

# COMUNE DI CASALETTO CEREDANO

## PROVINCIA DI CREMONA

Via Marconi 12, Casaletto Ceredano 26010 (CR)

Tel. +39 0373 262305 - Fax. +39 0373 262112

E-mail: [info@comune.casalettoceredano.cr.it](mailto:info@comune.casalettoceredano.cr.it) - Pec: [comune.casalettoceredano@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.casalettoceredano@pec.regione.lombardia.it)

UFFICIO TECNICO – EDILIZIA PRIVATA E LL. PP.

---

## RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILE DI PROPRIETA' PRIVATA



*Proprietà immobile*

**COOPERATIVA EDILIZIA LA CITTADELLA SOC. COOP. A R.L.**  
cod. fiscale, reg. imprese e partita I.V.A. 00815990197, con sede in Crema in Via Matteotti n.41

*Ubicazione immobile*

**VIA GARIBALDI c.m. CASALETTO CEREDANO**

*Dati catastali immobile*

**N.C.E.U. FOGLIO 3. MAPPALI 48/501, 49/502, 50/501 e 49/501.**

---



# COMUNE DI CASALETTO CEREDANO

PROVINCIA DI CREMONA

Via Marconi 12, Casaletto Ceredano 26010 (CR)

Tel. +39 0373 262305 - Fax. +39 0373 262112

E-mail: info@comune.casalettoceredano.cr.it - Pec: comune.casalettoceredano@pec.regione.lombardia.it

UFFICIO TECNICO – EDILIZIA PRIVATA E LL. PP.

---

## RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILE DI PROPRIETA' PRIVATA

### PROPRIETA' E PROVENIENZA IMMOBILE

Il proprietario dell'immobile è la **COOPERATIVA EDILIZIA LA CITTADELLA SOC. COOP. A R.L.**, cod. fiscale, reg. imprese e partita I.V.A. 00815990197, con sede in Crema in Via Matteotti n.41.

L'immobile in trattazione è pervenuto alla medesima con atto di compravendita stipulato in data 04.03.2003, Rep.n.108463 / Racc.n.19717 a rogito del Notaio SARTA PIERFELICE di Crema (atto registrato a Crema il 05.03.2003 al n.789 Serie 1T e trascritto a Lodi il 06.03.2003 ai numm. 4281R.G./2368R.P.).

### UBICAZIONE IMMOBILE

L'immobile in trattazione è ubicato nel centro abitato del Comune di CASALETTO CEREDANO in Via GARIBALDI c.m.

### DATI CATASTALI

L'immobile è catastalmente costituito da due unità immobiliari (un'abitazione A/4 e un negozio C/1 con annessi). I dati catastali aggiornati sono i seguenti:

COMUNE CENSUARIO DI CASALETTO CEREDANO

N.C.E.U. – Catasto fabbricati

- **ABITAZIONE:** Mappale 48/501, 49/502, 50/501. Cat. A/4. Cl.1. Cons. 8,5vani. P.T-1-2. Sup.catastale 188mq. Rendita €259,00.
- **NEGOZIO:** Mappale 49/501. Cat. C/1. Cl.1. Cons. 35mq. P.T. Sup.catastale 41mq. Rendita €276,56.

### CONFINI (in unico corpo ed in senso orario)

NORD: con i Mappali 43, 44 e 45;

EST: con i Mappali 52 e 590;

SUD: con parcheggio pubblico di cui ai Mappali 786 e 787 prima, quindi mediante salto di confine con la pubblica Via Garibaldi;

OVEST con la pubblica Via P. Ragazzi.

### ACCESSI

Pedonale e carraio di proprietà esclusiva direttamente dalla pubblica Via Garibaldi.

## **SERVITU'**

Come in fatto ed in diritto e come meglio precisate in atti di provenienza.

## **LIVELLO DELLE URBANIZZAZIONI ED ALLACCIAMENTI**

La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni e i sottoservizi (reti fognaria, idrica, metanifera, elettrica, telefonica) necessari ad un idoneo utilizzo dell'immobile oggetto della presente stima.

## **DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto della presente valutazione è costituito da due fabbricati con annessa area cortilizia di proprietà esclusiva.

Un fabbricato è ubicato all'angolo tra le Vie P. Ragazzi e Garibaldi ed è costituito da un fabbricato civile sviluppato su tre piani fuori terra, mentre il secondo, è costituito da una ex stalla con soprastante fienile ed antistante porticato/barchessa.

