

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILE SITO IN GADESCO PIEVE DELMONA (CR)  
VIA ENRICO BERLINGUER N 39**

Preparata da: Ing. Giacomo Tenerini

26 gennaio 2026



**PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Giacomo Tenerini – [redacted] riceveva formalmente incarico, in data 23.12.2025, da parte di [redacted] – nominata dal Dott. [redacted], in qualità di Curatore della Società Verroca S.r.L., nominato dal Tribunale di Cremona in data 6 maggio 2024, n 10/2024, repertorio n 38/2024, ai fini della redazione delle perizie di stima per i beni immobili di cui all’attivo della Procedura di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n 2/2024 – Tribunale di Cremona, di redigere una perizia di stima concernente i beni sottoelencati di cui all’attivo, della Procedura di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n 2/2024 della Società VERROCA S.r.l. C.F. 00875030199, con sede in Gadesco Pieve Delmona (CR), in via Enrico Berlinguer n 11/A, proprietà 1000/1000,

Comune	Foglio	mappale	subalterno	Stato occupazionale
Gadesco Pieve Delmona (CR) Via Enrico Berlinguer, 39	17	98	65	libero

I cui dati catastali identificativi sono sotto riportati,

Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione Urbana	Foglio	numero	sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
	17	98	65	C/1	4	68 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	1.738,39

C1 = negozi e botteghe

Per poter procedere nell’incarico ricevuto ha provveduto, con la delega del Dott. Nicola Fiameni, quale Curatore della società Verroca Srl, come sopra indicato, a:

- Accedere ai Servizi Catastali della Direzione Provinciale di Cremona dell’Agenzia delle Entrate, per visionare e ottenere documentazione cartacea della visura storica per immobile, dell’estratto di mappa, nonché delle planimetrie catastali;
- Sempre allo stesso Ufficio provinciale si è richiesta l’ispezione ipotecaria telematica per immobile, nonché le note di trascrizione, con allegati gli atti notarili di compravendita, riguardanti i vari passaggi di proprietà riferiti all’immobile in narrativa;
- Presentare al Comune di Gadesco Pieve Delmona la domanda di accesso agli atti per poter visionare i vari titoli edilizi abilitativi con i quali è stato realizzato l’intero compendio immobiliare nel quale è allocato l’immobile in narrativa.

Ottenuta e/o visionata la documentazione sopra indicata, e sulla scorta di essa, in particolare le schede catastali di denuncia dei fabbricati urbani, ha proceduto in data 16.01.2026, alla visita sul posto per accertare quanto indicato nell’incarico assegnato e poter redigere la presente “perizia di stima”.

**SITUAZIONE E REGOLARITA’ CATASTALE DEL BENE**

Con dichiarazione protocollo n CR0013464 del 24.03.2017, è stata presentata all’Agenzia delle Entrate – CATASTO FABBRICATI – Ufficio Provinciale di Cremona, la scheda catastale a firma del Geom. [redacted], riguardante l’immobile in narrativa, per la “DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI”.

La succitata scheda catastale è in modifica alla scheda presentata in data 30.07.1986, a firma del Geom. [redacted] ed a quella presentata in occasione della richiesta di agibilità per l’accorpamento dei negozi 9, 10 e 11/A, di cui alla concessione edilizia 76/2002, della quale si tratterà nel successivo paragrafo Regolarità Amministrativa ed Edilizia.

[redacted]

