

TRIBUNALE DI CREMONA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 14/2021 R.G.E.

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
G.O.P. AVV. CLAUDIA CALUBINI

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO ESTIMATORE *(art. 173 bis disp. att. c.p.c.)*



DOTT. ARCH. CAMILLO CUGINI

VIA PORZI N. 24 - CREMA (CR)



TRIBUNALE DI CREMONA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 14/2021 R.G.E.

Promosso da:

/

contro:

La presente relazione si suddivide nei seguenti Capitoli:

1)	PREMESSE.....	Pag.	03
2)	QUESITI.....	Pag.	05
3)	OPERAZIONI PERITALI.....	Pag.	08
4)	PREMESSE ED OGGETTO DELL'ESECUZIONE	Pag.	11
5)	RISPOSTE AI QUESITI.....	Pag.	15
6)	ELENCO ALLEGATI.....	Pag.	65



1) PREMESSE

La presente costituisce Relazione di Stima descrittiva ed estimativa dell'Ausiliario del G.E. Dott. Arch. Camillo Cugini, C.F. CGNCLL67P25D142W, con Studio in Crema, Via Porzi n. 24, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cremona al n. 441 ed incaricato in data 19/03/2021, il tutto con riferimento all'Atto di Pignoramento Immobiliare notificato in data 22/12/2020, promosso da [REDACTED] con sede in [REDACTED] rappresentata dall'Avv. [REDACTED] del [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] ed a carico dei seguenti beni immobiliari ed i relativi frutti civili, accessioni e pertinenze, siti in Trigolo (CR) – Via Cantarane n°28/30 e costituenti un vasto complesso rurale:

a) piena ed intera proprietà di unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati:

- Foglio n. 5 Mapp. 42 sub. 2 – Cat. A/2 – Vani 6,5 (abitazione piano T-1°)
Rendita € 369,27;
- Foglio n. 5 Mapp. 42 sub. 3 – Cat. C/6 – Mq 25 (autorimessa piano T),
Rendita € 52,94;
- Foglio n. 5 Mapp. 42 sub. 505 – Cat. D/10 – Rendita € 34.242,00
(Fabbricati connessi all'attività agricola piano T-1°);
- Foglio n. 5 Mapp. 42 sub. 506 – Cat. D/1 – Rendita € 12,00 (Cabina Enel piano T).

b) proprietà dell'area relativa all'Immobile al Catasto Fabbricati (concessa per 20 anni in Diritto di Superficie):

- Foglio n. 5 Mapp. 176 sub. 501 – Cat. D/10 – Rendita € 4.560,00
(Fabbricati connessi all'attività agricola piano T)

Sempre nel Fascicolo Giudiziario è presente Istanza di Vendita formulata dal Creditore Procedente Crédit Agricole Italia S.p.a (P.Iva 02886650346) in data 09/02/2021.



Infine va puntualizzato che successivamente all'avvio della Procedura Esecutiva si sono altresì costituiti i seguenti Creditori :

- Atto di Intervento [REDACTED]
[REDACTED]
- Atto di Intervento [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Atto di Intervento [REDACTED]
[REDACTED]
- Atto di Intervento [REDACTED]
[REDACTED].



2) QUESITI

Il Quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione nel momento del conferimento dell'Incarico è così articolato :

“

dispone che l'esperto

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., 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, comma 2 c.p.c. e a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 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.);*
- 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 :*
 - a- se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
 - b- 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 l'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'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
- 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;

alleghi 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;

alleghi altresì la certificazione catastale, 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.

“



3) OPERAZIONI PERITALI

Giuramento:

L’Incarico di Esperto Estimatore è stato conferito con Decreto del Giudice per l’Esecuzione del 19/03/2021.

Il Giuramento dell’Incarico ricevuto è avvenuto con modalità completamente telematica, in virtù dei disposti della Normativa Vigente (art. 569 c.p.c. e art. 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c.) e alla luce delle “Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – linee guida” emanate dal Consiglio Superiore della Magistratura il 11/10/2017, con inoltro dell’Atto di Giuramento in data 31/03/2021.

Operazioni Tecniche, ricerche ed ispezioni effettuate:

- Giuramento telematico in data 31/03/2021;
- Consultazione della banca dati catastale, al fine di ottenere le schede catastali e visure, in data 02/04/2021 e poi riformulato in data 13/04/2021;
- In data 26/05/2021 veniva eseguito primo sopralluogo generale presso il Compendio, previo convocazione alle Parti, convocando contestualmente il Debitore per un nuovo sopralluogo per il giorno 28/06/2021, poi non eseguito. Si precisa che a detto incontro erano presenti, oltre al sottoscritto Esperto Estimatore :
 - l’I.V.G. di Crema [REDACTED] in qualità di Custode Giudiziario del Compendio Esecutato;
 - il Sig. [REDACTED] rappresentate legale della [REDACTED] Parte Debitrice;
- In data 28/05/2021 si formulava Istanza di Accesso agli Atti al Comune di Trigolo (CR) per la consultazione degli Atti Urbanistico – Edilizi;
- In data 25/06/2021 si è svolta una prima consultazione degli Atti depositati nell’Archivio Comunale del Comune di Trigolo (CR);
- In data 28/06/2021 è stata notificata via pec comunicazione di esecuzione sopralluogo per lo svolgimento delle operazioni peritali all’Avv. Malley di Parte Procedente ed alla Parte Debitrice;
- In data 12/07/2021 è stata chiesta ulteriore documentazione amministrativa al Comune di Trigolo (CR);



- In data 16/07/2021 si è svolta una seconda consultazione degli Atti depositati nell'Archivio Comunale del Comune di Trigolo (CR);
- Sopralluoghi in data 21/07/2021, 01/09/2021, 13/10/2021: trattandosi di un vastissimo Compendio immobiliare, varie visite di sopralluogo sono state eseguite allo scopo di rilevare i manufatti, le dimensioni, le corrispondenze catastali e le corrispondenze degli Atti di fabbrica;
- In data 05/10/2021 l'Esperto Estimatore formulava Istanza di Differimento Termini consegna Elaborato Peritale, in considerazione delle dimensioni vastissime del complesso immobiliare;
- In data 27/10/2021 veniva formulata Istanza di Accesso agli Atti all'Agenzia delle Entrate per rilevare l'eventuale esistenza di Contratti di Locazione sugli Immobili Esecutati;
- In data 29/10/2021 veniva formulata Istanza di Parere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di Trigolo, al fine della corretta interpretazione degli Atti inerenti il Condo Edilizio richiesto con Nota prot. n° 1279 del 29/04/1986;
- In data 02/11/2021 veniva formulata Istanza al Notaio Mazzoletti Enrico di Cremona tesa ad ottenere l'Atto di Costituzione Diritto di Superficie Rep. n° 1139/665 del 01/03/2013;
- In data 17/12/2021 si otteneva Risposta da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di Trigolo in merito al Parere sul Condo Edilizio richiesto con PEC del 29/10/2021;
- In data 11/01/2022 si otteneva riscontro dall'Agenzia delle Entrate in merito alla esistenza di Contratti Locativi sugli Immobili Esecutati;
- Ulteriore Sopralluogo in data 26/04/2022 per rilevare il Fabbricato (Casa Custode + Uffici) al fine della redazione della Certificazione Energetica;
- Ispezione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi: eseguita telematicamente in data 29/04/2022 (ricerca per codice fiscale ██████████), al fine di verificare ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti sull'Esecutato dal 16/02/2021 ad oggi;
- In data 02/05/2022 veniva emessa Certificazione Energetica dell'unità immobiliare mapp. 42 sub. 2 (abitazione custode) con caricamento sul portale



- CENED di ARIA di Regione Lombardia – Servizio CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale) cod. Identificativo 1911000001822;
- In data 02/05/2022 veniva emessa Certificazione Energetica dell'unità immobiliare mapp. 42 sub. 505 (solo per la parte Uffici p.t. Edificio 1) con caricamento sul portale CENED di ARIA di Regione Lombardia – Servizio CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale) cod. Identificativo 1911000001722;
 - In data 02/05/2022 avveniva la conclusione delle Operazioni Peritali con invio dell'Elaborato Peritale completo sulla Piattaforma Giudiziaria Telematica.



4) PREMESSE ED OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Dall'Atto del Pignoramento Immobiliare si deduce che gli identificativi catastali alla base del Pignoramento risultano correttamente indicati e corrispondono alle Unità Immobiliari costituenti Nucleo Aziendale Rurale di [REDACTED] [REDACTED] a nel campo della zootecnica con un importante allevamento di bovini della specie "Brown Swiss", sito in Via Cantarane n° 28/30 nel Comune di Trigolo (CR) e così individuato catastalmente:

- Foglio n. 5 Mapp. 42 sub. 2 (Fabbricati);
- Foglio n. 5 Mapp. 42 sub. 3 (Fabbricati);
- Foglio n. 5 Mapp. 42 sub. 505 (Fabbricati);
- Foglio n. 5 Mapp. 42 sub. 506 (Fabbricati);
- Foglio n. 5 Mapp. 176 sub. 501 (Fabbricati);

il tutto come qui rappresentato a grande scala dal satellite.



Il Compendio è stato realizzato in un vasto arco temporale e comprende :

- Una "Palazzina" con appartamento custode al piano primo ed uffici al piano terra;



- Vari Edifici destinati a stalle;
- Edificio per la mungitura;
- Edifici adibiti a deposito foraggio;
- Edifici adibiti a deposito macchinari ed attrezzature;
- Vasche raccolta liquami;
- Silos a trincea;
- Impianto di Biogas, mapp. 176 sub. 501 (area concessa ad altri in Diritto di Superficie ventennale);
- Silos verticali;
- Un importante impianto fotovoltaico.

I terreni agricoli di pertinenza collocati all'intorno, non sono soggetti ad Esecuzione Immobiliare e sono estranei alla presente Procedura ed utilizzati a fronte di un Contratto Locativo.

Lo stato di conservazione è vario a seconda dei Fabbricati, come vedremo in seguito, e molto differenti sono le epoche costruttive dei vari Corpi, ma tutto sommato tutti gli edifici sono funzionali ed efficienti.

La distanza dal centro abitato di Trigolo è modesta, sicché anche la posizione, pur trattandosi di un contesto rurale, è buona anche per la vicinanza di una serie di servizi, oggi comunque necessari anche ad una impresa nel settore agricolo.

Si anticipa qui che la destinazione del contesto non può che essere agricola e come tale resterà in futuro, non altre destinazioni consone al tipo di contesto.

Del resto, la normativa urbanistica regionale lombarda dalla L.R. n° 93/1980 e poi dalla L.R. n° 12/2005 e ss.mm.ii., ha nel mantenimento della destinazione agricola dei Fabbricati il presupposto per il rilascio degli Atti di Fabbrica, ed in effetti vari sono gli atti di mantenimento agricolo sottoscritti sul Compendio.

L'accessibilità avviene dalla Via Cantarane, arteria che dipanandosi dal centro di Trigolo dopo circa mezzo chilometro diviene una strada bianca in ghiaia, e dopo 200 ml circa si accede alla Azienda, che dispone tra l'altro di un accesso molto comodo anche per grandi mezzi ed una articolazione dei vari Edifici estremamente razionale.

Importanti investimenti hanno riguardato, in tempi recenti :

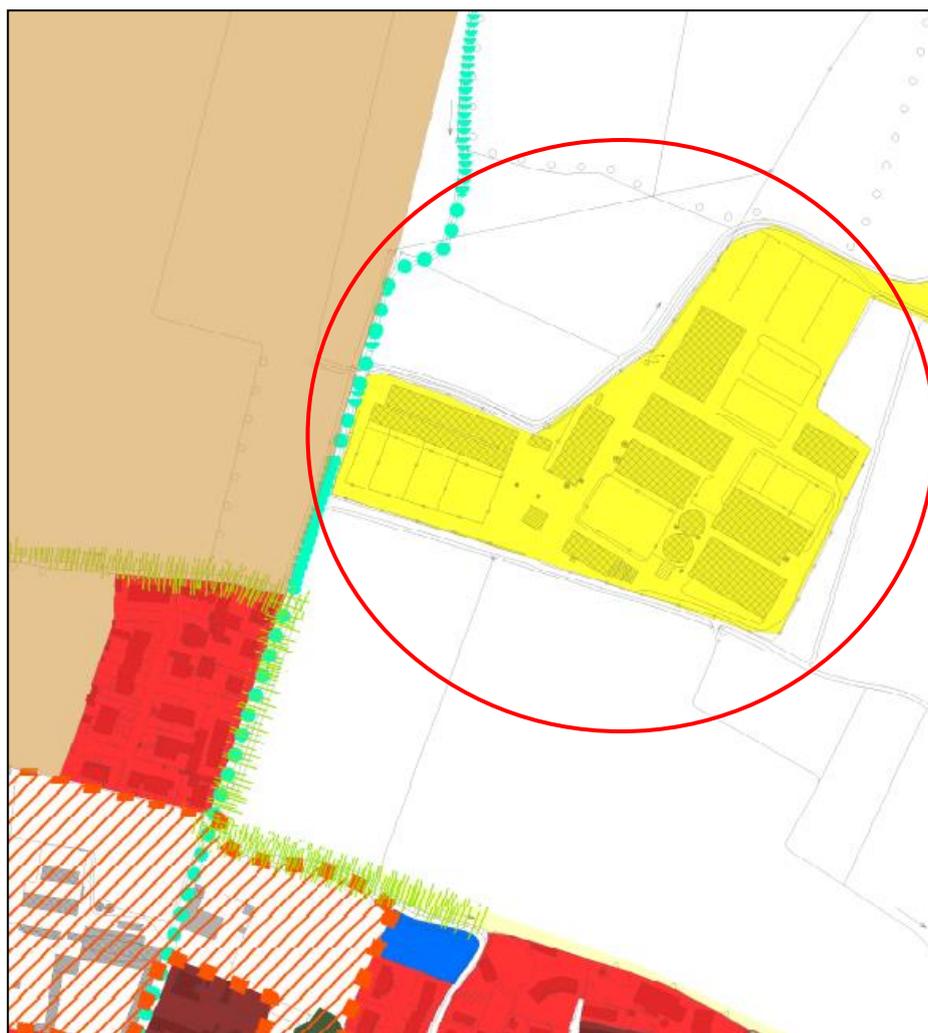
- la realizzazione di un impianto di biogas;



– la realizzazione di un impianto fotovoltaico.

Dal punto di vista Urbanistico, tutta la proprietà è inserita nel P.G.T. del Comune di Trigolo in “Ambiti del Sistema Rurale – Nuclei ed Edifici Agricoli”

Di seguito si riporta lo stralcio della Tavola “Carta del PdR-I” e stralcio dell’Elaborato “Normativa del PdR-I” (art.i 13,14,15 e 16) del P.G.T. Integrato “Terre dei Navigli” – Comune di Trigolo in cui è situato il Compendio



AMBITI DEL SISTEMA RURALE	
	AREE AGRICOLE
	AREE AGRICOLE DI INTERAZIONE CON I TESSUTI URBANI
	NUCLEI ED EDIFICI AGRICOLI
	NUCLEI ED EDIFICI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO

Stralcio Tav. “Carta del PdR-I (scala 1/5000)” del P.G.T. Integrato “Terre dei Navigli” – Comune di Trigolo



RELAZIONE DI STIMA
(art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

Stralcio “Normativa del PdR-I” del P.G.T. Integrato “Terre dei Navigli”- Comune di Trigolo

TITOLO 3 REGOLE PER IL TERRITORIO RURALE

Articolo 13. Le aree agricole – IC

1. Nelle aree agricole, come indicate nella Carta del PdR-I, valgono le norme in materia. In particolare si fa riferimento agli indirizzi definiti nel Titolo III della Lr 12/05 e s.m.i. (Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura) ad eccezione di ambiti ed edifici oggetto di tutela da norme e strumenti sovraordinati e ove specificatamente indicato nei successivi articoli.

Articolo 14. Edificazioni nelle aree agricole - IC

1. Le norme generali per l'edificazione nelle aree agricole sono definite dal Titolo III della Lr 12/05 e s.m.i. (Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura).
2. In coerenza con l'obiettivo di sostenibilità ambientale, le nuove edificazioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti in ambito agricolo dovranno prevedere, per ottenere il titolo abilitativo, l'attuazione di interventi compensativi
3. La richiesta del titolo abilitativo per le nuove edificazioni e/o ampliamenti dovrà essere presentata congiuntamente ad un progetto di intervento compensativo che deve essere specificatamente mirato ai soli interventi di manutenzione e miglioramento naturalistico degli habitat naturali, prioritariamente da prevedersi sugli ambiti della rete ecologica intercomunale e della rete ecologica locale.
4. Il Comune ne verifica la coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di miglioramento degli habitat naturali.
5. L'ufficio tecnico comunale ai fini della valutazione del progetto di intervento compensativo, ove ne ravvisi la necessità, può avvalersi della consulenza dell'UGT.
6. Gli interventi di recupero, adeguamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e gli interventi finalizzati alla realizzazione di volumi tecnici e ad adeguamenti normativi non sono assoggettati all'attuazione di interventi compensativi.

Articolo 15. Le aree agricole di interazione con i tessuti urbani - C

1. Il PdR-I, nella Carta del PdR-I, individua le aree agricole di interazione con i tessuti urbani.
2. In tali aree, oltre alla conduzione del fondo, sono consentite: la localizzazione di attività connesse ed integrative delle attività di produzione delle aziende agricole quali attività di cascinie didattiche, attività di accoglienza, di ristorazione, di vendita diretta di prodotti agricoli e rivendite di prodotti alimentari. Tali attività possono essere avviate e gestite solo dagli imprenditori agricoli.
3. In tali ambiti, ove non sussistano indirizzi maggiormente restrittivi esplicitati dalle presenti norme, va comunque rispettata la disciplina sulle distanze da e per gli allevamenti stabilita dal regolamento locale di igiene.
4. In tali aree sono consentiti ampliamenti delle attività agricole presenti ad esclusione degli ampliamenti degli allevamenti zootecnici.

