
TRIBUNALE DI CREMONA

Procedura Esecutiva Immobiliare

Ill.mo G.O.P. Avv.to Nunzia Corini

Esperto del seguente procedimento:

Pagliari Geom. Arnaldo

R.G.E. n° 55/2023

Promosso da

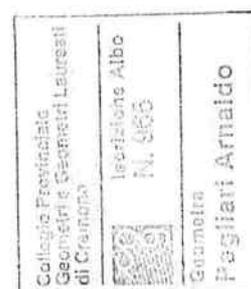
contro

.....



Sommario

1	PREMESSE:	3
1.1	Beni oggetto di pignoramento:	3
1.2	Ordinanza di Nomina:	4
1.3	Decreto di nomina dell'esperto e di fissazione di udienza ex art. 569 cpc:	5
1.4	Operazioni preliminari:	7
2	DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE:	7
2.1	Identificazione (Allegato 02):	7
2.2	Descrizione:	9
2.3	Storia Ipotecaria:	12
2.4	Osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento relative alla procedura n. 55/2023 R.G.:	21
2.5	Posizione Urbanistica:	22
2.6	Posizione ai sensi della Legge n°47 del 28/02/1985 e succ. mod. e int.:	23
2.7	Difformità urbanistiche e catastali:	28
2.8	Presenza di materiali pericolosi:	29
2.9	Locazione:	30
2.10	Servitù:	30
2.11	A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica):	30
2.12	Considerazioni per la stima:	30
3	RISPOSTA AL QUESITO:	30
3.1	Interrogazione banca dati quotazioni immobiliari (OMI):	31
3.2	Superfici oggetto di calcolo:	32
3.3	Calcolo valori unitari a mq per destinazione:	32
3.4	Calcolo valore oggetto di pignoramento:	32
3.5	Valore del bene oggetto di pignoramento:	33
3.6	Valore di vendita forzata:	33
4	DESCRIZIONE SOMMARIA:	34
4.1	Allegati:	35



1 PREMIESE:

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

Rappresentata e difesa dall'Aw.to
Cod. Fisc.
con studio a Bergamo Piazzale della
Repubblica, 2
Tel./fax
contro

Con sede a

Con atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio
Provinciale di Cremona in data 20 Aprile 2023 ai numeri i favore della
società / l. con sede a /



1.1 Beni oggetto di pignoramento:

F. 12 Mapp. 93 Sub. 2
Ctg A/2 – cl. 3 – vani 6,5 – Sup. Cat. mq 171 – escluse aree scoperte mq. 164 - R. € 386,05 –
P. 1 - Comune di Casalmaggiore (CR) via Strada Provinciale 85 Bassa
F. 12 Mapp. 93 Sub. 503

Ctg D/7 – R. € 27.415,73 – P. T
Comune di Casalmaggiore (CR) via Strada Provinciale 85 Bassa n. 25
F. 12 Mapp. 93 Sub. 504

Ctg A/10 - Cl. 1 - Vani 8,00 – R. € 1.115,55 – P. T-1
Comune di Casalmaggiore (CR) via Strada Provinciale 85 Bassa n. 25

F. 10 Mapp. 87 Sub. 505
Mapp. 40 Sub. 505

Ctg D/7- R. € 62.300 – P. T
Comune di Martignana di Po (CR) via Cadeferro n. 60

F. 12 Mapp. 60 Sub. /
Seminativo cl. 2 – Superficie mq. 4.820 – R.D. € 34,67 – R.A. € 24,89
Comune di Casalmaggiore (CR)

F. 12 Mapp. 196 Sub. /
Seminativo cl. 2 – Superficie mq. 13.160 – R.D. € 94,66 – R.A. € 67,97
Comune di Casalmaggiore (CR)

F. 10 Mapp. 121 Sub. /
Semin Arbor cl. 1 – Superficie mq. 9.060 – R.D. € 67,50 – R.A. € 51,47
Comune di Martignana di Po (CR)

F. 10 Mapp. 224 Sub. /
Rel Acq Es – Superficie mq. 120
Comune di Martignana di Po (CR)

F. 10 Mapp. 223 Sub. /
Relit Strad – Superficie mq. 693
Comune di Martignana di Po (CR)

F. 10 Mapp. 225 Sub. /
Rel Acq Es – Superficie mq. 120
Comune di Martignana di Po (CR)

F. 10 Mapp. 268 Sub. /
Seminativo cl. 1 – Superficie mq. 12.693 – R.D. € 114,15 – R.A. € 72,11
Comune di Martignana di Po (CR)

1.2 Ordinanza di Nomina:

Nella Procedura Esecutiva Immobiliare, R.G. n° 55/2023, promossa da . contro

, è stato nominato (Allegato 01) esperto, in data 15 Agosto 2023, il

Sottoscritto Geometra Pagliari Arnaldo, con studio in Casalmaggiore (CR) via Romani 45, iscritto al

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cremona al n° 966 ed iscritto all'Albo dei



Consulenti Tecnici del Tribunale di Cremona, categoria Geometri, al n° 227, il quale ha prestato Giuramento telematico il giorno 25 Agosto 2023 alle ore 11:50, mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, con formulazione del quesito con separato provvedimento del Giudice.

1.3 Decreto di nomina dell'esperto e di fissazione di udienza ex art. 569 cpc:

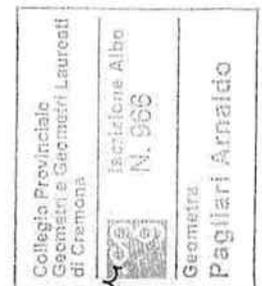
Nell'udienza di conferimento incarico avvenuta il 15 Agosto 2023 Il Giudice dell'esecuzione dispone che l'esperto (Allegato 01) prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; successivamente:

individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;

successivamente;

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

1. A svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.;
2. A tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
3. 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 verificare, nell'ordine:
 - i. Se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pagliari Arnaldo', written over the stamp.

- ii. Se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
4. Nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
5. 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;
6. A predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
7. A verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
8. A verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali urbani, pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento.

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 le visure catastali, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico (Allegato 07);

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 bis, comma 3 disp.att. c.p.c.;



riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui 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.

1.4 Operazioni preliminari:

Esaminati gli atti e i documenti del procedimento, il C.T.U. ha esperito ispezione catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Uffici Catastali di Cremona. Ha eseguito primo sopralluogo, unitamente all'Istituto Vendite Giudiziarie e alla proprietà, per la consegna delle chiavi. Successivamente ha eseguito altri sopralluoghi (07/11/2023 Sopralluogo e rilievo della palazzina uffici e appartamento; 27/11/2023 e 28/11/2023 sopralluogo con rilievo strumentale del perimetro dei fabbricati; 17,20,23/05/2024 sopralluogo e rilievo dei capannoni) degli immobili per verificarne la consistenza, lo stato manutentivo, la vetustà, la disposizione interna e la corrispondenza con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, uffici Catastali di Cremona, scattando numerose fotografie a miglior individuazione dello stesso. Successivamente ha proceduto alla valutazione dell'immobile, dandone conto con la presente relazione completa di allegati.