ESTRATTO DI MAPPA –COMUNE GADESCO PIEVE DELMONA (CR) – FOGLIO 17 – MAPPALE 98

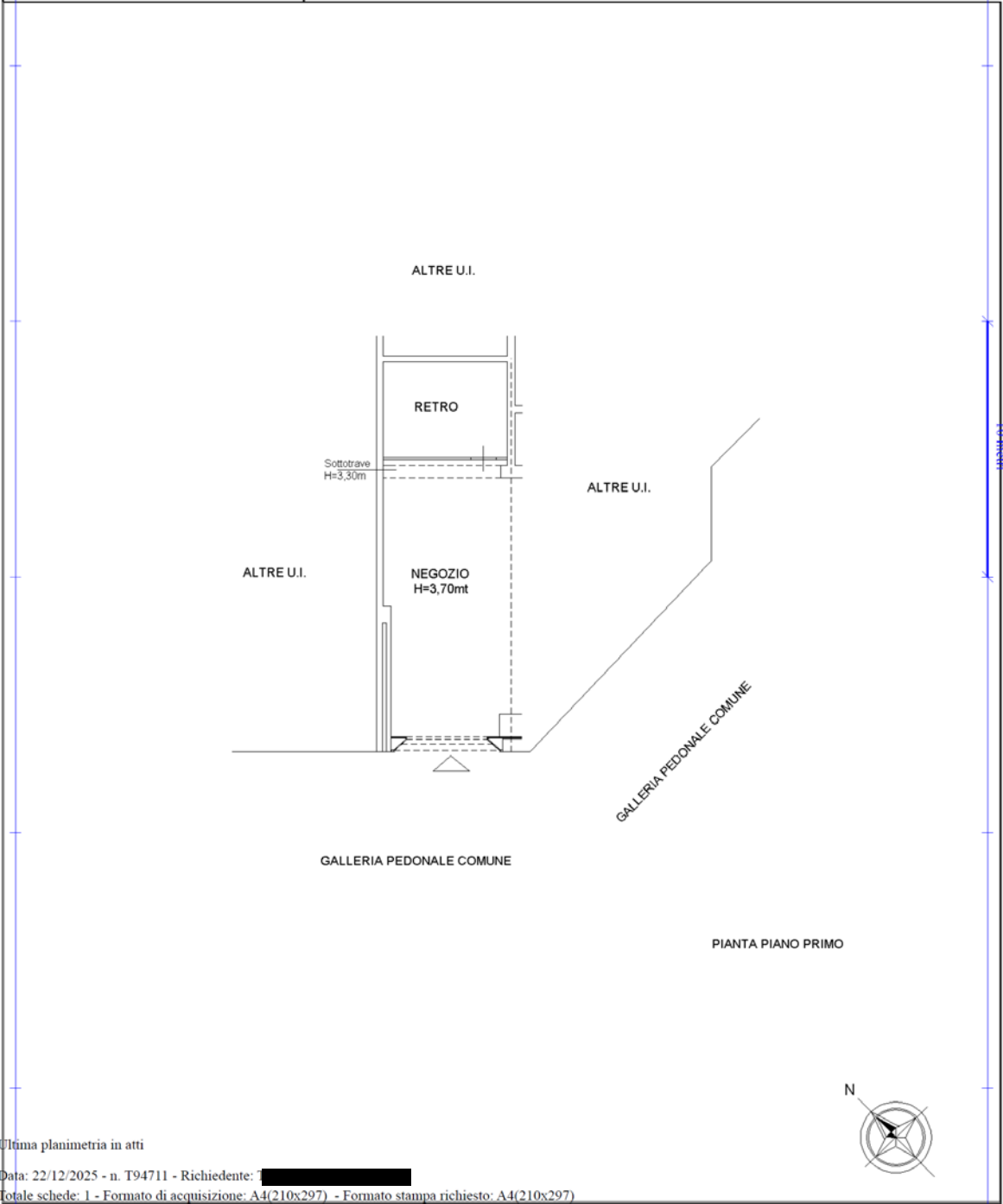


# SCHEDA CATASTALE DI DENUNCIA VARIAZIONE

Data: 22/12/2025 - n. T94711 - Richiedente: [REDACTED]

<b>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Cremona</b>	Dichiarazione protocollo n. CR0013464 del 24/03/2017	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Gadesco Pieve Delmona Strada Provinciale 10 Padana Inferiore civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 17 Particella: 98 Subalterno: 65	Compilata da: [REDACTED]

Scheda n. 1      Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 22/12/2025 - n. T94711 - Richiedente: [REDACTED]

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/12/2025 - Comune di GADESCO PIEVE DELMONA(D841) - < Foglio 17 - Particella 98 - Subalterno 65 >  
VIA ENRICO BERLINGUER n. 39 Piano T

Con il confronto tra la scheda catastale protocollo n CR0013464 del 24.03.2017, a firma geom. [REDACTED], e l'elaborato planimetrico di subalternazione del mappale 98, prot.CR0082602 del 03.12.2025, a firma Geom. [REDACTED], si è accertata che la subalternazione dell'elaborato planimetrico riporta il n 66, in luogo del n 65. Comunque la scheda catastale è corretta pertanto è riscontrata la regolarità catastale del bene.

