

# TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE n. 20/2022

(Giudice dell'Esecuzione: GOP avv. Lucia Valla)

**TEVERE SPV s.r.l.**

**Contro**

\*\*\*\*\*

Consulenza Estimativa Giudiziaria

relazione

(redazione di nuova perizia di stima "a seguito mutata destinazione urbanistica del terreno pignorato e dell'intervenuta scadenza del contratto di affitto", così disposto nell'udienza del 7 giugno 2024, nella quale si indicava termine per il deposito di una nuova relazione peritale l'8 luglio 2024 e l'udienza del 12 luglio 2024 per esame nuova perizia)

\*\*\*\*\*

Esperto nominato:

dott. ing. Federico Galli

Studio in via Castelverde 13/A -26100 Cremona,

tel 0372 560925, cell. 3387633762,

mail ordinaria [ing.gallifederico@tin.it](mailto:ing.gallifederico@tin.it), pec [federico.galli@ingpec.eu](mailto:federico.galli@ingpec.eu)

### Scheda sintetica

redazione di nuova perizia di stima “a seguito mutata destinazione urbanistica del terreno pignorato e dell’intervenuta scadenza del contratto di affitto”, così disposto nell’udienza del 7 giugno 2024.

<b>Lotto unico</b>	
<b>Bene, descrizione breve, ubicazione</b>	Trattasi di terreno, ora destinato in ambito agricolo (meglio precisato nel certificato di destinazione urbanistica in data 14/06/2024, allegato), di forma regolare posto nelle immediate vicinanze di nuclei residenziali recentemente edificati, adiacente a vie di comunicazione, facilmente raggiungibile, in località Bagnara, in prossimità del rondò di via Bassa di Casalmaggiore e via Bonemerse, questa lo costeggia con marciapiede e ciclabile di recente realizzazione. Consistenza: la superficie è di catastali mq. 78.064 (pari a circa 96,6 pertiche cremonesi).
<b>Contesto</b>	Il terreno è stato coltivato fino alla scorsa campagna agraria .
<b>Dati catastali</b>	Il terreno è individuato al Catasto Terreni del Comune di Cremona al foglio 113 particella 421, seminativo irriguo, della superficie di ha.are.ca 7.80.64; reddito dominicale € 731,38, agrario 886,97 ed è intestato per l'intero a Dalle visure si evince che deriva da frazionamento del 11/04/2011 pratica CR0112100 in atti dal 11/04/2011 presentato il 08/04/2011 (n. 112100.172011). La particella che ha dato origine è la 35 del fg. 113 di Cremona, rinviandosi per ogni specificazione alla visura storica.
<b>Confini, servitù, dotazione acqua irrigua (non ne gode)</b>	Confini: a Nord con via Bonemerse; ad Est con via Mazzabue, strada posta in parte in Comune di Cremona e in parte nel Comune di Bonemerse; in lato Sud il terreno è delimitato da fosso e da un nucleo edificato; ad Ovest c'è la via Bassa di Casalmaggiore. In angolo nord-est tra via Bonemerse e via Mazzabue c'è una cabina tecnologica, su terreno individuato con altra particella. Servitù L'appezzamento è interessato da gasdotto che lo attraversa secondo un andamento obliquo trasversale deducibile dalla sussistenza della cabina e da paline di segnalazione poste sui bordi del terreno. Dotazione acqua irrigua: non ne gode.
<b>Destinazione urbanistica attuale.</b>	Vedere trattazione specifica. Con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) – Serie Avvisi e Concorsi n. 23 del <b>5 giugno 2024</b> – è diventato pienamente efficace il Nuovo Documento di Piano e Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole; la destinazione urbanistica è mutata rispetto alla situazione riportata in perizia originaria, quella, depositata in data 28-08-2023, e ricade ora in ambito agricolo più precisamente nella destinazione indicata nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cremona in data 14/06/2024.
<b>Presenza rifiuti</b>	Non ne sussistono.
<b>Percorso dal fuoco</b>	Il terreno non è stato percorso dal fuoco, successivamente all'entrata in vigore della legge 353/2000; pertanto non trova applicazione quanto previsto dall'art. 10 della citata legge
<b>Procedimento di stima</b>	Per comparazione
<b>Valore di stima</b>	<b>€ 514.800,00</b> (diconsi <b>cinquecentoquattordicimilaottocento euro</b> )
<b>Vendibilità</b>	sufficiente

