

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CREMONA

PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

PROCEDURA ESECUTIVA

n. n. 89/2023 R.G.E

Giudice: G.O.P. Avv. Claudia CALUBINI

Esperto Estimatore: Geom. Domenico SIMONETTA

con studio in CREMA Piazzale Rimembranze 19 Tel 0373/85525

PEC domenico.simonetta@geopec.it

Causa promossa da:

**BCC NPLS 2020 SRL P.IVA 02886650346 C.F. 02113530345 con sede
in CONEGLIANO (TV) Via Alfieri 1, difesa dall'Avv. Antonio
DONVITO con studio in MILANO (CR) Via P. Andreani 4**

Contro

P. IVA

con sede in



**SCHEDA SINTETICA
E INDICE**

LOTTO 1

| | |
|--|-----------------------|
| Diritto Piena proprietà | <u>pag 10</u> |
| Bene Trattasi di Terreno edificabile | <u>pag 10</u> |
| Ubicazione DOVERA Via Don Sante Tosi (già Vicolo dei Prati) | <u>pag 10</u> |
| Stato NN | <u>pag 10</u> |
| Dati Catastali attuali | |
| Fg. 11 mapp. 138 Sub. 501 cat. F/1 Mq. 102 (catasto Fabbricati) | |
| 2) Fg. 11 mapp. 583 Mq. 2.780 Prato Irriguo cl. 1 Reddito Dominicale Euro 30,15 Reddito Agrario Euro 22,25 (catasto Terreni) | |
| 3) Fg. 11 mapp. 699 Mq. 1.150 Prato Irriguo cl. 1 Reddito Dominicale Euro 12,47 Reddito Agrario Euro 9,21 (catasto Terreni) | |
| | <u>pag 21</u> |
| Differenze rispetto al pignoramento NO | <u>pag 22</u> |
| Irregolarità/abusi NO | <u>pag 23</u> |
| Valore di stima <u>euro 180.000,00 (euro CENTOTTANTAMILA/00)</u> | |
| | <u>pag 97</u> |
| Vendibilità buona | <u>pag 99</u> |
| Motivo ubicazione, e stato, | <u>pag 99</u> |
| Pubblicità Internet e giornali locali | <u>pag 99</u> |
| Occupazione Libero | <u>pag 100</u> |
| Titolo di occupazione NO | <u>pag 100</u> |
| Oneri . NO | |
| | <u>pag 100</u> |
| Lotti NO | <u>pag 105</u> |



**SCHEDA SINTETICA
E INDICE**

LOTTO 2

| | |
|---|-----------------------|
| Diritto Piena proprietà | <u>pag 10</u> |
| Bene Capannone | <u>pag 10</u> |
| Ubicazione Torlino Vimercati (CR) Via Biancher 2/b | <u>pag 10</u> |
| Stato NN | <u>pag 10</u> |
| Dati Catastali attuali Fg. 6 mapp. 208 Sub. 502 cat. C/2 cl.1 Mq. 289 Rc 313,44 | <u>pag 21</u> |
| Differenze rispetto al pignoramento NO | <u>pag 22</u> |
| Irregolarità/abusi NO | <u>pag 23</u> |
| Valore di stima <u>euro 95.0000,00</u> | <u>pag 97</u> |
| Vendibilità buona | <u>pag 99</u> |
| Motivo ubicazione, e stato, | <u>pag 99</u> |
| Pubblicità Internet e giornali locali | <u>pag 99</u> |
| Occupazione Libero | <u>pag 100</u> |
| Titolo di occupazione NO | <u>pag 100</u> |
| Oneri . NO | <u>pag 100</u> |
| Lotti NO | <u>pag 105</u> |



**SCHEDA SINTETICA
E INDICE**

LOTTO 3

| | |
|--|-----------------------|
| Diritto Piena proprietà | <u><i>pag 10</i></u> |
| Bene Capannone in Corso di Costruzione | <u><i>pag 12</i></u> |
| Ubicazione Torlino Vimercati (CR) Vicolo Privato Biancher 2/a – Piazzale Cadè 4 | |
| | <u><i>pag 10</i></u> |
| Stato NN | <u><i>pag 10</i></u> |
| Dati Catastali attuali | |
| Fg. 6 mapp. 207 cat. F/3 (unità in Corso di Costruzione) | |
| | <u><i>pag 21</i></u> |
| Differenze rispetto al pignoramento NO | <u><i>pag 22</i></u> |
| Irregolarità/abusi NO | <u><i>pag 23</i></u> |
| Valore di stima <u>euro 155.0000,00</u> | |
| | <u><i>pag 97</i></u> |
| Vendibilità buona | <u><i>pag 99</i></u> |
| Motivo ubicazione, e stato, | <u><i>pag 99</i></u> |
| Pubblicità Internet e giornali locali | <u><i>pag 99</i></u> |
| Occupazione Libero | <u><i>pag 100</i></u> |
| Titolo di occupazione NO | <u><i>pag 100</i></u> |
| Oneri . NO | <u><i>pag 100</i></u> |
| Lotti NO | <u><i>pag 105</i></u> |



**SCHEDA SINTETICA
E INDICE**

LOTTO 4

| | |
|--|-----------------------|
| Diritto Piena proprietà | <u>pag 12</u> |
| Bene Capannone | <u>pag 14</u> |
| Ubicazione Torlino Vimercati (CR) Piazzale Cade' 18 | <u>pag 14</u> |
| Stato NN | <u>pag 14</u> |
| Dati Catastali attuali | |
| Fg. 6 mapp. 211 Sub. 502 cat. C/2 cl.1 Mq. 386 Rc 418,64 | <u>pag 21</u> |
| Differenze rispetto al pignoramento NO | <u>pag 22</u> |
| Irregolarità/abusi NO | <u>pag 23</u> |
| Valore di stima <u>euro 110.0000,00</u> | |
| | <u>pag 97</u> |
| Vendibilità buona | <u>pag 99</u> |
| Motivo ubicazione, e stato, | <u>pag 99</u> |
| Pubblicità Internet e giornali locali | <u>pag 99</u> |
| Occupazione Occupato | |
| | <u>pag 100</u> |
| Titolo di occupazione SI | <u>pag 100</u> |
| Oneri . NO | |
| | <u>pag 100</u> |
| Lotti NO | <u>pag 105</u> |



**SCHEDA SINTETICA
E INDICE**

LOTTO 5

| | |
|--|-----------------------|
| Diritto Piena proprietà | <u><i>pag 12</i></u> |
| Bene Capannone | <u><i>pag 14</i></u> |
| Ubicazione Torlino Vimercati (CR) Piazzale Cade' 24 | <u><i>pag 14</i></u> |
| Stato NN | <u><i>pag 14</i></u> |
| Dati Catastali attuali Fig. 6 mapp. 212 Sub. 502 cat. C/2 cl.1 Mq. 262 Rc 284,15 | <u><i>pag 21</i></u> |
| Differenze rispetto al pignoramento NO | <u><i>pag 22</i></u> |
| Irregolarità/abusi NO | <u><i>pag 23</i></u> |
| Valore di stima <u>euro 85.0000,00</u> | <u><i>pag 97</i></u> |
| Vendibilità buona | <u><i>pag 99</i></u> |
| Motivo ubicazione, e stato, | <u><i>pag 99</i></u> |
| Pubblicità Internet e giornali locali | <u><i>pag 99</i></u> |
| Occupazione Occupato | <u><i>pag 100</i></u> |
| Titolo di occupazione SI | <u><i>pag 100</i></u> |
| Oneri . NO | <u><i>pag 100</i></u> |
| Lotti NO | <u><i>pag 105</i></u> |



**SCHEDA SINTETICA
E INDICE**

LOTTO 6

Diritto Piena proprietà *pag 12*

Bene Capannone e depositi *pag 14*

Ubicazione Torlino Vimercati (CR) Piazzale Cade' snc – Vicolo Privato Biancher 2/g - 2/h
pag 16

Stato NN *pag 14*

Dati Catastali attuali

Fg. 6 mapp. 213 Sub. 503 cat. C/2 cl.1 Mq. 517 Rc 560,72

2) Fg. 6 mapp. 228 Sub. 503 cat. C/2 cl.2 Mq. 56 Rc 72,30

3) Fg. 6 mapp. 228 Sub. 502 cat. C/2 cl.2 Mq. 29 Rc 37,44

4) Fg. 6 mapp. 227 Sub. 501 cat. C/2 cl.2 Mq. 33 Rc 42,61

pag 21

Differenze rispetto al pignoramento SI *pag 22*

Irregolarità/abusi SI *pag 23*

Valore di stima euro 240.0000,00
pag 97

Vendibilità buona *pag 99*

Motivo ubicazione, e stato, *pag 99*

Pubblicità Internet e giornali locali *pag 99*

Occupazione Occupato
pag 100

Titolo di occupazione SI *pag 100*

Oneri . NO
pag 100

Lotti NO *pag 105*



ALLEGATI:

1. Atto di Compravendita
2. Scheda catastale Lotto 1
3. Scheda catastale Lotto 2
4. Scheda catastale Lotto 3
5. Scheda catastale Lotto 4
6. Scheda catastale Lotto 5
7. Scheda catastale Lotto 6
8. Visura catastale Lotto 1
9. Visura catastale Lotto 2
10. Visura catastale Lotto 3
11. Visura catastale Lotto 4
12. Visura catastale Lotto 5
13. Visura catastale Lotto 6
14. Estratto di mappa NCTR Lotto 1
15. Estratto di mappa NCTR Lotto 2
16. Estratto di mappa NCTR Lotto 3
17. Estratto di mappa NCTR Lotto 4
18. Estratto di mappa NCTR Lotto 5
19. Estratto di mappa NCTR Lotto 6
20. Avvenuta Variazione Catastale Lotto 2
21. Avvenuta Variazione Catastale Lotto 4
22. Avvenuta Variazione Catastale Lotto 5
23. Avvenuta Variazione Catastale Lotto 6
24. Foto aerea satellitare Lotto 1
25. Foto aerea satellitare Lotto 2
26. Foto aerea satellitare Lotto 3
27. Foto aerea satellitare Lotto 4
28. Foto aerea satellitare Lotto 5
29. Foto aerea satellitare Lotto
30. Documentazione Fotografica Lotto 1
31. Documentazione Fotografica Lotto 2
32. Documentazione Fotografica Lotto 3
33. Documentazione Fotografica Lotto 4
34. Documentazione Fotografica Lotto 5
35. Documentazione Fotografica Lotto 6
36. Atti autorizzativi Lotti 2-3-4-5-6
37. Elenco formalità



38. Attestazione invio perizia alle parti
39. Richiesta di Contratto di Affitto
40. Attestazione Verifica contratto/Contratti di affitto
41. Prestazione professionale (fascicolo a parte)
42. Attestato di Prestazione Energetica Lotto 4
43. Attestato di Prestazione Energetica Lotto 6



Causa promossa da:

BCC NPLS 2020 SRL P.IVA 02886650346 C.F. 02113530345
con sede in CONEGLIANO (TV) Via Alfieri 1, difesa
dall'Avv. Antonio DONVITO con studio in MILANO (CR)
Via P. Andreani 4

Contro

P. IVA con sede
in (CR)

**CONVOCAZIONE ESPERTO ESTIMATORE ED AFFIDAMENTO
INCARICO**

L'Ill.mo GOP Avv. Claudia CALUBINI il giorno 17.07.2023, incaricava lo scrivente Geom. SIMONETTA Domenico con studio in CREMA Piazzale Rimembranze 19, iscritto al Collegio dei Geometri di CREMONA al n. 1599, in qualità di "esperto estimatore degli immobili", con relativo quesito inerente alla procedura in corso riguardante le parti in epigrafe richiamate, innanzi al Cancelliere, dopo avere verificato le generalità dell'Esperto Estimatore, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il Sig. G.E. sottoponeva allo stesso il 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

pag. 1



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

pag. 2



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;

_ allegare 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

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

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

_ riferisca immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando

pag. 3



contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

_ formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

_ contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto Geom. SIMONETTA Domenico con studio in CREMA Piazzale Rimembranze 19, quale esperto estimatore, prestava giuramento Telematico il giorno 18.07.2023.

In data 01.02.2024 recatosi in Comune di TORLINO VIMERCATI (CR) e di DOVERA (CR), protocollava richiesta di accesso ai documenti e precisamente alle pratiche edilizie, al fine di valutare la regolarità edilizia del bene oggetto di perizia.

L'esperto estimatore si recava al NCEU al fine di richiedere le schede catastali.

In data 21.09.2023 l'esperto estimatore alle ore 14.30 si recava in sopralluogo dei vari immobili al fine di costatarne la consistenza, lo stato d'uso e la regolarità dello stesso, in presenza del Sig.

_____ in qualità di Amministratore Unico e Rappresentante Legale della :

Visto che il pignoramento riguarda 12 immobili distinti (ora 11), si procederà descrivendo e stimando SEI lotti separatamente, identificandoli come segue:



Lotto 1 Terreno fabbricabile sito in DOVERA Via Don Sante Tosi (già Vicolo dei Prati), costituito da n. 3 Unità Immobiliari così identificati catastalmente

- 1) Fg. 11 mapp. 138 Sub. 501 cat. F/1 Mq. 102 (catasto Fabbricati)
- 2) Fg. 11 mapp. 583 Mq. 2.780 Prato Irriguo cl. 1 Reddito Dominicale Euro 30,15 Reddito Agrario Euro 22,25 (catasto Terreni)
- 3) Fg. 11 mapp. 699 Mq. 1.150 Prato Irriguo cl. 1 Reddito Dominicale Euro 12,47 Reddito Agrario Euro 9,21 (catasto Terreni)

Accesso pedonale/carrale da Via Don Sante Tosi (già Vicolo dei Prati)

Lotto 2 Capannone in Torlino Vimercati (CR) Via Biancher 2/b costituito da n. 1 Unità Immobiliare così identificato catastalmente

- 1) Fg. 6 mapp. 208 Sub. 502 cat. C/2 cl.1 Mq. 289 Rc 313,44

Accesso pedonale -Vicolo Privato Biancher 2/b e carrale da Vicolo Privato Biancher snc

Si precisa che l'unità immobiliare risulta **comproprietaria per 1/7 del tratto di Vicolo Biancher**, ciò risulta evidenziato in un atto di compravendita di altro capannone frontista alla stessa.

- in comune di **Torlino Vimercati**

porzione di area destinata a strada privata denominata Via Biancher privata, distinta all'Ufficio Tecnico Erariale di CR Catasto Terreni come segue:

Comune di Torlino Vimercati:

Foglio 6

mappale 229, di ettari 00.08.78, ENTE URBANO, senza rendita,

(Si precisa che il mappale 229 del foglio 6 deriva dal mappale 214 di originari ettari 0.39.63 come da frazionamento presentato all'UTE di Cremona in data 30 novembre 2007 n.133380).

La parte acquirente dichiara di subentrare (per la sua quota di appartenenza) nelle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della strada, spese che verranno poi ripartite per la quota di 1/7 cadauna tra le unità immobiliari utilizzatrici.

Con successivi frazionamenti, la particella 229 è stata soppressa ed unita alle STRADE del foglio 6.





Lotto 3 Capannone in corso di costruzione sito in Torlino Vimercati (CR) Vicolo privato Biancher 2/a – Piazzale Cadè 4 costituito da n. 1 Unità Immobiliare così identificato catastalmente

1) Fg. 6 mapp. 207 cat. F/3 (unità in Corso di Costruzione)

Accesso pedonale 1 da Vicolo privato Bianche2/a, pedonale 2 da Piazzale Cadè 4, carrale 1 da Vicolo privato Bianche snc e carrale 2 Piazzale Cadè 2

Si precisa che l'unità immobiliare risulta comproprietaria per 1/7 del tratto di Vicolo Biancher, ciò risulta evidenziato in un atto di compravendita di altro capannone frontista alla stessa.



PROCEDIMENTO ESECUTIVO
N. 89/2023 R.G.E

- in comune di **Torlino Vimercati**
porzione di area destinata a strada privata denominata
Via Biancher privata, distinta all'Ufficio Tecnico Era-
riale di CR Catasto Terreni come segue:

Comune di Torlino Vimercati:

Foglio 6

mappale 229, di ettari 00.08.78, ENTE URBANO, senza ren-
dita,

(Si precisa che il mappale 229 del foglio 6 deriva dal
mappale 214 di originari ettari 0.39.63 come da fraziona-
mento presentato all'UTE di Cremona in data 30 novembre
2007 n.133380).

La parte acquirente dichiara di subentrare (per la sua
quota di appartenenza) nelle spese di manutenzione ordi-
naria e straordinaria della strada, spese che verranno
poi ripartite per la quota di 1/7 cadauna tra le unita'
immobiliari utilizzatrici.

Con successivi frazionamenti, la particella 229 è stata soppressa
ed unita alle STRADE del foglio 6.



Lotto 4 Capannone in Torlino Vimercati (CR) Piazzale Cade' 18

costituito da n. 1 Unità Immobiliare così identificato catastralmente

1) Fg. 6 mapp. 211 Sub. 502 cat. C/2 cl.1 Mq. 386 Rc 418,64

Accesso pedonale da Piazzale Cadè 18, carrale da Piazzale Cadè

20

pag. 7

pignorato
BANC



Lotto 5 Capannone in Torlino Vimercati (CR) Piazzale Cade' 24

costituito da n. 1 Unità Immobiliare così identificato catastalmente

1) Fg. 6 mapp. 212 Sub. 502 cat. C/2 cl.1 Mq. 262 Rc 284,15

Accesso pedonale da Piazzale Cadè 24, carrale da Piazzale Cadè
22

Lotto 6 Capannoni in Torlino Vimercati (CR) Piazzale Cade' snc -
Via Biancher 2/g - 2/h costituito da n. 4 Unità Immobiliari così
identificato catastalmente

① Fg. 6 mapp. 213 Sub. 503 cat. C/2 cl.1 Mq. 517 Rc 560,72

Accesso pedonale 1 da Vicolo Privato Biancher 2/g, pedonale 2
da Piazzale Cadè 26, carrale 1 da Vicolo Privato Biancher snc e
carrale 2 Piazzale Cadè 28

Si precisa che l'unità immobiliare risulta comproprietaria per 1/7
del tratto di Vicolo Biancher, ciò risulta evidenziato in un atto di
compravendita di altro capannone frontista alla stessa.

- in comune di **Torlino Vimercati**

porzione di area destinata a strada privata denominata
Via Biancher privata, distinta all'Ufficio Tecnico Era-
riale di CR Catasto Terreni come segue:

Comune di Torlino Vimercati:

Foglio 6

mappale 229, di ettari 00.08.78, ENTE URBANO, senza ren-
dita,

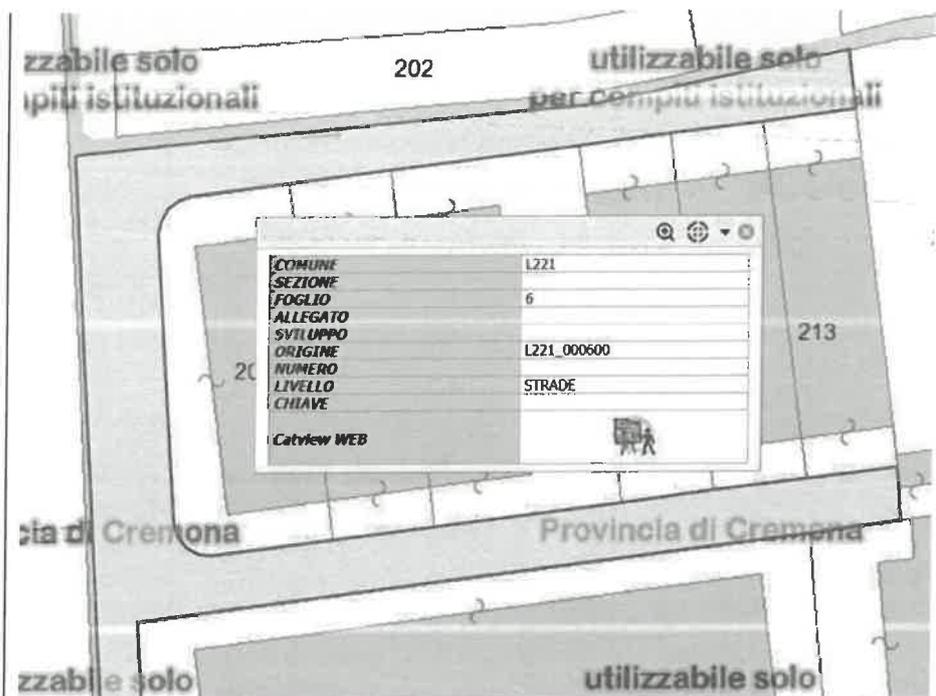
(Si precisa che il mappale 229 del foglio 6 deriva dal
mappale 214 di originari ettari 0.39.63 come da fraziona-
mento presentato all'UTE di Cremona in data 30 novembre
2007 n.133380).

La parte acquirente dichiara di subentrare (per la sua
quota di appartenenza) nelle spese di manutenzione ordi-
naria e straordinaria della strada, spese che verranno
poi ripartite per la quota di 1/7 cadauna tra le unità
immobiliari utilizzatrici.

Con successivi frazionamenti, la particella 229 è stata soppressa
ed unita alle STRADE del foglio 6.

Pignolo?
6 PCNC?





2) **Fig. 6 mapp. 228 Sub. 503 cat. C/2 cl.2 Mq. 56 Rc 72,30**

Accesso pedonale Vicolo Privato Biancher 2/g e carrale da Vicolo Privato Biancher snc

Si precisa che l'Unità Immobiliare ha diritto di una servitù di transito sul Vicolo Privato Biancher (ex mapp. 214), ciò risulta evidenziato in un atto di compravendita di altro capannone frontista alla stessa.

Servitù': come da atti di provenienza. Restano consolidate le reciproche servitù' di posa e mantenimento di tubature e servizi tecnologici in genere, relative all'intero complesso di cui l'unità in oggetto fa parte; in particolare: passiva di transito a carico della strada al mapp. 229 a favore delle autorimesse costruite sulla porzione dell'originario mappale 214 del foglio 6 posta al termine in lato est della strada stessa.

3) **Fig. 6 mapp. 228 Sub. 502 cat. C/2 cl.2 Mq. 29 Rc 37,44**

Accesso pedonale Vicolo Privato Biancher 2/g e carrale da Vicolo Privato Biancher snc

Si precisa che l'Unità Immobiliare ha diritto di una servitù di transito sul Vicolo Privato Biancher (ex mapp. 214), ciò risulta



evidenziato in un atto di compravendita di altro capannone
frontista alla stessa.

Servitu': come da atti di provenienza. Restano consolidate le reciproche servitu' di posa e mantenimento di tubature e servizi tecnologici in genere, relative all'intero complesso di cui l'unita' in oggetto fa parte; in particolare: passiva di transito a carico della strada al mapp. 229 a favore delle autorimesse costruite sulla porzione dell'originario mappale 214 del foglio 6 posta al termine in lato est della strada stessa.

4 Fg. 6 mapp. 227 Sub. 501 cat. C/2 cl.2 Mq. 33 Rc 42,61

Accesso pedonale/carrale da Piazzale Cadè snc

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA

DESCRIZIONE DEL LOTTO 1

Bene e ubicazione: Terreno fabbricabile sito in DOVERA Via Don Sante Tosi (già Vicolo dei Prati)

Diritto: Il bene risulta in piena proprietà della società SRL P. IVA con sede in (CR) V , in forza all'Atto di COMPRAVENDITA in data 03/03/2009 del notaio Dott. ANDREA CONFALONIERI con Sede in Pandino (CR) Repertorio n. 14.151 - trascritto a LODI il 20/03/2009 al numero 1017 R.G. 615 R.P.

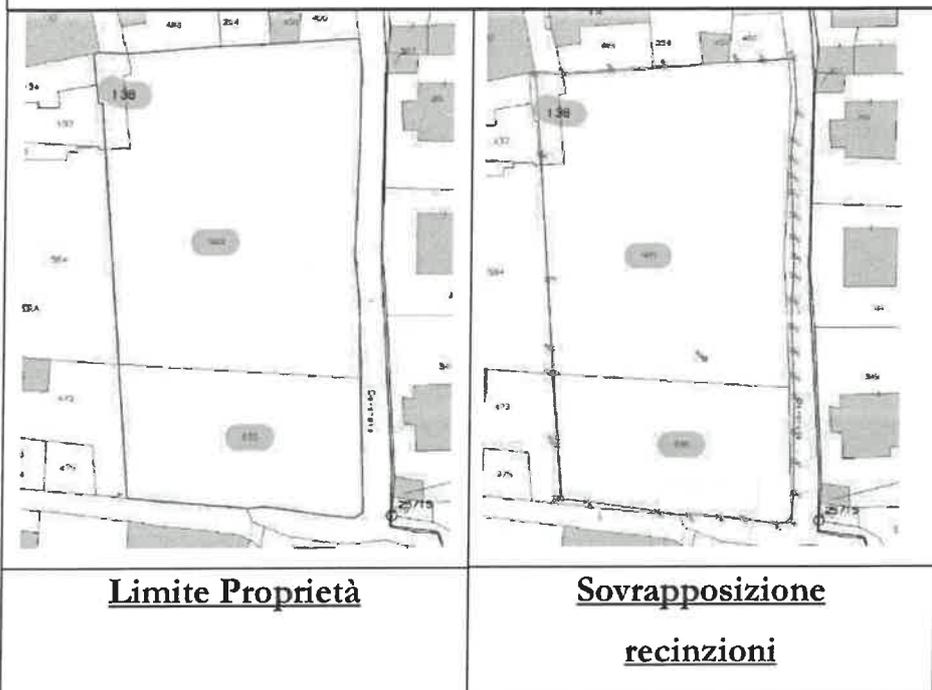
Descrizione:

Trattasi di Terreno edificabile libero da ogni tipo di fabbricato, sito in DOVERA Via Don Sante Tosi (già Vicolo dei Prati)

pag. 10



Da un rilievo celerimetrico con stazione totale, sovrapposto alla mappa catastale si evince che le recinzioni in lato Nord-Ovest, Sud ed Ovest non risultano sul limite di proprietà, ciò comporterebbe all'eventuale aggiudicatario, la necessità di una nuova e corretta identificazione dei confini.



