VENDITA DI BENI IMMOBILI PATRIMONIALI

VENDITA APPARTAMENTO
in Via Capergnanica 16/C

SCHEDA TECNICA

Oggetto di vendita.

I beni immobili oggetto di stima sono costituiti da:

- una unità immobiliare adibita ad appartamento civile al piano terra con locali cantina al piano seminterrato, ristrutturata nel 1999 e nel 2005, facente parte di un fabbricato residenziale di due piani fuori terra oltre interrato ed area esterna comune (particella 44), edificato prima degli anni Sessanta del secolo scorso;
- un fabbricato in corpo staccato (part. 222) costituito da un'unica unità immobiliare adibita ad autorimessa pertinenziale oltre ad area esterna (part. 219), edificata prima degli anni Sessanta del secolo scorso e ristrutturata nel 1999 (così come desumibile dalla documentazione presente in atti e in Banca Dati).

Entrambi i fabbricati insistono su un unico lotto più grande a destinazione residenziale, interamente recintato, comprendente anche un terzo fabbricato (part. 223) destinato ad autorimessa con relativa area esterna (part. 220), non oggetto di vendita.
Il lotto nella sua interezza (costituito dalle particelle 44, 219, 220, 222, 223 del foglio 46) presenta una forma irregolare quasi trapezoidale e giacitura in leggera pendenza rispetto al livello stradale di Via Capergnanica.

Si accede al compendio da sud da Via Capergnanica tramite un cancello pedonale in metallo lavorato sormontato da pensilina in cemento e tramite un cancello carraio in metallo lavorato con meccanismo di apertura e chiusura automatizzato, non funzionante. Il compendio è completamente recintato con muro di cemento con finitura ad intonaco sui lati est, ovest e nord, mentre a sud, su Via Capergnanica, la recinzione è in muretto sormontata da profili modulari in cemento.

Il compendio a destinazione residenziale è costituito da:

- un fabbricato insistente sulla particella 44 di forma planimetrica quasi rettangolare, posto al centro/sud e leggermente a ovest del lotto su Via Capergnanica, sviluppato su due piani fuori terra e un piano sotto strada;
- un'area scoperta comune alle unità immobiliare del fabbricato insistente sulla particella 44 posta al centro/sud del lotto con sistemazione a giardino, con camminamenti pedonali e una discesa pedonale e carraia;
- un fabbricato, su un piano fuori terra, insistente sulla particella 222 posto a nord/ovest del fabbricato sulla particella 44 con area pertinenziale identificata alla particella 219 con sistemazione in parte in battuto in cemento e in parte in terra battuta con erba cresciuta spontaneamente.

Il fabbricato sulla particella 44 è realizzato in struttura portante verticale in muratura e cemento armato, tamponature in muratura, solai in latero cemento, copertura in tegole marsigliesi. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Al centro della facciata nord in aggiunta alla sagoma del fabbricato è presente una struttura portante verticale con pilastri in cemento armato di forma planimetrica rettangolare, costituita al piano terra da una veranda chiusa con struttura in metallo con finestre e finestroni, al primo piano da un terrazzo con sovrastante tettoia con struttura in legno con copertura in tegole marsigliesi.

A ovest della struttura in cemento armato è presente una scala esterna costituita da sette gradini con pavimentazione in cotto. La scala esterna collega il cortile comune a nord del fabbricato con l'accesso esterno della veranda costituito da una porta in metallo con vetri.

Gli infissi esterni delle finestre e porte finestre al piano terra e primo sono in alluminio con oscuramenti tramite ante sempre in alluminio, ad eccezione della facciata sud su Via Caperganica al primo piano dove si trovano tre grandi finestre prive di oscuramenti. Gli infissi esterni delle finestre al primo piano sottostrada posizionate nelle facciate a ovest ed a est sono in metallo con inferriate.

I due accessi esterni indipendenti degli appartamenti collacati sulla facciata sud del fabbricato in fregio a Via Capergnanica sono costituiti da un cancello in metallo lavorato e un portone in legno, entrambi sovrastati da una tettoia in legno con copertura in tegole marsigliesi.

Il portone in legno posizionato a destra, al piano terra, dà accesso a un vano scala posizionato a sud est del fabbricato utilizzato per accedere all'interno dell'appartamento del primo piano e ai vani accessori pertinenziali del primo piano sottostrada (non oggetto di vendita).

Il cancello in metallo lavorato posizionato a sinistra al piano terra dà accesso a un pianerottolo esterno utilizzato per accedere all'interno dell'appartamento del piano terra.