Articolo 16. I nuclei e gli edifici agricoli- IC

1. I nuclei cascinali sede di attività agricole attive, individuati dalla Carta del PdR-I, costituiscono parte integrante del sistema agricolo. Le norme di riferimento sono quelle dell'ambito omogeneo in cui l'edificio agricolo è inserito.
2. Per i nuclei rurali di pregio storico architettonico e gli edifici vincolati, si rimanda alla normativa in materia ed agli indirizzi dei piani sovraordinati e delle norme in materia di tutela dei beni storico architettonici.
3. Per i nuclei cascinali e gli edifici compresi nei Nuclei di Antica Formazione rurale si rimanda alla specifica disciplina.
4. L'Appendice *Nuclei ed edifici rurali* della Relazione del PdR-I contiene una schedatura dei principali nuclei cascinali. Le schede riportano le tutele e i vincoli attivi sugli edifici, la destinazione d'uso attuale e prevista, le indicazioni per le trasformazioni e gli interventi sui nuclei ed edifici cascinali. Delle indicazioni contenute nelle schede, costituiscono indicazioni prescrittive quelle relative alle destinazioni d'uso e alle trasformazioni previste.
5. Per i nuclei cascinali e gli edifici in cui non sia più attiva la attività agricola possono essere previste mutamenti della destinazione d'uso ed attivati interventi di recupero e trasformazione. I nuclei e gli edifici rurali dismessi od in dismissione alla redazione del PGT-I sono contraddistinti da segno grafico apposto nella Carta del PdR-I e nella Appendice - I nuclei e edifici rurali alla Relazione del PdR-I sono individuate le destinazioni d'uso preferibili, alternative a quella agricola.
6. Il mutamento di destinazione d'uso deve essere preventivamente concordato con l'AC la quale, supportata dall'UGT ove ne ravvisi la necessità, provvederà a redigere una valutazione relativa al contesto territoriale in cui è localizzato il nucleo o edificio rurale e indicherà in maniera esplicita le destinazioni d'uso coerenti e gli eventuali interventi che dovranno accompagnare l'intervento proposto al fine di garantire:
 - a. la corretta applicazione dei regolamenti inerenti le distanze da tenersi tra attività agricole e attività residenziali, produttive e commerciali e terziarie. Tale valutazione deve tenere conto del fatto che in ambito agricolo le attività agricole sono le destinazioni d'uso prioritarie (ovvero voglio dire: si deve garantire la possibilità di continuità di attività agricole presenti);
 - b. una corretta accessibilità alle nuove destinazioni d'uso senza arrecare intralcio alle attività agricole presenti
 - c. una corretta valutazione relativa ai costi delle opere di urbanizzazione primaria e della accessibilità e raggiungibilità dei servizi alla popolazione nel caso delle destinazioni d'uso residenziali.
7. Gli interventi sui nuclei e gli edifici rurali dismessi, qualora implicino il mutamento della destinazione d'uso, dovranno essere attuati tramite piano attuativo. Tali interventi rientrano nella categoria di trasformazione densificazione complessa/sostituzione o di recupero ove indicato nella Carta del PdR-I. Gli interventi sui nuclei e gli edifici rurali dismessi:
 - a. potranno prevedere il recupero della volumetria esistente con un incremento fino al 5% della volumetria esistente ed il mantenimento dei caratteri tipologici dei nuclei cascinali.
 - b. ove non sussistano indirizzi maggiormente restrittivi esplicitati dalle presenti norme, dovranno comunque rispettare la disciplina sulle distanze da e per gli allevamenti stabilita dal regolamento locale di igiene.
8. I comuni delle Terre dei Navigli provvederanno alla redazione di linee guida e criteri generali per la gestione delle trasformazioni dei nuclei e degli edifici rurali e alla definizione di indirizzi specifici, ove necessari per la tutela dei caratteri tipologici e morfologici dei singoli nuclei a partire dalle schede degli edifici rurali redatte per il presente PGT-I e contenute nella Appendice - I nuclei e gli edifici rurali alla Relazione del PdR-I.



5) RISPOSTE AI QUESITI

Per punti di seguito il sottoscritto C.T.U. risponde ai quesiti dell'Incarico :

“ [REDACTED] dispone che l'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., 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, comma 2 c.p.c. e a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 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.);

“

La documentazione presente nel Fascicolo di Esecuzione appare completa ed esaustiva pur mancando una “Relazione Notarile”. Sono state svolte tutte le operazioni in carico all'Esperto Estimatore come descritto nel precedente Capitolo 3.

Si è sopra descritto il Compendio nelle sue linee generali.

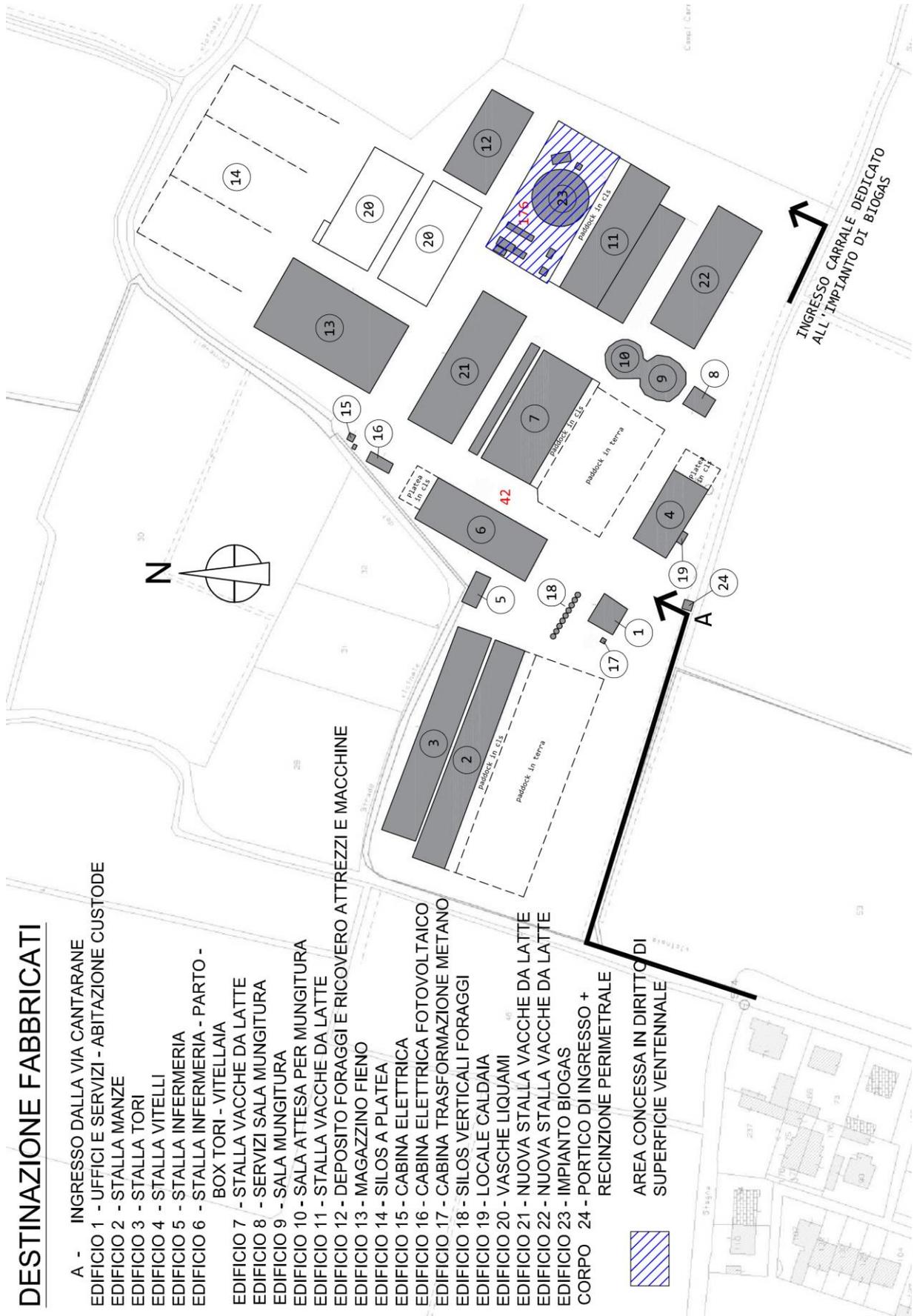
Ora entriamo nello specifico, presentando innanzitutto l'intero Compendio eseguito con l'ausilio del seguente tipo planimetrico descrittivo (Allegato n. 5) che articola le varie destinazioni d'uso dei vari Corpi di Fabbrica :



DESTINAZIONE FABBRICATI

- A - INGRESSO DALLA VIA CANTARANE
 EDIFICIO 1 - UFFICI E SERVIZI - ABITAZIONE CUSTODE
 EDIFICIO 2 - STALLA MANZE
 EDIFICIO 3 - STALLA TORI
 EDIFICIO 4 - STALLA VITELLI
 EDIFICIO 5 - STALLA INFERMERIA
 EDIFICIO 6 - STALLA INFERMERIA - PARTO - BOX TORI - VITELLAIA
 EDIFICIO 7 - STALLA VACCHE DA LATTE
 EDIFICIO 8 - SERVIZI SALA MUNGITURA
 EDIFICIO 9 - SALA MUNGITURA
 EDIFICIO 10 - SALA ATTESA PER MUNGITURA
 EDIFICIO 11 - STALLA VACCHE DA LATTE
 EDIFICIO 12 - DEPOSITO FORAGGI E RICOVERO ATTREZZI E MACCHINE
 EDIFICIO 13 - MAGAZZINO FIENO
 EDIFICIO 14 - SILOS A PLATEA
 EDIFICIO 15 - CABINA ELETTRICA
 EDIFICIO 16 - CABINA ELETTRICA FOTOVOLTAICO
 EDIFICIO 17 - CABINA TRASFORMAZIONE METANO
 EDIFICIO 18 - SILOS VERTICALI FORAGGI
 EDIFICIO 19 - LOCALE CALDAIA
 EDIFICIO 20 - VASCHE LIQUAMI
 EDIFICIO 21 - NUOVA STALLA VACCHE DA LATTE
 EDIFICIO 22 - NUOVA STALLA VACCHE DA LATTE
 EDIFICIO 23 - IMPIANTO BIOGAS
 CORPO 24 - PORTICO DI INGRESSO + RECINZIONE PERIMETRALE

AREA CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE VENTENNALE



PLANIMETRIA GENERALE COMPENDIO AZIENDA AGRICOLA (Fig. 5 mapp.li n. 42 e 176)

Si passa ora in rassegna un esame Edificio per Edificio, circoscritto all'epoca di costruzione/ristrutturazione, tecnologia costruttiva, stato di conservazione. Tutti i dati dimensionali vengono invece tabulati e trattati in un successivo paragrafo.

Edificio 1 : Uffici e Servizi – Abitazione Custode

Si tratta di un fabbricato risalente agli anni '70. Nel corso del tempo sono state eseguite opere manutentive senza una radicale ristrutturazione.



Corpo a 2 piani, con piano terra

ad uffici e n. 1 box auto ed altro locale accessorio ed al 1° piano un appartamento di abitazione per il custode dell'Azienda.

Tecnologia tradizionale con murature portanti, n. 2 solai laterocementizi orizzontali (a copertura del piano terreno e del 1° piano) ed alcuni pilastri in c.c.a.. L'appartamento al 1° piano necessita di opere di riattamento. Impianti da rifare. Serramenti vetusti. Necessario intervento di Riqualficazione Energetica. Stato Conservativo globalmente SUFFICIENTE.

Edificio 2 : Stalla Manze

Fabbricato realizzato negli anni '70 con tecnologia costruttiva per mezzo di strutture metalliche e platea in c.c.a.

Il complesso è stato completamente rinnovato negli Anni 2010-2012 con ricostruzione dell'ampia struttura a tettoia. In copertura un impianto fotovoltaico realizzato intorno agli anni 2010-2012 di cui si dirà in seguito in un successivo paragrafo.



La sua funzionalità è buona, e lo stato di conservazione è BUONO.



Edificio 3 : Stalla Tori

Fabbricato con chiusura perimetrale di pareti. L'edificio piuttosto vetusto, risale agli anni '80, ma tutt'ora in funzione ed utilizzato a tale destinazione.

Stato di conservazione MEDIOCRE.



Edificio 4 : Stalla Vitelli

Fabbricato risalente agli anni '80, realizzato con un basamento in calcestruzzo ed una struttura completamente metallica.

E' uno dei fabbricati più vetusti del Compendio, oggi utilizzato

non più per scopi zootecnici, ma bensì per il ricovero di mezzi ed attrezzature varie, ma a tale funzione sicuramente razionale ed utile. Copertura interessata attorno agli anni 2010-2012 dalla posa di impianti fotovoltaici.

Stato di conservazione SUFFICIENTE.



Edificio 5 : Stalla Infermeria

Piccolo capannone risalente agli anni '70 con pareti in muratura a chiuderlo sui 4 lati e copertura a doppia falda. Oggi anche questo Fabbricato è utilizzato più per altri scopi, pur comodo ad essere una sorta di



zona di lavoro – officina per le varie esigenze aziendali.

Stato di conservazione BUONO.



Edificio 6 : Stalla Infermeria – Parto – Box Tori – Vitellaia

Grosso Corpo di Fabbrica a sua volta suddiviso in varie zone funzionali.

Attrezzature a seconda delle esigenze dei vari sotto reparti che lo compongono.

Copertura interessata attorno agli anni 2010-2012 dalla posa di impianti fotovoltaici.



Risale agli anni '70. La sua tecnologia è costituita da murature piene per la parte generale, struttura aperta per il lato verso Ovest e copertura a doppia falda.

Stato di conservazione SUFFICIENTE.

Edificio 7 : Stalla Vacche da Latte

Edificio chiuso con muratura sui 4 lati, realizzato negli anni '70 ed ampliato e ristrutturato negli anni 2004-2006.

All'interno sono presenti tutte le attrezzature e gli equipaggiamenti necessari.



Stato di conservazione BUONO ed ancora idoneo all'uso preposto.

Edificio 8 : Servizi Sala Mungitura

Realizzato negli anni '70, si tratta di una serie di locali, spazi, spogliatoi, docce, ecc... che costituiscono pertinenze all'edificio principale della mungitura.

Trattasi di un locale con muratura tradizionale, tamponamenti



perimetrali, tetto a falde, infrastrutturato e dotato di tutto il necessario.

Stato di conservazione BUONO.



Edificio 9 : Sala Mungitura

Realizzato negli anni '70 insieme all'adiacente Corpo 10 "Sala Attesa per Mungitura", gli stessi costituiscono 2 grossi Corpi di Fabbrica poligonali destinati alla



funzione principale attività dell'Azienda, produttrice di latte. Copertura metallica, pareti di tamponamento, edificio dotato di tutto quello che è necessario sotto l'aspetto impiantistico e produttivo. Perfettamente razionale e funzionale.

Stato di conservativo BUONO.

Edificio 10 : Sala Attesa per Mungitura

Realizzato come l'adiacente Corpo 9 negli anni '70, costituisce un ampio edificio poligonale con struttura metallica ed i box per le vacche in attesa di accedere alla sala mungitura. Edificio razionale e funzionale all'uso.



Stato di conservazione BUONO.

Edificio 11 : Stalla Vacche da Latte

Edificio realizzato negli anni '70, trattasi di un Corpo di Fabbrica a struttura metallica, in parte aperta lungo il perimetro ed in parte chiusa da pareti laterizie.

L'Edificio oggi non è utilizzato, a favore di Edificio stalla da latte più moderna (Fabbricati n. 21 e 22).



Tecnologia costruttiva con murature in laterizio ed una vetusta copertura.
L'Edificio potrebbe essere riqualificato e razionalizzato eventualmente ad altre destinazioni sempre zootecniche. Stato di conservazione MEDIOCRE.

Edificio 12 : Deposito Foraggi e Ricovero Attrezzi e Macchine

Moderno Edificio realizzato negli anni 2010-2012, ricostruendo uno degli anni '70 con una struttura completamente metallica (colonne e capriate, copertura). Aperto sui 4 lati, costituisce il deposito per foraggi, mangimi e deposito attrezzature varie per le attività zootecniche.



Stato di conservazione OTTIMO

Edificio 13 : Magazzino Fieno

Edificio realizzato negli anni '80, trattasi di un Capannone di altezza notevole che la funzione richiede.

Struttura in calcestruzzo con pareti di tamponamento, orditura della copertura con grosse travi in



calcestruzzo, grossi vani di accesso per rendere agevole il deposito ed il prelievo dei foraggi e dei mangimi.

Copertura interessata attorno agli anni 2010-2012 dalla posa di impianti fotovoltaici.

Edificio funzionale e razionale.

Stato di conservazione DISCRETO.



Edificio 14 : Silos a Platea

Vastissima area costituente Silos a platea, in parte realizzata negli anni '80 ed in parte realizzata nell'anno 2012, realizzata secondo i regolamenti oggi in uso con pavimentazione in cls e pareti prefabbricate in calcestruzzo.



Risulta BUONO lo stato di conservazione e più che funzionale all'uso preposto.

Edificio 15 : Cabina Elettrica

Piccolo edificio a costituire cabina elettrica, realizzato negli anni '90 ed idoneo all'uso.

Vi è una sorta di asservimento a favore di Enel Distribuzione.

Stato di conservazione BUONO.



Edificio 16 : Cabina Elettrica Fotovoltaico

Piccolo edificio realizzato negli anni 2010-2012, costituito da pareti di tamponamento e copertura a falde. Funzionale all'uso preposto.

Funzionale anche all'impianto di Biogas, a cui è parzialmente asservita.

Stato di conservazione OTTIMO.



Edificio 17 : Cabina Trasformazione Metano

Piccolo edificio realizzato negli anni '90, costituente cabina metano. Vi è una sorta di asservimento a favore dell'Ente Erogatore.

Stato di conservazione MEDIOCRE.



Edificio 18 : Silos Verticali Foraggi

Insieme di apparati tecnologici, moderni e razionali, risalenti al periodo Anni 70-80-90-2000, costituenti Silos verticali per la conservazione e l'attingimento dei foraggi.

Stato di conservazione
OTTIMO.



Edificio 19 : Locale Caldaia

Piccolo edificio realizzato negli anni '80, costituito da pareti in muratura in c.c.a. e copertura metallica ad unica falda. Funzionale all'uso produttivo preposto.

Stato di conservazione BUONO.



Edificio 20 : Vasche Liquami

Trattasi di n. 2 ampie Vasche Liquame realizzate negli anni '2000, comode e razionali, con



tecnologia in c.c.a. gettato in opera, funzionali all'uso con ogni attrezzatura necessaria. In fianco è altresì realizzata vasca per il percolato.

Stato di conservazione OTTIMO.



Edificio 21 : Nuova Stalla Vacche da Latte

Moderno Edificio realizzato negli Anni 2004-2006, platea in cls e struttura in elevazione aperta realizzata con elementi in acciaio ed idoneo all'uso preposto.

Edificio in OTTIMO stato conservativo.



Edificio 22 : Nuova Stalla Vacche da Latte

Edificio del tutto analogo al Corpo n. 22, sostanzialmente uguale, realizzato nella stessa epoca, seppur in altra posizione del Compendio agricolo.



Edificio in OTTIMO stato conservativo.

