

**COMUNE DI CASTELLEONE**

**Provincia di Cremona**

**RELAZIONE DI PERIZIA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' "OPERE  
PIE RIUNITE DI CASTELLEONE PER L'ASSISTENZA PUBBLICA"  
POSTI NEL COMUNE DI CASTELLEONE (CR), VIA FIAMMENI CIV. 4 E  
PIAZZA TRIESTE CIV. 7**

<<<<<<<<<<<>>>>>>>>>>>>>>>>

**Premesso**

- che il sottoscritto Pedrinazzi geom. Mario Luigi, iscritto al n° 1400 dell'albo dei geometri della provincia di Cremona, è stato incaricato da "OPERE PIE RIUNITE DI CASTELLEONE PER L'ASSISTENZA PUBBLICA" di eseguire una perizia estimativa avente lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà, siti nel comune di Castelleone (CR):

✓ **LOTTO "A" - via Fiammeni civ. 4**

✓ **LOTTO "B" - piazza Trieste civ. 7 – via San Giuseppe n. 22**

- che il sottoscritto ha compiuto i necessari accertamenti ed ha acquisito la documentazione necessaria per individuare e stimare i beni in parola;

- che il sottoscritto ha eseguito in data 26/01/2021 un sopralluogo, al fine di osservare, esaminare ed ispezionare i luoghi e gli immobili;

**tutto ciò premesso**

si addivene alla descrizione e valutazione degli immobili:

**LOTTO "A"**

**1.a Descrizione Generale**

L'immobile denominato "palazzo Bertolotti" trattasi di edificio sette/ottocento, situato nella zona centrale del paese dotato di giardino interno; il complesso ha

caratteristiche che lasciano intuire un certo prestigio relativamente all'epoca in cui è stato edificato;

L'immobile principale è realizzato parte su tre piani fuori terra, parte su due e una piccola porzione di piano interrato:

PIANO TERRENO: androne d'ingresso, portico a tre campate con vano scala per l'accesso alla cantina e ai piani superiori e cinque vani,

PIANO PRIMO: quattro piani e un bagno, la terrazza e due vani scala;

PIANO SOFFITTA: quattro soffitte praticabili, ma non abitabili e due vani scala d'accesso;

il corpo secondario, posto a destra dell'androne d'ingresso, probabilmente destinato a vecchia casa del custode è così composto:

PIANO TERRENO: tre vani, un corridoio di disimpegno e accesso al vano casa; la porzione di portico e la vecchia stalla, rappresentati sulle planimetrie catastali sono interamente crollati;

PIANO PRIMO: vano scala e cinque vani (ovviamente il fienile sovrastante al portico è pure crollato);

PIANO SECONDO: il vano d'arrivo alla scala e altri tre locali;

PIANO CANTINA: una cantina a volta accessibile dal vano scala sotto il portico.

Le planimetrie catastali riportano un portico in lato Sud-Ovest nel cortile interno, evidentemente crollato in quanto se ne rilevano solo le macerie.

Lo stabile è dotato di ampio spazio all'interno, parte a verde e parte a cortile.

## **2.a Confini**

NORD: mapp. 44;

EST: via Fiammeni;

SUD: prima mapp. 59, poi mapp. 57, quindi mapp. 58, infine mapp. 51;

OVEST: prima mapp. 51, poi mapp. 599.

### **3.a Accesso**

All'immobile si accede da via Fiammeni tramite portone pedonale e carraio.

### **4.a Consistenza Immobiliare**

La superficie lorda degli immobili e delle relative pertinenze è così suddivisa:

✓ PIANO INTERRATO	MQ	51,00
✓ PIANO TERRENO	MQ	417,00
✓ PIANO PRIMO	MQ	303,00
✓ PIANO SECONDO	MQ	303,00
✓ AREA LORDA SU CUI INSISTONO GLI IMMOBILI	MQ	792,00

### **5.a Dati catastali**

Gli immobili risultano censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cremona, sezione Catasto Fabbricati come segue:

**foglio 23 mappale 47, graffato con mappale 48**, via Fiammeni n. 4, Piano T-1-2, Cat. A/2, classe 3, consistenza vani 23,5, superficie catastale mq 650, Rendita catastale € 1456,41;

N.B. Si precisa che sia la mappa catastale che le planimetrie depositate non rappresentano l'attuale stato di fatto degli immobili.

### **6.a Dati urbanistici**

Nel loro complesso gli immobili in base al vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Castelleone (CR) si trovano in "AMBITO A1 – il quadrilatero" (Piano delle regole art. 21). L'edificio è dichiarato di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 – comma 1 del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

### **7.a Stato di conservazione**

Gli immobili sono in disuso da diversi anni e di conseguenza, a parte la facciata

principale che si trova in discreto stato di conservazione, il resto dell'edificio versa in stato d'abbandono, molte porzioni di solai sono puntellate e/o addirittura crollate, necessitano quindi di opere di ristrutturazione importanti. Si precisa inoltre che gli immobili insistono su un sedime a potenziale rischio geologico.

## **LOTTO "B"**

### **1.b Descrizione Generale**

Trattasi di palazzina stile Liberty risalente ai primi del '900 ubicata nella zona centrale del paese, con facciate ricche di particolari fregi;

L'edificio è disposto su tre piani fuori terra e un piano seminterrato ed è suddiviso come segue:

PIANO INTERRATO: locali ad uso cantina;

PIANO TERRENO: corridoio, ampio salone, cucina, una stanza adibita ad ufficio e un bagno;

PIANO PRIMO: corridoio, quattro stanze ed un secondo servizio;

PIANO SECONDO: soffitta non abitabile su tutta la superficie dell'edificio.

