



dei Geom. Dellabona Enzo e Simone

TRIBUNALE DI CREMONA
Esecuzioni immobiliari

Giudice per l'esecuzione
dot. Nunzia Corini

Perito: Geom. Dellabona Enzo

Oggetto: RGE 89/2022
Esecuzione immobiliare promossa da
Creditore:
Contro
Debitore: [REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA - rev01

Relativa alle U.I. oggetto di esecuzione immobiliare site in Bonemerse
via Marconi e via Borsotti/via Penzani



Figura 1 localizzazione dei compendi



Sommario:

1. <u>incarico</u>	pag.	3
2. <u>Immobile pignorato oggetto della stima</u>	pag.	5
a) <u>descrizione dell'immobile</u>	pag.	5
b) <u>valore attuale immobile</u>	pag.	7
i) <u>separabilità quota</u>	pag.	7
ii) <u>valutazioni valori intero/frazione</u>	pag.	7
c) <u>Situazione intestataria</u>	pag.	8
d) <u>Formabilità lotti</u>	pag.	8
e) <u>Certificazione energetica</u>	pag.	8
f) <u>Regolarità edilizia</u>	pag.	8
g) <u>Identificazione catastale</u>	pag.	10
h) <u>Stato di possesso</u>	pag.	10
3. <u>Proprietari del ventennio</u>	Pag.	10
4. <u>Vincoli/oneri</u>	pag.	12

