

TRIBUNALE ORDINARIO di CREMONA

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

- Via Dei Tribunali 13

Tipo procedimento : *Esecuzione Immobiliare*

n. **R.G.E. 120 / 2021/EI**

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

RELAZIONE di STIMA

Creditore Procedente

[REDACTED]

nei confronti di

[REDACTED]

Firmato dall'esperto: Lucchi geom. Pierluigi



**SCHEDA SINTETICA
LOTTO UNICO – TERRENI**

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Terreni di cui 16 lotti edificabili residenziali (per 16400 mc) inseriti in P.L.
incompleto scaduto il 18/05/2015

Ubicazione: Grumello Cremonese (CR)– area periferica

Stato : libero

Prestazione energetica : non richiesta

Titolarità : piena in capo alle due società staggite [REDACTED] (unità negoziale 1) e
[REDACTED] (unità negoziale 2)

Lotti: Unico per tutti i terreni staggiti al fine di completare la lottizzazione

Dati Catastali pignoramento ed attuali : Grumello Cremonese ed uniti (CR) NCTR :

Unità negoziale 1

- 1a) Fg 22 map 353 sem. irr. cl 1 Sup 296 mq RD 2,45 RA 2,98 ;
- 1b) Fg 22 map 354 sem. irr. cl 1 Sup 395 mq RD 3,26 RA 3,98;
- 1c) Fg 22 map 355 sem. irr. cl 1 Sup 411 mq RD 3,40 RA 4,14;
- 1d) Fg 22 map 356 sem. irr. cl 1 Sup 428 mq RD 3,54 RA 4,31;
- 1e) Fg 22 map 357 sem. irr. cl 1 Sup 444 mq RD 3,67 RA 4,47;
- 2a) Fg 22 map 398 sem. irr. cl 1 Sup 122 mq RD 1,01 RA 1,23;
- 3a) Fg 22 map 400 sem. irr. cl 1 Sup 63 mq RD 0,52 RA 0,63;
- 3b) Fg 22 map 401 sem. irr. cl 1 Sup 67 mq RD 0,55 RA 0,67;
- 3c) Fg 22 map 402 sem. irr. cl 1 Sup 49 mq RD 0,40 RA 0,49;
- 3d) Fg 22 map 403 sem. irr. cl 1 Sup 31 mq RD 0,26 RA 0,31;
- 3e) Fg 22 map 405 sem. irr. cl 1 Sup 1 mq RD 0,01 RA 0,01;
- 4a) Fg 22 map 362 sem. irr. cl 1 Sup 119 mq RD 0,98 RA 1,20 ;
- 4b) Fg 22 map 363 sem. irr. cl 1 Sup 264 mq RD 2,18 RA 2,66 ;



- 4c) Fg 22 map 364 sem. irr. cl 1 Sup 81 mq RD 0,67 RA 0,82 ;
- 4d) Fg 22 map 365 sem. irr. cl 1 Sup 84 mq RD 0,69 RA 0,85 ;
- 4e) Fg 22 map 366 sem. irr. cl 1 Sup 182 mq RD 1,50 RA 1,83 ;
- 4f) Fg 22 map 367 sem. irr. cl 1 Sup 81 mq RD 0,67 RA 0,82 ;
- 5a) Fg 22 map 368 sem. irr. cl 1 Sup 54 mq RD 0,45 RA 0,54 ;
- 5b) Fg 22 map 369 sem. irr. cl 1 Sup 76 mq RD 0,63 RA 0,77 ;
- 6a) Fg 22 map 370 sem. irr. cl 1 Sup 19 mq RD 0,16 RA 0,19 ;
- 6b) Fg 22 map 373 sem. irr. cl 1 Sup 49 mq RD 0,40 RA 0,49 ;
- 6c) Fg 22 map 374 sem. irr. cl 1 Sup 791 mq RD 6,54 RA 7,97 ;
- 6d) Fg 22 map 375 sem. irr. cl 1 Sup 289 mq RD 2,39 RA 2,91 ;
- 6e) Fg 22 map 376 sem. irr. cl 1 Sup 593 mq RD 4,90 RA 5,97 ;
- 7a) Fg 22 map 386 sem. irr. cl 1 Sup 476 mq RD 3,93 RA 4,79 ;
- 7b) Fg 22 map 387 sem. irr. cl 1 Sup 336 mq RD 2,78 RA 3,38 ;
- 7c) Fg 22 map 388 sem. irr. cl 1 Sup 769 mq RD 6,35 RA 7,74 ;
- 8a) Fg 22 map 391 sem. irr. cl 1 Sup 199 mq RD 1,64 RA 2,00 ;
- 8b) Fg 22 map 392 sem. irr. cl 1 Sup 561 mq RD 4,64 RA 5,65 ;
- 8c) Fg 22 map 393 sem. irr. cl 1 Sup 448 mq RD 3,70 RA 4,51 ;
- 9a) Fg 22 map 395 sem. irr. cl 1 Sup 736 mq RD 6,08 RA 7,41 ;
- 9b) Fg 22 map 397 sem. irr. cl 1 Sup 481 mq RD 3,97 RA 4,84 ;
- 10a) Fg 22 map 339 sem. irr. cl 1 Sup 647 mq RD 5,35 RA 6,52 ;
- 10b) Fg 22 map 359 sem. irr. cl 1 Sup 690 mq RD 5,70 RA 6,95 ;
- 10c) Fg 22 map 360 sem. irr. cl 1 Sup 1.859 mq RD 15,36 RA 18,72 ;
- 10d) Fg 22 map 378 sem. irr. cl 1 Sup 1 mq RD 0,01 RA 0,01 ;
- 10e) Fg 22 map 382 sem. irr. cl 1 Sup 91 mq RD 0,75 RA 0,92 ;
- 10f) Fg 22 map 390 sem. irr. cl 1 Sup 75 mq RD 0,62 RA 0,76 ;



-10g) Fg 22 map 394 sem. irr. cl 1 Sup 245 mq RD 2,02 RA 2,47 ;

-10h) Fg 22 map 396 sem. irr. cl 1 Sup 236 mq RD 1,95 RA 2,38 ;

-10i) Fg 22 map 399 sem. irr. cl 1 Sup 22 mq RD 0,18 RA 0,22 ;

Attualmente tali beni risultano di proprietà [REDACTED] con sede a Milano p.IVA

[REDACTED] con diritto di piena proprietà 1/1-

11) N.E.U. fabbricato:

-11a) fg 22 map 409 Cat D/1 Via Ceresole piano T , rendita 70,00

Attualmente tali beni risultano di proprietà [REDACTED] con sede a [REDACTED]

[REDACTED] con diritto di piena proprietà 1/1

Unità negoziale 2

Piena proprietà in capo alla soc [REDACTED]

[REDACTED]

II-1) N.C.T.R. del Comune di Grumello Cremonese ed Uniti (E217)

II-1a) Fg 22 map 337 sem. irr. cl 1 Sup 101 mq RD 0,83 RA 1,02 ;

II-1b) Fg 22 map 361 sem. irr. cl 1 Sup 119 mq RD 0,98 RA 1,20 ;

II-1c) Fg 22 map 371 sem. irr. cl 1 Sup 894 mq RD 7,39 RA 9,00 ;

II-1d) Fg 22 map 372 sem. irr. cl 1 Sup 62 mq RD 0,51 RA 0,62 ;

II-1e) Fg 22 map 377 sem. irr. cl 1 Sup 446 mq RD 3,69 RA 4,49 ;

II-1f) Fg 22 map 380 sem. irr. cl 1 Sup 34 mq RD 0,28 RA 0,34 ;

II-1g) Fg 22 map 381 sem. irr. cl 1 Sup 76 mq RD 0,63 RA 0,77 ;

II-1h) Fg 22 map 383 sem. irr. cl 1 Sup 25 mq RD 0,21 RA 0,25 ;

II-1i) Fg 22 map 384 sem. irr. cl 1 Sup 34 mq RD 0,28 RA 0,34 ;

II-1j) Fg 22 map 385 sem. irr. cl 1 Sup 483 mq RD 3,99 RA 4,86 ;

II-1m) Fg 22 map 389 sem. irr. cl 1 Sup 874 mq RD 7,22 RA 8,80 ;



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

Irregolarità/abusi: NO – Lottizzazione scaduta , urbanizzazioni realizzate al 70%

Valore di mercato : valore stimato dell'intero compendio € 960.120,00

Vendibilità : media stante l'incompletezza della lottizzazione e gli oneri conseguenti per il completamento delle opere mancanti (strade , reti di servizio fognie ecc)

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

Occupazione: libero ed in uso delle'attuali proprietà staggite .