Edificio 23 : Impianto Biogas

Realizzato nell'anno 2011-2012 su area concessa in Diritto di Superficie Ventennale.

In perfetto funzionamento.

Impianto costituito da :

- Digestore;
- Caricatore;
- Cogeneratore;
- Locale Trasformatore;
- Scambiatore di Calore;
- Locale Pompe, w.c. e locale quadri;
- Locale Pompe Antincendio;



- Torcia;
- Trincea.

Le sue caratteristiche tecniche sono :

- Impianto di potenza 250 KWh;
- Intervento manutentivo nell'Anno 2014;
- Area concessa in Diritto di Superficie per 20 anni alla [REDACTED] [REDACTED] come da Atto di Costituzione del 01/03/2013 (Allegato n. 7), poi ceduto e trasferito in data 24/05/2013 alla [REDACTED] [REDACTED] (Allegato n. 8), unitamente ad un insieme di diritti sulla contermina area rimasta a disposizione di [REDACTED] [REDACTED]
 - Passaggio di condotte (per la fornitura delle biomasse);
 - Passaggio di elettrodotto per allaccio alla Cabina di Trasformazione;
 - Passaggio a piedi e/o con veicoli di ogni genere

Stato di Conservazione OTTIMO.

Corpo 24 : Portico di Ingresso e Recinzione Perimetrale della Proprietà



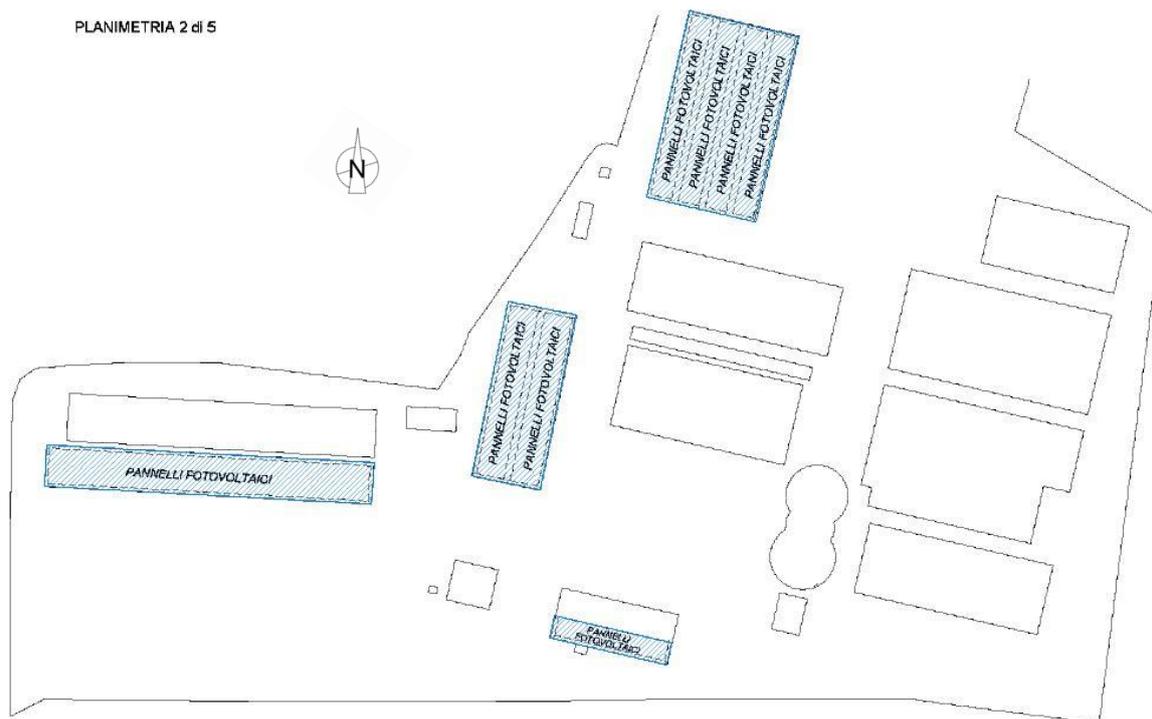
Inoltre, ulteriori addendi al Compendio :

a) Impianti Fotovoltaici

Realizzato nell'anno 2011 per una potenza totale da 327,26 kW.

Le aree interessate sono quelle evidenziate in blu nella sotto riportata planimetria :





Inquadramento Posizione Pannelli Fotovoltaici

Il globale Impianto Fotovoltaico è oggetto di n. 2 Convenzioni (Allegato n. 9) con l'Autorità G.S.E. (Gestione Servizi Elettrici Nazionali), con sede in Roma. Trattasi di Convenzioni per "il riconoscimento delle tariffe incentivanti all'energia elettrica prodotta da conversione fotovoltaica della fonte solare":

- La 1° riguarda un impianto da 127,6160 kW ed è rubricata al n° I04I30008407. Stipulata in data 02/02/2012 ed avrà durata fino al 30/05/2031 (20 anni dall'inizio del funzionamento), quindi a coprire il periodo di miglior funzionamento ed efficienza dell'impianto (Allegato n. 9/a);
- La 2° riguarda un impianto da 199,64 kW ed è rubricata al n° I04I236255707. Stipulata in data 15/03/2012 ed avrà durata fino al 24/07/2031 (20 anni dall'inizio del funzionamento), quindi a coprire il periodo di miglior funzionamento ed efficienza dell'impianto (Allegato n. 9/b).

Entrambe le Convenzioni sono in corso di validità. Non risultano Atti di revoca od annullamento, sebbene stipulate in forma di scrittura privata.

Residuo circa 10 anni quindi sulla 1° Convenzione e 9 anni per la 2° Convenzione.

Le Convenzioni con il G.S.E. disciplinano in particolare :

- la tariffa incentivante relativa alla energia elettrica prodotta;



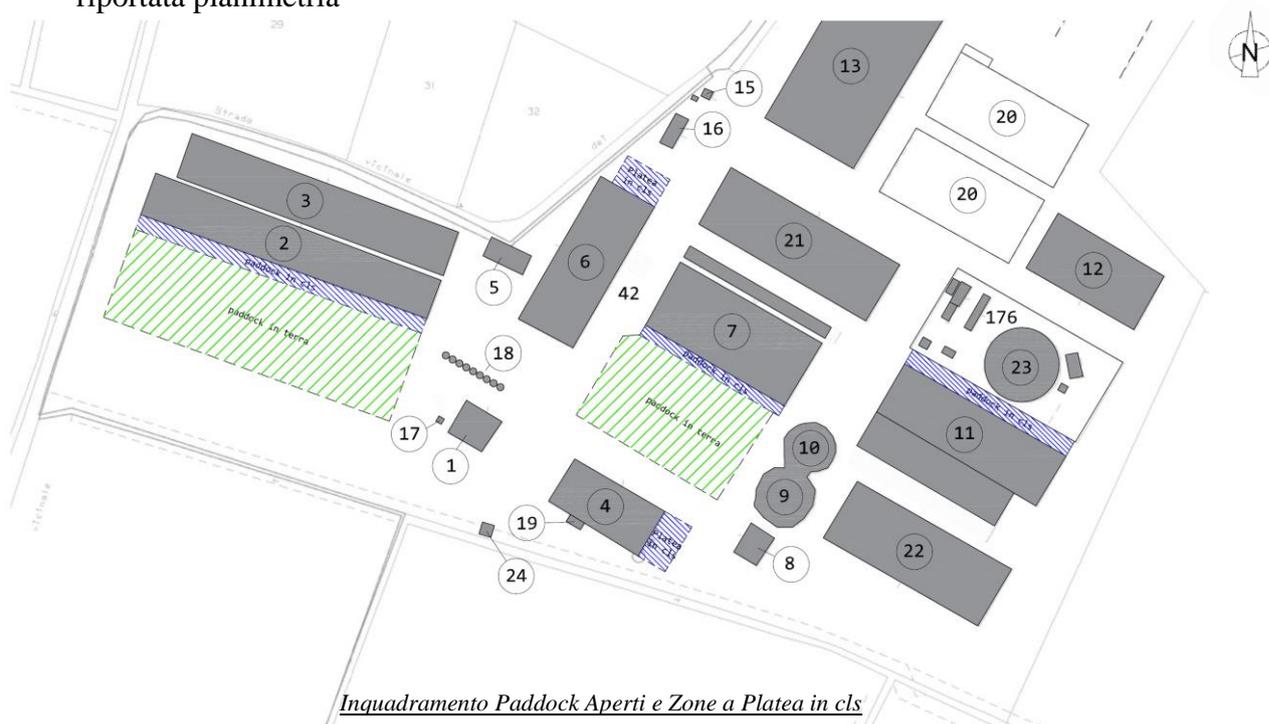
- il valore dell'incentivazione;
- gli obblighi del soggetto responsabile;
- le modalità di erogazione delle tariffe incentivanti;
- la misura dell'energia;
- la cessione dei crediti;
- la cessione dell'impianto fotovoltaico;
- la responsabilità dell'impianto;
- le verifiche, i controlli ed i sopralluoghi;
- la decorrenza della Convenzione;
- la risoluzione, il recesso e la sospensione della Convenzione;
- le comunicazioni;
- il Foro competente;
- l'efficacia della Convenzione;
- gli accordi modificativi.

b) Paddock Aperti (in terra ed in cls) e Zone a Platea in cls

Paddock in terra della superficie di circa 4.665 mq

Paddock in cls + Platee in cls della superficie di circa 1.260 mq

Le aree interessate sono quelle evidenziate in colorazione verde (Paddock Aperti in terra) ed in colorazione blu (Paddock aperti in cls + Platee in cls) nella sotto riportata planimetria

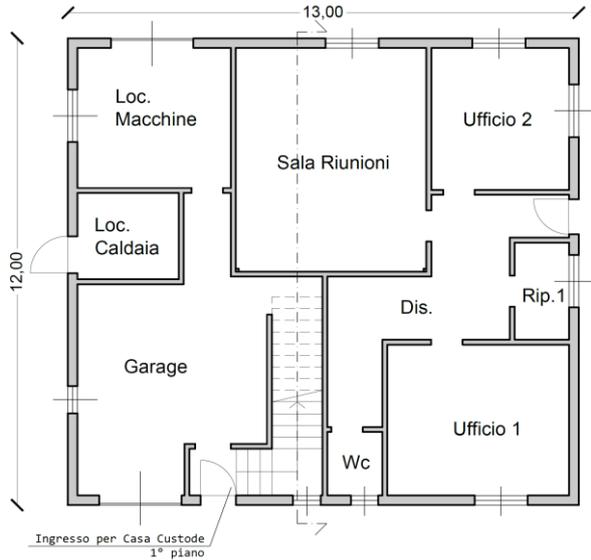


Inquadramento Paddock Aperti e Zone a Platea in cls

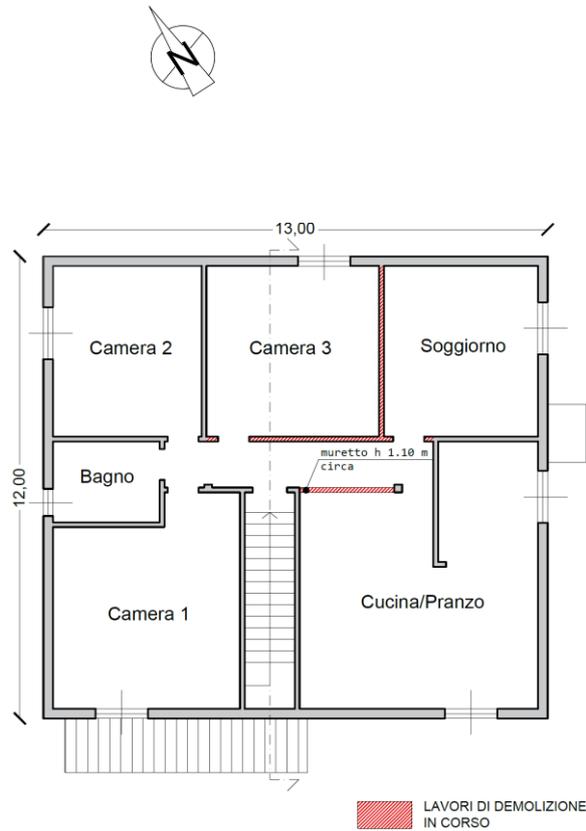


Si riportano di seguito le **planimetrie** risultate dai rilievi di tutti i Corpi Fabbrica costituenti il Compendio (Allegato n. 6) :

Edificio 1 : Uffici e Servizi – Abitazione Custode

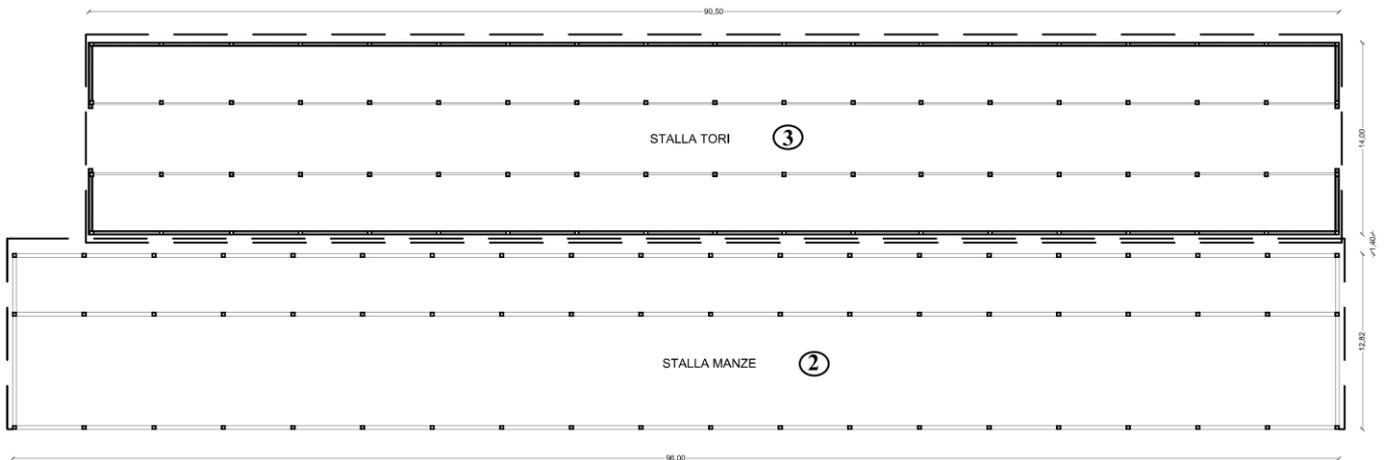


Piano Terra (Uffici e Servizi)

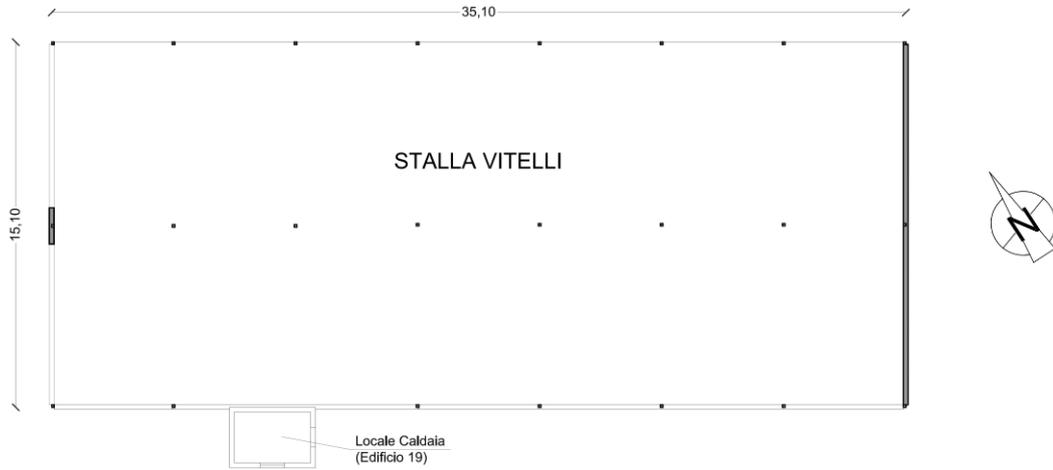


Piano Primo (Abitazione Custode)

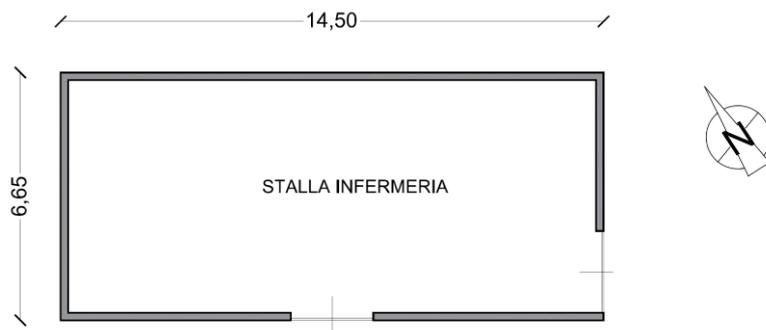
Edificio 2 : Stalla Manze + Edificio 3 : Stalla Tori



