenta copertura in fibrocemento contenente amianto che andrà adeguatamente smaltito. Lo stesso dicasi per una piccola porzione di costruito in capo, anch'esso al corpo E.

Dovendosi provvedere ad un progetto di riqualificazione completa del lotto, in questa sede, non sapendo che tipologia d'intervento si voglia adottare, non verrà conteggiato alcun onere professionale a dedursi dalla valutazione finale.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX i beni sono pervenuti per successione XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, giusta dichiarazione registrata il 10/01/1969 al n.17 vol.718

- Notaio XXXXXXXXXXXXX del 26/05/1999 nn.275/359 di rep. trascritto il 11/06/1999 RG 4587 RP 2936, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, beni: Fg. 12, mapp. 101 sub. 2 e mapp. 101 sub. 3.
XXXXXXXXXXXX i beni sono pervenuti con atto di compravendita, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, del 16/02/1964, notaio XXXXXXXX, nn. 5283 di rep., trascritto il 21/02/1964 ai nn. 967/652.

Corpi D-E

- XX, ciascuno per le relative quote di proprietà, gli immobili sono pervenuti, in data anteriore al ventennio, per atti di compravendita:
 - Notaio XXXXXXXX del 18/06/1982 nn.2269/46354 di rep. trascritto il 05/07/1982 RG 4344 RP 2954, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, beni: Fg. 12, mappale 113 - 107 sub.1 - 109 sub.1 - 111; Fg. 12, mappale 110 - 107 sub.2 - 109 sub.2 - 108
XXXXXXXXXXXXXXXXXX i beni sono pervenuti per successione XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, giusta dichiarazione registrata il 07.06.1982 al n.11 vol.1798, per riunione d'usufrutto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, giusta denuncia registrata il 07/06/1982 al n.68 vol.330, e per giusti titoli anteriori al 1963.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

7.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

7.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuno**

7.1.2. Convenzione edilizia: **Nessuna**

7.1.3. Precisazione linea elettrica: **Nessuno**

7.1.4 Servitù: **Nessuna**

7.1.5 Patti e condizioni: **Nessuno**

7.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

7.2.1.

Iscrizioni:

ipoteca legale: ISCRIZIONE del 28/07/2020 - Registro Particolare 747 Registro Generale 4945
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 495/2020 del 23/06/2020
Gravante su tutte le unità del lotto 2

Trascrizioni:

Sentenza dichiarativa di fallimento: TRASCRIZIONE del 05/08/2021 - Registro Particolare 5657 Registro Generale 7749 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 38 del 11/05/2021
Gravante su tutte le unità del lotto 2

7.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

7.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

8. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Trattasi di corpi di fabbrica, formanti unico lotto, con triplice accesso: pedonale e carraio dalla Via Cavour 10, pedonale su area di corte comune da Via Cavour 22, solo pedonale dalla Via Sguazzi. L'ubicazione del lotto è nella zona centrale del Comune di Robecco d'Oglio, nelle immediate vicinanze vi sono edifici residenziali con negozi di vicinato, scuole, Uffici Pubblici. In generale tutti i corpi formanti il lotto hanno le medesime caratteristiche, trovandosi in stato fatiscente con criticità strutturali.

Corpo A

L'unità risulta composta, al piano terra, da un locale, disimpegno con vano scale e corpo esterno, portichetto/servizio, comune ai corpi B e C (tale corpo esterno risulta crollato); al piano primo vi è un locale, ripostiglio e legnaia esterna

Compete quota di comproprietà del cortile comune al mapp.102

L'unità risulta in fatiscenti condizioni di manutenzione: Non è stato possibile ispezionare l'interno dei locali in quanto non era garantita la sicurezza.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde – materiale: legno – rivestimento: coppi in cotto - isolamento: assente.
<i>Infissi esterni</i>	assenti
<i>Pavim. interna</i>	materiale: non verificata
<i>Finitura esterna</i>	Intonaco a civile tinteggiato – condizioni: pessime

Corpo B

L'unità risulta composta, al piano terra, da due locali e corpo esterno, portichetto/servizio, comune ai corpi A e C (tale corpo esterno risulta crollato); al piano primo vi è una legnaia esterna

Compete quota di comproprietà del cortile comune al mapp.102

L'unità risulta in fatiscenti condizioni di manutenzione. Non è stato possibile ispezionare l'interno dei locali, se non in piccola parte, in quanto non era garantita la sicurezza.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde – materiale: legno – rivestimento: coppi in cotto - isolamento: assente.
<i>Infissi esterni</i>	assenti
<i>Pavim. interna</i>	materiale: non verificata
<i>Finitura esterna</i>	Intonaco a civile tinteggiato – condizioni: pessime

