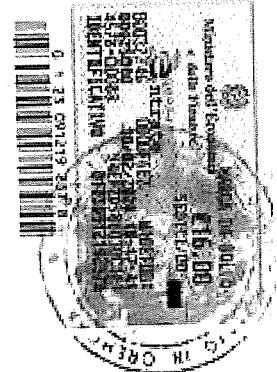


TRIBUNALE DI CREMONA
...
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 17/2025

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA



Per espresso incarico ricevuto dal curatore [REDACTED]

[REDACTED], il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Laudati [REDACTED]

[REDACTED] in seno alla Liquidazione Giudiziale n. 17/2025, dichiarata con sentenza del Tribunale di Piacenza n. 32/2025 del 16.06.2025, pubblicata in medesima data con n. 825/2025 rep. 35/205, con la presente rassegna la perizia di stima degli immobili in capo alla Soc. [REDACTED]

[REDACTED], ubicati nel Comune di Castelverde, di seguito descritti.

1. OGGETTO DI STIMA

Trattasi di compendio artigianale/produttivo, ubicato in Comune di Castelverde (CR), frazione Costa S. Abramo, in Via Castelleone n.56, con annesse aree a verde.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E INTESTAZIONE

unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Castelverde:

- Foglio 32, particella 16, cat. F/1, consistenza 2.681 mq, Via Castelleone n.56, piano T
- Foglio 32, particella 82, cat. D/1, rendita 8.648,07 € – Via Castelleone n.56 – piano T
- Foglio 32, particella 81, sub. 501, cat. C/2, classe 1, consistenza 26 mq, superficie catastale 36 mq, rendita 44,31€ – Via Castelleone n.56 – piano T

unità immobiliari censite al Catasto Terreni del Comune di Castelverde:

- Foglio 32, particella 5, pioppeto classe 01, superficie 3950 mq, reddito dominicale 30,60€, reddito agrario 10,20 €
- Foglio 32, particella 18, bosco misto classe U, superficie 840 mq, reddito dominicale 1,30€, reddito agrario 0,26 €

CREMONA

- Foglio 32, particella 68, pioppeto classe 01, superficie 1020 mq, reddito dominicale 7,90€, reddito agrario 2,63 €
- Foglio 32, particella 69, semin. irrig. classe 02 superficie 1100 mq, deduz. I8A reddito dominicale 8,24 €, reddito agrario 10,51 €

Tutto quanto sopra risulta come di seguito intestato:

- [REDACTED] - Proprietà per 1/1

Il tutto come risulta dalla documentazione catastale allegata (ALLEGATO 1).

Dal sopralluogo è emerso che le planimetrie depositate in catasto NON sono coerenti con lo stato dei luoghi.

3. CONFINI IN UN SOL CORPO DI TUTTE LE PARTICELLE

a nord: con ragioni di cui ai mappali 14, 15 e 176 al Fg. 32,

ad est: a muro di recinzione con aree di cui ai mappali 176-19-183-195-194-193-192-189 e 190 al foglio 32, successivamente, per due salti rientranti, anche con mapp. 161 sempre al foglio 32;

a Sud: con ragioni di cui ai mappali 161 e 17 al Fg. 32, e con Via Castelleone;

a Ovest: prima a recinzione metallica con mappale 161 al foglio 32, poi dopo due salti sporgenti con ragioni di cui al mapp 17 al foglio 32, indi, per ulteriore salto sporgente con canale irrigatore.

4. PROPRIETA' DEL BENE E PROVENIENZA

Il beni risultano dagli atti essere di proprietà della Soc. [REDACTED]

[REDACTED] tramite differenti titoli:

a. I mappali 16, 82, 81 sub. 501 e 68 sono pervenuti alla [REDACTED]

[REDACTED] tramite Atto Notale [REDACTED] in Brescia il giorno 23-09-2011, rep. n. 97628, racc. n. 35624, registrato a Brescia il 18-10-2011 al n. 15877 serie 1T, trascritto a Cremona in data 20-10-2011, al n. Rg 9224 e n. RP 5906. (ALLEGATO 4)

b. I mappali 5, 18 e 69 sono pervenuti alla [REDACTED]