Stato di mantenimento: mediocre

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

nulla

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA

DESCRIZIONE DEL LOTTO 2

Bene e ubicazione: Capannone sito in Torlino Vimercati (CR)

Vicolo Privato Biancher 2/b



Diritto: Il bene risulta in piena proprietà della società
_____ (P. IVA _____) con sede in
(CR) _____, in forza all' acquisto del
terreno sui è stato realizzato il fabbricato, come da atto di
COMPRAVENDITA in data 23/05/2003 del notaio Dott.
ANDREA CONFALONIERI con Sede in Pandino (CR)
Repertorio n. 1.662 - trascritto a LODI il 29/05/2003 al numero
10.324 R.G. 5832 R.P.

Descrizione:

trattasi di capannone senza servizi ed uffici, ad uso deposito
posto al solo Piano Terra.

Serramenti esterni in alluminio vetro doppio.

Struttura in C.A.P. (prefabbricato), manto di copertura in lastre
ecologiche, lucernari orizzontali (in copertura) e verticali in
plexiglas.

Portone d'ingresso in acciaio zincato del tipo a libro, e porta
d'ingresso pedonale pure in acciaio zincato

La pavimentazione in cemento industriale

Internamente il magazzino risulta in C.A.P. a vista, divisorio con
altre Unità Immobiliari in blocchi di cemento tinteggiati

L'immobile NON è dotato di impianto idrosanitario e di
riscaldamento

L'immobile è dotato di impianto elettrico

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA

DESCRIZIONE DEL LOTTO 3



Bene e ubicazione: Capannone *Corso di Costruzione* sito in
Torlino Vimercati (CR) Vicolo Privato Biancher 2/a

1/1
Diritto: Il bene risulta in piena proprietà della società Sig. I
P. IVA () con sede in
(CR) , in forza all' acquisto del
terreno sui è stato realizzato il fabbricato, come da atto di
COMPRAVENDITA in data 23/05/2003 del notaio Dott.
ANDREA CONFALONIERI con Sede in Pandino (CR)
Repertorio n. 1.662 - trascritto a LODI il 29/05/2003 al numero
10.324 R.G. 5832 R.P.

Descrizione:

trattasi di capannone in corso di costruzione, privo di pavimento
interno ed esterno, impianti ecc.

Serramenti (n. 2 finestre) esterni in alluminio vetro doppio.

Struttura in C.A.P. (prefabbricato), manto di copertura in lastre
ecologiche, lucernari orizzontali (in copertura) e verticali in
plexiglas.

Internamente il magazzino risulta in C.A.P. a vista, divisorio con
altre Unità Immobiliari in blocchi di cemento tinteggiati

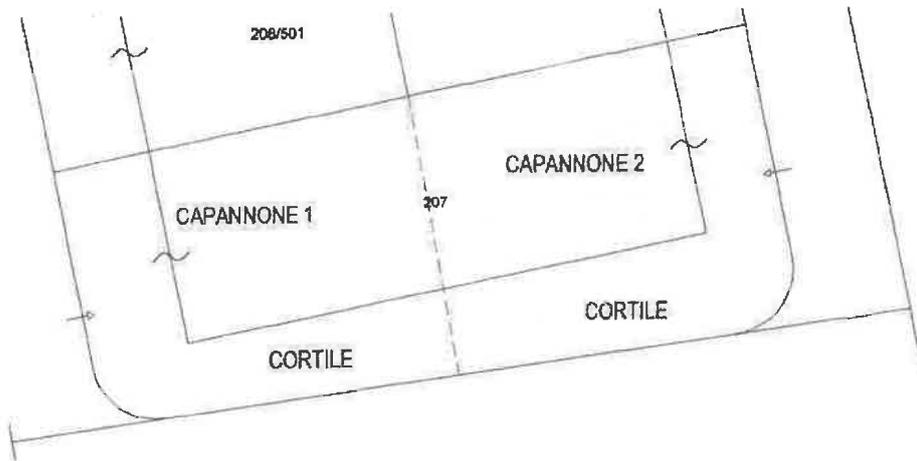
L'immobile risulta in buono stato di manutenzione.

Visto la conformità dell'immobile, predisposizione impianti, e
realizzazione dei due accessi, l'eventuale aggiudicatario potrà
frazionare l'unità in due capannoni con superfici uguali o distinte.

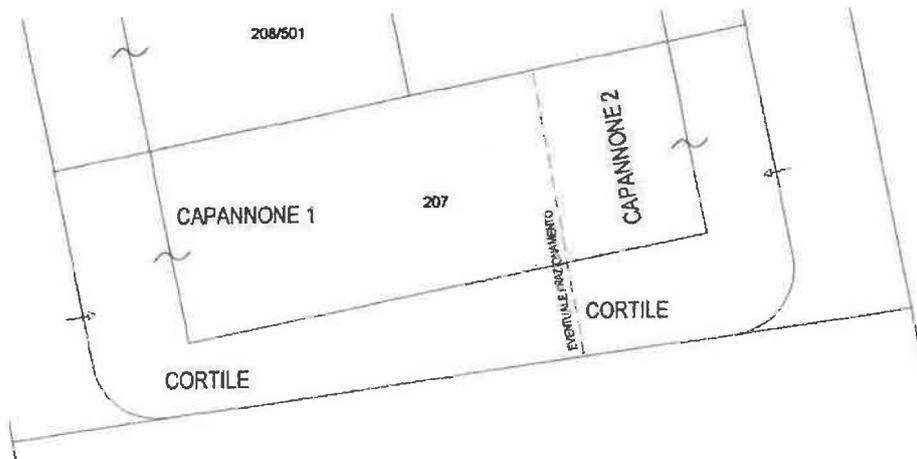




STATO ATTUALE



EVENTUALE FRAZIONAMENTO (1)



EVENTUALE FRAZIONAMENTO (2)





IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA

DESCRIZIONE DEL LOTTO 4

Bene e ubicazione: Capannone in Torlino Vimercati (CR) Piazzale Cade' 18

Diritto: Il bene risulta in piena proprietà della società SRL P. IVA con sede in (CR), in forza all' acquisto del terreno sui è stato realizzato il fabbricato, come da atto di COMPRAVENDITA in data 23/05/2003 del notaio Dott. ANDREA CONFALONIERI con Sede in Pandino (CR) Repertorio n. 1.662 - trascritto a LODI il 29/05/2003 al numero 10.324 R.G. 5832 R.P.

Descrizione:

trattasi di capannone con zona servizi ed uffici, ad uso artigianale (carpenteria) posto al solo Piano Terra.
Serramenti esterni in alluminio vetro doppio.



Struttura in C.A.P. (prefabbricato), manto di copertura in lastre ecologiche, lucernari orizzontali (in copertura) e verticali in plexiglas.

Portone d'ingresso in acciaio zincato del tipo a libro, e porta d'ingresso pedonale pure in acciaio zincato

La pavimentazione in cemento industriale

Internamente il magazzino risulta in C.A.P. a vista, divisorio con altre Unità Immobiliari in blocchi di cemento tinteggiati

L'immobile è dotato di impianto idrosanitario, produzione acqua calda con boiler elettrico. Impianto di riscaldamento di proprietà locataria, non risulta funzionante.

L'immobile è dotato di impianto elettrico

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA

DESCRIZIONE DEL LOTTO 5

Bene e ubicazione: Capannone in Torlino Vimercati (CR) Piazzale Cade' 24

Diritto: Il bene risulta in piena proprietà della società Sig.

_____ P. IVA (_____ con sede in _____ A (CR) _____ in forza all' acquisto del terreno sui è stato realizzato il fabbricato, come da atto di COMPRAVENDITA in data 23/05/2003 del notaio Dott. ANDREA CONFALONIERI con Sede in Pandino (CR) Repertorio n. 1.662 - trascritto a LODI il 29/05/2003 al numero 10.324 R.G. 5832 R.P.

Descrizione:



trattasi di capannone con zona servizi, ad uso artigianale (realizzazione di motorini elettrici) posto al solo Piano Terra.

Serramenti esterni in alluminio vetro doppio.

Struttura in C.A.P. (prefabbricato), manto di copertura in lastre ecologiche, lucernari orizzontali (in copertura) e verticali in plexiglas.

Portone d'ingresso in acciaio zincato del tipo a libro, e porta d'ingresso pedonale pure in acciaio zincato

La pavimentazione in cemento industriale

Internamente il magazzino risulta in C.A.P. a vista, divisorio con altre Unità Immobiliari in blocchi di cemento tinteggiati

L'immobile è dotato di impianto idrosanitario, produzione acqua calda con boiler elettrico.

L'immobile NON è dotato di impianto di riscaldamento

L'immobile è dotato di impianto elettrico

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA

DESCRIZIONE DEL LOTTO 6

Bene e ubicazione: Capannoni in Torlino Vimercati (CR) Piazzale Cade' snc - Vicolo Privato Biancher 2/g - 2/h costituito da n. 4 Unità Immobiliari

Diritto: I beni risultano in piena proprietà della società Sig. _____ S.R.L. P. IVA C _____ / con sede in _____ (CR) \ _____, in forza all'acquisto del terreno sui è stato realizzato il fabbricato, come da atto di COMPRAVENDITA in data 23/05/2003 del notaio Dott. ANDREA CONFALONIERI con Sede in Pandino (CR)



Repertorio n. 1.662 - trascritto a LODI il 29/05/2003 al numero
10.324 R.G. 5832 R.P.

Descrizione: 1) Fg. 6 mapp. 213 Sub. 503 cat. C/2 cl.1 Mq. 517 Rc
560,72

Trattasi di capannone con zona servizi ed uffici, ad uso deposito
materiale posto al solo Piano Terra.

Serramenti esterni in alluminio vetro doppio.

Struttura in C.A.P. (prefabbricato), manto di copertura in lastre
ecologiche, lucernari orizzontali (in copertura) e verticali in
plexiglas.

Portone d'ingresso in acciaio zincato del tipo a libro, e porta
d'ingresso pedonale pure in acciaio zincato

La pavimentazione in cemento industriale

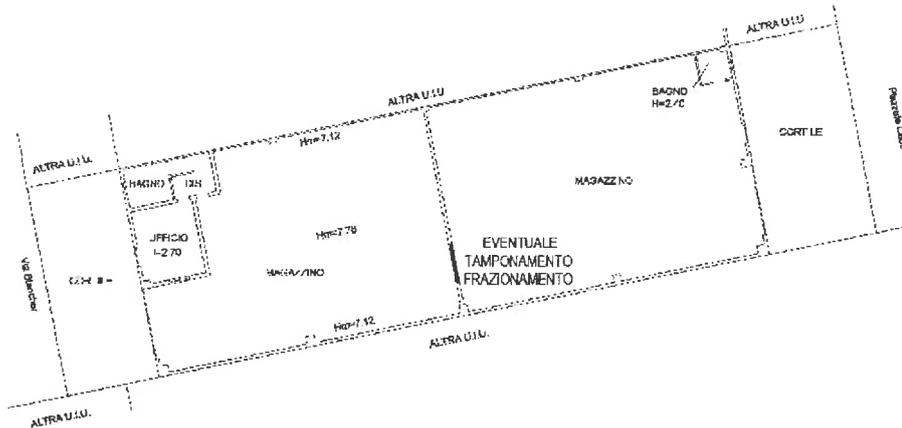
Internamente il magazzino risulta in C.A.P. a vista, divisorio con
altre Unità Immobiliari in blocchi di cemento tinteggiati

L'immobile è dotato di impianto idrosanitario, produzione acqua
calda con boiler elettrico, e riscaldamento solo nella zona ufficio

L'immobile è dotato di impianto elettrico

Visto la conformità dell'immobile, predisposizione impianti, e
realizzazione dei due accessi, l'eventuale aggiudicatario potrà
rifrazionare l'unità in due capannoni con superfici uguali, le
opere di frazionamento consisterebbero nel solo tamponamento
dell'apertura di collegamento delle due porzioni di capannone





EVENTULE FRAZIONAMENTO

Descrizione: 2) Fg. 6 mapp. 228 Sub. 503 cat. C/2 cl.2 Mq. 56 Rc 72,30

Trattasi di magazzino senza servizi ed uffici, ad uso deposito materiale posto al solo Piano Terra.

Serramenti esterni in alluminio vetro doppio.

Struttura in muratura portante, manto di copertura in lastre ecologiche

La pavimentazione in cemento industriale

Internamente il magazzino risulta intonacato e tinteggiato.

L'immobile NON è dotato di impianto idrosanitario.

L'immobile è dotato di impianto elettrico.

L'immobile dispone di un cortile comune (identificato catastalmente al Mapp. 228 Sub. 501 e non inserito in pignoramento, quest'ultimo a mio avviso andrebbe integrato) con altra Unità Immobiliare identificata catastalmente al Mapp. 228 Sub. 502

Descrizione: 3) Fg. 6 mapp. 228 Sub. 502 cat. C/2 cl.2 Mq. 29 Rc 37,44



Trattasi di magazzino con servizio igienico (accessibile dal cortile comune) e senza uffici, ad uso deposito materiale posto al solo Piano Terra.

Serramenti esterni in alluminio vetro doppio.

Struttura in muratura portante, manto di copertura in lastre ecologiche

La pavimentazione in ceramica.

Internamente il magazzino risulta intonacato e tinteggiato.

L'immobile è dotato di impianto idrosanitario e riscaldamento.

L'immobile è dotato di impianto elettrico.

L'immobile dispone di un cortile comune (identificato catastalmente al Mapp. 228 Sub. 501 e non inserito in pignoramento, quest'ultimo a mio avviso andrebbe integrato) con altra Unità Immobiliare identificata catastalmente al Mapp. 228 Sub. 503

Descrizione: 4) Fg. 6 mapp. 227 Sub. 501 cat. C/2 cl.2 Mq. 33 Rc 42,61

Trattasi di locali magazzino/deposito senza uffici e servizi, ad uso deposito materiale posto al solo Piano Terra.

Struttura lamiera, manto di copertura in lamiera

La pavimentazione in battuto di cemento.

L'immobile NON dotato di impianto idrosanitario e riscaldamento.

L'immobile è dotato di impianto elettrico.

L'immobile dispone di un ampio cortile adibito a allevamento animali da cortile



STORIA CATASTALE LOTTO 1

Dati catastali attuali:

l'immobile oggetto di stima è censito in atti dell'Ufficio del Territorio di CREMONA nel Catasto Urbano e Terreni come segue:

Comune di DOVERA (CR)

1 - Fg. 11 mapp. 138 Sub. 501 cat. F/1 (Area Urbana) Mq. 102 (Urbano)

Variazioni catastali storiche

PER IDENTIFICATIVO

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 15/12/2008 Pratica n. CR0140742 in atti dal 15/12/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 11791.1/2008)

PER INDIRIZZO

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 15/12/2008 Pratica n. CR0140742 in atti dal 15/12/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 11791.1/2008)

PER CLASSAMENTO



FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 15/12/2008 Pratica n. CR0140742 in atti dal 15/12/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 11791.1/2008)

2 - Fg. 11 mapp. 583 Mq. 2.780 Prato Irriguo cl. 1 Reddito Dominicale Euro 30,15 Reddito Agrario Euro 22,25 (catasto Terreni)

Variazioni catastali storiche

PER IDENTIFICATIVO

FRAZIONAMENTO del 22/09/1998 in atti dal 24/09/1998 (n. 1522.2/1998) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: DOVERA (D358) (CR) Foglio 11 Particella 149 Foglio 11 Particella 584

Impianto meccanografico del 19/04/1975

3) Fg. 11 mapp. 699 Mq. 1.150 Prato Irriguo cl. 1 Reddito Dominicale Euro 12,47 Reddito Agrario Euro 9,21 (catasto Terreni)

Variazioni catastali storiche

PER IDENTIFICATIVO



FRAZIONAMENTO del 06/05/2005 Pratica n. CR0030982 in atti dal 06/05/2005 (n. 30982.1/2005) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: DOVERA (D358) (CR) Foglio 11 Particella 698

Foglio 11 Particella 160

Impianto meccanografico del 19/04/1975

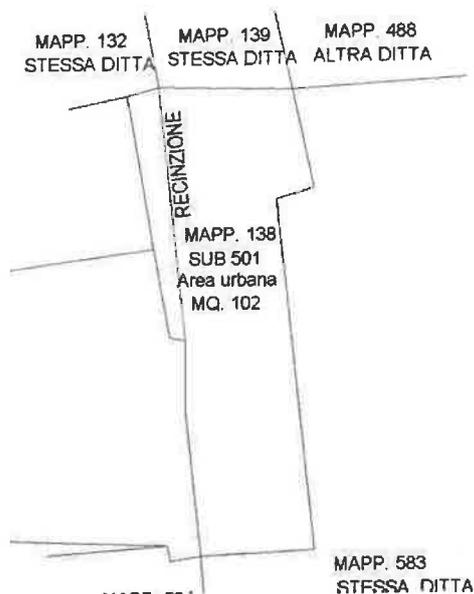
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Nell'Atto di Pignoramento, i beni vengono correttamente identificati catastalmente, vi è una difformità nell'indirizzo dell'Area Urbana identificata al Fg. 11 mapp. 138 Sub. 501 cat. F/1 , in quanto viene indicato Via Palestro 1, e non Via Don Sante Tosi (già Vicolo dei Prati). Si precisa che anche in visura catastale, la via non risulta corretta come sopra.

Giudizio di regolarità/Docfa:

LA PLANIMETRIA CATASTALE DELL'AREA URBANA identificata al Fg. 11 mapp. 138 Sub. 501_CORRISPONDE AL TERRENO, se non all'esatto posizionamento della recinzione in lato Nord/Ovest.





Confini:

Terreno edificabile (Area urbana)

Fig. 11 mapp. 138 Sub. 501 cat. F/1 Mq. 102

Nord con il Mapp. 139,

Est con il Mapp. 583,

Sud con il Mapp. 583

Ovest con i Mapp. 134 e 137

Terreno edificabile

Fig. 11 mapp. 583 Mq. 2.780 Prato Irriguo cl. 1

Nord con i Mapp. 488, 354, 459, e 460

Est con la roggia Doverola

Sud con il Mapp. 699

Ovest con i Mapp. 584 e 138

Terreno edificabile

Fig. 11 mapp. 699 Mq. 1.348 Prato Irriguo



Nord con il Mapp. 583
Est con la roggia Doverola
Sud con la roggia Doverola e Via Don Sante Tosi (già Vicolo dei Prati).
Ovest con il Mapp. 473

STORIA CATASTALE LOTTO 2

Dati catastali attuali:

l'immobile oggetto di stima è censito in atti dell'Ufficio del Territorio di CREMONA nel Catasto Urbano e Terreni come segue:

Comune di TORLINO VIMERCATI (CR)

Fg. 6 mapp. 208 Sub. 502 cat. C/2 cl.1 Mq. 289 Rc 313,44

Variazioni catastali storiche

PER IDENTIFICATIVO

COSTITUZIONE del 18/07/2007 Pratica n. CR0085082 in atti dal 18/07/2007 COSTITUZIONE (n. 616.1/2007)

VARIAZIONE del 22/11/2007 Pratica n. CR0130524 in atti dal 22/11/2007 DIVISIONE E ULTIMAZIONE FABBRICATO (n. 7896.1/2007)

PER INDIRIZZO



COSTITUZIONE del 18/07/2007 Pratica n. CR0085082 in atti dal 18/07/2007 COSTITUZIONE (n. 616.1/2007)

VARIAZIONE del 22/11/2007 Pratica n. CR0130524 in atti dal 22/11/2007 DIVISIONE E ULTIMAZIONE FABBRICATO (n. 7896.1/2007)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/09/2015 Pratica n. CR0047987 in atti dal 22/09/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12162.1/2015)

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/04/2024 Pratica n. CR0054066 in atti dal 11/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1611826.11/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 54066.1/2024)

PER CLASSAMENTO

COSTITUZIONE del 18/07/2007 Pratica n. CR0085082 in atti dal 18/07/2007 COSTITUZIONE (n. 616.1/2007)

VARIAZIONE del 22/11/2007 Pratica n. CR0130524 in atti dal 22/11/2007 DIVISIONE E ULTIMAZIONE FABBRICATO (n. 7896.1/2007)



ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del
21/01/2016 Pratica n. CR0002372 in atti dal 21/01/2016
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.
423.1/2016)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/01/2017 Pratica
n. CR0002461 in atti dal 21/01/2017 VARIAZIONE DI
CLASSAMENTO (n. 664.1/2017)

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
11/04/2024 Pratica n. CR0054066 in atti dal 11/04/2024
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO
UFFICIALE.1611826.11/04/2024 DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
54066.1/2024)

PER SUPERFICIE

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del
21/01/2016 Pratica n. CR0002372 in atti dal 21/01/2016
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.
423.1/2016)

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
11/04/2024 Pratica n. CR0054066 in atti dal 11/04/2024
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO
UFFICIALE.1611826.11/04/2024 DIVERSA

pag. 27



DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
54066.1/2024)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Nell'Atto di Pignoramento l'Unità Immobiliare viene identificata nel seguente modo superato

Fg. 6 mapp. 208 Sub. 502 cat. C/2 cl.1 Mq. 290 Rc 313,44

Via Brancher snc, quest'ultima variata nel seguente modo,

Fg. 6 mapp. 208 Sub. 502 cat. C/2 cl.1 Mq. 289 Rc 313,44 Via

Brancher 2/b, in forza alla VARIAZIONE per DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/04/2024

Pratica n. CR0054066 in atti dal 11/04/2024 Protocollo NSD n.
ENTRATE.AGEV-ST1.REG.

UFFICIALE.1611826.11/04/2024 DIV. DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 54066.1/2024)

Giudizio di regolarità/Docfa:

LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE
ALL'IMMOBILE in seguito alla VARIAZIONE del per

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
11/04/2024 Pratica n. CR0054066 in atti dal 11/04/2024

Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REG.

UFFICIALE.1611826.11/04/2024 DIV. DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 54066.1/2024)

**Si precisa è stata inoltrata dal sottoscritto la Denuncia di
Variazione Catastale, in quanto la vecchia planimetria
NON RAPPRESENTAVA LO STATO DEI LUOGHI.**



Confini:

Nord con Altra Unità Immobiliare Urbana

Est con Altra Unità Immobiliare Urbana

Sud con la Via Brancher (tratto di Via Privata)

Ovest con Altra Unità Immobiliare Urbana

STORIA CATASTALE LOTTO 3

Dati catastali attuali:

l'immobile oggetto di stima è censito in atti dell'Ufficio del Territorio di CREMONA nel Catasto Urbano e Terreni come segue:

Comune di TORLINO VIMERCATI (CR)

Fg. 6 mapp. 207 cat. F/3 (unità in Corso di Costruzione)

Variazioni catastali storiche

PER IDENTIFICATIVO

COSTITUZIONE del 18/07/2007 Pratica n. CR0085082 in atti dal 18/07/2007 COSTITUZIONE (n. 616.1/2007)

PER INDIRIZZO



COSTITUZIONE del 18/07/2007 Pratica n. CR0085082 in atti
dal 18/07/2007 COSTITUZIONE (n. 616.1/2007)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/09/2015 Pratica n.
CR0047981 in atti dal 22/09/2015 VARIAZIONE DI
TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA
D'UFFICIO (n. 12156.1/2015)

PER CLASSAMENTO

COSTITUZIONE del 18/07/2007 Pratica n. CR0085082 in atti
dal 18/07/2007 COSTITUZIONE (n. 616.1/2007)

ALTRE VARIAZIONI

VARIAZIONE del 16/11/2009 Pratica n. CR0116461 in atti dal
16/11/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n.
13712.1/2009)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Nell'Atto di Pignoramento, il bene viene correttamente
identificato catastalmente, vi è una difformità nell'indirizzo, in
quanto viene indicato Via Brancher snc, e non Via Brancher 2/a
e . Si precisa che anche in visura catastale, la via non risulta
corretta come sopra.



Confini:

Nord con Piazzale Cadè

Est con Altre Unità Immobiliari Urbane

Sud con la Via Brancher (tratto di Via Privata)

Ovest con la Via Brancher

STORIA CATASTALE LOTTO 4

Dati catastali attuali:

l'immobile oggetto di stima è censito in atti dell'Ufficio del Territorio di CREMONA nel Catasto Urbano e Terreni come segue:

Comune di TORLINO VIMERCATI (CR)

Fg. 6 mapp. 211 Sub. 502 cat. C/2 cl.1 Mq. 386 Rc 418,64

Variazioni catastali storiche

PER IDENTIFICATIVO

COSTITUZIONE del 18/07/2007 Pratica n. CR0085082 in atti dal 18/07/2007 COSTITUZIONE (n. 616.1/2007)

PER INDIRIZZO

COSTITUZIONE del 18/07/2007 Pratica n. CR0085082 in atti dal 18/07/2007 COSTITUZIONE (n. 616.1/2007)



VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/09/2015 Pratica n. CR0047981 in atti dal 22/09/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12156.1/2015)

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/04/2024 Pratica n. CR0054893 in atti dal 16/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1679948.16/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 54893.1/2024)

PER CLASSAMENTO

COSTITUZIONE del 18/07/2007 Pratica n. CR0085082 in atti dal 18/07/2007 COSTITUZIONE (n. 616.1/2007)

VARIAZIONE del 24/04/2008 Pratica n. CR0043022 in atti dal 24/04/2008 DIVISIONE E ULTIMAZIONE FABBRICATO (n. 3173.1/2008)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/04/2009 Pratica n. CR0047441 in atti dal 24/04/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5212.1/2009)



DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
16/04/2024 Pratica n. CR0054893 in atti dal 16/04/2024
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO
UFFICIALE.1679948.16/04/2024 DIVERSA
DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 54893.1/2024)

DATI DI SUPERFICIE

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla
planimetria : data di presentazione 24/04/2008, prot. n.
CR0043022

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
16/04/2024 Pratica n. CR0054893 in atti dal 16/04/2024
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO
UFFICIALE.1679948.16/04/2024 DIVERSA
DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 54893.1/2024)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Nell'Atto di Pignoramento, il bene viene correttamente
identificato catastalmente, vi è una difformità nell'indirizzo, in
quanto viene indicato Via Brancher snc, e non Piazzale Cadè 18.
Si precisa che anche in visura catastale, la via non risultava
corretta come sopra.



