

RAPPORTO DI VALUTAZIONE	n.	304/2022
--------------------------------	-----------	-----------------

Referente	Dr. JULITA ALESSANDRO Villa Misericordia n.9 - Castelleone (CR) Telefono 037456211 / 3357611203 Pec alessandro.julita@commercialisticr.it
RIFERIMENTO	Fallimento n.° 24/2022 Maedil di Cervi Elena
Parte richiedente il finanziamento	CERVI ELENA
POSIZIONE	TERRENI AGRICOLI LOCATI IN VAILATE (CR)

Scopo	Altro	Destinazione immobiliare	Residenziale
-------	-------	--------------------------	--------------

Perito incaricato	MAURIZIO LOSI	Titolo	Geometra	Provincia	CR
Ordine/Albo	Collegio dei Geometri	n. iscrizione	1.377		
Accreditamenti	Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)	n. iscrizione	VI-0039	Ente:	Kiwa - Accredia
Accreditamenti	Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)	n. iscrizione	P150013VI	Ente:	Ricec - Accredia
Accreditamenti	Valutatore Immobiliare REV European	n. iscrizione	IT 202143	Ente:	REV - TEGoVA
Accreditamenti	Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)	n. iscrizione	20-07678	Ente:	ICMQ
Accreditamenti	Titolo REV	n. iscrizione	REV-IT/CNGeGL/2 021/43	Ente:	TEGoVA
Recapiti	Tel. 348/3185223 info@mauriziolosi.it				

Il valutatore dichiara:

- di agire nella redazione della presente valutazione in assenza di conflitto di interessi non intrattenendo rapporti di lavoro con la ditta intestataria ovvero con soggetti ad essa riconducibili.
- di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione alle unità immobiliari oggetto di valutazione.
- di agire nel rispetto dalle linee guida ABI.

Data incarico	30-giu-22	Richiesta documentazione	6-lug-22	Ricezione documentazione	Reper. dirett. e 09/07/2022
Data sopralluogo	25-lug-22	Data della valutazione	14 settembre 2022		

Oggetto	Trattasi terreni a destinazione agricola in parte condotti in affitto ed in parte liberi.					
Stato locativo	altro					
Provincia	CREMONA	Comune	VAILATE			
Località		Zona	Periferica			
Località		Zona	Suburbana			
Indirizzo	Via	strade varie		Civico	cm	Cap 26019

Sezione 1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Intestazione degli immobili: TERRENI

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	
1	CERVI ELENA	Prop	1/1

Immobili - Catasto dei Terreni Comune: **VAILATE** Visura del **09/07/22**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
							ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	9	26			prato irr	1	1	07	10	€ 105,09	€ 85,73
2	9	33			sem irr	1		92	80	€ 67,10	€ 69,49
3	12	9			sem irr	1		64	50	€ 46,64	€ 48,30
4	12	10			sem irr	1		18	20	€ 13,16	€ 13,63

Intestazione degli immobili: TERRENI

N	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	
1	CERVI ELENA	Prop	1/1

Immobili - Catasto dei Terreni Comune: **VAILATE** Visura del **09/07/22**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
							ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	2	87			prato marc	1		59	70	€ 40,08	€ 49,33
2	2	110			bosco ceduo	u		1	90	€ 0,25	€ 0,05
3	2	563			prato irr	1	1	73	87	€ 170,61	€ 139,18
4	2	728			sem irr	1		65	35	€ 47,25	€ 48,94
5	2	730			sem irr	1		46	95	€ 31,52	€ 35,16
6	2	762			semin	1		77	20	€ 35,88	€ 23,92

N	IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESTINAZIONE ED USO			
		Foglio	Particella	<i>DESCRIZIONE</i>
1	NCTR	9	26	TERRENO AGRICOLO
2	NCTR	9	33	TERRENO AGRICOLO
3	NCTR	12	9	TERRENO AGRICOLO
4	NCTR	12	10	TERRENO AGRICOLO
5	NCTR	2	87	TERRENO AGRICOLO
6	NCTR	2	110	TERRENO AGRICOLO
7	NCTR	2	563	TERRENO AGRICOLO
8	NCTR	2	728	TERRENO AGRICOLO
9	NCTR	2	730	TERRENO AGRICOLO
10	NCTR	2	762	TERRENO AGRICOLO

INTESTAZIONE CONFORME ALL'ATTUALITA'

SI NO

Note:

PLANIMETRIA E/O MAPPE CATASTALI CONFORMI ALLO STATO DEI LUOGHI

SI NO

Note:

Sezione 2

DESCRIZIONE DEL CESPITE

TERRENI: Porzione di terreni agricoli facenti parte della Prop. Cervi in parte locati alla Soc. Agricola Berticelli Luigi s.s

Sezione 2.1

CRITERI DI ANALISI DEL TERRENO

In relazione alla conformazione morfologica, si rileva un terreno del tutto pianeggiante ed un territorio provinciale ad alta fertilità dei terreni, con fiorente l'attività agricola.

Nel Cremonese, la dimensione media delle aziende è in linea rispetto alla media Lombarda mentre è superiore rispetto al territorio italiano. Nel tessuto imprenditoriale mantovano l'agricoltura, rappresenta una parte importante del Pil con tratti di vera eccellenza nel panorama della produttività nazionale.

Fertilità

È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura. Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

Buona – in quanto le produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;

Giacitura

Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

Pianeggiante – sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.

Esposizione

È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizioni a venti, che pregiudichino le coltivazioni.

Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

Buona – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali.

Ubicazione

È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali.

La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria.

Buona – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;

Accesso

È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo

Buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

Forma

È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

Regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressocchè quadrangolare o rettangolare) .

Ampiezza

È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura)

Medio appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona .

Conoscendo le caratteristiche del terreno, possiamo ricavare il valore più aderente alle sue qualità scegliendolo tra il valore massimo e minimo con i seguenti criteri:

Fertilità		Giacitura		Accesso	
ottima	1	pianeggiante	1	buono	1
buona	0,95	acclive	0,95	sufficiente	0,95
discreta	0,9	mediocre	0,9	insufficiente	0,9
Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Regolare	1	Eccellente	1	Medio app	1
Normale	0,95	Normale	0,95	Piccolo app	0,95
Penalizzante	0,9	Cattiva	0,9	Grande app	0,9

Tale tabella riporta le caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

Il suddetto valore unitario va moltiplicato per la superficie del terreno per ottenere il valore complessivo del fondo e/o mappale

Sezione 3 TITOLARITA'

Tipo Atto			
Rogante		n.	del
Note	Dato non disponibili		
Servitù	Come da titoli di provenienza riportati in atto.		
Modalità di accesso	Dalla strade comunali e cappezzagne o consorziali		
Confini	Come da titoli di provenienza e stato dei luoghi, tenuto conto che buona parte dei lotti non sono materializzabili per accorpamenti.		