[REDACTED] tramite Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Cremona in data 2/05/2003, rep. 457, registrazione Volume 733 reg. in data 22.05.2003, trascrizione

4112.1/2003



Successivamente, con Atto Notaio [REDACTED] in Cremona in data 23-12-2020, rep. 7574, racc. 6216 registrato in data 24.12.2020, la [REDACTED] ha subito una trasformazione societaria mutando in [REDACTED]

5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DEL CONTESTO IN CUI E' INSERITO

Il complesso oggetto della presente stima è costituito da un capannone a destinazione produttiva/commerciale con annessa area pertinenza e un ampio lotto di terreno circostante, ubicati in Comune di Castelverde, Provincia di Cremona nella frazione di Costa S. Abramo.

Castelverde è un comune di circa 5.700 abitanti ubicato a 8 km. a Nord-Ovest di Cremona.

Il complesso si trova a circa 500 metri dal centro del paese e a 200 metri dall'incrocio con la strada provinciale via Castelfeone ex strada statale 415 Paullese. In un contesto prevalentemente residenziale.

L'originario complesso è stato edificato, dalle risultanze dei documenti dell'ufficio tecnico del Comune di Castelverde, nel 1975 e ha subito negli anni diverse modificazioni ed ampliamenti.

Attualmente ha destinazione produttiva/commerciale (vedi SCIA del 2016 - ALLEGATO 3)

Trattasi di capannone con struttura prefabbricata in cemento, con copertura a due falde inclinate, con una tettoia a struttura metallica in lato Nord e un piccolo porticato in lato Sud, misura circa mt. 26,00 x 50,00.

Gli infissi nel capannone sono metallici, con vetri e policarbonato, la pavimentazione prevalente in battuto di calcestruzzo e piastrelle di gres, l'impianto elettrico è fuori traccia, i portoni verso l'esterno sono metallici.

All'interno del capannone è stato realizzato un blocco uffici con tre ambienti ed un servizio igienico dedicato; sono pavimentati in gres, i serramenti sono in legno e vetro con inferiate esterne a protezione, le porte in legno tamburato e vetro, ed è riscaldato con una caldaia a gas metano ubicata in uno degli uffici ed elementi radianti in ghisa, l'acqua calda è garantita da un piccolo scaldabagno nel servizio igienico; sempre all'interno del capannone si trovano inoltre tre celle frigorifere con corridoio pre cella e una piccola zona spogliatoio e wc che si affaccia sotto la tettoia in lato Nord; quest'ultima ha



struttura metallica e superiore manto con pannelli in lamiera coibentata.

Sotto questa tettoia si trovano tutti i macchinari e le attrezzature per il funzionamento e raffreddamento delle celle. La dotazione impiantistica in generale appare obsoleta e non funzionante da tempo.

Il portico in lato Sud ha struttura in cemento e copertura piana.

Nell'angolo in lato Nord/Est, il mappale 81, consta di locali rustici con struttura in cemento, completamente avvolti dalla vegetazione, cintati, probabilmente utilizzati per il ricovero di animali da compagnia, attualmente si trova in stato di abbandono con la vegetazione incolta e disordinata.

L'area circostante è asfaltata e in parte sterrata

I mappali n. 5/18 e 69 sono delimitati da una rete metallica ed inaccessibili a causa della folissima e fitta vegetazione.

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alla documentazione fotografica di cui all' ALLEGATO 2 e alla planimetria del complesso di cui all'ALLEGATO 5 dove sono dettagliate le destinazioni degli ambienti.

6. ACCESSI e SERVITU'

Si accede tramite ingresso carraio e pedonale dal civico n. 56 della Via Castelleone in fraz. S. Predengo.

Si precisa che a favore dei mappali 68 e 16 esiste servitù di accesso su una strada di terreno della larghezza di metri 10 e per la profondità di metri 65 circa lungo il confine ovest, costituita con atto in data 8 agosto 1975, nn. 55291/5310 di repertorio del negozio [REDACTED], registrato a Cremona in data 13 agosto 1975 al n. 1524 Mod. 71 M Pubblici e trascritto a Cremona in data 20 agosto 1975 ai nn. 3760/2802.

