

TRIBUNALE ORDINARIO di CREMONA

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

- Via Dei Tribunali 13

Tipo procedimento : *Esecuzione Immobiliare*

n. **R.G.E. 94 / 2022/ EI**

Giudice dell'Esecuzione : G.O.P. Dott. Avv. Nunzia Corini

RELAZIONE di STIMA

Creditore Procedente

SIENA NPL 2018 S.r.l.

Creditore intervenuto

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

nei confronti di

C.T.U. Lucchi geom. Pierluigi



INDICE

- A) SCHEDA SINTETICA LOTTO 1
- B) SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

- QUESITO e SVOLGIMENTO dell'INCARICO	pag	07
- CAPO 1° - IDENTIFICAZIONE dei BENI	pag	10
1.1. Beni oggetto d'esecuzione	pag	10
1.2. Dati catastali	pag	12
1.3. Confini dell'immobile	pag	15
1.4. Accessi	pag	16
1.5. Convenzioni e patti speciali	pag	17
1.6. Servitù	pag	19
- CAPO 2° - FORMAZIONE DEI LOTTI	pag	19
- CAPO 3° - LOTTO 1	pag	20
3.1. Fotovoltaico	pag	21
3.2. Terreno agricolo	pag	32
3.3. Altre aree	pag	33
3.4. Destinazione urbanistica	pag	38
3.5. Confini	pag.	40
3.6. accessi	pag.	40
3.7. Valore di Stima	pag.	42
- CAPO 4° - LOTTO 2	pag	45
4.1. descrizione	pag.	45
4.2. destinazione urbanistica	pag.	46
4.3. Confini	pag.	48
4.4. Accessi	pag.	48
- CAPO 5° - STATO DI POSSESSO	pag.	49
- CAPO 6° - PROPRIETARI nel VENTENNIO	pag	51
6.1. Formalità pregiudizievoli	pag	52

ALLEGATI :

- Estratto di mappa e visure catastali ,
- Decreti Provincia
- Computo Metrico opere bonifica e rimozione fotovoltaico

ALLEGATI separatamente :

- Fotografie
- Permessi edilizi – CDU
- Stralcio atti di compravendita e contratti affitto
- Altri documenti d'interesse , Schede di calcolo valori e stime varie



**SCHEMA SINTETICA
LOTTO UNO**

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Centrale fotovoltaica da dismettere da 798,56 kW in pessime condizioni mai entrata in funzione con annesso terreno agricolo e terreni edificabili da urbanizzare e da porre a standard urbanistico

Ubicazione: Sospiro (CR)– area periferica

Stato : affittato in parte con contratti ed in parte dato in uso senza atti preposti

Prestazione energetica : non richiesta

Titolarità : piena proprietà

Lotti: Lotto 1 su due

Dati Catastali pignoramento ed attuali : Sospiro (CR) NCTR :

-1a) Fg 10 map 452-453 Cat D/1 rendita 26.866,94 v. Brumani p.T ;

-1b) Fg 10 map 451 sem. irr. cl 1 Sup 21000 mq RD 201,19 RA 227,76;

-1c) Fg 10 map 315 sem. irr. cl 1 Sup 930 mq RD 8,91 RA 10,09 ;

-1d) Fg 10 map 319 scm. irr. cl 1 Sup 825 mq RD 7,90 RA 8,95;

-1e) Fg 10 map 321 sem. irr. cl 2 Sup 11220 mq RD 96,31 RA 113,00;

A seguito della mancata presentazione della denuncia di successione i beni risultano intestati a

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le identificazioni catastali attuali si precisa che il mappale 227 è stato sostituito dai mappali 451-452-453 a seguito dell'accatastamento del fotovoltaico

Irregolarità/abusi: – La centrale fotovoltaica va rimossa per Decadenza dell'autorizzazione Provinciale con conseguente la messa in pristino dei luoghi

Vincoli : Oltre ai vincoli urbanistici rilevabili dal CDU si cita il vincolo a bosco ex Legge 42/2004 interessante l'area su cui sorge l'impianto fotovoltaico



Valore di mercato : valore stimato € 748.915

Al quale vanno dedotti i costi per la messa in pristino dell'area map 452-453 per euro 220.000,00 oltre Iva - Valore finale di netto stima EURO 530.000,00

Vendibilità : ridotta stante le condizioni e l'obbligo di smantellamento della centrale fotovoltaica e della non immediata edificabilità dei terreni

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: occupato- con contratti d'affitto .

Vincoli : Non rilevati se non quelli propri dati dai decreti Provinciali in merito alla costruzione e dismissione impianto fotovoltaico

Servitù : Come in atti . Si citano quelle relative alla cabina ENEL ed alla condotta interrata



**SCHEDA SINTETICA
LOTTO DUE**

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Terreni agricoli

Ubicazione: Sospiro (CR)– area periferica

Stato : dati in uso senza atti preposti

Prestazione energetica : non richiesta

Titolarità : piena proprietà

Lotti: Lotto 2° su due

Dati Catastali pignoramento ed attuali : Sospiro (CR) NCTR :

-1a) Fg 10 map 53 sem. irr. cl 2 Sup 17850 mq RD 153,22 RA 179,77;

-1b) Fg 10 map 54 sem. irr. cl 2 Sup 30250 mq RD 259,65 RA 304,65 ;

A seguito della mancata presentazione della denuncia di successione i beni risultano

*I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le identificazioni
catastali attuali*

Irregolarità/abusi: non rilevati

Vincoli : vincoli urbanistici rilevabili dal CDU

Valore di mercato : valore stimato € 270.000,00

- Valore finale di stima netto EURO 270.000,00

Vendibilità : buona

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: occupato senza contratti d'affitto .

Vincoli : Non rilevati se non quelli propri

Servitù : Come in atti .



TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 94 / 2022

Promossa da:

SIENA NPL 2018 SRL

contro :

Il sottoscritto geometra Pierluigi Lucchi , nato a Cremona il 09/02/1958 ,
ivi residente , con studio in Via Dei Mille 1 , iscritto all'albo
professionale dei Geometri della Provincia di Cremona al n. CR 1019 ,
redige la presente relazione di consulenza estimativa in adempimento
all'incarico conferitogli dall'ill.mo Sig. Giudice – G.O.P. avv. Nunzia
Corini con l'udienza del 27/01/2023 , relativamente alla

Esecuzione Immobiliare RGE n. 94/2022

promossa da :

-) *SIENA NPL 2018 S.r.l.* , con sede in Roma , via Piemonte 38
CF/P.IVA 14535321005 , e per essa SPECIAL GARDANT S.P.A. con
sede in Roma via Piemonte 38, CF 15759561002 p.IVA 15430061000
quale mandataria succeduta a Credito Fondiario Spa della predetta Siena
NPL 2018 Srl rappresentata e difesa dall' Avv. Alessandro Bosio del
Foro di Mantova (pec Alessandro.bosio@mantova.pecavvocati.it) con
domicilio eletto presso l'avv. Laura Maria Rita Negri con studio in
Cremona via Massarotti 19 (pec avvlauramariaritanegri@puntopec.it)



Nei confronti di :

nella sua qualità di

terzo datore di ipoteca fidejubente nonché terzo proprietario e legale
rappresentante pro tempore della società

rappresentato e difeso dall' Avv. Gabriele Fornasari del Foro di Cremona
con studio in Cremona via Manzoni 20 (pec:
avvgabrielefornasari@pec.giuffre.it) presso il quale ha eletto domicilio
in data 16/02/2023

Creditori Intervenuti

- *AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE* , in persona del Legale
Rappresentante pro tempore , con sede in via Grezar 14 Roma , p.iva c.f.
13756881002 domiciliata in Cremona via Fabio Filzi 40/G , pec :
pct@pec.agenziariscossione.gov.it

Quesito e Oggetto della Consulenza

In data 17/05/2019 l' Ill.mo Sig Giudice – G.O.P. avv. Nunzia Corini,
tramite il Decreto di nomina e fissazione Udienza ex art 569 c.p.c. del
27/01/2023 nominava il sottoscritto Lucchi Pierluigi , nato a Cremona il
09/02/1958 ivi residente con studio in Cremona via Dei Mille 1 , iscritto
all'albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1019 ,
n.c.f. LCCPLG58B09D150J P.IVA 00340460195



(pec: pierluigi.lucchi@geopec.it) esperto stimatore nel procedimento esecutivo di cui menzione . Il sottoscritto in data 01/02/2023 accettava l'incarico prestando giuramento telematico di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidatogli fra le quali :