Sezione 4 LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Strumento urbanistico	PGT	Zona	AGRICOLA
Strum.to urbanistico attuativo	Nessuno		///
Titolo abilitativo	non comunicati		

EDIFICIO REGOLARMENTE COMMERCIALE	<input checked="" type="radio"/> SI	<input type="radio"/> NO
Note		

Sezione 5 INDAGINE DI MERCATO

I terreni visitati, nel loro complesso, sono sicuramente di una superficie e qualità interessante nel panorama agricolo locale tenuto conto della sua globalità in termini di proprietà e sviluppo, anche se con margini di miglioramento da prevedersi in un programma di investimento e medio lungo termine.

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dei terreni oggetto di stima, tenute presenti le particolarità del bene visitato, senza tener conto dei frutti pendenti in essere alla data del sopralluogo, ma tenendo della posizione in termini di distanza rispetto alle principali arterie stradali.

Anche il mercato dei terreni agricoli e delle aziende agricole, nell'ultimo periodo, sta risentendo della crisi in essere a livello Nazionale e mondiale, ma ha ridotto solo parzialmente le operazioni e le trattative commerciali dei terreni, spesso legate all'andamento del mercato dei suini e dei bovini.

Mentre negli scorsi anni la ricerca dei terreni legata a nuovi allevamenti era molto viva, oggi la tendenza si sta spostando sull'affittanza o sulle convenzioni per lo spandimento dei liquami.

I costi fissi di produzione agricola, (carburanti, sementi, acqua, gestione, ecc.) sono aumentati in modo esponenziale, rispetto agli incrementi apportati sui valori delle materie prime prodotte da commercializzare, ad eccezione forse di alcuni tipi di mais o produzioni di nicchia.

Le aziende agricole già strutturate come quella visitata ed oggetto di progressiva espansione, risultano invece in controtendenza con il mercato generale avendo superato i periodi di criticità degli scorsi anni con un ottimo sistema gestionale di costi benefici.

Sezione 6 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

PARAMETRI	Segmento A	Segmento B	nessuno
Tipo di contratto	Compravendita	Compravendita	Compravendita
Destinazione	Agricola	Agricola	Industriale
Tipologia immobiliare	Terreno	Terreno	Fabbricato
	Unità indipendente	Unità indipendente	Unità indipendente
Tipologia edilizia	Ristrutturato	Ristrutturato	Ristrutturato
	Capannone	Capannone	Capannone
Dimensioni	Piccole	Medie	Grandi
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica	Concorrenza monopolistica	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 5,50	€/mq. 6,30	€/mq. 1.000,00
Fase del mercato immobiliare	Recupero	Recupero	Espansione
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u>			
Acquirenti	Persone giuridiche	Persone giuridiche	Enti pubblici
Venditori	Privati	Persone giuridiche	Enti pubblici
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto	Utilizzo diretto	Locazione

Sezione 7 SCELTA DEL METODO DI STIMA

- STIMA MONOPARAMETRICA** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.
- COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO:** è un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.
- ANALISI DEL FLUSSO DI CASSA (DISCOUNTED CASH FLOW ANALISYS):** è un procedimento di stima si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile alla data della valutazione. Il flusso di cassa è costituito dai costi e ricavi dell'immobile da valutare. Il valore attuale netto può riferirsi all'intero immobile o ad una sua parte componente o ad interessi o a diritti durevoli sull'immobile medesimo. Il predetto metodo di stima trova buona applicazione nella determinazione del valore attuale dei beni a destinazione speciale e reddito certo (es: impianti per la produzione di energia rinnovabile).

Sezione 8 GIUDIZIO DI COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE

La presente stima, come specificatamente richiesto in incarico, tiene conto della valutazione dei terreni agricoli nella zona del Cremonese e specificatamente nel comune di Vaiano.

In particolare dal sopralluogo si evince la qualità dei terreni con composizione tipica delle zone della campagna cremonese. I terreni visitati, visto la relativa vicinanza ad arterie su gomma, nonché la possibilità di sviluppo di allevamenti zootecnici visto le distanze dai centri abitati, (per alcuni di essi) secondo quanto previsto dai P.g.T. in vigore nei comuni, possono considerarsi un sufficiente unità operativa agricola autonoma.

Sezione 9

LIMITI ED ASSUNZIONI

Per i terreni oggetto di valutazione sono da verificare eventuali diritti di prelazione di confinanti, diritti Pac, diritti d'acqua per irrigazione e diritti su strade vicinali e consorziali. Il contesto nel suo complesso si presenta con buone potenzialità e gestione aziendale. I parametri dei terreni sono stati ottenuti da comparabili datati circa 12/36 mesi or sono e ritenuti a tutt'oggi attendibili per il tipo di accorpamento e qualità visionata.

Non è stato possibile allo scrivente la verifica di fondi di inquinamento o abbandono rifiuti interrati o altre sostanze contaminanti tossiche che possano creare pregiudizio ai fini della seguente stima; si ritiene per cui di procedere nell'ottica che non esistano tali problematiche di merito.

