

## **TRIBUNALE CIVILE DI CREMONA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 191/2021**

Promossa da  
SPRING SPV S r.l  
con Avv. Avv. Felicità Fenaroli  
Contro

Giudice dell'Esecuzione: G.O.T. avv. Lucia Valla

C.T.U. ing. Renato Latella nominato in data 01/11/2022

### *GR* INDICE

PREMESSA.....	2
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE .....	5
FORMALITÀ RILEVATE NEL VENTENNIO .....	6
SOPRALLUOGO .....	17
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	18
IDENTIFICAZIONE CATASTALE RILEVATA .....	21
CONFINI .....	22
REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.....	23
CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	30
VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO.....	31
SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	35
STATO DI POSSESSO E VINCOLI .....	35
PRESENZA DI RIFIUTI.....	36



## PREMESSA

Accettato l'incarico affidato quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe con giuramento telematico in data 03/11/2022, viene disposto che l'esperto:

= QUESITO =

*Prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;*

*Successivamente:*

*Provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:*

- 1. A svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. ed a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;*
- 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.);*
- 3. In caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;*
  - 4. Nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e a verificare, nell'ordine:*
    - 4.1. Se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
    - 4.2. 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;*
  - 5. Nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
  - 6. A formare, ove opportuno e se ciò non comporti la necessità di creare servitù tra i lotti, 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;*
  - 7. A predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;*



8. *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;*

9. *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;*

*Alleggi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da 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;*

*Alleggi altresì le visure catastali, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;*

*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;*

*Provveda alle comunicazioni ex art. 173, comma 3 disp. att. c.p.c.;*

*Riferisca immediatamente al giudice circa 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;*

*Formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*

*Contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.*

.....

Veniva così fissata Udienza ex art. 569 c.p.c. in data 24/03/2023 ore 9:30

.....

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

L'art. 567 c.p.c. dispone che il creditore che richiede la vendita deve allegare al ricorso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Esaminata la documentazione in atti risulta allegato "Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c." redatto dallo studio notarile Frediani Viviana Notaio in Via Alfieri n. 3 Alba (CN) in data 28/12/2021, nonché l'estratto di mappa catastale riguardante il bene oggetto di stima.

Per quanto riportato, la documentazione ex art. 567 cpc può intendersi completa.



## FORMALITÀ RILEVATE NEL VENTENNIO

Dalla certificazione notarile depositata:

“Dall’ispezione ipotecaria ultra-ventennale effettuata presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lodi (LO) - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di LODI e dagli accertamenti catastali storici eseguiti al Catasto di Cremona

### SI CERTIFICA

gli immobili gravati dal suddetto Pignoramento:

in comune di RIPALTA GUERINA (CR)

immobili censiti in Catasto come segue:

- NCEU fg. 4 part. 383 graffata alla part. 385 cat. D/7 piano T - Via Stradoncello
- NCT fg. 4 part. 235 pioppeto cl. 2 mq. 941
- NCT fg. 4 part. 387 prato irriguo cl. 1 mq. 55

alla data di statuenza del 20 dicembre 2021 per trascrizioni e iscrizioni risulta esserne proprietario

nata a (CR) il C.F.

per il diritto di intera piena proprietà

### STORIA CATASTALE

L’immobile NCEU fg. 4 part. 383 graffata alla part. 385 deriva giusta variazione del 2 aprile 2014 protocollo n. CR0023167 in atti dal 2 aprile 2014 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 5242.1/2014) dall’immobile NCEU fg. 4 part. 76, accatastato giusta



costituzione del 7 gennaio 1991 in atti dal 8 gennaio 1991 (n. 10.1/1991).

- L'immobile NCEU fg. 4 part. 383 graffata alla part. 385 costituisce un complesso immobiliare cielo/terra insistente su area censita al NCT - partita 1 fg. 4 part. 383 ente urbano di mq. 2117 e NCT partita 1 fg. 4 part. 385 ente urbano di mq. 865.
- L'immobile NCT fg. 4 part. 383 deriva giusta tipo mappale/frazionamento del 20 marzo 2014 protocollo n. CR0019638 in atti dal 20 marzo 2014 presentato il 20 marzo 2014 (n. 19638.1/2014) dalla part. 76 di mq. 2920 già di mq. 2730 derivante giusta tipo mappale del 17 luglio 1990 (n. 1490.1/1990) dalla part. 63 di mq. 8010.
- L'immobile NCT fg. 4 part. 385 deriva giusta tipo mappale/frazionamento del 20 marzo 2014 protocollo n. CR0019638 in atti dal 20 marzo 2014 presentato il 20 marzo 2014 (n. 196381/2014) dalla part. 233 di mq. 1300 già di mq. 1490, a sua volta derivante giusta frazionamento del 17 settembre 1996 in atti dal 20 settembre 1996 (n. 116202/1996) dalla part 63 di mq. 5280, già di mq. 8010 giusta tipo mappale del 17 luglio 1990 (n. 1490.1/1990).
- L'immobile NCT fg. 4 part. 235 deriva giusta frazionamento del 17 settembre 1996 in atti dal 20 settembre 1996 (n. 11620.1/1996) dalla part. 224 di mq. 2241.
- L'immobile NCT fg. 4 part. 387 deriva giusta tipo mappale/frazionamento del 20 marzo 2014 protocollo n. CR0019638 in



atti dal 20 marzo 2014 presentato il 20 marzo 2014 (n. 19638.1/2014) dalla part. 233 di mq. 1300 già di mq. 1490, a sua volta derivante giusta frazionamento del 17 settembre 1996 in atti dal 20 settembre 1996 (n. 11620.2/1996) dalla part. 63 di mq. 5280, già di mq 8010 giusta tipo mappale del 17 luglio 1990 (n. 1490.1/1990).