Corpo C

L'unità risulta composta, al piano terra da un locale e corpo esterno, portichetto/servizio, comune ai corpi A e B (tale corpo esterno risulta crollato); al piano primo vi è una legnaia esterna

Compete quota di comproprietà del cortile comune al mapp.102

L'unità risulta in fatiscenti condizioni di manutenzione. Non è stato possibile ispezionare l'interno dei locali in quanto non era garantita la sicurezza.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde – materiale: legno – rivestimento: coppi in cotto - isolamento: assente.
<i>Infissi esterni</i>	assenti
<i>Pavim. interna</i>	materiale: non verificata
<i>Finitura esterna</i>	Intonaco a civile tinteggiato – condizioni: pessime

Corpo D

L'unità risulta composta, al piano terra, da due locali in corpo al mapp.107 ed area esterna sul mapp.113, 111 e 109 sub.1 (l'intero mappale 109 non esiste più in loco); al piano primo 1 locale in corpo al mappale 107

L'unità risulta in pessime condizioni di manutenzione.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde – materiale: legno – rivestimento: coppi in cotto - isolamento: assente.
<i>Infissi esterni</i>	Assenti o legno vetro singolo
<i>Pavim. interna</i>	materiale: mattoni
<i>Finitura esterna</i>	Intonaco a civile tinteggiato – condizioni: pessime

Corpo E

L'unità risulta composta, al piano terra, da tre locali in corpo al mapp.107, accessori esterni in corpo al mapp. 109 sub.2 (in parte anch'esso demolito) ed area esterna sul mapp.108 e 110; al piano primo da due locali in corpo al mappale 107. Gli accessori rimasti sul mapp.109 sono al P.T.

L'unità risulta in scarse/pessime condizioni di manutenzione.

<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde – materiale: legno – rivestimento: coppi in cotto - isolamento: assente.
<i>Infissi esterni</i>	Assenti o legno vetro singolo
<i>Pavim. interna</i>	materiale: mattoni e battuto di cemento.
<i>Finitura esterna</i>	Intonaco a civile tinteggiato – condizioni: scarse/pessime
<i>Elettrico (impianto):</i>	conformità: Da verificarsi eventuale adeguamento, per quanto installato, mezzo professionista del settore abilitato.

10. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente perito, in merito alla presenza di attestati di prestazione energetica, non ha reperito nessuna informazione.

11. VALUTAZIONE

Come accennato lo scrivente perito, nella valutazione del presente Lotto 2, terrà in considerazione il fatto che vi siano adeguamenti urbanistici da compiersi, ovvero la demolizione e messa in pristino di locali accessori insistenti sull'originaria area cortilizia al mapp.108. Per tali porzioni si ricomprenderanno i relativi costi, valutati sommariamente da Prezziario DEI, valutandone poi la sola positiva incidenza dell'area cortilizia, sgombra da strutture. Le parti già demolite e/o crollate verranno valutate quale area di pertinenza.

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso. Nello specifico si sceglie quale metodo il confronto di mercato, MCA (Market Comparison Approach), che è un procedimento di stima del valore o del canone degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili a confronto simili, contrattati recentemente, di prezzo/canone noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Si sceglie di adottare il sistema HBU (Highest and Best Use) al fine di stabilire il migliore possibile investimento di mercato, ovvero ipotizzando la loro riqualificazione in ambito residenziale.

Comparables 1: Unità residenziale in vendita, da riattare, sita in Robecco d'Oglio.

Comparabile 2: Unità residenziale in vendita, da riattare, sita in Robecco d'Oglio.