2 DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE:

2.1 Identificazione:

F. 12

Mapp. 93

Sub. 2



Ctg A/2 – cl. 3 – vani 6,5 – Sup. Cat. mq 171 – escluse aree scoperte mq. 164 - R. € 386,05 –
P. 1 - Comune di Casalmaggiore (CR) via Strada Provinciale 85 Bassa

F. 12 Mapp. 93 Sub. 503

Ctg D/7 – R. € 27.415,73 – P. T

Comune di Casalmaggiore (CR) via Strada Provinciale 85 Bassa n. 25

F. 12 Mapp. 93 Sub. 504

Ctg A/10 - Cl. 1 - Vani 8,00 – R. € 1.115,55 – P. T-1

Comune di Casalmaggiore (CR) via Strada Provinciale 85 Bassa n. 25

F. 10 Mapp. 87 Sub. 505

Mapp. 40 Sub. 505

Ctg D/7- R. € 62.300 – P. T

Comune di Martignana di Po (CR) via Cadeferro n. 60

F. 12 Mapp. 60 Sub. /

Seminativo cl. 2 – Superficie mq. 4.820 – R.D. € 34,67 – R.A. € 24,89

Comune di Casalmaggiore (CR)

F. 12 Mapp. 196 Sub. /

Seminativo cl. 2 – Superficie mq. 13.160 – R.D. € 94,66 – R.A. € 67,97

Comune di Casalmaggiore (CR)

F. 10 Mapp. 121 Sub. /

Semin Arbor cl. 1 – Superficie mq. 9.060 – R.D. € 67,50 – R.A. € 51,47

Comune di Martignana di Po (CR)

F. 10 Mapp. 224 Sub. /

Rel Acq Es – Superficie mq. 120

Comune di Martignana di Po (CR)

F. 10 Mapp. 223 Sub. /

Relit Strad – Superficie mq. 693

Comune di Martignana di Po (CR)

F. 10 Mapp. 225 Sub. /

Rel Acq Es – Superficie mq. 120

Comune di Martignana di Po (CR)

F. 10 Mapp. 268 Sub. /

Seminativo cl. 1 – Superficie mq. 12.693 – R.D. € 114,15 – R.A. € 72,11

Comune di Martignana di Po (CR)



Proprietà 1/1

2.2 Descrizione:

Per più giorni il C.T.U. ha eseguito sopralluoghi e rilievi presso il fabbricato oggetto di esecuzione ubicato nel Comune di Casalmaggiore e Martignana di Po, via Strada Provinciale 85 Bassa n. 25.

Trattasi di ampia struttura già conosciuta da molti anni, anche a livello nazionale, per la produzione di tegole in laterizio. Essa è disposta su due distinti comuni, Casalmaggiore e Martignana di Po, divisi solo teoricamente dalle mappe catastali. Essa è composta tutta al piano terra ed è costituita da capannoni aventi altezze diversificate secondo le singole e specifiche destinazioni d'uso oltre a diverse caratteristiche costruttive in muratura in ferro ed in c.a.v.

La superficie complessiva della proprietà ammonta a mq. 130.400,00 comprensiva delle aree coperte e scoperte, così specificatamente suddivisi:

Comune di Casalmaggiore:

Foglio 12 Mappale 93	mq.	28.030,00
Foglio 12 Mappale 196	mq.	13.160,00
Foglio 12 mappale 60	mq.	4.820,00

Comune di Martignana di Po

Foglio 10 Mappale 87	mq.	165,00
Foglio 10 Mappale 40	mq.	61.539,00
Foglio 10 Mappale 121	mq.	9.060,00
Foglio 10 mappale 223	mq.	693,00
Foglio 10 Mappale 224	mq.	120,00
Foglio 10 Mappale 225	mq.	120,00
Foglio 10 Mappale 268	mq.	12.693,00



TOTALE mq. 130.400,00

La fornace si è ampliata negli anni con nuove strutture ed accessori come evidenziato dai numerosi titoli abilitativi recuperati dai singoli uffici tecnici, quali tettoie, porticati, vani tecnici, capannoni e locali secondari.

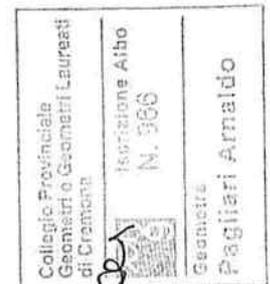
All'interno si evidenziano i forni per la cottura dell'argilla, per la produzione delle tegole e dei coppi ed ulteriori locali per l'essiccazione degli stessi. Ampi capannoni accoglievano a deposito l'argilla che veniva accumulata per la successiva produzione. Varie tettoie esterne costituivano ricovero per i mezzi d'opera aziendali.

Era stata realizzata anche una piattaforma per la pesatura degli autotreni.

Sono presenti pure una serie di accessori e pertinenze a quelle principali collocate in varie posizioni della proprietà. E' presente una palazzina a due piani fuori terra adibita ad uffici al piano terra ed alloggio custode al piano superiore. Al piano terra è presente un locale tecnico in cui è collocata la caldaia per il riscaldamento e produzione di acqua calda per entrambe le unità il cui locale è individuabile nella scheda catastale dell'ufficio. Essendo un impianto comune il locale tecnico, con accesso indipendente dall'esterno, dovrà essere accessibile da entrambe le unità. Corpo di fabbrica ad un solo piano fuori terra adibito a spogliatoi e servizi igienici. Ulteriori fabbricati ad un solo piano fuori terra adibiti a ricovero autocarri, depositi di materiale, tettoie adibite a varie destinazioni e cabina elettrica e cabina del gas metano.

Le aree scoperte strettamente pertinenti all'attività produttiva è adibita a piazzali, parcheggi, depositi, verde, viabilità e fosse di raccolta per ciclo produttivo.

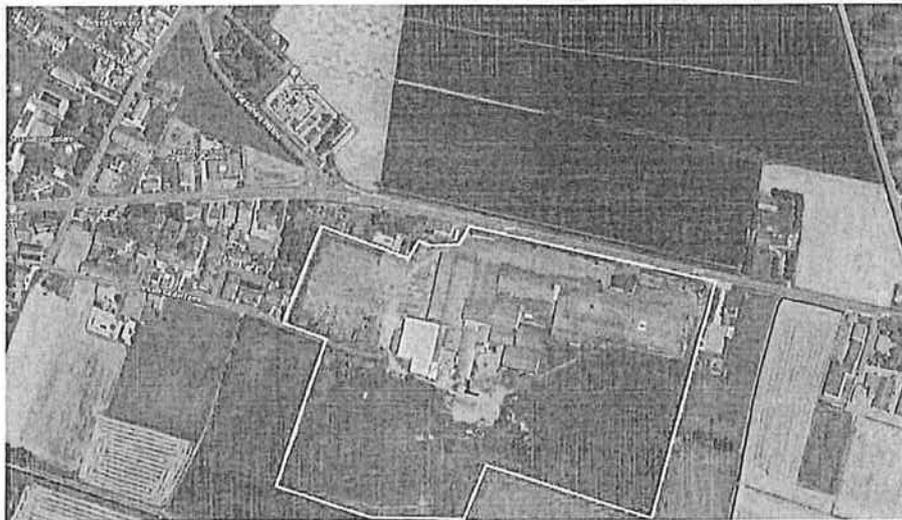
L'azienda ha terminato la propria attività da molti anni con abbandono totale della proprietà presentando oggi parecchie strutture e manufatti fatiscenti e/o crollati nel tempo. I macchinari, allora



presenti per la produzione sono stati rimossi e all'interno dei capannoni le pavimentazioni sono state divelte anche in conseguenza della rimozione dei binari in ferro che permettevano ai carrelli il trasporto di materiale.