Vincoli : Non rilevati se non quelli propri della Convenzione Urbanistica e relativi alla cabina ENEL

Servitù : Come in atti . Si citano quelle relative alla cabina ENEL ed alla condotta irrigua interrata corrente lungo il confine ovest



INDICE

- QUESITO e SVOLGIMENTO dell'INCARICO	pag	08
- GENERALITA'		
A1) Beni oggetto d'esecuzione	pag.	10
A2) Annotazioni	pag	12
CAPO 1° - IDENTIFICAZIONE dei BENI	pag	13
1.1. Beni oggetto d'esecuzione	pag	13
1.2. Dati catastali	pag	15
1.3. Confini dell'immobile	pag	22
1.4. Accessi	pag	23
1.5. Convenzioni e patti speciali	pag	23
1.6. Servitù	pag	24
- CAPO 2° - DESCRIZIONE degli IMMOBILI	pag	26
2.1. Generalità	pag	26
2.2. Piano di Lottizzazione	pag	26
2.3. Rapporti plano-volumetrici	pag	27
2.4. Stato attuale P.L.	pag	28
2.5. Costi ultimazione P.L.	pag	35
- CAPO 3° - PERMESSI EDILIZI e CONFORMITA'	pag	37
3.1. Permessi edilizi	pag	37
3.2. Conformità urbanistica	pag	38
3.3 - sanatoria	pag	38
3.4. Attestato Prestazione Energetica	pag	38
- CAPO 4° - STATO di POSSESSO	pag	38
- CAPO 5°- VINCOLI CONDOMINIALI	pag	38
- CAPO 6° - DETERMINAZIONE VALORE di STIMA	pag	38
CONCLUSIONE	pag	44
- CAPO 7° - COMPENDIO IMMOBILIARE	pag	45
- TITOLO II - PROPRIETARI VENTENNIO	pag	45

ALLEGATI :

- Estratti catastali e ipotecari
- Fotografie
- Documenti comunali e Piano di lottizzazione
- Elaborati grafici – libretto delle misure
- Atti di provenienza con convenzione urbanistica



TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 120/2021/EI

Promossa da:

[REDACTED]

Nei confronti di :

[REDACTED]

e [REDACTED]

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. 1019 ,
redige la presente relazione di consulenza estimativa in adempimento
all'incarico conferitogli dall'ill.mo Sig. Giudice – GOP avv. Nunzia
Corini con comunicazione del 24/08/2022 (in sostituzione del già
nominato esperto geom. [REDACTED] udienza del 18/08/2022) ,
relativamente alla **Esecuzione N. 120/2021/EI**.

promossa da :

[REDACTED] con sede in [REDACTED] i

n. 1 , c.f./ p. [REDACTED] , e per essa quale mandataria giusta

procura la [REDACTED] con sede legale in

[REDACTED]

rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] (c.f.

[REDACTED]) con studio in [REDACTED]

[REDACTED]

Nei confronti di :



- [redacted] con sede in [redacted]
[redacted] difesa dall'avv [redacted] (c.f.
[redacted] con studio in [redacted]
indirizzo [redacted]
e, quale garante, [redacted]
[redacted]
[redacted] con sede in [redacted] via [redacted]
c.f. [redacted] in qualità di terza
proprietaria di alcuni beni

Quesito e Oggetto della Consulenza

Con il decreto emesso il 24/08/2022 , Ill.mo Sig Giudice – GOP avv. Nunzia Corini, nominava il sottoscritto [redacted] quale esperto per l'Ufficio nel procedimento esecutivo di cui menzione in sostituzione (per rinuncia) del già nominato esperto geom. [redacted] (udienza del 18/08/2022) . Successivamente in data 25/08/2022 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento telematico assumendo l'incarico di rito così sintetizzato :

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

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 , dell'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;

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 ex art 569 c.p.c. veniva fissata per il giorno 13/02/2023 ad ore 10,30 .

Dopo aver informato le parti sulla data d'inizio delle operazioni, aver esaminato gli atti allegati alla procedura , ispezionato gli immobili in oggetto , esperito le indagini ipocatastali , assunto tutte le informazioni necessarie , effettuato i rilievi metrici necessari , con successivo lavoro a tavolino è stata redatta la presente relazione .

GENERALITA'

A1-) Beni oggetto d'esecuzione :

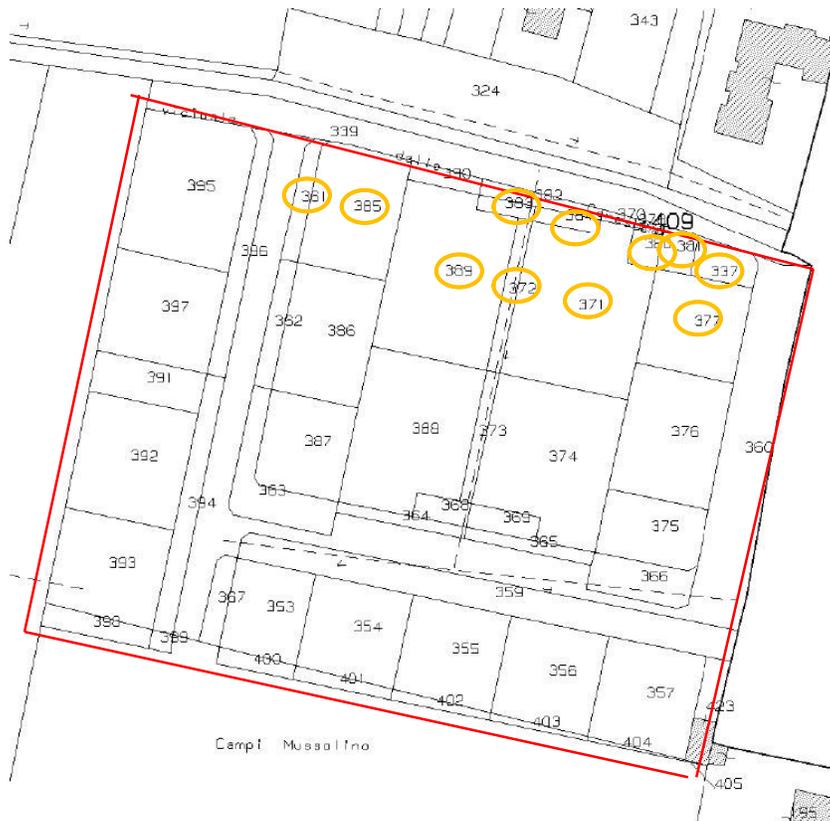
L'esecuzione colpisce la totalità delle aree edificabili costituenti il Piano di Lottizzazione residenziale denominato “Ceresole” situato nella periferia sud – ovest del comune di Grumello Cremonese (CR) fronte via



Ceresole e consta di 16 lotti di terreno, con un volume massimo edificabile complessivo di mc 16400 , oltre alle relative aree di urbanizzazione (strade, parcheggi ecc) per una superficie di P.L. (ex zona C/2) di mq 15136 .

La lottizzazione al momento risulta scaduta ed incompiuta .

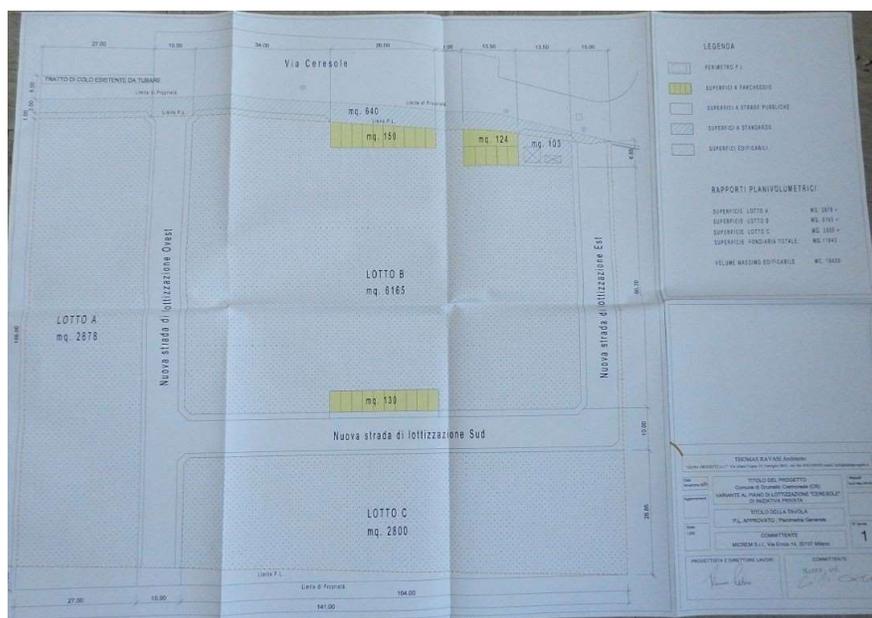
I lotti edificabili, in oggetto, interessano diversi appezzamenti di terreno per la maggior parte di proprietà ██████████, in residuo, della ██████████ (evidenziati in giallo) e sono censiti all' Agenzia delle Entrate sezione Territorio Servizi Catastali del Comune di Grumello ed Uniti in forza del tipo di frazionamento protocollo n. 66379 del 07/07/2010



A2-) Annotazioni :

-) Ai fini peritali si rileva da subito che i terreni in oggetto fanno parte del piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato “Ceresole” di cui all’allegata convenzione del 18/05/2004 repertorio 31658 e raccolta 5824 Notaio Fabrizio Pavoni (BG) , approvato con delibera consiliare del Comune di Grumello Cremonese in data 27/12/2003 n. 39 con le allora proprietarie sigg.re [REDACTED] (o

[REDACTED] e [REDACTED]
Le quali si sono impegnate a cedere gratuitamente al Comune di Grumello le urbanizzazioni primarie (strade ed i parcheggi) per mq 494 nonché cedere le aree per le urbanizzazioni secondarie pari a mq 653 come da elaborato grafico allegato alla convenzione



Con impegno a monetizzare la restante parte di aree standards per complessivi mq 3.199 al prezzo di 13,00 euro al mq (monetizzazione che



è stata assolta prima della stipula della convenzione per la somma di 41.587,00 euro).