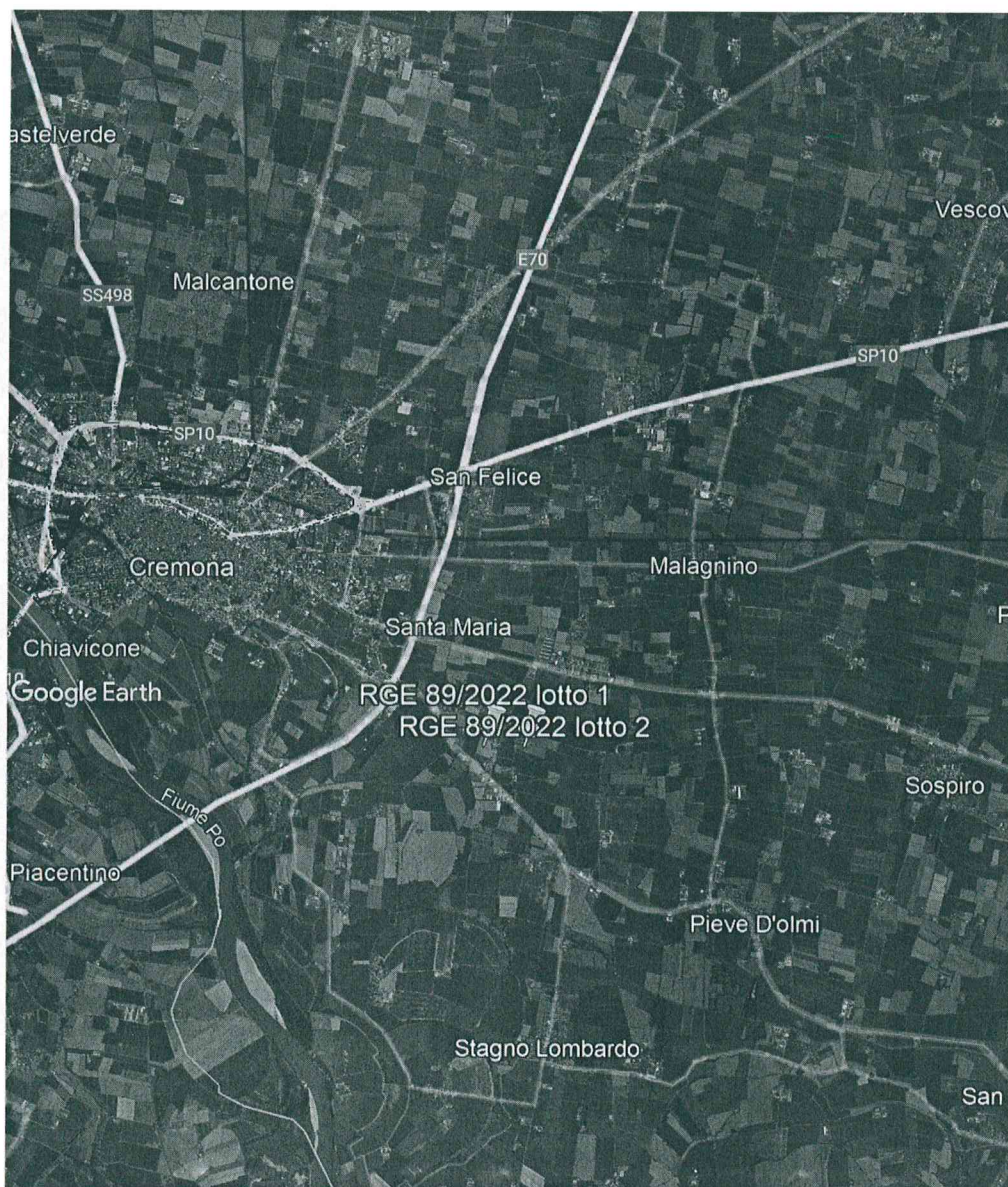


Figura 2- inquadramento della zona



1) - INCARICO

In data 06/03/2023 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Nunzia Corini, nominava C.T.U il sottoscritto Geom. Dellabona Enzo, nato a Ostiano il 13/04/1957, con studio in Ostiano via Garibaldi, 76, iscritto al collegio dei Geometri della provincia di Cremona al n. 1057 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Cremona al n. 286, per il giuramento di rito effettuato in via telematica e confermato il 08/03/2023 e fissava l'udienza successiva per il 10/07/2023 ore 11:30

Il quesito richiesto alla data del giuramento è il seguente:

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, co. 2 c.p.c. e 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;

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;

allegghi 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;

allegghi altresì la certificazione catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico; depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.;

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

Preso atto del quesito e studiato il materiale depositato nel fascicolo telematico di codesto Tribunale, in data 09/03/2023 ho fatto una visura camerale per verificare il nominativo del liquidatore della società. Il 16/03/23 ho inviato una mail pec all'esecutato nella persona del liquidatore, agli avv
e per conto del creditore procedente e all'IVG di Cremona in qualità di custode, con la quale davo comunicazione di inizio della procedura e intenzione di effettuare il sopralluogo in data 06/04/2023 ore 10,00.

Tali e-mail sono state prontamente consegnata nel loro server.

Sempre in data 16/03/23 ho ricevuto dall'avv. Del creditore procedente una comunicazione di alert per lo stralcio dalla procedura del mapp. 529 del fg. 1, successivamente verificato sul PCT.

In data 06/04/2023 mi sono recato sul posto, ho provveduto ad eseguire il sopralluogo, a verificarne la consistenza e ad eseguire alcuni rilievi di verifica ed a prelevare materiale fotografico. Era presente l'esecutato, il quale, oltre ad indicarmi l'esatta posizione dei beni, mi invitava a seguirlo nel suo ufficio dove mi ha messo a disposizione parecchia documentazione in modo da rendere più mirato l'accesso agli atti p.sso il comune.

In data 11/04/2023 ho fatto richiesta di accesso agli atti presso il comune di Bonemerse, mediante pec, per la verifica urbanistica che è stata prontamente consegnate nel suo server.

Sempre in data 11/04/2023, a seguito del materiale messomi a disposizione ho fatto una comunicazione ad IVG mediante pec della presenza di un contratto di affitto agrario su una porzione di appezzamento allegandone copia.

Sempre il 07/04/2023, 11/4/2023 e 13/04/2023 ho fatto vari accessi al catasto tramite la procedura sister per la verifica delle consistenze, delle intestazioni delle formalità presenti al nome della ditta.

In data 02/05/2022 ho effettuato l'accesso agli atti presso l'UT del comune di Bonemerse per le verifiche urbanistiche.

A seguito di quanto emerso dalla documentazione rilasciata sia dalla parte che dal comune di Bonemerse sono emersi degli elementi che ho esplicitato in anteprima nella procedura mediante una relazione intermedia del tipo interlocutoria al fine di far conoscere al creditore procedente l'identificazione di quanto realmente vendibile.

Considerato che l'esecutato è una società di capitali e che nel quesito è richiesto di allegare il certificato di residenza storico e lo stato di famiglia, in data .11/05/2023 ho richiesto al comune di Cremona questi certificati al nome del liquidatore quale responsabile della società.