Giudizio di regolarità/Docfa:

LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALL'IMMOBILE in seguito alla Denuncia di Variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/04/2024 Pratica n. CR0054893 in atti dal 16/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1679948.16/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 54893.1/2024)

Si precisa è stata inoltrata dal sottoscritto la Denuncia di Variazione Catastale, in quanto la vecchia planimetria NON RAPPRESENTAVA LO STATO DEI LUOGHI.

Confini:

Nord con Piazzale Cadè
Est con Altre Unità Immobiliari Urbane
Sud con Altra Unità Immobiliare Urbane
Ovest con Altre Unità Immobiliari Urbane

STORIA CATASTALE LOTTO 5

Dati catastali attuali:

l'immobile oggetto di stima è censito in atti dell'Ufficio del Territorio di CREMONA nel Catasto Urbano e Terreni come segue:

Comune di TORLINO VIMERCATI (CR)

Fg. 6 mapp. 212 Sub. 502 cat. C/2 cl.1 Mq. 262 Rc 284,15



Variazioni catastali storiche

PER IDENTIFICATIVO

COSTITUZIONE del 18/07/2007 Pratica n. CR0085082 in atti dal 18/07/2007 COSTITUZIONE (n. 616.1/2007)

VARIAZIONE del 24/04/2008 Pratica n. CR0043022 in atti dal 24/04/2008 DIVISIONE E ULTIMAZIONE FABBRICATO (n. 3173.1/2008)

PER INDIRIZZO

COSTITUZIONE del 18/07/2007 Pratica n. CR0085082 in atti dal 18/07/2007 COSTITUZIONE (n. 616.1/2007)

VARIAZIONE del 24/04/2008 Pratica n. CR0043022 in atti dal 24/04/2008 DIVISIONE E ULTIMAZIONE FABBRICATO (n. 3173.1/2008)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/09/2015 Pratica n. CR0047981 in atti dal 22/09/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12156.1/2015)

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/04/2024 Pratica n. CR0054893 in atti dal 16/04/2024

pag. 35



Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO
UFFICIALE.1679948.16/04/2024 DIVERSA
DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 54893.1/2024)

PER CLASSAMENTO

COSTITUZIONE del 18/07/2007 Pratica n. CR0085082 in atti
dal 18/07/2007 COSTITUZIONE (n. 616.1/2007)

VARIAZIONE del 24/04/2008 Pratica n. CR0043022 in atti dal
24/04/2008 DIVISIONE E ULTIMAZIONE FABBRICATO
(n. 3173.1/2008)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/04/2009 Pratica
n. CR0047441 in atti dal 24/04/2009 VARIAZIONE DI
CLASSAMENTO (n. 5212.1/2009)

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
16/04/2024 Pratica n. CR0054893 in atti dal 16/04/2024
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO
UFFICIALE.1679948.16/04/2024 DIVERSA
DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 54893.1/2024)

DATI DI SUPERFICIE



Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 24/04/2008, prot. n. CR0043022

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/04/2024 Pratica n. CR0054893 in atti dal 16/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1679948.16/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 54893.1/2024)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Nell'Atto di Pignoramento, il bene viene correttamente identificato catastalmente, vi è una difformità nell'indirizzo, in quanto viene indicato Via Brancher snc, e non Piazzale Cadè 24. Si precisa che anche in visura catastale, la via non risultava corretta come sopra.

Giudizio di regolarità/Docfa:

LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALL'IMMOBILE in seguito alla Denuncia di Variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/04/2024 Pratica n. CR0054893 in atti dal 16/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1679948.16/04/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 54893.1/2024)



Si precisa è stata inoltrata dal sottoscritto la Denuncia di
Variazione Catastale, in quanto la vecchia planimetria
NON RAPPRESENTAVA LO STATO DEI LUOGHI.

Confini:

Nord con Piazzale Cadè

Est con Altra Unità Immobiliare Urbana

Sud con Altra Unità Immobiliare Urbana

Ovest con Altra Unità Immobiliare Urbana

STORIA CATASTALE LOTTO 6

Dati catastali attuali:

l'immobile oggetto di stima è censito in atti dell'Ufficio del Territorio di CREMONA nel Catasto Urbano e Terreni come segue:

Comune di TORLINO VIMERCATI (CR)

1) Fig. 6 mapp. 213 Sub. 503 cat. C/2 cl.1 Mq. 517 Rc 560,72

(fusione delle unità immobiliari identificate ai mapp, 213 sub. 501 e 502)

Variazioni catastali storiche del Sub. 501 (soppressa)

PER IDENTIFICATIVO

COSTITUZIONE del 18/07/2007 Pratica n. CR0085082 in atti dal 18/07/2007 COSTITUZIONE (n. 616.1/2007)

VARIAZIONE del 25/06/2008 Pratica n. CR0064966 in atti dal 25/06/2008 DIVISIONE E ULTIMAZIONE FABBRICATO (n. 5475.1/2008)



PER INDIRIZZO

COSTITUZIONE del 18/07/2007 Pratica n. CR0085082 in atti dal 18/07/2007 COSTITUZIONE (n. 616.1/2007)

VARIAZIONE del 25/06/2008 Pratica n. CR0064966 in atti dal 25/06/2008 DIVISIONE E ULTIMAZIONE FABBRICATO (n. 5475.1/2008)

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 27/01/2011 Pratica n. CR0021616 in atti dal 27/01/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12758.1/2011)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/09/2015 Pratica n. CR0048013 in atti dal 22/09/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12183.1/2015)

PER CLASSAMENTO

COSTITUZIONE del 18/07/2007 Pratica n. CR0085082 in atti dal 18/07/2007 COSTITUZIONE (n. 616.1/2007)

VARIAZIONE del 25/06/2008 Pratica n. CR0064966 in atti dal 25/06/2008 DIVISIONE E ULTIMAZIONE FABBRICATO (n. 5475.1/2008)



VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2009 Pratica n. CR0070992 in atti dal 25/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8559.1/2009)

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 27/01/2011 Pratica n. CR0021616 in atti dal 27/01/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12758.1/2011)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/01/2012 Pratica n. CR0009987 in atti dal 27/01/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 673.1/2012)

DATI DI SUPERFICIE

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 27/01/2011, prot. n. CR0021616

Variazioni catastali storiche del Sub. 502 (soppressa)

PER IDENTIFICATIVO

COSTITUZIONE del 18/07/2007 Pratica n. CR0085082 in atti dal 18/07/2007 COSTITUZIONE (n. 616.1/2007)



VARIAZIONE del 25/06/2008 Pratica n. CR0064966 in atti dal
25/06/2008 DIVISIONE E ULTIMAZIONE FABBRICATO
(n. 5475.1/2008)

PER INDIRIZZO

COSTITUZIONE del 18/07/2007 Pratica n. CR0085082 in atti
dal 18/07/2007 COSTITUZIONE (n. 616.1/2007)

VARIAZIONE del 25/06/2008 Pratica n. CR0064966 in atti dal
25/06/2008 DIVISIONE E ULTIMAZIONE FABBRICATO
(n. 5475.1/2008)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/09/2015 Pratica n.
CR0048013 in atti dal 22/09/2015 VARIAZIONE DI
TOPONOMASTICA- VARIAZIONE
TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12183.1/2015)

PER CLASSAMENTO

COSTITUZIONE del 18/07/2007 Pratica n. CR0085082 in atti
dal 18/07/2007 COSTITUZIONE (n. 616.1/2007)

VARIAZIONE del 25/06/2008 Pratica n. CR0064966 in atti dal
25/06/2008 DIVISIONE E ULTIMAZIONE FABBRICATO
(n. 5475.1/2008)



VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2009 Pratica n. CR0070992 in atti dal 25/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8559.1/2009)

DATI DI SUPERFICIE

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 27/01/2011, prot. n. CR0021616

Variazioni catastali storiche del Sub. 503 (attuale)

PER IDENTIFICATIVO

VARIAZIONE del 12/04/2024 Pratica n. CR0054198 in atti dal 15/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.1626112.12/04/2024 FUSIONE/DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 54198.1/2024). Immobili soppressi, originari del precedente: Comune: TORLINO VIMERCATI (L221) (CR) Foglio 6 Particella 213 Subalterno 501 Foglio 6 Particella 213 Subalterno 502

PER INDIRIZZO

VARIAZIONE del 12/04/2024 Pratica n. CR0054198 in atti dal 15/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

pag. 42



REGISTRO UFFICIALE.1626112.12/04/2024
FUSIONE/DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI (n. 54198.1/2024). Immobili soppressi, originari del
precedente: Comune: TORLINO VIMERCATI (L221) (CR)
Foglio 6 Particella 213 Subalterno 501 Foglio 6 Particella 213
Subalterno 502

PER CLASSAMENTO

VARIAZIONE del 12/04/2024 Pratica n. CR0054198 in atti dal
15/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

REGISTRO UFFICIALE.1626112.12/04/2024
FUSIONE/DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI (n. 54198.1/2024). Immobili soppressi, originari del
precedente: Comune: TORLINO VIMERCATI (L221) (CR)
Foglio 6 Particella 213 Subalterno 501 Foglio 6 Particella 213
Subalterno 502

2) Fg. 6 mapp. 228 Sub. 503 cat. C/2 cl.2 Mq. 56 Rc 72.30

Comune di TORLINO VIMERCATI (CR)

PER IDENTIFICATIVO

COSTITUZIONE del 09/01/2008 Pratica n. CR0002118 in atti
dal 09/01/2008 COSTITUZIONE (n. 10.1/2008)



DIVISIONE del 20/07/2011 Pratica n. CR0152793 in atti dal
20/07/2011 DIVISIONE (n. 79367.1/2011)

PER INDIRIZZO

COSTITUZIONE del 09/01/2008 Pratica n. CR0002118 in atti
dal 09/01/2008 COSTITUZIONE (n. 10.1/2008)

DIVISIONE del 20/07/2011 Pratica n. CR0152793 in atti dal
20/07/2011 DIVISIONE (n. 79367.1/2011)

VARIAZIONE del 23/11/2011 Pratica n. CR0207628 in atti dal
23/11/2011 AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DEST. D`USO
(n. 91469.1/2011)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/05/2013 Pratica n.
CR0038167 in atti dal 09/05/2013 VARIAZIONE DI
TOPONOMASTICA (n. 8407.1/2013)

PER CLASSAMENTO

COSTITUZIONE del 09/01/2008 Pratica n. CR0002118 in atti
dal 09/01/2008 COSTITUZIONE (n. 10.1/2008)

DIVISIONE del 20/07/2011 Pratica n. CR0152793 in atti dal
20/07/2011 DIVISIONE (n. 79367.1/2011)



VARIAZIONE del 23/11/2011 Pratica n. CR0207628 in atti dal 23/11/2011 AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DEST. D'USO (n. 91469.1/2011)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/08/2012 Pratica n. CR0105954 in atti dal 17/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10177.1/2012)

DATI DI SUPERFICIE

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23/11/2011, prot. n. CR0207628

3) Fig. 6 mapp. 228 Sub. 502 cat. C/2 cl.2 Mq. 29 Rc 37,44

Comune di TORLINO VIMERCATI (CR)

PER IDENTIFICATIVO

COSTITUZIONE del 09/01/2008 Pratica n. CR0002118 in atti dal 09/01/2008 COSTITUZIONE (n. 10.1/2008)

DIVISIONE del 20/07/2011 Pratica n. CR0152793 in atti dal 20/07/2011 DIVISIONE (n. 79367.1/2011)

PER INDIRIZZO



COSTITUZIONE del 09/01/2008 Pratica n. CR0002118 in atti dal 09/01/2008 COSTITUZIONE (n. 10.1/2008)

DIVISIONE del 20/07/2011 Pratica n. CR0152793 in atti dal 20/07/2011 DIVISIONE (n. 79367.1/2011)

VARIAZIONE del 23/11/2011 Pratica n. CR0207628 in atti dal 23/11/2011 AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DEST. D'USO (n. 91469.1/2011)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/05/2013 Pratica n. CR0038167 in atti dal 09/05/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 8407.1/2013)

PER CLASSAMENTO

COSTITUZIONE del 09/01/2008 Pratica n. CR0002118 in atti dal 09/01/2008 COSTITUZIONE (n. 10.1/2008)

DIVISIONE del 20/07/2011 Pratica n. CR0152793 in atti dal 20/07/2011 DIVISIONE (n. 79367.1/2011)

VARIAZIONE del 23/11/2011 Pratica n. CR0207628 in atti dal 23/11/2011 AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DEST. D'USO (n. 91469.1/2011)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/08/2012 Pratica n. CR0105954 in atti dal 17/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10177.1/2012)

pag. 46



DATI DI SUPERFICIE

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23/11/2011, prot. n. CR0207628

4) Fg. 6 mapp. 227 Sub. 501 cat. C/2 cl.2 Mq. 33 Rc 42,61

(unità costituita successivamente alla soppressione del mapp. 227)

Comune di TORLINO VIMERCATI (CR)

Variazioni catastali storiche del mapp. 227 (soppressa)

PER IDENTIFICATIVO

COSTITUZIONE del 09/01/2008 Pratica n. CR0002118 in atti dal 09/01/2008 COSTITUZIONE (n. 10.1/2008)

PER INDIRIZZO

COSTITUZIONE del 09/01/2008 Pratica n. CR0002118 in atti dal 09/01/2008 COSTITUZIONE (n. 10.1/2008)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/09/2015 Pratica n. CR0047988 in atti dal 22/09/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 12163.1/2015) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/05/2013 Pratica n. CR0038167 in

pag. 47



atti dal 09/05/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
(n. 8407.1/2013)

PER CLASSAMENTO

COSTITUZIONE del 09/01/2008 Pratica n. CR0002118 in atti
dal 09/01/2008 COSTITUZIONE (n. 10.1/2008)

DATI DI SUPERFICIE

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla
planimetria : data di presentazione 23/11/2011, prot. n.
CR0207628

Variazioni catastali storiche del mapp. 227 Sub. 501
(attuale)

PER IDENTIFICATIVO

Variazione del 16/04/2024 Pratica n. CR0054956 in atti dal
17/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.
REGISTRO UFFICIALE.1686171.16/04/2024 UNITA
AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.
54956.1/2024)

PER INDIRIZZO

Variazione del 16/04/2024 Pratica n. CR0054956 in atti dal
17/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.

pag. 48



REGISTRO UFFICIALE.1686171.16/04/2024 UNITA
AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.
54956.1/2024)

PER CLASSAMENTO

Variazione del 16/04/2024 Pratica n. CR0054956 in atti dal
17/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.
REGISTRO UFFICIALE.1686171.16/04/2024 UNITA
AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n.
54956.1/2024)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

1) Fg. 6 mapp. 213 Sub. 503 cat. C/2 cl.1 Mq. 517 Rc 560.72

(fusione delle unità immobiliari identificate ai mapp, 213 sub. 501 e
502)

Nell'Atto di Pignoramento, i beni soppressi venivano
correttamente identificati catastalmente, vi era una difformità
nell'indirizzo, in quanto veniva indicata Via Brancher snc, e non
Piazzale Cade' snc - Via Biancher 2/g - 2/h. Si precisa che anche
in visura catastale, la via non risultavano corretta come sopra.
Successivamente veniva inoltrata Denuncia di Variazione
Catastale in data 12/04/2024 Pratica n. CR0054198 in atti dal
15/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.
REGISTRO UFFICIALE.1626112.12/04/2024



FUSIONE/DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 54198.1/2024).

2) Fg. 6 mapp. 228 Sub. 503 cat. C/2 cl.2 Mq. 56 Rc 72,30

Nell'Atto di Pignoramento, il bene viene correttamente identificato catastalmente, vi è una difformità nell'indirizzo, in quanto viene indicato Via Brancher snc, e non Via Biancher 2/g. Si precisa che anche in visura catastale, la via non risultava corretta come sopra.

L'immobile dispone di un cortile comune (identificato catastalmente al Mapp. 228 Sub. 501 **e non inserito in pignoramento, quest'ultimo a mio avviso andrebbe integrato**) con altra Unità Immobiliare identificata catastalmente al Mapp. 228 Sub. 503

3) Fg. 6 mapp. 228 Sub. 502 cat. C/2 cl.2 Mq. 29 Rc 37,44

Nell'Atto di Pignoramento, il bene viene correttamente identificato catastalmente, vi è una difformità nell'indirizzo, in quanto viene indicato Via Brancher snc, e non Via Biancher 2/g. Si precisa che anche in visura catastale, la via non risultava corretta come sopra.

L'immobile dispone di un cortile comune (identificato catastalmente al Mapp. 228 Sub. 501 **e non inserito in pignoramento, quest'ultimo a mio avviso andrebbe integrato**) con altra Unità Immobiliare identificata catastalmente al Mapp. 228 Sub. 503

pag. 50



4) Fg. 6 mapp. 227 Sub. 501 cat. C/2 cl.2 Mq. 33 Rc 42.61

(unità costituita successivamente alla soppressione del mapp. 227)

Nell'Atto di Pignoramento, il bene soppresso veniva correttamente identificato catastalmente, vi era una difformità nell'indirizzo, in quanto veniva indicata Via Brancher snc, e non Piazzale Cade' 26. Si precisa che anche in visura catastale, la via non risultava corretta come sopra. Successivamente veniva inoltrata Denuncia di Variazione Catastale in data 16/04/2024 Pratica n. CR0054956 in atti dal 17/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.1686171.16/04/2024 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 54956.1/2024)

Giudizio di regolarità/Docfa:

1) Fg. 6 mapp. 213 Sub. 503 cat. C/2 cl.1 Mq. 517 Rc 560.72

(fusione delle unità immobiliari identificate ai mapp, 213 sub. 501 e 502)

LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE ALL'IMMOBILE in seguito alla Denuncia di Variazione del 12/04/2024 Pratica n. CR0054198 in atti dal 15/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.1626112.12/04/2024 FUSIONE/DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 54198.1/2024).



Si precisa è stata inoltrata dal sottoscritto la Denuncia di
Variazione Catastale, in quanto la vecchia planimetria
NON RAPPRESENTAVA LO STATO DEI LUOGHI.

2) Fg. 6 mapp. 228 Sub. 503 cat. C/2 cl.2 Mq. 56 Rc 72,30

LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE
ALL'IMMOBILE E RAPPRESENTA LO STATO DEI
LUOGHI

2) Fg. 6 mapp. 228 Sub. 503 cat. C/2 cl.2 Mq. 29 Rc 37,44

LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE
ALL'IMMOBILE E RAPPRESENTA LO STATO DEI
LUOGHI

4) Fg. 6 mapp. 227 Sub. 501 cat. C/2 cl.2 Mq. 33 Rc 42,61

(unità costituita successivamente alla soppressione del mapp. 227)

LA PLANIMETRIA CATASTALE CORRISPONDE
ALL'IMMOBILE in seguito alla Denuncia di Variazione del
16/04/2024 Pratica n. CR0054956 in atti dal 17/04/2024
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO
UFFICIALE.1686171.16/04/2024 UNITA AFFERENTI
EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 54956.1/2024)

Si precisa è stata inoltrata dal sottoscritto la Denuncia di
Variazione Catastale, in quanto la vecchia planimetria
NON RAPPRESENTAVA LO STATO DEI LUOGHI.

Confini:

1) Fg. 6 mapp. 213 Sub. 503 cat. C/2 cl.1 Mq. 517 Rc 560,72



(fusione delle unità immobiliari identificate ai mapp, 213 sub. 501 e 502)

Nord con Piazzale Cadè

Est con Altra Unità Immobiliare Urbana

Sud con la Via Brancher (tratto di Via Privata)

Ovest con Altra Unità Immobiliare Urbana

2) Fg. 6 mapp. 228 Sub. 503 cat. C/2 cl.2 Mq. 56 Rc 72,30

Nord con Altra Unità Immobiliare Urbana

Est con Colo/fosso

Sud con Altra Unità Immobiliare Urbana

Ovest con Cortile Comune (mapp. 228 sub. 501)

2) Fg. 6 mapp. 228 Sub. 503 cat. C/2 cl.2 Mq. 29 Rc 37,44

Nord con Altra Unità Immobiliare Urbana

Est con Cortile Comune (mapp. 228 sub. 501)

Sud con Cortile Comune (mapp. 228 sub. 501)

Ovest con la Via Brancher (tratto di Via Privata senza comproprietà)

4) Fg. 6 mapp. 227 Sub. 501 cat. C/2 cl.2 Mq. 33 Rc 42,61

(unità costituita successivamente alla soppressione del mapp. 227)

Nord con Colo/fosso

Est con Colo/fosso

Sud con Altra Unità Immobiliare Urbana

Ovest con Altra Unità Immobiliare Urbana



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Lotto 2 Capannone in Torlino Vimercati (CR) Via Biancher 2/b

Fg. 6 mapp. 208 Sub. 502 cat. C/2 cl.1 Mq. 289 Rc 313,44

L'unità Immobiliare Urbana con destinazione Magazzino/Deposito senza impianto NON E' SOGGETTA all'obbligo dell'Attestato di Certificazione Energetica

Lotto 3 Capannone in corso di costruzione sito in Torlino Vimercati (CR) Via Biancher 2/a – Piazzale Cadè 4 costituito da n. 1

Fg. 6 mapp. 207 cat. F/3 (unità in Corso di Costruzione)

L'unità Immobiliare Urbana in Corso di Costruzione NON E' SOGGETTA all'obbligo dell'Attestato di Certificazione Energetica

Lotto 4 Capannone in Torlino Vimercati (CR) Piazzale Cade' 18

Fg. 6 mapp. 211 Sub. 502 cat. C/2 cl.1 Mq. 386 Rc 418,64

Si allega copia dell'Attestato di Prestazione Energetica con Codice Identificativo N. 1910500000424 valida fino al giorno 17/04/2034

Lotto 5 Capannone in Torlino Vimercati (CR) Piazzale Cade' 24

Fg. 6 mapp. 212 Sub. 502 cat. C/2 cl.1 Mq. 282 Rc 284,15

L'unità Immobiliare Urbana con destinazione Magazzino/Deposito senza impianto NON E' SOGGETTA all'obbligo dell'Attestato di Certificazione Energetica



Lotto 6 Capannoni in Torlino Vimercati (CR) Piazzale Cade' snc -

1) Fg. 6 mapp. 213 Sub. 503 cat. C/2 cl.1 Mq. 517 Rc 560,72

Si allega copia dell'Attestato di Prestazione Energetica con Codice Identificativo N. 1910500000324 valida fino al giorno 17/04/2034

2) Fg. 6 mapp. 228 Sub. 503 cat. C/2 cl.2 Mq. 56 Rc 72,30

L'unità Immobiliare Urbana con destinazione Magazzino/Deposito senza impianto NON E' SOGGETTA all'obbligo dell'Attestato di Certificazione Energetica

3) Fg. 6 mapp. 228 Sub. 502 cat. C/2 cl.2 Mq. 29 Rc 37,44

Si allega copia dell'Attestato di Prestazione Energetica con Codice Identificativo N. 1910500000624 valida fino al giorno 24/04/2034

4) Fg. 6 mapp. 227 Sub. 501 cat. C/2 cl.2 Mq. 33 Rc 42,61

L'unità Immobiliare Urbana con destinazione Magazzino/Deposito senza impianto NON E' SOGGETTA all'obbligo dell'Attestato di Certificazione Energetica

REGOLARITA' URBANISTICA LOTTO 1

Trattasi di terreno edificabile, come da Certificati di Destinazione Urbanistica allegati, rilasciati dal Comune di DOVERA, vi è in



**PROCEDIMENTO ESECUTIVO
N. 89/2023 R. G. E**

corso una Variante al P.G.T., come sotto riportato

UFF. TEC. Comune Dovera Edilizia Privata <edilizia@comune.dovera.cr.it>
A: Domenico Simonetta <geoskdo@gmail.com>

18 aprile 2024 alle ore 11

Buongiorno,

la presente per informare che con prot. n. 3511 in data odierna è stato rilasciato il certificato richiesto.

Per correttezza, informo che in data 11 aprile il CC ha controdedotto le osservazioni pervenute ai sensi di legge ed ha approvato in via definitiva la variante al PGT.

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=f52a7200ab&view=pt&search=all&permthid=Inthread-a:r-1323053012449259109&siml=msg-a:r-8365386668...>

23/04/24, 09:04

Gmail - Richiesta CDU

Come a lei noto, a seguito del recepimento delle osservazioni, il contenuto della variante verrà in parte modificato rispetto allo stato adottato ed i nuovi documenti depositati una volta adeguati alle disposizioni consigliari.

Il nuovo piano entrerà in vigore dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL, presumibilmente entro il prossimo mese di maggio.

Tanto dovuto, porgo distinti saluti.