## INDICE

Quesito	pag. 4
Operazioni preliminari	pag. 6
Pignoramento	pag. 6
Visura camerale	pag. 7
Provenienza	pag. 7
Ispezione ipotecaria	pag. 8
Descrizione e consistenza	pag. 8
depositi di rifiuti	pag.8
Identificazione catastale	pag. 8
Confini e servitù	pag. 9
Dotazione acque irrigue (non sussiste)	pag. 9
Lotto unico	pag. 9
Contratto di affitto	pag. 9
Destinazione urbanistica	pag. 10
Valutazione beni e procedimento di stima	pag.10
Giudizio di vendibilità beni	pag.10
Allegati	pag.11

# TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE n. 20/2022

(Giudice dell'Esecuzione: **GOP avv. Lucia Valla**)

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE n. 20/2022 (Giudice dell'Esecuzione: **GOP avv. Lucia Valla**)

**TEVERE SPV s.r.l.**

**Contro**

\*\*\*\*\*

Premessa e richiami.

Nell'udienza del 7/06/2024 il Giudice dell'Esecuzione disponeva che "il perito estimatore depositi nuova perizia di stima entro l'8 luglio 2024 alla luce della mutata destinazione urbanistica del terreno pignorato e dell'intervenuta scadenza del contratto di affitto..."

Richiamo quanto segue:

Con decreto in data 05/03/2023 il Giudice dell'Esecuzione, avv. Lucia Valla nominava Esperto il sottoscritto ing. Federico Galli – con studio in via Castelverde 13/A a Cremona, tel 0372 560925, cell. 3387633762, mail ordinaria [ing.gallifederico@tin.it](mailto:ing.gallifederico@tin.it), pec [federico.galli@ingpec.eu](mailto:federico.galli@ingpec.eu) - con invito a prestare giuramento telematico e, nei termini prescritti, il sottoscritto prestò giuramento. Di seguito riporto il quesito.

## QUESITO

*".....dispone che l'esperto,*

*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:*

*a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co 2 c.pc. e 173-bis disp. att. c.p.c.;*

*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);*

*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.;*

*nel caso di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto delle maggiori 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;*

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

*a 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 predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;*

*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'emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;*

*a verificare 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 satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli altri 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, co.3 disp.att. c.p.c.;*

*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 aderiscono 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;.....”*

Altresì richiamo che:

avevo depositato il 28/08/2023 l'originaria relazione peritale e ricordo che inizialmente il terreno pignorato rientrava in area potenzialmente edificabile, secondo le indicazioni dello strumento urbanistico allora vigente;

successivamente, nel corso della procedura di vendita, avveniva un mutamento della destinazione urbanistica che è poi divenuta del tutto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) – Serie Avvisi e Concorsi n.23 del **5 giugno 2024**. Con il nuovo Documento di Piano e Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole, la destinazione urbanistica è definitivamente mutata, e di questo tratterò specificatamente più avanti, precisamente al punto “Destinazione urbanistica attuale”.

A seguito della previsione del mutamento della destinazione urbanistica del terreno pignorato da potenzialmente edificabile ad “agricolo” e dell’intervenuta scadenza del contratto di affitto, il Giudice sospendeva le operazioni di vendita promuovendo l’udienza citata all’inizio di “Premessa e richiami”, quella del 7/06/2024, nella quale si indicava termine per il deposito di una nuova relazione peritale l’8 luglio 2024 e l’**udienza del 12 luglio 2024 ore 10,30** per esame nuova perizia.

