

**TRIBUNALE DI CREMONA**

**UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione forzata: 16/2019 RGE  
Giudice G.O.T.: avv. NUNZIA CORINI  
Custode giudiziario: IVG Cremona

Contro



**RELAZIONE DI STIMA**

**Relativo a terreni e fabbricati agricoli siti nel comune di Castelvisconti (CR), identificati al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati come segue:**

**CATASTO TERRENI quota di proprietà 1/1**

- foglio 2	map. 17	sem. irr.	cl. 2	Ha 01. 15. 70	r.d. 86,64	r.a. 104,57
-	map. 23	sem. irr.	cl. 2	Ha 01. 25. 10	r.d. 101,17	r.a. 122,10
-	map. 84	sem. irr.	cl. 2	Ha 01. 51. 00	r.d. 113,08	r.a. 136,47
- foglio 3	map. 42	sem.	cl. 2	Ha 01. 61. 60	r.d. 121,02	r.a. 108,50
	map. 57/AA	b.mist	cl. -	Ha 00. 03. 00	r.d. 0,46	r.a. 0,09
	map. 57/AB	b.ced	cl. -	Ha 00. 00. 90	r.d. 0,14	r.a. 0,03
	map 80	sem.	cl. 2	ha 00. 06. 65	r.d. 4,98	r.a. 4,46
- foglio 6	map. 1	b.mist	cl. U	Ha 00. 43. 80	r.d. 6,79	r.a. 1,36
	map. 78	sem.	cl. 2	Ha 04. 37. 82	r.d. 384,40	r.a. 395,70

**Sommano Ha 10. 45. 57**

**CATASTO FABBRICATI quota di proprietà 1/1**

- foglio 3	map.	46	casc. Motta c.m.	piano T-1	cat. A/7	cl. 1 vani 11,5	r.c. € 1.069,07
- foglio 3	map.	60	casc. Motta	piano S1- T- 1	cat. D/10		r.c. € 5.472,00
- foglio 3	map.	76	casc. Motta	piano T	cat. D/10		r.c. € 7.622,40
		77					
		79					
		81					
		82					

L'esperto estimatore:  
Geom. Daniele Cattaneo – Formigara CR -

### SCHEDA SINTETICA

	<b>Lotto unico</b>
<b>Diritto:</b>	Piena proprietà ditta esecutata
<b>Bene</b>	Fondo agricolo con annessa anche attività agrituristica attualmente inattiva
<b>Tipologia</b>	Casa colonica, fabbricati per allevamento bovini da latte, fabbricato ricettivo per agriturismo e terreni di pertinenze sia per attività ludiche che a coltivo.
<b>Caratteristiche costruttive</b>	Strutture allevamento bovino in C.A. prefabbricato, strutture civili in murature tradizionali
<b>Ubicazione</b>	Castelvisconti casc. Motta
<b>Epoca di costruzione</b>	Casa colonica 1994/1996 fabbricato agrituristico 2006/2011 Fabbricati agricoli 1990/1994
<b>Stato Manutentivo</b>	buono
<b>Dati Catastali di Pignoramento</b>	Vedi planimetria fg. 1 e 3
<b>Determinazione dei confini</b>	Vedi capitoli specifici
<b>Dati Catastali e dati pignoramento</b>	Invariati
<b>Irregolarità/Abusi</b>	tre
<b>Valore Libero Mercato</b>	€. 2.397.386,80
<b>Valore Vendita Forzata</b>	€. 2.058.000,00
<b>Vendibilità</b>	difficoltosa
<b>Motivo</b>	L'interesse all'acquisto deve comprendere le varie attività ed i possibili interessati devono avere titolo di imprenditore agricolo.
<b>Occupazione</b>	Dalla società esecutata
<b>Oneri</b>	€ 14.634,00 PER SANATORIE

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

L'Illustrissimo G.O.T. Giudice dell'Esecuzione Avv. NUNZIA CORINI nominava in data 02.09.2021, (dopo la rinuncia dell'arch. Brigida Gorini dovuta dall'assunzione ad altro incarico dipendente), il sottoscritto geometra quale esperto nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare promosso da l

riferita a terreni agricoli e fabbricati ubicati in comune di Castelvisconti - CR - e costituenti un fondo agricolo con abitazione, locali di intrattenimento ed allevamento bovino .

Il sottoscritto, giurando, in data 10.09.2021, accettava l'incarico, impegnandosi a rispondere al seguente quesito:

*- prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;*

*successivamente:*

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

*- a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;*

- a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
- nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e a verificare, nell'ordine:
  - a- se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
  - b- se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
- nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
- a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
- a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;
- a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
- a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

- *alleggi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;*
- *alleggi altresì la certificazione catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;*
- *depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;*
- *provveda alle comunicazioni ex art. 173, comma 3, disp. att. c.p.c.;*

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

- *dispone che l'esperto, verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, ecc..*
  - Documentazione completa e correttezza delle date degli atti di procedimento;
  - *provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:*
- a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 cpc e 173 bis ecc.*

#### **1 - COMUNICAZIONE ALLE PARTI E SOPRALLUOGO.**

Dopo aver recuperato planimetrie dei terreni, scaricato dal sito le schede rappresentative delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, essersi confrontato con l'arch. Gorini, (precedentemente incaricata come esperto) per una prima visione della documentazione recuperata dalla stessa; aver recuperato e aver contattato l'IVG per concordare l'accesso ai luoghi, fissando data ed ora dell'inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto in data 18.01.2022, alle ore 9:30, accompagnato da

collaboratore di concetto ed in presenza di incaricato IVG, si recava presso l'azienda  
ove ubicati gli immobili attinenti la conduzione  
agricola e dove veniva ricevuto dal sig. marito dell'esecutata,  
al quale veniva dato atto dell'incarico affidato, dopo di che lo stesso lasciava allo  
scrivente la possibilità di una prima visita dei fabbricati costituenti l'ex allevamento  
bovino, con relativi depositi per stoccaggi dei foraggi, ricovero macchinari, cisterne  
di contenimento liquami ed aree annesse.

Trattandosi di una molteplicità di fabbricati ed impossibilitati a visitare anche  
l'abitazione, la parte dedicata alla ristorazione e gli appezzamenti di terreno, veniva  
fissata altra data per un'identificazione puntuale e per i rilievi del caso. Durante il  
sopralluogo venivano scattate alcune fotografie esterne.

I sopralluoghi successivi, con l'aiuto di collaboratori, avvenivano nelle date del 26  
gennaio (parte parzialmente scavata), 31 gennaio (abitazione principale), 03 marzo  
(fabbricato dedito all'intrattenimento e ristorazione), 29 marzo (ricoveri provvisori di  
equini) ed infine 30 giugno (terreni a coltivo esterni all'edificato aziendale) inseriti in  
procedura. Durante i sopralluoghi venivano sempre scattate le foto di rito.

Il sottoscritto ha presenziato anche alle udienze tenutesi nelle date dell'11 ottobre  
2021, 31 gennaio e 20 giugno 2022.

Il 30 marzo 2022 avveniva presso lo studio dello scrivente in Formigara p.zza Europa  
n°3 l'incontro con l'esperto in diritto amministrativo avv. Giancarlo Tanzarella,  
incaricato dal creditore procedente a valutare la documentazione inerente l'attività di  
creazione della zona umida con l'eventualità di un possibile rinnovo di tale  
autorizzazione. L'avvocato, accompagnato da collaboratrici, veniva ragguagliato sui  
documenti recuperati dall'arch. Brigida Gorini. Il sottoscritto mostrava anche le foto  
scattate durante i primi quattro sopralluoghi specificando appunto che le risposte

deputate allo stesso avrebbero dovuto acconsentire alla maggior/minor valutazione economica delle aree prossime all'abitato ove era stato previsto il recupero ambientale con creazione di laghetto e recupero di inerte da commercializzare. L'avv. Tanzarella si riservava, una volta preso possesso di tutta la documentazione di relazione nel merito.

I documenti d'interesse specifico, riguardanti la zona umida da riqualificare venivano scansionati e trasmessi successivamente via e-mail, allo studio Tanzarella di Milano. Lo stesso avvocato, richiedeva in data 23.05 altri documenti compreso l'attuale certificato di destinazione urbanistica (CDU) che gli venivano trasmessi non appena giunti in nostro possesso, escluso l'autorizzazione alla commercializzazione del materiale derivante dallo scavo in quanto non recuperata dagli uffici comunali. L'avv. Tanzarella inviava una prima bozza della relazione ed una definitiva, precisamente in data 25.07.2022, che veniva prontamente depositata all'interno del fascicolo e qui si allega quale **doc. D/4**. Per una verifica degli eventuali abusi si procedeva a riprodurre in formato CAD tutti i rilievi confrontandoli poi con gli elaborati allegati ai provvedimenti concessori attinenti l'edificato aziendale rilasciati dal comune di Castelvisconti e con le schede catastali agli atti dell'Agenzia del Territorio.