Il sito si può ripresentare solo ed esclusivamente per una ulteriore attività produttiva viste le sue dimensioni ed il recupero di capannoni ed il loro eventuale riuso.

Sul quotidiano "La Provincia" di mercoledì 06 Dicembre 2023 era apparso un articolo riguardante la proprietà in oggetto in cui al posto dei laterizi sarebbe stato realizzato un grande parco fotovoltaico a terra con riscontro positivo da parte dei Sindaci dei comuni di Martignana di Po e Casalmaggiore. L'eventuale prospettata destinazione della proprietà ad impianto per il trattamento dell'amianto o dei rifiuti era stato, così come esposto l'articolo giornalistico, improponibile.



Confini della proprietà Comune di Martignana di Po:

A Nord: proprietà dei mappali 293-220 e 87/parte del Foglio 10 e strada Bassa di Casalmaggiore;

A Ovest: proprietà dei mappali 293-220- 87/parte-769-541-267 del Foglio 10;

A Sud: proprietà mappali 267 e 69 del Foglio 10;

A Est: altri mappali ricadenti nel comune di Casalmaggiore, mapp. 60-93 foglio 12;

Confini della proprietà Comune di Casalmaggiore:



A Nord: Proprietà del mappale 105 del Foglio 12 e strada provinciale Bassa;

A Ovest: altri mappali ricadenti nel comune di Martignana di Po, mapp. 40 foglio 10;

A Sud: altra proprietà;

A Est: proprietà dei mappali 112-104-45 ed altra proprietà del F. 12.

2.3 Storia Ipotecaria (Allegato 02):

Alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento, quanto in esame risulta di proprietà della società:

- l. _____ per la quota di 1/1 di
piena proprietà;

in forza di:

- atto di compravendita a rogito dott. Augusto Henzel, notaio in Casalmaggiore (CR) in data 20 Luglio 2006 rep. N. _____ : trascritto a Cremona in data 17 Agosto 2006 ai n.ri _____ con il quale la predetta acquistava come " _____ " con sede in Martignana di Po (CR) il mappale 60 del catasto Terreni dai signori _____ i nato a Casalmaggiore (CR) _____ codice fiscale n. _____ e _____ nata a Casalmaggiore (CR) il _____ codice fiscale _____ atto di modifica di denominazione sociale a rogito dott.ssa Laura Rolando notaio in Mestre (VE) in data 27 dicembre 2017 rep. N. _____ trascritto a Cremona in data 10 gennaio 2018 ai n.ri _____ con il quale la predetta società " _____ " con sede a Milano (MI) (atto di trasferimento sede sociale non trascritto) modificava la propria denominazione sociale in l _____ con sede in _____
- atto di trasferimento di sede sociale a rogito dott. Massimo Zaccaria, notaio in San Martino di Lupari (PD) in data 16 dicembre 2022 rep. N. _____ e trascritto a Cremona in data 22



dicembre 2022 ai n.ri 1 con il quale la predetta trasferiva la propria sede sociale

da il) v a

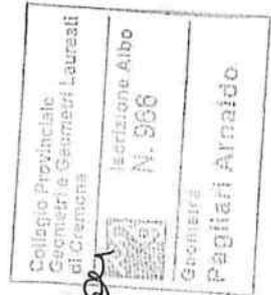
Ai Signori e

quanto in oggetto era pervenuto in forza di successione apertasi in data 29 giugno 2005 registrata presso l'Ufficio del registro di Casalmaggiore (CR) in data 11 Agosto 2005 al n. : trascritta a Cremona in data 5 novembre 2005 ai n.ri con la quale i predetti ricevevano l'unità immobiliare in esame dalla signora a nata a Casalmaggiore (CR) il codice fiscale per la quota 1/2 di piena proprietà cadauno.

Alla signora i quanto in oggetto era pervenuto in forza di atto di compravendita trascritto a Cremona in data 26 ottobre 1961 ai nn. f n il quale la predetta acquistava l'unità immobiliare in esame dal signor per la quota intera di piena proprietà.

A seguito delle visure eseguite presso l'agenzia delle entrate – servizi di pubblicità immobiliare di Cremona – alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento sopra evidenziato, quanto in esame risulta della società: a sede a codice fiscale n. per quota 1/1 di piena proprietà, in forza di:

- atto di compravendita a rogito Augusto Henzel notaio in Casalmaggiore (CR) in data 20 luglio 2006 rep. N. 1 trascritto a Cremona in data 17 agosto 2006 ai n.ri on il quale la predetta acquistava come con sede in Martignana di Po il mappale 196 del catasto terreni dai signori), nato a Casalmaggiore (CR) il codice fiscale , e iata a Casalmaggiore (CR) il lice fiscale
- atto di modifica di denominazione sociale a rogito dott.ssa Laura Rolando notaio in Mestre (VE) in data 27 dicembre 2017 rep. N. trascritto a Cremona in data 10 gennaio 2018 ai n.ri con il quale la predetta società ' on sede a l)



[Handwritten signature]

(atto di trasferimento sede sociale non trascritto) modificava la propria denominazione

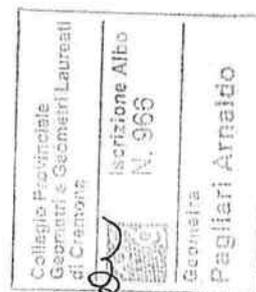
sociale in _____ con sede a l _____

- atto di trasferimento di sede sociale a rogito dott. Massimo Zaccaria notaio in San Martino di Lupari (PD) in data 16 dicembre 2022 rep. N. _____ e trascritto a Cremona in data 22 dicembre 2022 ai n.ri _____ con il quale la predetta trasferiva la propria sede sociale da l _____ oria n. _____

Ai Signori _____ e _____ quanto in oggetto era pervenuto in forza di successione apertasi in data 31 agosto 1939 registrata presso l'Ufficio del registro di Casalmaggiore (CR) in data 30 dicembre 1939 al n. _____ trascritta a Cremona in data 9 marzo 1940 ai n.ri _____ regolata da testamento olografo del 7 agosto 1939 pubblicato dalla dott.ssa C. Amadini in data 10 ottobre 1939 rep. N. _____ trascritto a Cremona in data 3 gennaio 1940 ai n.ri _____ dal signor _____

A seguito delle visure eseguite presso l'agenzia delle entrate – servizi di pubblicità immobiliare di Cremona – alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento sopra evidenziato, quanto in esame risulta della società: _____ con sede a _____ codice fiscale _____ risulta proprietaria per la quota 1/1 di piena proprietà, in forza di:

- atto di fusione di società per incorporazione a rogito dott. Francesco Imparato, notaio in Asolo (TV), in data 26 settembre 2005 rep. N. _____ trascritto a Cremona in data 11 ottobre 2005 ai n.ri _____ in il quale la predetta società riceveva come _____ con sede in _____ il mappale 93 subalterno 2 e gli originari mappali 93 subalterno 501 e 93 subalterno 502 del catasto Fabbricati dalla società " _____ ." con sede in Martignana di Po (CR) codice fiscale _____
- atto di modifica di denominazione sociale a rogito dott. Francesco Imparato notaio in Asolo (TV) in data 26 settembre 2005 rep. N. _____ trascritto a Cremona in data 11 ottobre 2005



dicembre 2002 ai n.ri 1 con il quale la predetta riceveva come
 con sede in il mappale 93 subalterno 2 e l'originario mappale 93
 subalterno 1 del catasto Fabbricati dalla società .a. con sede in I
 (CR) codice fiscale per quota 1/1 di piena proprietà;
 - atto di modifica di denominazione sociale a rogito dott. Carmine Mario Gaudio notaio in
 Casalmaggiore (CR) in data 30 novembre 2002 rep. N. trascritto a Cremona in data
 30 dicembre 2002 ai n.ri 1 con il quale la società predetta
 modificava la propria denominazione sociale in con sede a N



[Handwritten signature]

A seguito delle visure eseguite presso l'agenzia delle entrate – servizi di pubblicità immobiliare di
 Cremona – alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento sopra evidenziato, quanto in esame risulta
 della società: con sede a (dice fiscale) risulta proprietaria per la
 quota di 1/1 in forza di:

- atto di fusione di società per incorporazione a rogito dott. Francesco Imparato notaio in Asolo
 (TV) in data 26 settembre 2005 rep. N. trascritto a Cremona in data 11 ottobre 2005
 ai n.ri 10 con il quale la predetta società riceveva come . con sede
 a mappale 121 l'originario mappale 39 del Catasto Terreni e gli originari
 mappali 40 subalterno 502 – 87 subalterno 502 – 109 subalterno 502 (graffati) del Catasto
 Fabbricati dalla società con sede in I codice fiscale
- atto di modifica di denominazione sociale a rogito dott. Francesco Imparato notaio in Asolo
 (TV) in data 26 settembre 2005 rep. N. trascritto a Cremona in data 11 ottobre 2005
 ai n.ri con il quale la predetta società i modificava la propria
 denominazione sociale in .I. con sede in



- atto di trasferimento sede sociale a rogito dott. Francesco Imparato notaio in Asolo (TV) in data 29 settembre 2005 rep. N. _____ trascritto a Cremona in data 11 ottobre 2005 ai n.ri _____ con il quale la predetta trasferiva la propria sede sociale a _____ a _____

Variazione del 3 novembre 2005 n. 9.842 con la quale viene originato il mappale 225 rel. Acq. Es. del Catasto terreni, proveniente dalle acque pubbliche, catastalmente intestato alla predetta società con sede a _____

- atto di modifica di denominazione sociale a rogito dott.ssa Laura Rolando notaio in Mestre (VE) in data 27 dicembre 2017 rep. N. _____ trascritto a Cremona in data 10 gennaio 2018 ai n.ri _____ con il quale la predetta società _____ con sede a _____ (atto di trasferimento sede sociale non trascritto) modificava la propria denominazione sociale in E _____

- atto di trasferimento di sede sociale a rogito dott. Massimo Zaccaria notaio in San Martino di Lupari (PD) in data 16 dicembre 2022 rep. N. _____ e trascritto a Cremona in data 22 dicembre 2022 ai n.ri _____ con il quale la predetta trasferiva la propria sede sociale _____

Alla società _____ J. quanto in oggetto era pervenuto in forza di atto di conferimento in società a rogito dott. Umberto Ferrigato notaio in Schio (VI) in data 24 settembre 2004 rep. N. _____ : Trascritto a Cremona in data 31 gennaio 2005 ai n.ri _____ con il quale la predetta riceveva il mappale 121 l'originario mappale 39 del catasto Terreni e gli originari mappali 40 subalterno 502 – 87 subalterno 502 – 109 subalterno 502 (graffati) del Catasto Fabbricati dalla società (_____ con sede a _____ codice fiscale _____ per quota 1/1 di piena proprietà.

Alla Società _____ L. quanto in oggetto era pervenuto in forza di:



Handwritten signature of Arnaldo Pagliari

- atto di fusione di società per incorporazione a rogito dott. Carmine Mario Gaudio notaio in Casalmaggiore (CR) in data 30 novembre 2002 rep. N. e trascritto a Cremona in data 30 dicembre 2002 ai n.ri con il quale la predetta riceveva come f i s.r.l. con sede in l) il mappale 121 l'originario mappale 39 del Catasto terreni e gli originari mappali 40 subalterno 1 – 87 subalterno 1 – 109 subalterno 1 – 110 subalterno 1 (graffati) del catasto Fabbricati, dalla società A. con sede in (CR) codice fiscale per quota 1/1 di piena proprietà;

- atto di modifica di denominazione sociale a rogito dott. Carmine Mario Gaudio notaio in Casalmaggiore (CR) in data 30 novembre 2002 rep. N. trascritto a Cremona in data 30 dicembre 2002 ai n.ri con il quale la società predetta S.R.L. modificava la propria denominazione sociale in con sede a

A seguito delle visure eseguite presso l'agenzia delle entrate – servizi di pubblicità immobiliare di Cremona – alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento sopra evidenziato, quanto in esame risulta della società: l a -codice fiscale f risulta proprietaria per la quota di 1/1 in forza di:

- atto pubblico amministrativo di compravendita emesso dal (.) (CR) in data 26 settembre 2006 rep. N. e trascritto a Cremona in data 24 ottobre 2006 ai n.ri con il quale la predetta acquistava come con sede a l) i mappali 223 e 224 del catasto terreni dal (.) (CR) codice fiscale

- atto di modifica di denominazione sociale a rogito dott.ssa Laura Rolando notaio in Mestre (VE) in data 27 dicembre 2017 rep. N. trascritto a Cremona in data 10 gennaio 2018 ai n.ri con il quale la predetta società con sede a



(atto di trasferimento sede sociale non trascritto) modificava la propria denominazione sociale in _____ le a _____

- atto di trasferimento di sede sociale a rogito dott. Massimo Zaccaria notaio in San Martino di Lupari (PD) in data 16 dicembre 2022 rep. N. _____ è trascritto a Cremona in data 22 dicembre 2022 ai n.ri _____ pria sede sociale da _____ viale _____

Al _____ quanto in oggetto era pervenuto in forza di:

- variazione geometrica del 2 settembre 2005 n. 57.125 dalle strade pubbliche, catastalmente intestato al (_____)
- variazione del 3 novembre 2005 n. 72.226 dalle acque pubbliche, catastalmente intestato al (_____)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Dal ventennio alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento le unità immobiliari in oggetto risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a Cremona in data 19 gennaio 2009 ai n.ri _____ favore della _____ " _____ con sede a Cremona (CR) via _____ Cod. _____ Fisc. _____ ; forza di atto a rogito dott. Augusto Henzel, notaio in Casalmaggiore (CR), in data 23 dicembre 2008 rep. N. _____ , somma iscritta Euro 8.000.000,00 somma capitale Euro 4.000.000,00 scadenza anni 9;

Si rilevano:



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Arnaldo Pagliari', written over the bottom portion of the professional stamp.