L'appartamento al piano terra, al suo interno, è costituito da quattro stanze, oltre ad una cucina, un bagno ed una veranda chiusa. Nella cucina è presente una scala a chiocciola utilizzata per accedere ai vani accessori pertinenziali del primo piano sottostrada.

A nord della facciata del fabbricato, sul cortile comune adibito a camminamenti, sono presenti due scale con rampe in discesa con gradini in cemento che danno accesso a due porte in metallo con sovrastanti tettoie con struttura in legno e copertura in tegole marsigliesi. Le due porte in metallo costituiscono gli accessi esterni dei vani accessori pertinenziali del piano sottostrada a servizio dei due appartamenti.

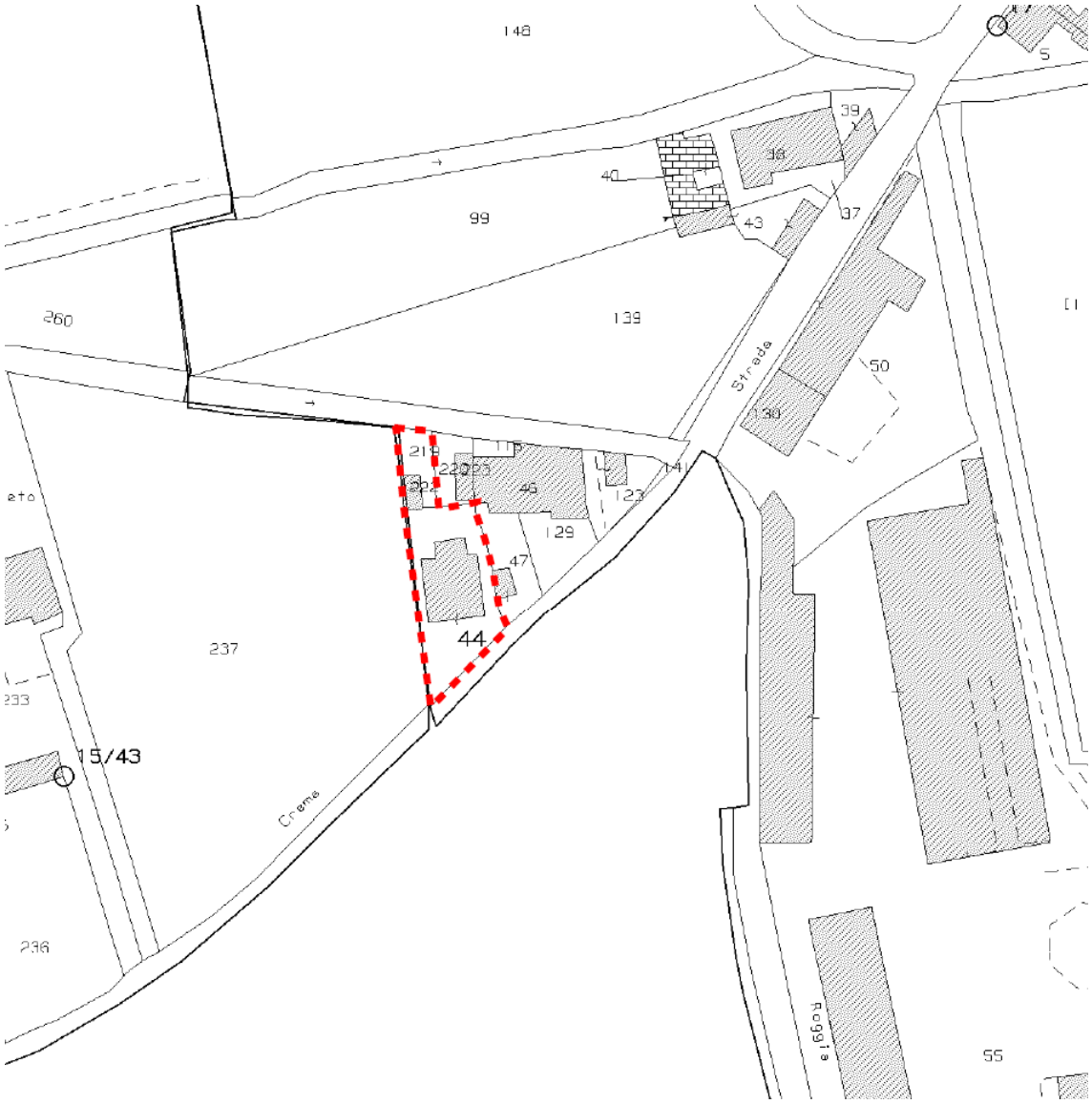
Il cortile comune insistente sulla particella 44 è composto da un giardino con camminamenti pedonali a sud del fabbricato sulla via Capergnanica, da una discesa pedonale e carraia con pavimentazione in battuto in cemento a est del fabbricato, da camminamenti pedonali a nord e a ovest del fabbricato con pavimentazione in battuto in cemento.