7. RILEVAZIONI URBANISTICHE

Dalla documentazione fornita dalla proprietà risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie:

- Costruzione di capannone ed opere accessorie in forza della Concessione edilizia n. 33, rilasciata in data 1/07/1975;
- Concessione edilizia in variante prot. 3261 rilasciata in data 24.01.1977;
- Concessione edilizia n. 13/87 prot. 3330 per ampliamento capannone rilasciata in data 02.04.1987;

- Concessione edilizia in variante per posa cella frigorifera n. 4643 rilasciata in data 14.12.1987;
- Agibilità n. 4310/94 rilasciata in data 02.02.1995;
- D.I.A. L. 662/96 art.2 prot. 92 a firma Arch. [REDACTED] presentata in data 07.01.2003;
- Opere di cui all'art. 26 Legge 47/85 presentata in data 3.02.2003 a firma Arch. [REDACTED] in variante alla DIA del 7.01.2003
- S.C.I.A. L. 122/2010 presentata in data 19.07.2016 a firma Arch. [REDACTED] con dichiarazione di fine lavori in data 21.09.2016. (ALLEGATO 3)

Dall'analisi dell'ultimo provvedimento edilizio e dalla misurazione di qualche porzione di edificio si riscontra che lo stato dei luoghi non è conforme a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato al provvedimento stesso.

Per addivenire ad una stima dei costi per la redazione della pratica a sanatoria e delle relative sanzioni è necessario redigere un rilievo dettagliato degli immobili e confrontarlo con lo stato rappresentato nell'ultima pratica edilizia agli atti del Comune di Castelverde.

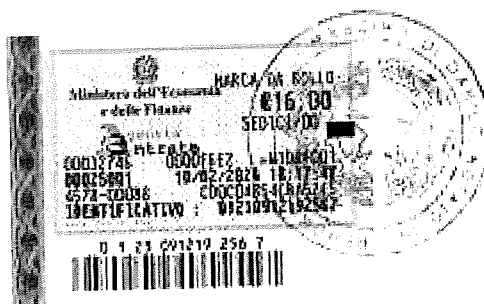
Da detto raffronto si evincerà il tipo si pratica a sanatoria necessaria dalla quale dipenderà anche l'importo della sanzione e degli eventuali neri comunali.

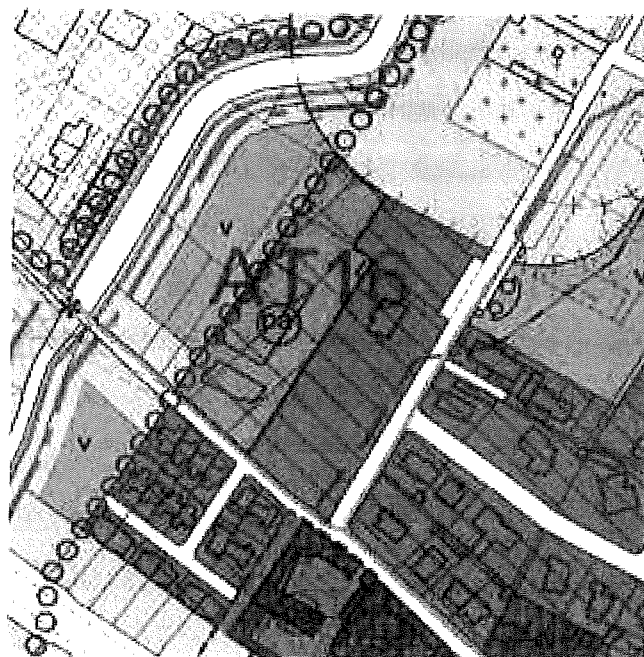
8. ESTRATTO DI PGT

Tutto il compendio è azionato nelle tavole di PGT come di seguito indicato:

Stralcio Elaborato PR.2.2 PREVISIONI DI PIANO TERRITORIO SUD del PIANO DELLE REGOLE

Modificato a seguito del d.c.c N. 8 del 3.04.2021 (3A variante)