“ L'esperto , prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inadeguati ;

A) provveda , esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta e-mail o fax , dall'inizio delle operazioni peritali, a svolgere :

A.1) le attività previste dagli articoli 568 ,co 2 c.p.c. e 173 bis disp att cpc ;

A.2) a tenere conto nella determinazione del valore del compendio pignorato , degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie , ecc) ;

A.3) nel caso si tratti di quota indivisa, fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare nell'ordine :

I. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore ;

II. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore ;

A.4) nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra i coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;

A.5)formare, ove opportuno uno o più lotti per la vendita , identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo , ove necessario alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale ;

A.6) predisporre certificazione energetica , se assente ;



A.7) a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

A.8) a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento ;

B .) Alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o satellitari (anche reperibili via Web) la visura catastale attuale , la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria , integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione ;

C .) depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del Giudice , inclusi gli allegati;

D .) Provveda alle comunicazioni ex art 173 co 3 disp.att.c.p.c.;

E .) riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

F .) formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservazione del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti . “

G.) informi il Giudice dell'esecuzione di eventuali impedimenti nell'accesso all'immobile, affinché il debitore sia eventualmente sostituito nella custodia



La data dell'udienza successiva veniva fissata per il giorno 29/05/2023 ore 10,30 rinvia al 15/09/2023 ore 11,30 su richiesta, in data 11/04/2023, dello scrivente esperto e concessa dal GOP il 22/04/2023 . Contestualmente il GOP nominava quale custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona .

Dopo aver informato le parti sulla data d'inizio delle operazioni, aver esaminato gli atti allegati alla procedura , ispezionato gli immobili in oggetto nelle giornate del 16/02/2023 -09/03/2023 – 13/03/2023- 06/04/2023 e 13/06/2023(accesso forzoso alle cabine tecnologiche col Custode) , esperito le indagini ipocatastali , assunto tutte le informazioni necessarie, reperito i contratti d'affitto , gli atti di provenienza e tutta l'altra documentazione ritenuta utile, effettuato l'accatastamento con frazionamento dell'impianto fotovoltaico rilevandone ogni dettaglio, eseguito il computo dei costi di messa in pristino, effettuato gli incontri presso il Comune di Sospiro e la Provincia di Cremona a seguito del decreto di dismissione e revoca della concessione per l'impianto fotovoltaico suddetto, con successivo lavoro a tavolino è stata redatta la presente relazione che è stata preventivamente trasmessa alle parti entro il termine di rito .

CAPO 1 °

Identificazione dei beni

1.1. Beni oggetto d'esecuzione :

Nella periferia ovest del comune di Sospiro (CR) , fondo agricolo misto di complessivi Ha 12,4175 (pari a circa 153,68 pertiche cremonesi) , in



parte affittato, con centrale fotovoltaica da dismettere di potenza pari a 798,56 kW , composto da :

a) terreni agricoli per complessivi ha 6,9100 (circa 85,52 pertiche) fra i quali al foglio 10 le particelle 53 e 54 (ha 4,8100- p.c. 59,52) che sono condotti da terzi senza contratto d'affitto mentre la particella 451 (di Ha 2,1000 – 26 p.c.) risulta affittato con contratto agrario avente scadenza il 10/10/2024 ;

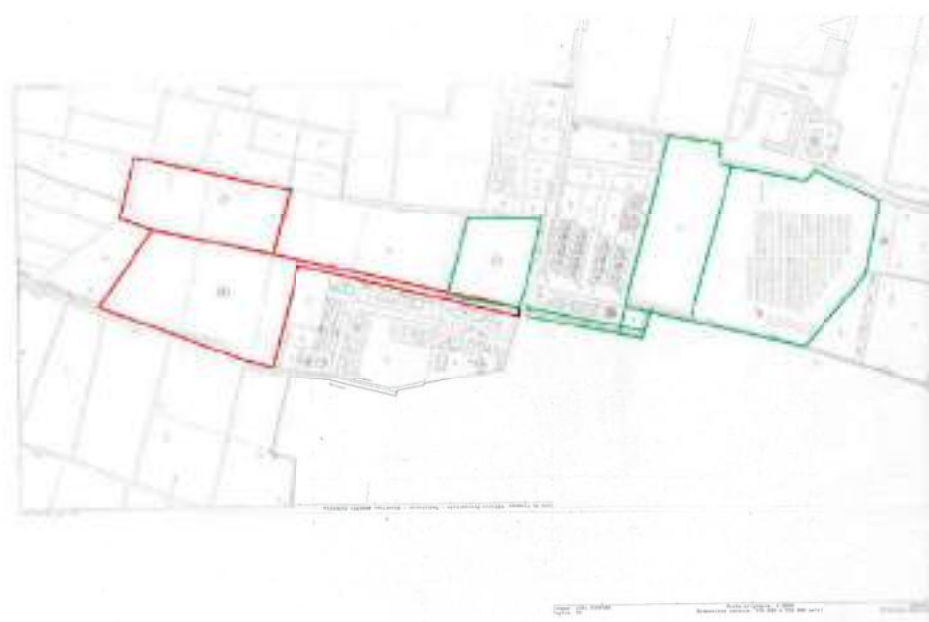
*b) al foglio 10 particelle 452 e 453 – centrale fotovoltaica con potenza complessiva di 798,56 Kw , in pessime condizioni manutentive formato da circa 3472 moduli fotovoltaici da 230 Wp/cad , in parte (circa il 30%) mancanti o danneggiati, 84 inverter, il tutto mai entrato in funzione ed ora da rimuovere in forza alla revoca Al Decreto di Autorizzazione Unica alla costruzione ed esercizio (n. 1010 del 26/10/2010 ex art 12 D.lgs 387/2003 e s.m.i. – provincia di Cremona- :
annessa cabina elettrica e tettoie in legno lamellare con pannelli fotovoltaici costituenti la copertura dei posti auto esterni alla recinzione del campo fotovoltaico, il tutto, come scritto, soggetto a rimozione e messa in pristino . Il terreno ha assunto il vincolo ambientale a bosco ed è attualmente affittato alla con contratto di locazione scadente il 30/06/2035 ;*

c) al foglio 10 particella 315 - lotte di terreno edificabile di mq 930 posto in ambito consolidato le cui opere di urbanizzazione sono da completare all'interno dell'attuazione dello ATR 5 (per cui non immediatamente edificabile);



d) al foglio 10 particella 319 striscia di terreno di mq 825 in ambito residenziale consolidato ma soggetto a fascia di rispetto dai corsi d'acqua ed in zona a rischio ritrovamenti archeologici e rispetto (ml250);

e) foglio 10 particella 321 terreno di mq 11.220 destinato a servizi ed attrezzature per il verde ricreativo e sportivo (S4) e per parcheggi pubblici e servizi alla viabilità pubblica (S5) in area di rispetto dai corsi d'acqua – affittato con contratto agrario a scadenza 10/10/2024.



1.2. Dati catastali :

In via preliminare si chiarisce che i beni immobiliari qui oggetto di procedura risultano in capo al _____ in piena proprietà in forza dell'accettazione espressa di eredità per la quota di 1 /2 in data 04/08/2010 _____ ; e successiva accettazione espressa di eredità in data 24/02/2021 per l'altra quota di 1 /2 in morte



della sorella nessa rinuncia all'eredità, in data
18/04/2017. con conseguente chiamata
all'eredità con accettazione del

Al momento NON risulta essere stata presentata la denuncia di
successione all'Agenzia delle Entrate¹ e pagate le debite imposte di
successione per cui, in assenza di tale dichiarazione e della voltura
conseguente (la cui massa ereditaria comprende anche altri immobili qui
non compresi) , i beni qui staggiti risultano ancora censiti catastalmente
ad entrambi gli eredi più precisamente a :

Nel seguente modo :

Comune Censuario di SOSPIRO (codice I865)

Catasto Terreni :

(intera proprietà)

1. Foglio 10 particella 53 – Seminativo irriguo , Cl 2 Sup ha
1.78.50 RD 153,22 RA 179,77
2. Foglio 10 particella 54 – Seminativo irriguo , Cl 2 Sup ha
3.02.50 RD 259,65 RA 304,65
3. Foglio 10 particella 315 – Seminativo irriguo , Cl 1 Sup ha
0.09.30 RD 8,91 RA 10,09