In data 16/5/2023 ho fatto una visura camerale storica per verificare l'incongruenza tra la denominazione della società in visura camerale e quella in catasto.



In data 17/05/2023 ho inviato una richiesta al notaio Genio Laura per verificare la posizione della servitù esistente in quanto sul posto non sono stato in grado di individuarla alla quale il notaio ha prontamente risposto.

NB: Facendo seguito alla mail dell'avv. Maurizio Miceli Sopo circa l'assenza di informazioni sulla contrattualistica dell'affitto in corso sul lotto 1) si aggiorna la perizia nel capitolo "stato di possesso" a pag 10.

Sulla base di quanto sopra posso esporre quanto segue:

2 – IMMOBILE PIGNORATO OGGETTO DELLA STIMA

- In relazione all'atto di pignoramento immobiliare a favore dell'attore, contro il convenuto, ed alle risultanze del certificato del notaio dott. Andrea Galleri in Villa Carcina (Bs), il compendio da valutare risulta il seguente:

a) terreni identificati al NCT di Cremona:

Comune e sez	Fg	mapp.	qualità	classe	superf	RD (€.)	RA (€.)
					Ha aa ca		
Bonemerse	1	526	sem irrig	2	0 23 41	19,83	24,79
Bonemerse	1	527	sem irrig	2	0 12 01	10,17	12,72
Bonemerse	4	416	sem irrig	1	6 51 75	568,35	740,52
Totale superficie					6 87 17	598,35	778,03

Bonemerse	1	529	sem irrig	2	0 08 35	7,07	8,84
-----------	---	-----	-----------	---	---------	------	------

Proprietaria: prop. 1/1 CF

Titolo di proprietà:

di cui al fg 4) compravendita del / /2006 rep not Salomoni Mariateresa registrato a Cremona il / /2006 al n. seie 1T e trascritto il / /2006 ai nn / /
di cui al fg. 1) compravendita del / /2006 rep not Salomoni Mariateresa registrato a Cremona il / /2006 n. serie 1T e trascritto il / /2006 ai nn / /

a. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili si trova nel comune di Bonemerse. Località costituita da circa 1.500 abitanti situata in provincia di Cremona, nella prima cerchia di periferia. Posta a circa 6 km a sud est di Cremona, è raggiungibile sia tramite la SP 87 che la SP 59 "di Casalmaggiore". I servizi disponibili nel comune sono: il Municipio, ufficio postale, la farmacia, la scuola per l'infanzia, la scuola primaria. La scuola secondaria di primo grado è a Cremona. Nel comune è presente un servizio di trasporto alunni per l'accesso al diritto di istruzione. Le altre scuole sono a Cremona. Vi si accede tramite servizio di linea pubblica.

Gli immobili sono situati in due posizioni diverse del paese.

Quello sul fg. 4 mapp. 416 (lotto 1) in via Marconi nei pressi del cimitero del comune.

Quello sul fg. 1 mapp. 526-527 (lotto 2) in via Via Borsotti/via Penzani

A seguito di quanto sopra l'immobile è così identificato:



al NET di Cremona in comune di Bonemerse:

Lotto 1) NCT di Cremona in comune di Bonemerse:

- Terreno via Marconi, Fg 4 mapp.416 seminativo irriguo classe 1 ha. 6.51.75 - RD. €. 568,35 RA. €. 740,52

Lotto 2). NCT di Cremona in comune di Bonemerse:

- Terreno costituente la strada di lottizzazione di Via Borsotti/via Penzani, Fg 1 mapp. 526 seminativo irriguo classe 2 ha. 0.23.41 - RD. €. 19,83 RA. €. 24,79

Terreno costituente l'area verde e parcheggio di lottizzazione in Via Borsotti/via Penzani, Fg 1 mapp. 527 seminativo irriguo classe 2 ha. 0.12.01 - RD. €. 10,17 RA. €. 12,72

- il terreno fg 1 mapp. 529 e descritto in relazione notarile è stato stralciato dalla procedura con istanza del creditore procedente.

Lotto 1 mapp. 416 fg 4. (identificato in relazione notarile come B)

Trattasi di area, attualmente utilizzata come fondo agricolo, con vocazione edilizia nel PGT del comune come area edificabile ai fini residenziali e area di rispetto.