Sezione 10

DETERMINAZIONE DEI VALORI

VEDI TABELLA DI DETTAGLIO A FINE ELABORATO

Valore di Mercato Complessivo TERRENI E FABBRICATI € **1.008.464,00**

Definizione: il Valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

VALUTAZIONE PER UNITA IMMOBILIARE ALLA DATA ATTUALE dei beni in garanzia				
N	FG.	MAPP	DESTINAZIONE	VALORE (arrotondato)
1	9	26	terreno agricolo	€ 59.976,00
2	9	33	terreno agricolo	€ 51.968,00
3	12	9	terreno agricolo	€ 36.120,00
4	12	10	terreno agricolo	€ 10.192,00
5	2	87	terreno agricolo	€ 133.728,00
6	2	110	terreno agricolo	€ 4.275,00
7	2	563	terreno agricolo	€ 340.785,00
8	2	728	terreno agricolo	€ 128.086,00
9	2	730	terreno agricolo	€ 92.022,00
10	2	762	terreno agricolo	€ 151.312,00

Valore Atteso a breve termine	€ 806.771,20
<i>Tale valutazione rappresenta una mera astrazione previsionale derivante dall'esame dell'andamento illustrato nell'indagine di mercato generale a cui si fa rimando. Il presente valore viene quindi determinato in relazione al presumibile andamento del mercato atteso per il prossimo biennio. Non considera quindi eventuali possibili modifiche normative, urbanistiche ed economiche che potrebbero modificare la tendenzialità oggi prevista.</i>	

NOTA 1	<p><i>L'emergere verso la fine del 2019 del nuovo coronavirus, noto anche come Covid-19, e la pandemia globale che ne è conseguita, ha creato una quantità enorme di incertezza in tutto il mondo. Tra le tante conseguenze, questo ha portato a un'enorme volatilità del mercato.</i></p> <p><i>L'incertezza della valutazione non deve essere confusa con il rischio.</i></p> <p><i>Il rischio è l'esposizione che il proprietario di un asset ha nei confronti di potenziali guadagni o perdite future.</i></p> <p><i>L'incertezza della valutazione riguarda solo le incertezze che sorgono nell'ambito del processo di stima del valore ad una specifica data e dato da fattori esterni alla data attuale di difficile inquadramento per i prossimi periodo.</i></p> <p><i>Tale precisazione viene assunta nel rispetto delle direttive delle indicazioni degli IVS 103 che richiede che questo dato venga reso noto solo quando è "rilevante".</i></p>
---------------	--

Valore ai fini assicurativi

NON RICHiesto

Definizione: il Valore assicurabile deve corrispondere al costo di ricostruzione dei fabbricati.

Sezione 11	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA
1	estratti di mappa
2	visure catastali
3	rilievo fotografico e fotogrammetrico

Il presente Rapporto di Valutazione è riservato alla Procedura 24/22 richiedente ed il sottoscritto valutatore declina ogni responsabilità per l'utilizzo del presente Rapporto da parte di terzi.

E' vietata la pubblicazione completa o parziale del presente Rapporto di Valutazione, nonché ogni riferimento al Rapporto, ai nomi od alle somme in esso contenute, senza il consenso scritto del valutatore.

Rivarolo Mantovano, li 08/07/2022



STIMA MONOPARAMETRICA è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Immobili - Catasto dei Terreni				Comune		VAILATE				Prov.				CREMONA			
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO		CONFORMITA' DELLA QUALITA' CATASTALE	VALORE PARAMETRICO UNITARIO				COEFFICIENTI				DETERMINAZIONE DEI VALORI		
	Foglio	Particella	Sub.	Porzione	Qualità		Classe	Superficie	DI MERCATO		K1	K2	K3	K4		K TOTALE	
									mq.	ha							€/ha
A	A		B	C	$(K1 \times K2 \times K3 \times K4) =$				L	M = (A x B x L)							
1	2	87			prato marc	1	5.970	0,60	SI	€ 56.000,00	€ 4.524,80	4	1	1	1	4	€ 133.728
2	2	110			bosco ced	u	190	0,02	SI	€ 50.000,00	€ 4.040,00	4,5	1	1	1	4,5	€ 4.275
3	2	563			prato irr	1	17.387	1,74	SI	€ 56.000,00	€ 4.524,80	3,5	1	1	1	3,5	€ 340.785
4	2	728			sem irr	1	6.535	0,65	SI	€ 56.000,00	€ 4.524,80	3,5	1	1	1	3,5	€ 128.086
5	2	730			sem irr	1	4.695	0,47	SI	€ 56.000,00	€ 4.524,80	3,5	1	1	1	3,5	€ 92.022
6	2	762			semin	1	7.720	0,77	SI	€ 56.000,00	€ 4.524,80	3,5	1	1	1	3,5	€ 151.312
										ARROTONDAMENTO -€				208			
										SUPERFICIE TOTALE (HA) = 4,25				VALORE TOTALE = € 850.000,00			

Vailate, il 14/09/2022





Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **09/07/2022**

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di CREMONA



Soggetto richiesto:

CERVI Elena nata a BERGAMO (BG) il 04/01/1971 (CF: CRVLNE71A44A794E)

Totali immobili: di catasto fabbricati 16, di catasto terreni 11



Immobile di catasto fabbricati - n.1

Dati identificativi: Comune di **VAILATE (L539) (CR)**

Foglio **3** Particella **158**

Foglio **3** Particella **229**

Foglio **3** Particella **230** Subalterno **2**

Indirizzo: VIA MARTIRI DELLA LIBERTA` n. 7 Piano T - 1 - 2

Dati di classamento: Rendita: **Euro 391,99**, Rendita: **Lire 759.000**, Categoria **A/4^a**, Classe **2**, Consistenza **11 vani**

Dati di superficie: Totale: **161 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **161 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **VAILATE (L539) (CR)** Foglio **3** Particella **158** Foglio **3** Particella **229** Foglio **3** Particella **230**

Partita: **1001490**



Immobile di catasto fabbricati - n.2

Dati identificativi: Comune di **VAILATE (L539) (CR)**

Foglio **3** Particella **230** Subalterno **1**

Indirizzo: VIA MARTIRI DELLA LIBERTA` n. 7 Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 175,91**, Rendita: **Lire 340.600**, Categoria **C/2^e**, Classe **2**, Consistenza **131 m²**

Dati di superficie: Totale: **165 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **VAILATE (L539) (CR)** Foglio **3** Particella **230**

Partita: **1001490**



Immobile di catasto fabbricati - n.3

Dati identificativi: Comune di **VAILATE (L539) (CR)**

Foglio **6** Particella **125** Subalterno **9**

Indirizzo: VIA ZAMBELLI Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 170,43**, Categoria **A/2^{dl}**, Classe **2**, Consistenza **3 vani**

Dati di superficie: Totale: **47 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **47 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: **Comune di VAILATE (L539) (CR)** Foglio **6** Particella **125**



Immobile di catasto fabbricati - n.4

Dati identificativi: Comune di **VAILATE (L539) (CR)**

Foglio **6** Particella **138** Subalterno **14**

Indirizzo: VIA ZAMBELLI Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 145,64**, Categoria **A/2^{dl}**, Classe **1**, Consistenza **3 vani**