¹ Vedi nota della stessa ADE



4. Foglio 10 particella 319 – Seminativo irriguo , Cl 1 Sup ha
0.08.25 RD 7,90 RA 8,95
5. Foglio 10 particella 321 – Seminativo irriguo , Cl 2 Sup ha
1.12.20 RD 96,31 RA 113,00
6. Foglio 10 particella 451 – Seminativo irriguo , Cl 1 Sup ha
2.10.00 RD 201,19 RA 227,76

Fabbricati :

(Intera proprietà)

7. Foglio 10 particella 452 graffata con la 453 – categoria D/1
rendita euro 26.866,94 – Piano Terra- via Brumani

Conformità dei dati con l'atto di pignoramento :

Si attesta la conformità dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento anche per la storicità della particella ex 227 ora 451-452-453 (dovuto al frazionamento ed accatastamento dell'impianto fotovoltaico del 31/03/2023 pratica CR0015126 e successivo suo accatastamento DOCFA del 26/04/2023 pratica CR0022270 in atti dal 27/04/2023) . Si rileva la predetta incongruenza nelle quote di proprietà in quanto all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Cremona agli Uffici di Pubblicità Immobiliare sia in trascrizioni che Iscrizioni la proprietà risulta per INTERO in capo a [] on atto di accettazione espressa di eredità (allegato) , mentre nei registri degli Uffici del Servizio Catastale le proprietà risultano ancora in capo nelle rispettive quote di 1 /2 (ciascuno) a []

[] a causa della mancata dichiarazione di successione .



1.3. CONFINI :

1.3.1- Terreno- Fg 10 map 53 (campo agricolo):

-) a nord ramo della roggia Delmoncello ; ad est ramo della roggia Delmoncello ; a sud in linea spezzata prima il colo verso la roggia Delmoncello oltre il quale il map 71, indi il mappale 69 del fg 10 ; ad ovest in linea retta a solco il mappale 51 del fg 10

1.3.2- Terreno- Fg 10 map 54 (campo agricolo):

-) a forma irregolare composto da un primo tratto stretto e lungo costituito dalla strada d'accesso confinante a nord con la pubblica via Canovette , ad est con i mappali 154-156-183-159-170-178-206-415 , ad ovest con il ramo della roggia Delmoncello ; indi con la parte di terreno di forma più regolare che confina a nord coi mappali 415-418 del fg 10 ; ad est con la roggia Macinatore oltre la quale la strada vicinale dei Particolari ; a sud prima particella 56 fg 10 indi il ramo della roggia Delmoncello (oltre il quale map 55); ad ovest il ramo della roggia Delmoncello ;

1.3.3- Terreno- Fg 10 map 321 (area a servizi pubblici):

-) a nord prima map 322 fg 10 indi la pubblica via Canovette ; ad est il ramo della roggia Delmoncello (dopo il quale parte dell'area vodagionale del map 54) ; a sud mappale 229 fg 10 ; ad ovest Strada vicinale del Fitto

1.3.4- Terreno- Fg 10 map 319 (area residenziale):

-) a nord e ad est colatore al ramo Delmoncello ; a sud la pubblica via Canovette ; ad ovest i mappali 346-345-316-315 fg 10



1.3.5- Terreno- Fg 10 map 315 (area residenziale):

-) a nord colatore al ramo Delmoncello ; ad est il mappale 319 fg 10 (qui compreso) ; a sud mappale 316 fg 10 e per breve tratto la via II Giugno; ad ovest map 451 fg 10 (qui compreso) .

1.3.6- Terreno- Fg 10 map 451(campo agricolo):

-) a nord il parco fotovoltaico di cui al mappale 452 fg 10 e per breve tratto la roggia Macinatore ; ad est il colo del ramo di roggia Delmoncello indi il mappale 315 fg 10 ; a sud la via II Giugno ; ad ovest il ramo della roggia Macinatore

1.3.7- Fotovoltaico - Fg 10 map 452(campo fotovoltaico):

-) a nord il pubblico parcheggio del cimitero via delle Robinie indi il colo oltre il quale il mappale 433 fg 10 ; ad est il ramo di roggia Delmoncello ; a sud il mappale 451 ed in parte roggia Macinatore ; ad ovest roggia Macinatore e strada comunale via Canova Soldi; Internamente c'è la cabina elettrica map 453 fg 10 di cui al punto successivo 1.3.8

1.3.8- Cabina elettrica - Fg 10 map 453:

-) all'ingiro il mappale 452 del foglio 10 al quale risulta graffata Il tutto fatto salvi i più precisi confini come in fatto .

1.4. Accessi :

- Agli immobili costituenti il campo fotovoltaico fg 10 map 452-453 si accede da nord est dalla pubblica via San Giacinto ed in lato est sul campetto (fg11 map 339) attraverso l'esistente capezzagna ormai inerbata con accordo da garantirsi fra il Comune di Sospiro e l'Istituto



Sostentamento Clero in forza del decreto Provincia di Cremona n. 1010 del 26/10/2010

- Al terreno fg 10 map 451 si accede dalla via II Giugno ;
- Al terreno Fg 10 map 315 si accede dal mappale 451 ed in parte dalla via II Giugno ;
- Al terreno Fg 10 map 319 si accede dalla via Canovette
- Al terreno Fg 10 map 321 si accede dalla strada vicinale del Fitto e dalla via Canovette ;
- Ai terreni Fg 10 mapp. 53 e 54 si accede attraverso la capezzagna insistente sulla particella 54 e proveniente dalla via Canovette .

1.5. Convenzioni , Patti Speciali e Contratti Affitto :

A) Sulla base della richiesta fatta alla Agenzia delle Entrate di Cremona in data 10/03/2023 in merito all'esistenza o meno di contratti d'affitto interessanti i beni staggiti sono emersi i seguenti contratti :

- Contratto serie 3 – n. 3533 – anno 2010 : Contratto Affitto Terreno ad Uso Non Agricolo in data 01/07/2010 tra i proprietari
in favore dell'affittuario A

lla

quale veniva concesso in affitto per anni 25 dal 01/07/2010 al 30/06/2035 la porzione di ettari 2.85.50 dell'allora campo fg 10 map 227 (di Ha 6.31.00) ora mappale 452-453 ,parte, al canone annuo di complessivi euro 6100,00 da corrispondersi in rata unica il 10 novembre di ciascuna annata agraria . Il canone sarà aggiornato annualmente con il dato ISTAT relativo .



- Contratto serie 3T- n 536 – anno 2020 : Contratto di Affitto Fondo Rustico in data 11/11/2019 fra la propriet 

) che prende in conduzione semplice e temporanea il fondo agricolo costituito da parte dello ex fg 10 map 227 ora fg 10 map 451 di Ha 2.02.60 e parte del terreno al Fg 10 map 321 per Ha 1.12.20 per la durata di anni 5 dal 11/11/2019 al 10/10/2024 in deroga all'art 4 della legge 203/82 s.m.i. al canone annuo di euro 975,00 da pagarsi annualmente entro il mese di settembre .

B) Dalle notizie ricevute direttamente dall'esecutato si

pare che i campi di cui al fg 10 mappali 53 e 54 siano coltivati in maniera saltuaria dal sig. _____ attraverso la predetta societ  senza che sia stato stipulato alcun contratto d'affitto o altro accordo scritto equivalente .

1.5.1) Diritti d'acqua : I terreni sono serviti dalla roggia ex Cattanea e dalla rete irrigua locale e risultano assoggettati ai vari consorzi irrigui e di bonifica . Sono pure mantenute le servit  attive e passive di colo e di acqua cos  come pattuite negli atti di provenienza (divisione del 23/05/1980 Notaio Pietro Foletti suo repertorio 73278 raccolta 7141)



1.6. Servitù , Vincoli e pregiudizi :

Si rimanda agli atti di provenienza ed alle descrizioni e menzioni inserite nei singoli LOTTI sotto descritti .

Si rileva che non è stata assolta la tassa di successione in quanto mai presentata la dichiarazione di successione pertanto la tassazione degli immobili dovrà scontare anche le sanzioni e more per la tardiva presentazione , di questo se ne è notiziato il Giudice dell'Esecuzione.