Ha una superficie di ha. 6.51.75.

Su detto bene insiste una servitù di elettrodotto istituita con atto del 5/6/2012 n. 10.692/4.117

Notaio Laura Genio di Casalbuttano ed Uniti (Cr) trascritta a Cremona il 08/06/2012 ai nn.

4449/3147, posta in lato sud della proprietà e da quanto visto in loco mediante un palo ed il resto interrato. Trattasi di cavi in media tensione. (15.000 V)

I confini nord, est e sud, ad eccezione delle strade, non sono identificati materialmente.

Quest'area è stata oggetto di uno studio di PL approvato, come meglio descritto nel capitolo "regolarità edilizia", ma non è mai stato attuato.

Confina a nord con il mapp. 369 fg 4 intestato a Comune di Bonemerse; a est con il mapp. 418 fg 4 intestato a Comune di Bonemerse e quindi la via Marconi; sud il mapp. 417 fg 4 strada di accesso intestato a Comune di Bonemerse, quindi mapp. 549 fg 4 e quindi ancora SP 59; a Ovest mapp. 1 fg 115 del comune di Cremona.

Vuota su via Marconi in lato est ed in lato sud su strada di cui al mapp. 417.

Condizioni: buone.

Lotto 2 mapp. 526-527 fg 1. (identificato in relazione notarile come A)

- il mapp. 526 corrisponde alla strada di lottizzazione denominata "Tosca"
- il mapp. 527 corrisponde all'area verde e parcheggio della stessa lottizzazione.

Sul mapp. 526 insistono tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio della lottizzazione. Ad un aspetto visivo sembrerebbero completate in quanto è già presente anche lo strado del tepetino d'usura in asfalto sulla strada.



Sul mapp. 527 sono presenti gli stalli dei parcheggi già completati e i plinti di pubblica illuminazione con i cavidotti di collegamento. Manca l'elettrificazione per l'illuminazione.

Su tutto manca la segnaletica orizzontale.

Manca il collaudo delle opere di urbanizzazione, il che pone un serio rischio economico su tutta la lottizzazione.

Mancando una certificazione dell'esecuzione delle opere secondo progetto e nella buona regola dell'arte rimane il rischio di dover effettuare lavori di completamento e questo ricade sugli intestatari di detti mappali.

Per tale motivo si ritiene che questi due mappali siano da considerare di fatto invendibili, se non cedendoli gratuitamente al comune.

A tal fine nell'udienza del 05/06/2023 il creditore procedente ha dichiarato di rinunciare.

Confini in un sol corpo: a nord mapp. 507,508,509,510,512, e per salto sporgente mapp. 536, 544, 429, 466; a est mapp 516, 532; a sud mapp. 437 e per salto rientrante mapp 515,525,531,530,529; a ovest mapp. 515 e per salto sporgente mapp. 39 oltre il ramo della roggia Fregalino, quindi per salto rientrante mapp. 512.

Condizioni: non posso pronunciarmi sulle condizioni mancando gli elementi sopra detti.

a) VALORE ATTUALE IMMOBILE

Per la stima si è fatto riferimento alla delibera n 5 del 21/02/2023 di giunta comunale di Bonemerse che ufficializza i valori di mercato delle aree fabbricabili anche ai fini IMU.

Ho considerato valore pieno per l'area a destinazione residenziale, valore ridotto del 30% per l'area di trasformazione servizi in quanto le costruzioni in quest'area dovranno essere con prezzi calmierati e non a mercato libero ed area agricola l'area di rispetto in quanto vale solo come area verde

Essendo in regime di procedura esecutiva, per la formazione del prezzo a base d'asta, si sono considerate le specifiche dell'art. 13 DL 27/06/2015 n 83 che modifica l'art. 568 cpc. mediante gli adeguamenti previsti, considerando che la vendita avverrà in forma coatta e non sarà soggetta al libero mercato.