Il Piano di Lottizzazione, sebbene in gran parte attuato, risulta ormai scaduto in quanto all'art 9 – *Tempi di attuazione della Convenzione* risulta che le opere di urbanizzazione avrebbero dovuto avere inizio entro 12 mesi dalla firma della Convenzione, ossia entro il 18/05/2005 e terminare entro il 18/05/2015 del che oggi risultano scadute non essendo state richieste proroghe .

Il Comune non si è sostituito al lottizzante .

E' stata costituita polizza decennale a garanzia degli obblighi della convenzione pari al 50% dell'importo delle opere di urbanizzazione ossia di euro 112.500,00 anch'essa scaduta .

Si rileva infine che le opere di urbanizzazioni risultano realizzate per circa il 70% come meglio descritto nell'apposito Capo .

Sentito il Comune di Grumello viene confermata la scadenza del P.L. al 18/05/2015 .

Si rimanda alla convezione allegata per ulteriori dettagli .

DESCRIZIONE dei BENI IMMOBILI

CAPO 1 °

Identificazione dei beni

1.1. Beni oggetto d'esecuzione :

-) Nella periferia sud-ovest del comune di Grumello Cremonese ed Uniti (CR) , fronteggiante la via Ceresole – numero 16 lotti di terreno edificabile costituenti la lottizzazione “Ceresole” il cui piano di



lottizzazione risulta scaduto a far tempo dal 18/05/2015 e le sue urbanizzazioni realizzate al 70% circa.

La zona è poco servita da infrastrutture , negozi e servizi di pubblica utilità e si trova in area defilata rispetto alla viabilità principale .

Ai lotti si accede tramite la strada comunale Ceresole indi attraverso le nuove strade di lottizzazione già realizzate tranne che per il tappetino finale di usura .

Le aree , inserite in una zona parzialmente edificata, fanno parte del comune di Grumello Cr.se che risulta essere un centro prevalentemente agricolo, distante circa 17 km dalla città di Cremona lungo la direttrice per Lodi dal quale dista 38 Km e 12 Km da Pizzighettone .

L'intero comprensorio di Grumello Cremonese è stato negli anni interessato da diversi interventi di lottizzazione anche nell'ambito del centro paese per cui la lottizzazione qui d'interesse si presenta in un momento di mercato tutto sommato saturo o perlomeno poco mosso .

Ai fini peritali, considerato lo stato incompiuto del piano di lottizzazione e la mancanza del completamento delle opere di urbanizzazione ed in particolare delle strade , dei parcheggi , dei sottoservizi, dell'illuminazione pubblica e degli allacci , nonché della mancata recinzione e formazione materiale dei singoli lotti, si ritiene di dover stimare i terreni staggiti in un solo compendio poiché, prima di poter edificare su ogni singolo appezzamento, si dovrà necessariamente presentare ed ottenere un nuovo piano di lottizzazione a completamento dell'esistente e terminare tutte le opere di urbanizzazione coi relativi collaudi.



Va altresì tenuto conto che il Comune ha sempre la facoltà di modificare la normativa urbanistica relativa al comparto e che oggi le aree in oggetto sono inseriti nel P.G.T. in zona “C” ambito di espansione residenziale (si allega CDU)

1.2. Dati catastali :

Gli immobili sono allibrato all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali di Cremona come segue :

Comune Censuario di GRUMELLO CREMONESE ed UNITI (E217)

Unità negoziale 1

-1) N.C.T.R. :

-1a) Fg 22 map 353 sem. irr. cl 1 Sup 296 mq RD 2,45 RA 2,98 ;

-1b) Fg 22 map 354 sem. irr. cl 1 Sup 395 mq RD 3,26 RA 3,98;

-1c) Fg 22 map 355 sem. irr. cl 1 Sup 411 mq RD 3,40 RA 4,14;

-1d) Fg 22 map 356 sem. irr. cl 1 Sup 428 mq RD 3,54 RA 4,31;

-1e) Fg 22 map 357 sem. irr. cl 1 Sup 444 mq RD 3,67 RA 4,47;

Tutte derivanti dal frazionamento dell’ex particella 333 del foglio 22 .

Attualmente tali beni risultano di proprietà [REDACTED] con sede a

[REDACTED] con diritto di piena proprietà 1/1-

Provenienza : compravendita Notaio Pavoni Fabrizio sede Bergamo rep

31660/5825 del 18/05/2004 trascritto a Cremona il 21/05/2004 formalità

3423 RP 5490 RG e su di essi grava ipoteca : Registro Particolare 1877

Registro Generale 8751 del 08/09/2008 – ipoteca volontaria di

€ 1.500.000,00 Concessione a garanzia di Apertura di Credito di



€ 1.000.000,00 atto Notaio Pavoni Fabrizio (BG) durata 1 anno e 6 mesi
rep 42326/10877 del 04/09/2008

-2) N.C.T.R. :

-2a) Fg 22 map 398 sem. irr. cl 1 Sup 122 mq RD 1,01 RA 1,23;

Derivante dal frazionamento della particella 350 foglio 22

Attualmente tali beni risultano di proprietà [REDACTED] con sede a

[REDACTED] con diritto di piena proprietà 1/1-

Provenienza : compravendita Notaio Valcarengi Antonio rep

44810/3076 del 19/12/2005 trascritto a Cremona il 05/01/2006 formalità

122 RP 1760 RG e su di essi grava ipoteca : Registro Particolare 1877

Registro Generale 8751 del 08/09/2008 – ipoteca volontaria di

€ 1.500.000,00 Concessione a garanzia di Apertura di Credito di

€ 1.000.000,00 atto Notaio Pavoni Fabrizio (BG) durata 1 anno e 6 mesi

rep 42326/10877 del 04/09/2008

-3) N.C.T.R. :

-3a) Fg 22 map 400 sem. irr. cl 1 Sup 63 mq RD 0,52 RA 0,63;

-3b) Fg 22 map 401 sem. irr. cl 1 Sup 67 mq RD 0,55 RA 0,67;

-3c) Fg 22 map 402 sem. irr. cl 1 Sup 49 mq RD 0,40 RA 0,49;

-3d) Fg 22 map 403 sem. irr. cl 1 Sup 31 mq RD 0,26 RA 0,31;

-3e) Fg 22 map 405 sem. irr. cl 1 Sup 1 mq RD 0,01 RA 0,01;

Tutti derivanti dalla particella 351 foglio 22

Attualmente tali beni risultano di proprietà [REDACTED] con sede a

[REDACTED] con diritto di piena proprietà 1/1-

Provenienza : compravendita Notaio Valcarengi Antonio rep

44810/3076 del 19/12/2005 trascritto a Cremona il 05/01/2006 formalità



122 RP 1760 RG e su di essi grava ipoteca : Registro Particolare 1877
Registro Generale 8751 del 08/09/2008 – ipoteca volontaria di
€ 1.500.000,00 Concessione a garanzia di Apertura di Credito di
€ 1.000.000,00 atto Notaio Pavoni Fabrizio (BG) durata 1 anno e 6 mesi
rep 42326/10877 del 04/09/2008

-4) N.C.T.R. :

-4a) Fg 22 map 362 sem. irr. cl 1 Sup 119 mq RD 0,98 RA 1,20 ;

-4b) Fg 22 map 363 sem. irr. cl 1 Sup 264 mq RD 2,18 RA 2,66 ;

-4c) Fg 22 map 364 sem. irr. cl 1 Sup 81 mq RD 0,67 RA 0,82 ;

-4d) Fg 22 map 365 sem. irr. cl 1 Sup 84 mq RD 0,69 RA 0,85 ;

-4e) Fg 22 map 366 sem. irr. cl 1 Sup 182 mq RD 1,50 RA 1,83 ;

-4f) Fg 22 map 367 sem. irr. cl 1 Sup 81 mq RD 0,67 RA 0,82 ;

Tutti derivanti dal frazionamento della particella 334 del foglio 22

Attualmente tali beni risultano di proprietà [REDACTED] con sede a

[REDACTED] con diritto di piena proprietà 1/1-

Provenienza : compravendita Notaio Pavoni Fabrizio sede Bergamo rep

31660/5825 del 18/05/2004 trascritto a Cremona il 21/05/2004 formalità

3423 RP 5490 RG e su di essi grava ipoteca : Registro Particolare 1877

Registro Generale 8751 del 08/09/2008 – ipoteca volontaria di

€ 1.500.000,00 Concessione a garanzia di Apertura di Credito di

€ 1.000.000,00 atto Notaio Pavoni Fabrizio (BG) durata 1 anno e 6 mesi

rep 42326/10877 del 04/09/2008

-5) N.C.T.R. :

-5a) Fg 22 map 368 sem. irr. cl 1 Sup 54 mq RD 0,45 RA 0,54 ;

-5b) Fg 22 map 369 sem. irr. cl 1 Sup 76 mq RD 0,63 RA 0,77 ;



Tutti derivanti dal frazionamento della particella 335 del foglio 22

Attualmente tali beni risultano di proprietà [REDACTED] con sede a

[REDACTED] con diritto di piena proprietà 1/1-

Provenienza : compravendita Notaio Pavoni Fabrizio sede Bergamo rep
31660/5825 del 18/05/2004 trascritto a Cremona il 21/05/2004 formalità