CAPO 2°

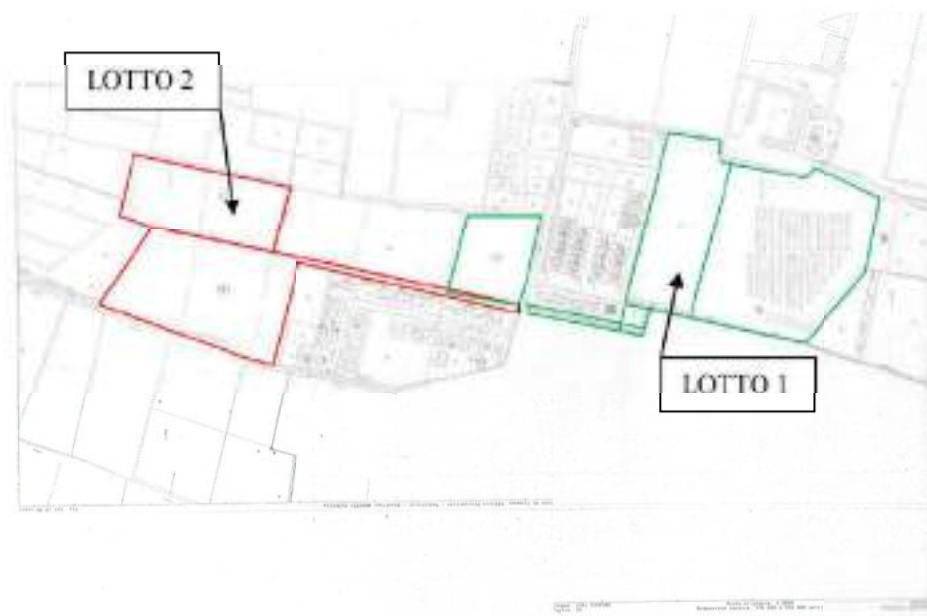
Compendio immobiliare – Formazione LOTTI

Vista l'eterogeneità degli immobili oggetto di stima , il sottoscritto ritiene conveniente, ai fini della presente procedura esecutiva, formare **due lotti** funzionalmente indipendenti fra loro e più precisamente :

-) LOTTO 1 = (compitura verde) composto dalla centrale fotovoltaica (fg 10 mapp 452-453) dal terreno a sud della stessa (fg 10 map 451) , dalle aree “edificabili” subordinate al completamento dello ATR5 ed allo stesso in fregio (fg 10 mapp. 315-319-321) . Questo permette la migliore gestione delle aree interessate dall'attuale campo fotovoltaico da dismettere, anche in funzione di una eventuale compensazione ecologica ed ambientale, nonché la migliore gestione delle aree edificabili che, per destinazione urbanistica, sono legate al completamento dello ATR5 e quindi non immediatamente edificabili .

-) LOTTO 2 = (compitura rossa) composto dai soli terreni agricoli (fg 10 mapp 53 e 54) e quindi facilmente alienabili .





CAPO 3 °

LOTTO 1

Formano il “LOTTO 1” le proprietà immobiliari poste nella periferia ovest e sud ovest del comune di Sospiro , in prossimità del cimitero e della recente zona di espansione residenziale così censite :

Al catasto Fabbricati :

1. Foglio 10 particella 452 graffata con la 453 – categoria D/1
rendita euro 26.866,94 – Piano Terra- via Brumani

Al catasto Terreni :

2. - Foglio 10 particella 315 – Seminativo irriguo , Cl 1 Sup ha
0.09.30 RD 8,91 RA 10,09
3. Foglio 10 particella 319 – Seminativo irriguo , Cl 1 Sup ha
0.08.25 RD 7,90 RA 8,95



4. Foglio 10 particella 321 – Seminativo irriguo , Cl 2 Sup ha
1.12.20 RD 96,31 RA 113,00
5. Foglio 10 particella 451 – Seminativo irriguo , Cl 1 Sup ha
2.10.00 RD 201,19 RA 227,76

Il tutto così meglio descritto :

3.1.0) Foglio 10 particella 452 graffata con la 453 – categoria D/1

Centrale di produzione di energia elettrica da fonte solare fotovoltaica , da rimuovere, per una potenza complessiva pari a 798,56 KWP, posta sul terreno (ex fg 10 mapp 227 parte) di proprietà dell'esecutato

ubicata in Sospiro (CR) in fregio ovest del centro abitato , a sud del cimitero in adiacenza ad una azienda agricola e raggiungibile dalla via San Giacinto



e suddivisa in due distinte sezioni :

- a) un campo a terra (non integrato) di potenza pari a 748.88 kWp



b) un impianto ricavato in copertura di 6 pergole per parcheggio di autoveicoli (integrato), di potenza pari a 49,68 know.



Tale centrale è costituita da complessivi 3472 moduli fotovoltaici di potenza pari a 230 Wp/cadauno; 3256 dei quali² destinati al campo a terra e collegati in serie per formare stringhe di lunghezza variabile, distribuiti su una superficie totale d'impianto autorizzata di circa 15.000 mq , e 216 dei quali destinati viceversa a fungere da copertura ai 6 blocchi/pensilina da 4 posti auto cadauno .

Ciascun modulo del campo a terra è installato su apposite strutture metalliche di sostegno costituite da cavalletti in tubolare di ferro zincato

² Circa il 30% mancanti o distrutti



conferenti un'inclinazione di circa 33° rispetto al piano terreno stesso ed aventi basamenti d'ancoraggio e contrappeso interrati .



Sono installati n. 84 inverter (quasi tutti inutilizzabili perché deteriorati) di potenza variabile tra i 9,20 ed i 13,11 kWp/cadauno , posti a bordo di alcuni cavalletti metallici utilizzati da supporto per i pannelli, in posizione baricentrica all'impianto a terra, sulla testata di ciascuna stringa .



Una cabina esterna autoportante in cemento armato (fg 10 map 453) dalle dimensioni esterne di circa ml 8 x 4,20 ed altezza di ml 2,5





Racchiude : - in una porzione i quadri elettrici e le apparecchiature di gestione dell'impianto collegate agli inverter ed il sezionatore con fusibili della media tensione



e nell'altra il gruppo trasformatori



il tutto poi collegato alla rete di distribuzione tramite linee elettriche interrato che partono da una dorsale esistente proveniente da via delle Robinie (cimitero) a via Spinelli all'interno di proprietà privata qui esclusa ed oltre la roggia Delmoncello in collegamento alla cabina elettrica ivi realizzata .

La rete di terra ed i cavidotti posti all'interno del campo fotovoltaico sono tutti interrati e corrono in tubazioni plastiche con adeguati pozzetti



L'area del campo fotovoltaico a terra è recintata con paletti e rete tipo Bekaert .

Esternamente in lato nord ovest insistono le predette 6 pergole di copertura dei posti auto .

Dette strutture sono realizzate in legno lamellare

Sopra le quali sono collocati in maniera integrata i pannelli fotovoltaici



stata invasa da vegetazione e soprattutto da piantumazioni spontanee da medio ed alto fusto, da costituire, secondo l'orientamento dello UTR della Provincia di Cremona bosco autoctono vincolato ai sensi della legge 42 /2004 . Di fatto alcune piante hanno perforato i pannelli danneggiandone altri



Inoltre alcune stringhe di pannelli fotovoltaici (cavalletti) risultano oggi con i pannelli totalmente asportati .

Si è valutato un'incidenza di oltre il 30% del totale, circa 1000 fra i pannelli mancanti e quelli forati e rotti



Come meglio illustrato nel successivo paragrafo riguardante le autorizzazioni ed i vincoli il campo fotovoltaico nella sua completezza



deve essere rimosso con conseguente messa in pristino dello stato dei luoghi ai sensi dell'art 12 comma 4 del D.lgs n. 387/03 per decadenza dell'autorizzazione alla costruzione ed esercizio ordinata dalla Provincia di Cremona in data 21/01/2020 con Decreto n.21 .

3.1.1.) Permessi Edilizi , Autorizzazioni, Decadenza autorizzazioni :

Il campo fotovoltaico, nel suo complesso, è stato autorizzato dalla Amministrazione Provinciale di Cremona – settore Agricoltura ed Ambiente con Decreto n. 1010 del 26/10/2010 prot 131388 della durata massima di anni 25 , alla c

..... con
unico socie e legale rappresentante il : Oggetto del
decreto ai sensi art 12 del D.lgs 387/03 è l'autorizzazione Unica alla
costruzione e all'esercizio di una centrale fotovoltaica nel comune di
Sospiro da 798,56 KW .

Il Decreto al punto 6 riporta l'obbligo, a pena di decadenza
dell'autorizzazione, da parte della ditta i attenersi a tutte
le prescrizione indicate nell'atto ed in particolare a tutte le prescrizioni e
condizioni stabilite in materia di garanzia fideiussoria bancaria o
assicurativa di importo parametrato ai costi di dismissione dell'impianto
e delle opere di messa in pristino dei luoghi quantificati in euro
42.000,00 da rivalutarsi ogni 5 anni . Al punto 9 la stessa decadenza è
prevista nel caso in cui i lavori non fossero iniziati entro anni 1 e
terminati entro anni 3 dalla data di notifica del decreto suddetto .