La costruzione dell'immobile pare risalire, per le parti più vecchie a fine ottocento / inizio novecento.

L'architettura è semplice e l'immobile, nel suo insieme, non presenta emergenze o caratteristiche di rilievo.

L'immobile è totalmente inutilizzato e versa in stato di abbandono.

Lo stato di conservazione generale è altamente compromesso.

I fabbricati sono fatiscenti e prossimi al collasso statico/strutturale. Nel recente passato si sono infatti già verificati alcuni cedimenti e crolli parziali a carico delle coperture e delle murature.

I dati della consistenza dell'immobile sono i seguenti:

- **superficie fondiaria dell'area pari a mq.670,20.**
- **volumetria esistente pari a circa 2.000mc.**
- **superficie commerciale dell'intero immobile (come determinata ai sensi dell'Allegato "C" al D.P.R. 23/03/1998 n.138 e s.m.i.) pari a mq.490,00.**

In relazione:

- al pessimo stato di conservazione dell'immobile;
- alla tecnologia costruttiva e alla "povertà" di materiali e caratteristiche costitutive;
- all'assenza di qualsiasi elemento tipologico e/o architettonico degno di conservazione;

e, non ultimo, ai vincoli costituiti dalla vigente normativa antisismica aggiornata con D.M. 17.01.2018 (N.T.C.2018), appare gioco forza necessario anticipare che i fabbricati esistenti, pur avendo una volumetria ragguardevole, non sono recuperabili.

Pertanto, ogni valutazione economica che possa ritenersi attendibile, non potrà non considerare che, nel caso in questione:

- la volumetria esistente, non può costituire mero valore economico;
- i costi di demolizione e di smaltimento hanno la relativa incidenza;

## **CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLA VALUTAZIONE**

In stretta connessione alle varie caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente stima (situazione di fatto, vetustà e livello di conservazione, livello delle urbanizzazioni, allacciamenti, consistenza, superficie fondiaria e capacità edificatoria, etc.) ed alle modalità commerciali usuali nel mercato immobiliare di riferimento, si è optato per una doppia valutazione, in modo da definire un valore di mercato altamente attendibile e rispondente alla realtà in atto.

Nel quadro di riferimento di un mercato immobiliare locale ormai stagnante da oltre un decennio, al fine di poter definire e fotografare risultati adeguati, sono stati assunti a base di riferimento valori attendibili ed aggiornati.

**Nei seguenti passaggi sono state pertanto definite due distinte valutazioni che, come potremo osservare, portano ad un valore commerciale simile:**

1. **Valutazione per comparazione in base al valore commerciale dell'area fondiaria della proprietà (Mq.670,00);**
2. **Valutazione per comparazione in base alla consistenza edilizia della proprietà (Mq.490,00);**

In entrambi i casi, i valori di riferimento adottati ai fini della determinazione dei nostri valori unitari (€/mq.) da applicare, sono stati reperiti:

- nell'ambito del mercato immobiliare attuale (dati derivati da atti di compravendita, fonte OMI dell'Agenzia delle Entrate, borsini locali delle compravendite nel comprensorio cremasco – agenzie immobiliari, bollettini periodici, etc.);
- nell'ambito di atti ufficiali dell'ente (valori di riferimento delle aree edificabili ai fini del versamento delle tasse IMU/TASI, etc.).

1. In relazione alla determinazione del valore dell'immobile attraverso il **valore commerciale dell'area fondiaria (edificabile)** della proprietà, sono stati assunti a riferimento i seguenti valori unitari (€/mq.):

1.1. Valore unitario di **€/mq.90,00 (Europermetroquadrato novanta/00)**, come stabilito dal Comune di Casaleto Ceredano ai fini della determinazione del valore delle aree edificabili poste nel centro abitato per il versamento delle tasse IMU/TASI (rif. Deliberazione di Giunta Comunale n.70 in data 06.12.2018);

1.2. Valore unitario di **€/mq.32,00 (Europermetroquadrato trentadue/00)** derivante dall'unico atto di compravendita recentemente stipulato per un'area edificabile simile a quella in trattazione e posta nel medesimo agro del Comune di Casaleto Ceredano (rif. atto di compravendita stipulato in data 25.02.2019 a rogito Notaio Pavesi di Pandino, Rep.n.433/Racc.n.353 registrato a Cremona il 01.03.2019 al n.2458 serie 1T e trascritto a Lodi il 04.03.2019 ai numm.3774R.G./2535R.P.).

