

# Ministero dello Sviluppo Economico

Decreto Ministeriale n. 136 del 18.03.2020

## L.C.A. "SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE NOVATESE PRIMA CASA IN LIQUIDAZIONE"

D.M. del 18/03/2020 n. 136/2020  
con sede in Corbetta (MI) - Via Roma n. 40 (cod. fisc. e p. Iva 08408700154)

Commissario Liquidatore: **Dott.ssa Laura Dora L. Labate**



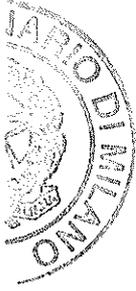
### RAPPORTO DI VALUTAZIONE STRAGIUDIZIALE

**Edificio in corso di costruzione  
sito nel Comune di Pozzaglio ed Uniti (CR) in Via Paolo Borsellino**

**Esperto alla stima:** Arch. Paolo Delfino  
**Codice fiscale:** DLFPLA65R11F205Y  
**Studio in:** Corso Sempione 51 - 20145 Milano  
**Telefono:** 0245409282  
**Email:** delfino@architettodelfino.it  
**Pec:** delfino.7495@oamilano.it



**Edificio in corso di costruzione in Comune di Pozzaglio ed Uniti (CR)  
Via Paolo Borsellino**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Quota e tipologia del diritto

- Piena proprietà pari a 100/100 di SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE NOVATESE PRIMA CASA con sede in CORBETTA (C.F. 08408700154)

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

- SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE NOVATESE PRIMA CASA con sede in CORBETTA (C.F. 08408700154)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito	
					ha	are ca		Dominicale	Agrario
20	200		-	SEMIN IRRIGUO 1	15	18	BA1R; IH67A	Euro 15,20	Euro 15,68

Derivante da:

Frazionamento del 30/04/2007 protocollo n. CR0054021 in atti dal 30/04/2007 (n. 54021.1/2007) con variazione degli immobili al foglio 20 particella 165/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/2001/202/2003/2004 Precedentemente per tabella di variazione del 30/04/2007 protocollo n. CR0054021 in atti dal 30/04/2007 (n. 54021.1/2007) con variazione degli immobili al foglio 20 particella 90/170/171/172/173/174/175/176/177/178; frazionamento del 07/06/2006 protocollo n. CR0036227 in atti dal 07/06/2006 (n. 36227.1/2006) con variazione degli immobili al foglio 20 particella 145/164; tabella di variazione del 07/06/2006 protocollo n. CR0072244 in atti dal 07/06/2006 (n. 72244.1/1999) con variazione degli immobili al foglio 20 particella 146; frazionamento in atti dal 22/12/1999 (n. 10562.1/1999) con variazione degli immobili al foglio 20 particella 92/146; frazionamento in atti dal 31/05/1991 (n. 1311.2/1991) con variazione degli immobili al foglio 20 particella 88/93; frazionamento in atti dal 18/06/1990 (n. 1249.3/1990) con variazione degli immobili al foglio 20 particella 2/89; frazionamento in atti dal 07/12/1989 (n. 5.1/1987) con variazione degli immobili al foglio 20 particella 66 - foglio 20 particella 67; impianto meccanografico del 15/04/1977

Confini da nord ed in senso orario a corpo: mappale 412 e 411; Via Paolo Borsellino per due lati; mappale 199.

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto

Regolarità Catastale: attualmente l'immobile non è inserito in mappa.

**2. DESCRIZIONE GENERALE:**

Caratteristiche zona: l'immobile sorge nel comune di Pozzaglio nella periferia agricola a nord di Cremona, da cui dista circa 8 Km, e lungo il percorso della Gardesana.

Area urbanistica: il lotto in oggetto si trova a ridosso in zona di recente espansione del comune di Pozzaglio. Sono presenti tutti i sottoservizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Attrazioni paesaggistiche: ampie zone agricole

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale n.45Bis (a ridosso) di collegamento tra Cremona e Brescia.