L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali					tabella indici mercantili			
Superfici e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile		Subject	Saggio annuo di variazione dei prezzi		0,020	
		Unità A	Unità B		Saggio livello di piano		0,010	
Sup. principale		240,00	80,00	425,00	Rapporto compl. area edificata/edificabile		0,00	
Sup. balcone	0,30				Prezzo medio area edificata		0,00	
Sup. terrazzi	0,20				Calcolo pr. marginale sup. principale			
Sup. accessori crollati	0,50		20,00	32,00	Prezzo medio comparabile A		€ 228,75	
Sup. accessori demoliti	0,10			52,00	Prezzo medio comparabile B		€ 206,22	
Sup. negozi/botteghe/rimesse	0,50				Prezzo marginale		€ 206,22	
Sup. laboratori	0,50				Riduzione media regionale tra richiesta e prezzo finale			
Superficie esterna	0,10			355,00	(Eurosistema) Nord Ovest - scostamento		-8,40%	
Determinazione della superficie commerciale					Livello stato manutenzione ed altre caratteristiche			
Superficie commerciale	m ²	240,00	90,00	481,70	0% di € 0,00	=	€ 0,00 x Sup. commerc. € 0,00	
Tabella dati					Analisi dei prezzi marginali			
Prezzo e caratteristiche		Unità A	Unità B	Subject	Prezzo marginale		Unità A	Unità B
		Comparables 1	Comparables 2	S				
Prezzo totale		€ 54.900,00	€ 18.560,00	incognita				
Data		-€ 4.611,60	-€ 1.559,04	0	Data		€ 91,50	€ 30,93
Sup. principale		240,00	80,00	425,00	Sup. principale		€ 206,22	€ 206,22
Sup. balcone		0,00	0,00	0,00	Sup. balcone		€ 61,87	€ 61,87
Sup. terrazzi		0,00	0,00	0,00	Sup. terrazzi		€ 41,24	€ 41,24
Sup. accessori crollati		0,00	20,00	32,00	Sup. accessori crollati		€ 103,11	€ 103,11
Sup. accessori demoliti		0,00	0,00	52,00	Sup. accessori demoliti		€ 20,62	€ 20,62
Sup. negozi/botteghe/rimesse		0,00	0,00	0,00	Sup. negozi/botteghe/rimesse		€ 103,11	€ 103,11
Sup. laboratori		0,00	0,00	0,00	Sup. laboratori		€ 103,11	€ 103,11
Superficie esterna		0,00	0,00	355,00	Superficie esterna		€ 20,62	€ 20,62
Servizi igienici		0	0	0	Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00
Rimozione amianto		0	0	-1	Rimozione amianto		€ 5.000,00	€ 5.000,00
Livello del piano		0	0	0	Livello del piano		€ 549,00	€ 185,60
Stato manutenzione		0	0	0	Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00
Demolizione strutture		0	0	-1	Demolizione strutture		€ 3.000,00	€ 3.000,00
Tabella di valutazione					MCA (Market Comparison Approach) è un procedimento di stima del valore degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile stesso ed un insieme di immobili simili, contrattati recentemente, di prezzo noto, nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali paragone del confronto estimativo effettuato su base multiparametrica.			
Prezzo e caratteristica (euro)		Unità A	Unità B					
Prezzo totale		€ 54.900,00	€ 18.560,00					
Data		-€ 4.611,60	-€ 1.559,04					
Sup. principale		€ 38.151,11	€ 71.146,67					
Sup. balcone		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. terrazzi		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. accessori crollati		€ 3.299,56	€ 1.237,33					
Sup. accessori demoliti		€ 1.072,36	€ 1.072,36					
Sup. negozi/botteghe/rimesse		€ 0,00	€ 0,00					
Sup. laboratori		€ 0,00	€ 0,00					
Superficie esterna		€ 7.320,89	€ 7.320,89					
Servizi igienici		€ 0,00	€ 0,00					
Rimozione amianto		-€ 5.000,00	-€ 5.000,00					
Livello del piano		€ 0,00	€ 0,00					
Stato manutenzione		€ 0,00	€ 0,00					
Demolizione strutture		-€ 3.000,00	-€ 3.000,00					
PREZZI CORRETTI		€ 92.132,31	€ 89.778,20					
Sintesi conclusiva					Determinazione variazione % assoluta		2,62%	
					Prezzo corretto medio €/m ²		€ 188,91	
					Calcolo del valore atteso			
					Ponderazione	Unità A	Unità B	
					Attribuzione pesi %	50%	50%	
					Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%		100%	
					Prezzo corretto medio ponderato		€ 90.955,26	
					Valore di mercato arrotondato		€ 91.000,00	

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS) ed agli European Valuation Standards (EVS).

La validità della stima è vincolata al mantenimento delle condizioni di manutenzione del bene. La stima si riferisce al valore all'attualità e per tale è da considerarsi.

SINTESI VALUTAZIONE FINALE A VALORE INTERO e QUOTA DI DIRITTO			
Destinazione	Sup. parametrizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Residenziale	Mq. 481,70	€ 91.000,00	€ 91.000,00
TOTALE		€ 91.000,00	€ 91.000,00

12. ADEGUAMENTI E PREZZO BASE D'ASTA

Adeguamenti e correzione di stima

Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale, reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

Valore ridotto € 91.000,00 x 15%	€	13.650,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico acquirente		nessuno
Spese cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico acquirente		nessuna
Spese di adeguamento catastale ed urbanistico		non conteggiato

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE INTERO SENZA RIDUZIONI, CON ADEGUAMENTI

Valore del lotto nello stato in cui si trova € **91.000,00**

PREZZO BASE ASTA DEL LOTTO, VALORE RIDOTTO, CON ADEGUAMENTI

Valore del lotto con riduzione derivante da contratto di fondo rustico, al netto di adeguamenti € **77.350,00**

Pavia, lì 18 ottobre 2024

Il perito
geom. Jacopo Bricca