L'area comune posizionata a nord del fabbricato è utilizzata anche come accesso alle due autorimesse pertinenziali ognuna delle quali dotata di aree esclusive.
Il giardino a sud e ad est presenta un viale di accesso e camminamenti pedonali in piastrelle di cotto e un'area a verde con sistemazione a prato con alcuni alberi ad alto fusto, delimitata a nord da un basso muretto e due fioriere in muratura. Il camminamento pedonale è delimitato a est da una scala costituita da tre gradini in cotto che porta alla rampa pedonale e carraia, a ovest da una scala di sette gradini in cotto che conduce al cortile comune a ovest del fabbricato.
In corpo staccato, a nord/ovest del fabbricato sulla particella 44, è presente un fabbricato (insistente sulla particella 222) realizzato in struttura portante verticale in blocchi di cemento, copertura piana con manto in fibrocemento, privo di finitura esterna ad intonaco sulle pareti verticali. Il fabbricato risulta appoggiato al muro di confine posto a ovest del compendio residenziale. Sono presenti un portone d'accesso in metallo con finestre con inferriate sulla facciata sud, una piccola finestra con serramenti in legno ad est e una porta in metallo a nord. Il fabbricato si suddivide in un'unica unità immobiliare adibita ad autorimessa pertinenziale all'abitazione del piano terra del fabbricato insistente sulla particella 44.
L'area esterna esclusiva, insistente sulla particella 219, posizionata a nord e a est del fabbricato è sistemata in parte in battuto in cemento e in parte in terra battuta con erba cresciuta spontaneamente.
Ad est dell'area esterna esclusiva è presente una rete in maglie metalliche utilizzata come confine con l'area urbana insistente sulla particella 220.
Il complesso residenziale si presenta in stato manutentivo discreto ad eccezione dell'area esclusiva dell'autorimessa che risulta in totale stato di abbandono.

Dati catastali e consistenza.

Foglio	Particella	Sub	Categoria Catastale	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale
46	44	501	A/2	2	7 vani	136 m^2	650,74
46	219 222	501	C/6	1	19 m^2	19 m^2	52,21