### PROVENIENZE STORICHE

Gli immobili di cui trattasi pervennero alla signora

nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Codice fiscale \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per acquisto fattone per l'intera piena proprietà in dichiarato regime di separazione dei beni da \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Codice fiscale \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con atto di compravendita rogito notaio Confalonieri Andrea di Pandino in data 16 luglio 2014, numero 20920/11238 di repertorio, trascritto a Lodi il 18 luglio 2014 ai numeri 6423/9602. Dal quadro D della nota si rileva che sulla porzione compravenduta e ubicata la nicchia con il contatore ENEL a servizio dell'impianto fotovoltaico installato sulla residua proprietà della parte venditrice, con diritto per la stessa di mantenere detto contatore e relative linee di collegamento e con diritto di accedervi per eventuale manutenzione.

Al dante causa \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (CR) il: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ gli immobili di cui trattasi pervennero in forza di atto di compravendita rogito notaio Pierfelice Sarta di Crema in



data 24 dicembre 1996, numero 92410 di repertorio, trascritto a Lodi il 9 gennaio 1997 ai numeri 273/350.

### GRAVAMI NEL VENTENNIO

#### 1) Iscrizione n. 43/284 del 13 gennaio 2016 - Ipoteca volontaria

Contratto di mutuo fondiario rogito notaio Confalonieri Andrea di Pandino in data 11 gennaio 2016, numero 23169/12847 di repertorio

Per complessivi euro 378.000,00 di cui euro 210.000,00 per capitale, durata anni 16

A favore:

BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA'  
COOPERATIVA Sede MODENA (MO) Codice fiscale 01153230360

Domicilio ipotecario eletto Modena, Via San Carlo 8/20

Contro:

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

#### Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili:

in comune di RIPALTA GUERINA (CR)

NCEU fg. 4 part. 385 graffata alla part. 383 cat. D/7 piano T - Stradoncello

NCT fg. 4 part. 235 terreno mq. 941

NCT fg. 4 part. 387 terreno mq. 55

A margine della nota non si rilevano annotazioni



2) Trascrizione nn. 13786/20511 del 16 novembre 2021 - Verbale di

Pignoramento immobili

Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso il Tribunale di Cremona in data 1° (primo) ottobre 2021, numero 2414 di repertorio

A favore:

SPRING SPV S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV) C.F. 05074030262

Contro:

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F.

\_\_\_\_\_ in separazione dei beni

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili:

in comune di RIPALTA GUERINA (CR)

NCEU fg. 4 part. 383 graffata alla part. 385 cat. D/7 piano T - Via Stradoncello

NCT fg. 4 part. 235 terreno mq. 941

NCT fg. 4 part. 387 terreno mq. 55

Quadro D

La presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonché a tutte le costituzioni, pertinenze ed alle altre accessioni degli immobili descritti nel quadro b, con precisazione che trattasi di complesso immobiliare ad uso agricolo, composto da porcilaie, deposito, vasche interrato, con area cortilizia pertinenziale e terreni agricoli.

A margine della nota non si rilevano annotazioni.



## ULTERIORI FORMALITÀ DI INTERESSE

### Trascrizione nn. 3340/5755 del 8 aprile 2009 – Rinunzia

Atto rogito notaio Confalonieri Andrea di Pandino in data 25 marzo 2009,  
numero 14494/6871 di repertorio

A favore:

\_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ (CR) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per gli immobili sottoindicati al punto 1

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (CR) il \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ per gli immobili sottoindicati al punto 1

\_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ (CR) il \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ per gli immobili sottoindicati al punto 1

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (CR) il \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per gli immobili sottoindicati al punto 1

\_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ (CR) il \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ per gli immobili sottoindicato al punto 1

Contro:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (CR) il \_\_\_\_\_

C \_\_\_\_\_ per gli immobili sottoindicati al punto 2

1) Fondo servente:

In comune di RIPALTA GUERINA (CR)

NCT fg. 4 part. 26 terreno di mq. 14560

NCT fg. 4 part. 351 terreno di mq. 8015

NCT fg. 4 part. 352 terreno di mq. 4705



NCT fg. 4 part. 353 terreno di mq. 1825

NCT fg. 4 part. 354 terreno di mq. 5110

NCT fg. 4 part. 355 terreno di mq. 4725

2) Fondo dominante:

In comune di RIPALTA GUERINA (CR)

NCEU fg. 4 part. 76 cat. D/7 piano T

NCT fg. 4 part. 233 terreno di mq. 1490

NCT fg. 4 part. 235 terreno di mq. 941

#### Quadro D

dichiara di estinguere, a titolo **gratuito**, con effetto immediato, la servitù di fertirrigazione a favore degli immobili di sua proprietà e contro i mappali di cui al punto b) di proprietà di

Γ; e che qui accettano, estinguendo così, relativamente ai mappali di cui al punto b), il vincolo perpetuo costituito con l'atto di compravendita notaio Pierfelice Sarta di Crema in data 24 dicembre 1996 rep. n. 92410/14337, registrato a Crema il 9 gennaio 1997 e trascritto a Lodi il 9 gennaio 1997 ai nn. 350/273. ferma ed inalterata la suddetta servitù contro i restanti mappali.

Trascrizione nn. 8647/13896 del 22 ottobre 2015 – rinunzia

Atto rogito notaio Confalonieri Andrea di Pandino in data 15 ottobre 2015, numero 22755/12515 di repertorio



A favore:

[Redacted] nata a [Redacted]  
C.I. [Redacted] per il diritto di fertirrigazione degli immobili  
sottoindicati ai punti 3 e 4

[Redacted] nata a [Redacted] (CR) il giorno [Redacted]  
C.F. [Redacted] per il diritto di fertirrigazione degli  
immobili sottoindicati ai punti 3 e 4

[Redacted] nata a [Redacted] (CR) il [Redacted]  
C.F. [Redacted] per il diritto di fertirrigazione degli immobili  
sottoindicati ai punti 3 e 4

[Redacted] nata [Redacted] (CR) i [Redacted]  
C.F. [Redacted] per il diritto di fertirrigazione degli immobili  
sottoindicati ai punti 3 e 4

[Redacted] nato R. [Redacted] (CR) il 1 [Redacted]  
C.F. [Redacted] per il diritto di fertirrigazione degli immobili  
sottoindicati ai punti 3 e 4

[Redacted] nato [Redacted] (CR) il 1° [Redacted]  
C.F. [Redacted] per il diritto di fertirrigazione degli immobili  
sottoindicati ai punti 3 e 4

Contro:

[Redacted] nato a [Redacted] (CR) il [Redacted]  
C.F. [Redacted] per il diritto di fertirrigazione degli immobili  
sottoindicati al punto 1



nata a C \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ 19\_\_

per il diritto di fertirrigazione degli immobili

sottoindicati al punto 2

Relativa ai seguenti immobili

1) In comune di RIPALTA GUERINA (CR)

NCT fg. 4 part. 386 terreno di mq. 380

2) In comune di RIPALTA GUERINA (CR)

NCT fg. 4 part. 235 terreno di mq. 941

NCEU fg. 4 part. 383 graffata alla part. 385 cat. D/7 piano T

3) In comune di RIPALTA GUERINA (CR)

NCT fg. 4 part. 32 terreno mq. 11100

NCT fg. 4 part. 67 terreno mq. 8340

NCT fg. 4 part. 68 terreno mq. 7950

4) In comune di RIPALTA GUERINA (CR)

NCT fg. 4 part. 236 terreno mq. 1300

NCT fg. 4 part. 234 terreno mq. 3790

Quadro D

Provenienza: in parte per atto di compravendita notaio Pierfelice Sarta di Crema in data 24 dicembre 1990 rep. n. 92410/14337, registrato a Crema il 9 gennaio 1997 e trascritte a Lodi il 9 gennaio 1997 ai nn. 350/273; in parte per successione in morte di \_\_\_\_\_ deceduto il 30 ottobre 2014 (dichiarazione di successione registrata a Crema in data 2 marzo 2015 al n. 140 vol. 9990/2015 e trascritta a Lodi in data 23 marzo 2015 ai



nn. 2254/3317; con atto di compravendita notaio Pierfelice Sarta di Crema in data 24 dicembre 1996 rep. n. 92410/14337, registrato a Crema il 9 gennaio 1997 e trascritto a Lodi il 9 gennaio 1997 ai nn. 350/273 |  
... comprava da ...  
... le unità immobiliari di cui al punto a); che nell'atto sopra riportato si conveniva altresì che i liquami provenienti dalle porcilaie oggetto di compravendita venissero destinati alla fertirrigazione di immobili di proprietà dei venditori e precisamente si conveniva di costituire vincolo perpetuo di fertirrigazione a favore degli immobili acquistati da ... di cui ai mapp. 76, 233 e 234 del fg. 4 e contro i mapp. 234, 236, 68, 67, 32, 26 e 75 fg. 4 di proprietà dei venditori; che con atto di compravendita a mio rogito in data 16 luglio 2014 rep. n. 20920/11238, registrato a Crema in data 18 luglio 2014 al n. 2411 serie 1T e trascritto a Lodi in data 18 luglio 2014 ai nn. 9602/6423, ... vendeva ... i mappali sopra descritti, in parte per successione in morte di ... deceduto il 30 ottobre 2014 (dichiarazione di successione registrata a Crema in data 2 marzo 2015 al n. 140 vol. 9990/2015 e trascritta a Lodi in data 23 marzo 2015 ai nn. 2254/3317, la quota di sua spettanza veniva devoluta al coniuge ... (per il diritto di usufrutto) e alle due figlie I ... e ... (per il diritto di nuda proprietà) dei beni sopra descritti; che con atto a mio rogito in data 25 marzo 2009 rep. n. 14494/6871, registrato a Crema in data 3 aprile 2009 al n. 1611 serie 1T e