In data 03.11 u.s. dalla Conservatoria di Cremona (Agenzia delle Entrate, servizio pubblicitario) veniva recuperato l'atto di cessione alla

. da parte del sig. lo

studio del notaio rogante, (d.ssa Fiorella Allegri di Soresina) previa richiesta, inviava in data 04.11 copia del documento di provenienza al sig.

mentre altri beni provenivano da atto notarile a rogito notaio Cesare Pettenazzi depositato presso l'Archivio Notarile di Cremona che lo rilasciava in data 09.11 u.s..



Tutti i documenti di provenienza sono allegati in calce quali **doc. CV/1, CV/2, CV/3 e CV/4.**



Con una ricerca specifica per ogni comparto, sul sito dell'Agenzia delle Entrate e da informazioni assunte da addetti del settore, in data 09.11 e 10.11 u.s. lo scrivente recuperava degli atti recenti per trasferimenti di proprietà di fabbricati e terreni in Castelvisconti e comuni limitrofi al fine di utilizzarli quali comparabili nella determinazione del valore finale del compendio immobiliare.

Individuava altresì sul PGT comunale, in che zona fossero inseriti e che destinazione urbanistica avessero gli appezzamenti interni ed esterni al nucleo edificato ed in modo specifico i terreni destinati alla coltivazione dei prodotti agricoli. Su domanda specifica da parte dell'avv. Tanzarella, veniva richiesto il 30.05 u.s. al comune il CDU riferito ai mappali 42 e 78 del fg. 3 ove era stato prevista la zona umida nel progetto di riqualificazione. Il riscontro di tale documento, dopo il pagamento dei diritti, avveniva in data 30.06, non telematicamente, ma in modo cartaceo direttamente dalla sede comunale.

Con visura in data 02.01.2023, sul sito della Conservatoria di CREMONA veniva verificata l'eventualità di trascrizioni/iscrizioni successive alla data del documento notarile inserito in procedura e se vi fossero nuovi vincoli in carico a detti immobili, avendone esito negativo come risulta dall'ispezione ipotecaria allegata quale **doc W**.

- *a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 cpc e 173 bis... cpc;*

#### **IDENTIFICAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE OGGETTO DI P.E.**

Trattasi di azienda agricola comprendente:

- A)** fabbricato con destinazione abitativa del conduttore del fondo,
- B)** fabbricati destinati all'allevamento bovino ed alla conduzione del fondo con aree di pertinenza attrezzate,
- C)** fabbricato di ampia consistenza e di recente costruzione, posto su tre piani dei quali uno interrato, avente vocazione ricettiva, posto al servizio dell'ex agriturismo.

**D)** aree destinate attualmente ad attività ludiche di Ha 05.89.07, dove era prevista riqualificazione ambientale e realizzazione di un laghetto con percorsi pedonali sui terrazzamenti con insediate strutture per l'allevamento/ricovero equino;

**E)** altri terreni a coltivo per ha 04.01.80 separate dal complesso edificato.

L'elaborato planimetrico catastale dei vari comparti e gli estratti di mappa sono indicativa dell'ubicazione dei luoghi.

**Segue una descrizione dettagliata dei sopracitati punti.**

**L'orientamento della proprietà esecutata aveva previsto una conduzione aziendale/utilizzo dei beni nettamente diversificato, ovvero una porzione con destinazione ricettiva di agriturismo che comprendeva parte della cascina e dei terreni posti in prossimità della stessa e l'altra complementare di allevamento tradizionale di bovine da latte e coltivazione di altri terreni agricoli in proprietà ed in locazione. Lo scrivente potrebbe optare per questa distinzione formando due lotti, ma ritiene più appetibile ed economicamente vantaggioso mantenere inalterata la consistenza originaria aziendale e trattare il compendio in unico lotto per motivi tributari legati ai potenziali acquirenti che possono essere individuati solamente nel campo agricolo o agricolo con propensione all'intrattenimento.**

**AZIENDA AGRICOLA IN CASTELVISCONTI LOCALITA' ...**

**A) fabbricato con destinazione abitativa del conduttore del fondo-**



L'abitazione del titolare della società agricola è costituita da una villa di importante consistenza posta su due piani fuori terra, ubicata in zona centrale della parte edificata

aziendale ed area pertinenziale per circa 890 mq. **vedi foto esterne 1 e 2.**

Il fabbricato è così costituito:

- vano d'ingresso, tre stanze, lavanderia, disimpegno, bagno, due locali cantina, portico esterno su due lati e locale caldaia con accesso dall'esterno, al piano terra **vedi foto 3, 4, 5 e 6;**

- soggiorno, terrazzo, cucina, disimpegno, bagno e tre stanze da letto, al piano superiore **vedi foto 7, 8, 9.**

I due piani sono collegati da ampia scala con forma semicircolare **vedi foto 10.**

Esternamente, collocato a circa 20 mt. dall'abitazione, sorge un piccolo fabbricato ad unico piano di circa mq. 12,00, destinato a ripostiglio.

La rappresentazione come da rilievo effettuato dallo scrivente in data 31.01 u.s. rappresenta lo stato dei luoghi **vedi doc. A/1.**

**- Descrizione, caratteristiche di finitura e consistenza -.**

La villa padronale, completamente riproposta e riprogettata su parte del più datato fabbricato precedentemente insediato, ha visto i lavori eseguiti negli anni 1995/1996. Questa unità abitativa presenta caratteristiche di finitura che variano, ovvero, di pregio superiore allo standard, nel vano d'entrata ed al piano primo, mentre ha caratteristiche di finitura normali per quanto attiene il comparto del piano terreno.

- L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia posta a pavimento, ubicata in apposito locale con entrata dall'esterno, l'impianto risulta di tipo tradizionale con elementi scaldanti in ghisa; al piano primo sono installati split per il condizionamento.

- I serramenti esterni sono in legno tinteggiati scuri con vetri del tipo vetrocamera con inferriate o antoni ciechi sull'esterno, mentre le porte interne del piano superiore sono del tipo a vetro impiallacciate in noce nazionale ed al piano terreno, cieche e finite in noce TK.

I pavimenti del piano primo sono in ceramica di buon pregio come così pure i rivestimenti della cucina e del bagno, mentre al piano terreno sono più popolari.

Nell'ampio vano d'entrata principale ove si può accedere anche alle stanze del piano terreno è collocata la grande scala a giro che porta al piano primo realizzata con forgia particolare di sicuro impatto.

Dove sono state mantenute le vecchie murature portanti del fabbricato preesistente, in particolare nella zona disimpegno cantina, compaiono segni di umidità ascendente.

L'intero fabbricato, dopo la ristrutturazione, non è stato tinteggiato e la finitura esterna presenta la colorazione dell'intonaco a calce.

L'intera consistenza della parte abitativa sia al piano terreno che al piano primo risulta essere di mq. 270,70 con balcone di 17,00 mq., mentre la parte accessoria del piano terreno e del locale tecnico esterno constano mq.52,30 e portico di mq. 54,90.

L'area scoperta di pertinenza in carico al map. 46 è stata calcolata in mq. 655,20 Tutte le misure sono al lordo delle murature perimetrali (S.L. superficie lorda).

In corpo separato, accorpato alla stessa unità, è presente un rustico già inserito nel conteggio contenente, attrezzi e l'autoclave collegata al pozzo potabile aziendale.

**- *Identificazione catastale* -**

**Il bene sopra descritto**, ubicato in comune di Castelvico, risulta in carico alla sede in proprietà 1/1 e sono individuabili catastalmente

come segue:

**- CATASTO FABBRICATI**

<b>FOGLIO</b>	<b>PART.</b>	<b>SUB.</b>	<b>CATEGORIA</b>	<b>CLASSE</b>	<b>CONSISTENZA</b>	<b>RENDITA [€]</b>
3	46		A/7	1	11,5 vani	1.069,07

La scheda planimetrica allegata **quale doc. A/2** identifica correttamente l'unità immobiliare ad uso abitativo.