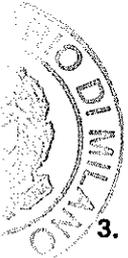
Servizi offerti dalla zona: strutture sportive (buono), attività commerciali (buono), Servizi alla persona (buono), istituti scolastici (buono)

**3. STATO DI POSSESSO:**

**LIBERO e nella disponibilità della procedura**

Trattasi di area cantierizzata i cui lavori sono stati autorizzati nel 2007 e che, presumibilmente, risultano interrotti da più di 10 anni.

L'intera area risulta perimetrata con recinzione. All'interno è presente materiale di risulta di varia natura e privo di valore commerciale. La rimozione è a carico dell'aggiudicatario del bene.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

➤ **Convenzione edilizia**

A favore di:

Contro: **SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE NOVATESE PRIMA CASA** con sede NOVATE MILANESE (MI)

Rogante: atto notarile a rogito del dott. Massimo Galli in data 31/05/2007 n. rep. 18252/4776

Trascritto a: Cremona il 11/06/2007 ai n.ri 7343/3776

Convezione edilizia gravante sul terreno identificato al foglio 20 mappale 200

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

➤ **Ipoteca volontaria**

A favore di:

Contro: **SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE NOVATESE PRIMA CASA** con sede NOVATE MILANESE (MI) (C.F. 08408700154)

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario

- Importo ipoteca:

- Importo capitale:

- Durata:

Rogante: atto a rogito del dott. Domenico De Stefano in data 20/03/2008 n. rep. 55584/12727

Trascritto a: Cremona in data 28/03/2008 ai nn 3482/663

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** nessuna

**Millesimi di proprietà:** trattasi di unica proprietà.

**Particolari vincoli e/o dotazioni:** immobile in corso di costruzione

**Attestazione Prestazione Energetica:** al momento non necessaria

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

**Avvertenze ulteriori:** la verifica statica delle strutture realizzate sarà a carico dell'acquirente.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario ante ventennio fino al 12/04/2007:**

➤ nata

In forza di atti antecedenti al ventennio e per legittima successione in morte

**Proprietario dal 12/04/2007 al 31/05/2007:**

➤ In forza di atto di cessione volontaria in corso di espropriazione con atto pubblico notaio Umberto Ponti del 12/04/2007, repertorio numero 44993/20466, registrato a Cremona il 16/04/2007, numero 1425, trascritto a Cremona il 17/04/2007, numeri 4602/2290

**Proprietario dal 31/05/2007 fino al 18/05/2009:**

➤ **SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE NOVATESE PRIMA CASA** con sede NOVATE MILANESE (MI) (C.F. 08408700154)

In forza di atto di compravendita del 31/05/2007 a rogito del dott. Massimo Galli rep. 18252/4776, trascritto a Milano 2 il 11/06/2007 ai nn. 7342/3775.

Oggetto della compravendita è l'area edificabile in Pozzaglio ed Uniti, compresa nel vigente P.E.E.P. in variante integrativa al piano regolatore generale di cui alla legge 18 aprile 1962, numero 167, e succes-



sive modificazioni ed in ottemperanza alla convenzione stipulata.

**Proprietario dal 18/05/2009 pad oggi (attuale proprietario):**

- **SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE NOVATESE PRIMA CASA** con sede CORBETTA (MI) (C.F. 08408700154)

In forza di delibera per modifica di sede sociale del 18/05/2009 a rogito del dott. DE STEFANO, registrazione a Milano al n. 10969 del 04/06/2009. Di tale modifica non è presente trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

**7.PRATICHE EDILIZIE:**

Il lotto è soggetto a convenzione stipulata con il Comune di Pozzaglio ed Uniti. La convenzione prevede che:

- con deliberazione del consiglio comunale 30 settembre 2005, numero 37 è stato approvato il Piano di Edilizia Economica Popolare in Pozzaglio ed Uniti in variante integrativa al Piano Regolatore Generale a scopo residenziale per la costruzione di schiere di edifici unifamiliari, di case binate e di case singole, con cui sono state individuate aree da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare in conformità alla legge 18 aprile 1962, numero 167;
- le "SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE NOVATESE PRIMA CASA" ha presentato domanda al Comune di Pozzaglio ed Uniti per ottenere la cessione in proprietà di un appezzamento di terreno edificabile a destinazione residenziale localizzato nell'ambito del sopracitato P.E.E.P. di cui alla legge 18 aprile 1962, numero 167;
- tale appezzamento di terreno è stato definitivamente assegnato alla società richiedente, sulla base della graduatoria stilata dalla giunta comunale con la deliberazione 18 ottobre 2006, numero 77, allegata, dal responsabile del servizio tecnico con determinazione 9 maggio 2007, numero 32, allegata; - la presente convenzione fissa i criteri e le sanzioni di cui all' art. 35, commi 8 e 13, della legge 22 ottobre 1975, numero 865;
- la presente convenzione recepisce l'atto unilaterale d'obbligo di cui agli articoli 17 e 18 del D.P.R. 380/2001, già articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, numero 10, che fissano i criteri tipologici e costruttivi e i criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi da realizzare.

Tutto ciò premesso e ratificato le parti convengono quanto segue:

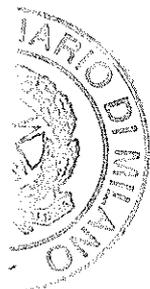
1. I criteri di determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi da realizzare sono assunti dalla deliberazione del consiglio comunale 14 ottobre 1982, numero 59.
2. Il COMUNE DI POZZAGLIO ED UNITI cede in proprietà, alle condizioni e con i vincoli di legge in seguito elencati, alla "SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE NOVATESE PRIMA CASA", che accetta e acquista, l' area edificabile in Pozzaglio ed Uniti, compresa nel vigente P.E.E.P. in variante integrativa al Piano Regolatore Generale di cui alla legge 18 aprile 1962, numero 167, e successive modificazioni, confinante a nord a linea di termine con ragioni di cui al mappale 196, a est e a sud a linea di termine con ragioni di cui al mappale 179, a ovest a linea di termine con ragioni di cui al mappale 199 poi, per salto rientrante, con ragioni di cui al mappale 179, rappresentata nel tipo planimetrico che, firmato dalle parti e da me notaio, a questo atto si allega sotto la lettera "G", avente una superficie catastale di metri quadrati 1.518 e una superficie reale di metri quadrati 1.518. L'area edificabile in oggetto è censita nel Catasto dei Terreni del Comune di Pozzaglio ed Uniti, foglio 20, mappale 200, seminativo irriguo, classe 1, superficie a 15 ca 18, reddito dominicale Euro 15,20, reddito agrario Euro 15,68. All'area descritta si accederà attraverso la futura strada di lottizzazione da realizzare sul mappale 179 del foglio 20, di proprietà del Comune.
3. La parte acquirente ha l'obbligo di utilizzare l'area in oggetto per costruzioni aventi destinazione esclusivamente residenziale secondo le indicazioni planivolumetriche e nel rispetto delle destinazioni d'uso indicate negli elaborati costituenti il Piano delle aree di cui trattasi e, in particolare, nell'elaborato numero 7\* (Norme edilizie ed urbanistiche). In particolare, sull'area ceduta potranno essere realizzate esclusivamente costruzioni residenziali aventi le caratteristiche tipologiche di cui agli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, numero 10, approvate con deliberazione del consiglio comunale 14 ottobre 1982, numero 59. La società cessionaria si impegna, pertanto, a realizzare, nei tempi indicati dall'atto di cessione e in conformità ai progetti approvati, alloggi aventi le seguenti caratteristiche tipologiche e costruttive, conformi a quanto stabilito dalla deliberazioni del consiglio comunale 14 ottobre 1982, numero 59:
  - appartenenza alla prima classe tipologica di cui al D.M. 10 maggio 1977, numero 801;
  - costruzione secondo le migliori tecniche e regole dell'arte sia per quanto riguarda l'uso dei materiali più idonei sia per quanto riguarda l'esecuzione delle singole opere, così come prescritto dal vigente regolamento edilizio con particolare riguardo all'isolamento termico;

- superficie utile residenziale non superiore a 110 metri quadrati;
- indice di fabbricabilità fondiaria di ogni fabbricato non inferiore a 1,20 mq/mc;
- sono esclusi gli appartamenti con finiture tipo lusso, rientrando in questa categoria quelle abitazioni che possiedono almeno cinque delle caratteristiche di cui al D.M. 2 agosto 1969, comma 8.