LEGENDA

	A1R	AMBITO STORICO URBANO DI RECUPERO
	A2R	AMBITO STORICO AGRICOLO DI RECUPERO
	AS	AMBITO STORICO PER ATTREZZATURE URBANE
	B1	AMBITO RESIDENZIALE DI VECCHIO IMPIANTO
	B2	AMBITO RESIDENZIALE DI RECENTE IMPIANTO
	BD1	AMBITO PRODUTTIVO ESISTENTE
	BD2	AMBITO PRODUTTIVO DA RICONVERTIRE
	BS1	ATTREZZATURE URBANE IN AMBITO DI COMPLETAMENTO
	R	AMBITO DI RISPETTO

8.1 MAPP. 16-81-82-68 - BD2 AMBITO RIPRODUTTIVO DA RICONVERTIRE art. 22

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni già urbanizzati e da tempo certificati a scopo produttivo che, in quanto sostanzialmente interclusi tra insediamenti residenziali, è bene vengano riconvertiti all'uso abitativo.

La destinazione principale è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono gli studi professionali, le attività artigianali non moleste e non inquinanti, le attività commerciali di vendita al dettaglio, limitatamente alla tipologia degli Esercizi di Vicinato ed anche alle Medie Strutture di Vendita (anche sotto forma di piccoli centri commerciali) sino al limite di 300 mq di superficie di vendita, i pubblici esercizi, gli alberghi, le autorimesse pubbliche e private, i magazzini ed i depositi di materiali non pericolosi né disturbanti.

Le destinazioni non ammissibili sono le destinazioni industriali, l'artigianato di produzione, le attività commerciali di vendita all'ingrosso e quelle di vendita al dettaglio eccedenti le superfici di vendita sopraindicate come compatibili, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, i magazzini e i depositi non compatibili con la residenza, il ricovero e l'allevamento di animali, le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Gli edifici da costruirsi, da riformarsi o da ampliarsi all'interno di tale ambito dovranno rispettare i seguenti valori limite massimi ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

$I_{ff} = 2,00 \text{ mc/mq}$	$D_f = 10,00 \text{ ml}$	$R_{hd} = 1/1$
$R_c = 50\%$	$D_c = 5,00 \text{ ml}$	$R_{hs} = 1/1$
$N_p = 3,0$	$D_s = \text{come gli edifici contigui}$	$R_i = 75\%$
$H = 10,00 \text{ ml}$		

Nel caso di interventi di recupero edilizio di costruzioni esistenti sarà comunque consentita la riproposizione dei volumi e delle superfici preesistenti, anche in eccedenza ai parametri ed indici

sopraindicati, eccezion fatta per quelli corrispondenti a costruzioni abusive, ovvero a superfetazioni gravemente deturpanti, anche se condonate.

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta.

Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziali che extraresidenziali, dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte nel successivo art. 61. Nel caso di destinazioni extraresidenziali, dovrà altresì darsi dimostrazione tecnica dell'effettiva adeguatezza delle dotazioni di parcheggio in relazione ai fabbisogni ragionevolmente prevedibili.

Nel caso di operazioni edilizie relative agli edifici esistenti, è consentito l'intervento diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvo i necessari nulla osta preliminari nei comparti soggetti a tutela ambientale.

Nei casi consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

Saranno subordinati a preventiva approvazione di Progetto Planivolumetrico Convenzionato gli interventi di riforma edilizia radicale e gli interventi che prevedano la modifica delle destinazioni d'uso in atto per una superficie lorda di pavimento superiore al 50% del preesistente. Tali interventi dovranno garantire, anche mediante monetizzazione, il reperimento degli eventuali standard urbanistici aggiuntivi dovuti per le nuove destinazioni d'uso. Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziali che extraresidenziali, dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi prescritte al successivo articolo 61.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.