Sulla base di quanto sopra così si stima:

Lotto1) NCT di Cremona in comune di Bonemerse:

- Terreno via Marconi, Fg 4 mapp.416 seminativo irriguo classe I ha. 6.51.75 - RD. € 568,35 RA. € 740,52

- mq. 65.175,00 x valore medio a mq. € 23,41 = € 1.525.421,00

valore arrotondato a € 1.525.400,00

vendibilità: discreta in quanto essendo nei pressi della città potrebbe essere appetibile.



bi) separabilità quota

Non ci sono deducibilità di quota in quanto il bene è colpito nella sua totalità.

bii) valutazioni valori intero/frazione

I valori indicati non necessitano di valutazioni ulteriori in quanto nella stima sono state considerate tutte le variabili che insistono sul bene (demolizione dei corpi abusivi, sanatoria del corpo sanabile, rimozione dei rifiuti solidi urbani, presenza di piante decidue sul terreno.

c. Situazione intestataria

I beni di cui ai lotto 1) e lotto 2) risultano così intestati:

prop. 1/1

- nella persona di _____ in qualità di Liquidatore.

NB.: in visura camerale la ditta è intestata come _____ mentre catastalmente come _____, tale differenza deriva dal fatto che la delibera di assemblea che ha modificato la denominazione sociale non è stata trascritta (vedi atto descritto nel capitolo “proprietari del ventennio”).

d. Formabilità lotti

Al fine di individuare correttamente la formazione dei lotti ho fatto le seguenti considerazioni.

Si tratta di due aree distanti situate nel comune di Bonemerse e pertanto per ordine di relazione vengono istituiti 2 lotti disposti nel seguente modo:

Lotto 1) fg. 4 mapp. 416 costituito da area edificabile. (identificato in relazione notarile come B)

Lotto 2) fg 1 mapp 526 e 527 già oggetto di relazione intermedia depositata in data 05/05/2023 per considerazioni di convenienza da parte del creditore precedente. (identificato in relazione notarile come A) non stimato in quanto oggetto di rinuncia da parte del creditore precedente.

e. Attestato prestazione energetica

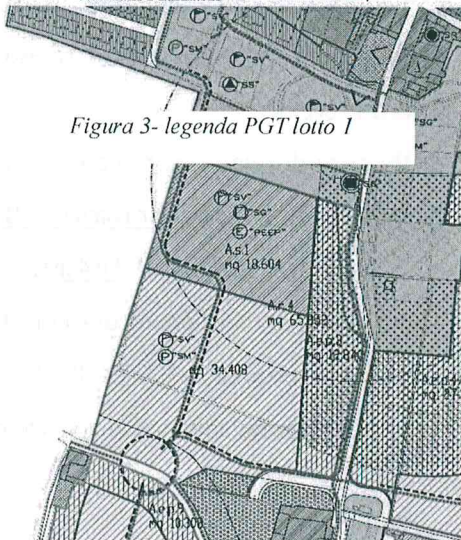
lotto 1) e lotto 2): trattandosi di terreni non possono avere dispersioni energetiche e quindi non ci sono APE.

Regolarità edilizia

FRUSTANTI FUTURI		CLASSIFICAZIONE AREE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE	
⊙	⊙	"S1" SERVIZI SOCIALI ASSISTENZIALI E SANITARI	
⊙	⊙	"S2" SERVIZI CENTRALI PER L'ORGANIZZAZIONE DELLA CULTURA, LO SPETTACOLO, AMMINISTRATIVI, ALLE ATTIVITÀ INF. TECNOLOGICHE	
⊙	⊙	"S3" SERVIZI SPORTIVI, DEL TEMPO LIBERO DEL VERDE	
⊙	⊙	"S4" SERVIZI SPEDIZIONE	
⊙	⊙	"S5" SERVIZI ALLA MOBILITÀ, PARCHEGGI	
⊙	⊙	"E1P" EDIZIONE RESIDENZIALE PUBBLICA	
⊙	⊙	"PEEP" PIANI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	

SECCO	AMBITI	SECCO	VINCOLI E RISPETTI
AMBITO RESIDENZIALE URBANO	AMBITO RESIDENZIALE PUBBLICO	AMBITO RESIDENZIALE URBANO	AMBITO RESIDENZIALE URBANO
AMBITO GARDONE D'INTERESSE REGIONALE	AMBITO GARDONE D'INTERESSE REGIONALE	AMBITO GARDONE D'INTERESSE REGIONALE	AMBITO GARDONE D'INTERESSE REGIONALE
AMBITO AGRICOLO	AMBITO AGRICOLO	AMBITO AGRICOLO	AMBITO AGRICOLO
AMBITO VARELLA	AMBITO VARELLA	AMBITO VARELLA	AMBITO VARELLA