N.B. L'elaborato planimetrico originario, del 18.07.1986, a firma geom. [REDACTED], riporta la subalterazione del mappale 98, in modo corretto.

Si veda allegato B – Planimetrie catastali.

## STATO DEI LUOGHI

L'immobile oggetto di perizia è situato all'interno di un grande compendio immobiliare denominato "Centro Commerciale Cremona 2", che sorge in località Gadesco Piede Delmona (CR), in fregio alla ex Strada Statale n 10 – Padana Inferiore, ora Strada Provinciale n 10; compendio a cui si accede dalla Strada pubblica via Enrico Berlinguer, transitando per servitù attiva su ragioni di terzi [REDACTED] o aventi causa), all'immobile in narrativa si accede tramite la galleria pedonale comune a tutto il compendio.

Esso è costituito da un locale, adibito a negozio, con ingresso dalla galleria pedonale comune, tramite ampia apertura munita di saracinesca in metallo a comando elettrico, e da un retro-negozio.

La parte oggetto di procedura di Liquidazione Giudiziale, individuata catastalmente con il subalterno 65 del mappale 98, del foglio 17, di Gadesco Pieve Delmona (CR), in realtà è unita, senza soluzione di continuità, con il subalterno 550 del mappale 98; infatti la scheda catastale come separazione tra i due subalterni riporta una linea tratteggiata.

L'altezza utile interna della parte a negozio è di mt 3,70, una trave ribassata è situata nella zona di passaggio dal negozio al retro negozio, la cui altezza utile è di m 5,15.

La struttura portante è in calcestruzzo armato prefabbricato (CAP), e si presume che anche le fondazioni siano con plinto a bicchiere di tipo prefabbricato posato su sottofondazione in cls leggermente armato realizzata con getto in opera; le divisorie interne, dove esistenti, tra le altre unità immobiliari sono in tavolato di laterizio intonacate al civile e tinteggiate.

La partitura di divisione tra il negozio ed il retro-negozio è in doppio pannello melaminico, con inserita porta scorrevole, sostenuta da orditura metallica.

La parte adibita a negozio presenta una controsoffittatura in pannelli di carton gesso tinteggiati, al di sopra della quale sono allocate le distribuzioni degli impianti tecnologici, è presente anche un lucernario nella parte centrale.

Nella controsoffittatura sono inserite a vista le lampade dell'impianto di illuminazione e le griglie di mandata e ripresa dell'impianto di ventilazione e riscaldamento, come pure dell'impianto antincendio.

La pavimentazione è in legno della tipologia parquet prefinito di tipo commerciale.

Gli impianti tecnologici installati sono:

- Elettrico di illuminazione e forza motrice, con quadro elettrico ed interruttori magnetotermici;
- Impianto telefonico con modem per internet;
- Ventilazione forzata e Riscaldamento/raffrescamento ad aria;
- Antincendio con sprinkler e rilevazione dei fumi;
- Videosorveglianza.

Per l'impianto antincendio nelle parti comuni del compendio immobiliare (galleria pedonale comune), è presente un sistema di segnalazione con pulsanti, lampeggianti e segnale sonoro.

L'impianto di videosorveglianza è presente anche nella galleria pedonale comune.

**ATTUALE INTESAZIONE DEL BENE**

L'attuale intestario del bene è la società VERROCA SRL (CF 00875030199), con sede in Gadesco Pieve Delmona (CR), in Via Enrico Berlinguer, 11/a, dal 20.11.2025 – con Proprietà 1000/1000, e quota di comproprietà di millesimi 3,38 (tre virgola trentotto) delle parti comuni del complesso condominiale, in forza dell'atto di Compravendita del 20.11.2025, Notaio rogante Dr. [REDACTED], con sede in Crema (CR), n 12465 di Repertorio, n 10375 di Raccolta, con nota presentata con Modello Unico n 7987.1/2025 – reparto PI di Cremona in atti dal 01.12.2025.

Per la successione delle compravendite riferite al bene in narrativa si vedano gli allegati:

C – Visura storica per immobile.