L'Istruttore tecnico: geom. Antonella Simonetta

pag. 56

STUDIO TECNICO Geom. SIMONETTA Domenico Piazzale Rimembranze 19 26013 CREMA (CR)





Comune di Dovera

26010 - Provincia di Cremona
P.zza XXV Aprile, 1
Tel 0373/978282 – Fax 0373/978242
AREA TECNICA
PEC dovera@postemilcertificata.it

Marca da bollo
€ 16,00
Assolo

Diritti di
segreteria
€ 26,00
Assolo

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA Pratica numero 2024/00005/CDU

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la richiesta inoltrata il 20/03/2024 allo Sportello Telematico Unificato e registrata al protocollo comunale in data 21/03/2024 al n. 2693 a nome del sig. Simonetta Domenico nato a Crema (CR) il 25/07/1973, residente a Crema (CR) in Piazzale della Rimembranza n. 19, c.f. SMNDNC73L25D142Q, in qualità di persona fisica, volta ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica relativo all'attualità degli immobili siti nel territorio di questo Comune e contraddistinti al catasto di questo Comune come segue:

- Particella terreni, intero, foglio n. 11 mapp. 583
- Particella terreni, intero, foglio n. 11 mapp. 699
- Unità immobiliare urbana, intero, foglio n. 11 mapp. 138 sub. 501;

Vista la richiesta di documentazione integrativa prot. n. 2856 in data 27/03/2024;

Vista la documentazione integrativa registrata al prot. com. n. 3481 in data 18/04/2024;

Vista la deliberazione di C.C. n. 02 del 10 marzo 2004, che approvava la perimetrazione del parco locale di interesse sovracomunale Parco Fiume Torno;

Vista la deliberazione di C.C. n. 47 del 28/09/2009 che adottava gli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT);

Vista la deliberazione di C.C. n. 28 del 29/04/2010 che riadottava gli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT);

Vista la deliberazione di C.C. n. 47 del 19/10/2010 che approvava in via definitiva gli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT);

Vista la deliberazione di C.C. n. 39 del 26/09/2011 che approvava in via definitiva il Reticolo Idrico Minore in variante al PGT ai sensi della d.g.r. 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la deliberazione C.C. n. 23 del 20/08/2012 avente per oggetto "Rettifica agli atti del Piano di Governo del Territorio vigente ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 pubblicata sul BURL "Serie avvisi e concorsi n. 39" del 26/09/2012;

Vista la deliberazione C.C. n. 65 del 16/12/2013 che adottava gli atti costituenti la variante al Piano di Governo del Territorio (PGT);

Vista la deliberazione C.C. n. 28 del 21/07/2014 con la quale veniva approvata la variante parziale n. 1 al vigente PGT, pubblicata sul BURL "Serie avvisi e concorsi" n. 50 del 10 dicembre 2014;



PROCEDIMENTO ESECUTIVO
N. 89/2023 R. G. E

Vista la deliberazione C.C. n. 13 del 18/04/2018 che adottava gli atti costituenti la seconda variante parziale al Piano di Governo del Territorio (PGT), approvata definitivamente con deliberazione C.C. n. 20 del 10/07/2018;

Vista la deliberazione C.C. n. 25 del 09/11/2023 che adottava gli atti costituenti la variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT);

Visti gli atti in possesso dell'Ufficio;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 380/01;

Richiamato il Decreto Sindacale n. 1 del 04/01/2022 con il quale è stato nominato quale Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Dovera sé medesimo, Sindaco pro-tempore;

CERTIFICA

che, all'attualità, gli immobili in narrativa sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

PGT VIGENTE:

- Particella terreni, intero, foglio n. 11 mapp. 583: parte Ambiti di Trasformazione (ATr2), parte Ambiti per la viabilità di progetto comunale;
- Particella terreni, intero, foglio n. 11 mapp. 699: parte Ambiti di Trasformazione (ATr2), parte Ambiti per la viabilità di progetto comunale, interessata da rete ciclopedonale, areali della rete ecologica provinciale (art. 16.7 PTCP), fascia di rispetto della rete ecologica provinciale – 20 mt (art. 16.7 PTCP);
- Unità immobiliare urbana, intero, foglio n. 11 mapp. 138 sub. 501: Ambiti di Trasformazione (ATr2);

PGT ADOTTATO (deliberazione CC n. 25 del 09/11/2023):

- Particella terreni, intero, foglio n. 11 mapp. 583: Permessi di Costruire Convenzionati (PCC2), interessata da viabilità di progetto comunale;
- Particella terreni, intero, foglio n. 11 mapp. 699: Permessi di Costruire Convenzionati (PCC2), interessata da viabilità di progetto comunale, percorsi ciclopedonali esistenti, areali della rete ecologica provinciale (art. 16.7 PTCP), fascia di rispetto della rete ecologica provinciale – 20 mt (art. 16.7 PTCP);
- Unità immobiliare urbana, intero, foglio n. 11 mapp. 138 sub. 501: Permessi di Costruire Convenzionati (PCC2).

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti gli immobili oggetto di richiesta sono definite negli stralci del P.G.T. vigente, e della variante generale, allegati al presente certificato.

Ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/01, il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Dovera, 18 aprile 2024

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Il Sindaco
Signoroni Paolo Mirko
(documento firmato digitalmente)



PGT VIGENTE



PROCEDIMENTO ESECUTIVO
N. 89/2023 R.G.E

| | | |
|---|--|----------|
| Rete ciclopedonale | | art. 89 |
| Rete ciclopedonale di progetto | | art. 89 |
| Ambiti per la viabilità di progetto comunale | | art. 90 |
| Ambiti per la viabilità di progetto sovracomunale | | art. 90 |
| Fasce di rispetto stradale | | art. 115 |
| Corridoio di salvaguardia 150 m | | |
| ELEMENTI LINEARI E CONFINI | | |
| Confine Comunale | | |
| Confine Provinciale | | |

| | | |
|------------------------------------|--|---|
| COMUNE DI DOVERA CRESPIATICA | COMUNE DI DOVERA | |
| | provincia di cremona | |
| | | |
| | | |
| | V1 luglio 2014 | Il Progettista ARCH. PAOLO MONACI Collaboratrice DOTT.SSA FRANCESCA RESEGHELLI Adozione Delibera C.C. n. 65 del 16/12/2013 Approvazione Delibera C.C. n. 28 del 21/07/2014 |
| | titolo PIANO DELLE REGOLE CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE | |
| | Il Sindaco L'Assessore ai lavori pubblici Il Segretario Comunale | Il Gruppo di Progetto LUCA MENO (responsabile) ROBERTO BRIFOLI (co-responsabile) Ambiente e Paesaggio GIAMINCA VILCINI Collaboratori LUCA FESTA MARCO PISCOI |
| | Adeguato alle controdeduzioni | Tav. n. M.1a Scala 1:10.000 |
| | Adozione Delibera C.C. n. 28 del 29/04/2010 Approvazione Delibera C.C. n. 47 del 19/10/2010 | Data 27.10.2010 |
| | LEGENDA SIMBOLI CARTOGRAFICI DMP - DOCUMENTO DI PIANO - PMS - PIANO DEI SERVIZI - PPR - PIANO DELLE REGOLE QC - QUADRO CONOSCITIVO - VAL - VALUTAZIONE AMBIENTALE DI SOSTENIBILITÀ | |



PROCEDIMENTO ESECUTIVO
N. 89/2023 R.G.E



STUDIO TECNICO Geom. SIMONETTA Domenico Piazzale Rimembranze 19 26013 CREMA (CR)

Firmato Da: DOMENICO SIMONETTA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 737332147b762d8f1bb0d4ebdc43e19a



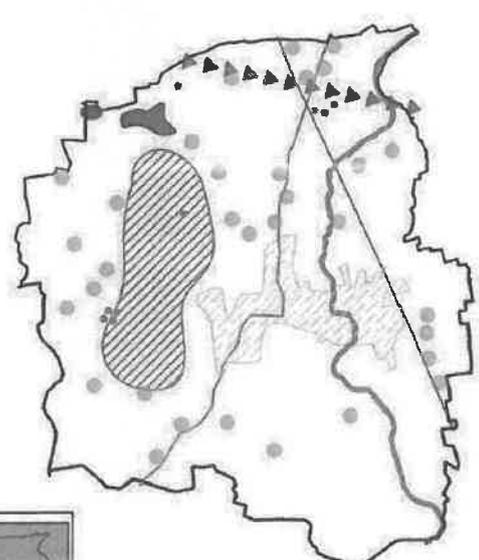
PROCEDIMENTO ESECUTIVO
N. 89/2023 R.G.E

| LEGENDA | | |
|---|--|--------------|
| AMBITI URBANIZZATI | | |
| Ambito storico |  | art. 61 |
| Edifici di pregio storico - testimoniale e/o architettonico |  | art. 71 |
| Ambiti residenziali intensivi |  | art. 68 |
| Piani Attuativi Vigenti (PAV) |  | art. 68 |
| Ambiti residenziali estensivi |  | art. 69 |
| Ambiti residenziali di riqualificazione |  | art. 70 |
| Ambiti di trasformazione |  | art. 102 |
| Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato |  | art. 70 bis |
| Ambiti soggetti a Piano di Lottizzazione |  | art. 69 bis |
| Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato vigente |  | art. 70 bis |
| Ambiti artigianali/industriali |  | art. 73 |
| Ambiti artigianali/industriali |  | art. 73 |
| Ambiti per servizi in previsione |  | art. 74 |
| Ambiti per servizi di interesse pubblico |  | art. 74 |
| Ambiti per servizi di interesse collettivo |  | art. 81 |
| Verde privato |  | art. 101 bis |
| AMBITI AGRICOLI | | |
| Ambiti agricoli di interesse strategico |  | art. 93 |
| Ambiti agricoli di rispetto dell'abitato |  | art. 95 |
| Nucleo di matrice rurale "Barbuzzera" e "S.Rocco" |  | art. 97 |
| Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo | | art. 96 |
| Edificio o complesso agricolo |  | |
| Edificio o complesso agricolo con attivita' zootecnica |  | |
| Edificio o complesso agricolo esclusivamente residenziale |  | |
| Edificio o complesso agricolo in trasformazione |  | |
| Edificio non agricolo in ambito agricolo |  | |
| Attivita' zootecniche intensive |  | art. 98 |
| AMBITI DI SALVAGUARDIA | | |
| Ambiti delle acque superficiali |  | art. 100 |
| Ambiti di mitigazione ambientale |  | art. 101 |
| Parco Locale di Interesse Sovracomunale |  | art. 110 |
| AMBITI PER LA MOBILITA' | | |
| Attrezzature ed impianti per la mobilita' |  | art. 91 |
| Rete stradale |  | art. 88 |
| Rete ciclopedonale |  | art. 89 |
| Rete ciclopedonale di progetto |  | art. 89 |
| Ambiti per la viabilita' di progetto comunale |  | art. 90 |
| Ambiti per la viabilita' di progetto sovracomunale |  | art. 90 |
| Fasce di rispetto stradale |  | art. 115 |
| Corridoio di salvaguardia 150 m |  | |
| ELEMENTI LINEARI E CONFINI | | |
| Confine Comunale |  | |
| Confine Provinciale |  | |



Piano di Governo del Territorio

COMUNE DI DOVERA
provincia di cremona



DdP Pds PdR QC VAS

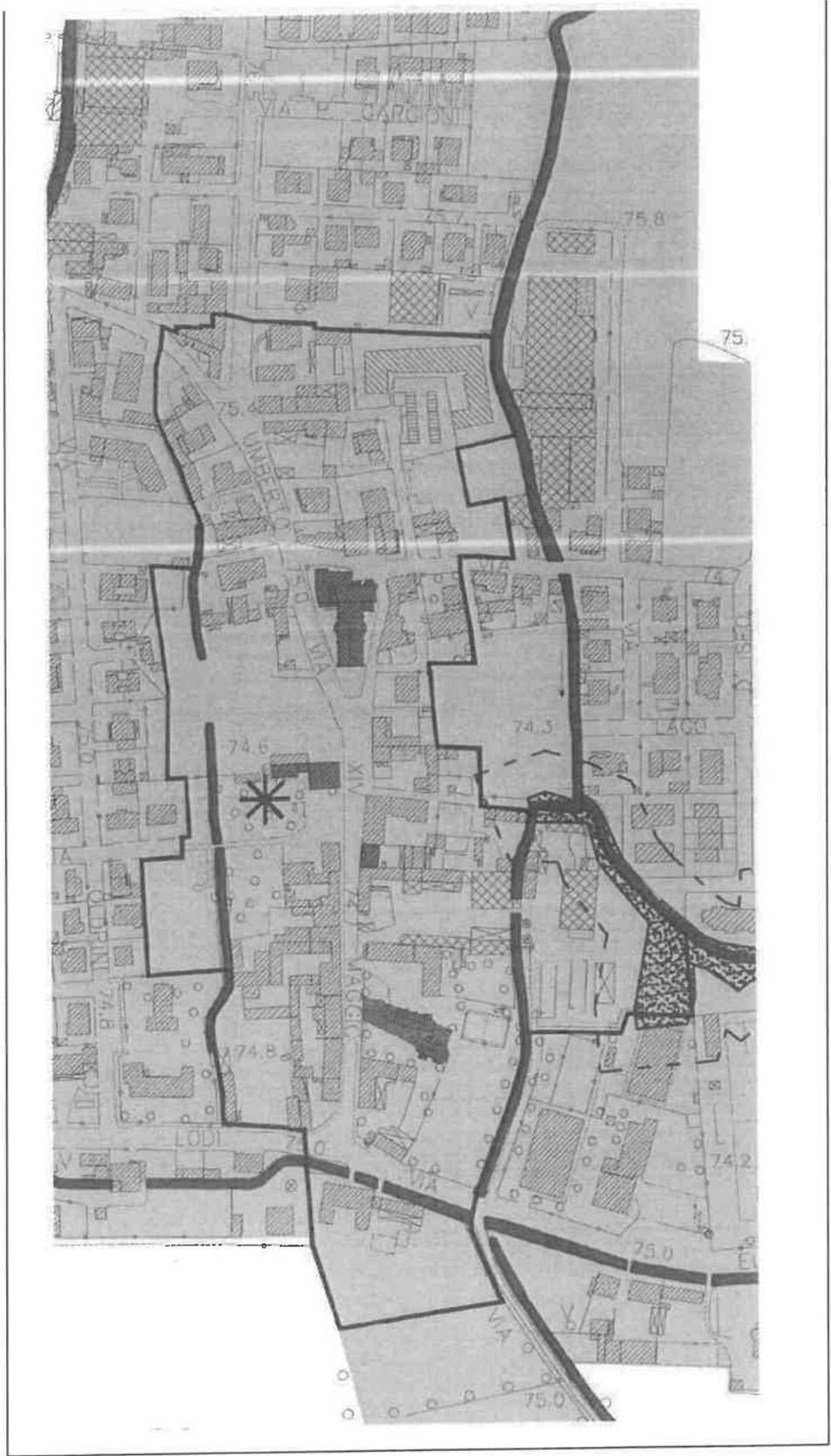
COMUNE DI CRESPINATI CA

| | | | | | | |
|--|---|---|---------|-------|-------|---------|
| <p style="font-size: 0.8em;">Inquadramento territoriale della tavola</p>  | <p style="font-size: 1.5em; font-weight: bold;">V1</p> <p style="font-weight: bold;">luglio 2014</p> | <p>Il Progettista ARCH. PAOLO MONACI</p> <p>Collaboratore DOTT.SSA FRANCESCA REBISCHIELLI</p> <p>Adozione Delibera C.C. n. 65 del 16/12/2013</p> <p>Approvazione Delibera C.C. n. 28 del 21/07/2014</p> | | | | |
| TITOLO PIANO DELLE REGOLE CARTA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE | | | | | | |
| <p>Il Sindaco</p> <p>L'Assessore ai lavori pubblici</p> <p>Il Segretario Comunale</p> | <p>Il Gruppo di Progetto (UCA MONACI (responsabile) ROBERTO BIRRO (co-responsabile)</p> <p>Ambiente e Paesaggio (SARLETTA VECINI)</p> <p>Collaboratori (MICA RESTA MARCO RICCO)</p> | <p>timbro</p> | | | | |
| Adeguato alle controdeduzioni | | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; font-size: 0.8em;">Tav. n.</td> <td style="width: 50%; font-size: 0.8em;">Scala</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-weight: bold;">M.4V1</td> <td style="text-align: center; font-weight: bold;">1:10000</td> </tr> </table> | Tav. n. | Scala | M.4V1 | 1:10000 |
| Tav. n. | Scala | | | | | |
| M.4V1 | 1:10000 | | | | | |
| Adozione Delibera C.C. n. 28 del 29/04/2010 Approvazione Delibera C.C. n. 47 del 19/10/2010 | Data | | | | | |
| SPERIMENTAZIONE CARTOGRAFICA DdP - DOCUMENTO DI PIANO PdS - PIANO DEI SERVIZI PdR - PIANO DELLE REGOLE QC - QUADRO CONOSCITIVO VAS - VALUTAZIONE AMBIENTALE DI SOSTENIBILITÀ | | | | | | |

27.10.2010



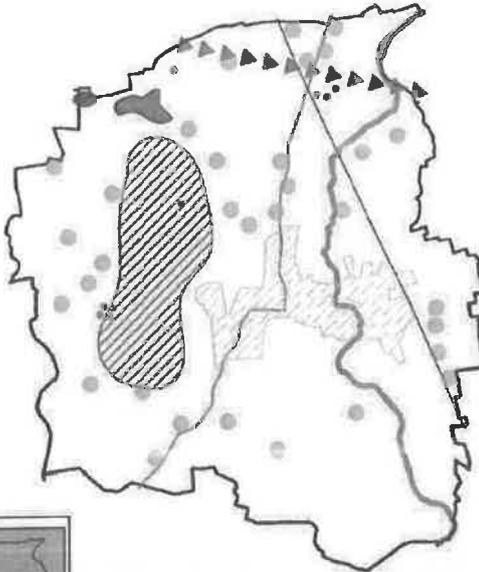
PROCEDIMENTO ESECUTIVO
N. 89/2023 R.G.E



REGOLARITA' URBANISTICA LOTTO 1

| LEGENDA | | |
|--|--|------------|
| VINCOLI TUTELE E RISPETTI | | |
| Reticolo idrico | | art.100 |
| Fascia di rispetto del reticolo idrico minore | | art.105 |
| Beni di interesse storico - artistico | | art.109 |
| Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Fiume Tormo (PLIS) | | art.110 |
| Testa di fontanile | | art.111 |
| Aree di rispetto dei fontanili | | art.111 |
| Corridoi della rete ecologica provinciale (art.16.7 PTCP) | | art.19 bis |
| Aree della rete ecologica provinciale (art.16.7 PTCP) | | art.19 bis |
| Fascia di rispetto della rete ecologica provinciale - 20mt (art.16.7 PTCP) | | art.19 bis |
| Albero monumentale (PTCP variante 2013- allegato E) | | art.19 bis |
| Monumeto naturale fontanile "El Buscett" | | art.111 |
| Scarpate morfologiche (art.16.4 PTCP) | | art.113 |
| Fascia di rispetto degli impianti di depurazione | | art.114 |
| Fascia di rispetto stradale | | art.115 |
| Fascia di rispetto elettrodotto | | art.117 |
| Fascia di rispetto cimiteriale | | art.118 |
| Fascia di rispetto di sorgenti e pozzi ad uso acquedottistico | | art.107 |
| Fascia di rispetto ai metanodotti | | art.121 |
| Vincolo paesistico del Fiume Tormo e della Roggia Dardanona ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/2004 art.142 lettera c | | |
| Cippi confinanti tra lo Stato di Milano e lo Stato Veneto | | |
| Viabilità romana | | |
| ELEMENTI LINEARI, AREALI E CONFINI | | |
| Ambito consolidato | | |
| Corridoio di salvaguardia urbanistica per infrastrutture della mobilità' a scala sovracomunale in previsione (art.19 PTCP) | | |
| Viabilità' di progetto sovracomunale | | |
| Perimetro Centro Storico | | |
| Confine Comunale | | |
| Confine Provinciale | | |



| | | | | | | | |
|--|---|--|------------------------------------|-------------|------------------------|-------------|-------------|
| Piano di Governo del Territorio | COMUNE DI DOVERA | | provincia di cremona | | DdP Pds PdR QC VAS | | |
| |  | | | | | | |
| | Inquadramento territoriale della tavola |  | | | | V1 | luglio 2014 |
| | Il Progettista | | ARCH. PAOLO MONACI | | | | |
| | Collaboratrice | | DOTT.SSA FRANCESCA RESTEGLI | | | luglio 2014 | |
| | Adozione | | Delibera C.C. n. 65 del 16/12/2013 | | | | |
| Approvazione | | Delibera C.C. n. 28 del 21/07/2014 | | luglio 2014 | | | |
| Titolo NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - TESTO INTEGRATO | | | | | | | |
| Il Sindaco | | Il Gruppo di Progetto LUCA MENCI (responsabile) ROBERTO BERTOU (co-responsabile) | | luglio 2014 | | | |
| L'Assessore ai lavori pubblici | | Ambiente e Paesaggio CLAUDIA VICINI | | | | | |
| Il Segretario Comunale | | Collaboratori LUCA PESTA MARCO PICCO | | | | | |
| Adeguato alle controdeduzioni | | | | V1 | NTA testo integrato | | |
| Adozione | | Delibera C.C. n. 28 del 29/04/2010 | | | | | |
| Approvazione | | Delibera C.C. n. 47 del 19/10/2010 | | | | | |
| <small> SECONDA SINTESI CATEGORICA: DdP - DOCUMENTO DI PIANO Pds - PIANO DEI SERVIZI PdR - PIANO DELLE REGOLE QC - QUADRO CONSERVATIVO VAS - VALUTAZIONE AMBIENTALE DI SOSTENIBILITA' </small> | | | | | | | |



SEZIONE VII - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DIVERSI

ART. 102 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE - NORME TRANSITORIE

1. Sono le parti del territorio nelle quali il PGT prevede interventi di trasformazione finalizzati al completamento e all'espansione della città.
2. L'attuazione delle previsioni avviene mediante piano attuativo nel rispetto delle disposizioni contenute negli articoli 28 e 29 e delle indicazioni progettuali definite nel DdP e PdS.
3. Fino alla definitiva approvazione del piano attuativo:
 - d) sono vietate le nuove costruzioni;
 - e) è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT e, in particolare, è consentito l'uso agricolo dei suoli a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche fisiche e morfologiche dei suoli.
 - f) sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, sono consentiti unicamente gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Risanamento conservativo come definiti dal Regolamento Edilizio.
 - g) In ogni caso gli interventi non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT.
4. Alla scadenza dei piani attuativi si applicano le seguenti disposizioni:
 - per le aree edificate a destinazione principale RESIDENZA si applicano le norme di cui all'articolo 70;
 - per le aree edificate a destinazione INDUSTRIALI E ARTIGIANALI, si applicano le norme di cui all'articolo 73;
 - per le aree per servizi di Interesse pubblico, si applicano le corrispondenti norme contenute del presente PdR e le disposizioni definite dal PdS.

ART. 90 - AMBITI PER LA VIABILITA' DI PROGETTO

1. Per viabilità di progetto riportata con apposito simbolo grafico nell'elaborato M.1 - Classificazione del territorio comunale, il PdR individua il tracciato delle nuove strade.
2. I progetti esecutivi relativi a queste strade devono raggiungere l'obiettivo generale di ridurre il traffico di transito che attualmente grava sul sistema viabilistico interno agli ambiti urbani, con particolare riferimento al miglioramento della circolazione veicolare nei centri storici.
3. Per raggiungere gli obiettivi sopra riportati i progetti esecutivi devono rispettare i seguenti indirizzi:
 - intersezioni e accessi veicolari possibilmente limitati ai soli punti indicati nell'elaborato M.1 - Classificazione del territorio comunale; le intersezioni devono essere preferibilmente organizzate con rotonde o soluzioni equivalenti;
 - devono essere previste intersezioni regolamentate e protette in corrispondenza degli incroci con i percorsi ciclopedonali esistenti o previsti dal presente strumento o da altri strumenti di settore programmazione e pianificazione;
 - deve essere prevista una adeguata schermatura vegetale;
4. La viabilità di progetto si conforma alle previsioni del PTCP, cui si rimanda alla normativa specifica in materia, con particolare riferimento all'art. 19 c.4 e alla tabella A - Efficacia localizzativa delle infrastrutture per la mobilità - del PTCP stesso.



PROCEDIMENTO ESECUTIVO
N. 89/2023 R.G.E

ART. 89 - RETE CICLOPEDONALE

1. La realizzazione della rete ciclopedonale concorre al raggiungimento dei seguenti obiettivi di PGT:
 - incentivare l'uso di mezzi alternativi a quelli veicolari al fine di realizzare un sistema sostenibile di mobilità;
 - incrementare l'accessibilità del territorio con particolare riferimento ai luoghi di interesse paesaggistico ambientale, al sistema degli spazi verdi e, in generale, al sistema dei servizi;
 - incrementare la fruizione del territorio e la valorizzazione degli elementi di interesse storico-testimoniale.
2. La rete ciclabile indicata negli elaborati M.1 - Classificazione del territorio comunale e M.2 - Destinazioni d'uso in ambito storico, individua i percorsi prioritari esistenti e di progetto. Tale rete costituisce integrazione e completamento del sistema ciclabile provinciale.
3. I tracciati previsti dal presente PdR sono da considerarsi identificativi degli itinerari scelti e possono subire modifiche di ordine tecnico da apportarsi in sede di elaborazione del progetto.
4. La realizzazione di percorsi ciclopedonali deve rispettare quanto stabilito dal Regolamento Edilizio con particolare riferimento ai tratti compresi nell'Ambito Storico.
5. In ambito extra urbano la realizzazione delle piste ciclabili deve:
 - garantire la realizzazione di spazi attrezzati e di fasce alberate;
 - correlarsi con gli elementi strutturanti il paesaggio.
6. Qualora il PdR individui itinerari ciclopedonali coincidenti con strade veicolari si deve procedere alla riorganizzazione della circolazione al fine di creare uno spazio sufficiente alla realizzazione della pista stessa.