Inoltre richiamo le:

**Operazioni preliminari e ricerche, con omissione di alcune particolarità non ritenute più necessarie o sovrabbondanti nell’esposizione di questa nuova relazione peritale**

- I. A seguito della nomina avvenuta con decreto in data 05/03/2023 e provveduto al giuramento in modalità telematica nei termini concessi, esaminati gli atti, mi sono poi posto in contatto con l’IVG di Cremona, nominato custode, trasmettendo i dati catastali degli immobili pignorati, frattanto ricercati dallo scrivente.
- II. Verificavo, richiamato il quesito, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, risultando il tutto completo e idoneo. Sussiste la relazione notarile, ho verificato che non vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi e che sussiste la continuità delle trascrizioni.
- III. L’inizio delle operazioni peritali, stabilito per il giorno 30 marzo 2023, fu preliminarmente comunicato alle parti e all’IVG di Cremona e dell’incontro ho redatto verbale allegato (05). Si è visionato che il bene pignorato è un terreno, posto nei pressi del rondò di via Bassa di Casalmaggiore e via Bonemerse, individuato catastalmente al f.113 di Cremona al mappale 421, dell’estensione di ha (ettari) 7,8064.
- IV. Nel corso della procedura di vendita, a seguito dell’udienza del 07/06/2024, la ricerca urbanistica è stata poi aggiornata con la richiesta che ho formulato in data 11-06-2024 di un nuovo certificato di destinazione urbanistica che è rilasciato dal Comune di Cremona e porta data 14/06/2024, riportato in allegato 18.
- V. Per questa nuova relazione ho recuperato atti di compravendita citati anche più avanti nella parte “provenienza” per ricercare, tra l’altro, eventuali utili indicazioni in tema di dotazione di acque irrigue, aspetto importante per un terreno a destinazione agricola. Un atto è quello con cui acquista il terreno in questione (con altri non oggetto di pignoramento) a rogito notaio Mariateresa Salomoni in data 15/06/2005, riportato in allegato 21, e l’altro è quello del 1941 a rogito notaio Antonio Mancini. L’aspetto irriguo è trattato al punto “Dotazione acque irrigue”.
- VI. Ho svolto accessi presso il DUNAS per cogliere informazioni sempre in tema di eventuali dotazioni di acqua irrigua.
- VII. Ho verificato la situazione catastale che è rimasta immutata rispetto a quella della originaria relazione peritale, provvedendo ora ad allegare comunque aggiornata documentazione.

\*\*\*\*\*

**Pignoramento – visura camerale - provenienza- ispezione ipotecaria**

Venivano sottoposti a pignoramento su istanza di Banco BPM s.p.a. con sede legale in Milano piazza Meda 4, riportando quanto esposto nel corrispondente atto, i seguenti immobili:

“.....

*foglio 113, mapp.35, seminativo irriguo, di ettari 7.92.55- R.D. euro 773, R.A. 900,50*

ed ora, a seguito di frazionamento n. 112100.1 dell'11 aprile 2011, che ha dato origine al mapp. 421 di ettari 7.80.64 ed al mapp. 422 di ettari 0.11.91, poi soppresso, censiti nel catasto terreni del Comune di Cremona come segue:

foglio 113, mapp.421, seminativo irriguo di classe 1, di ettari 7.80.64 R.D. euro 761,38, R.A. 886,97.

....”

Esecutata è

Riporto in allegato (06) la visura camerale storica della \_\_\_\_\_ eseguita.

Provenienza. Rinvio alla successiva trattazione relativa all'ispezione ipotecaria che ho svolto e alla relazione notarile del dott. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ in data 22/10/2022 in atti della procedura, riproponendo i vari passaggi nel ventennio della proprietà riguardo al bene pignorato:

il terreno pervenne a \_\_\_\_\_ per la piena proprietà a seguito di compravendita a rogito notaio Salomoni Mariateresa da Pescarolo ed Uniti in data 15/06/2005 rep. n. 2302/730 trascritto il 22/06/2006 ai n.ri 6669/3788, da \_\_\_\_\_

I riferimenti a codici fiscali e date di nascita e altre specificità qui non riportati, si evincono dai documenti dell'ispezione ipotecaria più avanti riportata e questo è a valere anche per quanto sotto riportato relativamente agli altri passaggi.