- annotamento di rinegoziazione e proroga di durata di mutuo fondiario in data 21 febbraio 2013 ai nn. 1 , con il quale tra l'altro la scadenza viene prorogata al 31 dicembre 2022;
 - annotamento di accordo per la sospensione temporanea del pagamento degli importi di finanziamento bancario in data 12 marzo 2014 ai nn. , con la quale tra l'altro la scadenza viene prorogata al 31 dicembre 2023;
 - annotamento di atto integrativo di contratto di mutuo fondiario in data 19 ottobre 2016 ai nn. , con il quale tra l'altro la scadenza viene prorogata al 31 dicembre 2030;
- Ipoteca volontaria iscritta a Cremona in data 7 febbraio 2012 ai n.ri a favore della "E ' con sede a v Piazza . cod. fisc. n. . forza di atto a rogito dott. Augusto Henzel, notaio in Casalmaggiore (CR), in data 12 gennaio 2012 rep. N. somma iscritta Euro 800.000,00 somma capitale Euro 400.000,00 scadenza anni 4;

Si rilevano:

- annotamento di sospensione temporanea del pagamento della quota capitale delle rate dei finanziamenti bancari in data 8 novembre 2013 ai nn. : con la quale tra l'altro la scadenza viene prorogata al 30 giugno 2017;
 - annotamento di atto integrativo di contratto di mutuo fondiario in data 19 ottobre 2016 ai nn. on il quale tra l'altro la scadenza viene prorogata al 30 giugno 2018;
- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso trascritta a Cremona in data 22 gennaio 2018 ai n.ri in forza di scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni della dott.ssa Paola Avondola notaio in Locate di Triulzi (MI) in data 29 dicembre 2017 rep. N.




- Servitù per accesso alla cabina:
 - Grava limitatamente in capo all'originario mappale 93 subalterno 501 del catasto Fabbricati del Comune di Casalmaggiore e agli originari mappali 40 subalterno 502-87 subalterno 502 – 109 subalterno 502 (graffati) del catasto Fabbricati del Comune di Martignana di Po;
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Cremona in data 18 settembre 2019 ai n.ri _____ a favore della " _____ " con sede in _____ codice fiscale n. _____ domiciliata a Milano viale c _____ 'B in forza di atto emesso da _____ di _____ n data 17 settembre 2019 rep. N. _____ somma iscritta Euro 234.905,02 somma capitale Euro 117.452,51;
 - Grava limitatamente in capo all'originario mappale 93 subalterno 501 del catasto Fabbricati del Comune di Casalmaggiore;
- Pignoramento immobiliare trascritto a Cremona in data 20 aprile 2023 ai n.ri _____ favore della società _____ con sede a _____ ica fiscale n. _____



2.4 Osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento relative alla procedura n. 55/2023 R.G.:

Dalla lettura dell'Atto di Pignoramento, e dalla verifica dello stesso con i dati reperiti presso l'Agenzia Entrate – Uffici Catastali – e dei dati anagrafici del proprietario, l'esperto incaricato non ha rilevato discrepanze.



2.5 Posizione Urbanistica:

Nel P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) in dotazione al Comune di Casalmaggiore gli immobili sono inseriti nell'ambito della zona denominata "Tessuto Urbano Consolidato – Sistema urbano consolidato a carattere produttivo commerciale e terziario".



Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.)
a prevalente carattere **PRODUTTIVO**

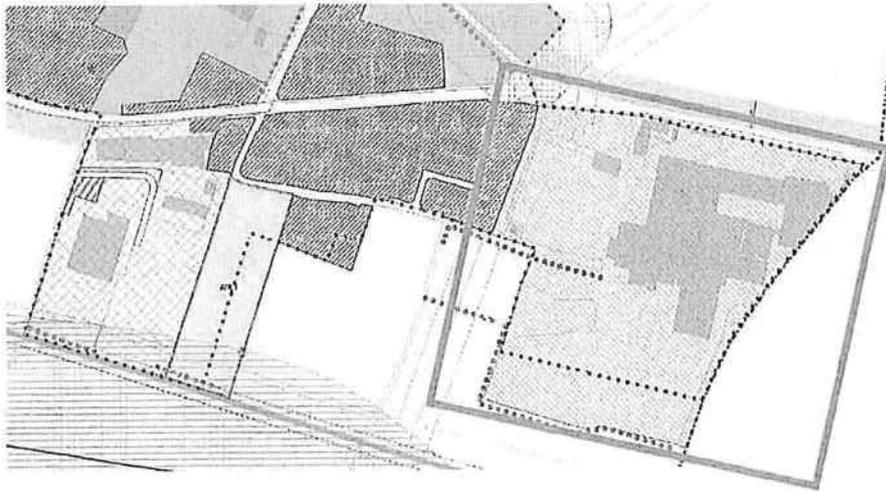
	Sistema urbano consolidato a carattere produttivo commerciale e terziario
	Sistema urbano consolidato a carattere produttivo commerciale e terziario assoggettato a P.A.
	AMBITO PRODUTTIVO a rischio di incidente rilevante D. Lgs. 26 giugno 2015 n° 105



Pagliari Arnaldo

Nel P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) in dotazione al Comune di Martignana di Po gli immobili sono inseriti nell'ambito della zona denominata "Tessuto Urbano Consolidato – Ambito produttivo di completamento".





- AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (T.U.C.)**
- DELIMITAZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE
 - DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO
 - AMBITO DI ANTICA FORMAZIONE - CENTRO STORICO
 - AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO
 - AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLEMENTAMENTO SOGGETTO A FERMESCO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE
 - PIANO ATTUATIVO URGENTE
 - AMBITO PRODUTTIVO DI COMPLEMENTAMENTO
 - AMBITO ARTIGIANALE - COMMERCIALE DI COMPLEMENTAMENTO
 - ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' - DISTRIBUTORE CARBURANTI
 - VIRIDI PRIMA



2.6 Posizione ai sensi della Legge n°47 del 28/02/1985 e succ. mod. e int.:

Il complesso immobiliare ricade sui Comuni di Casalmaggiore e Martignana di Po e per ciascun comune vengono qui di seguito elencati i provvedimenti autorizzativi rilasciati e consegnati dai rispettivi Uffici Tecnici. (Allegato 07)

COMUNE DI CASALMAGGIORE:

- Nulla osta per esecuzione opere edili (licenza edilizia) n. _____ p.e. n. _____ prot. _____ rilasciata dal Sindaco in data 24/10/1974 in ordine alla costruzione di un fabbricato ad uso uffici ed abitazione;
- Nulla osta per esecuzione di lavori edili n. _____ p.e. n. _____ prot. _____ rilasciata dal Sindaco in data 13/02/1975 in ordine all'ampliamento di stabilimento industriale per la produzione di laterizi;