**- Riferimenti urbanistici -**

La completa ristrutturazione del fabbricato con destinazione abitativa sopra descritto è stata possibile a seguito dei seguenti provvedimenti concessori:

- 1) CONCESSIONE EDILIZIA GRATUITA n°127 del 18.09.1990 rilasciata a [REDACTED] poi volturata a [REDACTED] con prot. 664 del 06.04.1993, prorogata di anni 1 con provvedimento prot. 1856 del 06.11.1993, scadenza 10.10.1994 **allegato doc X/1**
- 2) VARIANTE IN SANATORIA prot. 2858/94 del 04.05.1995 notificata il 09.05.1995 **allegato doc X/2**
- 3) RICHIESTA DI ABITABILITA' prot. 2548 del 13 dic 1996 **allegato doc X/3.**

Dall'esame della documentazione depositata agli atti comunali, confrontata con l'elaborato ottenuto dal rilievo sul posto, compare che al piano terreno, nella porzione accessoria (cantina), è stato costruito un tavolato divisorio non oggetto di provvedimenti concessori. La scheda catastale è già rappresentata correttamente.

Tale anomalia, sanabile in termini urbanistici, prevede una sanzione di € 1.032,00, (art. 37 D.P.R. 380/2001) oltre a spese istruttorie e di professionista abilitato ed oneri accessori. L'impegno di spesa complessivo per l'ottenimento della conformità si può presumere in **circa 2.500,00 euro**. All'interno del verbale di udienza del 07.06.2021, viene incaricato l'allora ausiliario arch. Gorini, di interpellare uno strutturista che possa redigere il certificato di collaudo dell'edificio recuperato, in quanto non reperito all'interno della documentazione. Il sottoscritto, in risposta a tale obbligo, sentito uno strutturista di fiducia disponibile ad assolvere all'incarico, riferisce che tale onere può essere quantificato in **€ 2.000,00** comprensivo di oneri. **Rapporto di**

**valutazione –**

**- STIMA DEL BENE –**

L'unità abitativa, come precedentemente descritto (comprensiva di muri perimetrali), ha superficie commerciale calcolata di 373,26 mq.

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto (Market Comparison Approach), si provvede alla comparazione con immobili compravenduti negli ultimi periodi (notaio Cristaldi 24/10/2022 rep. 76244/30995; notaio Laura Genio del 29.11.2019 rep. 16840/8025), in libero mercato, in Castelvisconti con caratteristiche simili ancorchè collocati nel centro abitato, per cui si provvede ad applicare un detrattore percentuale in quanto il bene oggetto di valutazione si trova collocato in ambiente isolato e facente parte di compendio agricolo.

La presente valutazione tiene conto dei valori sopra citati con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso ed i dettagli del criterio utilizzato per la valutazione sono compiutamente contenuti nell'**allegato doc. A/3**.

**Il valore attribuito all'intero bene in piena proprietà "IN LIBERO MERCATO" viene determinato in € 261.200,00, che si riduce in VENDITA FORZATA ad € 232.400,00 dove si tiene conto dei fattori gravanti, in particolare della mancata garanzia postuma, della regolarizzazione urbanistica ecc. (valore a mq. commerciale in LIBERO MERCATO € 699,78 ed € 622,62/mq in VENDITA FORZATA).**

**- QUESITO 6 - (A.P.E.)** *a predisporre attestazione di prestazione energetica, ecc.;*

Viene redatta, come richiesto dal quesito, l'APE che si allega quale **(doc. A/4)**.





L'impianto è così composto:

- a) pensilina doppia a copertura delle zone di foraggiamento e alimentazione,
- b) le cuccette per il riposo delle lattifere,
- c) la sala di mungitura con la zona di attesa e la sala latte,
- d) il capannone per lo stoccaggio dei foraggi,
- e) tettoia ove sono collocate le manze ed i vitelli per la rimonta,
- f) fosse/cisterne interrato per la raccolta dei reflui,
- g) i silos a trincea e zone stoccaggio mais trinciato,
- h) locale officina/deposito presidi sanitari,
- i) aree scoperte interne al paddok bovine
- j) aree di pertinenza generale, di passaggio e di transito

L'allegata rappresentazione planimetrica, come da rilievo sul posto del 18.01 u.s., descrive le funzioni e le consistenze dei fabbricati all'interno dall'area **vedi doc B/1**, della quale segue opportuna descrizione come segue:

- a) **due pensiline** che contrapposte e prossime in linea di colmo formano una copertura che delimita la zona di foraggiamento ove transitano gli automezzi agricoli per un'ampiezza di mt. 8,50, dove, fissate ai pilastri sono anche collocate le rastrelliere con catture (66) e la zona alimentazione interna ai paddok ed ai box delle vitelle (**vedi foto 11 e 12**). Agli appoggi l'altezza di tale struttura risulta essere mt. 3,50 e di mt. 4,60 in colmo, mentre la lunghezza è di ml. 47,00 per un'ampiezza di mt. 15,30. La superficie coperta complessiva è di **mq. 720,00 circa**;
- b) **cuccette coperte** interne al paddok lattifere con 66 poste per un totale di **mq. 205,00 coperti**. In prossimità e sotto il primo tratto del capannone foraggi ne sono state piazzate altre 25, senza struttura coperta **vedi foto 13 e 14**;

c) **sala d'attesa**, sala di mungitura con fossa per ospitare in mungitura 5+5 capi contemporaneamente, sala latte ove alloggiato il frigor ed i macchinari, il tutto regolarmente pavimentato ed intonacato per un totale complessivo di circa **mq.**

**178,00 coperti vedi foto 15, 16, 17 e 18;**

d) **capannone** prefabbricato per lo stoccaggio dei foraggi ad unica falda con pilastri di altezza mt. 4,75 in gronda e mt. 6,20 nella parte alta. La superficie coperta compreso gronda di mt. 1,70 risulta essere di **circa 525,00 mq.** **vedi foto**

**19 e 20;**

e) **tettoie** con struttura in ferro e copertura della zona riposo interna ai box;

che ospitano le bovine di rimonta (manzette e vitelli) per un totale di **200 mq**

**coperti vedi foto 21 e 22;**

f) **fossa interrata** per la raccolta dei reflui zootecnici a cielo aperto, collocata sulla testata del paddok che si prolunga anche fronte capannone foraggi interrotta in un tratto da una soletta portante con funzione di "ponte" di mt. 5,00 per acconsentire l'accesso al paddok. La fossa ha dimensione di mt. 26,60 x mt. 4,30 x mt. 2,00 circa di profondità. **Volume mc 220 circa. Vedi foto 23 e 24.**

g) Silo a trincea realizzato con elementi prefabbricati per lo stoccaggio del mais, collocato tra le stalle e l'abitazione di lunghezza ml. 28,00 circa ed ampiezza mt. 10,00 che permette uno stoccaggio di **circa 5.000/6.000 q.li** di mais trinciato. Anche tra questo manufatto ed il muro in c.a. che delimita la copertura della vitellaia è possibile stoccare mais trinciato in quanto appositamente pavimentato a tale scopo. Questo spazio permette di stoccare circa altri 5.000 **q.li di mais trinciato. vedi foto 25 e 26;**

h) **locale uffici/deposito** presidi sanitari posto a nord della sala latte di circa **34,00 mq** dove si trova anche il servizio igienico sanitario. **vedi foto 27 e 28;**

i) **aree scoperte** attrezzate (senza ruspetta) e pavimentate interne al paddok bovine in lattazione per **circa mq 350,00**;

j) **aree di pertinenza** di transito esterne alle strutture **circa mq 7.000,00**;

k) **aree in pendio** boscate prossime alla strada di accesso all'azienda identificate catastalmente dal fg. 6 map. 1 di Ha 0.43 80.

In lato sud, rispetto al capannone di stoccaggio dei foraggi al map. 77 di fg. 3 sono presenti strutture, piuttosto ammalorate, realizzate con montanti, orditura della copertura in legno e manto in lamiera che non vengono considerate nella stima in quanto di carattere precario e da demolire (**vedi foto 29 e 30**).

Catastalmente è indicata altresì una struttura esistente di modesta entità in lato est dell'abitazione ed identificabile dal map. 82 di fg. 3 che però ha anch'essa elementi portanti in legno e copertura in parte crollata **vedi foto 31 e 32**.

Anche in questo caso non viene attribuito nessun valore.