8.2 COMPARTO AT 16

Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma rettangolare, con superficie complessiva pari a circa 6.200 mq, Già oggi occupato da attività commerciali/ produttive, Rivolto verso occidente ai terreni incolti interessanti il

paleoalveo del Morbasco, delimitato a sud dalla via Castelleone, ad oriente dall'edificato residenziale in corso di realizzazione sull'area ex Bertarini, a settentrione dalla fascia di rispetto cimiteriale, mentre ad Occidente dai terreni destinati al PLIS (Parco Locale di Interesse Sovracomunale) "del Morbasco".

Vocazioni

Il comparto "Bregoli" rappresenta la tipica zona di riconversione urbana, dove le attività produttive esistenti ed ivi insediate non possono essere cacciate, ma rappresentano un potenziale disturbo per la quiete dell'ambiente frazionale.

Se ne favorisce pertanto la riconversione, accettando l'idea di indici di fabbricazione leggermente superiori alla media che favoriscono l'ammortizzazione dei costi di demolizione e smaltimento dell'esistente.

Accanto alle naturali funzioni residenziali (artigianali e commerciali fino a quando l'eventuale riconversione non avrà maturato tempi e modi di attuazione), potranno alla bisogna insediarsi (adeguando proporzionalmente gli standard) anche funzioni internazionali, turistiche e commerciali non moleste, limitatamente alle medie strutture di vendita non alimentari.

Vincoli

L'area è in parte gravata da vincoli ambientali originati dalla presenza del corso d'acqua più importante del territorio (il Morbasco), di cui il PGT prevede una particolare tutela di valorizzazione attraverso l'istituzione di un Parco Locale di interesse Sovracomunale (PLS) "Del Morbasco". ne consegue che i promotori dovranno cedere (nel caso di piano attuativo di riconversione dei volumi) parte delle aree non edificabili poste in fregio al corso d'acqua (inserite in zona a verde di parco), allo scopo di favorire la formazione del PILS. sussistono altresì alcuni vincoli di natura urbanistica, originati dalla presenza di fasce di rispetto per le strade (20 mt minimi) e per i corsi d'acqua minori (10mt).

8.3 MAPP.69 PARTE -18 PARTE -5 PARTE

BS1 ATTREZZATURE URBANE IN AMBITO DI COMPLETAMENTO art. 24

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che già attualmente risultano utilizzati come attrezzature urbane di interesse generale e che tali è bene che abbiano a restare anche per il futuro, nonché taluni terreni contigui agli ambiti già urbanizzati, la cui acquisizione è utile per il consolidamento delle attività di interesse generale già insediate o per ulteriormente migliorare la qualità della vita nei contigui quartieri. In tale ambito le destinazioni d'uso ammesse sono quelle prescritte per le attrezzature urbane di espansione CS (vedasi successivo art. 30).

L'edificazione dovrà essere limitata alle strette necessità funzionali degli impianti, ivi compresa l'eventuale residenza dei custodi e, in ogni caso, non potrà superare i seguenti valori limite massimi ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

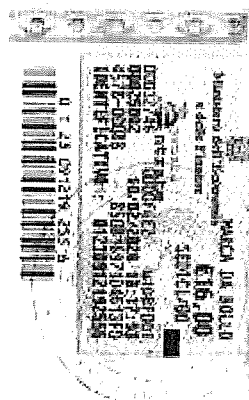
$luf = 0,80 \text{ mq/mq}$	$Df = 10,00 \text{ ml}$	$Rhd = 2/1$
$Rc = 50\%$	$Dc = 5,00 \text{ ml}$	$Rhs = 1/1$
$Np = 2,00$	$Rhs = 80\%$	

$Ds = 5,00 \text{ ml}$ (e comunque non inferiore agli edifici contigui)

$H = 9,00 \text{ ml}$ (salvo che dimostrate esigenze tecniche impongano altezze maggiori).

La distanza col confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta col confinante, registrata e trascritta. Ai fini del rilascio del Permessi di Costruire dovrà essere garantito il rispetto di tutte le previsioni vigenti in materia di scarichi e di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso ed elettromagnetico, con particolare riferimento alle condizioni dei contigui insediamenti residenziali. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi. E' vietato l'insediamento di nuove Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Dovrà altresì darsi dimostrazione dell'adeguatezza delle dotazioni di parcheggio in relazione ai fabbisogni prevedibili. È consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di Permesso di Costruire, salvi i necessari nulla-osta preliminari nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale. Nei casi



consentiti dalla legge, l'intervento edilizio potrà anche far seguito a Denuncia di Inizio Attività.