SECCO	AMBITI DI TRASFORMAZIONE
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE E SERVIZI	AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA



via Garibaldi, 76 - 26032 Ostiano (Cr) P.I./C.F. 01287030199 tel/fax 0372 840518
e-mail: info@stadellabona.it - sito web www.stadellabona.it

Firmato Da: DELLABONA ENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5eddf1dbe8dd6f8d19e7dea8dc84b6197



lotto 1) il mapp 416 del fg 4 nel PGT di Bonemerse ha vocazione edificatoria da consolidare mediante piano di lottizzazione in esso le aree hanno le seguenti destinazioni:

- Ambiti di trasformazione residenziale e servizi
- Ambiti di trasformazione per compensazione ecologica preventiva con sopra-vincolo di rispetto cimiteriale
- Ambito di trasformazione per servizi.

Figura 4- identificazione urbanistica lotto 1

La proprietà, al riguardo, ha presentato un piano di lottizzazione (denominato PL quattro strade) che è stato approvato con delibera di consiglio comunale n 22 del 29/09/2011.

Non si è proceduto, però, alla ratifica mediante stipula della convenzione.

Sulla delibera non sono indicati tempi per detta ratifica e pertanto, considerato il tempo trascorso, resta nella discrezione dell'amministrazione in carica al momento in cui si volesse valutarne la ratifica, accettarla oppure richiedere un nuovo studio di insediamento.

Non ci sono irregolarità

lotto 2) i mapp. 526 e 527 del fg 1 nel PGT di Bonemerse sono identificati come:

- ambito nuclei di recente formazione
- ambito impianti urbani con vocazione parcheggio
- ambito viabilità

Con atto del /2006 n. not. Mariateresa Salomoni reg a Cremona il /2006 n. serie 1T trascritto a Cremona il /2006 ai nn. e modificato con atto del .2007 n. dei rep. not. Mariateresa Salomoni reg a Cremona il 2007 n. serie 1T trascritto a Cremona il 2008 ai nn

, l'esecutato si impegnava a cedere gratuitamente alle opere di urbanizzazione della lottizzazione "Tosca". Tali opere consistevano nella realizzazione dei servizi e sottoservizi quali fognature, gas, acqua potabile, telefonia, illuminazione pubblica, parcheggi e strade. Originariamente questi dovevano insistere sul mapp. 526 e parte sul mapp. 529.

Con Delibera del consiglio comunale n. 21 del 29/09/2011 veniva approvata una variante con la quale si mantenevano le strade sul mapp. 526 e si spostavano i parcheggi sul mapp. 527. Inoltre venivano ricalibrati gli indici edificatori di tutta la lottizzazione facendo sì che il mapp. 527, oltre a

AMBITI		SM	UNITA' URBANE
AMBITO TERZIARIO URBANO CONSOLIDATO	AMBITO NUCLEO STORICO DI ANTICA FORMAZIONE		EMERGENZE ARCHITETTONICHE VERDE STORICO
	AMBITO NUCLEI VECCHIA FORMAZIONE		ESPANSIONI OTTOCENTESCHE ESPANSIONI NOVECENTESCHE AL 1929 ESPANSIONI NOVECENTESCHE DOPO IL 1929
	AMBITO NUCLEI RECENTE FORMAZIONE		RECENTI ESPANSIONI
	AMBITO MISTO PRODUTTIVO COMMERCIALE STRUTTURATO		VERDE E PARCHEGGIO PRIVATI PRODUTTIVO COMMERCIALE ESISTENTE

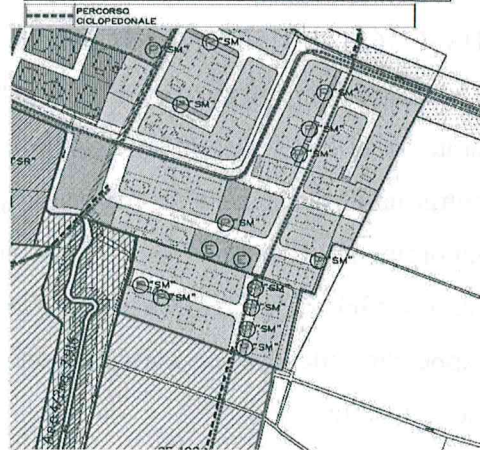


Figura 5- identificazione urbanistica lotto 2



contenere i parcheggi divenisse area verde. A tale delibera non è seguito l'atto di rettifica della convenzione.