-) Successivamente è stato emanato dalla Provincia di Cremona settore Agricoltura e Ambiente il decreto n. 1217 del 27/12/2010 prot 153306 col quale si autorizzava l: in base all'art 12 del D.lgs 387/03 e art 52 quarter DPR 327/2001 e s.m.i. alla costruzione delle opere elettriche connesse alla centrale fotovoltaica autorizzata col decreto n. 1010/2010 ed in particolare il collegamento alla dorsale interrata denominata "95Sospiro" compreso le opere necessarie e conseguenti di cui all'allegato tecnico della predetta Delibera 1217/2010

-) Indi il Decreto Provincia di Cremona settore Ambiente e Territorio n. 582 del 24/04/2012 prot 153306 con oggetto l'autorizzazione alla modifica degli impianti elettrici per la connessione alla rete della centrale fotovoltaica ;

-) Successivamente (e sino alla data della presente procedura esecutiva) l'Amministrazione Provinciale di Cremona settore Ambiente e Territorio ha emanato in data 21/01/2020 il **provvedimento di DECADENZA** tramite il DECRETO n. 21 del 21/01/2020 prot 4253 con oggetto : Decadenza del Decreto di Autorizzazione Unica alla Costruzione ed Esercizio n. 1010 del 26/10/2010 ex art 12 del D.lgs 387/2003 e s.m.i. – Ditta SOLARP srl . (per i dettagli si rimanda all'allegato decreto)

A causa del mancato rinnovo della garanzia fideiussoria nonché al mancato termine dei lavori di realizzo della centrale fotovoltaica ed in particolare in assenza : - della dichiarazione di inizio dei lavori ; - della dichiarazione di fine lavori nei tempi e modalità previste dall'autorizzazione ; - della documentazione attestante l'avvenuto avvio dell'esercizio dell'impianto ; - di una nuova e valida fideiussione ;



configurando in tutto ciò il mancato rispetto delle prescrizioni inserite nei decreti autorizzativi la Provincia, a fronte anche del sopralluogo dei suoi Tecnici in data 21/11/2019 che riscontravano l'incompletezza dei lavori e lo stato di abbandono dell'area e dell'impianto, notificava a tutti gli Enti, Ditte, società ed Organi interessati l'avvenuta Decadenza dell'autorizzazione di cui al decreto 1010 del 26/10/2010.

Ciò comporta l'obbligo da parte della ditta _____, da chi per essa

a) rendere l'area sulla quale sorgono i manufatti ed i moduli fotovoltaici inaccessibile ai non addetti ai lavori;

b) procedere alla rimozione completa delle stringhe dei moduli fotovoltaici (comprese le strutture di sostegno) e della struttura di fondazione posta sotto il profilo del suolo;

c) procedere alla rimozione completa dei quadri elettrici e delle linee elettriche;

d) conferire i rifiuti agli impianti e trattamento secondo la normativa vigente;

e) dare comunicazione a tutti i soggetti interessati dell'avvenuto ripristino del sito.

-Il tutto da eseguirsi entro anni 1 dalla data del decreto

Non essendo stato dato riscontro a quanto disposto col succitato Decreto 21/20 né

il sottoscritto ha provveduto, tramite l'allegato computo metrico, a quantificare in complessivi euro 220.000,00 oltre IVA gli effettivi costi di rimozione e smantellamento della centrale fotovoltaica e di messa in



pristino dei luoghi .In detto costo rientrano anche le spese relative ai permessi burocratici necessari alle rimozioni.

3.1.2.) Vincoli e Contratti :

- Parte dello ex mappale 227 fg 10 (ora mappali 452-453-451) della superficie complessiva di Ha 6.31.00 per Ha 2.85.50 sono dati in locazione dal proprietario

..... on contratto d'affitto di terreno ad uso non agricolo per la durata di anni 25 a decorrere dal 01/07/2010 e sino al 30/06/2035 al canone annuo di euro 6.100,00 da corrisondersi in unica rata posticipata al 10 novembre di ciascun anno con rivalutazione ISTAT – il contratto risulta registrato all’Agenzia delle Entrate alla serie 3 n. 3533 anno 2010 in data 28/07/2010

-) Secondo il Decreto 1010/2010 Provincia di Cremona A.T. l’accesso alle aree interessate dalla centrale fotovoltaica ed in particolare alle pergole di copertura dei posti auto nonché al cancello d’accesso al parco fotovoltaico ed alla cabina elettrica sino alla via San Giacinto doveva essere garantito da un accordo tra il Comune di Sospiro- che ha richiesto la posa di tali pergole a servizio dei residenti circostanti - e l’Istituto Sostentamento Clero , proprietario del terreno di cui al map 31 ; di detto accordo non è emersa traccia .

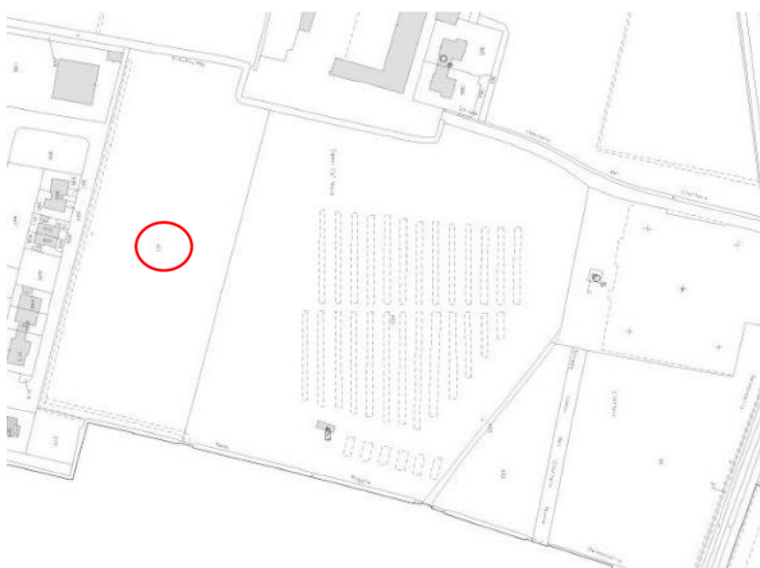
Le pergole sono comunque oggetto di decadenza per cui, a parere dello scrivente, andranno anch’esse rimosse.



3.2.0) Foglio 10 particella 451 – Seminativo irriguo , Cl 1 Sup ha

2.10.00 RD 201,19 RA 227,76

Appezamento di terreno agricolo con forma regolare, di circa 26 pertiche cremonesi, posto a sud della centrale fotovoltaica e fra questa e la recente zona di espansione residenziale .



Il terreno risulta pianeggiante, ben raggiungibile e coltivato in maniera omogenea.



Sullo stesso vige un contratto d’Affitto di Fondo Rustico (comprendente anche il mappale 321 fg 10) stipulato in data 11/11/2019 fra il

della durata di anni 5 dal 11/11/2019 al 10/10/2024 con canone annuo complessivo di euro 975,00 da pagarsi annualmente in unica soluzione entro il mese di settembre . Il contratto prevede la conduzione di una porzione di Ha 2.02.60 dell’allora mappale 227 , che a seguito dell’avvenuto accatastamento del “campo fotovoltaico “ è diventato il map 451 con superficie di Ha 2.10.00 . Tale differenza, oltre che essere una superficie nominale, è dovuta ai rilevamenti fatti in loco seguendo gli attuali confini demarcanti l’appezzamento di terreno .

3.3.0) Foglio 10 particella 315 – Seminativo irriguo , Cl 1 Sup ha 0.09.30 RD 8,91 RA 10,09

Lotto di terreno edificabile di mq 930 posto a termine di una serie di edifici residenziali in area consolidata le cui opere di urbanizzazione sono da completare all’interno dell’attuazione dello ATR5 di maggior sviluppo e quindi non immediatamente edificabile





L'area è pianeggiante, non è recintata ed è raggiungibile con piccolo accesso dalla via II Giugno o tramite capezzagna dal predetto mappale 451 fg 10 qui incluso nel lotto 1 .