- ***Identificazione catastale*** -

- **Il bene sopra descritto**, risulta in carico alla

01357740198 proprietà 1/1 ed è individuabile come segue:

- **CATASTO FABBRICATI**

FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA [€]
3	76		D/10			7.622,40
	77					
	79					
	81					
	82					

La scheda planimetrica depositata agli atti identifica correttamente lo stato dei luoghi ed è allegata in calce come **doc. B/2**

- **CATASTO TERRENI**

FOGLIO	PART.	PORZ.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO	
						R.D. [€]	R.A [€]
6	1		Bosco misto		0 . 43 . 80	6,,79	1,36

**- riferimenti urbanistici -**

La costruzione del comparto “stalla” escludendo il map. 82, realizzato con strutture in legno ed in condizione precaria, è avvenuta nei primi anni 90 a seguito dei seguenti provvedimenti concessori:

- 1) CONCESSIONE EDILIZIA GRATUITA n°126 del 07.08.1990 rilasciata a [REDACTED] poi volturata a [REDACTED] con prot. 2094 del 20.12.1990, **allegato doc Y/1**
- 2) VARIANTE IN CORSO D’OPERA alla 126/1990 rilasciata dal comune di Castelvisconti in data 09.10.1991 notificata il 10.10.1991 **allegato doc Y/2**
- 3) RICHIESTA DI AGIBILITA’ prot. 1429 dell’08.10.1992 per cui è scattato poi il silenzio assenso allo scadere dei termini **allegato doc Y/3**
- 4) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n° 3/93 del 16 luglio 1996 prot. 1454, rilasciata per posa cancello d’entrata al compendio agricolo **allegato doc Y/4**
- 5) CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n°1 del 10.01.2000 prot. 418/99 per realizzazione del silo a trincea **allegato doc Y/5**

Dall’esame della documentazione depositata agli atti comunali confrontata con l’elaborato ottenuto dal rilievo sul posto, compare che all’interno dei box manzette e vitelle, precisamente in lato nord, è stata edificata una struttura in ferro della larghezza di mt. 3,45 x mt. 47,00 a protezione e parziale copertura dei predetti box per cui non è stato recuperato nessun provvedimento autorizzativo comunale e pertanto soggetto ad essere autorizzato in sanatoria in quanto sanabile in termini

urbanistici.

La sanzione, ai sensi dell'art 37 del DM 380/2001, sarà calcolata adottando gli oneri della zona artigianale stabiliti con delibera comunale **vedi doc.**

**B/3** (rilasciato dall'ufficio tecnico comunale), e moltiplicandoli per la superficie coperta. Per tale motivo essendo la consistenza interessata all'abuso pari a mq. 162,15 viene d'obbligo quantificare la sanzione come segue:

mq. 162,15 x € 7,00/mq coperto = **€ 1.134,00 oltre a spese d'istruttoria.**

Tale concessione comporterà in sede preventiva anche l'ottenimento da parte del Parco Oglio Nord della dichiarazione di "assenza di danno ambientale" che sanziona tale mancata richiesta ai sensi dell'art. 83 della L.R. 12/2005 con un versamento minimo di € 500,00.

L'intera pratica, comprendente oltre alle sanzioni e le spese d'istruttoria, anche il compenso di professionista abilitato per la redazione di tutta la documentazione per la conformità generale può essere ipotizzata **in € 5.000,00**. La scheda catastale risulta correttamente rappresentata. Sempre all'interno del verbale d'udienza del 07.06.2021 a cui si fa cenno nel capitolo precedente, viene chiesto all'esperto di interpellare ditta che provveda alla rimozione delle lastre di amianto-cemento sostituendola con una nuova copertura. Con la legge 257/1992 è stato proibito l'uso delle lastre in amianto cemento fissando come termine ultimo per la commercializzazione il 28 aprile 1994. Le autorizzazioni edilizie per la costruzione delle strutture agricole prese in esame risalgono al 1990/1991 pertanto non corre dubbio sulla matrice di dette lastre di copertura. Avendo il sottoscritto provveduto all'esecuzione di lavori pressoché similari per altro compendio agricolo, nel mese di giugno dell'anno in corso ed interpellata la ditta esecutrice, mi si confermano i valori dell'intervento appena concluso, ovvero € 12,50/13,00 per la rimozione e lo smaltimento delle lastre, € 32,00

– € 33,00 per la ricopertura con pannelli sandwich in lamiera preverniciata e coibente cm. 3 e circa 9,00/10,00 euro per le protezioni e la messa in sicurezza del personale lavorativo durante le opere di rimozione e ricopertura per un totale di circa € 55,00€/mq. Ne consegue che dovendo sostituire 1.830 mq. dell'intera copertura del compendio produttivo agricolo si affronterà una spesa di **circa € 100.000,00** oltre a spese di professionisti per la pratica edilizia e per il coordinamento alla sicurezza sia in fase progettuale che operativa. calcolabili in **€ 8.000,00** compreso oneri accessori.

### ***Rapporto di valutazione –***

#### **- STIMA DEL BENE –**

Per quanto attiene la valutazione dei beni inseriti in questo capitolo, non risulta possibile provvedere a delle comparazioni con beni similari in quanto non si riescono a reperire compravendite di beni con le stesse caratteristiche nella zona ove siano specificati i valori delle singole strutture. Ne consegue che i Criteri di Valutazione IVS indirizzano in questi casi ad una valutazione tenendo conto del costo “al nuovo” al quale segue un deprezzamento per vetustà, degrado ecc. riportato all'attualità, decurtandolo inoltre dei costi relativi alle pratiche tecniche, di sanatoria ed anche dei costi relativi alla sostituzione delle coperture. La somma di tali costi è stata calcolata complessivamente in **€ 113.000,00**.

All'interno del settore imprenditoriale agricolo è consolidato il concetto che per poter allestire una stalla per vacche in lattazione compreso le relative attrezzature con un gruppo da 100 capi serve un impegno di spesa di circa € 5.500,00 per vacca in mungitura, oltre alle strutture per gli stoccaggi e quelli per la collocazione della mandria di rimonta.

Altrettanto risaputo che oggi, per realizzare strutture semplici per lo stoccaggio di cereali e foraggi, pensiline per corsie alimentazione, foraggiamento sono

necessari in media € 300,00/350,00/mq coperto. sala d'attesa, sala mungitura 600,00 €/mq mentre per le cuccette ne servono €180,00/mq coperto,

Ne consegue che per la realizzazione a nuovo del comparto agricolo oggetto della presente valutazione, attualmente sarebbero necessari circa **€ 850.000,00**, comprensivi dei silos a trincea scoperti con relative pavimentazioni e le zone attrezzate e di transito e comunque facenti parte del compendio produttivo. Lo schema di detta valutazione inserito nella tabella viene allegato come **doc. B/4**.

**Le deduzioni applicate sono collegate alla vita che si attribuisce ai fabbricati di 70 anni) e dall'epoca trascorsa dalla originaria costruzione che risulta essere intorno ai 30 anni.**

Il valore finale determinato a questo comparto in **€ 496.500,00** circa equivale ad una stima come se i beni fossero transati "IN LIBERO MERCATO" al quale vanno applicati i deprezzamenti per la vendita in modo FORZOSO dove sono portati in deduzione i costi delle sanatorie e della sostituzione di tutte le coperture in amianto cemento presenti sul posto. I criteri ed i dettagli utilizzati sono compiutamente contenuti nell'**allegato doc. B/5**.

Il valore attribuito all'intero bene in piena proprietà **in VENDITA FORZATA viene stabilito in € 330.200,00** dove si tiene conto dei fattori gravanti, in particolare della mancata garanzia postuma.

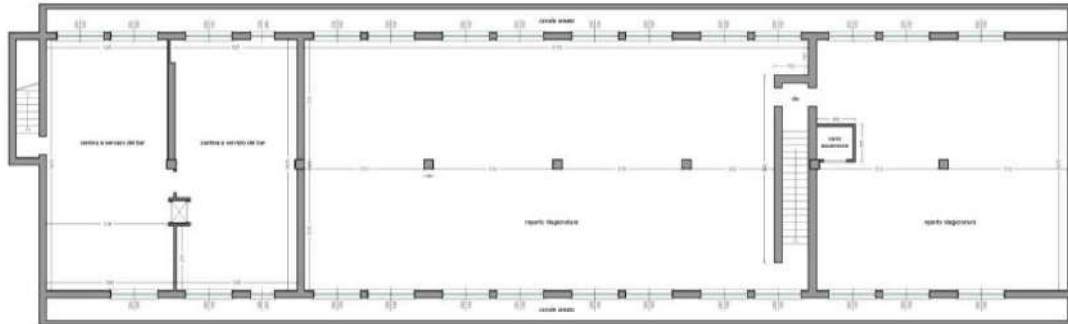
- **QUESITO 6 - (A.P.E.)** a predisporre la attestazione di prestazione energetica, ecc.;

Trattandosi di ambienti non riscaldati non viene redatto tale documento.