Dati di superficie: Totale: **53 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **53 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: **Comune di VAILATE (L539) (CR)** Foglio **6** Particella **138**



Immobile di catasto fabbricati - n.5

Dati identificativi: Comune di **VAILATE (L539) (CR)**

Foglio **6** Particella **138** Subalterno **15**

Indirizzo: VIA ZAMBELLI Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 145,64**, Categoria **A/2^{dl}**, Classe **1**, Consistenza **3 vani**

Dati di superficie: Totale: **55 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **55 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: **Comune di VAILATE (L539) (CR)** Foglio **6** Particella **138**



Immobile di catasto fabbricati - n.6

Dati identificativi: Comune di **VAILATE (L539) (CR)**

Foglio **6** Particella **138** Subalterno **16**

Indirizzo: VIA ZAMBELLI Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 145,64**, Categoria **A/2^{dl}**, Classe **1**, Consistenza **3 vani**

Dati di superficie: Totale: **50 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **50 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: **Comune di VAILATE (L539) (CR)** Foglio **6** Particella **138**



Immobile di catasto fabbricati - n.7

Dati identificativi: Comune di **VAILATE (L539) (CR)**

Foglio **6** Particella **138** Subalterno **17**

Indirizzo: VIA ZAMBELLI Piano 1

Dati di classamento: Rendita: **Euro 145,64**, Categoria **A/2^d**, Classe **1**, Consistenza **3 vani**

Dati di superficie: Totale: **51 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **51 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **VAILATE (L539) (CR)** Foglio **6** Particella **138**



Immobile di catasto fabbricati - n.8

Dati identificativi: Comune di **VAILATE (L539) (CR)**

Foglio **6** Particella **138** Subalterno **18**

Indirizzo: VIA ZAMBELLI Piano 1

Dati di classamento: Rendita: **Euro 145,64**, Categoria **A/2^d**, Classe **1**, Consistenza **3 vani**

Dati di superficie: Totale: **54 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **54 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **VAILATE (L539) (CR)** Foglio **6** Particella **138**



Immobile di catasto fabbricati - n.9

Dati identificativi: Comune di **VAILATE (L539) (CR)**

Foglio **6** Particella **138** Subalterno **19**

Indirizzo: VIA ZAMBELLI Piano 1

Dati di classamento: Rendita: **Euro 145,64**, Categoria **A/2^d**, Classe **1**, Consistenza **3 vani**

Dati di superficie: Totale: **50 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **50 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **VAILATE (L539) (CR)** Foglio **6** Particella **138**



Immobile di catasto fabbricati - n.10

Dati identificativi: Comune di **VAILATE (L539) (CR)**

Foglio **6** Particella **138** Subalterno **20**

Indirizzo: VIA ZAMBELLI Piano 2

Dati di classamento: Rendita: **Euro 145,64**, Categoria **A/2^d**, Classe **1**, Consistenza **3 vani**

Dati di superficie: Totale: **52 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **52 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **VAILATE (L539) (CR)** Foglio **6** Particella **138**



Immobile di catasto fabbricati - n.11

Dati identificativi: Comune di **VAILATE (L539) (CR)**

Foglio **6** Particella **138** Subalterno **21**

Indirizzo: VIA ZAMBELLI Piano 2

Dati di classamento: Rendita: **Euro 145,64**, Categoria **A/2^{dl}**, Classe **1**, Consistenza **3 vani**

Dati di superficie: Totale: **54 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **54 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: **Comune di VAILATE (L539) (CR) Foglio 6 Particella 138**



Immobile di catasto fabbricati - n.12

Dati identificativi: Comune di **VAILATE (L539) (CR)**

Foglio **6** Particella **138** Subalterno **22**

Indirizzo: VIA ZAMBELLI Piano 2

Dati di classamento: Rendita: **Euro 145,64**, Categoria **A/2^{dl}**, Classe **1**, Consistenza **3 vani**

Dati di superficie: Totale: **50 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **50 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: **Comune di VAILATE (L539) (CR) Foglio 6 Particella 138**



Immobile di catasto fabbricati - n.13

Dati identificativi: Comune di **VAILATE (L539) (CR)**

Foglio **6** Particella **563**

Indirizzo: VIA ZAMBELLI Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 18,18**, Categoria **C/6^{el}**, Classe **1**, Consistenza **11 m²**

Dati di superficie: Totale: **11 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: **Comune di VAILATE (L539) (CR) Foglio 6 Particella 563**



Immobile di catasto fabbricati - n.14

Dati identificativi: Comune di **VAILATE (L539) (CR)**

Foglio **6** Particella **564**

Indirizzo: VIA ZAMBELLI Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 19,83**, Categoria **C/6^{el}**, Classe **1**, Consistenza **12 m²**

Dati di superficie: Totale: **12 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: **Comune di VAILATE (L539) (CR) Foglio 6 Particella 564**



Immobile di catasto fabbricati - n.15

Dati identificativi: Comune di **VAILATE (L539) (CR)**

Foglio **6** Particella **565**

Indirizzo: VIA ZAMBELLI Piano T

Dati di classamento: Rendita: **Euro 19,83**, Categoria **C/6^{es}**, Classe **1**, Consistenza **12 m²**

Dati di superficie: Totale: **12 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **VAILATE (L539) (CR)** Foglio **6** Particella **565**

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 15 - totale righe intestati: 1

1. CERVI Elena (CF CRVLNE71A44A794E) Nata a BERGAMO (BG) il 04/01/1971 Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di VAILATE (L539)

Numero immobili: **15** Rendita: **euro 2.106,93** Vani: **41,0** Superficie: **166 m²**



Immobile di catasto fabbricati - n.16

Dati identificativi: Comune di **VAILATE (L539) (CR)**

Foglio **2** Particella **780**

Indirizzo: VIA I MAGGIO n. CM Piano T

Dati di classamento: Categoria **F/1^{es}**, Consistenza **305 m²**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **VAILATE (L539) (CR)** Foglio **2** Particella **780**

> Intestazione attuale dell'immobile n. 16 - totale righe intestati: 1

1. CERVI Elena (CF CRVLNE71A44A794E) Nata a BERGAMO (BG) il 04/01/1971 Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di VAILATE (L539)
Numero immobili: 1 Superficie: 305 m²