3423 RP 5490 RG e su di essi grava ipoteca : Registro Particolare 1877

Registro Generale 8751 del 08/09/2008 – ipoteca volontaria di

€ 1.500.000,00 Concessione a garanzia di Apertura di Credito di

€ 1.000.000,00 atto Notaio Pavoni Fabrizio (BG) durata 1 anno e 6 mesi

rep 42326/10877 del 04/09/2008

-6) N.C.T.R. :

-6a) Fg 22 map 370 sem. irr. cl 1 Sup 19 mq RD 0,16 RA 0,19 ;

-6b) Fg 22 map 373 sem. irr. cl 1 Sup 49 mq RD 0,40 RA 0,49 ;

-6c) Fg 22 map 374 sem. irr. cl 1 Sup 791 mq RD 6,54 RA 7,97 ;

-6d) Fg 22 map 375 sem. irr. cl 1 Sup 289 mq RD 2,39 RA 2,91 ;

-6e) Fg 22 map 376 sem. irr. cl 1 Sup 593 mq RD 4,90 RA 5,97 ;

Tutte derivanti dal frazionamento della particella 336 del foglio 22

Attualmente tali beni risultano di proprietà [REDACTED] con sede a

[REDACTED] con diritto di piena proprietà 1/1-

Provenienza : compravendita Notaio Pavoni Fabrizio sede Bergamo rep
31660/5825 del 18/05/2004 trascritto a Cremona il 21/05/2004 formalità

3423 RP 5490 RG e su di essi grava ipoteca : Registro Particolare 1877

Registro Generale 8751 del 08/09/2008 – ipoteca volontaria di

€ 1.500.000,00 Concessione a garanzia di Apertura di Credito di



€ 1.000.000,00 atto Notaio Pavoni Fabrizio (BG) durata 1 anno e 6 mesi
rep 42326/10877 del 04/09/2008

-7) N.C.T.R. :

-7a) Fg 22 map 386 sem. irr. cl 1 Sup 476 mq RD 3,93 RA 4,79 ;

-7b) Fg 22 map 387 sem. irr. cl 1 Sup 336 mq RD 2,78 RA 3,38 ;

-7c) Fg 22 map 388 sem. irr. cl 1 Sup 769 mq RD 6,35 RA 7,74 ;

Tutte derivanti dal frazionamento della particella 341 del foglio 22

Attualmente tali beni risultano di proprietà [REDACTED] con sede a

[REDACTED] con diritto di piena proprietà 1/1-

Provenienza : compravendita Notaio Pavoni Fabrizio sede Bergamo rep

31660/5825 del 18/05/2004 trascritto a Cremona il 21/05/2004 formalità

3423 RP 5490 RG e su di essi grava ipoteca : Registro Particolare 1877

Registro Generale 8751 del 08/09/2008 – ipoteca volontaria di

€ 1.500.000,00 Concessione a garanzia di Apertura di Credito di

€ 1.000.000,00 atto Notaio Pavoni Fabrizio (BG) durata 1 anno e 6 mesi

rep 42326/10877 del 04/09/2008

-8) N.C.T.R. :

-8a) Fg 22 map 391 sem. irr. cl 1 Sup 199 mq RD 1,64 RA 2,00 ;

-8b) Fg 22 map 392 sem. irr. cl 1 Sup 561 mq RD 4,64 RA 5,65 ;

-8c) Fg 22 map 393 sem. irr. cl 1 Sup 448 mq RD 3,70 RA 4,51 ;

Tutte derivanti dal frazionamento della particella 347 del foglio 22

Attualmente tali beni risultano di proprietà [REDACTED] con sede a

[REDACTED] con diritto di piena proprietà 1/1-

Provenienza : compravendita Notaio Pavoni Fabrizio sede Bergamo rep

31660/5825 del 18/05/2004 trascritto a Cremona il 21/05/2004 formalità



3423 RP 5490 RG e su di essi grava ipoteca : Registro Particolare 1877
Registro Generale 8751 del 08/09/2008 – ipoteca volontaria di
€ 1.500.000,00 Concessione a garanzia di Apertura di Credito di
€ 1.000.000,00 atto Notaio Pavoni Fabrizio (BG) durata 1 anno e 6 mesi
rep 42326/10877 del 04/09/2008

-9) N.C.T.R. :

-9a) Fg 22 map 395 sem. irr. cl 1 Sup 736 mq RD 6,08 RA 7,41 ;

-9b) Fg 22 map 397 sem. irr. cl 1 Sup 481 mq RD 3,97 RA 4,84 ;

Tutte derivanti dal frazionamento della particella 348 del foglio 22

Attualmente tali beni risultano di proprietà [REDACTED] con sede a

[REDACTED] con diritto di piena proprietà 1/1-

Provenienza : compravendita Notaio Pavoni Fabrizio sede Bergamo rep
31660/5825 del 18/05/2004 trascritto a Cremona il 21/05/2004 formalità

3423 RP 5490 RG e su di essi grava ipoteca : Registro Particolare 1877

Registro Generale 8751 del 08/09/2008 – ipoteca volontaria di

€ 1.500.000,00 Concessione a garanzia di Apertura di Credito di

€ 1.000.000,00 atto Notaio Pavoni Fabrizio (BG) durata 1 anno e 6 mesi

rep 42326/10877 del 04/09/2008

-10) N.C.T.R. :

-10a) Fg 22 map 339 sem. irr. cl 1 Sup 647 mq RD 5,35 RA 6,52 ;

-10b) Fg 22 map 359 sem. irr. cl 1 Sup 690 mq RD 5,70 RA 6,95 ;

Derivato dalla particella 333 foglio 22

-10c) Fg 22 map 360 sem. irr. cl 1 Sup 1.859 mq RD 15,36 RA 18,72;

Derivato dalla particella 334 foglio 22

-10d) Fg 22 map 378 sem. irr. cl 1 Sup 1 mq RD 0,01 RA 0,01 ;



Derivato dalla particella 336 foglio 22

-10e) Fg 22 map 382 sem. irr. cl 1 Sup 91 mq RD 0,75 RA 0,92 ;

Derivato dalla particella 340 foglio 22

-10f) Fg 22 map 390 sem. irr. cl 1 Sup 75 mq RD 0,62 RA 0,76 ;

Derivato dalla particella 341 foglio 22

-10g) Fg 22 map 394 sem. irr. cl 1 Sup 245 mq RD 2,02 RA 2,47 ;

Derivato dalla particella 347 foglio 22

-10h) Fg 22 map 396 sem. irr. cl 1 Sup 236 mq RD 1,95 RA 2,38 ;

Derivato dalla particella 348 foglio 22

-10i) Fg 22 map 399 sem. irr. cl 1 Sup 22 mq RD 0,18 RA 0,22 ;

Derivato dalla particella 350 foglio 22

Attualmente tali beni risultano di proprietà [redacted] con sede a [redacted] con diritto di piena proprietà 1/1-

11) N.E.U. fabbricato:

-11a) fg 22 map 409 Cat D/1 Via Ceresole piano T , rendita 70,00

Edificato sulla particella 409 (ex ente urbano) derivante dalla soppressione della ex particella 379 già particella 338

Attualmente tali beni risultano di proprietà [redacted] con sede a [redacted] con diritto di piena proprietà 1/1

Unità negoziale 2

Piena proprietà in capo alla soc [redacted] con sede in [redacted]

II-1) N.C.T.R. del Comune di Grumello Cremonese ed Uniti (E217)

II-1a) Fg 22 map 337 sem. irr. cl 1 Sup 101 mq RD 0,83 RA 1,02 ;

II-1b) Fg 22 map 361 sem. irr. cl 1 Sup 119 mq RD 0,98 RA 1,20 ;



II-1c) Fg 22 map 371 sem. irr. cl 1 Sup 894 mq RD 7,39 RA 9,00 ;
II-1d) Fg 22 map 372 sem. irr. cl 1 Sup 62 mq RD 0,51 RA 0,62 ;
II-1e) Fg 22 map 377 sem. irr. cl 1 Sup 446 mq RD 3,69 RA 4,49 ;
II-1f) Fg 22 map 380 sem. irr. cl 1 Sup 34 mq RD 0,28 RA 0,34 ;
II-1g) Fg 22 map 381 sem. irr. cl 1 Sup 76 mq RD 0,63 RA 0,77 ;
II-1h) Fg 22 map 383 sem. irr. cl 1 Sup 25 mq RD 0,21 RA 0,25 ;
II-1i) Fg 22 map 384 sem. irr. cl 1 Sup 34 mq RD 0,28 RA 0,34 ;
II-1l) Fg 22 map 385 sem. irr. cl 1 Sup 483 mq RD 3,99 RA 4,86 ;
II-1m) Fg 22 map 389 sem. irr. cl 1 Sup 874 mq RD 7,22 RA 8,80 ;

Conformità dei dati con l'atto di pignoramento :

Si attesta la conformità catastale odierna con quella riportata sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita (in quest'ultima la particella 370 fg 22 è stata citata due volte nei punti F ed M)

Si allega la visura

1.3. CONFINI degli immobili:

Trattandosi di una lottizzazione in fase di attuazione e qui considerata in corpo unico stante l'obbligo del suo compimento e completamento si riportano in confini in un solo corpo :

A Nord la via Ceresole e il mappale 423 di altre ragioni ; Ad Est prima il mappale 423 indi i mappali 862 – 242 – 241 – 902 del foglio

limitrofo(23) ; A Sud i campi ██████████ di cui alla particella 349 ; Ad

Ovest la particella 46 .