Il controllo sulle costruzioni e sulla corretta esecuzione delle stesse sarà effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale, in conformità alle norme vigenti in materia. Nel caso in cui, a seguito dell'avvenuto rilascio dei permessi di costruire e delle relative verifiche planivolumetriche, rimanga capacità edificatoria residua, in termini di superficie copribile o di volume edificabile, la stessa potrà essere utilizzata per eventuali futuri modesti ampliamenti, suddividendola, in caso di interventi edilizi che abbiano determinato la suddivisione del lotto originariamente assegnato, in misura proporzionale all'estensione dei sublotti derivati dall'originale.

Il Comune si riserva la più ampia discrezionalità relativamente ai tempi e ai modi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree di servizio del P.E.E.P. La società acquirente sarà esonerata dal versamento di ulteriori contributi per oneri di urbanizzazione primaria, restando obbligata solamente a versare il contributo per oneri di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita dalla vigente deliberazione del consiglio comunale.

8. La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza e di accettare le condizioni e i vincoli di legge regolanti la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente agli edifici da costruirsi sul terreno oggetto della presente convenzione, derivanti dagli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, numero 10, e dall'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, numero 865, come modificato dall'articolo 23, comma 2, della legge 29 febbraio 1992, numero 179, e dall'articolo 3, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, numero 662, e di obbligarsi per sé e aventi causa a osservarne prescrizioni e divieti.
  9. La società acquirente, in sede di rilascio del permesso di costruire, è esonerata dall'obbligo di corrispondere il contributo commisurato al costo di costruzione, di cui terrà luogo l'adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione.
  10. Gli assegnatari degli alloggi si impegneranno a rispettare le norme e le leggi vigenti in materia di trasferimento di proprietà o di locazione degli alloggi che gli assegnatari delle aree realizzeranno sulle aree cedute in proprietà con la presente convenzione. In particolare, la società acquirente dà atto di essere a conoscenza dei requisiti soggettivi e oggettivi richiesti dalle vigenti disposizioni legislative per l'assegnazione degli alloggi economici e popolari. La parte acquirente si impegna, inoltre, nei confronti del Comune, a inserire negli atti di assegnazione degli alloggi tutte le disposizioni, criteri e sanzioni contenute nella presente convenzione. Gli alloggi possono essere assegnati, trasferiti o locati esclusivamente a chi possiede i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare. E' fissato in Euro 46.350,00 (quarantaseimilatrecentocinquanta/00) il limite di reddito per l'edilizia agevolata aggiornato per l'anno 2005, di cui alle leggi regionali numero 3/1982 e 32/1985. Al reddito imponibile del nucleo familiare deve essere applicato l'abbattimento di Euro 1.032,91 (milletrentadue/91) per ogni figlio che risulti essere a carico e un ulteriore abbattimento del 25% (venticinque per cento) sui redditi da lavoro dipendente.
  11. Il prezzo di assegnazione o di vendita degli alloggi sarà ricavato in base a: a) incidenza del costo dell'area come fissato dal precedente articolo 4; b) incidenza del costo degli oneri relativi alla cessione delle aree di uso pubblico al Comune e degli oneri di urbanizzazione versati al Comune, il tutto debitamente documentato; c) incidenza del costo di costruzione dell'alloggio, come risultante dalla contabilità dei lavori; d) incidenza delle spese generali e tecniche sostenute e documentate da regolari fatture; e) incidenza degli oneri di preammortamento e di finanziamento documentati. Nell'ipotesi in cui nei finanziamenti dei programmi costruttivi intervenissero concorsi o contributi dello Stato, Regione, Provincia o di altri enti pubblici, il prezzo, determinato ai sensi dei precedenti commi, andrà diminuito del beneficio finanziario accordato dagli enti sopraindicati.
- . Per la vendita successiva all'assegnazione degli alloggi, quando permessa dalle norme di legge, il prezzo massimo di cessione sarà determinato con deliberazione della giunta comunale entro sessanta giorni dalla richiesta, aggiornando il prezzo iniziale di assegnazione di cui al precedente articolo 11 come segue: correzione secondo l'andamento dell'indice ISTAT dei costi di costruzione dalla data di assegnazione all'inizio del biennio nel quale avviene la cessione; diminuzione di una percentuale di deprezzamento relativa all'età dell'edificio così individuata: a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, da zero al quinto anno 0%, dal sesto al tredicesimo anno 1% annuo. 13. Nell'eventualità in cui gli alloggi vengano locati, il canone di locazione verrà determinato