Pervenne il bene pignorato a \_\_\_\_\_ in virtù di atto di causa di morte, certificato di denuncia di successione ufficio del Registro di Milano in data 25/11/2008 rep. 1888/2006/6 e trascritto il 11/12/2008 in morte di \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ il 12/02/1994. Risulta accettazione tacita con atto notaio Salomoni Mariateresa in data 15/06/2005 n. rep. 2302/730 e trascritto il 08/07/2022 ai n.ri 6563/4653 in morte di \_\_\_\_\_ da parte degli eredi.

Pervenne a \_\_\_\_\_ in virtù di atto per causa di morte, certificato di denuncia di successione ufficio del Registro di Cremona in data 27/04/1982 rep.n. 2922 e trascritto il 15/11/1982 ai n.ri 6923/4670 in morte di \_\_\_\_\_ deceduta il 29/10/1981, successione per testamento olografo del 06/05/1981 pubblicato con verbale dell'11/03/1982 n. rep. 82122/20311 notaio Gallizia trascritto il 20/05/1982 ai n.ri 3198/2172. Risulta accettazione tacita con atto notaio Salomoni Mariateresa in data 15/06/2005 n. rep. 2302/730 e trascritto il 24/06/2022 ai n.ri 6525/4297 in morte di \_\_\_\_\_ da parte degli eredi.

Pervenne a \_\_\_\_\_ in virtù di atto per causa di morte certificato di denuncia di successione ufficio del Registro di Milano, ai n.ri 371/1155 e trascritto il 22/06/1960 ai n.ri 3233/2293 in morte di \_\_\_\_\_ deceduto il 02/04/1959. Risulta accettazione tacita con atto notaio Salomoni Mariateresa in data 15/06/2005 n. rep. 2302/730 e trascritto il 24/06/2022 ai n.ri 8259/5810 in morte di \_\_\_\_\_ da parte degli eredi.

Pervenne a \_\_\_\_\_ in virtù di atto tra vivi, compravendita ai rogiti del notaio Mancini Antonio in data 16/09/1941 n. rep. 2778/1716 e trascritto il 21/09/1941 ai n.ri 2364/1940.

Riguardo le formalità pregiudizievoli si rinvia all'ispezione ipotecaria, citando qui in breve

L'iscrizione nn. 1430/274 dell'11/02/2010 ipoteca volontaria , riguardo garanzia apertura credito a favore di Banca Popolare di Cremona contro \_\_\_\_\_ con atto rogito notaio Salvelli in data

09/02/2010 rep. n. 76687/18203 e annotazione n. 320 del 05/03/2013 riguardo proroga del verbale di pignoramento immobili rata e variazione credito in conto corrente.

La trascrizione nn. 695/493 del 01/02/2022 nascente da atto esecutivo o cautelare notificato da ufficiale Giudiziario di Cremona in data 24/01/2022 rep.n. 242 a favore Banco BPM SPA contro

#### Ispezione ipotecaria.

Sono riportati in allegati sia l'elenco sintetico delle formalità e queste ultime, facendo riferimento alla identificazione catastale attuale (fg. 113 di Cremona mappale 421) e a quella di originaria (fg. 113 di Cremona mappale 35, come indicato alla parte dell'identificazione catastale e storia, poco oltre esposta). Gli allegati a questi riguardi sono 07,08,09,10,11,12,13,14 e 15.

Riguardo all'elenco sintetico delle formalità corrispondenti al mappale che identifica il bene pignorato, 421 del fg. 113 di Cremona, allegato 08, risulta la trascrizione del 01/02/2022 reg. part. 493 reg. gen. 695, Ufficiale Giudiziario di Cremona, rep.242 del 24/01/2022, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili. E' riportata la formalità in allegato 15.