ART. 19BIS - RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)

La Provincia di Cremona nell'ambito del PTCP ha elaborato la Rete Ecologica Provinciale (REP) in coerenza con la Rete Ecologica Regionale, (definita dalla dgr 8/10962/2009 "Rete Ecologica Regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del settore Alpi e Prealpi") pertanto lo schema di REC recepisce gli elementi della RER compresi nel comune di Dovera (elementi di primo livello, elementi di secondo livello e un varco da deframmentare - v.codice settore n.93 e n.94 della RER) e gli elementi della REP, con la relativa normativa (v.art.16 c.16 normativa PTCP Variante 2013).

La rete ecologica regionale individua all'interno del territorio comunale di Dovera elementi di primo livello, elementi di secondo livello e un varco da deframmentare.

Gli elementi di primo livello sono individuati in corrispondenza di aree ricche di naturalità, caratterizzate dalla presenza di numerose rogge e fontanili, interessate per gran parte dal Plis del fiume Tormo.

Gli elementi di secondo livello che svolgono una funzione di completamento del disegno di rete e connessione ecologica tra gli elementi primari, sono identificati con aree agricole per la maggior parte situate ad est del centro abitato, solo parzialmente ricadenti nel Plis del fiume Tormo.

All'interno del territorio comunale, la RER individua anche un varco da deframmentare, in corrispondenza della nuova strada di previsione provinciale che servirà da tangenziale esterna al centro abitato di Dovera.

Le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica provinciale individuata nella Carta delle Tutele e Salvaguardie del PTCP della Provincia di Cremona sono state integralmente recepite negli elaborati di PGT.

Per gli areali e i corridoi costitutivi della rete ecologica provinciale e sino ad un intorno di 20 m, non è consentita alcuna nuova espansione urbana e industriale, né sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale.

L'eventuale ampliamento dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area tutelata e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni. Non sono inoltre consentiti gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo e gli interventi di bonifica agraria che prevedono l'escavazione di oltre 500 mc di materiale di cava; le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno quando sono in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della Rete ecologica provinciale; la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dimessi. Questi ultimi possono essere consentiti, previa autorizzazione da parte delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale. Va infine conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduazione.

La variante V1 del PGT di Dovera segnala nella tavola M4 "Carta dei vincoli e delle tutele" la presenza di cinque esemplari di Cipresso Calvo "Taxodium distichum", individuati dall'Allegato E "Alberi notevoli e monumentali" del PTCP della Provincia di Cremona (Variante 2013) ai sensi della Legge 10/ 2013.

ART. 28 - CRITERI E CARATTERI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono individuate sul territorio comunale all'interno degli elaborati grafici costituenti il DdP con apposito simbolo grafico e con indicazione numerica gli ambiti di trasformazione residenziale (At_r), gli ambiti di trasformazione artigianale/industriale (At_i).

2. Le aree ricadenti negli ambiti di trasformazione di cui al precedente comma 1 sono destinate all'edificazione prevalente di:

- Edilizia residenziale o assimilabile - At_r;
- Edilizia artigianale e/o industriale - At_i;
- Edilizia commerciale/terziario/ricettiva e direzionale - At_c;
- Necessarie opere di urbanizzazione (viabilità ed infrastrutture);
- Necessarie aree per servizi.

4. Gli interventi edilizi ed urbanistici sulle aree di trasformazione previste dal presente articolo sono subordinate all'approvazione di Piani Attuativi.

5. Sulle aree di trasformazione oggetto del presente articolo è consentita la realizzazione per parti, attraverso Piano attuativo o intervento diretto convenzionato, nel rispetto delle norme d'ambito; pertanto sono possibili modifiche della perimetrazione delle aree così come definite nelle tavole del DdP, qualora l'amministrazione comunale, in sede di valutazione della proposta, le ritenga utili a conseguire una migliore efficacia all'interno dei programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una migliore funzionalità urbanistica e una migliore compatibilità ambientale.

6. I piani attuativi di iniziativa privata e di iniziativa pubblica, qualora diversamente disciplinato nelle schede di cui all'allegato A - Ambiti di Trasformazione, sono soggetti all'applicazione di quanto previsto dagli ART. 15 -, ART. 16 -, ART. 40 - e ART. 41 - delle presenti norme.



TITOLO III – PIANO DEI SERVIZI (PdS)

CAPO I – NORME GENERALI

ART. 29 - CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Il PdS concorre al raggiungimento degli obiettivi e dell'assetto territoriale strategico definito dal DP, con particolare riferimento alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche, alla accessibilità dei servizi e all'integrazione del sistema dei servizi con il tessuto edificato esistente o previsto.
2. Il PdS individua, all'interno del territorio comunale:
 - le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (di seguito denominate "aree per servizi");
 - le aree destinate a parchi urbani attrezzati;
 - il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato.
3. Il PdS, nel rispetto delle disposizioni contenute nel DdP:
 - individua i soggetti deputati alla attuazione delle previsioni;
 - definisce i requisiti prestazionali delle attrezzature e delle strutture di interesse pubblico;
 - stabilisce la dotazione di aree per servizi o delle aree di compensazione ecologica da reperire negli interventi soggetti a pianificazione attuativa;
 - disciplina le modalità di cessione o di monetizzazione delle aree per servizi;
 - definisce le modalità di equiparazione ed equivalenza fra le diverse tipologie di aree per servizi;
 - individua i servizi di tipo immateriale (fornitura di prestazioni e beni mobili) che possono sostituire le cessioni di aree per servizi.
4. Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT.
5. Le disposizioni contenute nel PdS costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti di pianificazione attuativa e degli atti abilitativi comunque denominati.
6. Il Piano dei Servizi è integrato dal Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS).
7. Il PUGSS:
 - detta le prescrizioni per gli interventi nel sottosuolo,
 - definisce le procedure, la documentazione e l'iter per le autorizzazioni,
 - stabilisce i corrispettivi economici e le responsabilità civili e penali;
 - definisce i criteri, le competenze, la programmazione dell'ufficio del sottosuolo;
 - detta le norme per l'attuazione degli interventi; nonché le modalità di gestione delle cartografie informatizzate e dei loro aggiornamenti.



ART. 15 - PRINCIPI DI PEREQUAZIONE E TRASFERIMENTO DELLE POTENZIALITÀ EDIFICATORIE

1. Il PGT all'interno di tutti i documenti di cui si costituisce (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi) assume e attua le disposizioni dell'art. 11 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12.
2. Il Documento di Piano, definisce gli ambiti e/o le aree in cui trovano applicazione i principi di perequazione e trasferimento delle capacità edificatorie.
3. La perequazione, di cui al presente articolo, è prevista dal PGT in diverse forme, di cui:
 - perequazione interna agli ambiti;
 - perequazione diffusa;
4. La perequazione interna agli ambiti è il risultato dell'applicazione dello stesso indice a tutte le aree all'interno del medesimo perimetro di ambito di trasformazione, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso; si attua all'interno dello strumento attuativo; i volumi assentiti saranno effettivamente realizzati sulle aree edificabili, definite in fase di strumento attuativo.
5. Il principio previsto dal precedente comma 4 si applica anche agli ambiti residenziali di riqualificazione di cui all'ART. 70 - e in tutti i casi di ricorso a pianificazione attuativa.
6. La perequazione diffusa si applica ai seguenti ambiti:
 - gli ambiti di trasformazione di cui al successivo ART. 27 -;
 - le aree per servizi di cui al successivo ART. 36 -;
7. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme le aree di trasformazione sono regolate dai seguenti indici volumetrici:
 - It.a (indice di fabbricabilità territoriale.a) – riferito alla effettiva disponibilità volumetrica delle aree incluse nel perimetro dell'ambito di trasformazione;
 - It.b (indice di fabbricabilità territoriale.b) – riferito alla capacità edificatoria aggiuntiva agli ambiti di trasformazione, al fine di garantire la perequazione diffusa;
 - It.min (indice di fabbricabilità territoriale.min) – riferito alla capacità edificatoria minima prevista dal piano attuativo dell'ambito di trasformazione; tale indice è pari a 1,00 mc per mq di superficie territoriale in caso di destinazione principale residenziale, 0,50 mq/mq di superficie territoriale in caso di destinazione principale industriale/artigianale, 0,60 mq/mq di superficie territoriale in caso di destinazione principale terziaria, direzionale e commerciale;
 - It.max (indice di fabbricabilità territoriale.max) – riferito alla massima capacità edificatoria da concentrare nell'ambito di trasformazione.
8. La perequazione diffusa prevede il trasferimento volumetrico assegnato alle aree per servizi, all'interno degli ambiti di trasformazione, al fine di:
 - accrescere la disponibilità di patrimonio collettivo su cui realizzare gli obiettivi previsti dal Piano dei Servizi;
 - garantire il trattamento egualitario dei cittadini rispetto alla distribuzione dei diritti edificatori.
9. La capacità edificatoria dovuta alla perequazione diffusa è stabilita nell'applicazione dell'It.a, come di seguito indicato:
 - 0,80 mc/mq di ST agli ambiti di trasformazione con destinazione principale residenziale;
 - 0,40 mq/mq di ST agli ambiti di trasformazione con destinazione principale industriale/artigianale;
 - 0,45 mq/mq di superficie territoriale in caso di destinazione principale terziaria, direzionale e commerciale
 - 0,30 mc/mq di ST o, in alternativa, 0,30 mq/mq di ST (Superficie Territoriale) per le aree per servizi.
10. In alternativa a quanto previsto dal precedente comma 8, il Documento di Piano prevede il ricorso a forme di compartecipazione pubblico/private al fine di garantire l'effettivo trasferimento volumetrico connesso con l'attuazione degli ambiti di trasformazione attraverso la perequazione diffusa. Le modalità di compartecipazione sono definite dal Piano dei Servizi all'ART. 40 -.



PROCEDIMENTO ESECUTIVO
N. 89/2023 R.G.E

ART. 16 - PRINCIPI DI MONETIZZAZIONE E INCENTIVAZIONE

1. Il Documento di Piano prevede casi di monetizzazione e incentivazione. Il Piano delle Regole definisce le aree entro cui è possibile il ricorso alla monetizzazione e all'incentivazione.
2. È consentita la monetizzazione delle aree di cessione previste per gli strumenti di pianificazione attuativa in ragione massima di:
 - 8,5 mq/ab per interventi a destinazione principale residenziale;
 - 10% della ST per interventi a destinazione principale industriale/artigianale;
3. È altresì ammessa la monetizzazione nei seguenti casi:
 - nell'ambito storico e nei tessuti consolidati, qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento delle aree all'interno del lotto o nelle aree adiacenti;
 - in caso di interventi relativi ad attività commerciali non oltre le medie strutture di vendita che prevedano ristrutturazione edilizia o ampliamento inferiore al 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata;
4. Le risorse finanziarie acquisite dall'Amministrazione Comunale a seguito della monetizzazione devono essere impiegate per il miglioramento delle condizioni di accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale e al reperimento di parcheggi pubblici e verde urbano all'interno dei contesti urbani coinvolti dagli interventi;
5. Il Piano delle Regole definisce quali aree, edifici e interventi possono avere accesso ai meccanismi di incentivazione, che in particolare possono essere:
 - incentivi in ordine alla fiscalità comunale, riferiti in atti amministrativi che ne definiscono gli importi e/o le aliquote, applicabili su tutte le aree classificate dal PGT, per cui sono previste attuazioni indirette e dirette, siano esse dovute a ristrutturazioni, demolizioni con ricostruzione, aumento delle superfici utili e cambi di destinazione d'uso.
 - incentivi legati all'utilizzo di tecniche e pratiche volte al risparmio energetico, all'utilizzo di materiali e tecniche bioclimatiche;
 - incentivi per la valorizzazione e promozione di interventi di recupero di attività commerciali in ambito storico; l'amministrazione comunale con specifico atto amministrativo definirà i termini di ricorso a tali forme di incentivazione;
 - incentivi per l'attuazione degli obiettivi del piano in relazione all'attuazione di progetti previsti dal CAPO II° del presente TITOLO.



CAPO III - PEREQUAZIONE, MONETIZZAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE

ART. 40 - CRITERI PER LA PEREQUAZIONE E TRASFERIMENTO DELLE POTENZIALITÀ EDIFICATORIE

1. Ai fini dell'applicazione della perequazione diffusa, come definita dal Documento di Piano all'ART. 15 -, si applicano i disposti di cui ai successivi commi.
2. Gli ambiti di trasformazione devono essere attuati nel rispetto dell'indice minimo It.min. La differenza tra l'indice It.min e l'indice It.a. connesso all'estensione del singolo ambito, prevede, da parte del soggetto attuatore, l'acquisizione delle rispettive capacità edificatorie previste per le aree per servizi. Tali diritti edificatori sono pertanto trasferiti all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione.
3. Con il trasferimento dei diritti edificatori previsti dalla perequazione diffusa è possibile concentrare all'interno degli ambiti una capacità aggiuntiva (It.b) fino a 0,1 mc per mq di superficie territoriale in caso di destinazione principale residenziale, fino a 0,10 mq per mq di superficie territoriale in caso di destinazione principale industriale/artigianale, fino a 0,15 mq per mq di superficie territoriale in caso di destinazione principale terziaria/commerciale/direzionale.
4. Le aree che hanno concorso alla formazione della capacità edificatoria trasferita nell'ambito di trasformazione sono acquisite dal soggetto attuatore contestualmente ai relativi diritti edificatori e cedute all'Amministrazione Comunale. Tali aree entrano a far parte del patrimonio immobiliare indisponibile del Comune. Una volta ceduti i diritti edificatori le aree non possono più concorrere all'applicazione della perequazione diffusa.
5. Nella convenzione del Piano Attuativo sono esplicitate le aree che hanno concorso alla formazione della capacità edificatoria complessiva dell'ambito di trasformazione.
6. Il soggetto attuatore in alternativa all'acquisizione dei diritti edificatori secondo le procedure di cui ai precedenti commi, può avvalersi dell'Amministrazione Comunale ricorrendo alle forme di compartecipazione pubblico/private previste dal Documento di Piano nell'ART. 15 - comma 10 . In tali forme di compartecipazione si applicano i disposti di cui ai successivi commi.
7. Il soggetto attuatore può corrispondere all'Amministrazione Comunale una indennità pari al costo delle aree necessarie all'acquisizione dei diritti edificatori aggiuntivi (It.b) necessari all'applicazione della perequazione diffusa, nonché all'attuazione del piano attuativo.
8. L'Amministrazione Comunale con apposito atto deliberatorio stabilisce i valori di riferimento per l'indennità di cui al comma precedente, espressi in € al mq di superficie delle aree per servizi; il medesimo atto deliberatorio contiene le modalità di trasferimento delle indennità.
9. L'indennità di cui al precedente comma 7 può essere sostituita, di concerto tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale, dalla realizzazione di opere finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità e di qualità del Documento di Piano e degli obiettivi specifici del Piano dei Servizi.
10. L'ammontare delle opere di cui al comma precedente deve essere non inferiore all'indennità prevista dal precedente comma 7.
11. L'Amministrazione Comunale istituisce un apposito registro di applicazione della perequazione diffusa; tale registro è aggiornato ogni qual volta si ricorra alla perequazione diffusa.
12. Il registro di cui al comma precedente conterrà per i singoli ambiti di trasformazione l'elenco delle aree acquisite e cedute all'Amministrazione Comunale e le capacità edificatorie trasferite in applicazione della perequazione diffusa.
13. Il registro di cui al comma precedente dovrà essere verificato annualmente dall'Amministrazione Comunale.

ART. 41 - CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE

1. Ai fini dell'applicazione della monetizzazione, come definita dal Documento di Piano all'ART. 16 -, si applicano i disposti di cui ai successivi commi.
2. L'Amministrazione Comunale con apposito atto deliberatorio stabilisce i valori di riferimento per l'indennità della monetizzazione, espressi in € al mq di superficie delle aree di cessione. Il medesimo atto deliberatorio contiene le modalità di trasferimento delle indennità di monetizzazione.
3. Le superfici massime oggetto di monetizzazione sono definite al precedente ART. 16 -.
4. Nella convenzione dei piani attuativi o nei titoli abilitativi sono esplicitate le superfici e le indennità connesse alla monetizzazione.



PGT IN VARIANTE

Comune di Dovera
Provincia di Cremona

Responsabile del progetto:

Bertoli Roberto
Ordine Architetti, P., P. e C. Prov. CR n. 617
Indirizzo: Via IV Novembre, 23 - 26013 Crema (CR)
mobile: 339 869 7889
mail: servizi@studio-bertoli.it
c.f.: BRT RRT 78L02 D142 R
p.IVA: 01343830194

Collaboratori:

Stefano Fregonese
Laura Tasca

Committente:

Comune di Dovera
Indirizzo: P.zza 25 Aprile
26010 - Dovera (CR)

Il Sindaco

Paolo Mirko Signoroni

Il Segretario Comunale

Alasio Avv. Massimiliano

Il Responsabile settore tecnico

Paolo Mirko Signoroni

Data:

10 Ottobre 2023



Stato dell'attività

Variante al Piano di Governo del Territorio

ai sensi della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

PIANO DELLE REGOLE

| | | |
|--|----------------------|----------------|
| PDR.T.01 | AZZONAMENTO DI PIANO | Scale 1:10.000 |
| Adozione | Delibera C.C. n° | del |
| Approvazione | Delibera C.C. n° | del |
| Pubblicazione B.U.R.I. - Serie Avvisi e Concorsi | n° | del |



PROCEDIMENTO ESECUTIVO
N. 89/2023 R. G. E

----- CONFINE COMUNALE

----- CONFINE PROVINCIALE

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

-  Nucleo di Antica Formazione
Artt. 71 - 76
-  Ambito residenziale intensivo
Art. 79
-  Ambito residenziale estensivo
Art. 80
-  Ambito residenziale di riqualificazione
Art. 81
-  Permessi di Costruire Convenzionati
Art. 78
-  Piani Attuativi Vigenti
-  Tessuto Produttivo, Artigianale,
Commerciale - Artt. 82 - 83
-  Attrezzature pubbliche esistenti e di
progetto - Artt. 86 - 87
-  Beni di interesse storico - artistico
-  Ambiti di mitigazione ambientale
Art. 101

AMBITI AGRICOLI

-  Nuclei di matrice rurale
Art. 97
-  Ambito delle cascine
Art. 92
-  Ambito agricolo strategico di interesse
provinciale - Art. 95
-  Ambito agricolo di Interesse comunale
Art. 94
-  Parco Locale di Interesse Sovracomunale

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

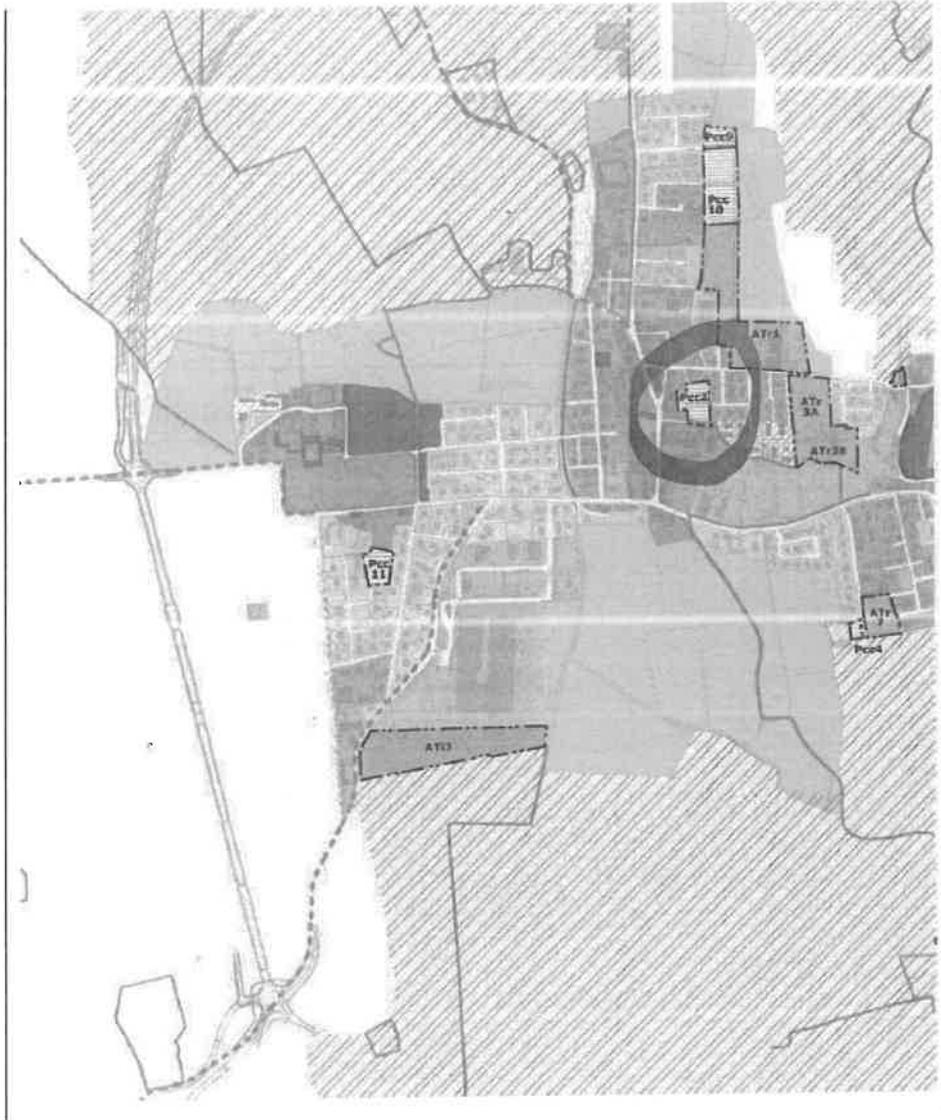
-  Ambiti di trasformazione residenziale
-  Ambiti di trasformazione produttivi
-  Ambiti soggetti a pianificazione
negoziata sovralocale

ELEMENTI DELLA MOBILITA'

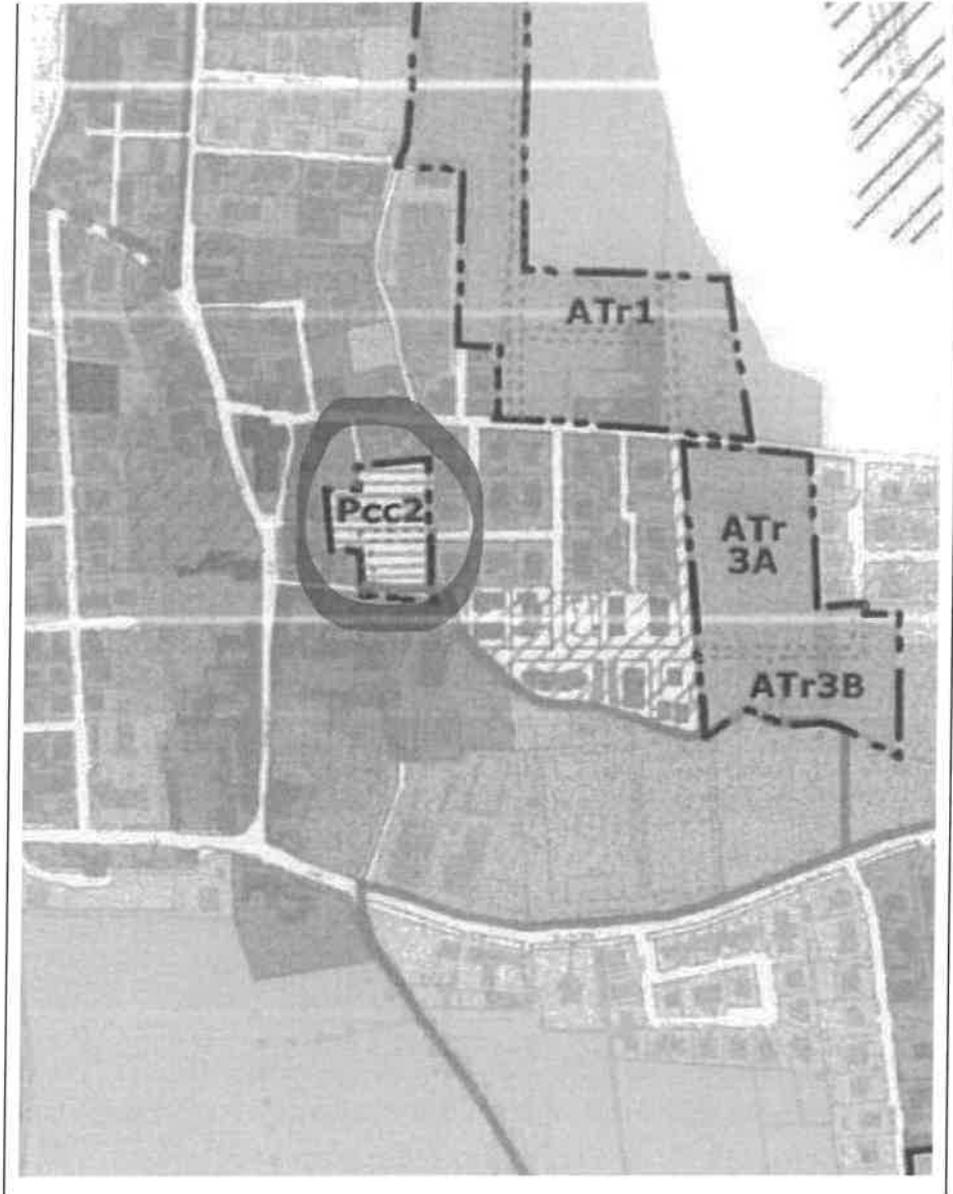
-  Viabilità di progetto sovracomunale
-  Viabilità di progetto comunale
-  Percorsi ciclopedonali esistenti
Art. 91
-  Percorsi ciclopedonali in progetto
Art. 91
-  Attrezzature ed impianti per la mobilità
Art. 90



PROCEDIMENTO ESECUTIVO
N. 89/2023 R.G.E



PROCEDIMENTO ESECUTIVO
N. 89/2023 R.G.E



Comune di Dovera
Provincia di Cremona

Responsabile del progetto:

Bertoli Roberto
Ordine Architetti P., P. e C. Prov. CR n. 617
Indirizzo: Via IV Novembre, 23 - 26013 Crema (CR)
mobile: 339 869 7889
mail: servizi@studio-bertoli.it
c.f. BRT BRT 78L02 D142 R
p.IVA: 01343830194

Collaboratori:

Stefano Fregonese
Laura Tasca

Committente:

Comune di Dovera
Indirizzo: P.zza 25 Aprile
26010 - Dovera (CR)

Il Sindaco

Paolo Mirko Signoroni

Il Segretario Comunale

Alesio Avv. Massimiliano

Il Responsabile settore tecnico

Paolo Mirko Signoroni

Data:

Ottobre 2023



Firma del committente

Variante al Piano di Governo del Territorio

ai sensi della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

PIANO DELLE REGOLE

PDR T.03

CARTA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE

Scala 1:10.000

| | | |
|--|------------------|-----|
| Adozione | Delibera C.C. n° | del |
| Approvazione | Delibera C.C. n° | del |
| Pubblicazione BURL - Serie Avvisi e Concorsi | n° | del |



PROCEDIMENTO ESECUTIVO
N. 89/2023 R.G.E



pag. 79

STUDIO TECNICO Geom. SIMONETTA Domenico Piazzale Rimembranze 19 26013 CREMA (CR)



PROCEDIMENTO ESECUTIVO
N. 89/2023 R.G.E

Comune di **Dovera**

Responsabile del progetto:

Bertoli Roberto
Ordine Architetti, P., P. e C. Prov. CR n. 617
indirizzo: Via IV Novembre, 23 - 26013 Crema (CR)
mobile: 339 869 7889
mail: servizi-tecnici@studio-bertoli.it
c.f.: BRT RRT 78L02 D142 R
p.IVA: 01343830194

timbro e firma del progettista

Collaboratori:

Stefano Fregonese
Laura Tasca

Committente:

Comune di Dovera
Indirizzo: P.zza Municipio n. 11
26020 - Dovera (CR)

timbro del committente

Il Sindaco

Sig. Signaroni Paolo Mirko

Il Segretario Comunale

Avv. Massimiliano Alesio

Autorità Competente

Geom. Simonetta Maria Antonella

Data:

Ottobre 2023

Variante 1 al Piano di Governo del Territorio

ai sensi della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

PIANO DELLE REGOLE

PDR.0x

Norme Tecniche di Attuazione

| | | |
|--|------------------|-----|
| Adozione | Delibera C.C. n° | del |
| Approvazione | Delibera C.C. n° | del |
| Pubblicazione BURL - Serie Avvisi e Concorsi | n° | del |



PROCEDIMENTO ESECUTIVO
N. 89/2023 R.G.E

----- CONFINE COMUNALE

———— CONFINE PROVINCIALE

VINCOLI TUTELE E RISPETTI

| | | | |
|---|--|---|--|
|  | Reticolo Idrico Minore |  | Fascia di rispetto di sorgenti e pozzi a uso acquedottistico |
|  | Fascia di rispetto del reticolo idrico minore |  | Metanodotti e fascia di rispetto |
|  | Beni di interesse storico - artistico |  | Vincolo paesistico del Fiume Tormo e della Roggia Dardanona |
|  | Parco Locale di Interesse Sovracomunale |  | Cippi confinanti tra lo Stato di Milano lo Stato Veneto |
|  | Testa di fontanile |  | Viabilità romana |
|  | Aree di rispetto dei fontanili | | |
|  | Corridoi della rete ecologica provinciale (art.16.7 PTCP) | | |
|  | Aree della rete ecologica provinciale (art.16.7 PTCP) | | |
|  | Fascia di rispetto della rete ecologica provinciale - 20mt (art.16.7 PTCP) | | |
|  | Albero monumentale (PTCP variante 2013 - allegato E) | | |
|  | Monumeto naturale fontanile "El Buschett" | | |
|  | Scarpate morfologiche (art.16.4 PTCP) | | |
|  | Fascia di rispetto degli impianti di depurazione | | |
|  | Fascia di rispetto stradale | | |
|  | Elettrodotto e fascia di rispetto | | |
|  | Fascia di rispetto cimiteriale | | |



SEZIONE III – DISCIPLINA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

art. 77. TESSUTI RESIDENZIALI – GENERALITA'

1. Sono le parti del territorio comunale esistenti, in via di completamento o di nuovo insediamento la cui destinazione d'uso principale è la RESIDENZA.
2. Le destinazioni d'uso non ammissibili sono in generale tutte quelle che possono determinare l'insorgenza di problemi di compatibilità con la funzione residenziale. Si tratta di tutte le attività che dal punto di vista quantitativo o qualitativo (spazi utilizzati, macchinari installati, numero di addetti, materie prime e semilavorati stoccati o manipolati, numero di utenti, orari di esercizio, ecc.) possono provocare molestia al vicinato.

art. 78. AMBITI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. Al fine di garantire, nelle aree interstiziali e nelle aree libere da completare all'interno del tessuto urbano consolidato, un'efficace articolazione secondo un disegno organico e complessivo e laddove una situazione del costruito risulti non più compatibile con le esigenze dell'intorno e/o in presenza di un sottoutilizzo insediativo, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano gli ambiti da sottoporre a Permesso di Costruire Convenzionato.

*indice di fabbricabilità fondiaria 2,5 mc/mq;
superficie coperta: 45% superficie fondiaria;
distanza confini: preesistente, 5m o 10 m se con edifici finestrati;
altezza massima: tre piani fuori terra (10mt)
superfici complessive di cessione per attrezzature pubbliche: 25%*

2. All'interno della convenzione, sempre obbligatoria con l'Amministrazione Comunale, potranno essere definiti gli accordi da convenire tra i contraenti sulla realizzazione, cessione e/o monetizzazione delle superfici per attrezzature pubbliche.

art. 79. AMBITO RESIDENZIALE INTENSIVO

1. Il Piano di Governo del Territorio individua i terreni da tempo urbanizzati ed edificati a scopo prevalentemente residenziale che, pur esterni al nucleo storico, presentano valori ambientali meritevoli di conservazione e di valorizzazione.
2. Negli ambiti di Vecchio Impianto il Piano di Governo del Territorio si attua mediante con intervento diretto. Sono ammessi interventi tesi al recupero ed al ripristino degli edifici esistenti, nel rispetto dei volumi, vani, superfici esistenti. Sono ammessi ampliamenti previsti dall'art. 9 legge 10/1977. Nelle operazioni di riattamento delle strutture esistenti dovrà essere evitata l'alterazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche originali degli edifici.
3. Nel caso di demolizioni e ricostruzioni, o di ampliamenti superiori a quelli previsti dall'articolo precedente si applicano gli indici sottostanti. Dovranno comunque essere rispettate nei progetti le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originali degli edifici demoliti e quelle dell'ambiente



**PROCEDIMENTO ESECUTIVO
N. 89/2023 R.G.E**

Comune di Dovera

Norme Tecniche di Attuazione

3. Destinazione integrativa: Servizi pubblici; depositi esclusivamente connessi con la destinazione principale.

4. Destinazione vietata: Agricoltura; residenza; ricettivo; Industria tranne le attività di officina leggera, elettrauto, gommista e lavaggio come definite dalla normativa regionale; servizi privati diffusi, commercio, agenzie di servizi ed esercizi pubblici tranne le attività integrative di cui alla normativa regionale; commercio specializzato; centro commerciale; parco commerciale; commercio all'ingrosso; direzionale; locali di intrattenimento; servizi privati strutturati.

5. Gli impianti possono essere installati su spazi pubblici e privati all'interno del presente ambito e negli ambiti urbanistici che ammettono la destinazione carburanti. In tutti gli insediamenti valgono le seguenti prescrizioni:

- SL per servizi accessori all'utente $\leq 150 \text{ m}^2$ per ogni impianto;
- Rc $\leq 50\%$ riferito a edifici, pensiline e altre strutture fisse;
- H $\leq 4,50 \text{ m}$ riferito agli edifici;
- Altezza massima $\leq 5,00 \text{ m}$ riferito all'intradosso delle pensiline

La Ds si applica anche alle pensiline e alle altre strutture fisse.

6. Gli impianti esistenti possono subire interventi solo a seguito di positiva verifica di conformità in materia di sicurezza stradale e igienico-ambientale ai sensi della normativa vigente.

7. Ai sensi della D.G.R. 9590/2009 le premialità sono applicate nella misura massima prevista dalla suddetta disposizione regionale.

8. Ogni impianto deve essere dotato di adeguate barriere vegetali sui lati non confinanti con strade.

9. Qualora all'interno di altri ambiti urbanistici siano realizzati autolavaggi o stazioni di distribuzione di carburante, in quanto consentiti all'interno della destinazione principale o della destinazione integrativa, si applicano le seguenti disposizioni:

- la SL relativa alle stazioni di distribuzione di carburante e agli autolavaggi concorre alla verifica della capacità edificatoria dell'ambito;
- le attrezzature relative alle stazioni di distribuzione di carburante e agli autolavaggi devono rispettare gli indici, i parametri le altre disposizioni contenute nel presente articolo.

art. 91. PERCORSI CICLOPEDONALI

1. I percorsi ciclopedonali indicati nella Carta del Piano dei Servizi rappresentano i percorsi prioritari esistenti e di progetto. Tali percorsi costituiscono integrazione e completamento del sistema ciclabile provinciale.

2. Il PdR individua i tracciati esistenti e di progetto rimandando al PdS per le disposizioni attuative.

Variante Generale al PGT

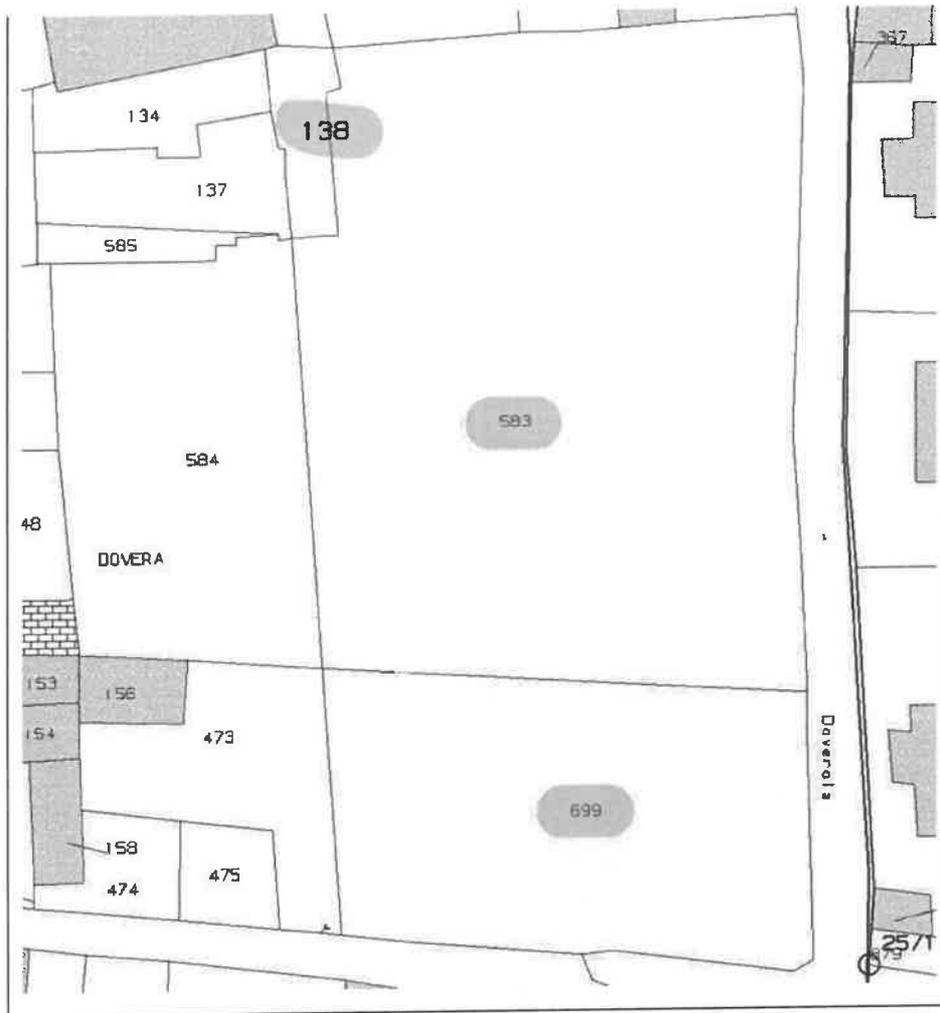
69

Nel PGT in variante, il terreno edificabile è stato inserito in un PCC (Permesso di Costruire Convenzionato) con la particella 584, di Altra Proprietà, con la quale dovrà essere coordinato il Piano Attuativo

pag. 83

STUDIO TECNICO Geom. SIMONETTA Domenico Piazzale Rimembranze 19 26013 CREMA (CR)





REGOLARITA' URBANISTICA LOTTO 2

Titoli urbanistici:

Capannone in Torlino Vimercati (CR) Via Biancher 2/b costituito da n. 1 Unità Immobiliare così identificato catastalmente

1) Fg. 6 mapp. 208 Sub. 502 cat. C/2 cl.1 Mq. 289 Rc 313,44

Da un accesso agli atti del Comune di TORLINO VIMERCATI (CR) è emerso quanto segue:

Il fabbricato è stato realizzato in forza alla seguente pratica autorizzativa:

_ D.I.A. del 19.07.2006 Prot. 1651

_ D.I.A. in Variante in corso d'opera del 11.06.2010 Prot. 1395



Abitabilità e agibilità

Domanda di Rilascio Certificato di Agibilità del 03.02.2011 Prot.
288

Abusi:

Vi sono delle modifiche interne rispetto all'elaborato grafico
allegato alla pratica autorizzativa, tali opere consistono in

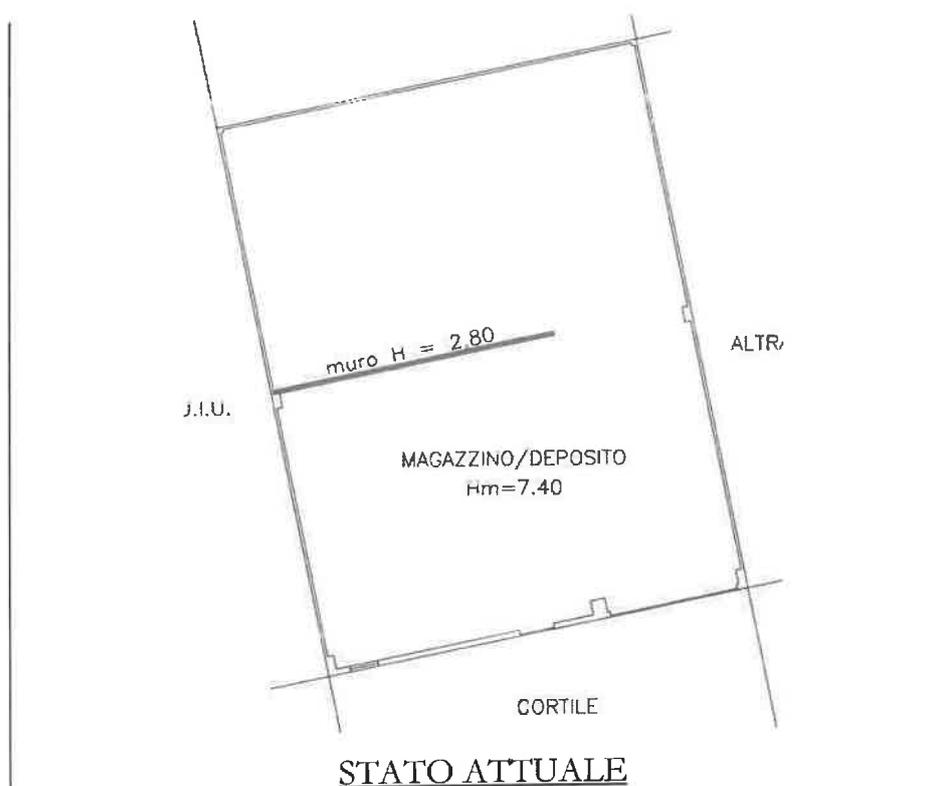
Modifiche interne,

- Realizzazione di muro dell'altezza di circa 2,80 Ml



STATO AUTORIZZATO





Per poter sanare la realizzazione del muro, l'aggiudicatario dovrà versare al Comune di TORLINO VIMERCATI (CR) un'oblazione di Euro 1.000,00, nonché Diritti di Segreteria pari a circa Euro 100,00

REGOLARITA' URBANISTICA LOTTO 3

Lotto 3 Capannone in corso di costruzione sito in Torlino Vimercati (CR) Via Biancher 2/a – Piazzale Cadè 4 costituito da n. 1 Unità Immobiliare così identificato catastalmente

1) Fg. 6 mapp. 207 cat. F/3 (unità in Corso di Costruzione)

Da un accesso agli atti del Comune di TORLINO VIMERCATI è emerso quanto segue:

Il fabbricato è stato realizzato in forza alla seguente pratica autorizzativa:

– D.I.A. del 19.07.2006 Prot. 1651

pag. 86



_ D.I.A. in Variante in corso d'opera del 09.07.2007 Prot. 1622

_ D.I.A. in Variante in corso d'opera del 11.06.2010 Prot. 1395

Abitabilità e agibilità

Domanda di Rilascio Certificato di Agibilità (struttura) del
07.10.2011 Prot. 2222

Abusi:

Non vi sono abusi, l'aggiudicatario dovrà depositare una pratica edilizia per ultimazione fabbricato

REGOLARITA' URBANISTICA LOTTO 4

Titoli urbanistici:

Lotto 4 Capannone in Torlino Vimercati (CR) Piazzale Cade' 18

costituito da n. 1 Unità Immobiliare così identificato catastalmente

1) Fg. 6 mapp. 211 Sub. 502 cat. C/2 cl.1 Mq. 386 Rc 418,64

Da un accesso agli atti del Comune di TORLINO VIMERCATI (CR) è emerso quanto segue:

Il fabbricato è stato realizzato in forza alla seguente pratica autorizzativa:

_ D.I.A. del 19.07.2006 Prot. 1651

_ D.I.A. in Variante in corso d'opera del 09.07.2007 Prot. 1622

_ D.I.A. in Variante in corso d'opera del 11.06.2010 Prot. 1395

Abitabilità e agibilità



Per poter sanare la realizzazione del muro, l'aggiudicatario dovrà versare al Comune di TORLINO VIMERCATI (CR) un'oblazione di Euro 1.000,00, nonché Diritti di Segreteria pari a circa Euro 100,00

REGOLARITA' URBANISTICA LOTTO 5

Titoli urbanistici:

Lotto 5 Capannone in Torlino Vimercati (CR) Piazzale Cade' 24
costituito da n. 1 Unità Immobiliare così identificato catastalmente

1) Fg. 6 mapp. 212 Sub. 502 cat. C/2 cl.1 Mq. 262 Rc 284,15

Da un accesso agli atti del Comune di TORLINO VIMERCATI (CR) è emerso quanto segue:

Il fabbricato è stato realizzato in forza alla seguente pratica autorizzativa:

_ D.I.A. del 19.07.2006 Prot. 1651

_ D.I.A. in Variante in corso d'opera del 09.07.2007 Prot. 1622

_ D.I.A. in Variante in corso d'opera del 11.06.2010 Prot. 1395

Abitabilità e agibilità

Domanda di Rilascio Certificato di Agibilità del 07.10.2011 Prot. 2222

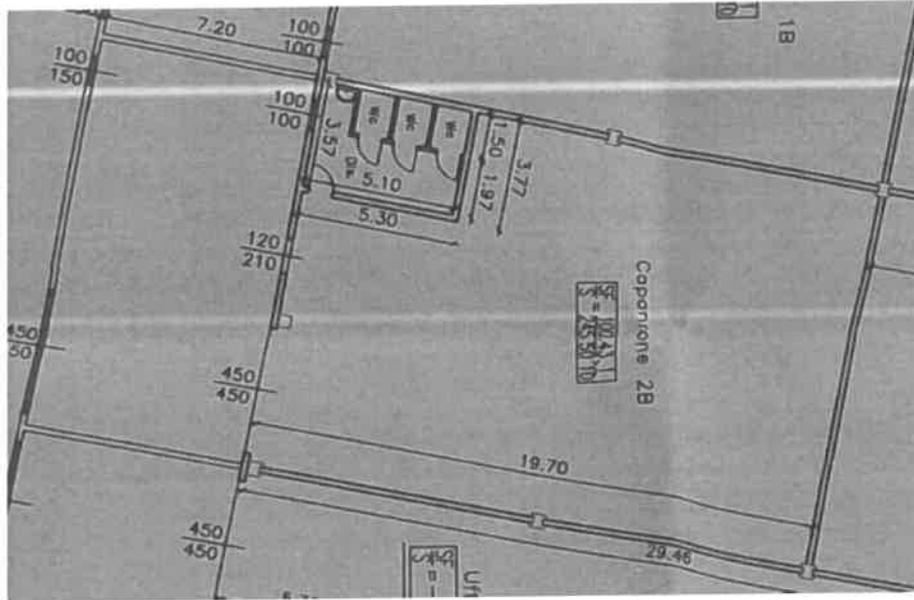
Abusi:

Vi sono delle modifiche interne rispetto all'elaborato grafico allegato alla pratica autorizzativa, tali opere consistono in

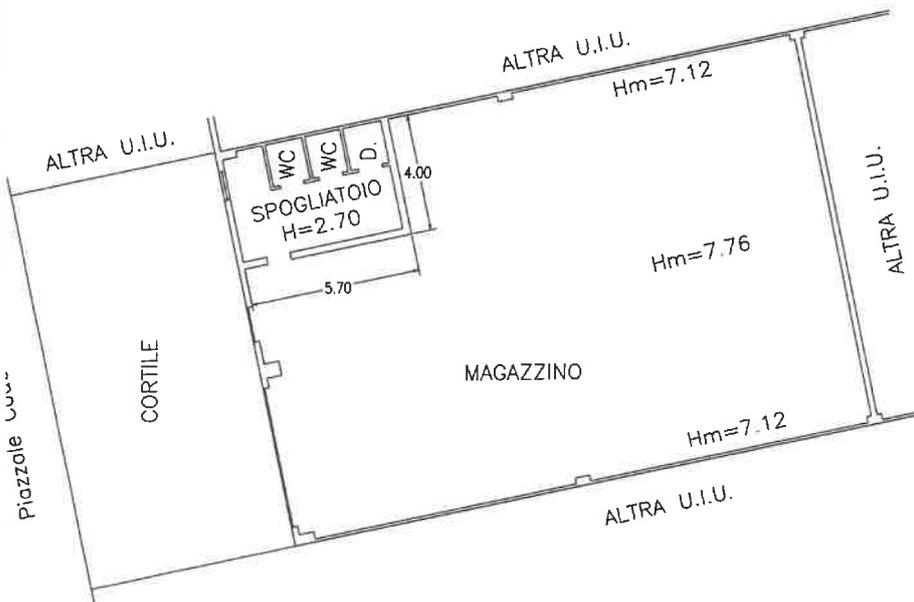
Modifiche interne,

- Diversa dimensione della servizi





STATO AUTORIZZATO



STATO ATTUALE

Per poter sanare la realizzazione del muro, l'aggiudicatario dovrà versare al Comune di TORLINO VIMERCATI (CR) un'oblazione di Euro 1.000,00, nonché Diritti di Segreteria pari a circa Euro 100,00



REGOLARITA' URBANISTICA LOTTO 6

Titoli urbanistici:

Lotto 6 Capannoni in Torlino Vimercati (CR) Piazzale Cade' snc -
Via Biancher 2/g - 2/h

1) *Fg. 6 mapp. 213 Sub. 503 cat. C/2 cl.1 Mq. 517 Rc 560,72*

2) *Fg. 6 mapp. 228 Sub. 503 cat. C/2 cl.2 Mq. 56 Rc 72,30*

3) *Fg. 6 mapp. 228 Sub. 502 cat. C/2 cl.2 Mq. 29 Rc 37,44*

4) *Fg. 6 mapp. 227 Sub. 501 cat. C/2 cl.2 Mq. 33 Rc 42,61*

Da un accesso agli atti del Comune di TORLINO VIMERCATI (CR) è emerso quanto segue:

Il fabbricato è stato realizzato in forza alla seguente pratica autorizzativa:

_ D.I.A. del 19.07.2006 Prot. 1651

_ D.I.A. in Variante in corso d'opera del 09.07.2007 Prot. 1622

_ D.I.A. in Variante in corso d'opera del 11.06.2010 Prot. 1395

_ Permesso di Costruire n. 458/2010 del 05.11.2010 Prot. 1295
(recinzione)

_ Permesso di Costruire n. 476/2011 del 27.07.2011 Prot. 905
(cambio d'uso mapp. 228)

Abitabilità e agibilità

- Domanda di Rilascio Certificato di Agibilità del 07.10.2011
Prot. 2222

- Domanda di Rilascio Certificato di Agibilità del 31.08.2011
Prot. 1898



Abusi (capannone mapp. 213)