rep. n. 92410/14337, registrato a Crema il 9 gennaio 1997 e trascritto a  
Lodi il 9 gennaio 1997 ai nn. 350/273. Il presente atto verrà trascritto a  
favore di [REDACTED]

[REDACTED] ed a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per tale formalità le parti riconoscendo non  
esservi titolo all'ipoteca legale ed in ogni caso vi rinunciano.

#### ULTERIORI PRECISAZIONI

A carico dei soggetti l [REDACTED] e [REDACTED]  
risultano gravami cancellati o scaduti e non rinnovati, che non sono stati  
esaminati.

Si segnala ipoteca volontaria iscritta il 21 maggio 2010 ai numeri  
2244/8874 a carico di [REDACTED], ristretta limitatamente  
agli immobili oggetto di certificazione con Annotazione nn. 1638/9784 del  
23 luglio 2014.”

... ..

#### SOPRALLUOGO

In data 25/11/2022, in occasione del primo accesso effettuato dal  
custode giudiziario e alla presenza del signor [REDACTED] zio  
dell'esecutata, mi sono recato ove è ubicato l'immobile per effettuare  
l'ispezione finalizzata all'accertamento delle condizioni e alla  
corrispondenza con lo stato dichiarato per il quale avevo già richiesto  
accesso agli atti presso il competente Ufficio Comunale. L'ispezione ha  
interessato tutti i locali nonché l'esterno del fabbricato.



È stato effettuato un rilievo metrico e fotografico:

Si segnala la presenza di un'autovettura parcheggiata sull'area ad est dei fabbricati che, a detta del signor [REDACTED], è di proprietà dell'esecutata. L'automobile, marca Ford modello Station Wagon, è provvista di targhe.

Lo svolgimento delle operazioni è avvenuto in tranquillità con la completa collaborazione dei presenti.

Un ulteriore sopralluogo, volto a definire meglio lo stato dei luoghi in raffronto alla documentazione reperita, è stato effettuato in data 19/04/2023, sempre alla presenza del signor [REDACTED]

... ..

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare comprende fabbricati e terreni raggruppati a sud del Comune di Ripalta Guerina (CR), approssimativamente 480 metri a sud della casa comunale e 380 metri ad est della SP ex SS591. A 560 metri a sud-est scorre il fiume Serio. Ci troviamo entro una zona denominata di ambiti agricoli strategici.

All'area si accede da nord-ovest attraverso un cancello di ferro.

L'insieme comprende due terreni, 235 (Pioppeto) e 387 (Prato Irriguo) e un immobile con destinazione "Attività industriali" che comprende le aree contrassegnate con 383 e 385.



Si riporta stralcio da Google Maps



<https://goo.gl/maps/xTcZs5M62ZAbEU4j9>

Il complesso immobiliare è raggruppato come dalla figura seguente all'interno del perimetro segnato in colore rosso



Il terreno di cui al mappale 387 altro non è che la zona d'ingresso al compendio. Il pioppeto ha una giacitura irregolare degradando verso un fosso a sud-est.

I due fabbricati si presentano in stato di abbandono. Si distinguono due blocchi con sviluppo prevalentemente longitudinale, pressappoco nord-sud, più alcuni locali accessori.

La porzione ovest è una stalla di dimensioni 50.00 per 5.50 metri con copertura di altezza media pari a 2.80 metri (da 2.40 a 3.20 metri). La struttura si sviluppa interamente a piano terra e comprende un unico ambiente.

La **porzione est**, di dimensioni 50.00 per 8.00 metri, comprende vari ambienti in cui **sono stati iniziati lavori edili non portati a termine**. Era previsto il recupero completo degli edifici esistenti, conservandone superfici e volumetria, con cambio di destinazione d'uso, diversa distribuzione degli spazi interni, opere strutturali mirate al miglioramento sismico dell'edificio destinato ad abitazione e installazione di impianto fotovoltaico (cfr. § Regolarità Edilizia e Urbanistica). Come rilevabile dalla documentazione fotografica: l'isolamento a cappotto è quasi del tutto mancante sulle facciate esterne della porzione est; in alcuni ambienti non sono ultimati, o mancano, intonaco e/o rivestimenti; manca l'impianto di riscaldamento previsto in progetto; non è stato installato l'impianto fotovoltaico; la struttura inserita per il miglioramento sismico (struttura



metallica sotto la copertura del tetto a falda) in alcuni punti non è completa; varie finiture mancanti.