D – Ispezione Ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla lettura ed analisi dell'ultimo atto di compravendita (del 20.11.2025, notaio rogante Dr. [REDACTED], n 12465 di Repertorio e n 10375 di raccolta), non emergono vincoli e/o oneri giuridici per quanto riguarda le proprietà precedenti.

Lo spazio immobiliare del bene in narrativa è gravato da servitù a favore delle ragioni condominiali per l'ispezione, il controllo e la manutenzione al portone tagliafuoco scorrevole di compartimentazione della "galleria pedonale" interna al compendio edilizio.

L'atto di compravendita succitato riporta una criticità per l'immobile in narrativa per quanto riguarda la rispondenza degli impianti tecnologici alla vigente normativa di sicurezza e/o conformità, in quanto l'atto notarile evidenzia che non è stata consegnata all'acquirente e quindi il bene è sfornito della documentazione prevista dalla legislazione vigente circa le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici; mentre dall'accesso agli atti, presso il Comune di Gadesco Pieve Delmona (CR) sono state reperite, per quanto riguarda il bene in narrativa, le dichiarazioni di conformità, riportate nel successivo paragrafo Regolarità Amministrativa ed Edilizia.










Si veda all'allegato

E – Titoli abilitativi e certificazioni conformità negozio 11/A

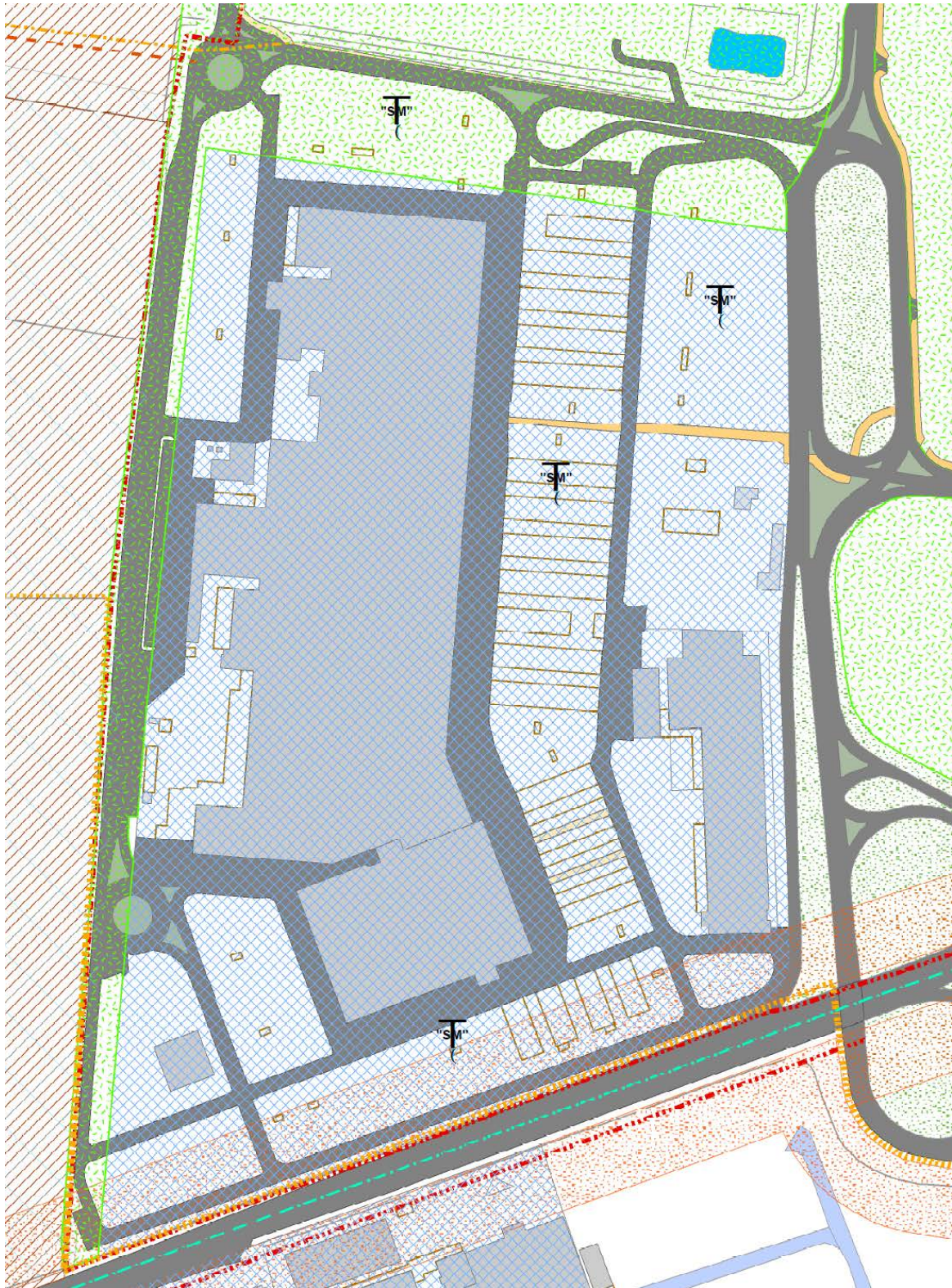
**DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