8.4 MAPP.69 PARTE -18 PARTE -5 PARTE

R1 - AMBITO DI RISPETTO DELLE ACQUE (art.45)

"Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni destinati al rispetto dei più importanti corsi d'acqua naturali ed artificiali. In tale ambito non sono ammesse, in generale, utilizzazioni edilizie di alcun tipo, salvo quelle preesistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio. Sono ammesse invece, anche attraverso convenzioni con le proprietà agricole interessate, nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazioni a verde, canali e arginature, manufatti funzionali alla regolamentazione idraulica, reti tecnologiche, oltre alla conservazione dello stato di natura. Tale ambito può essere soggetto, coattivamente previo riconoscimento della indennità eventualmente dovute) o anche attraverso convenzioni con le proprietà agricole interessate, a piantumazione e deve essere mantenuto in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente, con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiale, discariche di detriti e rifiuti, ecc. In tale ambito sono di norma vietate le nuove edificazioni. Gli ambiti di rispetto delle acque sono però computabili ai fini dell'edificabilità agricola sui terreni agricoli confinanti. Gli stessi ambiti di rispetto non sono, invece, computabili ai fini edificatori extra-agricoli a favore dei contigui terreni non interessati dal vincolo di rispetto, salvo che, alla campitura indicante il rispetto, non risulti sovrapposta la campitura indicante esplicitamente l'edificabilità a scopo residenziale o produttivo."

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (ALLEGATO 6)

Il mapp. 82 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica redatto da tecnico abilitato Arch. [REDACTED] n. di accreditamento regione Lombardia 17620, codice identificativo n. 19026-0000128-23 del 29.06.2023 con scadenza il 29.06.2033. che inserisce l'edificio in classe energetica F

10.0 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI



Dall'ispezione ipotecaria emerge quanto segue.

Lo scrivente ha effettuato sia l'ispezione ipotecaria (ALLEGATO 4) con la p. iva della Ditta [REDACTED] nella quale non ha rilevato la presenza di trascrizioni pregiudizievoli.

Ha rilevato un'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo - Atto Notaio [REDACTED] in data 22/07/2016 rep. 24140/13492, iscritta il 25/07/2016 RP 1001 RG 6425 della quale allega Nota.

11. STATO DI POSSESSO E/O LOCATIVO

L'unità risulta occupata dalla Ditta proprietaria anche se appare non utilizzata.

12. SUPERFICI

Le superfici dei lotti sono state desunte dalle visure all'Agenzia delle Entrate a catasto terreni.

13. CRITERIO DI STIMA e VALUTAZIONE ECONOMICA

Scopo del presente incarico è determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto, dove il valore di mercato "è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Nel campo delle valutazioni immobiliari, i procedimenti sintetici di stima si fondano sulle rilevazioni delle operazioni commerciali, che riguardano i prezzi di mercato degli immobili e le superfici commerciali (o altra misura della consistenza), mediante una comparazione del bene oggetto di stima, ad altri aventi caratteristiche simili ubicati nella medesima zona (o in zone con le medesime caratteristiche), che siano stati di recente oggetto di compravendita.

Vista la tipologia del bene è difficile trovare nelle banche dati, atti di compravendita o trasferimento riferiti a compendi assimilabili per tipologia, per dimensione, epoca di realizzazione e dotazione impiantistica. Non ultimo e sicuramente più importante, l'ultima Variante del PGT ha azionato l'area sulla quale insiste l'insediamento produttivo, come "ambito riproduttivo da riconvertire" (vedi cap. 8.1) dove la destinazione principale è quella residenziale in quanto il redattore di piano, essendo quello in parola



l'ultimo insediamento produttivo nella zona ed in pieno centro abitato, ha ritenuto opportuno agevolare la trasformazione di detta area attribuendole indici urbanistici particolarmente favorevoli, con l'intenzione di assorbire i costi di demolizione dell'esistente. (vedi paragrafo 8.2).