Tra i due fabbricati è interrata una vasca di raccolta liquami. Un'altra vasca, sempre interamente interrata, è posizionata su lato est dei fabbricati, a confine col pioppeto.

Fanno parte dell'insieme alcune piccole costruzioni accessorie posizionate tra le due strutture principali a lato sud e a nord-est. La prima comprende un locale di muratura e una tettoia che collega i due corpi di fabbrica principali a lato sud, la seconda, anch'essa inserita nel progetto di recupero di cui sopra, comprende due locali e un servizio igienico. In questi locali i lavori previsti non hanno mai avuto inizio e versano in avanzato stato di degrado.

In posizione nord-est dell'area si trova ancora una piccola tettoia di legno parzialmente chiusa ai lati accanto a una recinzione metallica.

L'insieme si presenta in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione.

... ..

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE RILEVATA

Dalle visure effettuate, si rilevano i seguenti dati:

Fabbricati:

in Comune di Ripalta Guerina (CR) Via Stradoncello snc P. T.



Foglio 4; Particella **383-385**; Cat. D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni N.d.R.); Rendita 2.270,00 €.

Terreni:

Foglio 4; Particella **235**; Qualità Classe: Pioppeto 2; Superficie 09 a 41 ca (941 m<sup>2</sup>); Reddito Dominicale 5,35 €, Agrario 1,21 €;

Foglio 4; Particella **387**; Qualità Classe: Prato Irriguo 1; Superficie 00 a 55 ca (55 m<sup>2</sup>); Deduz. F7B – IC15B; Reddito Dominicale 0,60 €, Agrario 0,51 €;

Il tutto intestato a \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (CR), \_\_\_\_\_

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

... ..

I suddetti dati concordano con quanto in atti.

... ..

### CONFINI

Si riportano di seguito i confini delle singole particelle e in corpo unico.

**Foglio 4, Particella 387 (Prato Irriguo)**

NORD	Mappale 291
EST	Mappale 383 (stessa proprietà)
SUD	Mappale 386
OVEST	Strada Vicinale



**Foglio 4, Particella 383 (Fabbricati industriale)**

NORD	Mappali 291, 227 per piccola parte, 225
EST	Mappale 385 (stessa proprietà)
SUD	Mappale 385 (stessa proprietà)
OVEST	Mappali 384, 387 (stessa proprietà)

**Foglio 4, Particella 385 (Fabbricati industriale)**

NORD	Mappale 235 (stessa proprietà)
EST	Mappale 235 (stessa proprietà)
SUD	Mappale 234
OVEST	Mappali 386, 383 (stessa proprietà)

**Foglio 4, Particella 235 (Pioppeto)**

NORD	Mappale 225
EST	Mappale 227 parte, fosso
SUD	Mappale 236
OVEST	Mappale 385 (stessa proprietà)

**Confini in corpo unico**

NORD	Mappali 291, 227 parte, 225
EST	Mappale 227 parte, fosso
SUD	Mappali 236, 234
OVEST	Mappali 386, 384, strada vicinale

... ..

**REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

Dall'atto di compravendita (notaio Confalonieri Andrea di Pandino  
in data 16 luglio 2014, numero 20920/11238 di repertorio, trascritto a Lodi



il 18 luglio 2014 ai numeri 6423/9602) si rileva che il venditore dichiara che le unità immobiliari in oggetto sono state costruite in forza di:

- Nulla osta per lavori edili licenza edilizia n. 9/76, Prot. n. 612, Pratica n. 68, del 31 maggio 1976;
- Nulla osta per lavori edili concessione edilizia n. 12/77, Prot. n. 652, Pratica n. 68, del 8 luglio 1977;
- Concessione edilizia n. 9/81, Prot. n. 766, del 7 luglio 1981;
- Concessione edilizia n. 5/83, Prot. n. 815/82, del 18 luglio 1983;
- Concessione edilizia Reg. Costruzioni n. 10/84, Prot. n. 777, del 23 ottobre 1984;
- Concessione edilizia Reg. Costruzioni n. 11/86, Prot. n. 1845, del 18 novembre 1986;
- Concessione edilizia Reg. Costruzioni n. P.E. 3/88, Prot. n. 359, del 18 marzo 1988.

Agibilità dichiarate con certificati 19 ottobre 1981 e 7 luglio 1988.

Il venditore esibisce il Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni in oggetto, rilasciato dal Comune di Ripalta Guerina in data 26 giugno 2014, Prot. n. 1939, da cui risulta che gli stessi hanno la seguente destinazione:

Il mapp. 235 "Sistema Ambito Agricolo del Parco del Serio" ed il mapp. 387 "Aree destinate all'Agricoltura - Inedificabili in assoluto";

Infine, è dichiarato che dalla data del Certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici e che il terreno non è



interessato dai vincoli e dai divieti di cui alla legge n. 353 del 21 novembre 2000. (T.U. 28 GIUGNO 2001 n. 380 E/O LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47)

.....