Il Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente per il territorio comunale di Gadesco Pieve Delmona individua come "**Ambito nucleo commerciale**" la zona in cui sorge il compendio immobiliare detto "Centro Commerciale Cremona 2", e l'ambito commerciale è regolato dall'articolo 29 – Ambito Commerciale, delle Norme Tecniche dello stesso Piano delle Regole.

**Estratto Tavola 2.1. del Piano delle Regole del PGT vigente – legenda**

	AMBITI	SIMBOLO GRAFICO	UNITA' URBANE	ARTICOLI
Ambiti del tessuto urbano consolidato	Ambito nucleo storico di antica formazione al 1901		Verde storico	24.6
			Storico di antica formazione	24.7
			Emergenze architettoniche	24.8
	Ambito nucleo vecchia formazione al 1959		Espansioni novecentesche al 1959	25
	Ambito nucleo media formazione al 2000		Espansioni dal 1960 al 2000	26
	Ambito nucleo recente formazione dopo il 2000		Espansioni dopo il 2000	27
	Ambito nucleo produttivo		Produttivi	28
	Ambito nucleo commerciale		Commerciali	29
Ambito verde e parcheggi privati		Verde e parcheggi privati	30	

Estratto Tavola 2.1. del Piano delle Regole del PGT Vigente – Azzonamento



Pertanto è accertata la regolarità urbanistica dell'immobile in narrativa

**REGOLARITA' AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA**

Con Concessione Edilizia n 76/2002, del 11.10.2002, prot. 2941, rilasciata alle società [REDACTED], si autorizzavano i lavori di “**Accorpamento negozi 9, 10 e 11/A**”, del “Centro Commerciale Cremona 2” prospicienti la galleria pedonale.

I lavori iniziati in data 25.10.2002, vennero terminati il 17.11.2022.

In data 20.01.2003, prot. 151/2003, venne rilasciato il Certificato di Agibilità alle suddette società, a seguito di richiesta in data 16.01.2003, con gli allegati di rito.

Tra gli allegati torna utile citare:

- Conformità idraulica – antincendio, in data 30.11.2002, rilasciato dalla ditta [REDACTED], per il negozio 11/A;
- Conformità impianto di riscaldamento, in data 30.11.2002, rilasciato dalla ditta [REDACTED], per il negozio 11/A;
- Conformità impianto elettrico per sostituzioni corpi illuminanti con relativi cavi di alimentazione, in data 20.11.2002, rilasciato dalla ditta [REDACTED], per il negozio 11/A.

Il negozio 11/A, corrisponde al subalterno 65 del mappale 98, del foglio 17 del catasto di Gadesco Pieve Delmona (CR).

Il compendio immobiliare “Centro Commerciale Cremona 2”, venne realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

A) Per quanto riguarda il Piano Attuativo:

Convenzione urbanistica del Notaio [REDACTED] di Cremona, in data 8 marzo 1984, n 58167 di repertorio, registrata a Cremona il 28 marzo 1984 al n 312, modello 263 bis atti privati e trascritta a Cremona il 05 aprile 1984, al n 2598 di registro generale e n 1850 di registro particolare e del Segretario Comunale di Gadesco Pieve Delmona in data 27 luglio 1994, registrata a Cremona in data 08 agosto 1994, al n 1580, serie 1 atti pubblici.