Salvi i più precisi confini come in fatto .



1.4. ACCESSI :

Agli immobili si accede dalla via Ceresole indi attraverso le costruende strade di lottizzazione che si presentano asfaltate ma prive dello strato finale di tappetino d'usura .

NOTA :

Attualmente i singoli appezzamenti non sono materializzati sul terreno ma potranno essere tracciati utilizzando l'allegata planimetria grafica di dettaglio che è stata elaborata utilizzando il libretto delle misure a corredo del frazionamento e tramite la stessa si potrà in seguito ricostruire tutte le aree e le urbanizzazioni necessarie per dare attuazione al piano di lottizzazione .

1.5. Convenzioni e Patti Speciali :

-)Trattandosi di terreni edificabili facenti parte di una ampia lottizzazione si rimanda ai contenuti della Convenzione qui allegata che illustra gli obblighi e le modalità per dare atto al PL e quindi rendere direttamente edificabili i singoli lotti .

Per i non addetti ai lavori si ritiene utile precisare che il Piano di Lottizzazione d'iniziativa privata è uno strumento urbanistico attuativo che ha per ambito una porzione del territorio comunale destinata all'edificazione ed è necessario per legge ogni qualvolta s'intenda realizzare un intervento edilizio che comporti nuove opere di urbanizzazione o aggravi la situazione di quelle esistenti .

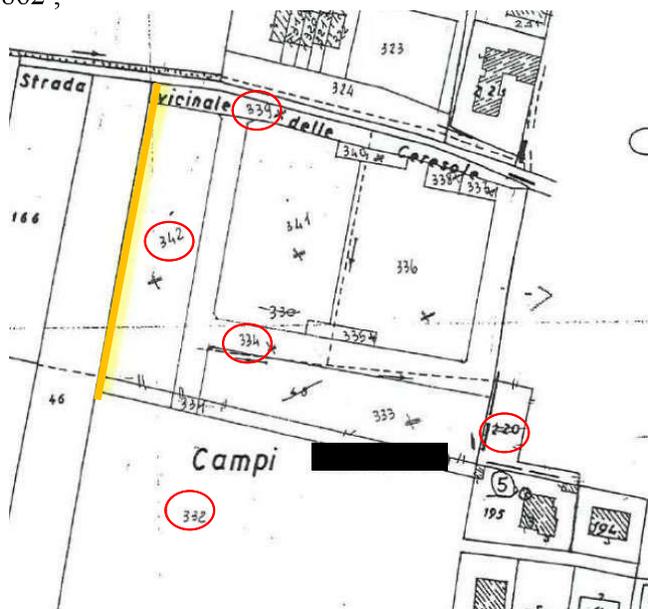
Il PL è accompagnato da una convenzione mediante la quale il lottizzante si impegna, per lui ed aventi causa, a realizzare le opere di



urbanizzazione indotte dall'intervento e a cedere le relative aree, nonché a corrispondere pro quota gli oneri inerenti . Una volta ottenuto il nulla osta alla lottizzazione ed eseguite le opere di urbanizzazioni nonché il collaudo delle stesse si potrà edificare sui singoli lotti previo rilascio dei permessi edili necessari . Al momento il Piano di Lottizzazione risulta scaduto poiché non ultimato entro i termini (18/05/2015)

1.6. Servitù :

-) In lato est esiste un diritto pedonale di transito e di passaggio di condotte tecnologiche a favore del proprietario del mappale 220 ora mappale 862 ;

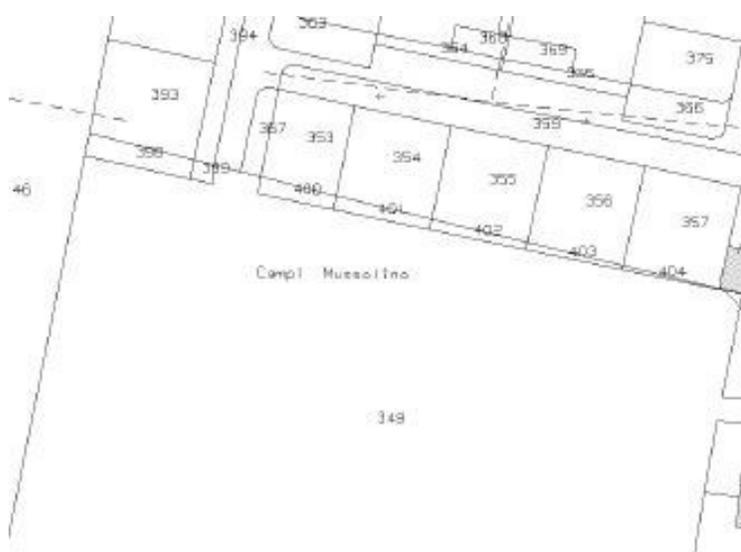


-) Servitù di condotta interrata del diametro di cm 80 (ottanta) sui mappali ex 339-342 avente l'unico scopo di provvedere all'irrigazione del mappale 332 lungo la striscia di terreno che risulta evidenziata in



giallo nella planimetria a corredo del rogito Notaio Fabrizio Pavoni del 18/05/2004 nn 31660/5825 – La servitù si estinguerà automaticamente nel momento in cui il mappale 332 dovesse perdere l'attuale destinazione agricola .

-) Attiva di transito vodagionale a carico del mapp 349 (ex 332)



Da esercitarsi esclusivamente sulla porzione di area posta fra i mappali 399-400 (ex mappali 350 e 351) ;

-) Servitù di elettrodotto con ENEL DISTRIBUZIONE Spa per attrezzature elettriche all'interno della cabina fg 22 map 409 e map 339 come da scrittura privata a firma notaio Laura Genio repertorio11656/4654 del 30/07/2013 , trascritto ai nn 4104/5905 del 05/08/2013 (in allegato copia della nota di trascrizione)

-) Servitù di passaggio pedonale e carraio sul mappale 339 fg 22 con ENEL DISTRIBUZIONE Spa come da scrittura privata a firma notaio



Laura Genio repertorio11656/4654 del 30/07/2013 , trascritto ai nn
4105/5906 del 05/08/2013 (in allegato copia della nota di trascrizione)

CAPO 2 °

Descrizione degli immobili

2.1.) GENERALITA' : Trattasi di una serie di lotti di terreno edificabili posti in comune di Grumello Cremonese e costituenti, nel loro insieme, la Lottizzazione denominata “Ceresole” scaduta a far tempo dal 18/05/2015 .

2.2) PIANO di LOTTIZZAZIONE

Come scritto in precedenza i terreni formano il piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato “Ceresole” e sono posti nella periferia sud-ovest del comune di Grumello Cremonese e a sud della via Ceresole ; tale area risulta affiancata sui lati nord ed est da altrettante zone residenziali già edificate mentre sui restanti lati sud ed ovest confina con aree al momento agricole e coltivate.

I terreni costituenti il Piano di lottizzazione (per brevità P.L.) , sono compendiabili in complessivi mq 15.776 . Dal progetto si legge che l'area rilevata elettronicamente e ricadente nella zona “C” di PgT misura mq 15.136 e gli indici di fabbricabilità secondo la normativa all'epoca del progetto di P.L. sono :

densità territoriale $I_f = 1,10$ mc/mq

volume massimo realizzabile = mc 16.400

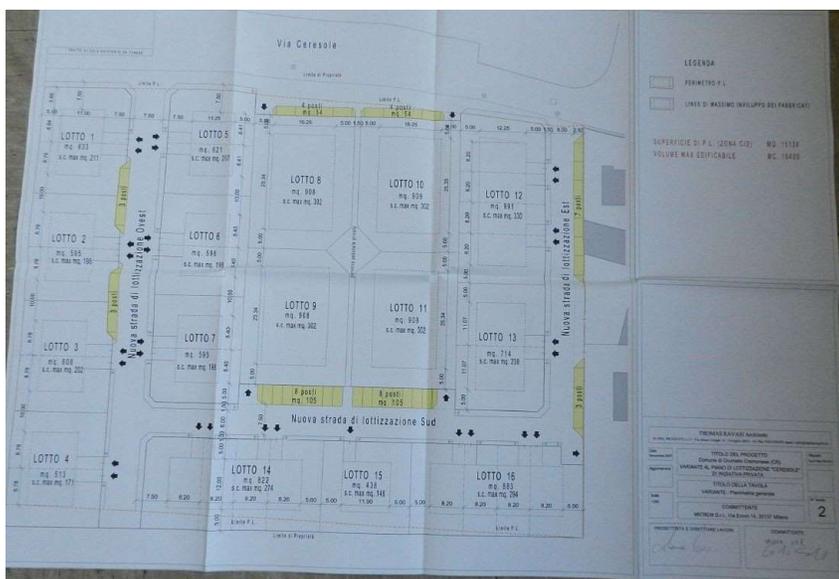
superficie coperta massimo 1/3 della superficie del lotto edificabile



altezza massima facciate = ml 12

numero piani fuori terra = 3

per ulteriori dettagli si rimanda agli allegati comunali di progetto.