Richiesto accesso agli atti presso il competente ufficio tecnico del Comune di Ripalta Guerina (CR), estratta copia della suddetta documentazione, ho proceduto al confronto tra quanto in atti con lo stato dei luoghi rilevando che sono state realizzate modifiche interne agli immobili successive alla suddetta documentazione, in particolare al blocco est, consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni.

Proceduto ad una ricerca più approfondita, anche con la collaborazione del venditore e della attuale proprietà, ho verificato che i suddetti lavori sono stati effettuati da quest'ultima ed aventi ad oggetto "La ristrutturazione di due fabbricati rurali, ex porcilaie, per la realizzazione di una abitazione rurale e ricoveri animali ed attrezzature in zona agricola, ad uso familiare con lo scopo di promuovere forme di ecoturismo in collaborazione col Parco del Serio". In definitiva era previsto il recupero completo degli edifici esistenti, conservandone superfici e volumetria, con cambio di destinazione d'uso, diversa distribuzione degli spazi interni, opere strutturali mirate al miglioramento sismico dell'edificio destinato ad abitazione e installazione di impianto fotovoltaico.



Richiesto nuovo accesso agli atti presso il competente Ufficio Comunale ho rilevato la seguente pratica edilizia.

Complessivamente, sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie:

**1. Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili**

Prot. n. 612 n. 9/76 Licenza Ed. Pratica n. 68 del 31/5/76

A nome di

Oggetto: Costruzione di stalle per allevamento suini

**2. Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili**

Prot. n. 652 n. 12/77 Concessione Edilizia Pratica n. 68 del 8/7/77

A nome di

Oggetto: Costruzione di un magazzino, servizio igienico e recinzione

**3. Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi**

n. 9/81 Prot. 766 del 7/7/81

a nome di

Oggetto: Variante alla costruzione di un magazzino sul mapp. 63 fg. 4 di cui alla Concessione Edilizia n. 12/77 del 8/7/77

**4. Certificato di Agibilità 19/10/81**

Rif. Licenze 9/76, 12/77 e 9/81 del 31/5/76, 8/7/77 e 7/7/81

**5. Concessione per l'esecuzione di opere o impianti non destinati alla residenza (art. 10 L. 28/1/77 n. 10)**

Prot. 815/82 Concessione 5/83 18/7/83

A nome di



Oggetto: Costruzione di una stalla per allevamento suini

**6. Concessione Gratuita**

Prot. 777 Reg. Costr. 10/84 23/10/84

A nome di

Oggetto: Costruzione di un muro di cinta con soprastante coprimuro

**7. Concessione Gratuita per Opere Edilizie**

Prot. 1845 Reg. Costr. 11/86 18/11/86

A nome di

Oggetto: Costruzione vasca in cemento per la raccolta del liquame  
porcilaie

**8. Concessione Gratuita per Opere Edilizia**

Prot. 359 Reg. Costr. P.E. 3/88

In variante alla C.E. 11/86 del 21/11/86

relativa alla costruzione di una porcilaia con annesse vasche di  
raccolta liquami

A nome di ]

**9. Certificato di Agibilità**

Prot. 1013 del 11/7/88

Rif. Licenza 3/88 del 18/03/1988 – Porcilaie e vasche

**10. Concessione Edilizia Gratuita n. 17/99**

Prot. 1262/99 Pratica Ed. 197 3/10/2000

A nome di i

Oggetto: Ampliamento fossa liquami



**11. Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)**

Prot. 2747 in data 3/9/2015 Pratica Edilizia 476

A nome di [REDACTED]

Oggetto: Opere di ristrutturazione fabbricati ad uso agricolo in via  
Stradoncello su Fg 4 mapp. 383-235-385-387

**12. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)**

del 17/09/2018 Prot. 3356 Cat. 6 Cl. 3

in variante alla D.I.A. Prot. 2747 del 3/9/2015

A nome di [REDACTED]

Oggetto: Opere di manutenzione straordinaria

**13. Dichiarazione di Fine lavori e Certificato di Collaudo Finale**

08/09/2018 Prot. 3261 relativo al Permesso di Costruire n. 3128 del  
03/09/2015 Pratica Edilizia n. 476. Con questo documento si dichiara  
che i lavori sono stati ultimati in modo parziale essendo stato realizzato  
*“Tutto tranne la serra del capannone C”*.

**14. Comunicazione Fine Lavori**

Prot. 3640 del 06/10/2018 relativa alla SCIA Prot. 3356 del 17/09/2018  
con allegato Certificato di Collaudo Finale 28/09/2018. Con questo  
documento si dichiara che le opere realizzate sono conformi al progetto  
presentato *“ad eccezione del cappotto realizzato per il nuovo  
capannone B che ha subito notevoli danni a causa di alcuni temporali,  
della stufa idropellets e del solare termico dichiarati nel progetto ma*