3.4.0) Foglio 10 particella 319 – Seminativo irriguo, Cl 1 Sup ha
0.08.25 RD 7,90 RA 8,95



Lotto di terreno di mq 825 con forma oblunga costituente l'area reliquae fra il ramo del colatore Macinatore e la recinzione dei fabbricati residenziali edificati in lato ovest sui mappali 346-345-316 .



Al terreno si accede in maniera disagiata dalla via a sud Via Canovette



Stante la forma ed i vincoli, meglio elencati nel CDU , si ritiene che su detto terreno sia di fatto impossibile edificare un qualsivoglia manufatto



ma resterebbe la possibilità di utilizzarlo come standard o area da cedere in compensazione anche ecologica .

3.5.0) Foglio 10 particella 321 – Seminato irriguo , Cl 2 Sup ha

1.12.20 RD 96,31 RA 113,00

Lotto di terreno, al momento coltivato, di complessivi mq 11.220 rientrante in parte nelle previsioni di PgT come area S4 “ per servizi per il verde sportivo e ricreativo” in parte come area S5 “servizi per la viabilità, parcheggi pubblici e di interesse collettivo “ .



L'area risulta pianeggiante e comodamente raggiungibile da nord dalla via Canovette o da ovest tramite la strada vicinale del Fitto .





Il terreno (insieme al map 451 fg 10) è soggetto al contratto di Affitto di Fondo Rustico stipulato in data 11/11/2019 fra il proprietario

,

della durata di anni 5

dal 11/11/2019 al 10/10/2024 con canone annuo complessivo di euro

975,00 da pagarsi annualmente in unica soluzione entro il mese di

settembre .



CERTIFICAZIONE URBANISTICA DEI BENI COSTITUENTI IL

LOTTO 1 :

A) **Foglio 10 particella 452** – in ambito “*agricolo di valenza paesistica di rispetto dell’abitato*” di cui alla parte IV cap.19 delle D.A. ; ed anche , parte , in ambito “*S5 – servizi per la viabilità, parcheggi pubblici e di interesse collettivo*” di cui alla parte IV cap. 10 delle D.A. ; ed anche in parte in “*viabilità di progetto*” di cui alla parte IV cap.16 delle D.A. ; ed anche ,parte, in “*zone di rispetto stradale e triangoli di visibilità*” di cui alla parte IV cap 16.7 delle D.A. ; ed anche ,parte, in “*centuriazione romana*” di cui alla parte IV cap n21.8 delle D.A. ; ed anche , parte, in ambito “*cimiteriale e relativa fascia di rispetto*” di cui parte IV cap 26 delle D.A. ; ed anche ,parte, in “*zone di rispetto dai corsi d’acqua del reticolo idrico minore fuori dai centri abitati 10m*” di cui alla parte IV cap 32 delle D.A. ; ed anche , parte, in fascia di rispetto da allevamenti bovini (200 ml da zone edificabili residenziali, servizi e standard) di cui alla parte III cap 7.3 delle D.A. . Si rileva anche il vincolo a bosco autoctono Legge 42/2004 impartito dalla Provincia di Cremona settore Ambiente e Territorio .

B) **Foglio 10 particella 453** – in ambito “*agricolo di valenza paesistica di rispetto dell’abitato*” di cui alla parte IV cap.19 delle D.A ; ed anche in ambito “*cimiteriale e relativa fascia di rispetto*” di cui parte IV cap 26 delle D.A. oltre al vincolo a bosco suddetto .

C) **Foglio 10 particella 451** – in ambito “*agricolo di valenza paesistica di rispetto all’abitato*” di cui alla parte IV cap. 19 delle D.A. ; ed anche, parte, “*viabilità di progetto*” di cui alla parte IV cap 16 delle



D.A. ; ed anche , parte, in “*centuriazione romana*” di cui alla parte IV cap n21.8 delle D.A. ; ed anche, parte, in “*zone di rispetto dai corsi d’acqua del reticolo idrico minore fuori dai centri abitati 10m*” di cui alla parte IV cap 32 delle D.A. ; ed anche , parte, in fascia di rispetto da allevamenti bovini (200 ml da zone edificabili residenziali, servizi e standard) di cui alla parte III cap 7.3 delle D.A

D) Foglio 10 particella 315 – in ambito “*residenziale consolidato*” di cui alla parte IV cap. 6 delle D.A. ; ed anche in ambito “ *residenziale consolidato le cui opere di urbanizzazione sono da completare all’interno dell’attuazione dello ATR5*” di cui al Documento di Piano All. 1 ; ed anche in aree “ *a rischio ritrovamenti archeologici e rispetto (250ml)* “ di cui alla parte IV cap 23 delle D.A. ; ed anche , parte, in “ *zone di rispetto dai corsi d’acqua del reticolo idrico all’interno dei centri abitati 5m* “ di cui alla parte IV cap 32 delle D.A.

E) Foglio 10 particella 319 - - in ambito “*residenziale consolidato*” di cui alla parte IV cap. 6 delle D.A. ; ed anche in aree “ *a rischio ritrovamenti archeologici e rispetto (250ml)* “ di cui alla parte IV cap 23 delle D.A. ; ed anche , parte, in “ *zone di rispetto dai corsi d’acqua del reticolo idrico all’interno dei centri abitati 5m* “ di cui alla parte IV cap 32 delle D.A.

F) Foglio 10 particella 321 – parte in area S4 “*per servizi per il verde sportivo e ricreativo*” di cui alla parte IV cap. 14 delle D.A. ; ed anche , parte, in “*zone di rispetto dai corsi d’acqua del reticolo idrico minore fuori dai centri abitati 10m*” di cui alla parte IV cap 32 delle D.A ; ed anche in ambito S5 “ *servizi per la viabilità, parcheggi pubblici e*



*d'interesse collettivo” di cui alla parte IV cap. 16 delle D.A. ; ed anche ,
parte, in “zone di rispetto dai corsi d’acqua del reticolo idrico minore
fuori dai centri abitati 10m” di cui alla parte IV cap 32 delle D.A . .*

Il tutto meglio descritto nell’allegato CDU emesso dal Comune di
Sospiro in data 22/05/2023 prot 0003511 .

CONFINI:

1.1- Terreno- Fg 10 map 321 (area a servizi pubblici):

-) a nord prima map 322 fg 10 indi la pubblica via Canovette ; ad est il
ramo della roggia Delmoncello (dopo il quale parte dell’area
vodagionale del map 54) ; a sud mappale 229 fg 10 ; ad ovest Strada
vicinale del Fitto

1.2- Terreno- Fg 10 map 319 (area residenziale):

-) a nord e ad est colatore al ramo Delmoncello ; a sud la pubblica via
Canovette ; ad ovest i mappali 346-345-316-315 fg 10

1.3- Terreno- Fg 10 map 315 (area residenziale):

-) a nord colatore al ramo Delmoncello ; ad est il mappale 319 fg 10
(qui compreso) ; a sud mappale 316 fg 10 e per breve tratto la via II
Giugno; ad ovest map 451 fg 10 (qui compreso) .

1.4- Terreno- Fg 10 map 451(campo agricolo):

-) a nord il parco fotovoltaico di cui al mappale 452 fg 10 e per breve
tratto la roggia Macinatore ; ad est il colo del ramo di roggia
Delmoncello indi il mappale 315 fg 10 ; a sud la via II Giugno ; ad ovest
il ramo della roggia Macinatore

1.5- Fotovoltaico - Fg 10 map 452(campo fotovoltaico):



-) a nord il pubblico parcheggio del cimitero via delle Robinie indi il colo oltre il quale il mappale 433 fg 10 ; ad est il ramo di roggia Delmoncello ; a sud il mappale 451 ed in parte roggia Macinatore ; ad ovest roggia Macinatore e strada comunale via Canova Soldi; Internamente c'è la cabina elettrica map 453 fg 10 di cui al punto successivo 1.3.8

1.6- Cabina elettrica - Fg 10 map 453:

-) all'ingiro il mappale 452 del foglio 10 al quale risulta graffata Il tutto fatto salvi i più precisi confini come in fatto .