La lottizzazione propone 16 lotti di terreno di diverse metrature atti alla costruzione sia di villette a schiera che di piccoli condomini

2.3) RAPPORTI PLANO-VOLUMETRICI

Il Piano di Lottizzazione, inserito in zona “C” – *Ambito di espansione residenziale* prevede la realizzazione di un edificato per un massimo di 16.400 mq di cui si desumono la capacità insediativa residenziale teorica in abitanti $16.400/150 = 109,33$

E di conseguenza gli standard complessivi in $109,33*26,5 =$ mq 2897

E standards per parcheggi $109,33*3=$ 328mq

Dalla tavola grafica n. 2 sopra raffigurata risultano le superfici così distinte :



• Area edificabile	mq	11.843
• Area per strade	mq	2.786
• Area per standards	<u>mq</u>	<u>1.147</u>
Totale	mq	15.776

Coincidente con l'area di comparto ex mappali 330 (15071) + 331 (705)

E pari ad un indice fondiario $if 16400/11843 = 1,38$ mc/mq

Le aree con destinazione pubblica a standard sono individuate con diversa retinatura distinguendole fra standard generici (mq 640+103) e parcheggi (mq 404) per complessivi mq 1.147 . La restante parte degli standard non reperiti e pari a : $2897-1147 =$ mq 1.750 è stata monetizzata.

2.4) STATO ATTUALE DELLA LOTTIZZAZIONE

Attualmente la lottizzazione risulta incompleta con i lotti di terreno abbozzati e non materialmente divisi fra loro se non catastalmente (si allega tipo di frazionamento per il loro eventuale riconfinamento) .

Le varie urbanizzazioni sono completate al 70% circa





Ed in particolare :

-) L'area fronte via Ceresole risulta recintata



-) Sulla via Ceresole risulta posizionata la cabina ENEL (map. 409)





-) Strade di lottizzazione : Le strade sono costruite , manca il tappetino d'usura e la segnaletica sia orizzontale che verticale



Le strade si presentano ormai con l'asfalto di fondo perforato da erbe infestanti per cui necessiterà di un intervento di diserbo per essere poi fresato , rullato e steso il tappetino d'usura indi installata la segnaletica;



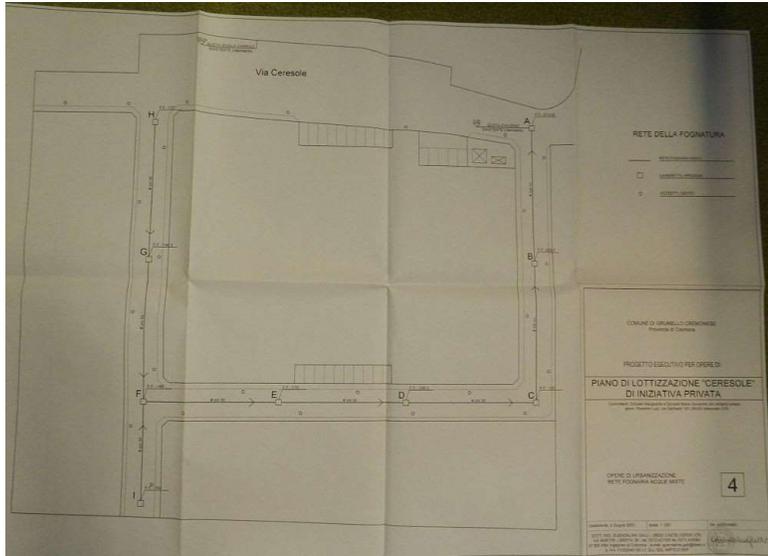
-) Marciapiedi e spazi pedonali : I marciapiedi sono abbozzati nei loro cassonetti e sono posizionati i cordoli di contenimento lato strada ; mancano le finiture superficiali quali lo strato di pavimentazione finale .



Il camminamento centrale perpendicolare alla via Ceresole non è stato ancora realizzato così come la “piazza” centrale ai lotti 8-9-10-11 ;

-) Fognature : Risultano posizionate quelle principali sottostrada delle quali si vedono i rispettivi pozzetti in ghisa . Si precisa che non è stato possibile accertarne l’integrità ne la loro dimensione e corretta posa .



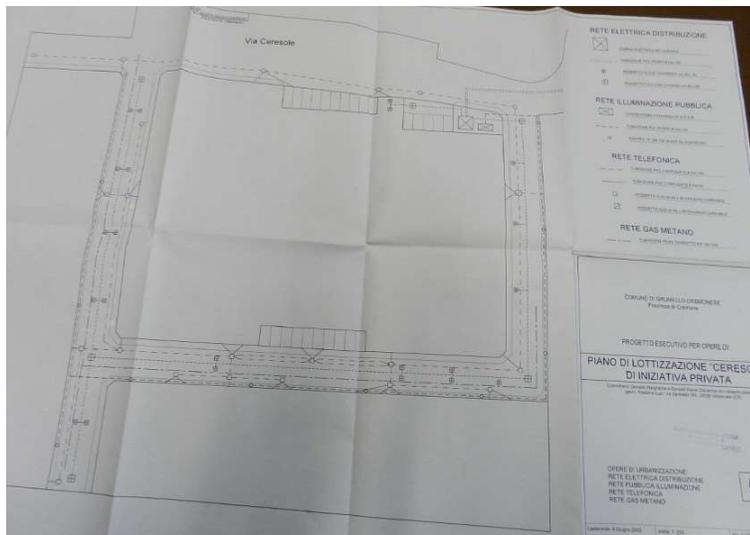


Manca l'allaccio della rete alla fognatura comunale posta nella via Ceresole



-) Rete di approvvigionamento idrico : dai rilievi superficiali eseguiti risultano evidenti i pozzetti della rete di approvvigionamento idrico –





Si precisa che non è stato possibile accertarne l'integrità ne la loro dimensione e corretta posa così come l'avvenuto allaccio alla rete comunale di via Ceresole

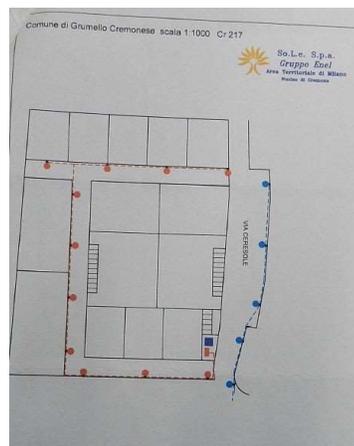
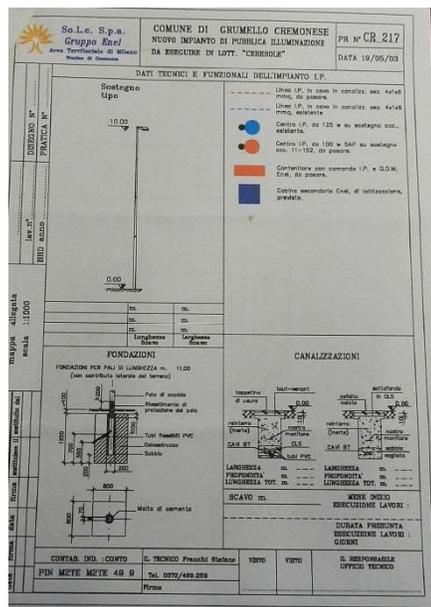


-) Rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato :
Risultano posizionate le tubazioni corrugate di distribuzione sotterranea delle linee con sfocio agli incroci dei vari lotti edificabili, mancano i vani contattori ed i pozzetti esterni .

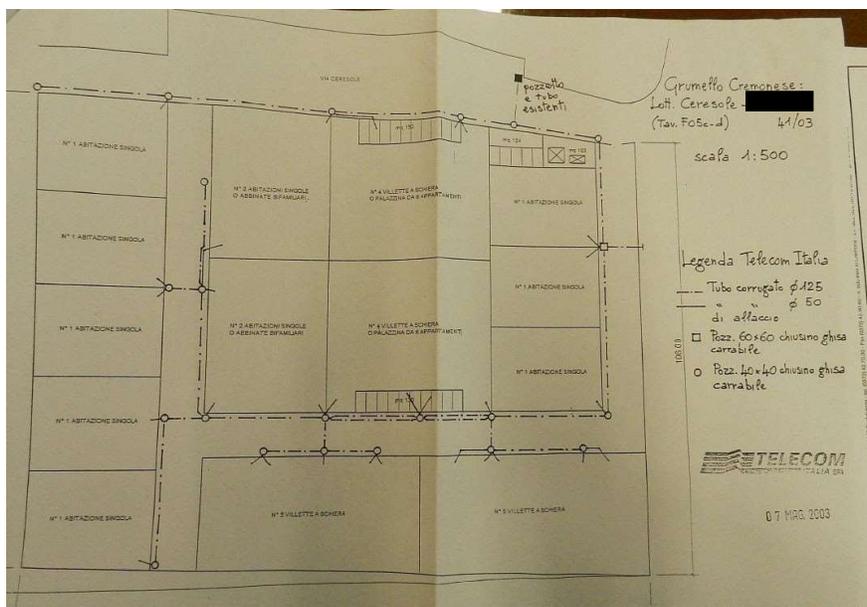




-) Pubblica illuminazione : Come si evince anche dalla fotografia di cui al punto precedente, per quanto riguarda l'illuminazione pubblica, è stato previsto il solo foro di posa del palo ma non risulta esserci il pozzetto distributivo



-) Cunicoli telefonici : Anche in questo caso sono posizionate solo alcune tubazioni per le dorsali delle reti telefoniche



2.5) COSTI PER L'ULTIMAZIONE DELLE OPERE

In relazione a quanto descritto nel punto precedente ne consegue che prima di poter edificare su lotti oggetto di procedura si dovrà dare termine alle opere di urbanizzazioni ed effettuare il collaudo.