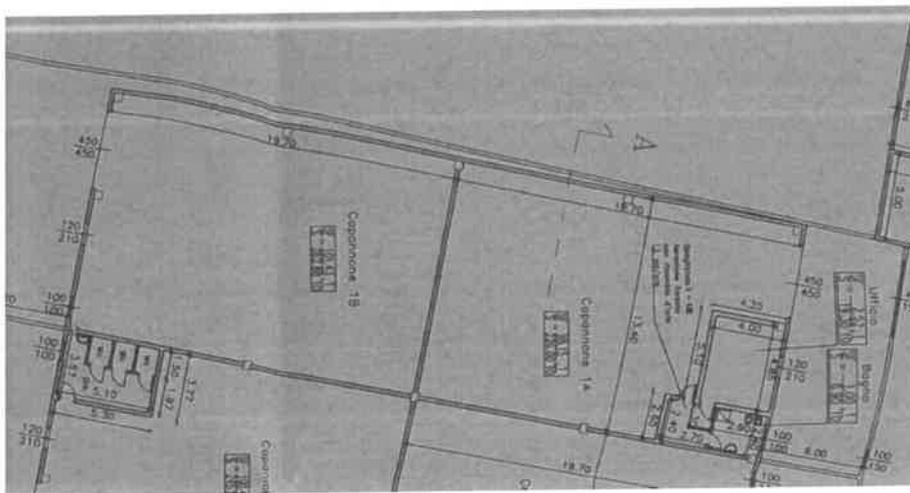
Vi sono delle modifiche interne rispetto all'elaborato grafico allegato alla pratica autorizzativa, tali opere consistono in

Modifiche interne,

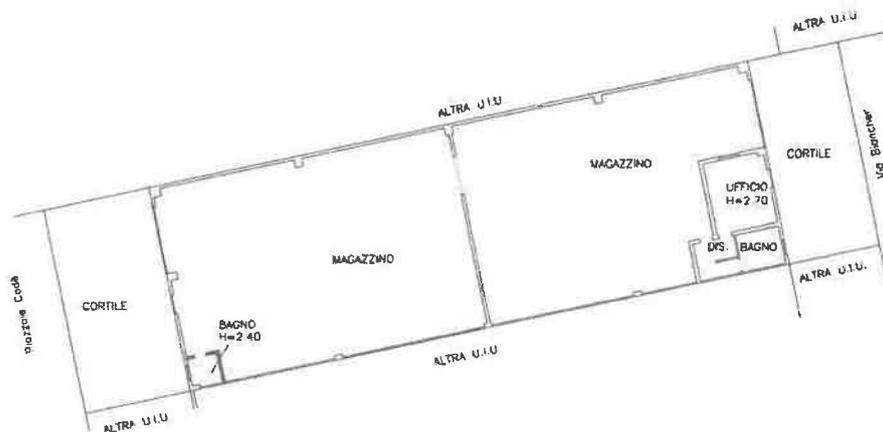
- Realizzazione di apertura di collegamento tra i due capannoni
- Realizzazione di servizio igienico
- Non realizzazione di recinzione in lato Est tra i mapp. 213 e

227

STATO AUTORIZZATO



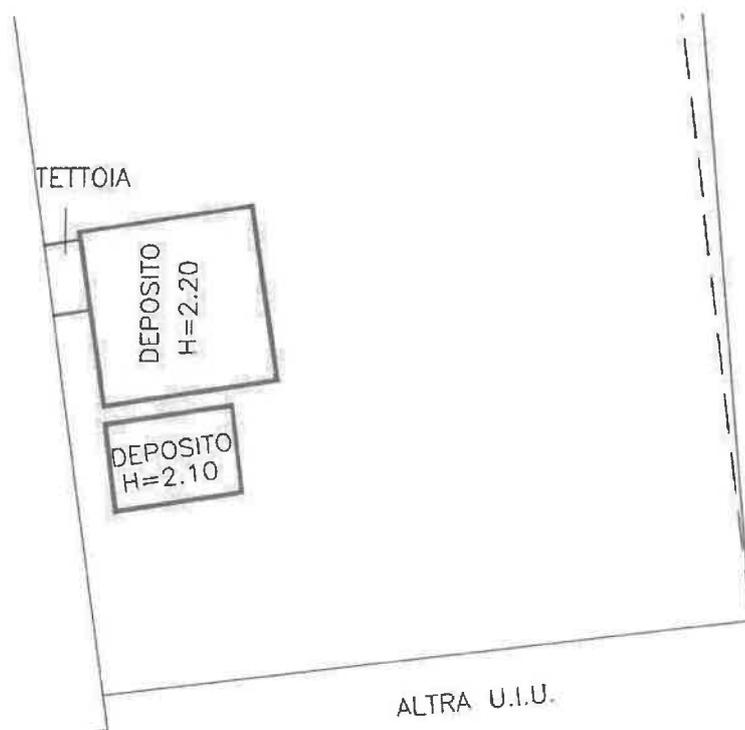
STATO ATTUALE



Per poter sanare la realizzazione delle opere, l'aggiudicatario dovrà versare al Comune di TORLINO VIMERCATI (CR) un'oblazione di Euro 1.000,00, nonché Diritti di Segreteria pari a circa Euro 100,00

Abusi (area mapp. 227)

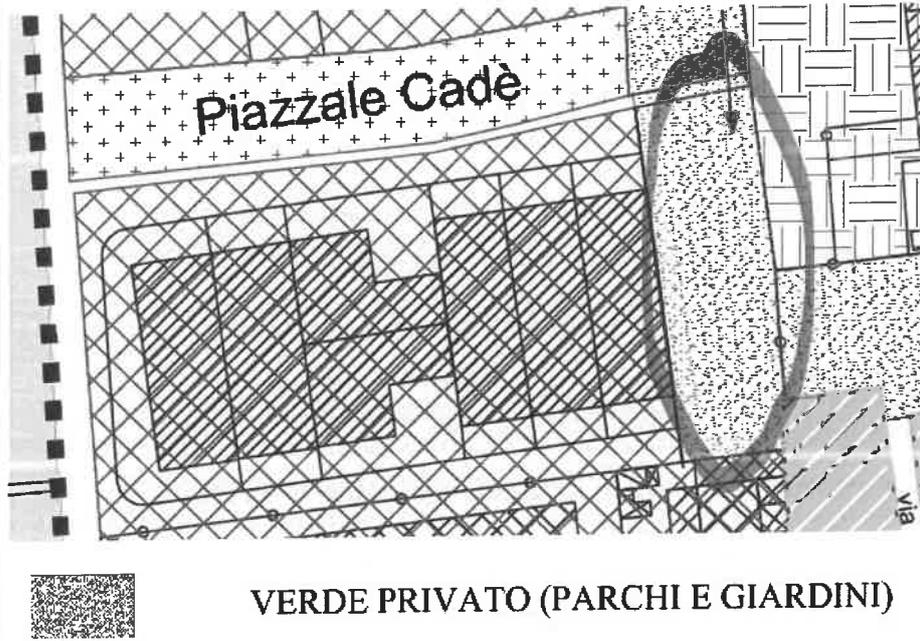
- Realizzazione di depositi/tettoia sul mapp. 227



Tali opere non sono sanabili, in quanto come emerso/discusso con il Tecnico Comunale di TORLINO Vimercati, l'area ricade nel PGT, in zona VERDE PRIVATO (PARCHI E GIARDINI), e come da NTA, 19.3 Interventi Ammessi Nelle zone di rispetto ambientale a carattere di verde privato non è consentita nuova edificabilità: sono ammessi ampliamenti fino al 10% dell'involucro



volumetrico esistente in tale zona, anche mediante ricostruzione, al di fuori degli edifici di particolare pregio architettonico.



Art. 19 Verde Privato Vincolato (Parchi e giardini)

19.1 Definizione

Sono le aree a ridosso dell'edificato che hanno una funzione di zone filtro, parchi privati e/o conservazione del patrimonio verde di notevole consistenza.

19.2 Obiettivi del Piano delle Regole

Il vincolo del PGT funziona precipuamente come rispetto dell'ambiente pre-costituito, valorizza le zone interessate da piantumazioni accorpate presenti nel territorio, mantenendole tali ai fini del rispetto e recupero ambientale.

19.3 Interventi Ammessi

Nelle zone di rispetto ambientale a carattere di verde privato non è consentita nuova edificabilità: sono ammessi ampliamenti fino al 10% dell'involucro volumetrico esistente in tale zona, anche mediante ricostruzione, al di fuori degli edifici di particolare pregio architettonico.

Gli alberi esistenti, ad eccezione delle colture arboree, non possono essere abbattuti senza autorizzazione del Responsabile del Servizio il quale, per l'avvicendamento fisiologico, disporrà della loro sostituzione.

Sono ammesse modeste attrezzature a carattere esclusivamente pertinenziale all'edificio principale, definito in sede di progetto, e sportive private all'aperto, anche a carattere stagionale di modesta entità in relazione all'area verde.

Sono vietati:

- a. il frazionamento dei lotti comportante la realizzazione di nuove recinzioni costituite da manufatti edilizi;
- b. l'apertura di nuove strade interne o la realizzazione di piazzali pavimentati per il parcheggio;
- c. la realizzazione di nuove autorimesse sopra suolo o sotto suolo quando comportino l'alterazione degli andamenti del terreno.

Rc = 2.5% con un Massimo di mq. 75 di SLP

Hmedia = m. 3

Dc = H/2, con un minimo di m. 5

Df = m. 10

Ds = m. 5, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.

19.4 Disposizioni Particolari

Gli interventi ammessi dovranno essere progettati e proposti con elementi strutturali, architettonici e decorativi che si innestano nel contesto esistente, ne integrino la funzione, non ne alterino le caratteristiche percettivo-naturali. Le recinzioni dovranno essere realizzate esclusivamente con steccati in legno a giorno decorosamente progettati e realizzati o siepi.

Ciò premesso, l'aggiudicatario dovrà demolire i manufatti, sostenendo costi pari a circa 3.500 euro

Abusi (area mapp. 228)

Abusi:

Non vi sono abusi



VALORE E VENDIBILITA' LOTTO 1

Lotto 1 Terreno fabbricabile sito in DOVERA Via Don Sante Tosi (già Vicolo dei Prati), costituito da n. 3 Unità Immobiliari così identificati catastalmente

- 1) *Fg. 11 mapp. 138 Sub. 501 cat. F/1 Mq. 102 (catasto Fabbricati)*
- 2) *Fg. 11 mapp. 583 Mq. 2.780 Prato Irriguo cl. 1 Reddito Dominicale Euro 30,15 Reddito Agrario Euro 22,25 (catasto Terreni)*
- 3) *Fg. 11 mapp. 699 Mq. 1.150 Prato Irriguo cl. 1 Reddito Dominicale Euro 12,47 Reddito Agrario Euro 9,21 (catasto Terreni)*

Metodo di valutazione: Per quanto premesso, in ordine alla conformazione del lotto, tenuto conto altresì dell'ubicazione, ovvero in una zona centrale del Comune di DOVERA (CR), dalla distanza di infrastrutture/servizi/uffici circostanti, e facendo riferimento ad una accurata indagine di mercato di immobili nella zona con ugual tipologia compravenduti negli ultimi due anni, il valore di mercato dell'immobile in oggetto di stima viene portato ad un prezzo di € 50,00 al del Terreno edificabile (Area urbana) da urbanizzare e da cedere (strade) in parte al Comune di DOVERA

Terreno edificabile

| <u>Destinazione</u> | <u>Sup. catastale</u> | <u>Indice ragguglio</u> | <u>Sup. Comm.</u> |
|---------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|
| Terreno | 4.032 | 1,00 | |

Valore di mercato attribuito:

Sup. Comm. mq 4.032 x € 50,00= **€ 201.600,00**

pag. 96



euro 21.600,00 Riduzione del valore di mercato in quanto trattasi di vendita forzata, quindi non si ha luogo la garanzia per i vizi (art.2922 c.c.) circa il 10% del valore

Valore Netto Finale DEL BENE euro 180.000,00
(euro CENTOTTANTAMILA/00)

Giudizio di vendibilità: Scarsa

Forme di pubblicità: tramite pubblicazione su giornali di annunci vari, agenzie immobiliari o tramite canali telematici.

Presenza di Rifiuti: Non vi è la presenza di rifiuti urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi.

VALORE E VENDIBILITA' LOTTO 2

Lotto 2 Capannone in Torlino Vimercati (CR) Via Biancher 2/b
costituito da n. 1 Unità Immobiliare così identificato catastalmente
1) Fg. 6 mapp. 208 Sub. 502 cat. C/2 cl.1 Mq. 289 Rc 313,44

Metodo di valutazione:

Per quanto premesso, in ordine alle caratteristiche strutturali, grado di finitura, stato di conservazione, tenuto conto altresì dell'ubicazione, ovvero in una zona semi-centrale del Comune di TORLINO VIMERCATI (CR), dalla distanza di infrastrutture/servizi/uffici circostanti, e facendo riferimento ad una accurata indagine di mercato di immobili nella zona con



ugual tipologia, il valore di mercato dell'immobile in oggetto di stima viene portato ad un prezzo di € 350,00 al Mq. Commerciale.

Operando sui dati metrici si sono determinate le superfici lorde, ed applicando per ogni tipo di destinazione un indice di ragguaglio, ne consegue, come sotto, una Superficie Commerciale totale pari a Mq. 300,00.

| <u>Destinazione</u> | <u>Sup. Lorda</u> | <u>Indice ragguaglio</u> | <u>Sup. Comm.</u> |
|---------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|
| Capannone | 300,00 | 1,00 | 300,00 |
| Giardino | 90,00 | 0,10 | 9,00 |
| Totale | 390,00 | | 309,00 |

Valore di mercato attribuito:

Sup. Comm. mq 309,00 x € 350,00= **€ 108.150,00**

(EURO CENTOTTOMILACENTOCINQUANTA/00)

a cui vanno dedotti

euro 1.100,00 per la sanatoria (oblazione + Diritti di Segreteria)

euro 1.500,00 di spese tecniche

euro 10.550,00 Riduzione del valore di mercato in quanto trattasi di vendita forzata, quindi non si ha luogo la garanzia per i vizi (art.2922 c.c.) circa il 10% del valore

Valore Netto Finale DEL BENE euro 95.000,00

(euro CENTOTRENTACINQUEMILA/00)

Giudizio di vendibilità: Discreta

pag. 98



Forme di pubblicità: tramite pubblicazione su giornali di annunci vari, agenzie immobiliari o tramite canali telematici.

Presenza di Rifiuti: nn

Interventi manutentivi: La copertura del capannone è stata colpita da evento atmosferico (grandine) il giorno 25.07.2023, causando rotture delle lastre, causando grandi infiltrazioni di acque piovane.

VALORE E VENDIBILITA' LOTTO 3

Lotto 3 Capannone in corso di costruzione sito in Torlino Vimercati (CR) Via Biancher 2/a – Piazzale Cadè 4 costituito da n. 1 Unità Immobiliare così identificato catastalmente

1) Fg. 6 mapp. 207 cat. F/3 (unità in Corso di Costruzione)

Metodo di valutazione:

Per quanto premesso, in ordine alle caratteristiche strutturali, privo di finiture (impianti, pavimenti porte e portoni), stato di conservazione, tenuto conto altresì dell'ubicazione, ovvero in una zona semi-centrale del Comune di TORLINO VIMERCATI (CR), dalla distanza di infrastrutture/servizi/uffici circostanti, e facendo riferimento ad una accurata indagine di mercato di immobili nella zona con ugual tipologia, il valore di mercato dell'immobile in oggetto di stima viene portato ad un prezzo di € 250,00 al Mq. Commerciale.



Operando sui dati metrici si sono determinate le superfici lorde, ed applicando per ogni tipo di destinazione un indice di ragguaglio, ne consegue, come sotto, una Superficie Commerciale totale pari a Mq. 684,00.

| <u>Destinazione</u> | <u>Sup. Lorda</u> | <u>Indice ragguaglio</u> | <u>Sup. Comm.</u> |
|---------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|
| Capannone | 600,00 | 1,00 | 600,00 |
| Giardino | 540,00 | 0,15 | 81,00 |
| Totale | 1.140,00 | | 684,00 |

Valore di mercato attribuito:

Sup. Comm. mq 681,00 x € 250,00= **€ 171.000,00**

(EURO CENTOSETTANTUNMILA/00)

a cui vanno dedotti

euro 16.000,00 Riduzione del valore di mercato in quanto trattasi di vendita forzata, quindi non si ha luogo la garanzia per i vizi (art.2922 c.c.) circa il 10% del valore

Valore Netto Finale DEL BENE euro 155.000,00

(euro CENTOCINQUANTACINQUEMILA/00)

Giudizio di vendibilità: Discreta

Forme di pubblicità: tramite pubblicazione su giornali di annunci vari, agenzie immobiliari o tramite canali telematici.

Presenza di Rifiuti: nn



Interventi manutentivi: La copertura del capannone è stata colpita da evento atmosferico (grandine) il giorno 25.07.2023, causando rotture delle lastre, causando grandi infiltrazioni di acque piovane.

VALORE E VENDIBILITA' LOTTO 4

Lotto 4 Capannone in Torlino Vimercati (CR) Piazzale Cade' 18
costituito da n. 1 Unità Immobiliare così identificato catastalmente

1) Fg. 6 mapp. 211 Sub. 502 cat. C/2 cl.1 Mq. 386 Rc 418,64

Metodo di valutazione:

Per quanto premesso, in ordine alle caratteristiche strutturali, grado di finitura, stato di conservazione, tenuto conto altresì dell'ubicazione, ovvero in una zona semi-centrale del Comune di TORLINO VIMERCATI (CR), dalla distanza di infrastrutture/servizi/uffici circostanti, e facendo riferimento ad una accurata indagine di mercato di immobili nella zona con ugual tipologia, il valore di mercato dell'immobile in oggetto di stima viene portato ad un prezzo di € 300,00 al Mq. Commerciale.

Operando sui dati metrici si sono determinate le superfici lorde, ed applicando per ogni tipo di destinazione un indice di ragguglio, ne consegue, come sotto, una Superficie Commerciale totale pari a Mq. 409,00.

| <u>Destinazione</u> | <u>Sup. Lorda</u> | <u>Indice ragguglio</u> | <u>Sup. Comm.</u> |
|---------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
| Capannone | 400,00 | 1,00 | 400,00 |
| Giardino | 90,00 | 0,10 | 9,00 |



| | | |
|--------|--------|--------|
| Totale | 490,00 | 409,00 |
|--------|--------|--------|

Valore di mercato attribuito:

Sup. Comm. mq 409,00 x € 350,00= **€ 122.700,00**

(EURO CENTIVENTIDUEMILASETTTECENTO/00)

a cui vanno dedotti

euro 1.100,00 per la sanatoria (oblazione + Diritti di Segreteria)

euro 1.500,00 di spese tecniche

euro 10.100,00 Riduzione del valore di mercato in quanto trattasi di vendita forzata, quindi non si ha luogo la garanzia per i vizi (art.2922 c.c.) circa il 10% del valore

Valore Netto Finale DEL BENE euro 110.000,00

(euro CENTODIECIMILA/00)

Giudizio di vendibilità: Discreta

Forme di pubblicità: tramite pubblicazione su giornali di annunci vari, agenzie immobiliari o tramite canali telematici.

Presenza di Rifiuti: nn

Interventi manutentivi: La copertura del capannone è stata colpita da evento atmosferico (grandine) il giorno 25.07.2023, causando rotture delle lastre, causando grandi infiltrazioni di acque piovane.



VALORE E VENDIBILITA' LOTTO 5

Lotto 5 Capannone in Torlino Vimercati (CR) Piazzale Cade' 24

costituito da n. 1 Unità Immobiliare così identificato catastalmente

1) *Fg. 6 mapp. 212 Sub. 502 cat. C/2 cl.1 Mq. 262 Rc 284,15*

Metodo di valutazione:

Per quanto premesso, in ordine alle caratteristiche strutturali, grado di finitura, stato di conservazione, tenuto conto altresì dell'ubicazione, ovvero in una zona semi-centrale del Comune di TORLINO VIMERCATI (CR), dalla distanza di infrastrutture/servizi/uffici circostanti, e facendo riferimento ad una accurata indagine di mercato di immobili nella zona con ugual tipologia, il valore di mercato dell'immobile in oggetto di stima viene portato ad un prezzo di € 350,00 al Mq. Commerciale.

Operando sui dati metrici si sono determinate le superfici lorde, ed applicando per ogni tipo di destinazione un indice di ragguglio, ne consegue, come sotto, una Superficie Commerciale totale pari a Mq. 284,00.

| <u>Destinazione</u> | <u>Sup. Lorda</u> | <u>Indice ragguglio</u> | <u>Sup. Comm.</u> |
|---------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
| Capannone | 275,00 | 1,00 | 275,00 |
| Giardino | 90,00 | 0,10 | 9,00 |
| Totale | 365,00 | | 284,00 |

Valore di mercato attribuito:

pag. 103



Sup. Comm. mq 284,00 x € 350,00= **€ 99.400,00**

(EURO NOVANTANOVEMILAQUATTROCENTO/00)

a cui vanno dedotti

euro 1.100,00 per la sanatoria (oblazione + Diritti di Segreteria)

euro 1.500,00 di spese tecniche

euro 11.800,00 Riduzione del valore di mercato in quanto trattasi di vendita forzata, quindi non si ha luogo la garanzia per i vizi (art.2922 c.c.) circa il 10% del valore

Valore Netto Finale DEL BENE euro 85.000,00

(euro OTTANTACINQUEMILA/00)

Giudizio di vendibilità: Discreta

Forme di pubblicità: tramite pubblicazione su giornali di annunci vari, agenzie immobiliari o tramite canali telematici.

Presenza di Rifiuti: nn

Interventi manutentivi: La copertura del capannone è stata colpita da evento atmosferico (grandine) il giorno 25.07.2023, causando rotture delle lastre, la ditta affittuaria ha già provveduto alla riparazione

VALORE E VENDIBILITA' LOTTO 6



Lotto 6 Capannoni in Torlino Vimercati (CR) Piazzale Cade' snc –
Vicolo Privato Biancher 2/g - 2/h costituito da n. 4 Unità Immobiliari
così identificato catastalmente

1) *Fg. 6 mapp. 213 Sub. 503 cat. C/2 cl.1 Mq. 517 Rc 560,72*

2) *Fg. 6 mapp. 228 Sub. 503 cat. C/2 cl.2 Mq. 56 Rc 72,30*

3) *Fg. 6 mapp. 228 Sub. 502 cat. C/2 cl.2 Mq. 29 Rc 37,44*

4) *Fg. 6 mapp. 227 Sub. 501 cat. C/2 cl.2 Mq. 33 Rc 42,61*

Metodo di valutazione:

Per quanto premesso, in ordine alle caratteristiche strutturali, grado di finitura, stato di conservazione, tenuto conto altresì dell'ubicazione, ovvero in una zona semi-centrale del Comune di TORLINO VIMERCATI (CR), dalla distanza di infrastrutture/servizi/uffici circostanti, e facendo riferimento ad una accurata indagine di mercato di immobili nella zona con ugual tipologia, il valore di mercato dell'immobile in oggetto di stima viene portato ad un prezzo di € 3500,00 al Mq. Commerciale.

Operando sui dati metrici si sono determinate le superfici lorde, ed applicando per ogni tipo di destinazione un indice di ragguglio, ne consegue, come sotto, una Superficie Commerciale totale pari a Mq. 784,80.

| <u>Destinazione</u> | <u>Sup. Lorda</u> | <u>Indice ragguglio</u> | <u>Sup. Comm.</u> |
|---------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
| Capannone | 545,00 | 1,00 | 545,00 |



PROCEDIMENTO ESECUTIVO
N. 89/2023 R.G.E

| | | | |
|--------------------------|---------------------|------|-------------------|
| Giardino | 170,00 | 0,10 | 17,00 |
| Magazzino (mapp.228-503) | 63,00 | 0,80 | 50,40 |
| Magazzino (mapp.228-502) | 38,00 | 0,80 | 30,40 |
| Cortile (mapp.228-501) | 80,00 | 0,10 | 8,00 |
| Magazzino (mapp.227-501) | 35,00 | 0,40 | 14,00 |
| Cortile (mapp.227-501) | 1.200,00 | 0,10 | 120,00 |
| Totale | Mq. 2.131,00 | | Mq. 784,80 |

Valore di mercato attribuito:

Sup. Comm. mq 784,80 x € 350,00= **€ 274.680,00**

(EURO

DUECENTOSETTANTAQUATTROMILASEICENTOTTANTA/00)

a cui vanno dedotti

euro 1.100,00 per la sanatoria (oblazione + Diritti di Segreteria)

euro 2.500,00 di spese tecniche

Costi di demolizione Magazzini Mapp. 227 euro 3.500,00

euro 27.580,00 Riduzione del valore di mercato in quanto

trattasi di vendita forzata, quindi non si ha luogo la

garanzia per i vizi (art.2922 c.c.) circa il 10% del valore

Valore Netto Finale DEL BENE euro 240.000,00

(euro DUECENTOQUARANTAMILA/00)

Giudizio di vendibilità: Discreta



Forme di pubblicità: tramite pubblicazione su giornali di annunci vari, agenzie immobiliari o tramite canali telematici.

Presenza di Rifiuti: nn

Interventi manutentivi: La copertura del capannone è stata colpita da evento atmosferico (grandine) il giorno 25.07.2023, causando rotture delle lastre, la ditta affittuaria ha già provveduto alla riparazione

STATO DI POSSESSO LOTTO 1

Lotto 1 Terreno fabbricabile sito in DOVERA Via Don Sante Tosi

1) *Fg. 11 mapp. 138 Sub. 501 cat. F/1 Mq. 102 (catasto Fabbricati)*

2) *Fg. 11 mapp. 583 Mq. 2.780 Prato Irriguo cl. 1 Reddito Dominicale Euro 30,15 Reddito Agrario Euro 22,25 (catasto Terreni)*

3) *Fg. 11 mapp. 699 Mq. 1.150 Prato Irriguo cl. 1 Reddito Dominicale Euro 12,47 Reddito Agrario Euro 9,21 (catasto Terreni)*

Debitore: _____ S.P. IVA

con sede in _____ (CR) _____, in forza all'acquisto del terreno sui è stato realizzato il fabbricato, come da atto di COMPRAVENDITA in data 23/05/2003 del notaio Dott. ANDREA CONFALONIERI con Sede in Pandino (CR) Repertorio n. 1.662 - trascritto a LODI il 29/05/2003 al numero 10.324 R.G. 5832 R.P.