1.4. Accessi :

- Agli immobili costituenti il campo fotovoltaico fg 10 map 452-453 si accede da nord est dalla pubblica via San Giacinto ed in lato est sul campetto (fg11 map 339) attraverso l'esistente capezzagna ormai inerbata con accordo da garantirsi fra il Comune di Sospiro e l'Istituto Sostentamento Clero in forza del decreto Provincia di Cremona n. 1010 del 26/10/2010

- Al terreno fg 10 map 451 si accede dalla via II Giugno ;

- Al terreno Fg 10 map 315 si accede dal mappale 451 ed in parte dalla via II Giugno ;

- Al terreno Fg 10 map 319 si accede dalla via Canovette

- Al terreno Fg 10 map 321 si accede dalla strada vicinale del Fitto e dalla via Canovette ;



Attribuzione del valore di stima al “ LOTTO 1”

Richiamato quanto sopra relazionato, considerata la particolarità dei beni oggetto di stima , il sottoscritto ritiene di esprimere la propria valutazione utilizzando il metodo monoparametrico .

a) Per quanto attiene la centrale fotovoltaica (fg 10 map 452-453) si rileva che : - è stata costruita a far tempo dal novembre 2010 , - non è mai stata completata e - non è mai entrata in esercizio per cui , alla data di stima , i pannelli e le sue componenti elettroniche ed ausiliarie hanno circa 13 anni su una vita stimata ed autorizzata d’esercizio di 25 anni , di questi circa il 30 % è mancante o gravemente danneggiato .

L’impianto non ha potuto usufruire dei contributi previsti nel tempo dai vari “conti energia” in particolare dal III° in poi , per cui, ne consegue, che la valutazione dell’impianto per capitalizzazione dei redditi o secondo altro metodo economico risultano non percorribili non avendo mai generato redditi ma solo costi .

Visto il Decreto n. 21 del 21/01/2020 emesso dalla Provincia di Cremona settore Ambiente e Territorio col quale viene ordinata la DECADENZA delle autorizzazioni alla costruzione ed esercizio dell’impianto nonché la messa in pristino dei luoghi , si ritiene che la centrale fotovoltaica abbia perso ogni valore impiantistico e di componentistica oltre a non produrre alcun reddito questa è divenuta un costo per la proprietà del suolo e della stessa che si trova nell’obbligo di rimuovere ogni struttura sia fuori terra che interrata , ogni impianto , bonificando i luoghi, che peraltro, oggi, sono coperti dal vincolo ex legge 42/2004 di natura paesistica di bosco autoctono .



Stimati in euro 219.923,04 arrotondati a euro 220.000,00 oltre IVA i costi per le rimozioni , bonifiche e messe in pristino dell'area , sulla base di queste ed altre considerazioni il sottoscritto ritiene che il valore dell'area sulla quale insiste la centrale fotovoltaica sia dato dal valore finale della stessa a bosco misto indicato per la regione agraria n.6 fine anno 2021 in euro 38.500,00 Ha.

I suddetti costi di messa in pristino e smantellamento , così come computati genericamente nell'allegato computo metrico, andranno a ridurre il valore finale dell'intero LOTTO 1 .

b) per quanto attiene invece i terreni “edificabili” si rileva che :

-) il mappale 315 di mq 930 risulta essere quello di maggior interesse anche se per renderlo direttamente edificato bisognerà ricomprenderlo all'interno dell'attuazione della lottizzazione (in gran parte già realizzata) definita dallo ATR5 per il quale si assegna il valore a mq di euro 65,00 . - Sulla particella 319 di mq 825 invece , vista la sua forma e posizione , si ritiene che nulla potrà essere edificato ma questa potrà essere merce di “scambio” delle opere di urbanizzazione sempre nell'ambito dello ATR5 . Alla stessa si assegna il valore di stima di 20,00 euro/mq. – Per la particella 321 di mq 11.220 di fatto inedificabile vista la sua destinazione d'uso a “servizi” il valore di stima è dato pari alla media dei il valor1 dell'aree da urbanizzare a servizi e si fissa in euro/mq 35,00;

c) per quanto attiene invece il terreno agricolo particella 451 seminativo irriguo di 1° di mq 21.000,00 , visto i prezzi espressi nella regione agraria 6 al dicembre 2021 si assegna il valore di 55.800,00 euro/Ha.



Premesso tutto ciò il sottoscritto assegna ai beni costituenti il LOTTO 1 i seguenti valori di stima :

dstinazione	Fg	map	Sup mq	Prezzo mq	Valore
campo fotovoltaico	10	452-453	42100	3,85	162085,00
seminativo irriguo	10	451	21000	5,58	117180,00
area edificabile	10	315	930	65	60450,00
area edificabile	10	319	825	20	16500,00
area standard	10	321	11220	35	392700,00
					0,00
Totale euro					748915,00

Detto importo va ridotto della somma relativa alle opere di smantellamento, bonifica e messa in pristino della centrale fotovoltaica quantificate in complessivi euro 220.000,00 oltre IVA nella misura di legge . Detta somma comprende anche i costi di smaltimento sia dei pannelli fotovoltaici che dei trasformatori e quadri elettrici ed elettronici e di tutte le apparecchiature costituenti l'impianto ; la pulizia del terreno e la rimozione delle opere e strutture anche interrato come cavidotti, fondazioni , tubazioni ecc , oltre al ripristino ambientale dell'area tramite rimozione ghiaia e posa di terreno da coltivo il tutto nel rispetto delle esistenti piantumazioni per le quali non è prevista alcuna compensazione ecologica non venendo rimosse o tagliate ; sono altresì comprese le spese tecniche per le relative pratiche burocratiche.

Pertanto il valore il valore finale del LOTTO 1 è assegnato in :

748.915,00 -220.000,00 = 528.915,00 euro . che si arrotonda a :

euro 530.000,00



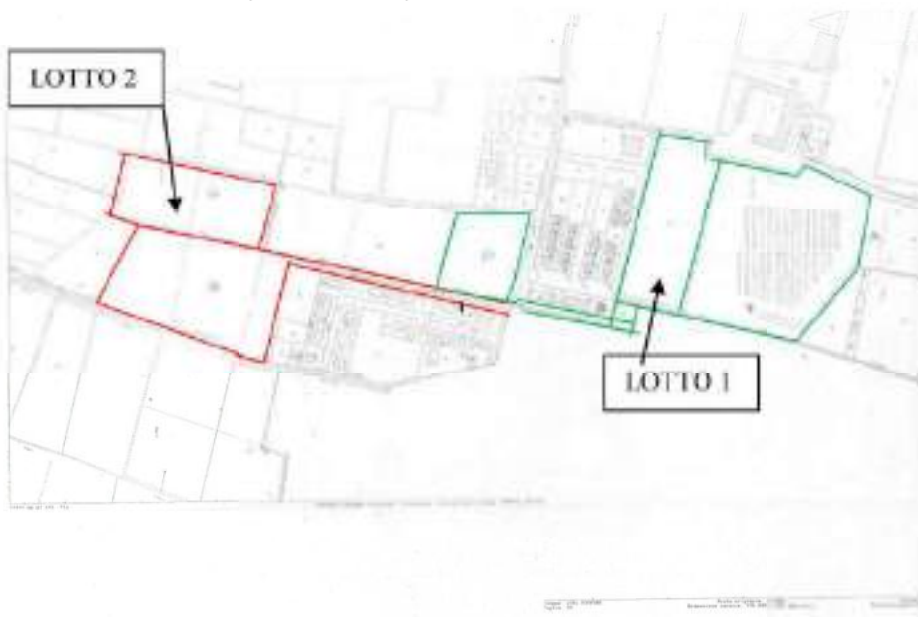
CAPO 4°

LOTTO 2

Formano il “LOTTO 2” numero due appezzamenti di terreno agricolo posti nella periferia sud ovest del comune di Sospiro e più precisamente

Al catasto Terreni :

1. Foglio 10 particella 53 – Seminativo irriguo , Cl 2 Sup ha
1.78.50 RD 153,22 RA 179,77
2. Foglio 10 particella 54 – Seminativo irriguo , Cl 2 Sup ha
3.02.50 RD 259,65 RA 304,65



I terreni , di buona pezzatura agronomica, sono attualmente condotti dal

concessione temporanea della proprietà nza che

fra questi due soggetti sia stato stipulato alcun contratto di affitto o

accordo/pattuizione scritto .



I terreni risultano in parte confusi con altri appezzamenti limitrofi e confinanti per cui si renderà necessaria il loro riconfinamento al momento dell'assegnazione con un costo presunto di euro 1800,00 oneri di legge inclusi .