in base alle disposizioni della legge 24 luglio 1978, numero 392, e successive modificazioni. Derogando all'articolo 26, il canone di locazione non potrà superare il 3,50% (tre virgola cinquanta per cento) del valore locativo dell'immobile locato secondo le modalità di legge. I proprietari degli alloggi si impegneranno, in forza di questa convenzione, ad applicare canoni di locazione calcolati come sopra. La stipulazione del contratto di locazione è consentita solo dopo il rilascio del certificato di agibilità. Nel caso in cui la legge 392/1978 venisse modificata, la presente convenzione dovrà essere adeguata alle nuove normative.

16. La parte acquirente dichiara di accettare che l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione e così meglio di seguito specificati comporta la risoluzione dell'atto di cessione (articolo 35, comma 13, lettera d) della legge 865/1971):
- a) qualora il progetto non sia presentato, al fine del rilascio del permesso di costruire, entro i termini stabiliti ed eventualmente prorogati, oppure quando, pure presentato e ripresentato, venga respinto per due volte, perché non rispondente alle caratteristiche architettoniche e tipologiche prescritte dal piano di zona, su conforme parere della Commissione Edilizia;
  - b) qualora l'inizio o l'ultimazione dei lavori non avvengono entro il termine stabilito (prorogato o meno);
  - c) qualora gli stati di avanzamenti dei lavori non si realizzino entro i termini eventualmente stabiliti in convenzione (prorogati o meno);
  - d) qualora non risultino rispettate le caratteristiche costruttive e tipologiche previste dalla convenzione e dal permesso di costruire, né si sia provveduto al loro ripristino entro il termine stabilito dal Comune con propria ordinanza;
  - e) qualora si verifichi una grave inadempienza degli obblighi assunti dal cessionario, o la modifica degli scopi istituzionali dell'ente senza che siano stati trasferiti agli assegnatari acquirenti gli obblighi di cui all'articolo 35 della legge 865/1971;
  - f) qualora il cessionario o i suoi aventi causa pongano in essere atti che, in modo diretto o indiretto, compromettano, a giudizio del Consiglio comunale, le finalità pubbliche e sociali dell'insediamento residenziale convenzionato;
  - g) quando il cessionario ceda a terzi in proprietà l'area inedificata o parzialmente edificata, ovvero conceda a terzi il diritto di superficie dell'area medesima. La risoluzione dell'atto di cessione dovrà essere deliberata dal consiglio comunale e potrà concernere, secondo le circostanze, l'intera estensione dell'area o solo parte di essa.

In caso di risoluzione dell'atto di cessione saranno indennizzate dal Comune solo le opere completamente o parzialmente realizzate, purché aventi le caratteristiche costruttive tipologiche indicate nella convenzione e nel permesso di costruire. La misura dell'indennizzo sarà stabilita mediante una stima peritale, compiuta da tecnici rispettivamente designati dalle parti interessate, all'atto della nuova cessione delle aree stesse. Dall'indennizzo così stabilito saranno in ogni caso dedotti tutti gli oneri e le spese, comprese quelle di stima, che dovessero derivare al Comune, anche per effetto dell'articolo 37 della legge 865/1975. La risoluzione dell'atto di cessione comporta comunque la restituzione al cessionario del corrispettivo pagato per il terreno, dedotta una penale convenzionale pari al 10% (dieci per cento) dello stesso corrispettivo, fatti salvi gli eventuali maggiori danni.