B) Per quanto riguarda la costruzione dell'intero compendio edilizio:

Concessione Edilizia n 172 del 11.03.1985, con variante in corso d'opera Concessione Edilizia n 196 del 25.10.1985;

Certificato di Agibilità n 10/85 del 06.11.1985;

Concessione Edilizia n 200 del 30.01.1986, con variante in corso d'opera Concessione Edilizia n 230 del 15.07.1986;

Certificato di Agibilità n 11/86 dell'11.08.1986;

Pratica edilizia legittimante i lavori in data 11 ottobre 2002, protocollo 151, rubricata al n 76/2002.

Attestato di Prestazione Energetica n 19046-000036/24, valido fino al 24.09.2034.

Per la regolarità amministrativa ed edilizia si faccia riferimento inoltre alla dichiarazione del Geom. [REDACTED], in merito alla rispondenza dello stato dei luoghi ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Gadesco Pieve Delmona (CR) per la realizzazione del compendio immobiliare in cui è allocato l'immobile in narrativa, allegato D all'atto di compravendita del 20.11.2025, Notaio rogante Dr. [REDACTED], con sede in Crema (CR), n 12465 di Repertorio, n 10375 di Raccolta, con nota presentata con Modello Unico n 7987.1/2025 – reparto PI di Cremona in atti dal 01.12.2025.

Con la dichiarazione protocollo n CR0013464 del 24.03.2017, presentata all’Agenzia delle Entrate – CATASTO FABBRICATI – Ufficio Provinciale di Cremona, comprendente la scheda catastale a firma del Geom. [REDACTED], per la “DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI”, citata al precedente paragrafo “SITUAZIONE E REGOLARITA’ CATASTALE DEL BENE”, si è provveduto alla separazione catastale del “negozio 11/A” dai “negozi 9 e 10”, senza esecuzione di opere edilizie e quindi senza necessità della richiesta di titolo abilitativo ai sensi dell’art. 3, comma 1, lettera b) del DPR n 380/2001 s.m.i.

**SUDDIVISIONE DEI BENI IMMOBILI IN LOTTI DI VENDITA**

Non è necessaria la suddivisione in lotti in quanto si tratta di unica unità immobiliare, come identificato nella scheda catastale n CR0013464 del 24.03.2017, inserita nel precedente paragrafo SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE DEL BENE.

**STIMA DEL VALORE DEL BENE**

Il valore del bene in narratia viene valutato con metodo comparativo diretto di beni simili, a destinazione terziario-commerciale, presenti e/o compravenduti nella zona “Ambito nucleo commerciale” di Gadesco Pieve Delmona (CR), avendo comunque riguardo sia alle caratteristiche intrinseche che estrinseche del bene, al suo stato di conservazione, alle risultanze del soprallugo ed alla lettura degli atti di compravendita.

**Dati Tecnici’**

Superficie lorda di pavimento negozio	m <sup>2</sup>	52,00**
Superficie lorda di pavimento retro-negozio	m <sup>2</sup>	<u>18,00**</u>
Superficie lorda di pavimento complessiva	m <sup>2</sup>	<u>70,00**</u>

**Valore del bene**

Negozio	m <sup>2</sup>	52,00 x €/m <sup>2</sup> 4.000,00	= € 208.000,00**
Retro-negozio	m <sup>2</sup>	18,00 x €/m <sup>2</sup> 3.300,00	= € <u>59.400,00**</u>
Totale valore del bene			= € <u>267.400,00**</u>

Il valore risulta pertanto di € 267.400,00\*\* che vengono arrotondati in € **250.000,00\*\*** per tenere in giusta considerazione la vendita forzata, **diconsi euro duecentocinquantamila/00\*\***

Cremona, 26 gennaio 2026

Ing. Giacomo Tenerini



*[Handwritten mark]*



**ALLEGATI**

- A. Documentazione fotografica**
- B. Planimetrie catastali**
- C. Visure storica immobile**
- D. Ispezione ipotecaria**
- E. Titoli Abilitativi e Certificazioni Negozio 11/A**