Per fare ciò sarà indispensabile presentare un nuovo Piano di Lottizzazione a Completamento dell'esistente per poter dare prosecuzione alle opere ora sospese e non terminate .

I costi preventivati per la realizzazione delle urbanizzazioni da stima di progetto (allegato "B" al PL) ammontano, all'anno 2003, a euro 225.020,12 così composti :



opere stradali, marciapiedi e fognature	€	147.000,25
rete telefonica	€	13.742,05
rete illuminazione pubblica	€	10.484,91
rete gas metano	€	19.902,40
rete acqua potabile	€	13.200,00
rete distribuzione ENEL	€	<u>20.690,76</u>
Totale	€	225.020,12

I costi per le opere non ancora realizzate e stimate utilizzando il computo metrico estimativo dell'epoca (2003) ammonterebbero a complessivi euro 70.670,85 così calcolati :

tappetino usura strade	€	14.021,05
finitura marciapiedi	€	3.062,49
rullatura e pulizia aree asfaltate	€	2.500,00
preventivo gas di rete	€	19.902,40
preventivo acqua potabile	€	13.200,00
illuminazione pubblica	€	10.484,91
segnaletica stimata	€	<u>7.500,00</u>
Totale	€	70.670,85

Attualizzando detto valore all'ottobre 2022 con l'indice ISTAT relativo ai costi di costruzione (1,45) si calcola (seguendo il preventivo agli atti) un costo delle opere di completamento pari a :

$$70.670,85 \times 1,45 = \text{euro } 102.472,73.$$


A causa degli ultimi aumenti dei prezzi dei materiali edili e dei costi per l'energia dovuti alla guerra in Ucraina si ritiene prudentiale incrementare detta somma di un ulteriore 30% portandola a complessivi euro 133.214,55 che si arrotondano a 135.000,00 euro

CAPO 3 °

Permessi Edilizi - Conformità urbanistica

3.1.)Permessi Edilizi

Dalle ricerche svolte presso i competenti uffici comunali è risultato che i terreni in oggetto fanno parte del più ampio piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato “Ceresole” (di cui all'allegata convenzione del 18/05/2004) che al momento risulta incompleto e scaduto.

Le aree sono inserite nel PgT in zona “C” Ambito di espansione residenziale (vedi CDU) .

-) Il Piano di lottizzazione è stato approvato in via definitiva in data 27/12/2003 a mezzo di Delibera del Consiglio Comunale n. 39 previa adozione in data 30/09/2003 delibera n. 27 .

-) ne è seguita la stipula della convenzione in attuazione del Piano di Lottizzazione in data 18/05/2004 con atto Notaio Fabrizio Pavoni rep 31658/5824 racc ,

-) Ad oggi il P.L. è scaduto dal 18/05/2015 e risulta incompiuto e si stima una realizzazione delle opere di urbanizzazione a circa il 70 % .

Sentito il Comune di Grumello Cremonese viene confermata la scadenza del P.L. al 18/05/2015 .



Si rimanda ai patti speciali ed alla convezione allegata per ulteriori dettagli .

Si allegano i disegni di progetto posti a corredo della Convenzione .

3.2.) Conformità urbanistica :

Conforme alla convenzione nelle parti realizzate .

Si rileva la necessità di presentare una nuova richiesta a completamento del P.L.

3.3.) Sanatoria : NON necessaria:

3.4.) Attestato di Prestazione Energetica : trattandosi di terreni non si è soggetti alla presentazione ed allegazione dello APE

CAPO 4°

Stato di Possesso

Attualmente i terreni risultano non edificati e incolti e sono nella disponibilità degli attuali proprietari nonché lottizzanti .

CAPO 5°

Vincoli Condominiali

I terreni non costituiscono condominio .

CAPO 6 °

Determinazione del valore di mercato

Assunte tutte le informazioni ritenute necessarie , visto le condizioni intrinseche ed estrinseche precedentemente relazionate , in considerazione del fatto che si tratta di valutare 16 appezzamenti di



terreno costituenti il realizzando piano di lottizzazione denominato Ceresole, ormai scaduto dal 2015, e le cui opere di urbanizzazione sono state realizzate al 70% ; tenuto altresì conto che le aree staggite sono poste in area periferica del comune di Grumello Cremonese si ritiene di valutare il complesso dei beni staggiti in un solo corpo calcolando il valore delle aree edificabili dedotti i costi di completamento, gli utili del promotore, gli oneri finanziari e di pubblicità ecc. .

Stante la particolarità dei beni da periziare , dalle indagini di mercato non sono stati trovati dei comparabili sul territorio comunale così come non sono stati trovati ulteriori dati dalla Banca Dati Nazionale (O.M.I.) o dal Borsino Immobiliare , unici dati sono quelli ai fini I.M.U. del Comune di Grumello Cremonese di cui alla Delibera di G.C. n. 14 del 08/07/2015 che indica i valori venali medi per le aree edificabili sia urbanizzate che da urbanizzate suddivisi per le varie frazioni del Comune . Sotto il profilo giuridico tale valore ai fini IMU è quello venale in comune commercio alla data del primo gennaio dell'anno d'imposizione ed è identificato tenendo conto delle quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dai valori – ancorchè parziali, riscontrabili nelle banche dati fornite dall'Agenzia delle Entrate e desunte dai valori di mercato acquisiti da atti di compravendita e costituisce un riferimento medio delle quotazioni di mercato . Detto valore dovrebbe quindi risultare direttamente proporzionale alla quantità edificatoria , la quale è espressa dagli indici di utilizzazione territoriale o fondiaria che si ricavano dalle



norme di attuazione del PgT per ciascuna delle zone in cui è articolato il territorio comunale .

Per convenzione il valore di un'area fabbricabile è ricavato in funzione delle potenzialità edificatorie del singolo appezzamento, del valore del fabbricato in essa potenzialmente realizzabile. Per determinare il valore di un'area fabbricabile occorre quindi conoscere il valore unitario del fabbricato ipoteticamente realizzabile , la sua superficie ed il suo indice di utilizzazione, nonché l'incidenza percentuale dell'area rispetto al valore del fabbricato finito .

Si procede quindi all'attribuzione dei valori parziali dei beni calcolati secondo i suddetti criteri di stima .

A) Valore tramite dati I.M.U. :

La Deliberazione di G.C. n. 14 del 08/07/2015 riporta i valori medi delle aree edificabili residenziali ai fini I.M.U. del Comune di Grumello Cremonese che per il capoluogo sono :

- Aree di espansione Urbanizzate € 100,00
- Aree di espansione non Urbanizzate € 60,00

Da ciò si calcola il valore complessivo delle aree edificabili tenuto conto di :

- Costo completamento urbanizzazioni stimato	€ 135.000,00
- Oneri finanziari stimati per fidejussioni e tassazioni	€ 20.000,00
- Costi pubblicitari stimati	€ 10.000,00
- Spese tecniche stimate	€ 30.000,00
- Oneri e costi vari stimati	<u>€ 10.000,00</u>
Totale costi	€ 205.000,00



- utili promotore dell'iniziativa 20%

Se ne calcola il valore sulla base della superficie edificabile dichiarata in progetto di mq 11.843,00 mq

Valore terreno : 11.843 x 100,00 = € 1.184.300,00

A dedurre :

costi = € 205.000,00

utili promotore 20% sul valore = € 236.860,00

Valore stimato = € 742.440,00

B) Stima attraverso il valore di trasformazione :

La stima a Valore di Trasformazione consiste nell'assumere quale valore attuale di mercato dell'immobile esecutato la differenza tra i costi di costruzione degli edifici ivi previsti, a cui si aggiungono i costi per l'urbanizzazione primaria e secondaria, i costi vari accessori, onorari tecnici, nonché gli oneri finanziari ed il presunto prezzo di vendita dei fabbricati edificandi :

B1) *Calcolo consistenza degli immobili residenziali previsti nella*

lottizzazione : Da progetto di P.L. mc 16.400,00

B2) *Determinazione del valore di costruzione a nuovo degli immobili residenziali previsti nella lottizzazione :*

Per la determinazione del valore di costruzione a nuovo del complesso immobiliare staggiato è stato rilevato il costo di costruzione che per edifici a destinazione residenziale di tipo medio con caratteristiche uni – bifamiliari e a schiera si attesta , per la provincia di Cremona, in



1.100,00 euro/ mq pari a circa 360,00 euro/mc per cui il costo a nuovo per gli edifici sviluppati sui singoli lotti diviene complessivamente :

$$16.400 \times 360,00 = \text{€} \quad 5.904.000,00$$

B3) Determinazione del costo di urbanizzazione primaria e secondaria

Dal computo metrico rilevabile dai documenti di progetto aggiornato come indicato in perizia al punto 2.2) i costi per le urbanizzazioni realizzate ammontano a € 225.020,13 – 70.670,85 = € 154.349,28 ai quali vanno aggiunti i costi di completamento stimati in euro 135.000,00 per complessivi euro 289.349,28 arrotondati a € 290.000,00 pari a 24,48 euro/mq .