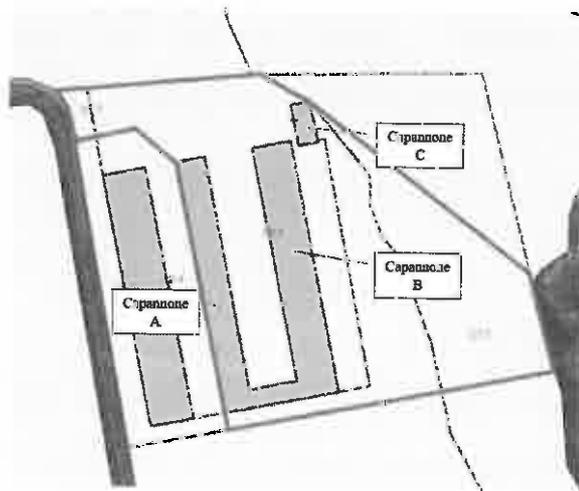


*che non sono stati realizzati e delle finiture esterne. Visto quanto sopra non sussistono i requisiti per richiedere l'agibilità del capannone B".*

15. **Sospensione dei termini di efficacia relativa alla comunicazione di eseguita attività presentata in data 08/09/2018 Prot. 3261 inerente opere in variante alla Denuncia di Inizio Attività presentata il 03/09/2015 relativa alle opere di ristrutturazione fabbricati ad uso agricolo in Via Stradoncello, proprietà [REDACTED] Pratica Edilizia 524.** Con questo documento il Comune comunica la soppressione della validità del titolo abilitativo quale Comunicazione di Eseguita Attività non più attivabile se non dietro ripresentazione della documentazione necessaria.

\*\*\*

Per una migliore identificazione delle porzioni cui si riferiscono i documenti su riportati si allega la seguente immagine esplicativa.



.....



Con la Dichiarazione di Fine Lavori e il Certificato di Collaudo Finale in elenco prima della Sospensione dei Termini di Efficacia, si dichiara rispettivamente che *“I lavori sono stati ultimati in modo parziale essendo stato realizzato Tutto tranne la serra del capannone C”* e che *“Le opere realizzate sono conformi al progetto presentato ad eccezione del cappotto realizzato per il nuovo capannone B che ha subito notevoli danni a causa di alcuni temporali, della stufa idropellets e del solare termico dichiarati nel progetto ma che non sono stati realizzati e delle finiture esterne. Visto quanto sopra non sussistono i requisiti per richiedere l’agibilità del capannone B”*.

Con riferimento alla precedente immagine, in fase di sopralluogo si è constatato che, mentre i Capannoni A e C sono rimasti nello stato autorizzato, il Capannone B, oggetto di quest’ultimo intervento sospeso nei termini dal Comune, è stato oggetto di lavori di ristrutturazione non ultimati e si presenta in evidente stato di degrado, pertanto, oltre a necessitare di una sanatoria edilizia, necessita di lavori di risanamento/ristrutturazione qualunque sia la destinazione che gli si vorrà attribuire.

... ..

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per quanto riportato all’Art. 3.2 b, D.d.u.o. 18 dicembre 2019 - n. 18546 “Aggiornamento delle disposizioni per l’efficienza energetica degli edifici approvate con decreto n. 2456 del 8 marzo 2017”, la tipologia



edilizia in oggetto, in quanto i lavori dell'ultimo intervento non sono stati portati a termine, è esclusa dall'applicazione integrale del presente provvedimento, pertanto non necessita di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). In ogni caso, rilevato il deposito di una pratica edilizia con cambio di destinazione d'uso (lavori non ultimati), effettuata una ricerca telematica sul portale del Catasto Energetico Edifici Regionale (C.E.E.R.) non risulta depositato alcun certificato.

... ..

#### VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Si procede con la determinazione del valore più probabile del complesso immobiliare in esame.

#### Consistenze

Particella 235 = Pioppeto = 09 a 41 ca

Particella 387 = Prato irriguo (ingresso) = 00 a 55 ca

Particella 383 = Stalle = 21 a 17 ca

Comprende

Stalla est = 50.00 m x 8.00 m = 400.00 mq

Stalla ovest = 50.00 m x 5.50 m = 275.00 mq

Vasca interrata = 119.57 mc

Tettoia = 5.00 m x 4.00 m = 20.00 mq

Magazzino = 7.90 m x 3.80 m = 30.02 mq



Particella 385 = Stalle = 08 a 65 ca

Comprende

Vasca interrata = 432.00 mc

Consistenza complessiva area

09 a 41 ca + 00 a 55 ca + 21 a 17 ca + 08 a 65 ca = 39 a 78 ca = 3978 mq

\*\*\*

### Valori

#### **Particella 235 Pioppeto**

Dai valori agricoli medi del Comune di Ripalta, si rileva un valore pari a

42.100,00 €/ha

Per la consistenza del terreno in esame pari a 9 are e 41 centiare, si ha il seguente valore

$42.100,00 \text{ €/ha} \times 0.0941 \text{ ha} = \mathbf{3.961,61 \text{ €}}$

#### **Particella 387 Prato irriguo**

5,42 €/mq

Per la consistenza del terreno in esame pari a 55 centiare si ha il seguente valore

$\therefore 5,42 \text{ €/mq} \times 55 \text{ mq} = \mathbf{298,10 \text{ €}}$

#### **Particella 383 Stalle**

Questa tipologia edilizia si può associare a "Laboratori", il cui valore nella zona di ubicazione varia tra 300 €/mq a 450 €/mq. In considerazione delle specifiche condizioni dell'immobile si può considerare il minimo tra i due



valori differenziato con un coefficiente di età, qualità e stato pari a 0.40  
(Consulente Immobiliare).