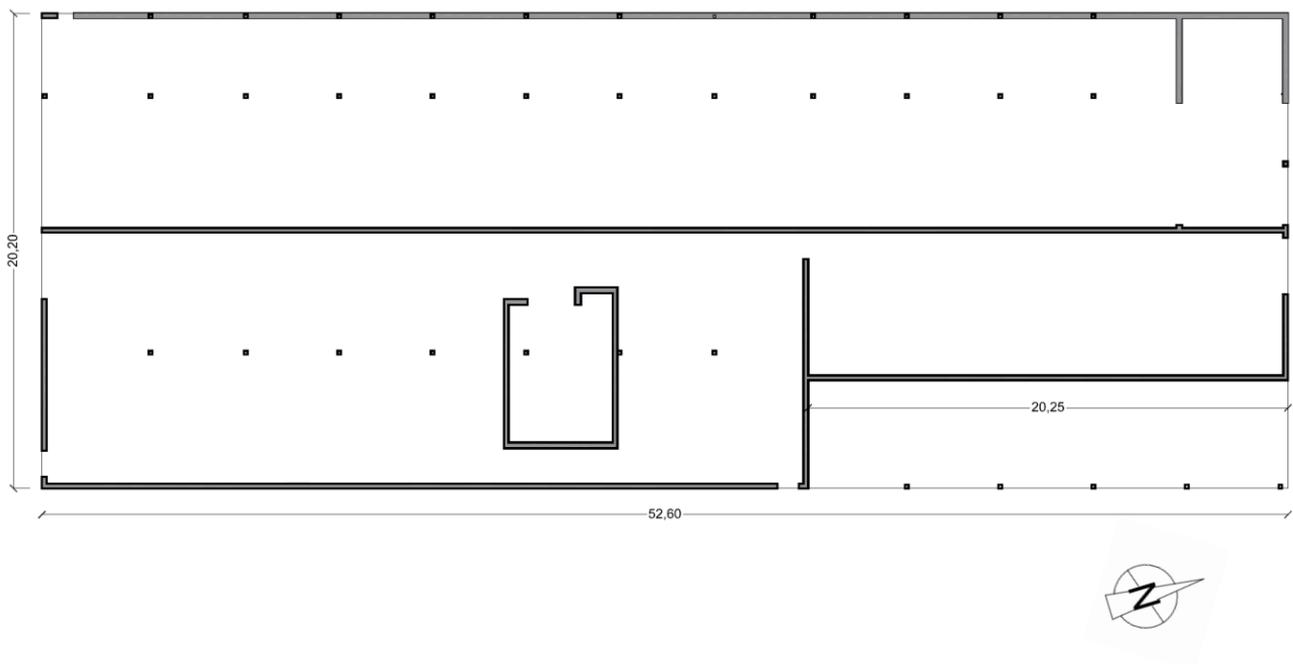
Edificio 4 : Stalla Vitelli



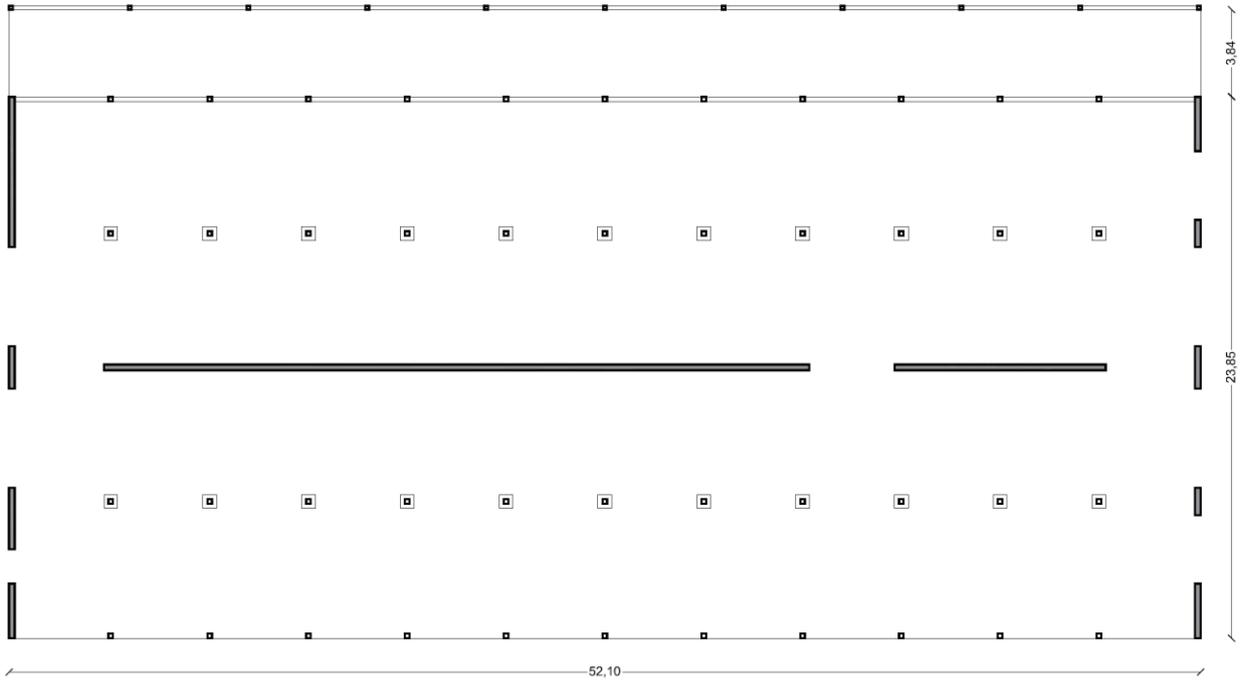
Edificio 5 : Stalla Infermeria



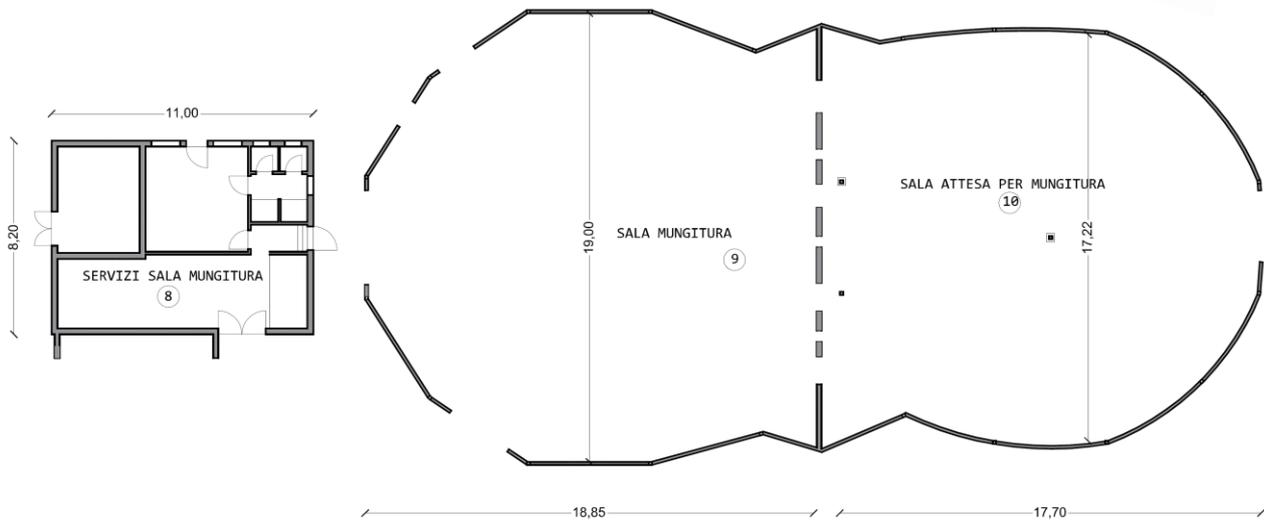
Edificio 6 : Stalla Infermeria – Parto – Box Tori – Vitellaia



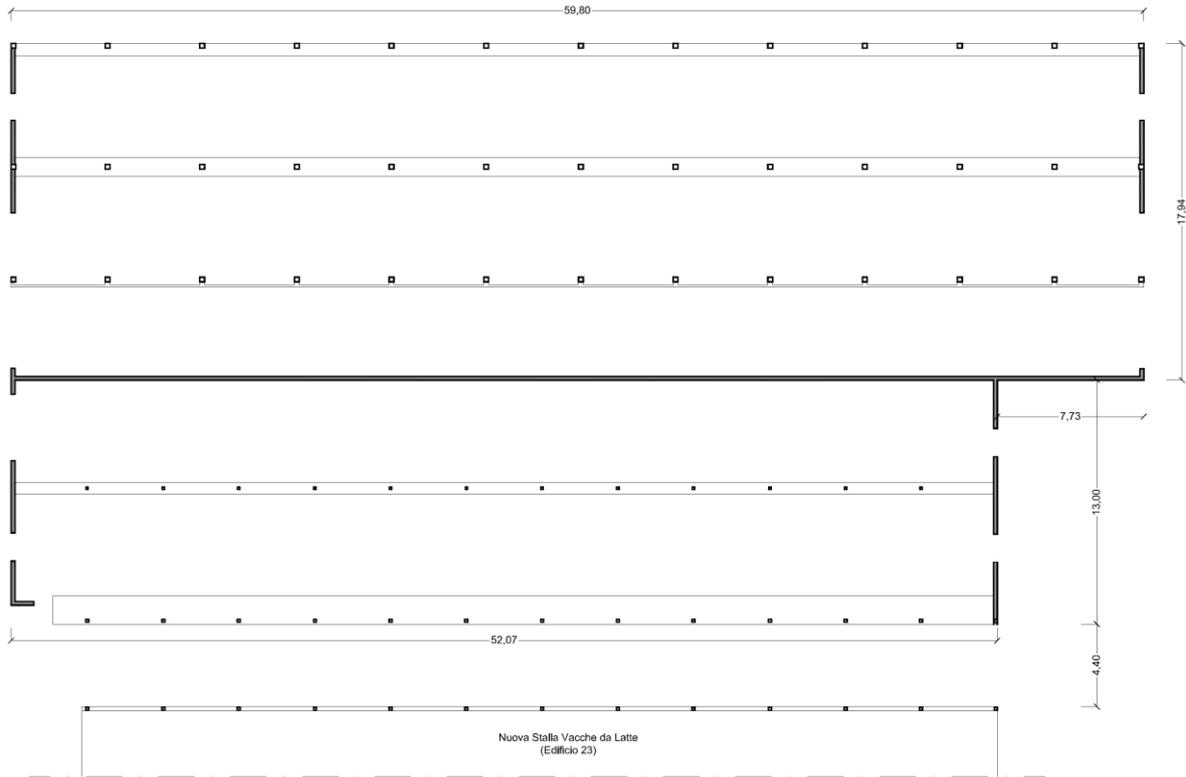
Edificio 7 : Stalla Vacche da Latte



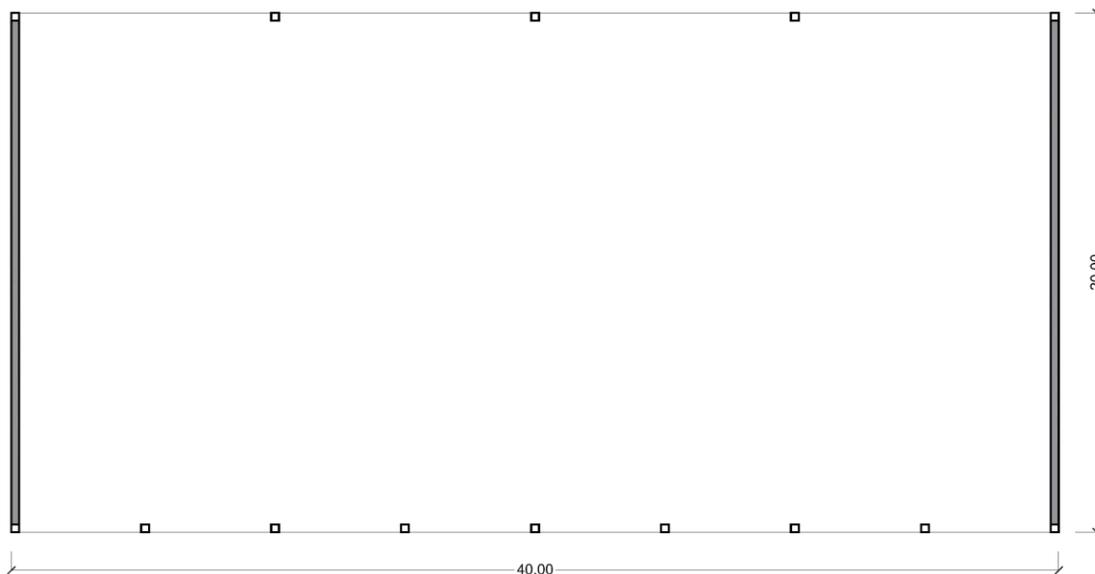
**Edificio 8 : Servizi Sala Mungitura – Edificio 9: Sala Mungitura – Edificio
10 – Sala Attesa per Mungitura**