L'elenco sintetico delle formalità relative alla particella da cui deriva la 421 del f. 113 di Cremona, la 35, è riportato in allegato 07 e si tratta di 6 formalità di cui agli specifici allegati, a partire dal 2005. Si rinvia alla documentazione allegata sia per questo citato elenco sia per le specificità delle formalità.

#### **Descrizione e consistenza. Identificazione catastale. Confini. Eventuali diritti/dotazione acqua irrigua. Lotto unico.**

Descrizione e consistenza. Trattasi di terreno pianeggiante di forma regolare posto nelle immediate vicinanze di nuclei residenziali recentemente edificati, adiacente a vie di comunicazione, facilmente raggiungibile, in località Bagnara, in prossimità del rondò di via Bassa di Casalmaggiore e via Bonemerse, questa lo costeggia con marciapiede e ciclabile di recente realizzazione. L'immagine satellitare allegata, 01, rende più chiara la descrizione, come pure la rappresentazione in mappa catastale allegata 02. Consistenza: la superficie è di catastali mq. 78.064. Il terreno, antecedentemente al pignoramento, è stato affittato con altri e ne tratto in specifico titolo. Al momento della visita di inizio operazioni peritali, il cui verbale è allegato 05, avvenuta il 30 marzo 2023, era in atto la coltura autunno-vernina del frumento. L'appezzamento è interessato da gasdotto che lo attraversa secondo un andamento obliquo trasversale, nord sud, deducibile dalla sussistenza della cabina da un lato e da paline di segnalazione poste sui bordi del terreno in lato sud e nord. Ora, sul terreno in questione non ci sono culture in atto, come ho appurato in un sopralluogo il giorno 10 giugno 2024 con l'ex affittuario

#### Non sussistono depositi di rifiuti.

Il Terreno non è stato percorso dal fuoco successivamente all'entrata in vigore della legge 353/2000; pertanto non trova applicazione quanto previsto dall'art. 10 della citata legge.

Identificazione catastale. Per quanto riguarda l'individuazione catastale si richiama la mappa (catastale) allegata 02.

Il terreno è individuato al Catasto Terreni del Comune di Cremona al foglio 113 particella 421, seminativo irriguo, della superficie di ha.are.ca 7.80.64; reddito dominicale € 731,38, agrario 886,97 ed è intestato per l'intero a . In allegato (03) sussiste la visura attuale e in altro allegato (04) la visura storica. Dalle visure si evince che deriva da frazionamento del 11/04/2011 pratica CR0112100 in atti dal 11/04/2011 presentato il 08/04/2011 (n. 112100.172011). Nella visura storica risultano le situazioni degli intestati, conformemente a quanto già precisato nel paragrafo della provenienza e che la particella che



ha dato origine è la 35 del fg. 113 di Cremona, rinviandosi per ogni specificazione alla visura storica.

Confini e servitù. Il terreno confina: a Nord con via Bonemerse; ad Est con via Mazzabue, strada posta in parte in Comune di Cremona e in parte nel Comune di Bonemerse; in lato Sud il terreno è delimitato da fosso e da un nucleo edificato; ad Ovest c'è la via Bassa di Casalmaggiore. In angolo nord-est tra via Bonemerse e via Mazzabue c'è una cabina tecnologica, su terreno individuato con altra particella. Servitù L'appezzamento è interessato da gasdotto che lo attraversa secondo un andamento obliquo trasversale deducibile dalla sussistenza della cabina da un lato e da paline di segnalazione poste sui bordi del terreno.