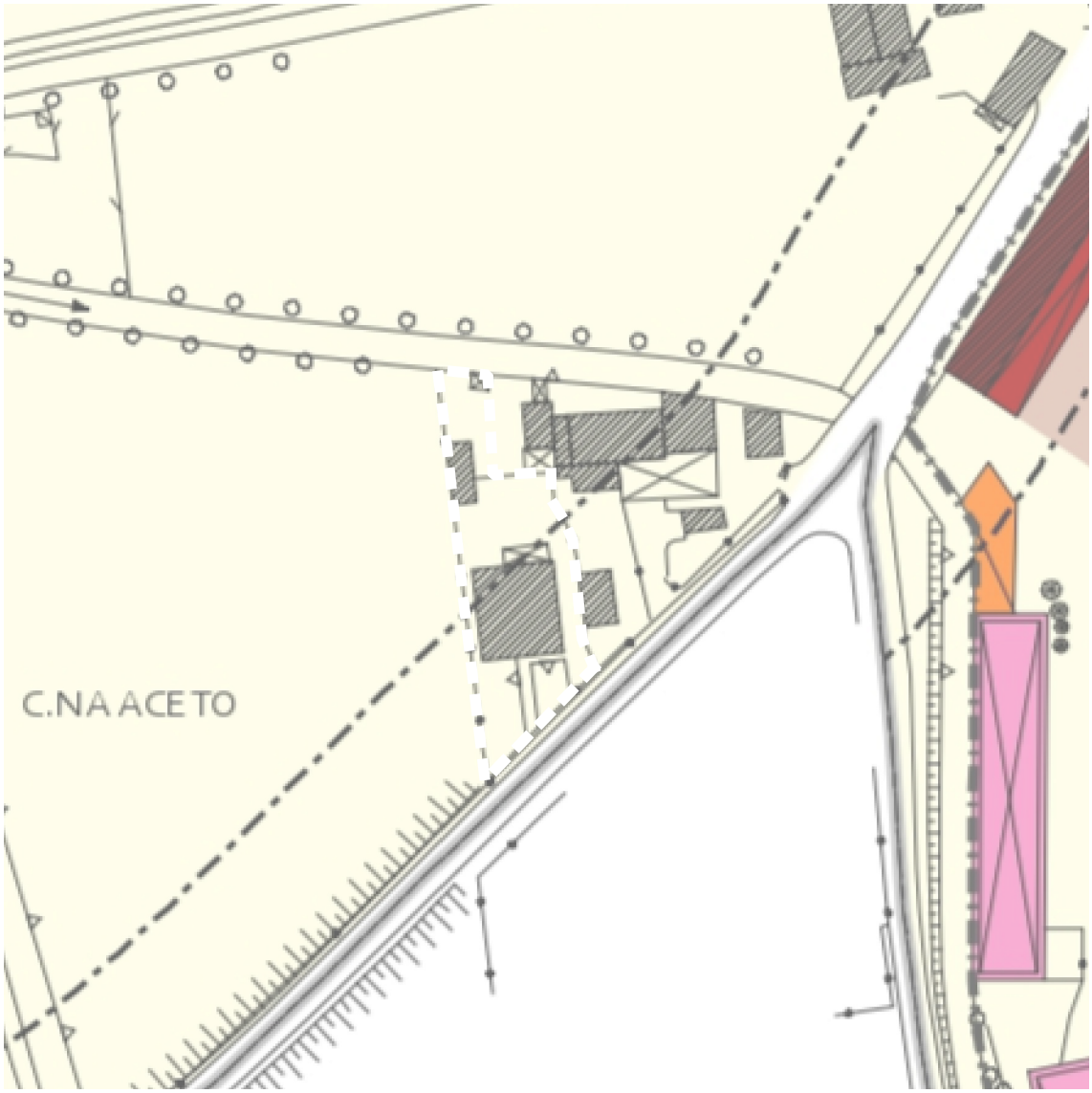
Si allegano sotto B e C le schede catastali delle due unità immobiliari oggetto della vendita.



Estratto dal Foglio 46 della mappa catastale del Comune di Crema con evidenziato in rosso tratteggiato il compendio oggetto dell'alienazione (nella particella 44 sono compresi due subalterni 501 e 502, di cui il 502 non è oggetto di alienazione)

Descrizione Urbanistica.

Nel Piano di Governo del Territorio di Crema, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 16.06.2011 e pubblicato sul BURL n. 51 del 21.12.2011, e dalla successiva variante parziale approvata con delibera di C.C. n. 93 del 18.12.2015 e pubblicata sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 10 del 09.03.2016, gli immobili oggetto della presente scheda tecnica si trovano inseriti negli ambiti destinati all'attività agricola – art.23. Titolo II. Capo III del PdR6 (AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO) in parte ricadente in fascia di arrestamento stradale (art. 40.2 delle NT PdR6).



Estratto PGT Vigente Tavola PdR 3.9 (Ambiti Territoriale)

Ambito agricolo (art. 23.1 del PdR6)

Di seguito si riportano gli estratti dalle Norme tecniche PdR 6:

CAPO IV - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

ART. 23 - Generalità

1. Le aree destinate all'agricoltura sono distinte in:
   - ambito agricolo (art. 23.1);
   - "Parco Agricolo del Moso" (art. 23.2).
2. Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere destinate a soddisfare le esigenze connesse alla conduzione delle aziende che esercitano l'attività agricola, in possesso dei presupposti soggettivi ed oggettivi previsti dalla legislazione vigente.
3. Gli edifici a destinazione non agricola, ad eccezione di quelli del successivo periodo, non ricompresi negli ambiti di valore paesaggistico classificati come cascine possono tutti essere interessati da interventi edilizi fino alla ristrutturazione senza aumento della Slp e senza il cambio della destinazione d'uso.

   Gli edifici esistenti alla data di approvazione del PGT, non residenziali e non individuati come elementi di valore ambientale e paesaggistico presenti nel territorio non urbanizzato e disciplinati dal precedente articolo 22.3 – cascine - possono essere oggetto di trasformazione urbanistica con piano attuativo esteso all'intero lotto di proprietà, senza incremento della superficie coperta in atto e con mantenimento della Slp esistente, o eventualmente incrementabile fino al raggiungimento della Slp massima, calcolata applicando alla sagoma dell'edificio in essere, le definizioni di cui all'allegato B – modalità di calcolo della Slp delle presenti norme, estesa a tutte le destinazioni d'uso.