La parte acquirente dichiara di accettare, inoltre, le seguenti particolari condizioni:

- richiesta del permesso di costruire entro un anno dalla data di stipula del presente atto;
- inizio dei lavori entro un anno dal rilascio del permesso di costruire;
- ultimazione dei lavori entro tre anni all'inizio delle opere.

17. In caso di risoluzione dell'atto di cessione sarà riservata esclusivamente al Comune la cessione a terzi dell'area inedificata, o parzialmente edificata, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari.

18. Nei casi in cui, senza giustificato motivo, gli alloggi realizzati sull'area in oggetto non siano stati utilizzati a scopo abitativo per un periodo superiore a dodici mesi, sorgerà a favore del COMUNE DI POZZAGLIO ED UNITI il diritto di opzione da esercitarsi successivamente all'accertamento delle condizioni di cui sopra e salvo l'utilizzo interruttivo da parte del titolare, relativamente all'acquisto o alla locazione degli alloggi medesimi alle condizioni previste dal presente atto. Il termine predetto decorrerà la prima volta dalla scadenza indicata nel permesso di costruire per l'esecuzione dei lavori, oppure dal rilascio del certificato di agibilità se precedente, e successivamente ogni volta in cui venga a cessare la precedente locazione od occupazione.

22. La presente convenzione avrà la durata di anni venti a partire dalla data della sua sottoscrizione.

La convenzione sopra riportata è da intendersi completamente trascritta nella presente relazione. Si sono

comunque riportati gli articoli più significativi. Copia completa della stessa è allegata alla presente relazione.

**PERMESSO DI COSTRUIRE n. 26/2007**

Intestatario: SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE NOVATESE PRIMA CASA con sede NOVATE MILANESE (MI) (C.F. 08408700154)

Opere: costruzione di edificio composto da due villette a schiera e tre appartamenti

Presentato in data: 06/07/2007

Rilasciata in data: 14/11/2007 P.E. n. 26/2007

Contributo di costruzione: Euro 4.226,74 pagato

Il titolo edilizio rilasciato e sopra indicato è **decaduto** in quanto non sono state terminate le opere. Allo stato attuale, è stato realizzato l'intero volume, al rustico delle finiture e degli impianti. La verifica statica delle strutture e la verifica sulla regola d'arte della costruzione rimangono a carico dell'acquirente.

Si precisa, come precedentemente indicato, che la mancata ultimazione dei lavori entro il termine stabilito dalla convenzione (tre anni dall'inizio lavori salvo proroghe richieste) avrebbe comportato la risoluzione dell'atto di cessione (articolo 35, comma 13, lettera d) della legge 865/1971). In caso di risoluzione dell'atto di cessione sarà riservata esclusivamente al Comune la cessione a terzi dell'area ineditata, o parzialmente edificata, secondo le vigenti disposizioni legislative e regolamentari.

Il progetto autorizzato prevedeva la seguente volumetria edificatoria:

Superficie lotto:	1.519,00 mq
Volume massimo:	1.920 mc
Rc 40% sup. lotto	607,60 mq
Sup. Imp. 30% sup. no edificata	342,53 mq

S.L.P. Superficie Lorda di Pavimento	
Piano terra	263,14 mq
Piano primo	368,66 mq
Totale SLP	631,80 mq
Volume totale	1.895,40 mc

I dati sopra riportati sono stati reperiti dalla documentazione comunale depositata presso il Comune di Pozzaglio e relative al progetto autorizzato.