Immobile di catasto terreni - n.17

Dati identificativi: Comune di VAILATE (L539) (CR)
Foglio 2 Particella 87

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 40,08 Lire 77.610; agrario Euro 49,33 Lire 95.520
Superficie: 5.970 m²

Particella con qualità: PRATO MARC di classe 1

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I27D⁹⁾
Partita: 1696



Immobile di catasto terreni - n.18

Dati identificativi: Comune di VAILATE (L539) (CR)
Foglio 2 Particella 110

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,25 Lire 475; agrario Euro 0,05 Lire 95
Superficie: 190 m²

Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe U
Partita: 1696



Immobile di catasto terreni - n.19

Dati identificativi: Comune di VAILATE (L539) (CR)
Foglio 2 Particella 493

Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 4,01 Lire 7.771; agrario Euro 3,27 Lire 6.340
Superficie: 409 m²

Particella con qualità: PRATO IRRIG di classe 1

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I27A^{h)}

Annotazione di immobile: SR
Partita: 2320



Immobile di catasto terreni - n.20

Dati identificativi: Comune di **VAILATE (L539) (CR)**

Foglio **9** Particella **26**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 105,09 Lire 203.490**; agrario **Euro 85,73 Lire 166.005**

Superficie: **10.710 m²**

Particella con qualità: **PRATO IRRIG** di classe **1**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I27A^h

Partita: **1259**



Immobile di catasto terreni - n.21

Dati identificativi: Comune di **VAILATE (L539) (CR)**

Foglio **9** Particella **33**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 67,10 Lire 129.920**; agrario **Euro 69,49 Lire 134.560**

Superficie: **9.280 m²**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **1**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I27A^h

Partita: **447**



Immobile di catasto terreni - n.22

Dati identificativi: Comune di **VAILATE (L539) (CR)**

Foglio **12** Particella **9**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 46,64 Lire 90.300**; agrario **Euro 48,30 Lire 93.525**

Superficie: **6.450 m²**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **1**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I27A^h

Partita: **2668**



Immobile di catasto terreni - n.23

Dati identificativi: Comune di **VAILATE (L539) (CR)**

Foglio **12** Particella **10**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 13,16 Lire 25.480**; agrario **Euro 13,63 Lire 26.390**

Superficie: **1.820 m²**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe 1

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I27A^h

Partita: **1856**



Immobile di catasto terreni - n.24

Dati identificativi: Comune di **VAILATE (L539) (CR)**

Foglio **2** Particella **563**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 170,61**; agrario **Euro 139,18**

Superficie: **17.387 m²**

Particella con qualità: **PRATO IRRIG** di classe 1

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I27A^h



Immobile di catasto terreni - n.25

Dati identificativi: Comune di **VAILATE (L539) (CR)**

Foglio **2** Particella **728**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 47,25**; agrario **Euro 48,94**

Superficie: **6.535 m²**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe 1

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I27A^h



Immobile di catasto terreni - n.26

Dati identificativi: Comune di **VAILATE (L539) (CR)**

Foglio **2** Particella **730**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 31,52**; agrario **Euro 35,16**

Superficie: **4.695 m²**

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe 1

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I27D^g



Immobile di catasto terreni - n.27

Dati identificativi: Comune di **VAILATE (L539) (CR)**

Foglio **2** Particella **762**

Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 35,88**; agrario **Euro 23,92**

Superficie: **7.720 m²**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **U**

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 17 al n. 27 - totale righe intestati: 1

1. CERVI Elena (CF CRVLE71A44A794E) Nata a BERGAMO (BG) il 04/01/1971 Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di VAILATE (L539)

Numero immobili: **11** Reddito dominicale: **euro 561,59** Reddito agrario: **euro 517,00** Superficie: **71.166 m²**

> Totale generale

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **16** Rendita: **euro 2.106,93** Vani: **41,0** Superficie: **471 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: **11** Reddito dominicale: **euro 561,59** Reddito agrario: **euro 517,00** Superficie: **71.166 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 2,70

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) C/2: Magazzini e locali di deposito
- d) A/2: Abitazioni di tipo civile
- e) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
- f) F/1: Area urbana
- g) I27D: Consorzio generale roggia vallata
- h) I27A: Consorzio generale roggia vallata

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2022

Dati della richiesta

Terreni siti nel comune di VAILATE (L539) provincia CREMONA - Limitata al foglio: 12



Soggetto richiesto:

CERVI Elena nata a BERGAMO (BG) il 04/01/1971 (CF: CRVLNE71A44A794E)

Totali immobili: di catasto terreni 2



Immobile di catasto terreni - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **VAILATE (L539) (CR)**

• Foglio **12** Particella **9**

Partita: **2668**

Impianto meccanografico del 03/10/1975

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro **46,64** Lire **90.300**
agrario Euro **48,30** Lire **93.525**

VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 09/09/1982 (n. 2877)

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I27A^a)

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **1**

Superficie: **6.450 m²**



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **VAILATE (L539) (CR)**
• Foglio **12** Particella **10**
Partita: **1856**

Impianto meccanografico del 03/10/1975

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 13,16 Lire 25.480**
agrario **Euro 13,63 Lire 26.390**

Impianto meccanografico del 03/10/1975

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I27A^a)

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **1**
Superficie: **1.820 m²**

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1**

> **1. CERVI Elena (CF CRVLE71A44A794E)**
nata a BERGAMO (BG) il 04/01/1971
Diritto di: Proprietà' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/12/2014 Pubblico ufficiale GIANI' Sede CREMA (CR) - UU Sede CREMA (CR) Registrazione Volume 9990 n. 289 registrato in data 30/04/2015 - SUCC. SINDONI GINEVRA CESARINA Voltura n. 2550.2/2015 - Pratica n. CR0026259 in atti dal 21/05/2015

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di VAILATE (L539)

Numero immobili: **2** Reddito dominicale: **euro 59,80** Reddito agrario: **euro 61,93** Superficie: **8.270 m²**

> **Totale generale**

Catasto Terreni

Totale immobili: **2** Reddito dominicale: **euro 59,80** Reddito agrario: **euro 61,93** Superficie: **8.270 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