- Concessione Onerosa per eseguire opere edilizie n. p.e. n. prot. rilasciata dal Sindaco in data 05/02/1985 in ordine all'ampliamento di capannoni industriali;
- Concessione onerosa per eseguire opere edilizie n. p.e. n. prot. rilasciata dal Sindaco in data 08/05/1986 in ordine alla costruzione di locali accessori in ampliamento ad opificio industriale esistente;
- Concessione Edilizia onerosa n. p.e. n. prot. rilasciata dal Sindaco in data 16/12/1991 in ordine all'ampliamento degli uffici esistenti presso lo stabilimento industriale;
- Concessione Edilizia gratuita n. p.e. n. prot. rilasciata dal Sindaco in data 15/05/1992 in ordine alla costruzione di un impianto tecnologico costituito da una cabina elettrica al servizio dello stabilimento;
- Decreto n. posizione n. rilasciato dal Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Cremona nell'anno 1992 (la data del rilascio non è indicata nelle copie del documento fornito) in ordine alla costruzione di un impianto tecnologico costituito da una cabina elettrica al servizio dello stabilimento, all'interno di zona di rispetto stradale;
- Concessione Edilizia Onerosa n. p.e. n. prot. rilasciata dal Sindaco in data 30/04/1992 in ordine alla costruzione di tettoia da adibire a deposito argilla in ampliamento ai fabbricati industriali esistenti;
- Concessione Edilizia gratuita n. p.e. n. prot. rilasciata dal Sindaco in data 13/05/1997 in ordine alla demolizione di porzione di tettoia esistente e costruzione di nuovo locale per ricovero impianto tecnologico annesso all'edificio adibito ad attività industriale;
- D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) n. p.e. n. del 01/06/2007 n. di prot. avente per oggetto realizzo di piattaforma di pesatura.




COMUNE DI MARTIGNANA DI PO:

- Licenza di costruzione n. rilasciata dal Sindaco in data 06/03/1963 in ordine alla costruzione di nuovo fabbricato ad uso fornace per laterizi;
- Licenza di costruzione n. rilasciata dal Sindaco in data 27/07/1964 in ordine all'ampliamento di stabilimento esistente;
- Licenza di costruzione n. rilasciata dal Sindaco in data 23/05/1966 in ordine all'ampliamento di fabbricato esistente;
- Licenza di costruzione n. rilasciata dal Sindaco in data 16/05/1967 in ordine all'ampliamento di fabbricato esistente;
- Licenza di costruzione n. rilasciata dal Sindaco in data 27 marzo 1975 a prot. n. del 07/02/1975 in ordine all'ampliamento di stabilimento per la produzione di laterizi;
- Licenza di costruzione n. rilasciata dal Sindaco in data 05 Marzo 1976 a prot. n. del 23/01/1976 in ordine alla costruzione di cabina decompressione gas metano;
- Concessione gratuita per opere edilizie n. reg. costruz. N. di prot. rilasciata dal Sindaco in data 13/07/1979 in ordine alla costruzione di una tettoia prefabbricata e la ristrutturazione di un capannone esistente con ampliamento;
- Concessione Edilizia con contributo n. reg. Costruz. N. prot. rilasciata dal Sindaco in data 29/07/1981 in ordine all'esecuzione di opere di ampliamento di tettoia esistente;
- Concessione Edilizia con contributo n. reg. Costruz. N. prot. rilasciata dal Sindaco in data 29/07/1981 in ordine alla nuova costruzione di fabbricato ausiliario;
- Concessione gratuita per opere edilizie n. reg. costruz. N. prot. rilasciata dal Sindaco in data 04/08/1984 in ordine alla costruzione di nuovo vano accessorio ad uso garage;



- Concessione Edilizia con contributo n. _____ reg. Costruz. N. _____ prot. rilasciata dal Sindaco in data 14/09/1985 in ordine alla ricostruzione di tetto di capannone industriale con aumento di superficie coperta;
- Concessione Edilizia onerosa n. _____ n. _____ prot. rilasciata dal Sindaco in data 20/10/1986 in ordine alla nuova costruzione di capannone e tettoia in c.a.v. prefabbricati;
- Concessione Edilizia onerosa n. _____ .e. n. _____ prot. rilasciata dal Sindaco in data 19/05/1987 in ordine alla nuova costruzione di tettoia prefabbricata.
- Concessione Edilizia con contributo n. _____ rilasciata dal Sindaco in data 29/06/1998 Prot. n. _____ rilasciata dal Sindaco in data 29/06/98 Prot. _____ in ordine alla costruzione di tettoia metallica per ricovero argilla;
- Concessione Edilizia con contributo n. _____ rilasciata dal Sindaco in data 28/07/1999 prot. n. _____ in ordine all'ampliamento e ristrutturazione celle per l'essiccazione delle tegole;
- Concessione Edilizia n. _____ Pratica Edilizia n. _____ Prot. n. _____ del 30/11/1999 in ordine alla costruzione di tettoia uso ricovero autocarri;
- Opere interne a prot. n. _____ del 13 Marzo 2009 Pratica Edilizia _____ avente per oggetto realizzazione di nuova recinzione nel complesso della _____ con siepe metallica in sostituzione di quella attuale costituita da lastre in cemento armato;
- Concessione Edilizia n. _____ Pratica Edilizia _____ Prot. n. _____ del 26/09/2000 avente per oggetto ampliamento celle essiccazione laterizi – Variante alla concessione Edilizia n. _____

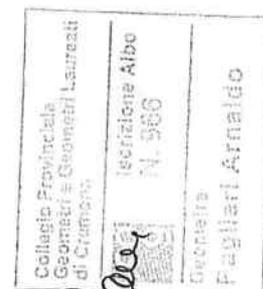



ultimata entro il 29/01/1977 nel P.T dell'edificio contraddistinto al Foglio 10 di
Martignana di Po Mappale 86.

2.7 Difformità urbanistiche e catastali:

Dal sopralluogo effettuato presso il complesso industriale, sono emerse difformità catastali che richiedevano aggiornamenti. Pertanto, al fine di aggiornare le mappe, per il Comune di Casalmaggiore e per il Comune di Martignana di Po, sono stati redatti i Tipi Mappali di Aggiornamento, approvati dall'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali di Cremona, rispettivamente in data 20/06/2024 Prot.