B4) Calcolo costo onorari

Per la progettazione, direzione lavori, consulenze varie, collaudi , calcoli ecc si considera forfettariamente una percentuale del 10 % sul costo di costruzione :

$$5.904.000,00 * 0,10 = 590.400,00 \text{ euro}$$

B5) Calcolo oneri finanziari ed utili d'impresa

Si considera forfettariamente la percentuale del 20 % sul costo di costruzione per cui si ha :

$$5.904.000,00 * 0,20 = 1.180.800,00 \text{ euro}$$



*B6) TOTALE DEI COSTI DA SOSTENERE PER L'EDIFICAZIONE
DEGLI EDIFICI PREVISTI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE :*

A) Costo di costruzione	€	5.904.000,00
B) Urbanizzazioni	€	290.000,00
C) Costo onorari	€	590.400,00
D) Costi finanziari e utili	€	<u>1.180.800,00</u>
TOTALE	€	7.965.200,00

B7) Determinazione del probabile valore di mercato degli immobili di nuova costruzione

Nella stima si utilizza i valori indicati dal Borsino Immobiliare e da altre rilevazioni che riportano un prezzo medio per le costruzioni unifamiliari di euro/mq 1.700,00 pari a 570,00 euro/mc (100 mq di casa = € 170.000,00)

Pertanto il valore per le costruzioni previste è

$$16.400 \times 570,00 = € \quad 9.348.000,00$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA CON METODO DI TRASFORMAZIONE

1) Ricavo dalla vendita degli edifici nuovi	€	9.348.000,00
2) Costi complessivi	€	<u>7.965.200,00</u>
Valore aree	€	1.382.800,00

Pari a euro 116,76 al mq per le aree urbanizzate



Al fine di attualizzare il suddetto valore all'importo su indicato vanno defalcati i costi relativi al completamento delle urbanizzazioni ed al rinnovo del Piano di Lottizzazione così come precedentemente calcolati in € 205.000,00

Ne consegue quindi che il valore delle aree stimato col metodo della trasformazione diviene oggi di euro 1.177.800,00

(1.382.800,00 – 205.000,00)

ATTRIBUZIONE DEL VALORE MEDIATO DI STIMA

Premesso quanto sopra esposto il valore dei terreni edificabili inseriti nella lottizzazione Ceresole e qui oggetto di stima è quantificato mediando le stime come sopra calcolate :

1) STIMA SECONDO RILEVAMENTI IMU	€	742.440,00
2) STIMA VALORE DI TRASFORMAZIONE	€	1.177.800,00

TOTALE STIMANTO MEDIATO :

$$(742.440,00 + 1.177.800,00) / 2 = € 960.120,00$$

CONCLUSIONE

Assunte tutte le informazioni necessarie, sulla base dei calcoli sopra riportati , in considerazione del fatto che la lottizzazione al momento risulta incompleta con la realizzazione di circa il 70% delle opere di urbanizzazione , si ritiene prudentiale fissare quale prezzo di mercato stimato dell'intero complesso dei terreni edificabili oggetto di procedura il valore di mercato mediato fra le due procedure di stima sopra indicate



il che comporta un valore complessivo di stima di tutti i terreni oggetto di procedura di :

Euro 960.120,00

Pari a 81,00 euro/mq per area edificabile

Detto importo considera la necessità di dover presentare il rinnovo dell'attuale piano di lottizzazione ed il completamento delle urbanizzazioni relative .

Parzializzando detto importo in base alle superfici catastali delle due unità negoziali si ottiene :

Unità negoziale 1° mq 12861 = 80% = € 768.096,00

Unità negoziale 2° mq 3148 = 20 % = € 192.024,00

CAPO 7°

Compendio immobiliare

Sulla base di tutte le considerazioni fatte nei capi precedenti si ritiene conveniente la vendita dei terreni in un solo lotto .

TITOLO II

Proprietari nel ventennio

Dall'esame dei Registri Immobiliari di Cremona e dal certificato notarile ex art 567 c.2 C.P.C. del 23/08/2021 e dall'ultima visura ipotecaria fatta in data 22/12/2022 si evince quanto segue :



A) nel ventennio la particella 48 del Fg 22 figura in proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f.
[REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED] per 1 / 2 ciascuna
della piena proprietà per successione testamentaria in morte di [REDACTED]
[REDACTED] successione trascritta il 04/02/1958 nn 455/595, eredità
accettata con nota trascritta il 14/02/1958 nn 789/672 .

[REDACTED]
-) la piena proprietà dei terreni al fg 22 mapp 333-334-335-336-337-338-
339-340-341-342 è pervenuta alla società [REDACTED] con sede a
[REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio
Pavoni Fabrizio del 18/05/2004 repertorio 31660/5825 trascritto il
21/05/2004 ai nn 5490/3423 ;

-) la piena proprietà dei terreni censiti al fg 22 mapp 350(ex332) e 351
(ex332) è pervenuta alla società [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f.
[REDACTED] di compravendita a rogito Notaio Valcarengi
Antonio del 19/12/2005 repertorio 44810 trascritto il 05/01/2006 ai nn
176/122;

B) La società [REDACTED] ha alienato i terreni di cui al fg 22 mapp
337-361-371-372-377-380-381-383-384-385-389 in favore della società
[REDACTED] con atto per
compravendita a rogito Notaio Francesco Frattini in data 30/12/2014
repertorio 890 trascritto il 07/01/2015 ai nn 64/56 .

D) Trascrizione contro [REDACTED] per atto di costituzione di diritti
reali a titolo oneroso di servitù di elettrodotto del 05/08/2013 nn reg



4104/5905 atto Notaio Genio Laura repertorio 11656/4654 del
30/07/2013 a favore di ENEL DISTRIBUZIONE Spa

E) Trascrizione contro [REDACTED] per atto di costituzione di diritti
reali a titolo oneroso per servitù di passaggio del 05/08/2013 nn reg
4105/5906 atto Notaio Genio Laura repertorio 11656/4654 del
30/07/2013 a favore di ENEL DISTRIBUZIONE Spa

Si segnala e precisa :

La particella 333 (già 48), soppressa ha generato i mappali 353-354-355-
356-357-358-359 ;

La particella 334 (già48) soppressa ha generato i mappali 360-361-362-
363-364-365-366-367 ;

La particella 335 (già48)soppressa ha generato i mapp 368-369 ;

La particella 336 (già map 330 ex 48) soppressa ha generato i mappali
370-371-372-373-374-375-376-377 ;

La particella 338 (gia map330 ex 48) soppressa ha generato i mappali
378-379-380-381 nonché la particella 379 che soppressa ha generato il
mappale 409 sul quale insiste il fabbricato censito ;

La particella 340 (già 330 ex 48) soppressa ha generato i mappali 382-
383-384 ;

La particella 341 (già map 330 ex 48) soppressa ha generato i mappali
385-386-387-388-389-390 ;

La particella 347 (già 342 ex 330 ex 48) soppressa ha generato i mappali
391-392-393-394 ;

La particella 348 (già330 ex 48) soppressa ha generato i mapp 395-396-
397;



La particella 350 (già 332 ex 48) soppressa ha generato le particelle 398-399 .

Formalità Pregiudizievoli nel ventennio

a) IPOTECA VOLONTARIA n. 13027/3170 del 23/11/2006

derivante da contratto di apertura di credito a rogito Notaio Pavoni

Fabrizio rep 39431/8784 del 27/11/2006 ; a favore di [REDACTED]

[REDACTED] ; contro

[REDACTED] con sede in [REDACTED] per la piena

proprietà del terreno di cui al fg 22 mappale 348 ;

b) IPOTECA VOLONTARIA n. 8751/1877 del 08/09/2008

derivante da contratto di apertura di credito a rogito Notaio Pavoni

Fabrizio rep 42326/10877 del 04/09/2008 ; a favore di [REDACTED]

[REDACTED] ; contro

[REDACTED] con sede in [REDACTED] per la piena

proprietà e gravante sui terreni di cui al fg 22 mappali 333-334-335-336-337-338-339-340-341-347 ;

c) IPOTECA VOLONTARIA n. 9490/2113 del 27/10/2010

derivante da contratto di apertura di credito a rogito Notaio Pavoni

Fabrizio rep 44805/12863 del 21/10/2010 – capitale di euro 650.000,00

Ipoteca di euro 1.500.000,00 ; a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro

[REDACTED] per la piena

proprietà e gravante su tutti i terreni di proprietà qui staggiti .

d) IPOTECA GIUDIZIALE n. 4965/723 del 23/06/2017



derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale di Bergamo rep 973 del
06/03/2017 , capitale di euro [REDACTED] Ipoteca di € [REDACTED]
a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] .

con sede in [REDACTED] per la piena proprietà e gravante
sui terreni alla stessa intestati di cui all'unità negoziale 2° ;

e) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 7515/5473 del 02/08/2021

Unep Tribunale di Cremona sede Cremona rep 1680 del 14/07/2021

A favore di [REDACTED] sede [REDACTED]

Contro : [REDACTED] sui beni di cui
all' unità negoziale 1°;

Contro : [REDACTED] sui beni di cui
all'unità negoziale 2° .

Tanto espresso in adempimento all'incarico ricevuto .

Cremona il 22/12/2022

L'Esperto

Geom. Pierluigi Lucchi