Come si può osservare, i valori disponibili più recenti e verificabili sono sostanzialmente discordanti, e questo dato inconfutabile, sta a dimostrare che nell'ambito di un mercato immobiliare quale quello attuale, altamente sofferente, limitato e scostante, anche prezzi "attendibili e giustificati" possono subire brusche riduzioni in assenza di una reale domanda.

Tuttavia, nel nostro caso, nella determinazione della presente stima, si è ritenuto di adottare a base di calcolo il valore più elevato, anche se il meno attendibile in questo momento storico, ovvero di Valore unitario di **€/mq.90,00 (Europermetroquadrato novanta/00)**.

2. In relazione alla determinazione del valore dell'immobile in base alla **consistenza edilizia relativa**, sono stati assunti a riferimento i seguenti valori unitari (€/mq.):

2.1. Valore unitario di **€/mq.157,00 (Europermetroquadrato centocinquantesette/00)** derivante anche in questo caso dall'unico atto di compravendita recentemente stipulato per un immobile simile a quello in trattazione e posto nel medesimo agro del Comune di Casaleto Ceredano (anche in questo caso è l'atto di compravendita stipulato in data 25.02.2019 a rogito Notaio Pavesi di Pandino, Rep.n.433/Racc.n.353 registrato a Cremona il 01.03.2019 al n.2458 serie 1T e trascritto a Lodi il 04.03.2019 ai numm.3774R.G./2535R.P.);

2.2. Valore unitario di **€/mq.145,00 (Europermetroquadrato centoquarantacinque/00)** derivante da fonte OMI dell'Agenzia delle Entrate (dati al 2<sup>a</sup> semestre 2019 per tipologia di immobile, caratteristiche e grado di vetustà).

In questo caso i valori disponibili più recenti e verificabili sono sostanzialmente simili e, anche in questo caso, nella determinazione della presente stima, si è ritenuto di adottare

a base di calcolo il valore più elevato, ovvero di Valore unitario di **€/mq.157,00** (*Europmetroquadrato centocinquantesette/00*).

### **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE SECONDO LA CONSISTENZA EDILIZIA**

In relazione alle considerazioni svolte nel capitolo precedente, si è ritenuto di adottare a base di calcolo il Valore unitario di **€/mq.90,00** (*Europmetroquadrato novanta/00*).

In relazione:

- alle potenzialità dell'immobile connesse alla relativa ubicazione, alla vicinanza con i principali servizi locali, etc.;
- ai costi di demolizione dei fabbricati esistenti ed irrecuperabili e di connesso sgombero e pulizia dell'area in trattazione;
- alle finalità dell'ente, chiaramente non legate ad intenti speculativi, bensì alla necessità di riqualificare il cuore dell'abitato unitamente alla volontà di realizzazione di nuovi servizi per la collettività casalettense costituiti da parcheggi pubblici e da spazi per la socializzazione;

si ritiene di incrementare il valore di riferimento di un'aliquota del 40% (quarantapercento) circa, arrivando a determinare il **Valore unitario di stima di €/mq.125,00** (*Euro centoventicinque/00*).

Data la **superficie commerciale di mq.670,00**, in relazione ai conteggi effettuati, in via prudenziale e "a misura" viene determinato per l'intero immobile in argomento il seguente valore di stima: **€83.750,00** (dato da  $Mq.670,00 \times €/Mq.125,00$ ):

**VALORE DI STIMA €83.750,00**  
**Euro Ottantatremilasettecentocinquanta/00**

### **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE SECONDO IL VALORE COMMERCIALE DELL'AREA FONDIARIA**

In relazione alle considerazioni svolte nel capitolo precedente, si è ritenuto di adottare a base di calcolo il Valore unitario di **€/mq.157,00** (*Europmetroquadrato centocinquantesette/00*).

Sempre in relazione:

- alle potenzialità dell'immobile connesse alla relativa ubicazione, alla vicinanza con i principali servizi locali, etc.;
- ai costi di demolizione dei fabbricati esistenti ed irrecuperabili e di connesso sgombero e pulizia dell'area in trattazione;
- alle finalità dell'ente, chiaramente non legate ad intenti speculativi, bensì alla necessità di riqualificare il cuore dell'abitato unitamente alla volontà di realizzazione di nuovi servizi per la collettività casalettense costituiti da parcheggi pubblici e da spazi per la socializzazione;

si ritiene di incrementare il valore di riferimento di un'aliquota del 40% (quarantapercento) circa, arrivando a determinare il **Valore unitario di stima di €/mq.170,00** (*Euro centoventicinque/00*).