Ad oggi

- 1) il potenziale costruttivo risulta utilizzato dai rimanenti lotti e su questo non è possibile spostare alcun potenziale edificatorio;
- 2) le opere di urbanizzazione non risultano ancora collaudate;
- 3) nel mapp. 527 sono predisposti i cavidotti e plinti per l'illuminazione pubblica ed il lotto risulta intercluso dalla cordolatura dei parcheggi.

Ad oggi non risulta collaudabile.

Di questo è stata fatta rinuncia.

f. Identificazione catastale

Lotto 1) NCT di Cremona in comune di Bonemerse:

- via Marconi, Fg 4 mapp.416 seminativo irriguo classe 1 ha. 6.51.75 - RD. €. 568,35 RA. €. 740,52

Lotto 2). NCT di Cremona in comune di Bonemerse:

- Via Borsotti/via Penzani, Fg 1 mapp. 526 seminativo irriguo classe 2 ha. 0.23.41 - RD. €. 19,83 RA. €. 24,79
- Via Borsotti/via Penzani, Fg 1 mapp. 527 seminativo irriguo classe 2 ha. 0.12.01 - RD. €. 10,17 RA. €. 12,72

Stato di possesso

Lotto 1) Allo stato attuale il mappale è utilizzato dal sig.

CF.

, nato a il ed ivi residente in via in forza

di contratto di affitto agrario del 30/05/2018 registrato a Cremona il 31/05/2018 n. serie 3T durata 11/11/2017 10/11/2020 assistito dalla Libera Associazione agricoltori per la deroga ai tempi contrattuali per la norma sui patti agrari, il quale comprende anche altri mappali non oggetto di pignoramento. Il mapp. 416 del. Fg. 4 viene indicato come affittato in parte (non nella totalità) per una superficie di ha. 4.73.99 pertanto la superficie restante di ha. 1.77.76 rimane libera. Non ci sono mappe che l'identificano ma si suppone si tratti dell'area a sud del fosso di colo esistente in quanto risulta incolta.

A questo contratto ormai scaduto segue la proroga fino al 10/11/2023 registrata a Cremona il 2020 con prot.

Si tratta di un contratto agrario su un bene con destinazione urbanistica non agricola.

Considerando che il bene con il primo rinnovo contrattuale è stato fatto in data 05/12/202 e che la sua scadenza è il 10/11/2023, nel nuovo contratto che la parte vorrà rifare non potrà ricomprendere il bene in oggetto in quanto, essendo vincolato alla procedura, non è più nella disponibilità dell'esecutato e, dalla data della scadenza, sarà libero da ogni vincolo contrattuale.



Tale data è prossima ed è ricompresa nei tempi della procedura. È desumibile pensare che nel momento dell'alienazione possa trovarsi libero.

termini di confronto contratto affittanza agraria:

contratto del 10/10/2019 di anni 5, terreni in Pieve San Giacomo (Cr) ha. 19,232 (pert 238,01) val annuo 20.230,00 (pari a €/pert. 85,00, da cui dedurre diritti pac di €/pert. 20,00 restano €/pert. 65,00);

contratto del 13/02/2023 di anni 3, terreni in Cella Dati (Cr) ha. 14,0638 (pertiche 174,05) val annuo. esclusa pac. €/pert 70,59 (i riferimenti sono ritenuti congrui in quanto in questa zona della provincia fino alla città di Cremona i prezzi sono abbastanza omogenei.