   E' ammesso il mutamento della destinazione d'uso.
4. Oltre alle disposizioni del presente articolo, vanno applicate anche le disposizioni di cui: al successivo Titolo IV riguardante la tutela degli elementi di valore ambientale e paesaggistico presenti nel territorio non urbanizzato e le previsioni contenute nel precedente articolo 22.3 – cascine.
5. Le vasche di stoccaggio liquame, gli impianti tecnologici, i silos e le ulteriori tipologie di attrezzature ed infrastrutture produttive, ancorché mobili, concorrono nel calcolo del rapporto di copertura dei successivi articoli.
6. Gli interventi di nuova costruzione o ampliamento devono avvenire in conformità con i caratteri dimensionali e costruttivi propri dell'edificazione in zona agricola, in modo da salvaguardare il contesto paesistico circostante.
   Le escavazioni destinate ad itticoltura, pesca sportiva o semplice "arredo", devono rispettare i criteri fondamentali per la verifica dell'idoneità paesaggistica – ambientale, dettati dall'art. 17 del P.T.C.P.
7. Le recinzioni, per non pregiudicare l'utilizzo agricolo del territorio, potranno essere realizzate esclusivamente con paletti infissi al suolo, senza cordolo di calcestruzzo, e collegate da una rete metallica, legno o siepe.

   In caso di comprovate e documentate esigenze connesse all'attività agricola e/o dell'allevamento è possibile prevedere

deroghe.

8. Quanto alle destinazioni d'uso si applicano le previsioni dei precedenti commi 2 e 3 e dell'art. 22.3.5 in caso di riconversione delle cascine per funzioni non agricole.
9. La struttura sportiva del campo da golf, esistente in ambito agricolo, potrà prevedere l'insediamento di funzioni connesse all'attività svolta esclusivamente all'interno degli edifici esistenti, senza possibilità di realizzare nuove costruzioni o ampliamenti.

Art. 23.1 – Ambito agricolo

1. L'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:
   a. Uf = 0,01 mq/mq per la residenza rurale a servizio dell'azienda agricola;
   b. Uf = 0,03 mq/mq per la residenza rurale a servizio di attività orticola o floricola specializzata;
   c. H = 7 m per la residenza rurale;
   d. Q = 10% della superficie produttiva dell'intera azienda compresi gli appezzamenti esistenti su terreni di Comuni contermini nel caso di attività agricola tradizionale;
   e. Q = 30 % per le serre;
   f. Q = 10% per gli allevamenti intensivi.
2. In questo ambito sono ammessi, previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale: impianti pubblici quali strade; reti di telecomunicazioni; trasporto energetico; acquedotti; fognature e le opere di riconosciuto interesse regionale; canili; servizi di interesse pubblico che richiedano localizzazioni isolate.
3. Per le aree ricadenti all'interno nel PTC del Serio, trovano applicazione anche le norme discendenti dal P.T.C. del Serio, nonché quelle di dettaglio contenute nel Piano di Settore Agricoltura – stralcio della zootecnia.

   Nel territorio del Parco regionale del Serio non sono ammessi nuovi allevamenti intensivi.

Art. 40.2 - Fascia di arretramento e di rispetto stradale

1. Il PGT individua le fasce di arretramento dell'edificazione e di rispetto a protezione della rete viabilistica esistente, di progetto,

e di salvaguardia dei tracciati infrastrutturali stradali di interesse del PTC Provinciale, quali quelli relativi alla riqualificazione della "Paullese" CR S.P. ex S.S. 415 e della nuova strada CR S.P. ex S.S. 591.

La distanza minima dalle strade è quella misurata dal confine stradale così come definito dall'art. 3, c. 1, punto 10, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.).

2. Le attività vietate all'interno delle fasce di rispetto stradale e dei triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso, sono quelle di cui all'art. 16, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.).

   Nelle fasce è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti, con esclusione:

   a) delle infrastrutture viabilistiche pubbliche o di uso pubblico;

   b) degli impianti di distribuzione carburanti, solo a titolo precario, previa la presentazione di un atto unilaterale d'obbligo riportante l'impegno alla rimozione senza indennizzo alcuno a spese e a cura del proprietario nel caso di utilizzo dell'area per le finalità del PGT;

   c) delle recinzioni in paletti e rete, a condizione che non interferiscano con la viabilità, previa la presentazione di un atto unilaterale d'obbligo riportante l'impegno alla rimozione senza indennizzo alcuno a spese e a cura del proprietario nel caso di utilizzo dell'area per le finalità del PGT.

3. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto sono computabili, a fini edificatori, con i parametri urbanistici edilizi dell'ambito corrispondente.

4. Per gli edifici esistenti, le destinazioni d'uso escluse sono quelle indicate negli ambiti individuati all'interno della fascia di rispetto.

5. Il PGT recepisce anche le salvaguardie e i rispettivi regimi autorizzatori, relative alle infrastrutture esistenti della mobilità, così come prescritto dal PTCP, in particolare per le strade vigono le distanze minime dal confine stradale definite dal DPR n° 495 del 1992 in base alla classificazione contenuta nell'art. 2 del D.Lgs n° 285 del 1992 (Nuovo Codice della Strada).

   Nelle more di quanto previsto al riguardo, dal comma 8 dell'articolo 2 del D.Lgs. n° 285 del 1992, tale classificazione è effettuata in via temporanea dal Piano della viabilità provinciale.

6. Le salvaguardie sono individuate sulla "Carta delle tutele e delle salvaguardie" del PTCP e riportate nella tavola PdR 1.4 dei vincoli del presente PGT, in particolare:

   a) fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs n° 285 del 1992, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 60 m per le strade di tipo A (autostrade);
- 40 m per le strade di tipo B (strade extraurbane principali);
- 30 m per le strade di tipo C (strade extraurbane secondarie);
- 20 m per le strade di tipo F (strade locali), ad eccezione delle "strade vicinali" come definite al nº 52, punto 1, art. 3 del D.Lgs. nº 285 del 1992;
- 10 m per le "strade vicinali" di tipo F;

b) fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. nº 285 del 1992, ma all'interno degli ambiti previsti come edificabili o trasformabili dal Pgt, nel caso che lo strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali ambiti siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 m per le strade di tipo A (autostrade);
- 20 m per le strade di tipo B (extraurbane principali);
- 10 m per le strade di tipo C (extraurbane secondarie);

c) per i restanti casi valgono le distanze ex art. 26 del DPR nº 495 del 1992, commi 2-ter-quater-quinquies, 3, 4 e 5.

d) il Piano Territoriale di Coordinamento prevede, per la sola S.P. CR ex S.S. "Paullese", una ampiezza della fascia di rispetto stradale fuori dai centri urbani, ex art. 4 D.Lgs. nº 285 del 1992 (misurata dal confine stradale), di 40,00 m, mentre per tutte le altre ex S.S., un'ampiezza di 30,00 m.

In particolare, l'ampiezza della fascia di rispetto stradale, esterna alla delimitazione del centro abitato e misurata dal confine stradale, dovrà essere:

- per la S.P. CR ex S.S. n. 415 "Paullese" pari a 40,00 m per parte, adottato per confine stradale quello individuato negli elaborati del progetto esecutivo relativi all'ammodernamento dell'infrastruttura;
- per le ex SS.SS. n. 235–591 e per le SS.PP. n. 2–19 pari a 30,00 m per parte;
- per le SS.PP. n. 23–37–43–52 pari a 20,00 m per parte;

e) Le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali, sono quelle specificate dall'art. 26, D.P.R. 495/1992;

f) Le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza

minima di 3,00 m così come previsto dall'art. 29, D.P.R. 495/1992.

g) Tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc.), devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale.

7. Per gli edifici esistenti, le destinazioni d'uso escluse sono quelle indicate negli ambiti urbanistici individuati all'interno della fascia di rispetto.
8. Il Viale di Santa Maria della Croce, considerate le caratteristiche storiche ambientali, è altresì soggetto alle prescrizioni riportate nel Piano dei Servizi.

Situazione vincolistica

La situazione vincolistica dell'immobile è espressa nel Certificato di destinazione Urbanistica, allegato alla presente sotto "D".

Valore dell'immobile oggetto di alienazione.

Il valore posto a base d'asta dell'immobile oggetto dell'alienazione (f 46, mapp. 44, sub 501 e f 46, mapp. 222 sub. 501 graffato 222) risulta essere pari a **€127.000,00 (Euro centoventisettemila/00),** così come determinato dalla perizia dell'Agenzia delle Entrate acquisita il 30/01/2025 al numero 6074.

Si allega:

A) Documentazione Fotografica;

B) Planimetria Catastale;

C) Visura Catastale;

D) Certificato di Destinazione Urbanistica.

Firma