Data la **superficie commerciale di mq.490,00**, in relazione ai conteggi effettuati, in via prudenziale e "a misura" viene determinato per l'intero immobile in argomento il seguente valore di stima: **€83.300,00** (dato da  $Mq.490,00 \times €/Mq.170,00$ ):

**VALORE DI STIMA €83.300,00**  
**Euro Ottantatremilatrecento/00**

## ALLEGATI

1. Immagini dell'immobile
2. Vista aerofotogrammetrica (con evidenziato l'immobile oggetto di stima)
3. Estratto di mappa del Foglio 3 (con evidenziato l'immobile oggetto di stima)
4. Estratto del Piano delle Regole del P.G.T. vigente (con evidenziato l'immobile oggetto di stima)
5. Visura catastale aggiornata beni
6. Planimetrie catastali beni

In fede.

CASALETTO CEREDANO, 05.05.2020.

IL TECNICO COMUNALE  
Guffi Arch. Alessandro



## Allegato 1. Immagini dell'immobile



*Vista generale dell'immobile da Via Garibaldi*



*Vista generale dell'immobile da Via Garibaldi*



*Particolare dell'immobile prospettante su Via Garibaldi*



*Vista generale dell'immobile da Via P. Ragazzi*

## Allegato 2. Vista aerofotogrammetria



*Abitato del Comune di Casaleto Ceredano (con evidenziato l'immobile oggetto di stima)*