), ed in data 18/06/2024 Prot. Successivamente, in sostituzione delle precedenti schede catastali, ne sono state redatte nuove in aggiornamento, rispettivamente per il Comune di Casalmaggiore e per il Comune di Martignana di Po. Pertanto, in seguito alla variazione catastale di aggiornamento, i nuovi identificativi catastali sono i seguenti (Allegato 02):



COMUNE DI CASALMAGGIORE

F. 12	Mapp. 93	Sub. 4
Z.C. 2 - Ctg A/2 - cl. 3 - vani 6 - Sup. Cat. mq 172 - escluse aree scoperte mq. 167 - R. € 356,36 - P. T-1 - Comune di Casalmaggiore (CR) via Strada Provinciale Bassa SP 85 n. 60		
F. 12	Mapp. 93	Sub. 5
Z.C. 2 - Ctg D/7 - R. € 17.874,70 - P. T Comune di Casalmaggiore (CR) via Strada Provinciale Bassa SP 85 n. 60		
F. 12	Mapp. 93	Sub. 3
Z.C. 2 - Ctg A/10 - Cl. 1 - Vani 11 - R. € 1.533,88 - P. T-1 Comune di Casalmaggiore (CR) via Strada Provinciale Bassa SP 85 n. 60		

COMUNE DI MARTIGNANA DI PO

F. 10	Mapp. 87	Sub. 506
	Mapp. 40	Sub. 506
Ctg D/7- R. € 44.174,80 - P. T Comune di Martignana di Po (CR) via Cadeferro n. 60		



Inoltre, al fine di regolarizzare la posizione urbanistica del mappale 93 del foglio 12 del comune di Casalmaggiore, ed i mappale 87 e 40 del foglio 10 del comune di Martignana di Po, è necessario depositare presso l'ufficio urbanistica dei rispettivi comuni, le relative pratiche di sanatoria. Le spese per la regolarizzazione delle difformità assommano a circa 8.000,00 euro comprendenti l'oblazione e le spese tecniche per entrambi i comuni.

2.8 Presenza di materiali pericolosi:

Si precisa che pressoché la totalità dei fabbricati per l'attività presentano manti di copertura con lastre ondulate contenenti amianto e/o fibrocemento che non presentano, ora, situazioni di criticità, ma necessitano della loro rimozione per la presenza di amianto.

Essa comprende opere provvisorie atte a consentire la realizzazione dei lavori in completa sicurezza quali parapetti, castelli di risalita, reti anti-caduta, ecc., la bonifica costituita dal preventivo trattamento delle lastre con resina sintetica spruzzata a pioggia, eliminazione di eventuali elementi di fissaggio come viti, chiodi, il posizionamento delle lastre in appositi bancali e contestuale trattamento con resine nella parte inferiore delle stesse, il confezionamento finale del bancale con teli in polietilene ed etichettature RCA (rifiuti contenenti amianto), compreso il trasporto presso impianto di smaltimento autorizzato, gli oneri di smaltimento e la consegna dei documenti alla committenza, compresa la predisposizione e attivazione de piano di lavoro presso l'ATS di competenza.

Quantità mq. 22.600,00 x € /mq. 14,00 = € 316.400,00
--

PANNELLI TIPO "SANDWICH"

Cernita meccanica e manuale dei pannelli tipo "sandwich" che presentano all'interno del poliuretano e derivanti da alcune pareti di tamponamento; gestione ed accatastamento; carico, trasporto e conferimento di tutti i rifiuti risultanti presso impianti di destino autorizzati, compreso gli oneri di accesso agli stessi.



Mq. 5.350,00 x €/mq. 12,40 = € 66.340,00

2.9 Locazione:

Il complesso è attualmente privo di macchinari già rimossi da tempo. E' completamente vuoto e non vi sono presenze di persone e/o attuali attività in atto. Attività dismessa.

2.10 Servitù:

L'immobile non gode né soffre di alcuna servitù, se non di quelle risultanti sugli atti di provenienza. Servitù di accesso alla cabina elettrica. La scala di accesso dal piano terra al primo per accedere all'appartamento permette pure di entrare nella sala mostra collegata e facente parte agli uffici al piano terra.

2.11 A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica):

Gli attestati di Prestazione Energetica (APE) sono stati redatti sulla base dei dati raccolti nel corso dei sopralluoghi. L'unità ad uso ufficio è classificata in classe F EP gl.nren 442,07 kwh/mq anno.

L'appartamento è classificato in classe G EP gl.nren 439,73 kwh/mq. Anno, valevoli entrambi sino al 10 Giugno 2034. (Allegato 03).

2.12 Considerazioni per la stima:

Complesso industriale completamente dismesso, con probabile realizzazione futura di parco fotovoltaico da 60 MW.

3 RISPOSTA AL QUESITO:

La perizia assegnata all'esperto incaricato, riguarda la stima di un complesso industriale di tipo fornace per la produzione di tegole in cotto, dismessa da molti anni e costituita da diversi capannoni in muratura c.a.p., in ferro disposti su due distinti comuni, Comune di Casalmaggiore e Comune di



Martignana di Po, divisi soltanto da una linea virtuale individuabile sulle planimetrie catastali, con due distinti ingressi carrai dalla strada provinciale 85 Bassa. Oltre ai capannoni, è presente una palazzina adibita ad uffici, al piano terra, ed abitazione al primo piano, e vasta area scoperta. In base a quanto sopra dettagliatamente specificato, viene redatta la relazione estimativa determinando il più probabile valore di mercato del bene avvalendosi dei valori OMI, in quanto è impossibile determinare il valore non avendo la possibilità di comparabili locali attendibili, ed aggiornati, e vista la particolarità del bene periziato.

3.1 Interrogazione banca dati quotazioni immobiliari (OMI):

I valori OMI, banca dati delle quotazioni immobiliari (Allegato 06), del secondo semestre dell'anno 2023, destinazione Capannoni Industriali:

- fascia Martignana di Po/Intero territorio urbano, per il Comune di Martignana i Po vengono di seguito esposti:

TIPOLOGIA	STATO	VALORE MERCATO €/MQ		VALORI LOCAZIONE €/MQ x mese	
		Min.	Max.	Min.	Max.
Capannoni Industriali	NORMALE	250	350	1,0	1,6

- fascia Casalmaggiore/Territorio esterno alla zona B1, per il Comune di Casalmaggiore vengono di seguito esposti:

TIPOLOGIA	STATO	VALORE MERCATO €/MQ		VALORI LOCAZIONE €/MQ x mese	
		Min.	Max.	Min.	Max.
Capannoni Industriali	NORMALE	250	400	1,3	1,8

- fascia Casalmaggiore/Territorio esterno alla zona B1, per il Comune di Casalmaggiore vengono di seguito esposti:

TIPOLOGIA	STATO	VALORE MERCATO €/MQ		VALORI LOCAZIONE €/MQ x mese	
		Min.	Max.	Min.	Max.
Abitazioni di tipo	NORMALE	450	650	1,7	2,5



[Handwritten signature]

economico

3.2 Superfici oggetto di calcolo:

Di seguito si riportano le superfici rilevate suddivise in base alla destinazione degli immobili:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ
Ufficio	367,00
Abitazione	192,80
Spogliatoi	69,00
Cabina Enel	37,00
Magazzino	69,00
Cabina Gas	49,00
Capannoni	25.897,00
Tettoie	195,00
Aree scoperte di pertinenza	64.535,00
Area di pertinenza agricola	40.666,00

3.3 Calcolo valori unitari a mq per destinazione:

Vengono di seguito riportati i calcoli che hanno portato alla determinazione dei valori unitari €/mq relativi alle varie destinazioni degli immobili e corretti in base ai coefficienti di vetustà:

DESTINAZIONE	VALORE OMI €/MQ	COEFF. VETUSTÀ	VALORE CORRETTO
Abitazione/Uffici	350,00	0,50 (>50 anni)	175,00
Spogliatoi	350,00	0,60 (45 anni)	140,00
Cabina Enel	350,00	0,60 (45 anni)	140,00
Magazzini	350,00	0,60 (45 anni)	140,00
Cabina Gas	350,00	0,60 (45 anni)	140,00
Capannoni	250,00	0,50 (>50 anni)	125,00
Tettoie	250,00	0,50 (>50 anni)	125,00
Aree scoperte	15,00		15,00
Aree di pertinenza agricola	5,00		5,00

3.4 Calcolo valore oggetto di pignoramento:

Viene di seguito esposto il calcolo del valore dei beni pignorati sulla base dei dati sopra esposti:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ	Valore corretto €/mq	Importo €
Ufficio	367,00	175,00	64.225,00
Abitazione	192,80	175,00	33.740,00
Spogliatoi	69,00	140,00	9.660,00
Cabina Enel	37,00	140,00	5.180,00
Magazzino	69,00	140,00	9.660,00
Cabina Gas	49,00	140,00	6.860,00
Capannoni	25.897,00	125,00	3.237.125,00
Tettoie	195,00	125,00	24.375,00
Aree scoperte di pertinenza	64.535,00	15,00	968.025,00
Area di pertinenza agricola	40.666,00	5,00	203.330,00
			4.562.180,00



3.5 Valore del bene oggetto di pignoramento:

L'esperto incaricato, ha stimato il bene oggetto di esecuzione immobiliare, mediante valutazione dei prezzi ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, corretti mediante coefficienti di vetust . Il valore del bene oggetto di pignoramento, stimato dall'esperto incaricato, risulta pari ad € 4.562.180,00 (euro quattromilionicinquecentosessantaduemilacentottanta/00).

3.6 Valore di vendita forzata:

Il valore di vendita forzata   la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore   costretto a cedere l'immobile. Nel caso specifico, la circostanza che determina la vendita forzata,   la mancanza di un periodo di marketing appropriato all'alienazione del bene.

Pertanto il valore di vendita forzata del complesso immobiliare ammonta ad € 3.552.524,00.

Detto valore   risultato dalla riduzione dell'importo periziato di € 4.562.180,00, detratto di € 382.740,00 per la rimozione di materiali speciali pericolosi, ed ulteriore riduzione del 15% per alienazione forzata e vendita giudiziaria.

Quindi:

Detrazione costo smaltimento rifiuti speciali pericolosi:

$$€ 4.562.180,00 - € 382.740,00 = € 4.179.440,00$$

Percentuale per vendita giudiziaria:

$$€ 4.179.440,00 \times 15\% = € 626.916,00$$

Detrazione percentuale per vendita giudiziaria:

$$€ 4.179.440 - € 626.916,00 = € 3.552.524,00$$

Si approssima il valore ad € 3.550.000,00



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Arnaldo Pagliari', written over the stamp.

4 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di ampia struttura, già conosciuta da molti anni, anche a livello nazionale, per la produzione di tegole in laterizio, già ubicata nei comuni di Casalmaggiore e Martignana di Po, suddivisi solo da una linea virtuale identificata solo dalle planimetrie catastali. Vi si accede dalla strada Provinciale 85 Bassa dal Comune di Casalmaggiore. La superficie complessiva della proprietà ammonta a mq. 130.400,00 in parte edificata con capannoni per la lavorazione dell'argilla, in parte capannoni a magazzino, ecc oltre ad una palazzina che ospitava un appartamento al primo piano ed ufficio al piano terra. Ampia area scoperta adibita a accatastamento materiale, zone di manovra, ecc.

Confini della proprietà Comune di Martignana di Po:

A Nord: proprietà dei mappali 293-220 e 87/parte del Foglio 10 e strada Bassa di Casalmaggiore;

A Ovest: proprietà dei mappali 293-220- 87/parte-769-541-267 del Foglio 10;

A Sud: proprietà mappali 267 e 69 del Foglio 10;

A Est: altri mappali ricadenti nel comune di Casalmaggiore, mapp. 60-93 foglio 12;

Confini della proprietà Comune di Casalmaggiore:

A Nord: Proprietà del mappale 105 del Foglio 12 e strada provinciale Bassa;

A Ovest: altri mappali ricadenti nel comune di Martignana di Po, mapp. 40 foglio 10;

A Sud: altra proprietà;

A Est: proprietà dei mappali 112-104-45 ed altra proprietà del F. 12.

La proprietà è individuata catastalmente come segue:

F. 12	Mapp. 93	Sub. 4
Z.C. 2 - Ctg A/2 - cl. 3 - vani 6 - Sup. Cat. mq 172 - escluse aree scoperte mq. 167 - R. € 356,36 - P. T-1 - Comune di Casalmaggiore (CR) via Strada Provinciale Bassa SP 85 n. 60		
F. 12	Mapp. 93	Sub. 5
Z.C. 2 - Ctg D/7 - R. € 17.874,70 - P. T Comune di Casalmaggiore (CR) via Strada Provinciale Bassa SP 85 n. 60		
F. 12	Mapp. 93	Sub. 3



Z.C. 2 - Ctg A/10 - Cl. 1 - Vani 11 - R. € 1.533,88 - P. T-1
Comune di Casalmaggiore (CR) via Strada Provinciale Bassa SP 85 n. 60

F. 10 Mapp. 87 Sub. 506
Mapp. 40 Sub. 506

Ctg D/7- R. € 44.174,80 - P. T
Comune di Martignana di Po (CR) via Cadeferro n. 60

F. 12 Mapp. 60 Sub. /

Seminativo cl. 2 - Superficie mq. 4.820 - R.D. € 34,67 - R.A. € 24,89
Comune di Casalmaggiore (CR)

F. 12 Mapp. 196 Sub. /

Seminativo cl. 2 - Superficie mq. 13.160 - R.D. € 94,66 - R.A. € 67,97
Comune di Casalmaggiore (CR)

F. 10 Mapp. 121 Sub. /

Semin Arbor cl. 1 - Superficie mq. 9.060 - R.D. € 67,50 - R.A. € 51,47
Comune di Martignana di Po (CR)

F. 10 Mapp. 224 Sub. /

Rel Acq Es - Superficie mq. 120
Comune di Martignana di Po (CR)

F. 10 Mapp. 223 Sub. /

Relit Strad - Superficie mq. 693
Comune di Martignana di Po (CR)

F. 10 Mapp. 225 Sub. /

Rel Acq Es - Superficie mq. 120
Comune di Martignana di Po (CR)

F. 10 Mapp. 268 Sub. /

Seminativo cl. 1 - Superficie mq. 12.693 - R.D. € 114,15 - R.A. € 72,11
Comune di Martignana di Po (CR)

Valore stimato per la vendita forzata € 3.550.000,00 (euro Tremilionicinquecentocinquantamila/00).

4.1 Allegati:

Allegato 01: Nomina e Quesito;

Allegato 02: Documenti Catastali e Ispezione Ipotecaria;

Allegato 03: Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);

Allegato 04: Contratto di Compravendita;



Allegato 05: Planimetrie catastali aggiornate;

Allegato 06: OMI;

Allegato 07: Titoli abilitativi;

Allegato 08: Documentazione Fotografica.

Casalmaggiore, 21/06/2024

L'esperto incaricato

Geom. Pagliari Arnaldo