**Direzione Provinciale di Cremona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali**

**Data: 08/07/2022
Ora: 19:50:13
Numero Pratica: T312942/2022
Pag: 3 - Fine**

Legenda

a) I27A: Consorzio generale roggia vailata



COMUNE DI VAILATE

Provincia di Cremona
Via Stanislao Giani, n° 8 - Cap. 26019
Tel. 0363/849108 - Fax 0363/849112
C.F. e P. IVA: 003 049 90 195

E-mail: anagrafe.comune.vailate@pec.regione.lombardia.it - Web: www.comune.vailate.cr.it

SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO

Prot. n° 7658/6.3

VAILATE li 12/08/2022

Marca da bollo con identificativo n. 01131621436962 di Euro 16,00 assolta come da dichiarazione del 26.07.2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Vista la richiesta pervenuta in data 26/07/2022 prot. n.7239/6.1 e che pertanto si rende necessario redigere il certificato di destinazione urbanistica in base all'art. 30 comma III, del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e ss. mm. e ii., relativo alle aree sotto specificate;

Visti:

- il D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000 e ss. mm. e ii.;
- l'art.30 del DPR 380/2001 e s.m.i.;
- Considerato che il Comune di Vailate (Cr) è dotato di Piano di Governo del Territorio adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 02 del 13/01/2009 ed approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n° 20 del 21/04/2009, divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL Serie avvisi e concorsi n° 41 del 14/10/2009;
- Vista la Variante Generale al P.G.T. adottata con Delibera del Consiglio Comunale n° 06 del 15/02/2013 ed approvata definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n° 42 del 02/08/2013, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURL Serie avvisi e concorsi n° 47 del 20/11/2013;
- Viste le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate;
- Visti gli elaborati catastali;
- Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 74 del 31 maggio 2019;

CERTIFICA

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 3 alla particella n° 1140 è compresa nella tavola di azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambito di trasformazione residenziale AT 03;**
- **Quota parte Reticolo Idrico Minore;**
- **Quota parte Fascia di rispetto reticolo idrico minore (4m – 10m)**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 2 alla particella n° 795 è compresa nella tavola di azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambito di trasformazione residenziale AT 03;**
- **Reticolo Idrico Minore;**
- **Fascia di rispetto reticolo idrico minore (4m – 10m)**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 2 alla particella n° 797 è compresa nella tavola di azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambito di trasformazione residenziale AT 03;**
- **Reticolo Idrico Minore;**
- **Fascia di rispetto reticolo idrico minore (4m – 10m)**

L'Ufficio Tecnico Comunale riceve solo su appuntamento.

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 2 alla particella n° 800 è compresa nella tavola di azzonamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambito di trasformazione residenziale AT 03;**
- **Quota parte Reticolo Idrico Minore;**
- **Quota parte Fascia di rispetto reticolo idrico minore (4m – 10m)**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 2 alla particella n° 855 è compresa nella tavola di azzonamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambito di trasformazione residenziale AT 03;**
- **Quota parte Fascia di rispetto reticolo idrico minore (4m – 10m)**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 3 alla particella n° 536 è compresa nella tavola di azzonamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Quota parte Ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esistente;**
- **Quota parte Ambito residenziale consolidato**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 3 alla particella n° 552 è compresa nella tavola di azzonamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Quota parte viabilità pubblica;**
- **Quota parte Ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esistente;**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 3 alla particella n° 553 è compresa nella tavola di azzonamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Quota parte viabilità pubblica;**
- **Quota parte Ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esistente;**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 3 alla particella n° 555 è compresa nella tavola di azzonamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Viabilità pubblica;**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 3 alla particella n° 599 è compresa nella tavola di azzonamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Viabilità pubblica;**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 3 alla particella n° 1142 è compresa nella tavola di azzonamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambito di trasformazione residenziale AT 03;**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 3 alla particella n° 858 è compresa nella tavola di azzonamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambito di trasformazione residenziale AT 03;**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 2 alla particella n° 870 è compresa nella tavola di azzonamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambito di trasformazione residenziale AT 03;**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 2 alla particella n° 87 è compresa nella tavola di azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambiti agricoli strategici del Ptcp;**
- **Elementi della rete ecologica di primo livello (RER);**
- **Quota parte viabilità di progetto;**
- **Quota parte Linee elettriche – MT cavo aereo;**
- **Quota parte Fascia di rispetto elettrodotto;**
- **Quota parte Reticolo idrico minore;**
- **Quota parte Fascia di rispetto reticolo idrico minore (4m – 10m);**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 2 alla particella n° 110 è compresa nella tavola di azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambiti agricoli strategici del Ptcp;**
- **Elementi della rete ecologica di primo livello (RER);**
- **Quota parte Linee elettriche – MT cavo aereo;**
- **Quota parte Fascia di rispetto elettrodotto;**
- **Quota parte Fascia di rispetto reticolo idrico minore (4m – 10m);**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 2 alla particella n° 493 è compresa nella tavola di azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Quota parte Aree agricole esterne del Ptcp;**
- **Quota parte Ambiti agricoli strategici del Ptcp;**
- **Elementi della rete ecologica di primo livello (RER);**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 9 alla particella n° 26 è compresa nella tavola di azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambiti agricoli strategici del Ptcp;**
- **Elementi della rete ecologica di primo livello (RER);**
- **Quota parte Fascia di rispetto reticolo idrico minore (4m – 10m);**
- **Area di rilevanza archeologica;**
- **Quota parte Fascia di rispetto allevamenti suini (300m);**
- **Quota parte Tracce organizzazione fondiaria – centuriazione romana;**
- **Quota parte Piste ciclopedonali previste;**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 9 alla particella n° 33 è compresa nella tavola di azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambiti agricoli strategici del Ptcp;**
- **Elementi della rete ecologica di primo livello (RER);**
- **Quota parte Fascia di rispetto reticolo idrico minore (4m – 10m);**
- **Quota parte Piste ciclopedonali previste;**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 12 alla particella n° 9 è compresa nella tavola di azionamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambiti agricoli strategici del Ptcp;**
- **Elementi della rete ecologica di primo livello (RER);**
- **Quota parte Fascia di rispetto reticolo idrico minore (4m – 10m);**
- **Quota parte Fascia di rispetto stradale (10m – 20m – 30m);**
- **Quota parte Tracce organizzazione fondiaria – centuriazione romana;**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 12 alla particella n° 10 è compresa nella tavola di azzonamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambiti agricoli strategici del Ptcp;**
- **Elementi della rete ecologica di primo livello (RER);**
- **Fascia di rispetto stradale (10m – 20m – 30m);**
- **Quota parte Fascia di rispetto reticolo idrico minore (4m – 10m);**
- **Quota parte Ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di progetto;**
- **Quota parte Tracce organizzazione fondiaria – centuriazione romana;**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 2 alla particella n° 563 è compresa nella tavola di azzonamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambiti agricoli strategici del Ptcp;**
- **Quota parte Elementi della rete ecologica di primo livello (RER);**
- **Quota parte Linee elettriche – MT cavo aereo;**
- **Quota parte Fascia di rispetto elettrodotto;**
- **Quota parte viabilità pubblica;**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 2 alla particella n° 728 è compresa nella tavola di azzonamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambiti agricoli strategici del Ptcp;**
- **Elementi della rete ecologica di primo livello (RER);**
- **Quota parte Linee elettriche – MT cavo aereo;**
- **Quota parte Fascia di rispetto elettrodotto;**
- **Quota parte viabilità di progetto;**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 2 alla particella n° 730 è compresa nella tavola di azzonamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