Edificio 11 : Stalla Vacche da Latte

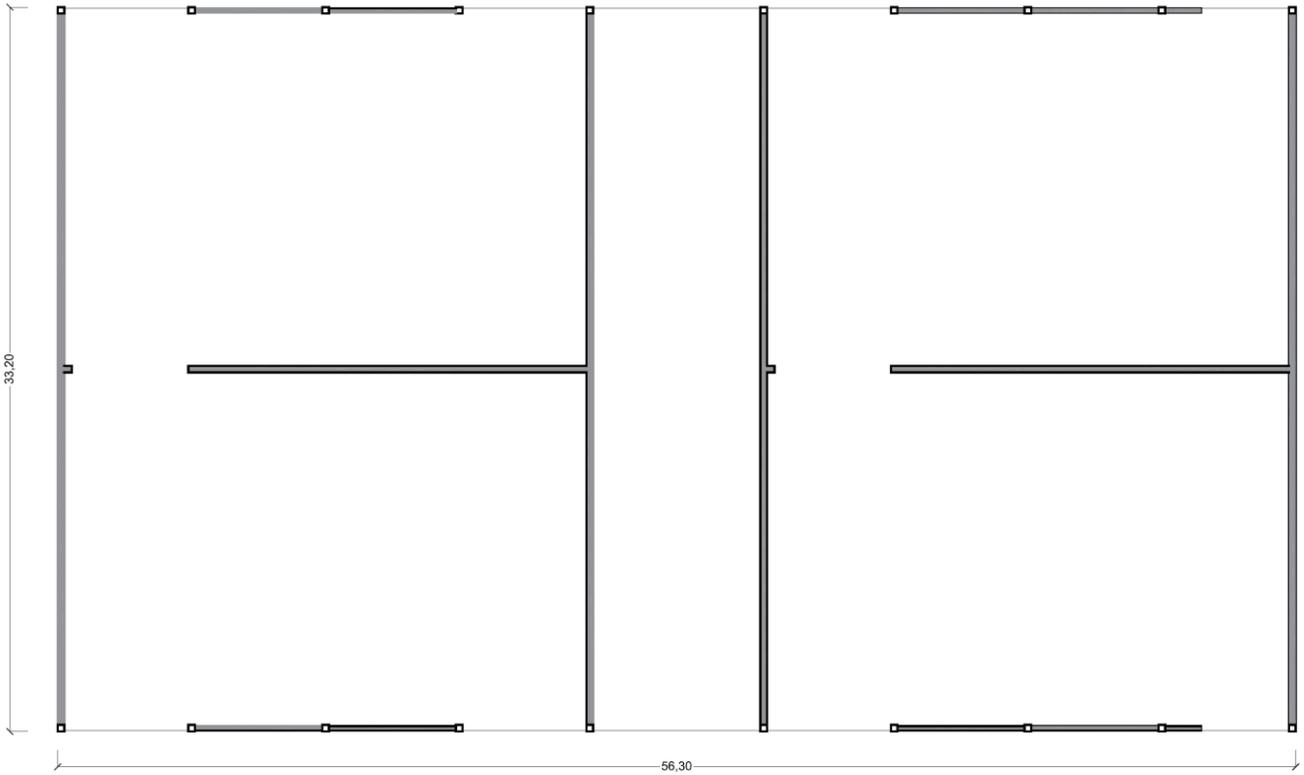


Edificio 12 : Deposito Foraggi e Ricovero Attrezzi e Macchine

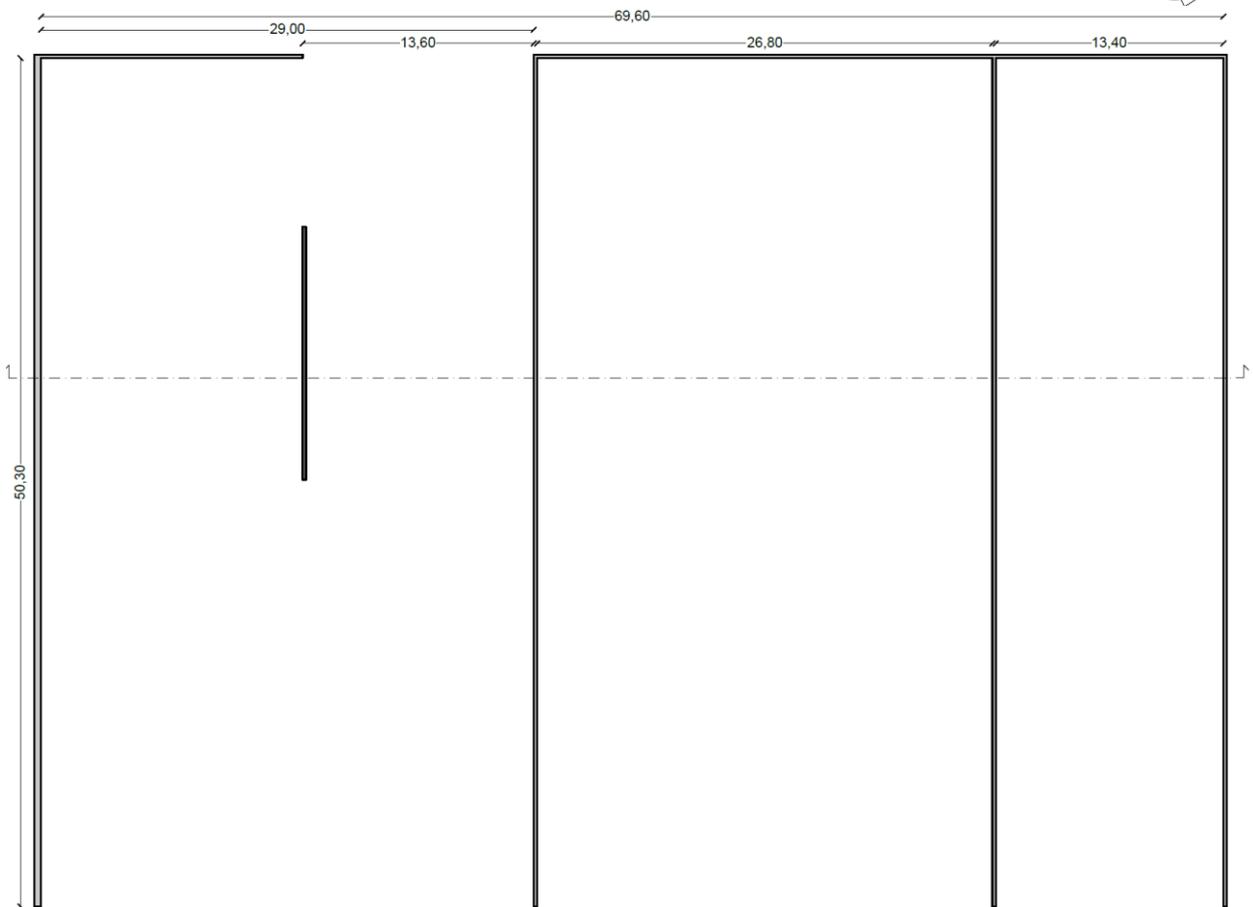




Edificio 13 : Magazzino Fieno



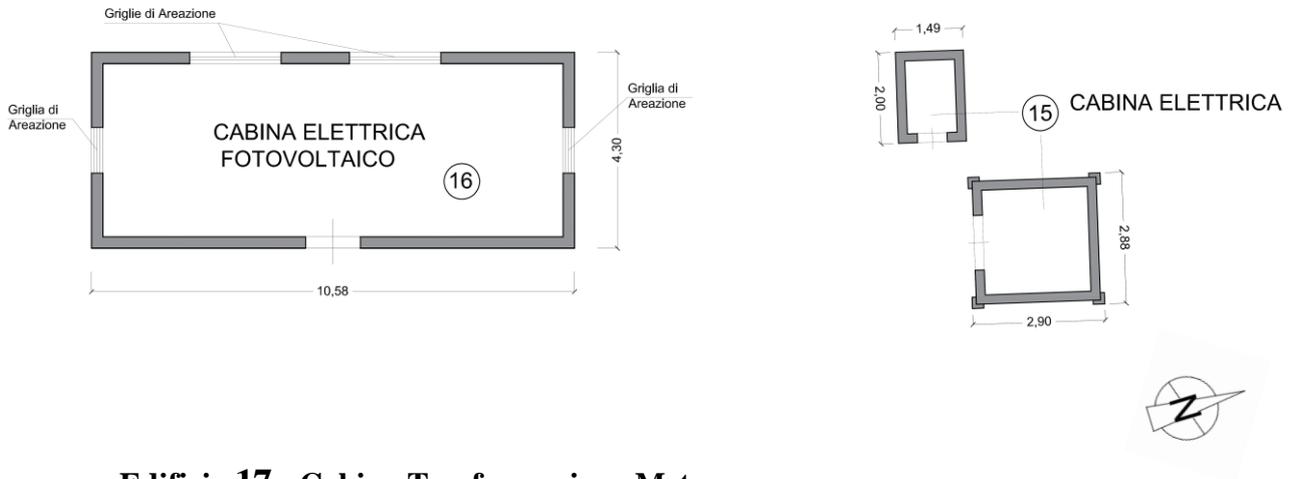
Edificio 14 : Silos a Platea



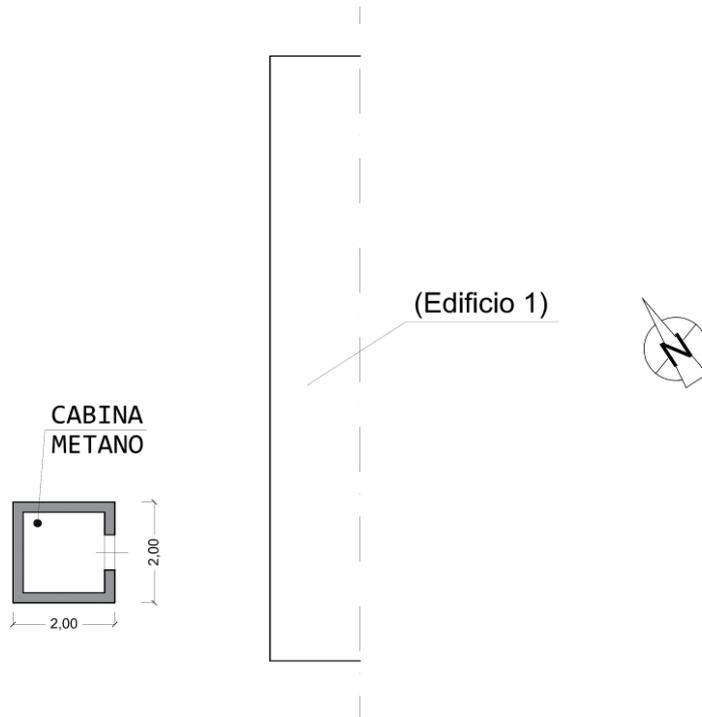
PLANIMETRIA



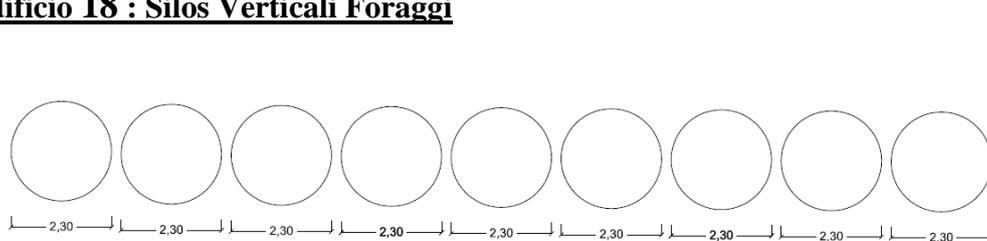
Edificio 15 : Cabina Elettrica – Edificio 16 : Cabina Elettrica Fotovoltaico



Edificio 17 : Cabina Trasformazione Metano



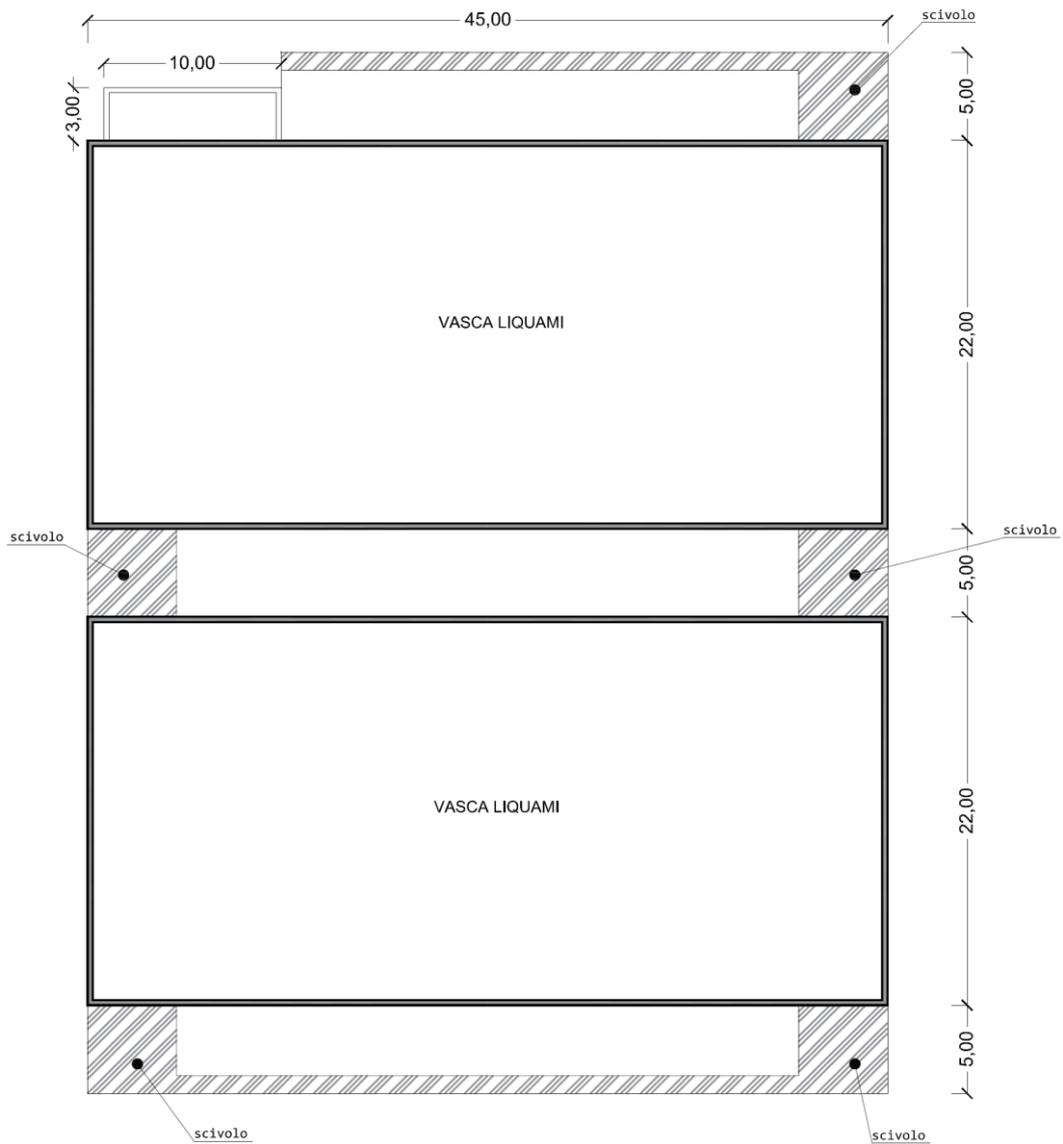
Edificio 18 : Silos Verticali Foraggi



Edificio 19 : Locale Caldaia

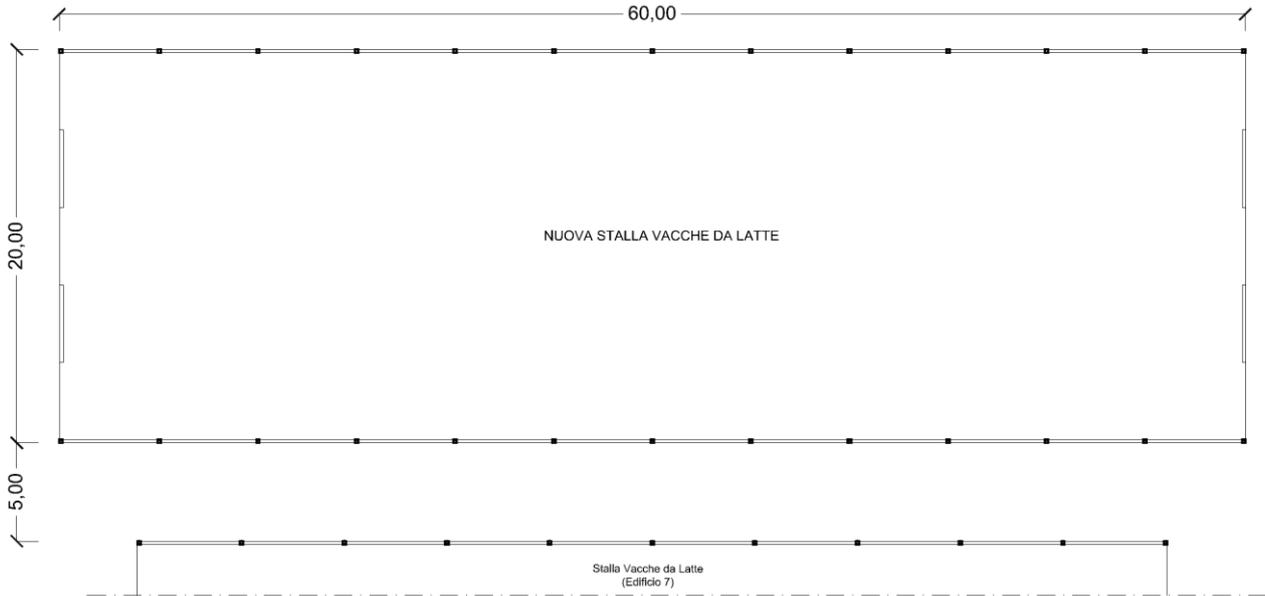


Edificio 20 : Vasche Liquami

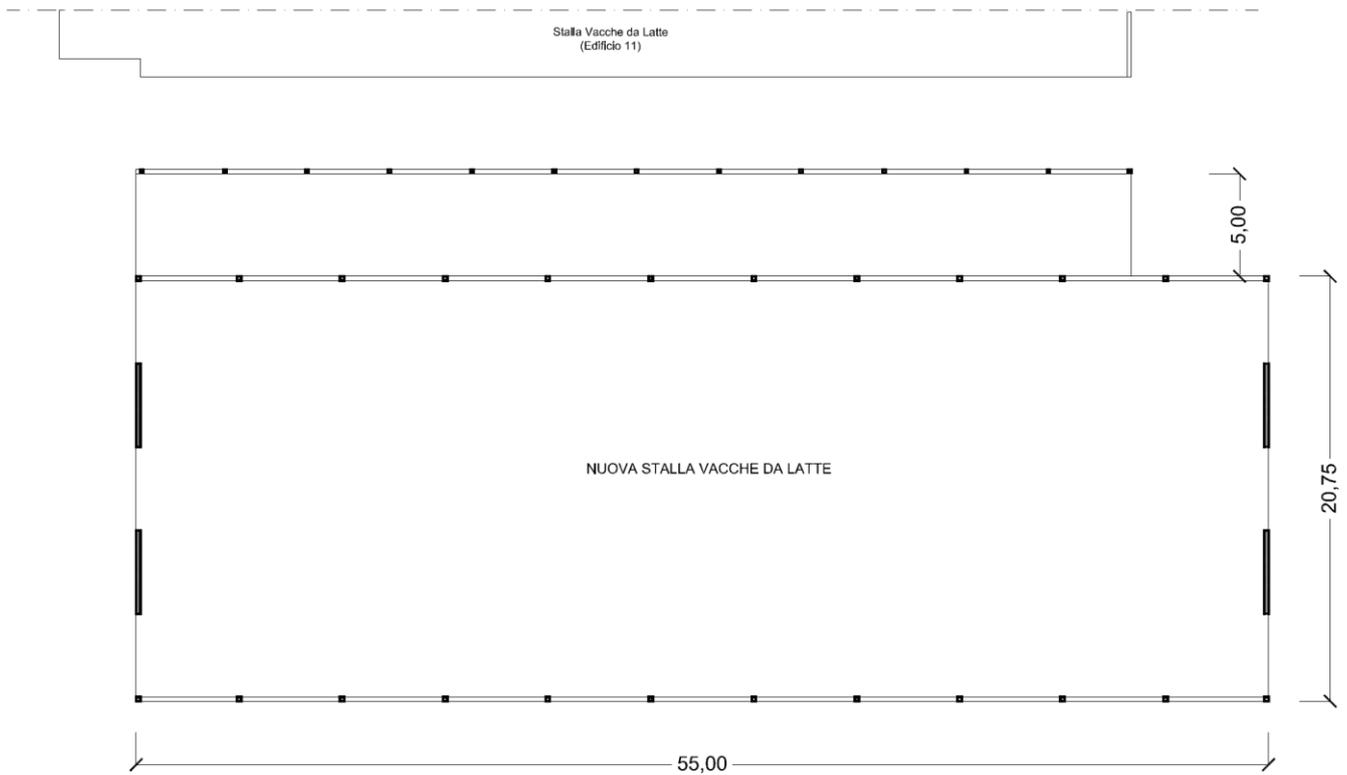




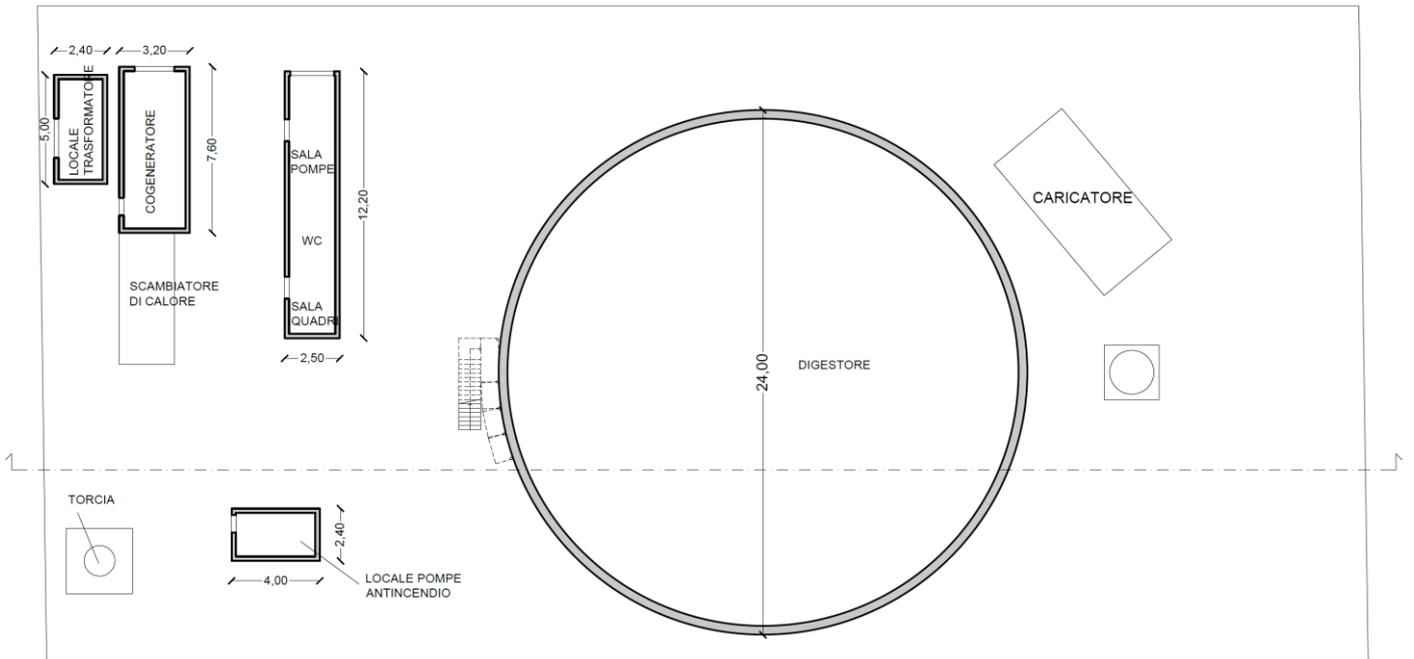
Edificio 21 : Nuova Stalla Vacche da Latte



Edificio 22 : Nuova Stalla Vacche da Latte



Edificio 23 : Impianto Biogas (su area concessa in Diritto di Superficie)



RELAZIONE DI STIMA
(art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

Si riporta ora una **quantificazione delle consistenze** dei Corpi di Fabbricati sopraelencati, allo scopo di quantificarne il Valore :

Fabbricato N. Progr.	Destinazione d'Uso	Superficie (mq)	Classe d'Età (> 40, 40 < x < 30, < 20)	Stato Conservativo
1	Uffici e Servizi – Abitazione Custode	312 (156 x 2p.)	> 40	Sufficiente
2	Stalla Manze	1.230,72	< 20	Buono
3	Stalla Tori	1.267	> 40	Mediocre
4	Stalla Vitelli	530,01	> 40	Sufficiente
5	Stalla Infermeria	96,42	> 40	Buono
6	Stalla Infermeria - Parto - Box Tori - Vitellaia	1.062,52	> 40	Sufficiente
7	Stalla Vacche da Latte	1.428,43	> 40	Buono
8	Servizi Sala Mungitura	90,20	40 < x < 30	Buono
9	Sala Mungitura	304,18	40 < x < 30	Buono
10	Sala Attesa per Mungitura	258,02	40 < x < 30	Buono
11	Stalla Vacche da Latte	1.743,14	> 40	Mediocre
12	Deposito Foraggi e Mangimi	800	< 20	Ottimo
13	Magazzino Fieno	1.869,16	40 < x < 30	Discreto
14	Silos a Platea	3.525	< 20	Buono
15	Cabina Elettrica	10,32	40 < x < 30	Buono
16	Cabina Elettrica Fotovoltaico	45,50	< 20	Ottimo
17	Cabina Trasformazione Metano	4,00	40 < x < 30	Mediocre
18	Silos Verticali Foraggi	37,40	40 < x < 30	Ottimo
19	Locale Caldaia	8,87	40 < x < 30	Buono
20	Vasche Liquami	2.010	< 20	Ottimo
21	Nuova Stalla Vacche da Latte	1.200	< 20	Ottimo
22	Nuova Stalla Vacche da Latte	1.141,25	< 20	Ottimo
23	Impianto Biogas	Area 1.739 Impianti 590,26	< 20	Ottimo
24	Portico di Ingresso + Recinzione Perimetrale	ml 1.132,70	< 20	Ottimo



RELAZIONE DI STIMA
(art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

Ulteriori addendi Compendio :				
a)	Impianti Fotovoltaici	4.425 ca	< 20	Ottimo
b)	Paddock Aperto in terra	4.665 ca	40 < x < 30	Buono
	Paddock Aperto in cls	960 ca	40 < x < 30	Buono
	Platee in cls	300 ca	40 < x < 30	Buono

La tabella sopra esposta, consente di tabulare tutti gli elementi a base della successiva valutazione economica. Inoltre la tabella riporta i principali elementi a base della valutazione, tra cui lo stato conservativo.