**C) fabbricato con destinazione ricettiva, di lavorazione prodotti e stagionatura.**

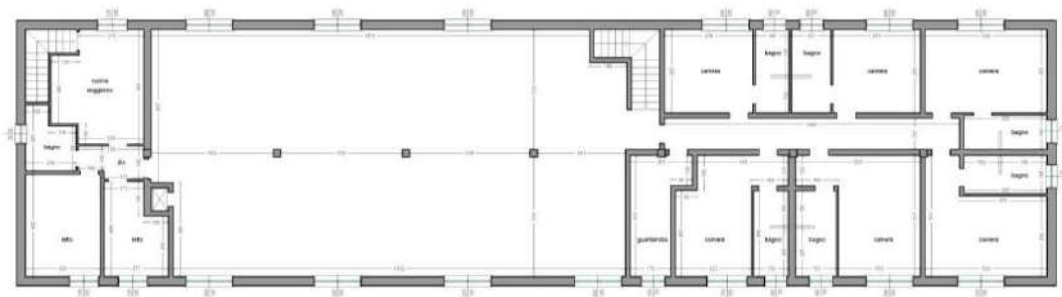
Planimetria Piano Interrato  
scala 1:100



Planimetria Piano Terra  
scala 1:100



Planimetria Piano Primo  
scala 1:100



TRIBUNALE DI CREMONA  
Corte di Conciliazione  
Esecuzioni immobiliari 14/2019  
Elaborato rappresentativo della  
idea del progetto dell'edificio



**- Descrizione, caratteristiche di finitura e consistenza -.**

Come già accennato precedentemente, per questo comparto d'azienda era stata concepita dalla proprietà una destinazione parallela e complementare sempre però, per la normativa vigente, attinente alla conduzione del fondo e più precisamente si era pensato e dato origine alla creazione di un agriturismo denominato appunto

L'attività ricettiva iniziata nel 2011 è continuata sino al febbraio 2020 dopo di che non si è più proseguito nell'impegno imprenditoriale per più motivi, tra i quali l'impossibilità di dare attuazione al completamento del progetto che comprendeva la realizzazione della zona umida prossima ai fabbricati.

Il fabbricato di circa 500 mq per ogni piano, oltre a portico e zona impiantistica del piano terra, **vedi foto esterne 33 e 34**, non ancora ultimato internamente nella zona del piano superiore/sottotetto, comprende:

a) al piano interrato, due locali adibiti a dispensa al servizio di cucina e bar del piano terra di circa 100 mq., un ampio locale di oltre 210 mq. utili per la stagionatura dei prodotti ottenuti dalla lavorazione delle carni ed altro locale di circa 110 mq. per la stagionatura dei formaggi (**vedi foto 35, 36 e 37**). In questi spazi sono altresì presenti, oltre a due scale di collegamento con il piano superiore, anche un vano montacarichi ed altro previsto per una futura installazione di un ascensore. Lateralmente al fabbricato, per quanto attiene la parte interrata, sono stati realizzati due tunnel a tutt'altezza che consentono la corretta aereazione ai reparti di stagionatura per mezzo di una serie di aperture.

b) Il piano terra presenta una parte dedicata all'intrattenimento con bar, sala pranzo, cucina, vano servizi per la clientela e per il personale ed altro reparto dedicato alla lavorazione per la preparazione dei formaggi, con servizi per addetti a questa funzione, le celle frigorifere, oltre ad una stanza dedicata ad ospitare disabili con

servizio igienico annesso (**vedi foto 38, 39 e 40**). In lato nord è presente un portico di circa 60 mq. ed in lato sud sono collocati i locali tecnici per riscaldamento e condizionamento di tutto l'edificio. (**vedi foto 41 e 42**).

c) Il piano primo, completato per quanto riguarda la distribuzione degli spazi, ma non ultimato nella parte impiantistica, prevede: l'appartamento del custode, la sala riunioni, le stanze per il pernottamento ospiti ed un guardaroba (**vedi foto 43 e 44**).

L'elaborato tecnico quotato come da rilievi effettuati nelle date del 03.03 e del 30.06 u.s. è rappresentativo dello stato dei luoghi **allegato doc C/1**.

Le caratteristiche di finitura interne del piano interrato e primo dedicate alle lavorazioni ed alla stagionatura sono realizzate nel rispetto delle norme igienico sanitarie in vigore, mentre la zona ricettiva è stata prevista con finiture di tipo rustico. Anche gli arredi sono di tipologia rustica, tradizionali delle zone agricole padane e consone a questa funzione specifica. Come precedentemente accennato, il piano primo manca delle finiture date dalla installazione degli impianti, dei pavimenti, rivestimenti e porte interne, ma con installati i serramenti esterni.

- **Identificazione catastale** -

- **Il bene sopra descritto**, risulta in carico alla

con sede in

proprietà 1/1 ed è individuabile come segue:

- **CATASTO FABBRICATI**

<b>FOGLIO</b>	<b>PART.</b>	<b>SUB.</b>	<b>CATEGORIA</b>	<b>CLASSE</b>	<b>CONSISTENZA</b>	<b>RENDITA [€]</b>
3	60		D/10			5.472,00

La rappresentazione planimetrica depositata agli atti (**doc C/2**) risulta conforme a quanto rilevato in sito e gli identificativi corrispondono ai dati del pignoramento.

- **riferimenti urbanistici** -

La costruzione del comparto “fabbricato agrituristico principale” è avvenuta tra gli anni 2006 e 2010 a seguito dei seguenti provvedimenti concessori:

- 1) a seguito di domanda presentata al comune di Castelvisconti in data 18.11.2004 prot. 3343 da parte dell'az per realizzazione di complesso agrituristico, il comune esprime **PARERE FAVOREVOLE** prot. 3713 del 21.12.2004 P.E. 3015/2004, **allegato doc Z/1**
- 2) **PERMESSO DI COSTRUIRE n°56 del 06.06.2006 prot. 3576/2006** rilasciato **dall'Unione dei Comuni del Soresinese** notificata il 26.06.2006 **allegato doc Z/2**
- 3) **D.I.A. per Variante in Corso d'Opera** relativa al solo fabbricato **prot. 1646** presentata il 10 settembre 2010 **allegato doc. Z/3**
- 4) **RICHIESTA DI CERTIFICATO DI AGIBILITA'** sempre relativa al **solo fabbricato** con vocazione ricettiva e di lavorazione dei prodotti dell'azienda **prot. 175** del 31 gennaio 2011 per cui è scattato poi il silenzio assenso allo scadere dei termini **allegato doc Z/4.**

Dall'esame della documentazione depositata agli atti comunali confrontata con l'elaborato ottenuto dal rilievo sul posto, non si rilevano difformità che comportino la necessità di varianti o richieste di sanatoria tenuto conto anche di quanto dettato dall'art. 34 bis (tolleranze costruttive) del D.P.R. 380/2001 (*introdotto dall'art. 10 comma 1, lettera p della legge 120 del 2020*)

#### ***Rapporto di valutazione –***

##### **– STIMA DEL BENE –**

Come per il capitolo precedente, dovendoci attenere ai Criteri di Valutazione IVS e, non potendo affidarci ad un confronto con beni simili, transati nella zona e nemmeno ad una valutazione ottenuta per capitalizzazione in quanto l'attività non

viene esercitata da qualche anno e non ci si può affidare a dei bilanci consolidati, anche in questo caso ci si deve orientare sul valore ottenuto con il metodo del costo “al nuovo” al quale seguono i debiti deprezzamenti dati dalla vita attribuita al bene, dalla vetustà, dal grado di finitura e da altri parametri. Il valore “al nuovo” lo si ottiene seguendo l’ormai consolidato metodo “CRESME” con il quale percorrendo la metodologia contenuta nel modello, si ottiene un valore del bene, molto vicino alla realtà costruttiva. La Tabella specifica che la nuova costruzione del bene stimato comporterebbe un impegno di spesa di € 1.837.618,00 dove sono analizzati poi i deprezzamenti distinti per settore, tra i quali la vetustà, data dai 12 anni dal completamento dell’opera, stimando poi le vite medie delle strutture, delle finiture e dell’impiantistica. Dopo queste deduzioni il valore si riduce ad € 1.389.700,00 ed il **“prospetto di valutazione”** viene allegato **quale doc. C/3**. A seguire, nell’ultimo tratto di tale **prospetto** sono identificati i costi per il completamento delle opere al piano primo e le svalutazioni per mancanza di garanzia postuma per vendite di tipo forzoso.

**Il valore finale attribuito all’intero bene in piena proprietà “IN LIBERO MERCATO” viene determinato in € 1.139.700,00, che si riduce significativamente in VENDITA FORZATA ad € 1.017.100,00 dove si tiene conto di tutti i fattori gravanti.**

**- QUESITO 6 (A.P.E.) a predisporre la attestazione di prestazione energetica**

- Viene redatta, come richiesto dal quesito, l’APE che si allega quale **doc. C/4**.