Verifica del canone di affitto:

- Canone affitto dal contratto principale: ha. 23.37.15 (pertiche cremonesi 289,25) prezzo pattuito annuo €. 10.000,00. Valore per ha. 427,87- Valore per pertica cremonese 34,57.
- Lotto 1) ha. 6.51.75 di cui a contratto affitto ha. 4.73.99 (pert. 58,66), affitto corrispondente alla porzione pignorata €. 2.208,06 annuo.
- Valore di congruità: €/pert. $65,00 * 2/3 = 43,33$ €/pert.
Pertanto il valore congruo su ha. 4,73.99 (pert. 58,66x43,33) è da stabilirsi in annui €. 2.542,00; differenza calcolata tra il valore pattuito e quello congruo minimo di affitto annuo €. 514,00

Lotto 2) allo stato attuale i mappali sono utilizzati dai lottizzanti come servizi della lottizzazione "Tosca"

3 Proprietari del ventennio

Mediante verbale di assemblea del /2020 rep. notaio Colombani Giovanni
registrato a Cremona il 2020 n. , atto non trascritto, la società si trasforma in

Pertanto catastalmente i beni risultano ancora intestati alla ' '.

Codice fiscale e p. iva non variano.

Lotto 1) Allo stato attuale sono intestati

- Con atto del /2020 rep. notaio Colombani Giovanni registrato a Cremona il /2020 n. atto non trascritto la società prop. $1/1$ CF ne pervenne in possesso tramite compravendita del /2006 rep not Salomoni Mariateresa registrato a Cremona il 2006 al n. sieie IT e trascritto il /2006 ai nn (il mapp. 416 deriva dal mapp 368 tramite fraz. Del 13/05/2005 prot. CR0033042), COMPRAVENDUTO il mapp 368, da nata a () il cf.



prop. $\frac{1}{4}$, nato a () il
cf. prop. $\frac{1}{4}$ e nata a il
cf. prop. $\frac{1}{2}$
- nata a () il cf.
prop. $\frac{1}{4}$, nato a () il
cf. prop. $\frac{1}{4}$ e nata a il
cf. prop. $\frac{1}{2}$ ne pervennero in possesso tramite
SUCCESSIONE DEL /1994 REG A Milano il /1994 vol 1994 n. da
nata a il cf. prop. $\frac{1}{2}$ e
nata a il cf. prop. $\frac{1}{2}$
- nata a il cf. prop. $\frac{1}{2}$ e
nata a il cf. prop. $\frac{1}{2}$ ne
pervennero in possesso tramite: SUCCESSIONE DEL 1981 REG A Milano il
/1982 vol 227 n e testamento del /1981 reg a Milano il /1982 vol 82 n
da nata a il cf.
usufrutto $\frac{1}{3}$, nata a il cf.
prop. $\frac{1}{2}$ e nata a il cf. prop.
 $\frac{1}{2}$

Lotto 2) Allo stato attuale sono intestati

- prop. $\frac{1}{1}$ CF ne pervenne in possesso con compravendita del
/2006 rep not Salomoni Mariateresa registrato a Cremona il 2006 n.
serie IT e trascritto il /2006 ai nn (secondo luogo) viene compravenduto il
mapp. 436. Il mapp. 526 deriva dal mapp. 522 tramite fraz. Del 21/07/2011 prat.
CR0153377; tramite il mapp. 522 fraz. Del 26/05/2011 prat n. CR0132124; tramite mapp 52
fraz. Del 18/03/2011 prat. CR0103348; tramite mapp 514 fraz del 28/01/2011 prat.
CR0022918; tramite mapp. 506 fraz del 16/10/2009 prot. CR0105445; tramite mapp 436
fraz. del 16/10/2009 prot. CR0105445; venditori nato in (EE) il
cf. prop. $\frac{1}{2}$ e nata a il
cf. prop. $\frac{1}{2}$
- nato in () il cf. prop. $\frac{1}{2}$ e
nata a il cf. prop. $\frac{1}{2}$
questi ne pervennero in possesso tramite: compravendita del /1990 rep not
Quaini reg a Cremona il /1990 n. ; vende mapp 436 da
nato a il prop. $\frac{1}{1}$



- nato a il prop. $\frac{1}{12}$ ne pervenne in possesso
tramite: compravendita del /1979 rep not Pettenazzi Cesare reg a soresina il
1979 vol 5 r da nato a il /1913 prop.
 $\frac{7}{12}$, nata a () cf prop. $\frac{2}{12}$ e
nata a il prop. $\frac{3}{12}$

4 Vincoli/Oneri

Non vi sono vincoli ne oneri sulle U.I.

Adempiuto a quanto richiesto colgo l'occasione per porgere Distinti Saluti.

Ostiano, 12/06/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. ~~Enzo~~ Enzo