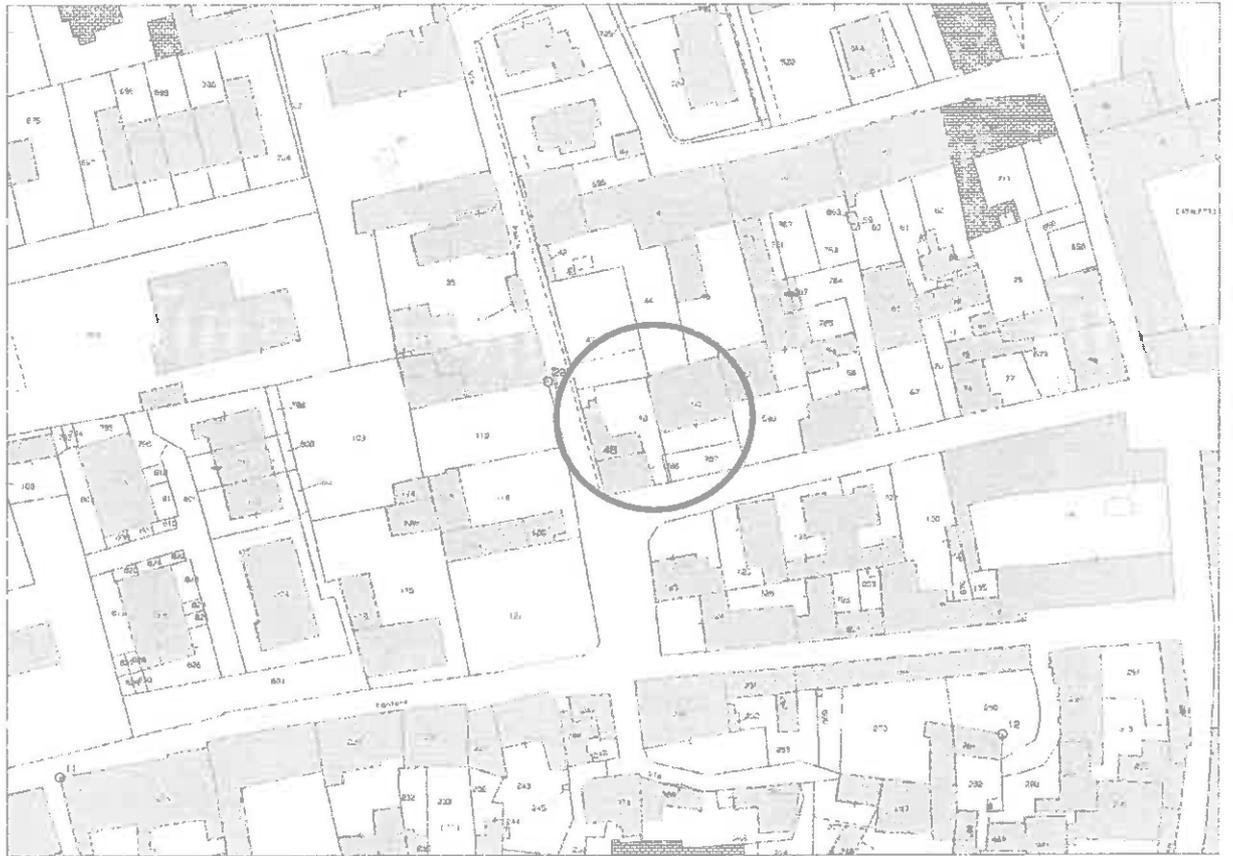


*Particolare dell'abitato del Comune di Casaleto Ceredano (con evidenziato l'immobile oggetto di stima)*

**Allegato 3. Estratto di mappa del Foglio 3**

**COMUNE CENSUARIO DI CASALETTO CEREDANO**

**N.C.E.U. FOGLIO 3. MAPPALI 48/501, 49/502, 50/501 e 49/501.**





# Allegato 5. Visura catastale aggiornata beni



## Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2020

Data: 05-05/2020 - Ora: 10.29.41 Segue  
Visura n.: T49601 Pag: 1

|                      |  |
|----------------------|--|
| Dati della richiesta | Denominazione: COOPERATIVA EDILIZIA LA CITTADELLA - SOC.COOP.A.R.L.<br>Fabbricati siti nel comune di CASALETTO CEREDANO ( Codice: B889) Provincia di CREMONA |
| Soggetto individuato | COOPERATIVA EDILIZIA LA CITTADELLA - SOC.COOP.A.R.L. con sede in CREMA C.F.: 00815990197   |

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di CASALETTO CEREDANO(Codice B889) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |                   |   | ALTRE INFORMAZIONI |  |                 |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---|--------------------|--|-----------------|
|    | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie Catastale  | Rendita            | Indirizzo  | Dati situazione |
| 1  |                     | 3      | 49         | 501 |                     |            | C/1       | 1      | 35 m <sup>2</sup> | Totale: 41 m <sup>2</sup>   | Euro 276,56        | VIA GARIBOLDI SNC piano: T;<br>Variazioni del 09/11/2015 - Inserimento in visita dei dati di superficie.     | Annotazione     |
| 2  |                     | 3      | 49         | 501 |                     |            | A/4       | 1      | 8,5 vani          | Totale: 188 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte** : 188 m <sup>2</sup> | Euro 259,80        | VIA GARIBOLDI SNC piano: T-1-2;<br>Variazioni del 09/11/2015 - Inserimento in visita dei dati di superficie. | Annotazione     |
|    |                     |        | 49         | 502 |                     |            |           |        |                   |   |                    |  |                 |
|    |                     |        | 50         | 501 |                     |            |           |        |                   |   |                    |  |                 |

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Totale: vani 8,5 m<sup>2</sup> 35 Rendita: Euro 535,56**

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

| N. | DATI ANAGRAFICI  | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|--|----------------|-----------------------|
| 1  | COOPERATIVA EDILIZIA LA CITTADELLA - SOC.COOP.A.R.L. con sede in CREMA | 00815990197*   | (1) Proprietà per l'I |