Dotazione acque irrigue. Non sussiste dotazione d'acqua irrigua, o, preciso io, si è persa nel tempo l'originaria dotazione d'acqua di cui il terreno in questione poteva beneficiare con altri ricadenti nella origine della proprietà di parte

Il "non sussiste dotazione di acque irrigue" è dedotto dal contratto di affitto subito sotto trattato e che riporto proprio per cogliere l'indicazione enunciata. Inoltre ho reperito l'atto dell'acquirente del terreno in questione (con altri) di cui al rogito notaio Mariateresa Salomoni in data 15/06/2005, già citato al punto "Provenienza": in questo atto (allegato 21) non c'è alcuna menzione a diritti o dotazione d'acque irrigue. Nel contratto poi di compravendita del 1941, atto notaio Antonio Mancini (citato pure questo nella parte "Provenienza") e reperito dallo scrivente, è scritto che certi terreni sono dotati di acqua di irrigazione della Roggia Palosca, ritengo di un ramo della roggia, per un certo ammontare di ore della ruota irrigua. Dal 1941 ad oggi sono però anche avvenuti notevoli cambiamenti, con costruzione di strade ed urbanizzazioni, oltre alla non conoscenza di fatti e circostanze, da qui la giustificazione al commento che ho esposto all'inizio (per il terreno pignorato si è persa l'originaria eventuale dotazione). Al riguardo mi sono rivolto al DUNAS e ho avuto indicazione verbale che per l'appezzamento in questione "non sussiste dotazione irrigua, mentre per gli altri terreni (non oggetto di pignoramento) si, con attingimento dalla roggia Fregalino". Della non dotazione di acqua irrigua avevo già scritto nella relazione peritale all'epoca del precedente certificato di destinazione urbanistica (maggio 2023).

Nella valutazione estimativa considero il terreno senza dotazione di acqua irrigua.

Lotto unico. Lo scrivente ritiene di riconfermare il bene pignorato come lotto unico.

### **Contratto di affitto.**

Sussisteva contratto di affitto con proroga al 10/11/2023. In allegato (16) si riporta il contratto di affitto che fu stipulato il 30 maggio 2018 tra e il :

. Fu stipulato con l'assistenza dell'Associazione Proprietari Fondi Rustici per la parte proprietaria e la Libera Associazione Agricoltori per la parte affittuaria. La durata in quell'atto è stabilita con inizio 11/11/2017 e scadenza 10/11/2020. Diversi sono gli appezzamenti affittati, ricadenti in Comune di Bonemerse e l'unico, quello pignorato, in Comune di Cremona. L'estensione dei terreni che furono affittati è di complessivi catastali ha 23,3715 e tra questi quello pignorato, individuato al fg 113 di Cremona mappale 421, è di ha 7,8064. Il contratto fu registrato il 31/05/2018 al n. 002561-serie 3T e codice identificativo TM218T002561000VD. Il canone era di 10.000,00 € annui.

In quell'atto di affitto è riportato al punto 3 dello stesso che al "*podere non competono diritti d'acqua irrigua ....*". Tanto si riporta per la trattazione sopra svolta a proposito della "Dotazione acque irrigue".

Sussisteva una proroga, allegato 17, (con ricevuta dell'agenzia delle Entrate allegata) riferita al contratto citato fino alla data 10/11/2023, presentata in data 05/12/2020 da c.f. corrispondente a quello di

**Destinazione urbanistica attuale (a seguito di variante al P.G.T. intervenuta nel corso della procedura di vendita).**

Destinazione urbanistica attuale. Ho richiesto in data 11/06/2024 il nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno pignorato ed è riportato in allegato 18, a seguito di mia richiesta e ciò è svolto in relazione a quanto richiamato ed espresso all'inizio di questa relazione, al punto "Premessa e richiami".

Il nuovo certificato ha data 14/06/2024 e scaturisce dal ora vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.10 del 4 marzo 2024 e pubblicato sul BURL della Regione Lombardia n. 23 Serie Avvisi e Concorsi del 5 giugno 2024.

Saliente è quanto riportato nel certificato riguardo il regime dei suoli e cioè che il Piano delle Regole stabilisce per il mapp. 421 del f.113 (quello che individua il bene pignorato) che ricade in "AA.1-Ambiti agricoli: aree agricole strategiche"; per altre specificità rinvio al certificato.