Fa parte dell'unità immobiliare un'ampia area verde circostante dove si trova inoltre un corpo di fabbrica di più recente realizzazione adibito ad autorimesse e deposito.

Dal punto di vista urbanistico il corpo di fabbrica adibito a autorimesse e deposito presenta delle irregolarità relativamente alla porzione sud.

### **2.b Confini**

NORD: prima mappale 131, poi mappale 493;

EST: corso d'acqua ora tombinato;

SUD: via San Giuseppe;

OVEST: piazza Trieste.

### **3.b Accesso**

All'immobile si accede tramite cancello carraio dalla Piazza Trieste e ingresso pedonale da via San Giuseppe.

#### **4.b Consistenza Immobiliare**

La superficie lorda degli immobili e delle relative pertinenze è così suddivisa:

✓ PIANO SEMINTERRATO	MQ	62,00
✓ PIANO TERRENO	MQ	133,00
✓ PIANO PRIMO	MQ	131,00
✓ PIANO SECONDO	MQ	128,00
✓ ACCESSORIO ESTERNO (porzione conforme)	MQ.	47,00
✓ AREA LORDA SU CUI INSISTONO GLI IMMOBILI	MQ	817,00

#### **5.b Caratteristiche costruttive principali**

Struttura portante in muratura ordinaria;

solai in laterocemento;

tetto in tegole marsigliesi con sottostante orditura in legno;

infissi sono in legno con vetri semplici e tapparelle in legno;

porte interne in legno e vetro;

pavimentazioni prevalenti in marmette di graniglia e ceramica.

#### **6.b Dati catastali**

Gli immobili risultano censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Provinciale di Cremona, sezione Catasto Fabbricati come segue:

- **foglio 14 mappale 135 subalterno 1, graffato con mappale 135 subalterno 3**, Piazza Trieste n. 7, Piano S1-T-1-2, Cat. B/1, classe 2, consistenza mc 1160, superficie catastale mq 355, Rendita catastale € 778,81;
- **foglio 14 mappale 134 subalterno 2**, Piazza Trieste n. 7, Piano T, Cat.

C/6, classe 4, consistenza mq 20, superficie catastale mq 20, Rendita catastale € 30,99;

N.B. Relativamente agli accessori esterni:

- ✓ La mappa catastale non riporta il reale stato di fatto;
- ✓ Il catasto ha provveduto a una variazione d'ufficio classando il corpo di fabbrica esterno come autorimesse ma la scheda agli atti non è corretta.

#### **7.b Dati urbanistici**

Nel loro complesso gli immobili in base al vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Castelleone (CR) si trovano in "AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO" (Piano dei servizi - art. 10 Norme Tecniche).

L'edificio principale risulta "IMMOBILI E PARTI DI TERRITORIO VINCOLATI DA PGT (Piano delle regole art. 38).

#### **8.b Stato di conservazione**

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha constatato che lo stabile, pur trovandosi in discreto stato di manutenzione, necessiterebbe di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **ANALISI DI STIMA**

Allo scopo di trovare il valore degli immobili retrodescritti, il sottoscritto tiene conto di tutte quelle circostanze che sono loro attinenti, pertinenti ed influenti nella determinazione del valore attuale.

La valutazione è stata eseguita in maniera sintetica con conoscenza tecnica dei beni e della microzona in cui si collocano.

Le superfici commerciali sono state calcolate graficamente su schede catastali ed elaborati grafici forniti dalla committenza, comprensive delle murature perimetrali,

oltre che quelle interne.

Si precisa che anche cantine e soffitte sono state valorizzate, considerando la metratura reale e applicando il prezzo unitario adeguato.

L'attribuzione dei valori ha tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza immobiliare, della vetustà, delle specifiche caratteristiche di finitura e dello stato di conservazione e di manutenzione e delle dotazioni impiantistiche.

### STIMA

Con riferimento a quanto sopra esposto:

- osservata l'ubicazione degli immobili;
  - valutato lo stato di conservazione dei medesimi e la loro vetustà;
  - verificato che gli immobili nello stato attuale:
    - ✓ LOTTO "A" non sono utilizzabili, se non attraverso un radicale intervento di restauro strutturale/architettonico, oltre che di consolidamento a livello geologico;
    - ✓ LOTTO "B" necessiterebbero di interventi di manutenzione straordinaria per un'auspicabile operazione di recupero edilizio;
  - considerato che:
    - ✓ LOTTO "A" l'immobile è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. essendo ritenuto di interesse storico artistico;
    - ✓ LOTTO "B" l'edificio principale è sottoposto a vincolo da Pgt e di conseguenza condizionato alle norme in esso contenute;
  - tenuto conto della situazione attuale di sofferenza del mercato immobiliare;
  - tenuto conto di quanto l'arte e la pratica consigliano in simili circostanze;
- il valore che il sottoscritto attribuisce agli immobili in parola, è il seguente:

**LOTTO "A" Euro 314.100,00 (trecentoquattordicimilacent/00)**

**LOTTO "B" Euro 298.300,00 (deucentonovantotomilatrecento/00)**

Questo è quanto rassegna il sottoscritto geometra Pedrinazzi Mario Luigi, residente in Castelleone (CR) via Giovanni XXIII n° 30, con studio in Castelleone, via Solferino n.8, iscritto al n° 1400 dell'Albo dei geometri della provincia di Cremona, in adempimento all'incarico avuto.

Castelleone (CR), 02 marzo 2021

Il tecnico:



Allegati:

- a. Estratto di Piano di Governo del Territorio
- b. Estratto di mappa catastale
- c. Planimetrie catastali