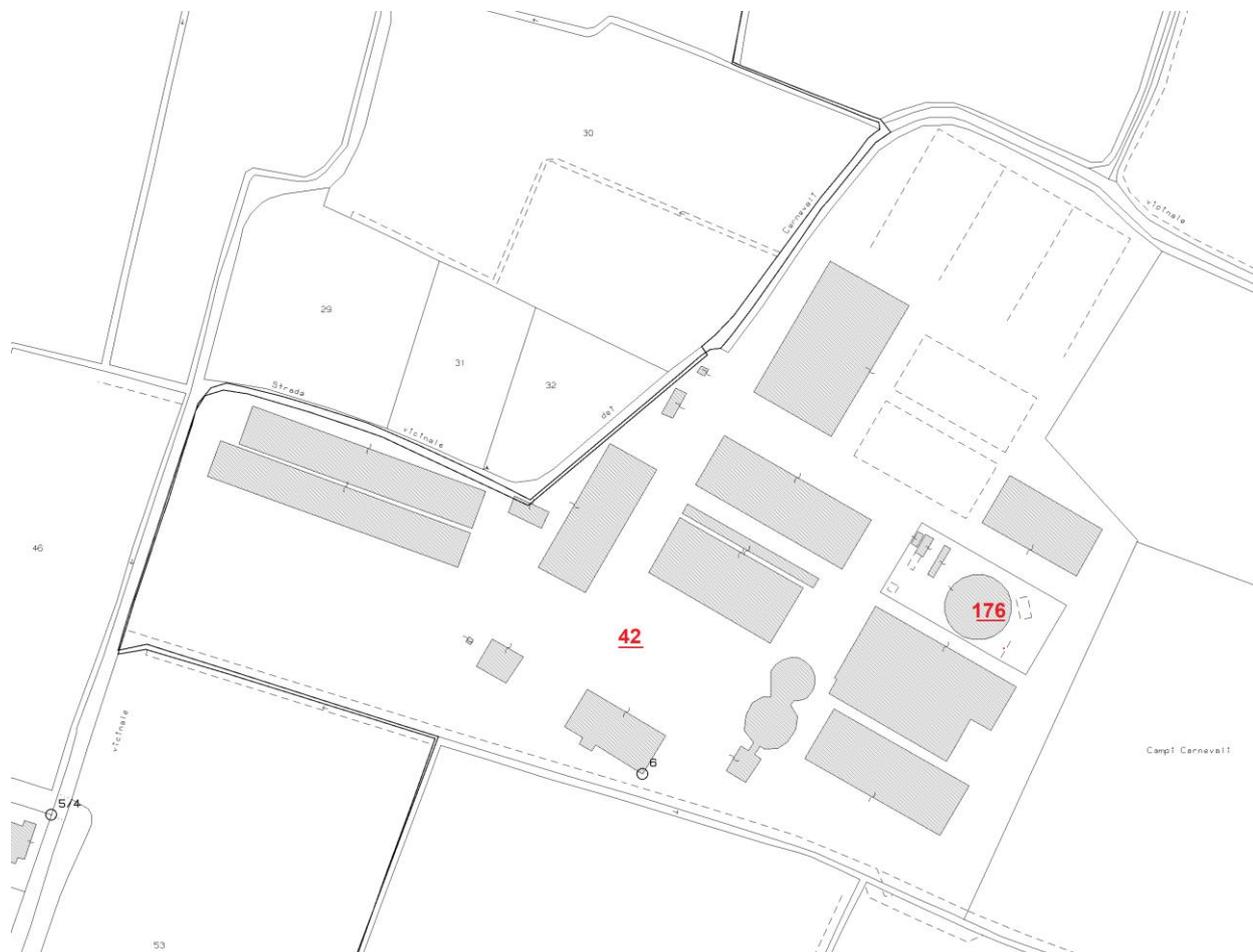
Come si è già avuto modo di considerare al Capitolo precedente, si tratta di un Complesso Immobiliare che consente l'esercizio di una attività agricola zootecnica moderna, efficiente e di elevati standard.

Al fine della valutazione economica del Bene, può incidere sia la vicinanza al centro abitato di Trigolo (CR), ma soprattutto l'ottima accessibilità e la collocazione al centro di uno dei territori italiani con una fortissima vocazione agronomica, ottima infrastrutturazione ed ottimi collegamenti.

Di seguito una rappresentazione dal satellitare dell'Azienda :



ed, in confronto, un estratto cartografico catastale con evidenziazione degli identificativi catastali a base del Pignoramento Immobiliare :



CONFINI DEL COMPENDIO ESECUTATO

Di seguito i confini del vasto Compendio, in corpo unico, di superficie complessiva di mq 54.280 :

- A Nord : Strada Vicinale dei Carnevali, con al di là mapp.li 29,31,32,30 foglio n. 4, fosso con al di là mapp.li 10,13 foglio n. 5 e mapp. 111;
 - Ad Est: aree agricole mapp.li n. 43 e 111;
 - A Sud: Strada “bianca” di accesso al Compendio con al di là fosso e mapp.li 70,71 foglio n. 5 e mapp. 53 foglio n. 4;
 - Ad Ovest: Strada Vicinale dei Carnevali con al di là mapp. 46 foglio n. 4;
- salvo maggiori indicazioni e come in fatto.



CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso i Pubblici Registri Immobiliari, e sulla scorta della documentazione reperita, è risultato che la proprietà è in capo alla Società [REDACTED] giusto Atto Notaio Ferrigno Dott. Luigi di Crema (CR) in data 16/05/1973 rep. n° 16214/4735, registrato a Crema (CR) il 28/05/1973, per acquisto fattone dai Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]

Più precisamente le aree acquistate erano così individuate catastalmente :

- Foglio n. 5 mapp.li n.i 42 – 100 – 104 – 102 – 103 e 41;
- Foglio n. 4 mapp. n. 47

per una consistenza catastale globale di 53.790 mq (He 5 A 37 Ca 90).

Successivamente i vari interventi edilizi ed edificatori, come illustrati di seguito, hanno cambiato la conformazione dell'Azienda ma la proprietà è sempre stata mantenuta in capo alla [REDACTED]

Nell'anno 2013, con Atto in data 01/03/2013 a rogito Dott. Enrico Mazzoletti di Cremona (Allegato n. 7), viene alienato Diritto di Superficie Ventennale limitato al mapp. 176 del foglio 5 di superficie 1.739 mq, oltre a diritto di passaggio sul mapp. n. 42, necessari per la realizzazione dell'Impianto di Biogas della Società [REDACTED]

Sulla scorta di ulteriori interrogazioni Ipotecarie formulate, si riporta l'Elenco delle Formalità Pregiudizievoli presenti sui Beni :

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nonostante la complessità del Bene e della particolarità giuridica del Compendio, nel Fascicolo Giudiziario è assente la Relazione Notarile.

Tuttavia, sempre nel Fascicolo Giudiziario, è presente documentazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c. e certificato ipotecario depositata dall'Avv. [REDACTED] (Difensore Creditore Procedente) in data 03/03/2021.

Il periodo preso in esame per l'interrogazione delle Formalità Pregiudizievoli è dal 16/05/1973 al 15/02/2021, ricerca per [REDACTED] (Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni contro) e risultano le seguenti :



1. **TRASCRIZIONE del 08/06/1973 - Reg. Particolare 3325 Reg. Generale 4369:** 1° Compravendita (No Formalità Pregiudizievole).
2. **TRASCRIZIONE del 08/02/2005 - Reg. Particolare 1503 Reg. Generale 2711:** Trattasi di Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale.
(No Formalità Pregiudizievole)
3. **ISCRIZIONE del 08/10/2005 - Reg. Particolare 6305 Reg. Generale 21475:**
Trattasi di Ipoteca Volontaria a garanzia Concessione Mutuo Fondiario a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza Spa a rogito Dott.ssa Antonella Ferrigno, Notaio in Crema (CR), Atto del 06/10/2005.
4. **ANNOTAZIONE del 11/04/2013 - Reg. Particolare 751 Reg. Generale 4948:** Trattasi di restrizione della precedente Ipoteca per esclusione Beni concessi in Diritto di Superficie ventennale.
(No Formalità Pregiudizievole)
5. **ISCRIZIONE del 10/02/2010 - Reg. Particolare 570 Reg. Generale 2313 :**
Trattasi di Ipoteca Volontaria a garanzia Concessione Mutuo Fondiario a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza Spa a rogito Dott. Mauro Boschioli, Notaio in Crema (CR), Atto del 04/02/2010.
6. **ANNOTAZIONE del 11/04/2013 - Reg. Particolare 752 Reg. Generale 4949:** Trattasi di restrizione della precedente Ipoteca per esclusione Beni concessi in Diritto di Superficie ventennale.
(No Formalità Pregiudizievole)
7. **TRASCRIZIONE del 04/11/2010 - Reg. Particolare 10570 Reg. Generale 18821:** Trattasi di Atto Urbanistico di Vincolo di destinazione agricola a rogito Dott. Mauro Boschioli, Notaio in Crema (CR), Atto del 27/10/2010.
8. **TRASCRIZIONE del 04/11/2010 - Reg. Particolare 10571 Reg. Generale 18822:** Trattasi di Atto Urbanistico di Vincolo di destinazione agricola a rogito Dott. Mauro Boschioli, Notaio in Crema (CR), Atto del 27/10/2010.
9. **ISCRIZIONE del 22/03/2011 - Reg. Particolare 1080 Reg. Generale 4680 :**
Trattasi di Ipoteca Volontaria a garanzia Concessione Mutuo Fondiario a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa a rogito Dott. Mauro



- Boschioli, Notaio in Crema (CR), Atto del 11/03/2011.
10. **ANNOTAZIONE del 11/04/2013 - Reg. Particolare 750 Reg. Generale 4947:** Trattasi di restrizione della precedente Ipoteca per esclusione Beni concessi in Diritto di Superficie ventennale.
(No Formalità Pregiudizievole)
 11. **ANNOTAZIONE del 10/10/2016 - Reg. Particolare 3017 Reg. Generale 15121 :** Trattasi di riduzione di somma, in relazione all'Atto di Mutuo.
(No Formalità Pregiudizievole)
 12. **ANNOTAZIONE del 10/10/2016 - Reg. Particolare 3018 Reg. Generale 15122 :** Trattasi di erogazione a saldo, in relazione all'Atto di Mutuo.
(No Formalità Pregiudizievole)
 13. **TRASCRIZIONE del 27/03/2013 - Reg. Particolare 2841 Reg. Generale 4147:** Trattasi di Atto di Costituzione Diritto di Superficie ventennale a favore della [REDACTED] per la realizzazione di Impianto di Biogas della potenza di 250 KWh. Atto Dott. Enrico Mazzoletti, Notaio in Cremona, del 01/03/2013.
 14. **ANNOTAZIONE del 22/07/2013 - Reg. Particolare 1661 Reg. Generale 10295:** Trattasi di Atto di Constatazione di avveramento di condizione sospensiva.
(No Formalità Pregiudizievole)
 15. **TRASCRIZIONE del 27/03/2013 - Reg. Particolare 2842 Reg. Generale 4148 :** Trattasi di Atto di Costituzione di Diritti Reali a titolo oneroso a favore della [REDACTED] per Servitù varie di passaggio carrale e pedonale, di elettrodotto per il collegamento alla cabina di trasformazione e varie connesse all'Impianto di Biogas. Atto Dott. Enrico Mazzoletti, Notaio in Cremona, del 01/03/2013.
 16. **ANNOTAZIONE del 22/07/2013 - Reg. Particolare 1662 Reg. Generale 10296 :** Trattasi di Atto di Constatazione di avveramento di condizione sospensiva.
(No Formalità Pregiudizievole)



17. **TRASCRIZIONE del 27/03/2013 - Reg. Particolare 2843 Reg. Generale 4149** : Trattasi di Atto di Costituzione di Diritti Reali a titolo oneroso a favore della ██████████ per Servitù varie di passaggio carrale e pedonale, di elettrodotto per il collegamento alla cabina di trasformazione e varie connesse all’Impianto di Biogas. Atto Dott. Enrico Mazzoletti, Notaio in Cremona, del 01/03/2013.
18. **ANNOTAZIONE del 22/07/2013 - Reg. Particolare 1663 Reg. Generale 10297** : Trattasi di Atto di Costatazione di avveramento di condizione sospensiva.
(No Formalità Pregiudizievole)
19. **TRASCRIZIONE del 27/03/2013 - Reg. Particolare 2844 Reg. Generale 4150** : Trattasi di Atto di Costituzione di Diritti Reali a titolo oneroso a favore della ██████████ per Servitù varie di passaggio carrale e pedonale, di elettrodotto per il collegamento alla cabina di trasformazione e varie connesse all’Impianto di Biogas. Atto Dott. Enrico Mazzoletti, Notaio in Cremona, del 01/03/2013.
20. **ANNOTAZIONE del 22/07/2013 - Reg. Particolare 1664 Reg. Generale 10298** : Trattasi di Atto di Costatazione di avveramento di condizione sospensiva.
(No Formalità Pregiudizievole)
21. **TRASCRIZIONE del 10/02/2021 - Reg. Particolare 1390 Reg. Generale 2079** : Trattasi di Atto Giudiziario – Atto Esecutivo Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili

Successivamente alla data di cui sopra (15/02/2021) non risultano ulteriori Formalità Pregiudizievoli, come da verifiche condotte dal sottoscritto Esperto, ausiliario del Giudice.



DETERMINAZIONE DEL VALORE

Comune di Trigolo

Trigolo è un Comune avente una popolazione di 1.731 abitanti alla data del 31/12/2020.

Piccolo Comune agricolo al centro della Provincia di Cremona, caratterizzato da una economia sostanzialmente agricola, salvo la presenza di alcune attività artigianali manifatturiere in direzione di Soresina (CR) ed una grande Casa di Riposo in direzione di Crema (CR).

Sono presenti alcuni servizi : sportello bancario (Banca Crédit Agricole Italia di Via Roma n° 73) – ufficio postale – municipio – scuole pubbliche fino alla Scuola Secondaria di 1° grado, alcuni esercizi commerciali, esercizi pubblici.

Il Bene qui periziato può avvantaggiarsi della collocazione in un sito prossimo ad attività che creano sistemi di sinergia imprenditoriale come i vari Caseifici e la Latteria Soresinese.

Buoni i collegamenti.

EPOCA DI COSTRUZIONE – URBANISTICA E RISCONTRI

Come si è già avuto modo di ribadire, vari, numerosi e prolungati nel tempo sono i Titoli Edilizi (Allegato n. 17) che hanno riguardato il Compendio, più in dettaglio :

1° - Licenza di Costruzione (n° 280) : rilasciata dal Sindaco del Comune di Trigolo in data 26/07/1973 relativa a [REDACTED] con Annessi e Casa di Abitazione del Custode” (Allegato n. 17/a);

A parte la denominazione dell’Intervento, si tratta chiaramente del nucleo originario del Compendio edilizio : negli elaborati grafici a corredo della pratica sono progettati una serie di fabbricati, che ancora oggi sono parte importante :

- Palazzina Uffici – Abitazione;
- Sala di Mungitura e Servizi;
- Stalla Vacche;
- Box tori, Stalla, Infermeria e Parto Vitellame;



- Stalla Manze;
- Deposito Foraggi e Ricovero Attrezzi e Macchine.

In buona sostanza, rispetto al tipo visuale planimetrico indicato a pag. 16 (Allegato n. 5), il presente Titolo di Fabbrica riguarda gli Immobili ed i Corpi di Fabbricati indicati con i numeri 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.

Si può chiaramente affermare che l'impostazione dell'insediamento fu data all'epoca secondo una logica distributiva ed impiantistica sicuramente all'avanguardia, frutto di una visione imprenditoriale avanzata, seppur in una logica di gradualità di realizzazione.

Nel fascicolo amministrativo sono presenti disegni di maggior dettaglio, quali piante, prospetti e sezioni.

Questo 1° Intervento riguardò una superficie coperta di Fabbricati produttivi per 4.913 mq ed una superficie coperta del Fabbricato Uffici – Abitazione Custode di mq 156. Inoltre nel fascicolo sono presenti vari Pareri (igienico sanitario, ecc..) e soprattutto n. 3 atti ancora oggi di qualche importanza :

- Il Collaudo Statico relativo alla Palazzina Uffici – Abitazione Custode ed al Corpo di Fabbrica Sala Mungitura datato 20/04/1975;
- Il Collaudo Statico relativi agli Edifici destinati al ricovero bestiame ed al ricovero attrezzi, anch'esso datato 20/04/1975;
- La Richiesta di Agibilità datata 24/04/1975, non evasa dal Comune di Trigolo.

A conclusione dell'esame della prima Pratica, si può affermare che, salvo quanto di seguito precisato, la realizzazione dei Fabbricati avvenne come da Titoli Edilizi e non vi sono elementi per comprendere il mancato rilascio della Abitabilità sul Fabbricato civile e della Agibilità sui rimanenti Fabbricati.

2° - Licenza di Costruzione (n° 406) : rilasciata dal Sindaco del Comune di Trigolo in data 05/01/1977 relativa a “Ampliamento Stalla Sociale (stalla vacche – stalla tori – stalla vitelli – infermeria e n. 6 silos)” (Allegato n. 17/b).