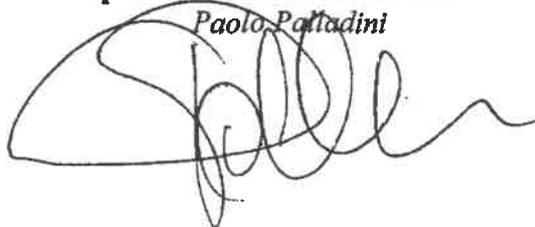
- **Ambiti agricoli strategici del Ptcp;**
- **Elementi della rete ecologica di primo livello (RER);**
- **Quota parte Linee elettriche – MT cavo aereo;**
- **Quota parte Fascia di rispetto elettrodotto;**
- **Quota parte Fascia di rispetto reticolo idrico minore (4m – 10m);**

- che l'area contraddistinta nella mappa catastale di questo comune sul foglio di mappa n° 2 alla particella n° 762 è compresa nella tavola di azzonamento del vigente Piano di Governo del Territorio, nella zona urbanistica denominata:

- **Ambiti agricoli strategici del Ptcp;**
- **Quota parte Elementi della rete ecologica di primo livello (RER);**
- **Quota parte Linee elettriche – MT cavo aereo;**
- **Quota parte Fascia di rispetto elettrodotto;**

Per il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale

Paolo Palladini



CONTRATTO D'AFFITTO DI FONDO RUSTICO

(AI SENSI DELL'ART. 45 L. 203/82)

Tra il Signor

CERVI ELENA, nato a Bergamo il 04/01/1971 ed residente alla via Cavallotti n. 6 Treviglio (c.f. CRV LNE 71A44 A794E); -da una parte-

Ed il Signor

SOCIETA' AGRICOLA BERTICELLI LUIGI S.S., con sede in Vailate in Via Cascina Vidoretto Codice Fiscale e Partita Iva 01493670192 legale rappresentante Sig. Berticelli Mauro; - dall'altra parte-

premesse che:

- a) il sigg. Cervi Elena è proprietaria di un fondo rustico esteso p.m. 43 circa, sito in Vailate e censito nel Catasto Terreni di quel Comune al foglio 9 mappali 26- mappale 33; foglio 12 mappale 9 e mappale 10 SOCIETA' AGRICOLA BERTICELLI LUIGI S.S. risulta affittuario del predetto fondo, con contratto in scadenza **all'31/12/2022** (giusta il verbale di conciliazione giudiziale 14/10/98 n. 7 del Tribunale di Crema – Sezioni Agraria);
- b) fra le parti è tuttavia intervenuto un nuovo accordo, per la stipula di un nuovo contratto d'affitto sul medesimo fondo a nuove condizioni;

si conviene e si stipula

quanto segue.

c) Il sigg. Cervi Elena concede in affitto alla SOCIETA' AGRICOLA BERTICELLI LUIGI S.S., il quale accetta con vincolo solidale, il proprio fondo rustico sito in Vailate e censito al foglio 9 mappali 26- mappale 33; foglio 12 mappale 9 e mappale 10 (esteso in totale p.m. 45 circa).

1) L'affittanza decorrerà dall'**10/01/2021** e scadrà improrogabilmente, senza disdetta che s'intende già data ora per allora, al giorno **31/12/2022** (trentuno dicembre duemilaventidue). Per ogni giorno di ritardo nella riconsegna del fondo, rispetto alla data pattuita del **31/12/2022**, la SOCIETA' AGRICOLA BERTICELLI LUIGI S.S. dovrà corrispondere alla parte proprietaria una penale giornaliera di **€51,64** (pari a L. 100.000.-), fino all'effettiva integrale liberazione del fondo stesso.

2) E' fatto divieto alla SOCIETA' AGRICOLA BERTICELLI LUIGI S.S. di subconcedere, in qualsiasi modo, a terzi, l'uso dei terreni costituenti il fondo di cui alle premesse.

3) Il canone d'affitto viene pattuito nella somma annua di € 1.800,00 – milleottocento/00 oltre a tutti gli oneri irrigui, a partire dall'10/01/21 e fino al 31/12/2022

Tale somma dovrà essere versata in due rate uguali posticipate il 30 giugno e il 30 novembre anno di ogni anno

5) L'affittuario avrà diritto di eseguire miglioramenti ed innovazioni al fondo, ma senza che ciò comporti diritti di indennizzo a carico della proprietà, né diritti di ritenzione.

Resta altresì inteso che qualora, nel corso dell'affittanza, tutti o alcuni dei terreni o dei fabbricati subissero una destinazione urbanistica diversa da quella agricola (per provvedimento della competente autorità), gli stessi dovranno essere riconsegnati nella piena ed incondizionata disponibilità del proprietario, dietro semplice preavviso di quest'ultimo, alla scadenza dell'annata agraria in corso e senza alcun diritto a compensi o a indennizzi per l'anticipato rilascio.