Riporto estratti composti dallo scrivente, riconducibili alle tavole: 3.2.e. del Piano dei Servizi e 3.3.e. del Piano delle Regole, risalenti alla cartografia del nuovo P.G.T. precisato poco sopra. Sono rispettivamente gli allegati 19 e 20.

**VALUTAZIONE BENI**

Le risultanze delle valutazioni economiche che si espongono sono da considerarsi **a corpo**, quand'anche svolte sulla base di riferimenti quantitativi metrici.

Il valore dei beni pignorati, consistenti nel terreno descritto in precedenza, dell'estensione di catastali ettari 7.80.64 (pari a circa 96,6 pertiche cremonesi), è di € **514.800,00** (diconsi cinquecentoquattordicimilaottocento euro).

Il valore che ne deriva per unità di superficie è confrontabile con i valori unitari relativi all'anno 2023 (immutati rispetto al 2022), ricavati dall'Osservatorio dei valori Agricoli di Exeo Edizioni, Osservatorio che monitora annualmente, localmente per ogni provincia e comune l'andamento dei valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. Per il nostro caso si è tenuto conto di ottima fertilità, della giacitura pianeggiante, dell'accesso facile, della forma regolare, dell'ubicazione molto interessante (per certe attività agricole, se prossime ai centri abitati e lungo vie di percorrenza, l'ubicazione è origine di non trascurabili opportunità).

Nella valutazione, come già scritto, ho considerato il fattore limitativo che il terreno non è dotato di acqua irrigua.

Il valore deriva dal confronto con quelli desunti da recenti compravendite.

**Giudizio di vendibilità**

Ritengo che la vendibilità sia sufficiente.

\*\*\*\*\*

Con quanto sopra, rassegno l'incarico e provvedo al deposito in cancelleria e all'invio delle comunicazioni ex art. 173 co.3 disp.att. c.p.c.

Cremona, li 24/06/2024.

Dott. Ing. Federico Galli

Allegati:

- 01 immagine satellitare
- 02 estratto di mappa (al 10/06/2024, immutato rispetto relazione peritale originaria)
- 03 visura attuale per soggetto (al 24/06/2024, immutato rispetto relazione peritale originaria)
- 04 visura storica per immobile (al 24/06/2024, immutato rispetto relazione peritale originaria)
- 05 verbale inizio operazioni peritali
- 06 visura storica camerale
- 07 elenco sintetico formalità fg. 113 di Cremona part. 35
- 08 elenco sintetico formalità fg. 113 di Cremona part. 35
- 09 trascrizione 22-06-2005 RP 3788 RG 6669 notaio Salomoni compravendita
- 10 iscrizione 30-11-2005 RP 3260 RG 13128 notaio Salomoni ipoteca volontaria
- 11 iscrizione 11-02-2010 RP 274 RG 1430 notaio Salvelli ipoteca volontaria
- 12 trascrizione 24-06-2022 RP 4297 RG 6025 notaio Salomoni accettazione tacita eredità
- 13 trascrizione 08-07-2022 RP 4653 RG 6563 notaio Salomoni accettazione tacita eredità
- 14 trascrizione 26-08-2022 RP 5810 RG 8259 notaio Salomoni accettazione tacita eredità
- 15 trascrizione 01-02-2022 RP 493 RG 695 Ufficiale Giudiziario Cremona verbale pignoramento
- 16 contratto affitto (scaduto)
- 17 proroga contratto affitto (scaduta)
- 18 (nuovo) certificato destinazione urbanistica in data 14/06/2024
- 19 (nuovo) estratto da cartografia PGT dal Piano dei Servizi tav. 3.2.e
- 20 (nuovo) estratto da cartografia PGT dal Piano delle Regole tav. 3.3.e
- 21 atto di compravendita a rogito notaio Salomoni Mariateresa in data 15/06/2005 rep. n. 2302/730
- 22 documentazione fotografica (con commenti aggiornati al 24-06-2024)

Cremona, li 24/06/2024.

Dott. Ing. Federico Galli