Anche in questo caso, a prescindere dalla denominazione amministrativa del Titolo edilizio, si tratta di un 2° Intervento ampio e veramente articolato sull'intero Complesso.

Nel dettaglio il nuovo progetto prevedeva importanti opere, in aggiunta a quelle concluse nell'anno 1975 :



- Una nuova Stalla Tori della superficie di mq 1.267;
- Una nuova Stalla Vacche della superficie di mq 1.068;
- Nuova Infermeria di circa 100 mq;
- Una nuova Stalla Vitelli di mq 525;

per un totale di circa 3.042 mq ed un nuovo Paddock di circa 1.600 mq.

Con questo importante intervento, l'Azienda viene ad assumere all'incirca la configurazione di oggi.

Nel fascicolo d'archivio sono inoltre presenti :

- Pareri vari (commissione edilizia, ufficio d'igiene, ecc.);
- Piante, prospetti e sezioni di ogni Fabbricato.

3° - Concessione Edilizia (n° 488) : rilasciata dal Sindaco del Comune di Trigolo in data 12/02/1979 relativa a "Capannone per Fieno" (Allegato n. 17/c).

Con il Titolo di fabbrica, qui in esame, viene realizzato (seppur con alcune importanti differenze rispetto al realizzato, in primis una rotazione di 90°) l'ancora attuale Magazzino Fieno.

Nel fascicolo amministrativo sono presenti alcuni atti amministrativi in grado di fare ricondurre il Fabbricato alla pratica di cementi armati presentata all'allora competente Genio Civile.

4° - Concessione Edilizia (n° 580) : non rilasciata e relativa alla Costruzione di una Nuova Stalla per Vitelli (Allegato n. 17/d).

In pratica il fascicolo amministrativo contiene il progetto completo ed una interruzione di termini. L'Opera non fu però mai realizzata.

5° - Condono Edilizio (n° 1279) : formalizzato in data 29/04/1986 (Allegato n. 17/e).

L'esame della pratica ci pone innanzi ad una situazione molto particolare ed ad un procedimento amministrativo, da parte del Comune di Trigolo, alquanto bizzarro per sommi capi :

- In data 29/04/1986, formalizzazione della Pratica da [REDACTED] corredata di sola istanza, descrizione delle opere da condonare, calcolo dell'oblazione e dimostrazione del pagamento della stessa (si trattava del 1° Condono Edilizio in Italia, approvato con Legge n° 47/1985);



- In data 19/01/1987 il Comune di Trigolo richiede una serie di documenti necessari ed indispensabili per il completamento della Pratica;
- In data 09/04/1996 (quindi 9 anni dopo !?!) ██████████ completa la Pratica inviando, con Nota prot. n. 1222 del 10/04/1996, la documentazione richiesta dal Comune. Nel frattempo era stato, dal Governo Berlusconi, varato il 2° Condonò Edilizio in Italia (Legge n° 724/1994) ed in effetti l'integrazione alla Pratica sarà archiviata in Comune tra quelle oggetto del 2° Condonò Edilizio.
- Ad oggi il Titolo in Sanatoria non è mai stato formalmente rilasciato, seppur parrebbero esservi le condizioni.

Tale Pratica riguardava in buona sostanza un insieme molto articolato di difformità varie su tutti gli Edifici realizzati con i Titoli 1°, 2° e 3° descritti precedentemente.

Documentazione fotografica e tavole grafiche danno contezza di tali interventi che potremmo oggi definire varianti non essenziali. Un elenco non esaustivo comprende :

- Modifiche alla C.E. n° 406/1977 per diversa costruzione Stalla Vitelli;
- Differenze nella costruzione della Stalla Manze;
- Differenze nella costruzione della Stalla Infermeria – Parto – Box Tori – Vitellaia;
- Differenze nella Sala Mungitura e Servizi;
- Rotazione di 90° del Fabbricato “Magazzino Fieno”;
- Modifiche al Magazzino Fieno
- Modifiche nei Silos a platea;
- Nuova Cabina Elettrica;
- Nuovo Deposito Attrezzi;
- Modifiche Stalla Vacche da Latte.

In buona sostanza si trattava di una regolarizzazione ex post di tutte le opere realizzate senza Titolo, per lo più varianti ad opere autorizzate o minori Corpi di Fabbrica aggiuntivi.

L'oblazione, a quel che può rilevarsi, sembrerebbe assolta in unica rata.

Il Titolo Edilizio non rilasciato da parte del Comune ha portato il sottoscritto Esperto Estimatore a formulare uno specifico interpello all'Ufficio Tecnico del



Comune di Trigolo (Allegato n. 10), allo scopo di comprendere la corretta interpretazione della vicenda amministrativa.

Confortato dalla risposta del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Trigolo (Allegato n. 11) si può ritenere vi siano le condizioni per il Rilascio della Sanatoria.

Nei fascicoli comunali sono presenti tutti gli elaborati in grado di descrivere compiutamente le opere di cui al Condono Edilizio.

6° - Concessione Edilizia (n° 4) : rilasciata dal Sindaco del Comune di Trigolo in data 11/03/1998 relativa a “Costruzione di n° 2 Vasche ad Uso Contenimento Liquami” (Allegato n. 17/f).

In buona sostanza si tratta di un atto amministrativo che autorizzava la realizzazione delle opere indicate con i numeri 20 nel visuale planimetrico di pag. 16 (Allegato n. 5) e consistenti in n. 2 grosse Vasche interrato con tecnologia in c.c.a. tutt'ora in uso.

7° - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 817 del 11/03/2004 : (Allegato n. 17/g). Tale Pratica riguarda l'ampliamento delle 2 Stalle da Vacche da Latte.

Il Titolo Edilizio riguardava anche un ulteriore ampliamento della Stalla Vacche da Latte ed una nuova Sala Mungitura, ma tali 2 Corpi non sono stati realizzati.

I 2 nuovi Fabbricati comportano una superficie coperta aggiuntiva pari a circa 2.000 mq e sono realizzati con struttura metallica.

La Pratica amministrativa è completata da progetto delle strutture, particolari progettuali, piante, prospetti, sezioni e soprattutto Collaudo Statico, Certificato di Conformità Impianto Elettrico.

8° - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1556 del 29/04/2010 : (Allegato n. 17/h). Il Titolo Edilizio riguarda la Manutenzione Straordinaria di un Silos a trincea, con una modifica dello stesso (Edificio n. 14 nella planimetria a pag. 16 e nell'Allegato n. 5).

9° - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3134 del 10/09/2010 : (Allegato n. 17/i). Il Titolo Edilizio riguarda la “Sistemazione dell'Edificio Stalla Vacche da



Latte e Creazione Copertura Paddock” (Edificio n. 11 nella planimetria a pag. 16 e nell’Allegato n. 5).

Il Corpo di Fabbrica ha una superficie coperta di circa 293 mq realizzato con struttura metallica. La Pratica risulta completa, compreso la comunicazione di fine lavori, il progetto delle strutture ed ogni elemento: piante – prospetti – sezioni.

10° - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3488 del 08/10/2010 : (Allegato n. 17/l). Il Titolo Edilizio riguarda un importante intervento con sostituzione coperture in fibra di amianto (Corpi indicati con i numeri 2,3,4,6,7,11,12 e 13 nell’allegato visuale planimetrico di pag. 16 e nell’Allegato n. 5) e la realizzazione di nuovi impianti fotovoltaici in copertura.

Dall’esame di dati dedotti dalla banca dati di Enea, risulta che gli impianti realizzati siano pari ad una potenza di 327 KW distribuiti su una superficie di 4.425 mq circa, tutti posti in copertura (vedasi visuale planimetrico di pag. 26).

11° - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4190 del 03/12/2010 : (Allegato n. 17/m). Il Titolo Edilizio riguarda la demolizione di un deposito attrezzi e la conseguente costruzione di una cabina elettrica a servizio dell’impianto fotovoltaico (Corpo di Fabbrica identificato con il n. 16 nella planimetria di pag. 16 e nell’Allegato n. 5).

La Pratica risulta completa di piante – prospetti – sezioni.

12° - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1044 del 18/03/2011 : (Allegato n. 17/n). Il Titolo Edilizio riguarda la Manutenzione Straordinaria del Silos a trincea (individuato con il n. 14 nella planimetria di pag. 16 e nell’Allegato n. 5). La Pratica contiene la documentazione completa, compresa regolare fine lavori.

13° - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3094 del 29/08/2011 : (Allegato n. 17/o). Il Titolo Edilizio riguarda la Variante della Pratica vista al punto 10° di cui sopra. In buona sostanza riguarda :

- Riduzione della prevista estensione dei pannelli fotovoltaici;
- Demolizione completa della Stalla Manze e ricostruzione, con struttura in ferro, della stessa planimetria, ma più alta;



- Demolizione completa del Deposito Mangimi, con ricostruzione in struttura in ferro della stessa planimetria, ma più alto;
- Ulteriori modifiche alla Stalla Vitelli.

La Pratica è completata con disegni : piante – prospetti e sezioni, compresa pratica strutturale.

14° - Procedura Autorizzativa Semplificata (P.A.S.) prot. n. 3695 del 14/10/2011 + prot. n. 4243 del 28/12/2012 : (Allegato n. 17/p).

Il Titolo Edilizio riguarda l'insieme di fabbricati e manufatti vari (individuati con il n. 23 nella planimetria di pag. 16 e nell'Allegato n. 5) costituenti Impianto di Biogas da 250 KW, su area che con Atto del 2013, esaminato a pag. 24/25 e 40, è stata oggetto di Diritto di Superficie Ventennale.

15° - Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 2124 del 06/06/2014:

(Allegato n. 17/q). Il Titolo Edilizio riguarda la Manutenzione Straordinaria dell'Impianto di Biogas.

16° - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) prot. n. 4456 del 19/11/2018: (Allegato n. 17/r). Il Titolo Edilizio riguarda un ulteriore intervento di ripristino e manutenzione dell'Impianto di Biogas a seguito della necessità di ripristino e rifunzionalizzazione dopo l'incendio occorso in data 08/10/2018.

A seguito dell'Esame della documentazione sopra esplicitata e sulla base della considerazione che tutti i Titoli visti sopra siano stati consultati con completezza da questo Perito Estimatore, ed infine sul presupposto che il Condono Edilizio formalizzato nell'Anno 1986 possa considerarsi compiuto (sebbene manchi tutt'ora il Titolo autorizzativo, in presenza però di Dichiarazione del Responsabile del Servizio (Allegato n. 11), può considerarsi che il vasto Compendio immobiliare a base dell'Esecuzione Immobiliare possa ritenersi sostanzialmente conforme urbanisticamente, fatta eccezione per :

- Alcune modeste differenze tra Concessionato ed Autorizzato, tra cui :
 - non vi è traccia di Titolo Edilizio riguardante la fila di Silos Verticali esaminati a pag. 23 (Edificio n. 18), se non i soli primi 4 con la



Concessione Edilizia n° 488 del 1979, ma si tratta di un impianto tecnologico, ammissibile.

- la Cabina Trasformazione Metano vista a pag. 22 (Edificio n. 17) non risulterebbe autorizzata, salvo il caso fosse realizzata come opera pubblica dal Comune o da chi per esso.
- piccola traslazione verso Sud del Corpo di Fabbrica n. 22 “Nuova Stalla Vacche da Latte”.
- piccola tettoia antistante l’Edificio n. 1 “Palazzina Uffici e Servizi – Abitazione Custode” sul lato Sud (non soggetta a variazione catastale in quanto trattasi di elemento aggettante).
- piccola vasca per il percolato in adiacenza alle Vasche Liquami (Edificio n. 20).
- Modesta differenza dimensionale della vasta zona a Silos a Trincea in angolo Nord.
- piccole differenze Impianto Biogas: trincea e locale pompe antincendio.
- piccolo portichetto d’ingresso, facente parte della recinzione.
- infine, al momento dell’ultimo sopralluogo, è risultato che sono stati avviati modesti lavori interni manutentivi nell’appartamento residenziale del 1° piano della Palazzina “Uffici e Servizi – Abitazione Custode”, per il quale ad oggi non risulterebbero Titoli autorizzativi.

opere comunque autorizzabili in Sanatoria con una spesa complessiva, tra Pratica ed Oblazione, di **€ 4.000,00**

Sempre sotto il profilo urbanistico, alcune considerazioni conclusive :

- Tutti Edifici agricoli senza possibilità di destinazione d’uso differente, fatta eccezione per l’ufficio amministrativo a servizio dell’attività e l’abitazione del personale.
- Eventuale possibilità di ampliamento aziendale solo previo impegno vincolante aree agricole, sempre nel rapporto da 1 a 10 della superficie utilizzata ulteriori, come previsto dall’art. 59 “*Interventi ammissibili*” della L.R. n° 12/2005 e ss.mm.ii..
- Ovviamente consentiti miglioramenti/ristrutturazioni dei manufatti agricoli esistenti sempre con funzioni agricole e zootecniche.



RISCONTRI CATASTALI

Il sottoscritto Perito Estimatore ha valutato attentamente la documentazione catastale del Bene esecutato, analizzando di seguito i vari aspetti :

- La conformità delle schede catastali rispetto allo stato dei luoghi;
- La coerenza delle destinazioni d'uso rispetto alla situazione accatastata;
- La necessaria differenziazione tra elementi edilizi ed impianti tecnologici.

Approfondendo nel dettaglio, vi sono alcune modeste discrepanze, qui analizzate:

- alcune modestissime differenze inerenti la ripartizione interna bagni (Edificio n. 8), locali a servizio della Mungitura;
- una modestissima differenza nella tamponatura dell'Edificio n. 9 "Sala Mungitura";
- alcune modestissime variazioni nelle partizioni interne del grosso fabbricato Edificio n. 13 "Magazzino Fieno";
- alcune discrepanze ed una modifica irrilevante nelle ripartizioni interne nei grossi Silos a Platea (Edificio n. 14);
- non inserimento di una piccola cabina elettrica (ma trattasi di impianto tecnologico).
- non rappresentato un vano porta lato Est del Locale Caldaia (Edificio n. 19);
- piccole variazioni all'Impianto Biogas (Edificio n. 23) : trincea e locale pompe antincendio;

Concludendo quindi, può sostenersi **la sostanziale conformità tra la situazione catastale in atto e la situazione realizzata.**

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Sulla base della normativa vigente in materia di certificazione energetica, ricade l'obbligo di emissione della certificazione energetica esclusivamente per i 2 Fabbricati di seguito precisati :

- l'ufficio amministrativo a piano terreno della Palazzina (Edificio n. 1), a servizio dell'attività agricola, dotato di riscaldamento autonomo e generatore di acqua calda sanitaria;



- l'abitazione collocata al 1° piano della Palazzina (Edificio n. 1) attualmente priva di sistema fisso di riscaldamento.

Lo scrivente Perito Estimatore, ausiliario del G.E. e dotato di idonei titoli professionali, ha così emesso i seguenti Atti :

- Certificazione Energetica, cod. Identificativo 1911000001822 emessa in data 02/05/2022, relativa all'unità immobiliare mapp. 42 sub. 2 (abitazione custode piano 1° Edificio n. 1) e rilevante un EpH pari a 383,62 kWh/m²anno – Classe Energetica “G” (Allegato n. 13).
- Certificazione Energetica, cod. Identificativo 1911000001722, emessa in data 02/05/2022, relativa all'unità immobiliare mapp. 42 sub. 505 (solo per la parte Uffici al piano terra Edificio n. 1) e rilevante un EpH pari a 461,00 kWh/m²anno – Classe Energetica “F” (Allegato n. 14).

CONSISTENZA DEL BENE

Al fine della determinazione del Valore del Bene, si riporta di seguito la Tabella che deriva da quella di pag. 37/38 :

N. Progr.	Destinazione d'Uso	Superficie Fabbricato (mq)	Stato di Conservazione	Classe d'Età (> 40, 40 < x < 30, < 20)	Coeff. di normalizzazione
1	Uffici e Servizi – Abitazione Custode	312 (156 x 2p.)	Sufficiente	> 40	0.80
2	Stalla Manze	1.230,72	Buono	< 20	1
3	Stalla Tori	1.267	Mediocre	> 40	0.60
4	Stalla Vitelli	530,01	Sufficiente	> 40	0.80
5	Stalla Infermeria	96,42	Buono	> 40	0.90
6	Stalla Infermeria - Parto - Box Tori - Vitellaia	1.062,52	Sufficiente	> 40	0.80
7	Stalla Vacche da Latte	1.428,43	Buono	> 40	0.90
8	Servizi Sala Mungitura	90,20	Buono	40 < x < 30	1
9	Sala Mungitura	304,18	Buono	40 < x < 30	1
10	Sala Attesa per Mungitura	258,02	Buono	40 < x < 30	1
11	Stalla Vacche da Latte	1.743,14	Mediocre	> 40	0.60



RELAZIONE DI STIMA
(art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

12	Deposito Foraggi e Mangimi	800	Ottimo	< 20	1
13	Magazzino Fieno	1.869,16	Discreto	40 < x < 30	0.90
14	Silos a Platea	3.525	Buono	< 20	1
15	Cabina Elettrica	10,32	Buono	40 < x < 30	1
16	Cabina Elettrica Fotovoltaico	45,50	Ottimo	< 20	1
17	Cabina Trasformazione Metano	4,00	Mediocre	40 < x < 30	0.60
18	Silos Verticali Foraggi	37,40	Ottimo	40 < x < 30	1
19	Locale Caldaia	8,87	Buono	40 < x < 30	1
20	Vasche Liquami	2.010	Ottimo	< 20	1
21	Nuova Stalla Vacche da Latte	1.200	Ottimo	< 20	1
22	Nuova Stalla Vacche da Latte	1.141,25	Ottimo	< 20	1
23	Impianto Biogas	Area 1.739 Impianti 590,26	Ottimo	< 20	1
24	Portico di Ingresso + Recinzione Perimetrale	ml 1.132,70	Ottimo	< 20	1
Ulteriori addendi Compendio :					
b)	Paddock Aperto in terra	4.665 ca	Buono	40 < x < 30	1
	Paddock Aperto in cls	960 ca	Buono	40 < x < 30	1
	Platee in cls	300 ca	Buono	40 < x < 30	1



“

– 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 :

a- se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;

b- 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 l'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'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

– 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 la certificazione catastale, 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.

“

Come specificato nelle pagine precedenti, i Beni appartengono alla Soc. ██████████ ██████████, con sede in Trigolo (CR) e sono utilizzati dalla stessa per l'allevamento zootecnico, mentre i terreni non di proprietà sono dalla stessa condotti in regime locativo (Allegato n. 15).

I Beni si presentano utilizzabili ed in buone condizioni conservative.

Entriamo ora nella parte conclusiva della Perizia di Stima con la determinazione del prezzo di vendita.