Lo scrivente ritiene quindi doveroso valutare il compendio considerando ricercando i valori delle aree edificabili della zona deducendo i costi di demolizione e smaltimento del capannone e delle tettoie. Dopo un'attenta analisi del mercato e il confronto con differenti operatori del mercato, e l'analisi di recenti transazioni in zone se non limitrofe almeno comparabili, lo scrivente ha ritenuto di attribuire il valore al mq. esposto nella tabella di seguito riportata.

Identificazione mappali	Sup. catastale mq.	Valore unitario €	TOTALE
DESTINAZIONE RESIDENZIALE			
Mapp 82	1323	-	
Mapp 81 sub 501	30		
Mapp 16	2681		
Mapp 68	1020		
TOTALE	5054	100,00	505.400,00

Per quanto riguarda i restanti mappali (5/18/69), sono azionati come attrezzature urbane in ambito di completamento (paragrafo 8.3), il 18 e il 69 sono inoltre gravati da fascia di rispetto delle acque (paragrafo 8.4) e dai vincoli sanciti dalle norme inerenti il comparto AT 16 (paragrafo 8.2).

Nella mia precedente stima datata Luglio 2024, avevo citato un'operazione del Comune di Castelverde dell'anno 2023, nella quale aveva monetizzato per un investitore le aree a standard ad un importo pari a €/mq. 60,00; Dopo indagine presso l'Amministrazione Comunale risulta che da allora non ci sia più stata alcuna iniziativa immobiliare di una certa rilevanza e l'Amministrazione stessa non ha nel prossimo futuro in programma investimenti tesi al recupero o riutilizzo di nessuna area destinata ad attrezzature urbane; Il calo demografico e l'invecchiamento della popolazione danno chiaramente luogo ad una minore necessità di attrezzature pubbliche.

Lo scrivente ritiene utile rilevare che nel limitrofo Comune di Cremona, a metà del 2025, è stato venduto all'asta (in esecuzione immobiliare) un lotto con la medesima destinazione di quello in parola, di mq. 12.500,00, stimato circa 17,00 €/mq., ad € 39.156,00, per un valore quindi di circa 3,00 al mq. Corre l'obbligo evidenziare che l'asta è andata deserta svariate volte e il lotto, in prossimità del depuratore cittadino, era in una posizione particolarmente infelice, ma resta comunque un parametro indicativo. In funzione di tutto quanto sopra esposto lo scrivente ha ritenuto adeguato confermare il valore attribuito alle aree edificabili ma considera opportuno ridimensionare il valore delle aree a standard come da tabella di seguito riportata.

Identificazione mappali	Sup. catastale mq.	Valore unitario €	TOTALE
AREA STANDARD			
Mapp. 5	3950		
Mapp. 18	840		
Mapp. 69	1100		
TOTALE	5890	10,00	58.900,00

I valori sopra esposti sommano un valore totale pari a:

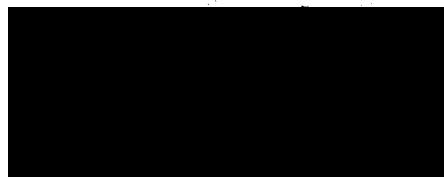
TOTALE GENERALE			564.300,00
Costi di demolizione e smaltimento			80.000,00
VALORE TOTALE DEL COMPENDIO			484.300,00
VALORE ARROTONDATO			480.000,00

In base a tutto quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di stima del bene oggetto della presente perizia, sia di € 480.000,00 (quattrocentottantamila euro).
Tanto è espresso in adempimento all'incarico ricevuto.

Cremona, 20 febbraio 2026

IL TECNICO INCARICATO

Ing. Alessandro Laudati



Allegati

ALLEGATO N°1: estratto di mappa - schede catastali - visure catastali

ALLEGATO N°2: rilievo fotografico

ALLEGATO N°3: Provvedimenti edilizi

ALLEGATO N°4: Atto d'acquisto e visure ipotecarie

ALLEGATO N°5: elaborato grafico

ALLEGATO N°6: APE