Unità immobiliari n. 2

## **Allegato 6. Planimetrie catastali beni**

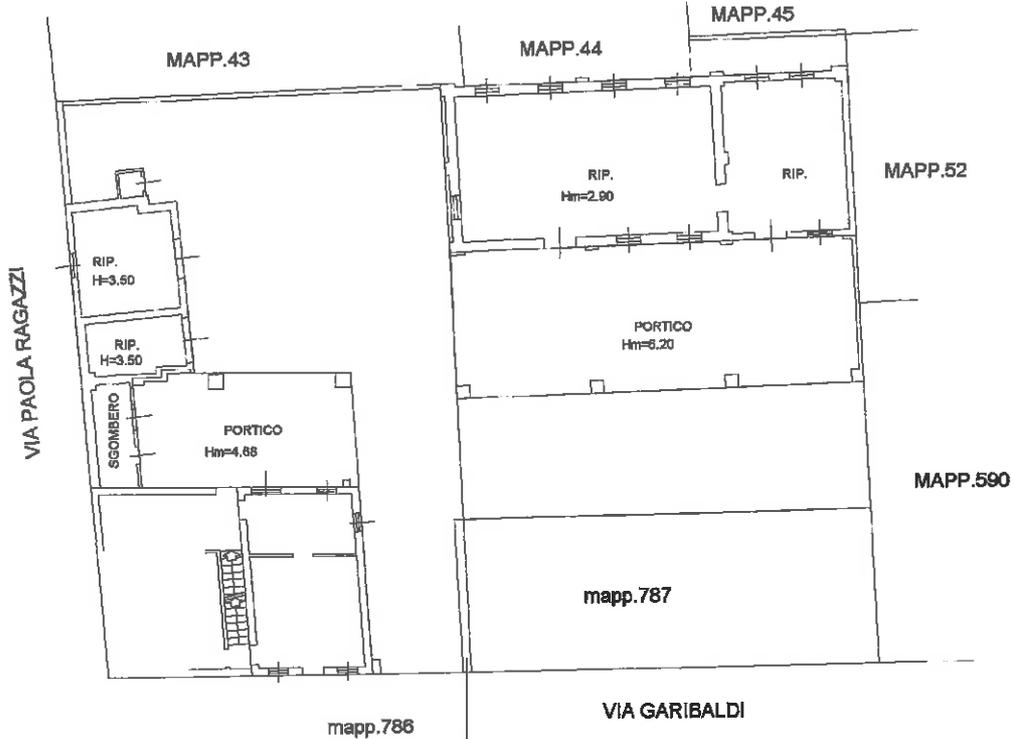
Completata da:  
Marchesetti Paolo  
Tecnico all'albo:  
Architetti  
Prov. Cremona  
N. 194

Identificativi Catastali:  
Sezione: 3  
Foglio: 3  
Particella: 48  
Subalterno: 501

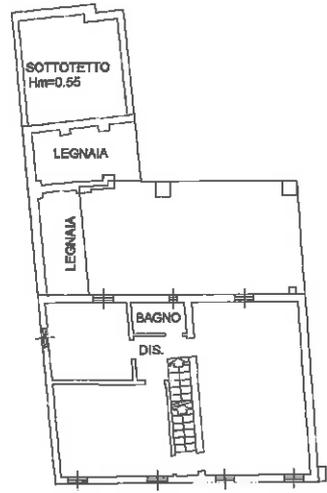
Diabitazione protocollo n. CR0016270 del 14/03/2006  
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Casalitto Ceradano  
Via Garibaldi Giuseppe  
civ. SNC

Agenzia del Territorio  
**CATASIO FABBRICATI**  
ufficio provinciale di  
Cremona

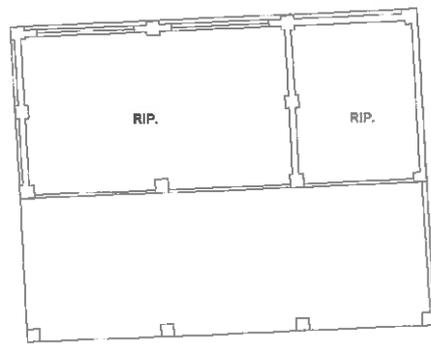
Scala 1: 200



PIANO TERRA  
Hm=2.70



PIANO PRIMO  
H=2.70



PIANO PRIMO  
Hm=5.04



PIANO SECONDO  
Hm=2.70



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Simazione al 12/05/2020 - Comune di CASALITTO CERADANO (CR880) - Foglio: 3 - Particella: 48 - Subalterno: 501 - VIA GARIBALDI SNC piano: T-1-2;

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cremona**

Dichiarazione protocollo n. CR0016270 del 14/03/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casaleto Ceredano

Via Garibaldi Giuseppe

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 49

Subalterno: 501

Compilata da:

Marchesetti Paolo

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Cremona

N. 194

Scheda n. 1

Scala 1:200

VIA PAOLA RAGAZZI

RIP. RIP. DIS.

NEGOZIO

VIA GARIBALDI

PIANO TERRA

H=2.70



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2020 - Comune di CASALETTO CEREDANO (B889) - < Foglio: 3 - Particella: 49 - Subalterno: 501 >  
VIA GARIBALDI SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 12/05/2020 - n. T123472 - Richiedente: CCGMRS81C25I849W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)