Va innanzitutto specificato che si tratta di Edifici Agricoli, senza possibilità di altro utilizzo, che configurano un vasto Compendio zootecnico ancora molto razionale ed idoneo all'utilizzo. L'area agricola circostante non è annessa alla proprietà del fondo.

Il potenziale acquirente sarà verosimilmente un imprenditore nel settore agricolo. La vastità del Compendio, la posizione e l'articolazione lo rendono unico e non è possibile utilizzare il metodo MCA (Market Comparison Approach) o valutare metodi comparativi per la mancanza di campioni di riferimento, a meno di allargare il confronto ad altre realtà comunali, od addirittura extra provincia.



Esplicitiamo ora il metodo di lavoro a base dell'attività estimativa.

Si è valutato un metodo estimativo sulla base dei seguenti presupposti :

- L'Azienda dispone di una serie di terreni all'intorno, che però non sono oggetto del Pignoramento Immobiliare.
- Ne discende che gli Immobili in oggetto non possono essere valutati con i classici criteri dell'estimo agrario, considerando l'intera Azienda.
- Circa il Corpo n. 23 relativo all'Impianto di Biogas, si è soppesata l'esistenza di un Diritto di Superficie della durata di 20 anni.
- La presenza di impianti fotovoltaici sugli Edifici n. 2 – n. 4 – n. 6 e n. 13, relativi ad una potenza globale di 327,26 kW, sono valutati considerando la data di realizzazione.
- Irrilevante economicamente l'esistenza delle servitù di elettrodotto e passaggio sul mapp. 42 a favore dell'Impianto di Biogas.

Si ritiene quindi opportuno utilizzare, tra i criteri dettati dai principi dell'estimo civile e rurale, il cosiddetto criterio di Costruzione (o Ricostruzione) che consiste nel valutare un Fabbricato secondo il costo da sostenere per la sua costruzione (o ricostruzione), pur "corretto" con coefficienti che tengano conto della vetustà e delle condizioni.

Al fine di ricavare Valori di Costruzione aventi sufficiente validità, si sono considerati i dati forniti dalla Agenzia delle Entrate.

Dalle considerazioni sopra esposte, emerge che l'utilizzo del criterio estimativo "del costo di costruzione" (o ricostruzione) sia il metodo più congruo al caso specifico, anche per ulteriori motivazioni quali l'impossibilità di reperire valori di mercato di riferimento sia per la specificità del Bene, ma anche per la dimensione, l'articolazione e la collocazione specifica.

Si è in particolare utilizzato il "*Prontuario per la Stima Catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (categorie dei gruppi D ed F)*" (Allegato n. 12) edito dalla Agenzia delle Entrate a maggio 1989 e suoi successivi aggiornamenti (marzo 2020).

Inoltre si è eseguita una indagine di mercato atta a reperire informazioni appropriate circa i costi di produzione di Manufatti di quel tipo, riconfermando i dati sotto tabulati :



Le conclusioni sono ricondotte a :

▪ Abitazioni/Uffici	€/mq 560,00
▪ Stalle	€/mq 120,00
▪ Manufatti fino a 4,00 ml	€/mq 120,00
▪ Manufatti oltre i 4,00 ml	€/mq 140,00
▪ Silos	€/mq 50,00
▪ Vasche	€/mq 20,00
▪ Paddock Aperti e Platee in cls	€/mq 20,00
▪ Recinzione Perimetrale	€/ml 25,00
▪ Impianto Fotovoltaico	da 700,00 a 1.000,00 €/KW

Valori che verranno poi normalizzati ed attualizzati, e da sommare al valore dell'area agricola su cui sorge il Complesso, valutata in 12,00 €/mq, comprese le varie infrastrutturazioni (piazzali, ecc...) per un totale di **16,00 €/mq**.

Concludendo, il Bene oggetto di Stima, viene valutato considerando a sua volta n. 4 addendi differenti :

- a) il Valore dei Fabbricati inteso come valore dei manufatti edili dato dal costo della loro costruzione con coefficienti correttivi.
- b) Il Valore della Proprietà dell'Area Agricola su cui si estende l'intero vasto Compendio.
- c) Il Valore dell'Area concessa in Diritto di Superficie Ventennale alla Società Agricola ██████████, poi ceduta alla Società Agricola ██████████ con Atto di "Cessione di Posizione Contrattuale" in data 24/05/2013 (Allegato n. 8), valutata come area agricola senza considerare il valore dell'Impianto di Biogas poiché obsoleto alla conclusione del Diritto di Superficie e di valore residuale ed equivalente al ripristino dei luoghi.
- d) Il Valore dell'insieme degli Impianti Fotovoltaici articolati su ben n. 4 Fabbricati ed illustrati a pag. 26, di potenza complessiva pari a 327,26 kW.

Quindi :

N. Progr.	Destinazione d'Uso	Superficie Fabbricato (mq)	Stato di Conservazione	Classe d'Età (> 40, 40 < x < 30, < 20)	Coeff. di normalizzazione	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)
1	Uffici e Servizi – Abitazione Custode	312 (156 x 2p.)	Appena Sufficiente	> 40	0.80	560,00	139.776,00
2	Stalla Manze	1.230,72	Buono	< 20	1	120,00	147.686,40



RELAZIONE DI STIMA
(art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

N. Progr.	Destinazione d'Uso	Superficie Fabbricato (mq)	Stato di Conservazione	Classe d'Età (> 40, 40 < x < 30, < 20)	Coeff. di normalizzazione	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo (€)
3	Stalla Tori	1.267	Mediocre	> 40	0.60	120,00	91.224,00
4	Stalla Vitelli	530,01	Sufficiente	> 40	0.80	120,00	50.880,96
5	Stalla Infermeria	96,42	Buono	> 40	0.90	120,00	10.413,36
6	Stalla Infermeria - Parto - Box Tori - Vitellaia	1.062,52	Sufficiente	> 40	0.80	120,00	102.001,92
7	Stalla Vacche da Latte	1.428,43	Buono	> 40	0.90	120,00	154.270,44
8	Servizi Sala Mungitura	90,20	Buono	40 < x < 30	1	120,00	10.824,00
9	Sala Mungitura	304,18	Buono	40 < x < 30	1	120,00	36.501,60
10	Sala Attesa per Mungitura	258,02	Buono	40 < x < 30	1	120,00	30.962,40
11	Stalla Vacche da Latte	1.743,14	Mediocre	> 40	0.60	120,00	125.506,08
12	Deposito Foraggi e Mangimi	800	Ottimo	< 20	1	140,00	112.000,00
13	Magazzino Fieno	1.869,16	Discreto	40 < x < 30	0.90	140,00	235.514,16
14	Silos a Platea	3.525	Buono	< 20	1	20,00	70.500,00
15	Cabina Elettrica	10,32	Buono	40 < x < 30	1	140,00	1.444,80
16	Cabina Elettrica Fotovoltaico	45,50	Ottimo	< 20	1	120,00	5.460,00
17	Cabina Trasformazione Metano	4,00	Mediocre	40 < x < 30	0.60	120,00	288,00
18	Silos Verticali Foraggi	37,40	Ottimo	40 < x < 30	1	A Corpo	9.000,00
19	Locale Caldaia	8,87	Buono	40 < x < 30	1	120,00	1.064,40
20	Vasche Liquami	2.010	Ottimo	< 20	1	20,00	40.200,00
21	Nuova Stalla Vacche da Latte	1.200	Ottimo	< 20	1	120,00	144.000,00
22	Nuova Stalla Vacche da Latte	1.141,25	Ottimo	< 20	1	120,00	136.950,00
23	Impianto Biogas	Area 1.739 Impianti 590,26	Ottimo	< 20	1	Valutato al Quadro D)	
24	Portico di Ingresso + Recinzione Perimetrale	1.132,70 ml	Ottimo	< 20	1	25,00 €/ml	28.317,50
Ulteriori addendi Compendio :							
	Paddock Aperto in terra	4.665 ca	Buono	40 < x < 30	1	20,00	93.300,00
	Paddock Aperto in cls	960 ca	Buono	40 < x < 30	1	20,00	19.200,00
	Platee in cls	300 ca	Buono	40 < x < 30	1	20,00	6.000,00
					€ 1.803.286,02		



La Tabella di cui sopra, articolata in n. 8 colonne per n. righe quanti sono i Fabbricati e costituita da :

- Numero progressivo;
- Destinazione d'uso;
- Superficie del Fabbricato;
- Stato di Conservazione;
- Coefficiente di normalizzazione;
- Valore Unitario;
- Valore Complessivo.

Sintetizza il procedimento di calcolo del **Valore Teorico del Bene**.

Per ciò che concerne invece gli Impianti Fotovoltaici, la Valutazione è stata condotta valutando sempre gli indicatori dell'Agenzia delle Entrate :

- Potenza Impianto 327,26 kW
- Età Impianto 11 anni
- Valore tra i 700,00 ed i 1.000 €/kW

(700,00 €/kW + 1.000,00 €/kW) / 2 = 850,00 €/KW – 25% per valutare l'obsolescenza a circa metà della vita utile = 637,50 €/KW

Per un Totale di **€ 208.628,25** (327,26 kW x 637,50 €/KW)

Per un Totale Complessivo (Corpi di Fabbrica + Fotovoltaico)

di € 2.011.914,27

Tale operazione conduce ai seguenti risultati :

Quadro A) – Tabella Valore Fabbricati

N. Progr.	Destinazione d'Uso	Valore Complessivo (€)
1	Uffici e Servizi – Abitazione Custode	139.776,00
2	Stalla Manze	147.686,40
3	Stalla Tori	91.224,00
4	Stalla Vitelli	50.880,96
5	Stalla Infermeria	10.413,36



RELAZIONE DI STIMA
(art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

6	Stalla Infermeria - Parto - Box Tori - Vitellaia	102.001,92
7	Stalla Vacche da Latte	154.270,44
8	Servizi Sala Mungitura	10.824,00
9	Sala Mungitura	36.501,60
10	Sala Attesa per Mungitura	30.962,40
11	Stalla Vacche da Latte	125.506,08
12	Deposito Foraggi e Mangimi	112.000,00
13	Magazzino Fieno	235.514,16
14	Silos a Platea	70.500,00
15	Cabina Elettrica	1.444,80
16	Cabina Elettrica Fotovoltaico	5.460,00
17	Cabina Trasformazione Metano	288,00
18	Silos Verticali Foraggi	9.000,00
19	Locale Caldaia	1.064,40
20	Vasche Liquami	40.200,00
21	Nuova Stalla Vacche da Latte	144.000,00
22	Nuova Stalla Vacche da Latte	136.950,00
23	Impianto Biogas	Valutato al Quadro D)
24	Portico di Ingresso + Recinzione Perimetrale	28.317,50
Ulteriori addendi Compendio:		
	Paddock Aperto in terra	93.300,00
	Paddock Aperto in cls	19.200,00
	Platee in cls	6.000,00
Totale		€ 1.803.286,02

Quadro B) – Tabella Valore della Proprietà dell'Area Agricola

Mq 52.541 x 16,00 €/mq = **€ 840.656,00**



Quadro C) – Tabella Valore dell’Area concessa in Diritto di Superficie Ventennale

Mq 1.739 x 20,00 €/mq = **€ 34.780,00**

Quadro D) – Tabella Valore dell’insieme degli Impianti Fotovoltaici

Potenza Impianto 327,26 kW
Età Impianto 11 anni
Costo €/kW (700,00 €/kW + 1.000,00 €/kW) / 2 = 850,00 €/KW –
25% per valutare l’obsolescenza a circa metà della vita
utile = 637,50 €/kW

Per un Totale di **€ 208.628,25** (327,26 kW x 637,50 €/kW)

VALORE TOTALE € 2.887.350,27

(Quadro A + B + C + D)

Inoltre si specifica che :

- a) Non vengono valutati costi per eventuali smaltimenti di rifiuti poiché non vi è evidenza di tali circostanze;
- b) Non viene valutata la suddivisione in quote poiché non ricade il caso di quote;
- c) Non si ravvisa l’opportunità di una suddivisione in Lotti del Compendio, ritenendo più conveniente una vendita in blocco dell’intero Compendio [REDACTED];
- d) Le valorizzazioni di cui sopra tengono altresì in debita considerazione le servitù attive a favore della Società Agricola [REDACTED] (poi divenuta Società Agricola [REDACTED]) di Merano (BZ), derivanti dai vari Atti stipulati nell’Anno 2013 e visti sopra.

Valore di Vendita forzata

Decurtazioni da considerarsi per:

- Annualità per assegnazione definitiva prevedibile in anni due con conseguente mancata manutenzione nel periodo (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, ecc.);



- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nell'Esecuzione Immobiliare;
Possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- Possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa).
- Necessità di una Sanatoria Edilizia, come illustrato a pag. 50/51.

Si stima un abbattimento del 30% del Valore Teorico di Mercato, quindi il Valore che il sottoscritto Perito Estimatore determina quale Valore da porre a base d'Asta è pari a € 2.021.145,19 arrotondato in € 2.021.000,00

Giudizio di Vendibilità: Molto Complesso

In quanto trattasi di Bene molto articolato, privo di aree agricole di proprietà.

Ai Beni corrispondono :

- la scheda catastale del 03/02/1996 (Allegato n. 3/a) relativa all'abitazione custode al piano T/1° (mapp. 42 sub. 2) dell'Edificio n. 1, che il sottoscritto Esperto Stimatore non ha modificato per piena corrispondenza;
- la scheda catastale del 03/02/1996 (Allegato n. 3/b) relativa al garage al piano T (mapp. 42 sub. 3) dell'Edificio n. 1, che il sottoscritto Esperto Stimatore non ha modificato per piena corrispondenza;
- la scheda catastale n. CR0027673 del 06/06/2016 (Allegato n. 3/c) relativa a tutti gli Edifici agricoli (mapp. 42 sub. 505), che il sottoscritto Esperto Stimatore non ha modificato per piena corrispondenza;
- la scheda catastale n. CR0052949 del 19/06/2013 (Allegato n. 3/d) relativa alla Cabina Enel (mapp. 42 sub. 506), Edificio n. 15, che il sottoscritto Esperto Stimatore non ha modificato per piena corrispondenza;
- la scheda catastale n. CR0028605 del 09/06/2016 (Allegato n. 3/e) relativa all'Impianto Biogas (mapp. 176 sub. 501), Edificio n. 23, che il sottoscritto Esperto Stimatore non ha modificato per piena corrispondenza;



- Certificazione Energetica, cod. Identificativo 1911000001822, emessa in data 02/05/2022, relativa all'unità immobiliare mapp. 42 sub. 2 (abitazione custode 1° piano Edificio n. 1) e rilevante un EpH pari a 383,62 kWh/m²anno – Classe Energetica “G” (Allegato n. 13).
- Certificazione Energetica, cod. Identificativo 1911000001722, emessa in data 02/05/2022, relativa all'unità immobiliare mapp. 42 sub. 505 (solo per la parte Uffici al piano terra Edificio n. 1) e rilevante un EpH pari a 461,00 kWh/m²anno – Classe Energetica “F” (Allegato n. 14).

Crema (CR), li 02/05/2022

L'Esperto Estimatore
Dott. Arch. Camillo Cugini



6) ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1 – Estratto Mappa Catastale.
- Allegato n. 2 – Visure Catastali Immobili Esecutati.
- Allegato n. 3 – Schede Catastali Immobili Esecutati.
 - 3/a – Abitazione Custode piano T/1° mapp. 42 sub. 2 (Edificio n. 1)
 - 3/b – Garage abitazione custode piano T mapp. 42 sub. 3 (Edificio n. 1)
 - 3/c – Insieme dei Fabbricati Agricoli Compendio (mapp. 42 sub. 505)
 - 3/d – Cabina Enel (mapp. 42 sub. 506)
 - 3/e – Area Impianto Biogas (mapp. 176 sub. 501)
- Allegato n. 4 – Documentazione Fotografica Beni Esecutati.
- Allegato n. 5 – Planimetria Generale Compendio
- Allegato n. 6 – Rilievo Geometrico Immobili Esecutati.
- Allegato n. 7 – Contratto di Costituzione di Diritto di Superficie e di Servitù del 01/03/2013.
- Allegato n. 8 – Dichiarazione Notarile per Cessione di Posizione Contrattuale del 24/05/2013.
- Allegato n. 9 – Convenzioni Stipulate con l’Autorità G.S.E. per Impianto Fotovoltaico:
 - 9/a – Convenzione n° I04I30008407 del 02/02/2012 per Impianto Fotovoltaico di potenza 127,6160 kW;
 - 9/b – Convenzione n° I04I236255707 del 15/03/2012 per Impianto Fotovoltaico di potenza 199,64 kW.
- Allegato n. 10 – Richiesta Parere al Comune di Trigolo inerente la problematica sul Condo Edilizio.
- Allegato n. 11 – Dichiarazione del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Trigolo inerente la problematica sul Condo Edilizio.
- Allegato n. 12 – Prontuario Agenzia Entrate per la Stima Catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (cat. D ed E).
- Allegato n. 13 – Certificazione Energetica (sub. 2 al piano 1° dell’Edificio n. 1)
- Allegato n. 14 – Certificazione Energetica (sub. 505 piano terra e costituente locali ufficio dell’Edificio n. 1).
- Allegato n. 15 – Ispezione Agenzia delle Entrate per verifica Contratti di Locazione Immobiliari attivi/registrati.



- Allegato n. 16 –Attestazione di avvenuto invio copia della Perizia alle Parti.
- Allegato n. 17 –Copia Pratiche Edilizie :
 - 17/a “Licenza di Costruzione n° 280 del 26/07/1973”
 - 17/b “Licenza di Costruzione n° 406 del 05/01/1977”
 - 17/c “Concessione Edilizia n° 488 del 12/02/1979”
 - 17/d “Concessione Edilizia n° 580 del 30/04/1981 (Non rilasciata)”
 - 17/e “Condomo Edilizio n° 1279 formalizzato in data 29/04/1986 e
Completato in data 10/04/1996”
 - 17/f “Concessione Edilizia n° 4 del 11/03/1998”
 - 17/g “Denuncia di Inizio Attività prot. n. 817 del 11/03/2004”
 - 17/h “Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1556 del 29/04/2010”
 - 17/i “Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3134 del 10/09/2010”
 - 17/l “Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3488 del 08/10/2010”
 - 17/m “Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4190 del 03/12/2010”
 - 17/n “Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1044 del 18/03/2011”
 - 17/o “Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3094 del 29/08/2011”
 - 17/p “Procedura Autorizzativa Semplificata (P.A.S.) prot. n. 3695
del 14/10/2011 + prot. n. 4243 del 28/12/2012”
 - 17/q “Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 2124
del 06/06/2014”
 - 17/r “Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)
prot. n. 4456 del 19/11/2018”