6) Si danno infine atto le parti, reciprocamente, che la conclusione dell'accordo e la stesura della presente transazione sono state possibili grazie alla continua assistenza e partecipazione delle Organizzazioni Professionali di Categoria in ogni fase della trattativa, in persona del sig. Filippo Guerreschi (dell'Associazione Proprietari Fondi Rustici) e del Sig. Bonzanini Luigi (della Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Cremona) i quali, avendo reso edotti i rispettivi associati dei diritti, dei doveri e delle rinunce nascenti dalla presente convenzione, la sottoscrivono con loro ai sensi e per gli effetti tutti dell'art. 45 legge 203/82.

7) Le spese di registrazione del presente contratto si convengono a carico 50% parte proprietaria - 50% parte affittuaria.

Letto, confermato o sottoscritto.

Data, 10 Gennaio 2021

CERVI ELENA



BERTICELLI MAURO

CONTRATTO D'AFFITTO DI FONDO RUSTICO

(AI SENSI DELL'ART. 45 L. 203/82)

Tra il Signor

CERVI ELENA, nato a Bergamo il 04/01/1971 ed residente alla via Cavallotti n. 6 Treviglio (c.f. CRV LNE 71A44 A794E);

Ed il Signor

UGGETTI PIETRO LUIGI, nato a Vailate (CR) il 27/10/51 ed ivi residente alla via Marconi n. 10 (c.f. GGT PRL 51R27 L5390); - dall'altra parte-

premessi che:

- a) il sigg. Cervi Elena è proprietaria di un fondo rustico esteso p.m. 65 circa, sito in Vailate e censito nel Catasto Terreni di quel Comune coi mappali 762-(ex727 ex 91) - 728 (ex 92)- 730 (ex 93)-563 (ex490)-87-110- del foglio 2
- b) il Signor Uggetti Pietro risulta affittuario del predetto fondo, con contratto in scadenza all'10/11/21 (giusta il verbale di conciliazione giudiziale 14/10/98 n. 7 del Tribunale di Crema – Sezioni Agraria);
- c) fra le parti è tuttavia intervenuto un nuovo accordo, per la stipula di un nuovo contratto d'affitto sul medesimo fondo a nuove condizioni;

si conviene e si stipula

quanto segue.

- 1) Il sigg. Cervi Elena concede in affitto al Signor Uggetti Pietro, il quale accetta con vincolo solidale, il proprio fondo rustico sito in Vailate e censito ai mappali mappali 762-(ex727 ex 91) - 728 (ex 92)- 730 (ex 93)-563 (ex490)-87-110-del foglio 2 (esteso in totale p.m. 70 circa).
- 2) L'affittanza decorrerà dall'11/11/2021 e scadrà improrogabilmente, senza disdetta che s'intende già data ora per allora, al giorno 10/11/2022 (dieci novembre duemilaventidue). Per ogni giorno di ritardo nella riconsegna del fondo, rispetto alla data pattuita del 10/11/2022, il Signor Uggetti Pietro dovrà corrispondere alla parte proprietaria una penale giornaliera di €50,00 fino all'effettiva integrale liberazione del fondo stesso.
- 3) E' fatto divieto al Signor Uggetti Pietro di subconcedere, in qualsiasi modo, a terzi, l'uso

dei terreni costituenti il fondo di cui alle premesse.

4) Il canone d'affitto viene pattuito nella somma annua di € 2.600,00 – duemilaseicento/00 oltre a tutti gli oneri irrigui, **a partire dall'11/11/21 e fino al 10/11/2022.**

Tale somma dovrà essere versata in due rate uguali anticipo entro l'11 novembre 2021 ed il 30 giugno 2022.

5) L'affittuario avrà diritto di eseguire miglioramenti ed innovazioni al fondo, ma senza che ciò comporti diritti di indennizzo a carico della proprietà, né diritti di ritenzione.

Resta altresì inteso che qualora, nel corso dell'affittanza, tutti o alcuni dei terreni o dei fabbricati subissero una destinazione urbanistica diversa da quella agricola (per provvedimento della competente autorità), gli stessi dovranno essere riconsegnati nella piena ed incondizionata disponibilità del proprietario, dietro semplice preavviso di quest'ultimo, alla scadenza dell'annata agraria in corso e senza alcun diritto a compensi o a indennizzi per l'anticipato rilascio.

6) L'irrigazione dei mappali n. 563 (ex490) e n. 87 avverrà solo dalla roggia Misana.

7) Si danno infine atto le parti, reciprocamente, che la conclusione dell'accordo e la stesura della presente transazione sono state possibili grazie alla continua assistenza e partecipazione delle Organizzazioni Professionali di Categoria in ogni fase della trattativa, in persona del sig. Filippo Guerreschi (dell'Associazione Proprietari Fondi Rustici) e del Sig. Bonzanini Luigi (della Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Cremona) i quali, avendo reso edotti i rispettivi associati dei diritti, dei doveri e delle rinunce nascenti dalla presente convenzione, la sottoscrivono con loro ai sensi e per gli effetti tutti dell'art. 45 legge 203/82.

8) Le spese di registrazione del presente contratto si convengono a carico 50% parte proprietaria - 50% parte affittuaria.

Letto, confermato o sottoscritto.

Data, 10 Novembre 2021

CERVI ELENA

UGGETTI PIETRO

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2021

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Publicazione sul BUR

n. del -

n.7 del 17/02/2021

CULTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1				REGIONE AGRARIA N°: 2			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	40000,00				42100,00			
BOSCO MISTO	40000,00				42100,00			
FRUTTETO IRRIGUO	93700,00			3-1 VALORI PER LA CULTURA A FRUTTETO IRRIGUO SI RIFERISCONO A COLTIVAZIONI NON BIOLOGICHE)				
INCOLTO PRODUTTIVO	6400,00				5900,00			
ORTO IRRIGUO					76500,00			2-1 VALORI PER LA CULTURA AD ORTO IRRIGUO SI RIFERISCONO A COLTIVAZIONI NON BIOLOGICHE)

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2021

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del -

n.7 del 17/02/2021

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1				REGIONE AGRARIA N°: 2			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PIOPPETO	40000,00				42100,00			
PRATO	45700,00				48200,00			
PRATO IRRIGUO	51400,00				54200,00			
PRATO IRRIGUO ARBORATO	51700,00				48200,00			
PRATO MARCITO	44000,00				40400,00			
SEMINATIVO	51400,00				54200,00			
SEMINATIVO ARBORATO					35900,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	67500,00				54400,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	57100,00	SI	SI		60200,00	SI	SI	
VIVAIO	63600,00				60000,00			