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE D'USO**

Visto il vigente P.G.T. del Comune di Pozzaglio ed Uniti, approvato con deliberazione di C.C. n. 28 del 29.09.2014 il cui avviso di deposito è stato pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 46 del 12.11.2014, e le relative prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate; visto l'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e la L. 241/1990 e ss.mm.ii. si certifica che le aree interessate, site nel territorio del Comune di Pozzaglio ed Uniti, identificato al foglio 20 mappale 200, sono così classificate:

- B2 ambito residenziale di recente impianto interessato in lato est da fascia di rispetto degli elettrodotti lotto interessato da Piano di Zona - PEEP

Si allega in calce alla presente certificato destinazione d'uso rilasciato dal Comune di Pozzaglio e Uniti in data 20.04.2021 rif. prot. n. 2266 - Pratica Edilizia n. 43/2021 PZ

Descrizione: **Edificio in corso di costruzione**

In Comune di Pozzaglio ed Uniti, edificio al rustico privo di impianti e finiture. L'intervento edilizio, autorizzato nel 2007 ed attualmente scaduto e privo di valenza, aveva come oggetto la realizzazione di un nuovo complesso residenziale composto da cinque unità immobiliari e facente parte di una lottizzazione su un'area destinata ad interventi di Edilizia Economica Popolare.

La zona interessata dal progetto presentato presso il comune di Pozzaglio era identificata all'interno del piano di lottizzazione con il n.10.

L'accesso pedonale e carraio era previsto comune per gli appartamenti ed indipendente per le villette a schiera.

Ogni singola villetta è disposta su due livelli e dotata di autorimessa. Al piano terra è prevista la zona giorno

composta da: un soggiorno, una cucina, un locale uso lavanderia e bagno di servizio, un disimpegno ed una scala interna dalla quale si accederà al piano primo ove sono collocate le tre camere da letto, un bagno, un piccolo ripostiglio e due balconi accessibili dalle camere.

La palazzina, disposta su due livelli, si compone di n°3 appartamenti e tre autorimesse.

Al piano terra sono ubicati un appartamento e i box. L'alloggio è composto da un soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un bagno di servizio con un disimpegno. L'appartamento dispone su tre lati di una parte a giardino privata. Sempre al piano terra, come citato, vi saranno collocate le tre autorimesse, una per ogni singolo appartamento, il disimpegno comune e la scala dalla quale si accederà al piano primo.

Al piano primo sono collocati due appartamenti, uno di essi uguale per superficie e tipologia a quello al piano terra con la piccola differenza che avrà un balcone accessibile dal soggiorno, l'altro sarà composto nella zona giorno da un'ampia sala con angolo cottura e nella zona notte da una camera matrimoniale, un disimpegno, un bagno ed un piccolo ripostiglio. Anche questo appartamento dispone un balcone con accesso dal soggiorno.

Le coperture degli edifici saranno a due falde realizzate in coppi, canali e pluviali in rame. I prospetti erano previsti intonacati e tinteggiati, con una zoccolatura in Serizzo di altezza pari a 15 cm, i serramenti in legno con vetro-camera mentre il sistema di oscuramento sarà realizzato con antoni.

Era previsto ingresso delle unità abitative protetto da una pensilina a sbalzo in legno con copertura in coppi. Ogni villetta a schiera dispone di una zona a giardino, mentre la zona di ingresso pedonale e carraio era prevista pavimentata con autobloccanti.

Gli appartamenti dispongono di un ingresso pedonale comune pavimentato così come sul retro ove è presente il corsello di manovra di accesso ai box.

Il progetto prevedeva la recinzione completa del lotto.

Attualmente il volume del fabbricato previsto nel precedente Permesso di Costruire è stato completamente edificato, al rustico, privo di impianti e finiture.

Non è stato possibile verificare l'allaccio alla fognatura né il possibile interrimento di materiali pericolosi, anche se si ritiene inverosimile tale ultima circostanza.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi delle indicazioni volumetriche e planimetriche indicate in pratica edilizia precedentemente citata e all'epoca autorizzata.

Si precisa che l'immobile viene venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

La superficie indicata è suscettibile di variazione dovute ad un più accurato e preciso rilievo dell'intero del costruito e legato alle tolleranze costruttive.