**D) aree destinate dal progetto agrituristica ad attività ludiche ex cava e strutture per l'allevamento/ricovero equino**



1) Le strutture sotto descritte, insediate in loco e rappresentate nella tavola come da rilievi sul posto **vedi allegato doc. D/1**, riguardano delle tettoie realizzate in modo precario ove sono alloggiati due asini **vedi foto 45 e 46** ed un ricovero per cavalli con pareti perimetrali e divisori interni intelaiati in ferro e tamponati in legno **vedi foto 47 e 48**, scattate durante il sopralluogo del 29.03 u.s. Questi fabbricati sono rappresentati nelle tavole allegate alla D.I.A. per Variante in Corso d'Opera dell'agriturismo relativamente ai soli fabbricati prot. 1646 presentata il 10.09.2010, due dichiarati come esistenti ed uno di progetto, ma di queste non esiste traccia in sede comunale e non sono presenti nelle aerofoto dell'archivio regionale del 2003.

Il fabbricato di progetto per ricovero cavalli risulta realizzato in modo difforme rispetto all'autorizzato, pertanto è pertinente dedurre che i corpi costruiti in modo provvisorio dovranno essere rimossi anche perché non strutturalmente idonei alle funzioni preposte, mentre il ricovero dei cavalli, costruito ed assemblato con struttura mista ferro/legno potrà essere oggetto di pratica in sanatoria, previa pronuncia di assenza di danno ambientale da ottenere dal competente Parco Oglio Nord.

Per quanto attiene le aree limitrofe al fabbricato agriturismo che vedono interessati i mapp. 78 e 42, di fg. 3 per un totale, oggi, di ha 5.99.42, che a partire dal 2006 erano state inserite nel progetto di realizzazione della zona umida con prelievo di inerte compreso i mapp 57 ed 80 sempre di fg. 3 di ha 0 10 55, limitrofe alle precedenti è necessario chiarire alcuni aspetti. Precedentemente, l'area interessata era destinata a coltivo per circa Ha 3.28.00 mentre la parte restante era già per lo più boscata, come risulta dalla ortofoto del 2003 **vedi doc. D/2** ed oggi, dopo i lavori interrotti, lasciata incolta, si è per la gran parte rimboschita di essenze spontanee arboree ed arbustive di piccola taglia, (acacie, pioppi neri) vedi ortofoto **doc. D/3 e foto 49, 50, 51 e 52**.

- *Identificazione catastale* -

**I beni pignorati** inseriti nel presente capitolo risultano sempre in carico alla Società

e sono

individuabili come segue:

**CATASTO TERRENI**

FOGLIO	PART.	PORZ.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE					REDDITO	
										R.D. [€]	R.A [€]
3	78		Semin irrig	2	4	.	37	.	82	384,40	395,70
3	42		Seminativo	2	1	.	61	.	60	121,02	108,50
3	57	AA	Bosco misto		0		30		00	0,46	0,09
		AB	Bosco ceduo		0				90	0,14	0,03
3	80		Seminativo	1	0		06		65	4,98	4,46

**- riferimenti urbanistici -**

Come già sopra specificato, le strutture esistenti sul posto non sono state oggetto di provvedimenti autorizzativi o realizzate in modo difforme, due delle quali dovranno essere rimosse ed altra o rimossa oppure nuovamente autorizzata sia in termini urbanistici che ambientali. L'ottenimento del provvedimento concessorio comunale in sanatoria comporterà, nel rispetto dell'attuale normativa, una sanzione pari ad € 609,00 dati da mq. 87 coperti per € 7,00/mq di incidenza degli oneri attuali di urbanizzazione comunale, oltre a spese d'istruttoria pratica, previo l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica in assenza di danno ambientale da richiedere al Parco Oglio Nord che comporterà la sanzione (si presume minima art. 83 L.R. 12/2005) di € 500,00 più spese d'istruttoria. A questi costi devono essere aggiunte le spese di competenza di professionista per la stesura delle pratiche e per l'accatastamento finale. Il costo complessivo per l'ottenimento delle tre conformità (comunale, paesaggistica e catastale) può essere quantificato sommariamente in € **4.000,00** comprensivo di oneri accessori. L'eventualità della rimozione completa



delle strutture ed il loro allontanamento avrebbe comunque i medesimi costi.

Il CDU verrà richiesto in fase di stesura del decreto di trasferimento.

- ***Vincoli ed oneri*** -

Si deve segnalare inoltre che la convenzione stipulata con il comune di Castelvisconti, debitamente registrata e trascritta, che elenca le condizioni collegate all'autorizzazione urbanistica (vedi **allegato doc CV/4**), prevede una serie di impegni da parte del richiedente tra i quali: il versamento al comune di € 0,45 ogni metro cubo di inerte commercializzato, il completo recupero ambientale dei luoghi come da progetto, le spese inerenti il posizionamento di n° 5 panchine posizionate su un percorso prestabilito e cartellonistica indicante l'agriturismo. Gli impegni assunti in convenzione risultavano coperti da polizza fidejussoria assicurativa per € 270.000,00. Tali incombenze sono state onorate solo in parte e visto il mancato completamento dell'iniziativa immobiliare, la polizza, posta a garanzia non è mai stata annullata e non è stata restituita, salvo nuovi provvedimenti in carico agli enti preposti. L'amministrazione comunale di Castelvisconti ha già escusso alcune somme riguardo ad alcuni adempimenti. Sentito il parere di notai e di legali riguardo alla convenzione urbanistica ed alla fidejussione collegata agli impegni in essa contenuti, allo scrivente, è stato fatto presente che la convenzione e tutto quanto ne consegue, è direttamente collegata al provvedimento concessorio per cui è stata stipulata ed il venir meno del documento autorizzativo sospende ed annulla gli impegni convenuti con i quali è stato rilasciato ed anche tutto quanto posto a garanzia. Naturalmente tutto ciò dovrà essere valutato in modo approfondito.

- ***Rapporto di valutazione*** -

- **STIMA DEL BENE** -

Quanto precedentemente asserito e documentato lascia dubbi allo scrivente riguardo

ad una valutazione oggettiva di questo comparto, in quanto se i terreni avessero valenza agronomica produttiva sarebbero trattati come tali e facilmente stimabili, mentre se avessero valenza di aree attinenti l'attività complementare all'agriturismo ed attrezzate avrebbero valenza completamente diversa, riconducibile alla conduzione e redditività dello stesso; all'inverso se non fosse possibile riproporre né la zona a coltivo, né la zona attinente l'attività collegata all'agriturismo, le aree, così come si presentano attualmente avrebbero valori minori in quanto di minima redditività.

Giustamente chi mi ha preceduto nella stesura del presente elaborato peritale (arch. Brigida Gorini) ha inteso richiedere l'espressione di un parere legale da parte di un esperto del settore, individuato dal creditore procedente nell'avv. Giancarlo Tanzarella di Milano che, congiuntamente al sottoscritto ha esaminato tutti gli atti depositati, ha richiesto ulteriori documenti ed informazioni, ha valutato le normative di riferimento nel frattempo intervenute ed ha redatto un parere che, nella sostanza, non intravede ostacoli strutturali all'interno della normativa attuale e lascia spazio ad una possibile richiesta per il completamento del progetto iniziale previo rinnovo delle domande agli enti preposti tra i quali la Provincia di Cremona, oggi delegata al rilascio del provvedimento. Di tale parere si allega copia **quale doc. D/4**. Sarà prerogativa degli assegnatari futuri, alla luce delle valutazioni legali e delle nuove normative, intraprendere o meno il nuovo percorso autorizzativo.

Ciò premesso, dovendo attribuire un valore unitario a questo comparto ritiene pertinente stimare i terreni come se questi fossero di valore mediano tra semplici "Boschi misti o cedui" (€ 38.500/ha) ed i "seminativi" (€ 49.500/ha) deducendone il valore dalle tabelle VAM del 2021 (**vedi doc D/5**) provincia di Cremona per la zona di riferimento 4 con la struttura per ricovero cavalli valutata a parte, detratta però degli oneri previsti per la regolarizzazione complessiva.

- Aree come da tabella VAM 2021 Ha 6. 09. 97 x € 44.000	€	268.386,80
- Ricovero cavalli mq. 87 x € 200,00/mq	€	17.400,00
- Deduzione per regolarizzazioni	€	4.000,00
- Deduzione per vendita forzata terreno e ricovero circa 5%	€	14.300,00

**Il valore attribuito al bene oggetto del presente capitolo, in piena proprietà alla ditta esecutata "IN LIBERO MERCATO" viene determinato in € 285.786,80 che si riduce significativamente in VENDITA FORZATA ad € 267.486,80, dove, essendoci stata attività di movimentazione di inerte, si tiene conto dei fattori gravanti, in particolare della mancata garanzia postuma riguardo ad eventuali trovanti sotterranei rinvenuti successivamente ecc, somma che si può arrotondare ad € 267.500,00 diconsi euro duecentosessantasettemilacinquecento,**

**- RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI AI PUNTI 1, 2, 3 e 4 .**

Il valore attribuito ai beni dettagliati nei singoli punti ammonta complessivamente ad **€ 1.847.200,00 diconsi euro unmilioneottocentoquarantasettemiladuecento.**

**- *CONFINI del comparto edificato e delle aree destinate (ex cava) ad attività ludiche, presi in un sol corpo:***

nord in linea tortuosa, la strada vicinale di Sant'Antonio, colatore, ed oltre map. 83 di fg. 3;

est beni ai mappali 83, 48, 5, 4 ed 81 di fg. 3 e per salto rientrante map. 2 di fg. 3;

sud in linea obliqua mapp. 4 e 81 poi per salto rientrante mapp. 125, 124, 123 e 2 di fg. 3;

ovest in linea tortuosa, la strada vicinale di sant'Antonio

**- *ACCESSO al comparto edificato ed alle aree destinate ad attività ludiche:***

con accesso pedonale e carraio dalla strada vicinale di sant'Antonio.