Considerando pertanto il valore di 3000 €/mq si ha

Stalla ovest

$$300,00 \text{ €/mq} \times 0.40 = 120,00 \text{ €/mq}$$

$$275.00 \text{ mq} \times 120,00 \text{ €/mq} = \mathbf{33.000,00 \text{ €}}$$

Stalla est

Questo immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione non ultimati e si presenta in evidente stato di degrado, pertanto, oltre a necessitare di una sanatoria edilizia, necessita di lavori di risanamento/ristrutturazione qualunque sia la destinazione che gli si vorrà attribuire. Per questo motivo si ritiene congruo attribuire in questo caso un coefficiente di età, qualità e stato pari a 0.20

$$300,00 \text{ €/mq} \times 0.20 = 60 \text{ €/mq}$$

$$400.00 \text{ mq} \times 60,00 \text{ €/mq} = \mathbf{24.000,00 \text{ €}}$$

Magazzino

Per quanto riportato al punto precedente si ha

$$30.02 \text{ mq} \times 60,00 \text{ €/mq} = \mathbf{1.801,20 \text{ €}}$$

Tettoia

Viste le condizioni strutturali questa parte viene considerata nel valore del terreno



Terreno

Le particelle in esame, 383 e 385, oltre alle stalle, il magazzino e la tettoia, comprendono un'area libera della seguente consistenza:

Area complessiva del terreno:  $2.117 \text{ mq} + 865 \text{ mq} + 20 \text{ mq} = 3.002 \text{ mq}$

Superficie occupata dai fabbricati:

$400 \text{ mq} + 275 \text{ mq} + 30.02 \text{ mq} = 705.02 \text{ mq}$

Area libera terreno:  $3.002 \text{ mq} - 705.02 \text{ mq} = 2.296.98 \text{ mq}$

Attribuendo a questa superficie un decimo del valore medio dei fabbricati così come stimati si ha

Valore unitario:  $[(60,00 \text{ €/mq} + 120,00 \text{ €/mq})/2]/10 = 9,00 \text{ €/mq}$

Valore area:  $2.296.98 \text{ mq} \times 9,00 \text{ €/mq} = 20.672,82 \text{ €}$

**SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI**

Descrizione	Valore di stima
Particella 235 Pioppeto	3.961,61 €
Particella 387 Prato Irriguo	298,10 €
Particella 383 Stalle	
Stalla ovest	33.000,00 €
Stalla est	24.000,00 €
Magazzino	1.801,20 €
Area libera	20.672,82 €
<b>TOTALE</b>	<b>83.733,73 €</b>

Per quanto sopra esposto, trattandosi di un'esecuzione immobiliare, a quanto preso in esame, si ritiene di attribuire un valore di base d'asta approssimabile a **83.700,00 €**

(Diconsi **OTTANTATREMILASETTECENTO/00 EURO**)



### SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il compendio immobiliare comprende quattro particelle così descritte:

235 = Pioppeto

383 e 385 = Stalle

387 = Prato irriguo

Il gruppo di particelle 383, 385, 387 costituisce, di fatto, un gruppo omogeneo ospitando: la 383 i corpi di fabbrica delle stalle, locali accessori e vasca liquami; la 385 una vasca per liquami; la 387 l'ingresso. Pertanto, la particella 235 ha una destinazione diversa dal resto del compendio ed eguale alla particella 225, a confine nord e intestata al Comune di Ripalta Guerina.

Ciononostante, considerato il valore esiguo di quest'ultima particella nel contesto complessivo, si ritiene sconveniente scorporarla per la formazione di due lotti perché, nell'insieme, può contribuire per una migliore appetibilità nel mercato immobiliare.

... ..

### STATO DI POSSESSO E VINCOLI

Gli immobili in oggetto non sono occupati da terzi e risultano inutilizzati. Non si hanno rilievi di vincoli a vario titolo.

... ..



### PRESENZA DI RIFIUTI

Sono presenti rifiuti che comprendono scarti di lavorazioni edilizie, in particolare nelle aree esterne e all'interno la porcellana ovest e mobilio in condizioni diverse. I suddetti rifiuti possono essere conferiti in discarica. Il costo per lo smaltimento si stima in complessivi 2.500,00 € (Duemilacinquecento/00 euro).



Crema (CR), 05/06/2023

Il ctu  
Ing. Renato Latella



ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

Catasto

1. Mappa
2. Planimetria
3. Visure

Comune

4. Pratiche Edilizie (cfr. elenco da pag. 25 a pag. 28)
5. Certificato anagrafico

Disegni

6. Planimetria ultimo stato autorizzato
7. Planimetria progetto non ultimato

Documenti

8. Compravendita

Foto

9. Fascicolo Fotografico.