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

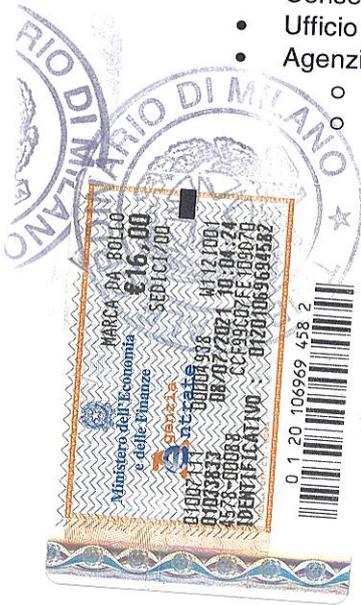
#### 8.1 Criterio di stima:

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Cremona e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2020 (secondo semestre), nonché da conoscenze personali nel settore, considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **MODESTA appetibilità** per il contesto urbano in cui è inserita. La valutazione della stessa è in linea con proprietà consimili (terreni edificabili nel Comune di Pozzaglio ed Uniti) siti nel perimetro comunale;
- che lo scrivente procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata **libera ma con vincolo di ridefinizione progettuale con il Comune di Pozzaglio in evasione della convenzione edilizia presente e gravante sul lotto;**
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e della trattativa.
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

#### 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Cremona,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona,
- Ufficio Comunale di Pozzaglio ed Uniti (CR)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2020 Prezziario Imm.re di Cremona e Provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - 2° semestre 2020



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	550	800	L	2,2	3,3	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	600	L	1,8	2,6	N
Box	Normale	445	660	L	1,9	2,8	N
Posti auto coperti	Normale	285	395	L	1,2	1,7	N
Posti auto scoperti	Normale	190	265	L	,8	1,2	N
Ville e Villini	Normale	700	1000	L	2,8	4	N

### 8.3 Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Da analisi di mercato emerge che i terreni edificabili all'interno del Comune di Pozzaglio e nello specifico nell'area di lottizzazione ove sorge il complesso oggetto di valutazione hanno valore di vendita al mq di terreno pari a 23,00 €/m<sup>2</sup>

Come sopra evidenziato, nella tabella di valutazione del valore di vendita al mq per edifici residenziale, i valori di compravendi al mq di unità abitative è molto basso.

Tenuto conto della superficie commerciale edificata;

Tenuto conto dei costi di completamento non solo riferiti alla porzione edificata ma anche al resto del compendio immobiliare ( giardini, ingressi, parti comuni, recinzione, etc);

Tenuto conto dei costi di rifacimento di alcune lavorazioni o di adeguamento alle vigenti normative;

Tenuto conto dei costi professionali necessari per il completamento dell'intervento immobiliare;

Tenuto conto del costo del denaro;

Tenuto conto delle difficoltà del mercato immobiliare e del possibile invenduto;

Tenuto conto del margine d'impresa;

Tenuto conto del margine commerciale dell'imprenditore immobiliare;

Il sottoscritto, valutata la zona, il volume edificabile, la conformazione del terreno, esperite le opportune indagini di mercato tenuto anche conto di una recentissima compravendita nel medesimo comparto di un fabbricato in costruzione simile a quello in oggetto, ritiene attribuire un valore al mq rapportato alla dimensione del lotto ( al momento si vende un terreno) pari ad € 100,00. Tale valore è da considerarsi cautelativo e comprensivo delle opere già realizzate all'interno nel lotto. Si precisa che la verifica sul buon costruito delle opere realizzate sarà in capo all'aggiudicatore del complesso così come tutte le attività necessarie al completamento del fabbricato.

Destinazione	Mq edificabili	Euro/mq	Valore Complessivo
Terreno edificabile	1.519,00 mq	€ 100,00	€ 151.900,00

Valore complessivo intero compendio

€ 151.900,00

Milano, 07/07/2021

L'Esperto alla stima  
 Arch. Paolo Delfino





# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2021 e questo giorno OTTO del mese di LUGLIO, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparsa 0 1 Signor. :

PAOLO DELFINO - ARCHITETTO identificato con documento C.F.  
n° 4575251AA rilasciato da SINDACO DI MILANO

il 02 / 02 / 2016

iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di MILANO al n° 9349  
il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 07 / 07 / 2021 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. 1 comparante presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
dr.ssa Angela D'AURIA



Il dichiarante

### NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

i R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000