**- *STATO DI POSSESSO* -**

Alla data del presente elaborato peritale, tutti i beni sono nella disponibilità della ditta esecutata.

**E) terreni a coltivo per ha 04.01.80 esterni dal complesso edificato**



Trattasi di terreni agricoli in piano, irrigabili, di medio impasto prevalentemente sabbioso, raggiungibili dalla “strada comunale del “porto” posti in continuità tra di

loro aventi una larghezza media di circa 64/65 ml ed una lunghezza di circa 620 ml. Il lato nord del mappale 17 confina infatti con la sponda fluviale del fiume Oglio. All'atto del sopralluogo detti terreni risultavano coltivati a prato (erba medica) e, come si nota dalle foto scattate il 30.06 u.s. dalla strada comunale del porto, la siccità, ben nota dell'anno 2022, non ha permesso una produzione abbondante o quantomeno parificabile agli anni precedenti (**vedi foto 53 e 54**) ed estratto di mappa con evidenziato in rosso la porzione interessata (**allegato doc. E/1**).

### ***Identificazione catastale -***

**I beni pignorati** inseriti nel presente capitolo risultano sempre in carico alla Società

e sono

individuabili come segue:

### **CATATO TERRENI**

FOGLIO	PART.	PORZ.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE					REDDITO	
										R.D. [€]	R.A [€]
2	17		Semin irrig.	2	1	.	15	.	70	86,64	104,57
2	23		Semin. Irrig.	2	1	.	35	.	10	101,17	112,10
2	84		Semin. Irrig.	2	1	.	51	.	00	113,08	136,47

### ***- riferimenti urbanistici -***

I terreni di cui sopra sono inseriti all'interno del P.G.T. comunale in zona E2 "area agricola di valenza paesistica ambientale" e regolate all'interno dell'art. 55 del Piano delle Regole ed inserite in zona Parco Oglio Nord art. 3 del Piano delle Regole- All'interno del P.T.C. Parco Oglio Nord i terreni sono inseriti nella "zona agricola di prima fascia di tutela" e regolate dall' art. 20A delle Norme Tecniche di Attuazione. Il CDU verrà richiesto in fase di redazione del verbale di trasferimento.

- **diritti di irrigazione** –

Per quanto attiene i diritti di irrigazione in carico a questi ultimi terreni, l'atto di provenienza cita che il trasferimento dei beni avviene “nello stato di fatto attuale e con ogni diritto, accessorio e pertinenza spettante” ed alla voce “irrigazione” specifica: “i terreni si irrigano con acque che colano nel fiume Oglio”.

- **Confini** -

Per quanto attiene i beni di questo capitolo catastalmente identificati dai mapp. 17, 23 e 84 di fg. 2 presi in un sol corpo, confinano:

nord map. 59 di fg. 2;

est beni altra ditta al map. 3 di fg. 3 poi mapp. 24 e 28 di fg 2;

sud in linea obliqua map. 28 di fg. 2;

ovest la strada del porto.

- **Rapporto di valutazione** –

- **STIMA DEL BENE** –

La porzione a coltivo non viene distinta per categoria sulla base della resa colturale in quanto trattasi di appezzamenti con forme, natura del suolo praticamente omogenee e medesima destinazione urbanistica.

La valutazione tiene conto:

- dei valori VAM attribuiti dalla commissione Provinciale appositamente costituita che delibera i valori medi agricoli per destinazione colturale per l'anno 2021 distinguendo delle zone predefinite;
- delle indicazioni avute dagli addetti di categorie del settore (funzionari di Libera Associazione Agricoltori e Coldiretti) che riferiscono di transazioni intervenute ultimamente con incrementi sui valori dll'anno scorsi;
- dei procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS)

ed in particolare utilizzando il metodo del confronto di mercato (Mark Approach) in quanto, per quanto attiene i terreni agricoli, si è riusciti a reperire dei valori di n° 2 compravendite di terreni agricoli di natura simile, transati nella zona, in libero mercato il 24 settembre 2020 (Atto notaio Francesco Lupo Dubini in Milano rep. 43336/16382. – Scrittura Privata notaio Angelica Lupoli in Quinzano d'Oglio del 09 Dic. 2020 rep. 10045/7066 trascritto a Cremona il 17.12.2020 ai nn 9684/6743);

Dal "PROSPETTO DI VALUTAZIONE" allegato **quale doc. E/2** emerge che il valore attribuito ai beni inseriti nel presente lotto ammontano ad € **214.200,00** in **LIBERO MERCATO** che si riducono ad € **211.000,00** in **VENDITA FORZATA** diconsi euro duecentoundicimila pari ad € 4.200,00/p.ca cr.se. La riduzione è data dalla mancanza di garanzia postuma riguardo ad eventuali trovanti.

#### **- STATO DI POSSESSO -**

All'attualità gli appezzamenti sono condotti direttamente dal sig. [REDACTED] contitolare della ditta intestata.

#### **RIEPILOGO GENERALE**

**Il valore complessivo attribuito ai beni inseriti nella presente procedura è determinato dalla somma dei valori ai singoli punti sopra descritti in VENDITA FORZATA, ovvero:**

1) fabbricato con destinazione abitativa del conduttore del fondo	€ 232.400,00
2) fabbricati destinati all'allevamento bovino e conduzione fondo	€ 330.200,00
3) fabbricato a vocazione ricettiva di agriturismo	€ 1.017.100,00
4) strutture per allevamento equino ed aree per attività ludiche	€ 267.500,00
5) terreni a coltivo per ha 04.01.80	€ 211.000,00
<b>Sommano</b>	<b>2.058.200,00</b>

**Trattandosi di fondo agricolo con un corpuso edificato aziendale, oggi per la più**

**parte in disuso, prospettato anche ad attività collegate e complementari, con annessi terreni di redditività media e una parte di questi soggetta obbligatoriamente a trasformazione, l'appetibilità diviene "SCARSA", a meno che non siano interessati soggetti che sono già inseriti nelle attività agrituristiche e ne conoscano le potenzialità.**

Gli elaborati allegati ai vari comparti, come da rappresentazione planimetrica seguita ai rilievi, risultano indicative delle consistenze e dell'ubicazione dei luoghi.

**Non sussistono difformità tra gli atti di pignoramento ed i dati catastali.**

### **STORICO VENTENNALE**

a) Al ventennio, gli immobili pignorati, risultavano di proprietà di

, per la

quota intera, in forza dei seguenti atti antecedenti al ventennio:

- **con atto** del 25.06.1990 rep. 14497/78624 notaio Cesare Pettenazzi di Soresina, trascritto in data 18.07.1990 ai nn. 5287/3560 Il sig.

acquista

dal sig. il fondo rustico denominato in

distinto al Fg. 3 mapp. 42-46-47-57-60 e Fg. 6 map. 1 (**allegato**

**doc. CV/1**);

- **con atto** del 07.05.1998 rep. 81916/5758 notaio Fiorella Allegri di Soresina, trascritto in data 20.05.1998 ai nn. 3391/2681 il sig

acquista dai

sig.ri ' terreni in Castelviconi (CR) distinti al

Fg. 2 mapp. 17 e 23 e con medesimo atto trascritto ai nn. 3392/2682 acquista dal sig.

il map. 84 di fg. 2 (**allegato doc. CV/2**);

- con atto del 20.05.2005 rep. 31480/7239 notaio Maria Paola Salsi di Parma, trascritto in data 15.06.2005 ai nn. 6270/3600 – conferimento in società –

nato a

c.f.



conferisce nella  
con sede in che  
acquista la piena proprietà dei seguenti immobili in Castelviconi (CR): CT Fg. 3  
map. 78 ha 04.38.52, map. 79 ha 00.82.40, map. 80 ha 00.06.65, map. 42 ha 01.61.60,  
map. 46 ha 00.11.56, map. 57 ha 00.03.90, map. 60 ha 00.05.22, map. 76 ha 00.07.70,  
map. 77 ha 00.07.75, Fg. 6 map. 1 ha 00.43.80, Fg. 2 map. 17 ha 01.15.70, map. 23 ha  
01.35.10 e map. 84 ha 01.51.00 (**allegato doc. CV/3**);