Locazione (anche art. 2923 cp.III c.c.) : In data 29/03/2024 prot. n. 23051/2024 inoltravo richiesta per verificare l'esistenza di eventuale Registrazione di Contratto di Affitto dell'immobile oggetto di stima presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Crema.

In data 02.04.2024 ricevevo attestazione che NON risultano contratti di affitto in essere

Comodato: no

Assegnazione al coniuge: no

Affitto azienda: no

Altro titolo: no

Occupazione dell'immobile: NO

Occupazione sine titolo: no

Residenza dell'esecutato NN

Opponibilità: no

STATO DI POSSESSO LOTTO 2

Lotto 2 Capannone in Torlino Vimercati (CR) Via Biancher 2/b costituito da n. 1 Unità Immobiliare così identificato catastalmente

pag. 108



1) Fg. 6 mapp. 208 Sub. 502 cat. C/2 cl.1 Mq. 289 Rc 313,44

Debitore: [redacted] P. IVA [redacted]
con sede in [redacted] (CR) [redacted], in forza all'acquisto del terreno sui è stato realizzato il fabbricato, come da atto di COMPRAVENDITA in data 23/05/2003 del notaio Dott. ANDREA CONFALONIERI con Sede in Pandino (CR) Repertorio n. 1.662 - trascritto a LODI il 29/05/2003 al numero 10.324 R.G. 5832 R.P.

Locazione (anche art. 2923 cp.III c.c.) : In data 29/03/2024 prot. n. 23051/2024 inoltravo richiesta per verificare l'esistenza di eventuale Registrazione di Contratto di Affitto dell'immobile oggetto di stima presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Crema.

In data 02.04.2024 ricevevo ricevevo attestazione che risulta un contratto di comodato d'uso gratuito registrato a Crema il 14/07/2031 al n. 874 serie 3, nel quale si evince che vi era un accordo di compravendita dell'immobile entro il giorno 30.04.2021, e come mi è stato riferito dal Sig. [redacted].

[redacted] in qualità di Amministratore Unico e Rappresentante Legale della [redacted],

l'accordo non si è concretizzato, e l'immobile è stato liberato.



| |
|--|
| <p><u>Comodato:</u> no</p> |
| <p><u>Assegnazione al coniuge:</u> no</p> |
| <p><u>Affitto azienda:</u> no</p> |
| <p><u>Altro titolo:</u> no</p> |
| <p><u>Occupazione dell'immobile:</u> NO</p> |
| <p><u>Occupazione sine titolo:</u> no</p> |
| <p><u>Residenza dell'esecutato</u> NN</p> |
| <p><u>Opponibilità:</u> no</p> |

STATO DI POSSESSO LOTTO 3

Lotto 3 Capannone in corso di costruzione sito in Torlino Vimercati (CR) Via Biancher 2/a – Piazzale Cadè 4 costituito da n. 1 Unità Immobiliare così identificato catastalmente
1) Fg. 6 mapp. 207 cat. F/3 (unità in Corso di Costruzione)

Debitore: _____ P. IVA _____
con sede in _____ (CR) _____, in forza all'acquisto del terreno sui è stato realizzato il fabbricato, come da atto di COMPRAVENDITA in data 23/05/2003 del notaio Dott. ANDREA CONFALONIERI con Sede in Pandino (CR)



Repertorio n. 1.662 - trascritto a LODI il 29/05/2003 al numero
10.324 R.G. 5832 R.P.

Locazione (anche art. 2923 cp.III c.c.) : In data 29/03/2024
prot. n. 23051/2024 inoltravo richiesta per verificare l'esistenza di
eventuale Registrazione di Contratto di Affitto dell'immobile
oggetto di stima presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione
Provinciale di Crema.

In data 02.04.2024 ricevevo attestazione che NON risultano
contratti di affitto in essere

Comodato: no

Assegnazione al coniuge: no

Affitto azienda: no

Altro titolo: no

Occupazione dell'immobile: NO

Occupazione sine titolo: no

Residenza dell'esecutato NN

Opponibilità: no

STATO DI POSSESSO LOTTO 4 e 5



Lotto 4 Capannone in Torlino Vimercati (CR) Piazzale Cade' 18

costituito da n. 1 Unità Immobiliare così identificato catastalmente

1) Fg. 6 mapp. 211 Sub. 502 cat. C/2 cl.1 Mq. 386 Rc 418,64

Lotto 5 Capannone in Torlino Vimercati (CR) Piazzale Cade' 24

costituito da n. 1 Unità Immobiliare così identificato catastalmente

1) Fg. 6 mapp. 212 Sub. 502 cat. C/2 cl.1 Mq. 262 Rc 284,15

Debitore:

P. IVA

con sede in _____ (CR) _____ in forza all'acquisto del terreno sui è stato realizzato il fabbricato, come da atto di COMPRAVENDITA in data 23/05/2003 del notaio Dott. ANDREA CONFALONIERI con Sede in Pandino (CR) Repertorio n. 1.662 - trascritto a LODI il 29/05/2003 al numero 10.324 R.G. 5832 R.P.

Locazione (anche art. 2923 cp.III c.c.) : In data 29/03/2024 prot. n. 23051/2024 inoltravo richiesta per verificare l'esistenza di eventuale Registrazione di Contratto di Affitto dell'immobile oggetto di stima presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Crema.

In data 02.04.2024 ricevevo attestazione che risulta un contratto di affitto registrato telematicamente a Crema il 07/06/2019 al n. 2042 serie 3T, con scadenza il 12.05.2025

Si precisa che il contratto di locazione in essere risulta opponibile alla procedura esecutiva, in quanto registrato in data 07/06/2019 (trascrizione del pignoramento avvenuta il 15/06/2023); - Il canone mensile delle due Unità Immobiliari ammonta ad Euro 4.700,00 + IVA, importo a mio avviso congruo



| |
|---|
| <p><u>Comodato:</u> no</p> |
| <p><u>Assegnazione al coniuge:</u> no</p> |
| <p><u>Affitto azienda:</u> no</p> |
| <p><u>Altro titolo:</u> no</p> |
| <p><u>Occupazione dell'immobile:</u> SI dalla ditta G.D.S. di Protano Giovanni, come da regolare Contratto di affitto di cui sopra</p> |
| <p><u>Occupazione sine titolo:</u> no</p> |
| <p><u>Residenza dell'esecutato</u> NN</p> |
| <p><u>Opponibilità:</u> no</p> |

STATO DI POSSESSO LOTTO 6

Lotto 6 Capannoni in Torlino Vimercati (CR) Piazzale Cade' snc -
Via Biancher 2/g - 2/h costituito da n. 4 Unità Immobiliari così
identificato catastalmente

1) *Fg. 6 mapp. 213* Sub. 503 cat. C/2 cl.1 Mq. 517 Rc 560,72

2) *Fg. 6 mapp. 228* Sub. 503 cat. C/2 cl.2 Mq. 56 Rc 72,30

Accesso pedonale Via Biancher 2/g e carrale da Via Biancher snc

3) *Fg. 6 mapp. 228* Sub. 502 cat. C/2 cl.2 Mq. 29 Rc 37,44



Accesso pedonale Via Biancher 2/g e carrale da Via Biancher snc

4) *Fg. 6 mapp. 227 Sub. 501 cat. C/2 cl.2 Mq. 33 Rc 42,61*

Accesso pedonale/carrale da Piazzale Cadè snc

Debitore: I L.P. IVA

con sede in A (CR) in forza all'acquisto del terreno sui è stato realizzato il fabbricato, come da atto di COMPRAVENDITA in data 23/05/2003 del notaio Dott. ANDREA CONFALONIERI con Sede in Pandino (CR) Repertorio n. 1.662 - trascritto a LODI il 29/05/2003 al numero 10.324 R.G. 5832 R.P.

Locazione (anche art. 2923 cp.III c.c.) :

1) *Fg. 6 mapp. 213 Sub. 503 cat. C/2 cl.1 Mq. 517 Rc 560,72 (ex Sub. 501 e 502)*

In data 29/03/2024 prot. n. 23051/2024 inoltravo richiesta per verificare l'esistenza di eventuale Registrazione di Contratto di Affitto dell'immobile oggetto di stima presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Crema. In data 02.04.2024 ricevevo attestazione che risultano due contratti di affitto registrati telematicamente, il primo a Crema il 23/05/2018 al n. 1764 serie 3T (riferito al Sub. 501), ed il secondo a Crema il 23/05/2018 al n. 1767 serie 3T con scadenza entrambi il 30.04.2024.

Le parti, ai sensi dell'art. 2 comma 1 legge 431/1998, alla data odierna non hanno attivato le comunicazioni riguardanti il rinnovo a nuove condizioni o la rinuncia al rinnovo.

Si precisa che i contratti di locazione in essere risultano opponibile alla procedura esecutiva, in quanto registrati in data

pag. 114



23/05/2018 (trascrizione del pignoramento avvenuta il 15/06/2023); - Il canone semestrale delle due Unità Immobiliari (oggi unite) ammonta ad Euro 12.600,00 + IVA, importo a mio avviso congruo

Locazione (anche art. 2923 cp.III c.c.) :

2) *Fg. 6 mapp. 228 Sub. 503 cat. C/2 cl.2 Mq. 56 Rc 72,30*

3) *Fg. 6 mapp. 228 Sub. 502 cat. C/2 cl.2 Mq. 29 Rc 37,44*

4) *Fg. 6 mapp. 227 Sub. 501 cat. C/2 cl.2 Mq. 33 Rc 42,61*

In data 29/03/2024 prot. n. 23051/2024 inoltravo richiesta per verificare l'esistenza di eventuale Registrazione di Contratto di Affitto dell'immobile oggetto di stima presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Crema.

In data 02.04.2024 ricevevo attestazione che NON risultano contratti di affitto in essere

Comodato: no

Assegnazione al coniuge: no

Affitto azienda: no

Altro titolo: no

Occupazione dell'immobile:

1) *Fg. 6 mapp. 213 Sub. 503 cat. C/2 cl.1 Mq. 517 Rc 560,72 (ex Sub. 501 e 502)*



SI dalla ditta RED OF VIEV SRL, come da regolare Contratto di affitto di cui sopra

Occupazione dell'immobile:

2) Fg. 6 mapp. 228 Sub. 503 cat. C/2 cl.2 Mq. 56 Rc 72,30

3) Fg. 6 mapp. 228 Sub. 502 cat. C/2 cl.2 Mq. 29 Rc 37,44

NO

4) Fg. 6 mapp. 227 Sub. 501 cat. C/2 cl.2 Mq. 33 Rc 42,61

SI dalla ditta l _____, senza titolo

Occupazione sine titolo: no

Residenza dell'esecutato NN

Opponibilità: no

VINCOLI E ONERI PER TUTTI I LOTTI

Usufrutto, uso abitazione: no

Servitù: NO

Convenzioni edilizie: NO

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no

Eventuali espropriazioni in corso: no



Altri vincoli o oneri: NO

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

Non ci sono parti Comuni.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio ed oltre le Unità Immobiliari sono risultate di proprietà

Comune di DOVERA (CR)

- *Fg. 11 mapp. 138 Sub. 501 cat. F/1 Mq. 102 (catasto Fabbricati)*

- *Fg. 11 mapp. 699 Mq. 1.150 Prato Irriguo cl. 1 Reddito Dominicale*

Elenco delle trascrizioni:

1) i _____ P. IVA _____ in sede
in _____ (CR) V _____, in forza all' acquisto del
terreno sui è stato realizzato il fabbricato, come da atto di
COMPRAVENDITA in data 23/05/2003 del notaio Dott.
ANDREA CONFALONIERI con Sede in Pandino (CR)
Repertorio n. 1.662 - trascritto a LODI il 29/05/2003 al numero
10.324 R.G. 5832 R.P.

2) i _____
_____, in forza all'atto di devoluzione ad enti
ecclesiastici ex arrt. 22,28,30 l. 222/85 del 31.12.1987 trascritto il
25.03.1988 nn. 35242210 da potere di ISTITUTO
DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO



DELLA DIOCESI DI LODI sede LODI (LO) C.F.
92504380152

2) Fg. 11 mapp. 583 Mq. 2.780 Prato Irriguo cl. 1 Reddito Dominicale Euro 30,15 Reddito Agrario Euro 22,25 (particella derivante dal mapp. 149)

1) *.....*, P. IVA *.....* con sede in *.....* (CR) *.....* in forza all' acquisto del terreno sui è stato realizzato il fabbricato, come da atto di COMPRAVENDITA in data 23/05/2003 del notaio Dott. ANDREA CONFALONIERI con Sede in Pandino (CR) Repertorio n. 1.662 - trascritto a LODI il 29/05/2003 al numero 10.324 R.G. 5832 R.P.

2) *.....*
*.....*RA, in forza all'atto di devoluzione ad enti ecclesiastici ex arrt. 22,28,30 l. 222/85 del 11.11.1986 trascritto il Voltura n. 3680/1989 in atti dal 1.04.1986

Comune di TORLINO VIMERCATI (CR)

- 1) Fg. 6 mapp. 208 Sub. 502 cat. C/2 cl.1 Mq. 289 Rc 313,44*
- 2) Fg. 6 mapp. 207 cat. F/3 (unità in Corso di Costruzione)*
- 3) Fg. 6 mapp. 211 Sub. 502 cat. C/2 cl.1 Mq. 386 Rc 418,64*
- 4) Fg. 6 mapp. 212 Sub. 502 cat. C/2 cl.1 Mq. 262 Rc 284,15*
- 5) Fg. 6 mapp. 213 Sub. 503 cat. C/2 cl.1 Mq. 517 Rc 560,72 (EX SUB. 501-502)*
- 6) Fg. 6 mapp. 228 Sub. 503 cat. C/2 cl.2 Mq. 56 Rc 72,30*
- 7) Fg. 6 mapp. 228 Sub. 502 cat. C/2 cl.2 Mq. 29 Rc 37,44*
- 8) Fg. 6 mapp. 227 Sub. 501 cat. C/2 cl.2 Mq. 33 Rc 42,61 (EX MAPP. 207)*



1) p. IVA con sede
in A (CR) in forza all' acquisto del
terreno sui è stato realizzato il fabbricato, come da atto di
COMPRAVENDITA in data 23/05/2003 del notaio Dott.
ANDREA CONFALONIERI con Sede in Pandino (CR)
Repertorio n. 1.662 - trascritto a LODI il 29/05/2003 al numero
10.324 R.G. 5832 R.P.

Iscrizioni pregiudizievoli

Al ventennio in esame l'immobile oggetto di stima ha formato
oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli

Immobili in DOVERA (CR)

ISCRIZIONE NN. 10197/2630 del 27/05/2005 IPO'1'ECA
VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDARIO del 23/05/2003 Numero di
repertorio 1663/939 Notaio CONFALONIERI ANDREA Sede
PANDINO (CR) A favore di BANCA DI CREDITO
COOPERATIVO DI DOVERA E POSTINO (CREMONA)
SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIM
ITATA Sede DOVERA (CR) Codice fiscale 01020820195
(Domicilio ipotecario eletto VIA EUROPA N. 6/1 DOVERA),
contro l' Sede capitale €

Totale € Durata 10 anni

N.B. A margine risultano:



ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 23728/4967 DEL
11/10/2007 derivante da annotazione ad iscrizione cancellazione
parziale dcl 04/10/2007 Notaio CONFALONIERI con Sede in
PANDINO (CR) Numero di rep. io I 2662/5585

ANNOTAZION AD ISCRIZIONE E NN. 29313/6502 DE L
13/12/2007 derivante da annotazione ad iscrizione cancellazione
parziale dcl 05/12/2007 Notaio CONFALONIERI ANDREA
Sede PANDINO (CR) Numero di repertorio 12913/5799

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 6495/1376 D FL
20/03/20t8 derivante da annotazione ad iscrizione cancellazione
parziale del 06/03/2008 Notaio CON FALONIERI ANDREA
Sede PANDINO (CR) Numero di rep. 13226/6059

ANNOTAZION AD ISCRIZIONE NN. 9072/1895 DEL I
06/06/2016 derivante da restrizione di beni del 0 I /06/2016
Notaio CONFALONIERI ANDREA Sede PAN DINO (CR)
N. di repertorio 23894/ 13332 Foglio 6 Particella 212 Sub. 501

IPOTECA IN RINNOVAZIONE NN. 7d94/1321 D EL
08/05/2023 derivante da ipoteca volontaria per concessione a
garanzia di mutuo fondiario del 23/05/2003 Notaio CON
Sede PAN DINO (CR) Numero di
repertorio 1663/939

ISCRIZ IONE NN. 14100/3349 del 15/06/200 nascente da
CONCESSIONE A GARANZIA DI APER"FURA DI CREDI
TO del 14/06/2006 Numero di repertorio 10598/3981 Notaio

pag. 120



CONFALONIERI ANDREA Sede PANDINO (CR) A favore
di BANCA DI CREGI TO COOPERA "FIVO DI DOVERA E
POSTINO SOCIETA' COOPERATIVA Sede DOVERA (CR)
Codice fiscale 01020820 195 (Domicilio ipotecario eletto DOV
RA VIA EUROPA N. 6/1), contro l

Sede (CR) e capitale C

Totale € Durata 2 anni Grava su

Torlino Vimercati Foglio 6 Particella 57 Particella 58 N.B. A
margine risultano:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 23727/4966 IFEL
11/10/2007 derivante da annotazione ad iscrizione cancellazione
del 04/10/2007 Notaio CONFALONIERI ANDREA Sede
PANDINO (CR) Numero di repertorio 12662/5585 (non
pertinente)

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 29314/6503 DEL
13/12/2007 derivante da annotazione ad iscrizione cancellazione
parziale del 05/12/2007 Notaio CONFALONIERI ANDREA
Sede PANDINO (CR) Numero di repertorio 129 13/5799 (non
pertinente)

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 6496/1377 DEL
20/03/200g derivante da annotazione ad iscrizione cancellazione
parziale del 06/03/2008 Notaio CONFALONIERI ANDREA
Sede PANDINO (CR) Numero di repertorio 13226/6059 (non
pertinente)

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 9075/1898 DEL
16/06/2016 derivante da restrizione di beni del 01/06/20 16
Notaio CONFALONIERI ANDREA Sede PANDINO (CR)
Numero di repertorio ?3894/13332 Foglio 6 Particella 212
Subalterno 501 ISCRIZIONE NN, 1018/141 del 20/01/2009

pag. 121



IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO del 08/01/2009 Numero di
repertorio 14152/6682 Notaio CONFALONIERI ANDREA
Sede PANDINO (CR) A favore di BANCA DI CREDITO
COOPERAUI VO DI DOVERA E POSTINO in DOVERA
(CR) Codice fiscale 01020820 195 (Domicilio ipotecario eletto
DOVERA VIA EUROPA N. 6/ contro

Sede l) Codice fiscale ' capitale €

Totale € 1.000.000,00 Durata 10 anni Grava su
Dovera Foglio 11 Particella 138 Sub. 501, Dovera Foglio 11
Particella 583 Particella 699

ISCRIZIONE NN. 1870/420 del 04/02/2011 I 1PO4“ECA
VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE DI MUTUO IN
PANDINO (CR) favore di BANCA DI CREDITO
COOPERATI VO DI DOVERA E POSTINO SOCIETA'
COOPERATIVA Sede DOVERA (CR) Codice fiscale 01020820
195 (Domicilio ipotecario eletto DOVERA VIA EUROPA N.
6/l), contro i SP.L Sede P (CR)

Codice fiscale \ capitale € Totale €

Durata 20 anni Grava su Torlino Vimercati Foglio
6 Particella 207 Particella 208 Sub. 502 1°articollo 21 l Sub. 502
Particella 212 Sub. 501 Particella 212 Sub. 502 Particella 213 Sub.
501 Particella 213 Sub. 502

N.B. A margine risultano: ANNOTAZIONE E AD
ISCRIZIONE NN. 9073/1896 DEL 16/06/2016 derivante da
restrizione di beni del 01/06/2016 Notaio CONFALONIERI
ANDREA Sede PANDINO (CR) Numero di repertorio
23894/13332 Foglio 6 Particella 212 Subalterno 501
ISCRIZIONE NN. 11437/2045 del 01/08/2012 I IPOTECA

pag. 122



VOLONIARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA
DI APERTURA DI CREDITO del 27/07/20 12 Numero di
repertorio 63223/16095 Notaio BARBAGL IO GIOVANNI
Sede CINEMA (CR) A favore di BANCA DI CREDITO
COOPERATIVOI DI DOVERA E POSTINO
(CREMONA) SOCIETA' COOPERATIVE Sede
DOVERA (CR) Codice fiscale 0195 contro
Nato il
Codice fiscale
L Sede I (CR) Codice fiscale 0195 capitale C
00 Durata 2 anni Grava su Dovera Foglio
15 Particella 326 Sub. 3 Particella 326 Sub. 50 1 Particella 326
Sub. 1 Particella 326 Sub. 2, Dovera Foglio 15 Particella 326,
Dovera Foglio 15 Particella 865, Torlino Vimercati Foglio 6
Particella 207 Particella 208 Sub. 502 Particella 211 Sub. 502
Particella 212 Sub. 501 Particella 212 Sub. 502 Particella 213 Sub.
501 Particella 213 Sub. 502 Particella 228 Sub. 502 Particella 228
Sub. 503 Particella 228 Sub. 501 N.B. A margine risultano
ANNOTAZIONI E AD ISCRIZIONE NN. 18330/3311 DEL
27/12/2012 derivante da restrizione di beni del 17/12/2012
Notaio CONFALONIERI ANDREA Sede PANDINO (CR)
Numero di repertorio 18823/9825 Foglio 16 Particella 865
Subalterno 501 Foglio 15 Particella 865 Subalterno 502
ANNOTAZIONI E AD ISCRIZIONE NN. 9074/1897 DEL
16/06/2016 derivante da restrizione di beni del 01/06/2016
Notaio CONFALONIERI ANDREA Sede PANDINO (CR)
Numero di repertorio 23894/13332 Foglio 6 Particella 212
Subalterno 501 ISCRIZIONE E NN. 11438/2046 del
01/08/2012 IPOTECA VOLONTARIA da CONCESSIONE

pag. 123



A GARANZI A DI APERTURA DI CREDITO del 27/07/2012 Numero di repertorio 63225/16096 Notaio BARBAGLIO GIOVANNI Sede CREMA (CR) A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI DOVERA E POSTINO (CREMONA) SOCIETA' COOPERATIVA Sede DOVERA (CR) Codice fiscale 01020820 195 (Domicilio ipotecario eletto PRESSO CONSERVATORIA R.R.1.1. DI LODI), CONTRO

1 a Codice fiscale :

L. Sede DOVERA (CR) Codice fiscale

C DI

Sede I (CR)

Codice fiscale 00898690193 quale debitore non datore di ipoteca capitale C 200.000,00 Totale C 400.000,00 Durata 20 anni Grava su Dovera Foglio 15 Particella 326 Sub. 3 Particella 326 Sub. 581 Particella 326 Sub. 1 Particella 326 Sub. 2, Dovera F 15 Particella 326, Dovera Foglio 15 Particella 865, Torlino Vimercati Foglio 6 Particella 207 I°artice1la 208 Sub. 502 Particella 211 Sub. 502 Particella 2 IN Sub. 50 1 Particella 2 J2 Sub. 5G2 Particella 213 Sub. 50 J Particella 213 Sub. 502 Particella 228 Sub. 502 Particella 228 Sub. 503 Particella 228 Sub. 503 N.B. A margine risultano.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N N. 1 8331/3312 DEL 27/12/2012 derivante da restrizione di beni del 17/12/2012 Notaio CON FALONIERI ANDREA Sede PAN DINO (CR) Numero di repertorio 18823/9825 Foglio 15 Particella 865 Subalterno 501 Foglio 15 Particella 865 Subalterno 502 ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 9470/1957 DEL 22/06/2016 derivante da restrizione di beni del 01/06/2016 Notaio CONFALONIERI ANDREA Sede PAN DINO (CR)

pag. 124



Numero di repertorio 23894/13332 foglio 6 Particella 212
Subalterno 501

ISCRIZIONE NN. 7494/1321 del 08/05/2023 IPOTECA IN
RINNOVAZIONE fi nascente da IPOTECA VOLONTARIA
PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO del 23/05/2003 Numero di repertorio 1663/939
Notaio CONFALONIERI ANDREA Sede PANDINO (CR) A
favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI
DOVERA F. POSTINO (CREMONA) SOCIETA'
COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con
Sede DOVERA (CR) Codice fiscale 01020820195 contro MAX
Sede A (CR) Codice fiscale
apitata € Totale € durata i

10 anni Crava su Torlino Vimercati Foglio 6 Particella 57
Particella 58 del 26/05/2023 Numero di rep. torio 1461 emesso
da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CREMONA Sede
CREMONA A favore di BCC NP&S 2020 S.R.L. Sede
CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 0509889026 1 (richiedente
EUROPA C. S.S.R.L. PER STUDIO LEGALE DONVITO
VIA P. ANDKEAN1 4 MILANO), contro

Sede (CR) Codice fiscale 0

Grava su Dovera Foglio 11 Particella 138 Sub. 501, Torlino
Vimercati Foglio 6 Particella 207 Particella 211 Sub. 502
Particella 212 Sub. 502 Particella 210 Sub. 501 Particella 213 Sub.
502 228 Sub. 502 Particella 228 Sub. 503, Dovera Foglio 11
Particella 583 Particella 699

LOTTI



Opportunità di divisione in lotti: Il bene, così com'è articolato, non è divisibile in lotti funzionali; si consiglia la vendita in un unico lotto.

Composizione e valore: //

COMODA DIVISIBILITA' LOTTO 1

Giudizio: il bene non è comodamente divisibile.

Ipotesi di divisione: nn

OSSERVAZIONI FINALI

Note:

Avendo l'esperto estimatore esaurito l'incarico, rassegna l'elaborato peritale, rimanendo a disposizione per ogni eventuale necessità al caso.

Crema, 22.04.2024

L'esperto Estimatore