4.1.0) Destinazione Urbanistica :

- a) Foglio 10 particella **53** – in ambito “*agricolo*” di cui alla parte IV cap. 18 delle D.A. ; - ed anche parte, in “*centuriazione romana*” di cui alla parte IV cap. 21.8 delle D.A. ; - ed anche , parte, “*zone di rispetto dai corsi d’acqua del reticolo idrico minore fuori dai centri abitati 10 m* “ di cui alla parte IV cap.32 delle D.A.
- b) Foglio 10 particella **54** – in ambito “*agricolo*” di cui alla parte IV cap. 18 delle D.A. ; - ed anche parte, in “*centuriazione romana*” di cui alla parte IV cap. 21.8 delle D.A. ; - ed anche , parte, “*zone di rispetto dai corsi d’acqua del reticolo idrico minore fuori dai centri abitati 10 m* “



di cui alla parte IV cap.32 delle D.A. ; ed anche in “ *zone di rispetto stradale e triangoli di visibilità*” di cui alla parte IV cap. 16.7 delle D.A. ; - ed anche in “*rete storica secondaria*” di cui alla parte IV cap. 16.8 delle D.A. ; - ed anche , parte, “*ambito agricolo di valenza paesistica di rispetto dell’abitato*” di cui alla parte IV cap. 19 delle D.A. ; - ed anche, parte, in “*viabilità di progetto*” di cui alla parte IV cap. 16 delle D.A. ; ed anche , parte, in “*fascia di rispetto dei metanodotti*” di cui alla parte IV cap. 28 delle N.T.A. (si precisa che l’allegato CDU rilasciato da Comune in data 22/05/2023 per questo mappale riporta una duplicazione dei dati) – si allega CDU



Ai terreni si accede tramite la capezzagna proveniente dalla via Canovette e corrente lungo il mappale 54 per la prima porzione in fregio alla zona residenziale indi a lato del ramo della roggia Delmoncello .

I terreni sono irrigui .



4.2) CONFINI :

1.3.1- Terreno- Fg 10 map 53 (campo agricolo):

-) a nord ramo della roggia Delmoncello ; ad est ramo della roggia Delmoncello ; a sud in linea spezzata prima il colo verso la roggia Delmoncello oltre il quale il map 71, indi il mappale 69 del fg 10 ; ad ovest in linea retta a solco il mappale 51 del fg 10

1.3.2- Terreno- Fg 10 map 54 (campo agricolo):

-) a forma irregolare composto da un primo tratto stretto e lungo costituito dalla strada d'accesso confinante a nord con la pubblica via Canovette , ad est con i mappali 154-156-183-159-170-178-206-415 , ad ovest con il ramo della roggia Delmoncello ; indi con la parte di terreno di forma più regolare che confina a nord coi mappali 415-418 del fg 10 ; ad est con la roggia Macinatore oltre la quale la strada vicinale dei Particolari ; a sud prima particella 56 fg 10 indi il ramo della roggia Delmoncello (oltre il quale map 55); ad ovest il ramo della roggia Delmoncello ;

4.3) ACCESSI :

- Ai terreni Fg 10 mapp. 53 e 54 si accede attraverso la capezzagna insistente sulla particella 54 e proveniente dalla via Canovette

Attribuzione del valore di stima al “ LOTTO 2”

Richiamato quanto sopra relazionato, considerata la particolarità dei beni oggetto di stima , il sottoscritto ritiene di esprimere la propria valutazione utilizzando il metodo monoparametrico basandosi sui rilevamenti dei prezzi medi dati dalla regione agraria 6 con rilevazione



del dicembre 2021 che portano per il seminativo irriguo di 2° il valore di 55.800,00 euro Ha . Considerato i vincoli urbanistici ed ambientali gravanti sui terreni si ritiene di non applicare la maggiorazione del 5% anche in funzione dell'impedimento normativo sulle loro fusioni e livellamenti dovendo rispettare la centuriazione romana che è soggetta a vincolo paesistico .

Detto ciò il sottoscritto assegna il seguente valore di stima :

Destinazione	Foglio	mappale	sup. mq	prezzo mq	Valore
seminativo irriguo	10	53	17850	5,58	99603,00
seminativo irriguo	10	54	30250	5,58	168795,00
Totale euro					268398,00

Il valore stimato di euro 268.398,00 viene arrotondato a **complessivi euro 270.000,00** (pari a 4.500,00 euro/pertica cremonese)

CAPO 5°

Stato di Possesso

A seguito di alcuni contratti d'affitto e di altre obbligazioni l'intero complesso aziendale risulta occupato da terzi , in particolare :

A) - Contratto serie 3 – n. 3533 – anno 2010 : Contratto Affitto Terreno ad Uso Non Agricolo in data 01/07/2010 tra i proprietari
 :
 in favore dell'affittuario /

alla quale veniva concesso in affitto per anni 25 dal 01/07/2010 al 30/06/2035 la porzione di ettari 2.85.50 dell'allora campo fg 10 map 227 (di Ha 6.31.00) ora mappale 452-453 parte al canone



annuo di complessivi euro 6100,00 da corrispondersi in rata unica il 10 novembre di ciascuna annata agraria . Il canone sarà aggiornato annualmente con il dato ISTAT relativo .

B) - Contratto serie 3T- n 536 – anno 2020 : Contratto di Affitto Fondo Rustico in data 11/11/2019 fra la proprietà

che prende in conduzione semplice e temporanea il fondo agricolo costituito da parte dello ex fg 10 map 227 ora fg 10 map 451 di Ha 2.02.60 e parte del terreno al Fg 10 map 321 per Ha 1.12.20 per la durata di anni 5 dal 11/11/2019 al 10/10/2024 in deroga all'art 4 della legge 203/82 s.m.i. al canone annuo di euro 975,00 da pagarsi annualmente entro il mese di settembre .

C) - Dalle notizie ricevute direttamente dall'esecutato sig Fornasari Renato pare che i campi di cui al fg 10 mappali 53 e 54 siano coltivati in maniera saltuaria dal _____ attraverso la predetta società _____ che sia stato stipulato alcun contratto d'affitto o altro accordo scritto equivalente .

D)- Vincoli dati dalla centrale fotovoltaica di cui ai già citati Decreti editi dalla Provincia di Cremona settore Ambiente e Territorio alla ditta

SERVITU' passiva di elettrodotto e passaggio/ transito dovuti al cavidotto ENEL interrato in lato est del fg 10 particelle 451-452-453



CAPO 6°
Proprietari nel ventennio

Dall'esame dei Registri Immobiliari di Cremona e dal certificato notarile ex art 567 c.2 C.P.C. a tutto il 13/06/2022 gli immobili in oggetto risultano attualmente intestati a

o così pervenuti :

1) Per la quota di $\frac{1}{2}$ di accettazione di eredità del 24/02/2021 ricevuto dal notaio Gianluppi Marco di Cremona, n. 18413/13046 di repertorio, trascritto a Cremona in data 23/03/2021 ai nn 2712/2019 in

di cui $\frac{1}{4}$ spettante a *[nome]*; si precisa che il chiamato all'eredità è

[nome] Augusto Henzel del che la successiva accettazione dell'eredità da parte di *[nome]*

è divenuto proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ così

di cui $\frac{1}{4}$ spettante a *[nome]* divennero proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno con atto di certificato di denuncia di successione per legge



registrato all'Ufficio del registro di Cremona in data 16/12/2008 al numero 11/1403/8 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cremona in data 06/05/2009 ai nn 3914/2378. In morte di

..... deceduto in data 25/03/2007 ; eredità accettata con atto di accettazione tacita di eredità trascritto in data 04/08/2010 ai nn 7598/4700;

..... divenne proprietario per la quota di 1/ 1 in virtù di certificato di denunciata successione i

..... registrato presso l'ufficio del Registro di Cremona al n. 22 vol 882 e trascritto all'Agenzia del Territorio di Cremona in data 20/06/1979 ai nn 3650/2730 e successivo atto di divisione del 23/05/1980 ricevuto dal Notaio Foletti Pietro in Cremona , numero 73278/7141 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cremona in data 17/06/1980 ai nn 3842/2923 .

6.2.- Formalità Pregiudizievoli nel ventennio

Nel ventennio in esame i beni qui compresi sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli

- Iscrizione d'ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cremona in data 04/08/2010 ai nn 7599/1661 per euro 6.000.000,00 derivante da concessione a



garanzia di mutuo per euro 3.000.000,00 a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a. sede in Siena, domicilio ipotecario eletto in Siena – piazza Salimbeni n. 3 cf 00884060526 e contro

- Verbale di pignoramento immobili trascritto all’Agenzia del Territorio di Cremona in data 31/05/2022 ai nn 5144/3634 a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. sede Roma cf 14535321005 e contro

Tanto espresso in adempimento all’incarico ricevuto .

Cremona il 30/06/2023

L’Esperto

Geom. Pierluigi Lucchi