- atto del 26.05.2006 rep. 22161/5726 notaio Daniele Manera di Soresina, trascritto in  
data 09.06.2006 ai nn. 6268/3731 – convenzione edilizia – a favore del COMUNE DI  
CASTELVISCONTI con sede in Castelviconi (CR), c.f. 00310070198 e contro

con sede in  
riguarda beni in CT Fg.  
3 map. 78 ha 04.38.52 e map. 42 ha 01.61.60. (**allegato doc. CV/4**);

- mutamento di denominazione di impresa – vulture societarie del 16.09.2013,  
ufficiale notaio D. Manera rep. 31145, registrata in data 25.09.2013 vol 1T n° 4460,  
nota presentata con modello unico n. 423.1/2013 – pratica CR 0077031

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

- **PIGNORAMENTO** notificato in data 03.01.2019 n. 4244 dall'Uff.le Giudiziario  
dell'ufficio esecuzioni del Tribunale di Cremona, trascritto in data 25.01.2019 ai nn.  
680/409, a favore di con sede in

per il credito di € 1.319.207,94 e di  
S.r.l. con sede in per il credito di €  
1.357.449,28, grava beni in Castelviconi (CR): CT Fg. 2 map. 17 ha 01.15.70, map.  
23 ha 01.35.10, map. 84 ha 01.51.00, Fg. 3 map. 42 ha 01.61.60, map. 57/AA ha  
00.03.00, map. 57/AB ha 00.00.90, Fg. 6 map. 1 ha 00.43.80, Fg. 3 map. 78 ha

04.37.82, map. 80 ha 00.06.65, **CF** Fg. 3 map. 46 cat. A/7 vani 11,5 Cascina Motta n. cm piano T-1, map. 60 D/10 Cascina Motta piano S1-T-1 e mapp. 76-77-79-81-82 graffati cat. D/10 Cascina Motta n. cm piano T;

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data 21.01.2010 ai nn. 676/103 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15.01.2010 rep., 27221/9332 notaio Daniele Manera di Soresina, a favore di

domicilio ipotecario

eletto: per la complessiva somma di € 2.200.000,00 di cui capitale € 1.100.000,00 tasso interesse annuo 3,193% durata anni 25, grava beni in Castelvico (CR): **CT** Fg. 2 map. 17 ha 01.15.70, map. 23 ha 01.35.10, map. 84 ha 01.51.00, Fg. 3 map. 42 ha 01.61.60, map. 57 ha 00.03.90, Fg. 6 map. 1 ha 00.43.80, Fg. 3 map. 78 ha 04.38.82, map. 80 ha 00.06.65, **C.F.** Fg. 3 map. 46 cat. A/7 vani 11,5 Cascina Motta piano T, map. 60 in corso di costruzione Cascina Motta piano T e mapp. 76-77-79-81-82 graffati cat. D/10 Cascina Motta piano T;

annotazione n. 613 del 15.04.2011 – erogazione a saldo

annotazione n. 614 del 15.04.2011 – ammortamento del mutuo

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data 21.01.2010 ai nn. 676/102 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15.01.2010 rep. 27221/9332 notaio Daniele Manera di Soresina, a favore con sede

domicilio ipotecario eletto:

per la complessiva somma di € 2.200.000,00 di cui capitale € 1.100.000,00 tasso interessi annuo 3,193% durata anni 25, grava beni in Castelvico (CR): **CT** Fg. 2 map. 17 ha 01.15.70, map. 23 ha 01.35.10, map. 84 ha 01.51.00, Fg. 3 map. 42 ha 01.61.60, map. 57 ha 00.03.90, Fg. 6 map. 1 ha 00.43.80, Fg. 3 map. 78 ha 04.38.82, map. 80 ha 00.06.65, **CF** Fg. 3 map. 46 cat. A/7 vani 11,5 Cascina Motta piano T,

map. 60 in corso di costruzione Cascina Motta piano T e mapp. 76-77-79-81-82

graffati cat. D/10 Cascina Motta piano T;

annotazione n. 611 del 15.04.2011 – erogazione a saldo

annotazione n. 612 del 15.04.2011 – ammortamento del mutuo

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data 21.03.2008 ai nn. 3226/628, cancellata con comunicazione n. 480 del 02.04.2010, cancellazione totale eseguita il 12.04.2010;

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data 02.02.2007 ai nn. 1326/352, cancellazione totale eseguita il 26.04.2010 a carico di

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data 12.12.200 ai nn. 11519/2149, cancellata con annotazione n. 1035 del 12.04.2007.

- **ALLEGATI** - *allegati alla relazione di stima completo fascicolo fotografico, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari, la visura catastale attuale, .... Omissis ... in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;*

**Si allegano:**

#### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

<b>DOC. A/1</b>	-	<b>ELABORATO COME RILIEVO LOTTO A</b>
<b>DOC. A/2</b>	-	<b>SCHEDA CATASTALE LOTTO A</b>
<b>DOC. A/3</b>	-	<b>VALUTAZIONE LOTTO A</b>
<b>DOC. A/4</b>	-	<b>A.P.E. LOTTO A</b>
<b>DOC. B/1</b>	-	<b>ELABORATO COME RILIEVO LOTTO B</b>
<b>DOC. B/2</b>	-	<b>SCHEDA CATASTALE LOTTO B</b>
<b>DOC. B/3</b>	-	<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE COMUNALI</b>
<b>DOC. B/4</b>	-	<b>VALUTAZIONE LOTTO B</b>
<b>DOC. C/1</b>	-	<b>ELABORATO COME RILIEVO LOTTO C</b>
<b>DOC. C/2</b>	-	<b>SCHEDA CATASTALE LOTTO C</b>
<b>DOC. C/3</b>	-	<b>VALUTAZIONE LOTTO C</b>
<b>DOC. C/4</b>	-	<b>A.P.E. LOTTO C</b>

- DOC. D/1. - ELABORATO COME RILIEVO LOTTO D
- DOC. D/2. - ORTOFOTO ANNO 2003
- DOC. D/3 - ORTOFOTO ATTUALE
- DOC. D/4 - PARERE AVV. GIANCARLO TANZARELLA
- DOC. D/5 - TABELLE V.A.M. CREMONA 2021
- DOC. E/1 - ELAB. IDENTIFICATIVO DELLE PROPRIETA' LOTTO E
- DOC. E/2 - VALUTAZIONE LOTTO E
- DOC. W - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA AL 02.01.2023
- DOC. X/1 - CONCESSIONE EDILIZIA N. 127/90 + PROROGA LOTTO  
A
- DOC. X/2 - AUT. DI VARIANTE IN SANATORIA N. 2858/94 LOTTO A
- DOC. X/3 - RICH. DI AUT. DI ABITABILITA' N. 2548/96 LOTTO A
- DOC. Y/1 - CONCESSIONE EDILIZIA N. 126/90 LOTTO B
- DOC. Y/2 - AUT. DI VARIANTE ALLA C.,E. 126/90 LOTTO B
- DOC. Y/3 - DICH. FINE LAVORI E RICH. DI AGIBILITA' LOTTO B
- DOC. Y/4 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 1454/96 LOTTO B
- DOC. Y/5 - C.E. IN SANATORIA N. 01/2000 LOTTO B
- DOC. Z/1 - PARERE COMUNALE FAVOREVOLE LOTTO C
- DOC. Z/2 - PERMESSO DI COSTRUIRE N.56/2006 LOTTO C
- DOC. Z/3 - D.I.A. IN VARIANTE N. 1646/2010 LOTTO C
- DOC. Z/4 - RICH. CERTIFICATO DI AGIBILITA' N.175/2011 LOTTO C
- DOC. CV/1 - ATTO DEL 25.06.1990 REP. 14497/78624 NOTAIO  
CESARE PETTENAZZI DI SORESINA - COMPRAVENDITA
- DOC. CV/2 - ATTO DEL 07.05.1998 REP. 81916/5758 NOTAIO  
FIORELLA ALLEGRI DI SORESINA – CONF. IN SOCIETA'
- DOC. CV/3 - ATTO DEL 20.05.2005 REP. 31480/7239 NOTAIO MARIA  
PAOLA SALSÌ DI PARMA - COMPRAVENDITA
- DOC. CV/4 - ATTO DEL 26.05.2006 REP. 22161/5726 NOTAIO DANIELE  
MANERA DI SORESINA – CONVENZIONE CON COMUNE

Formigara li 05.01.2023

L'esperto incaricato