

FEDERICO GAZZANIGA - Geometra

Ufficio in Via Del Giordano n. 142 -CREMONA
☎ 037222089 - cell . 3383285360
federico.gazzaniga@geopec.it

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione immobiliare N. 182/2023 R.G.E.

promossa da

LOTTO 1	Terreni Agricoli in Casalbuttano ed Uniti (CR)	
----------------	--	--

SCHEDA IDENTIFICATIVA

LOTTO "1"

DIRITTO	<i>Vedasi paragrafo intestazione</i>
BENE	<i>Terreni Agricoli</i>
UBICAZIONE	<i>Casalbuttano ed Uniti (CR)</i>
CONTESTO	<i>Zona Agricola</i>
STATO	<i>incolti</i>
LOTTE	<i>1 LOTTO</i>
DATI CATASTALI	<p><i>Foglio 7 mappale 24 semin irrig - Cl 2 - sup. 13.800 mq - RD € 114,03 - RA € 131,85</i></p> <p><i>Foglio 7 mappale 28 semin irrig - Cl 1 - sup. 12.420 mq - RD € 125,08 - RA € 128,29</i></p> <p><i>Foglio 7 mappale 41 semin irrig - Cl 1 - sup. 10.665 mq - RD € 107,41 - RA € 110,16</i></p> <p><i>Foglio 7 mappale 69 semin - Cl 2 - sup. 2.840 mq - RD € 22,00- RA € 19,80</i></p> <p><i>Foglio 7 mappale 75 semin irrig - Cl 1 - sup. 1.090 mq - RD € 10,98 - RA € 11,26</i></p>
CONFINI	<p>Nord: Roggia;</p> <p>Sud: Naviglio;</p> <p>Est: mappale 72 e roggia;</p> <p>Ovest: mappale 22</p>
DESTINAZIONE URBANISTICA	<i>AMBITO AGRICOLO -VEDASI CDU</i>
LOCAZIONE/CANONE	<i>Nessun contratto d'affitto è stato reperito</i>
SUPERFICIE	<p><i>Foglio 7 Mapp.24: 1 Ha 38 are</i></p> <p><i>Foglio 7 Mapp.28: 1 Ha 24 are 20 ca</i></p> <p><i>Foglio 7 Mapp.41: 1 Ha 06 are 65 ca</i></p> <p><i>Foglio 7 Mapp.69: 28 are 40 ca</i></p> <p><i>Foglio 7 Mapp.75: 10 are 90 ca</i></p>
VALORE DI MERCATO	<i>€ 225.211,00</i>
VENDIBILITA'	<i>DISCRETA</i>
NOTE	



INDICE

SCHEDA RIEPILOGATIVA – DESCRIZIONE GENERALE

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

QUESITO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

*INTESTAZIONE – DIRITTI REALI
BENE ED UBICAZIONE
FOTO SATELLITARE
PLANIMETRIA
DESCRIZIONE
NECESSITA' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI*

STORIA CATASTALE

*DATI CATASTALI ATTUALI
VARIAZIONI STORICHE
OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO
GIUDIZIO DI REGOLARITA'/ DOCFA
CONFINI*

REGOLARITA' URBANISTICA

*TITOLI URBANISTICI
AGIBILITA'*

VALORE E VENDIBILITA'

*METODO DI VALUTAZIONE
VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI
CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:
GIUDIZIO VENDIBILITA' DEGLI IMMOBILI
FORME DI PUBBLICITA'*

STATO DI POSSESSO

ATTI DI PROVENIENZA

VINCOLI E ONERI

*CAUSE IN CORSO
PRESENZA RIFIUTI*





TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

OSSERVAZIONI FINALI

PERITO INCARICATO

Geom. Federico Gazzaniga

Titolo	Geometra	Pr. Cremona
Studio Tecnico	Via Del Giordano n° 142 - Cremona	
Tel.	0372/22089	
e mail	federico.gazzaniga@geopec.it	geom.fgazzaniga@gmail.com

Ordine /Albo	Collegio dei Geometri Cremona	N° iscrizione 1508	
Albo CTU	Tribunale di Cremona	N° iscrizione 423	
Certificazione	Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)	N° iscrizione ICK/SC002 VIPRO/0402- 2023	 UNI 17024 : 2012 UNI 11558 : 2014
Qualificazione	Recognised European Valuer	N° iscrizione REV-IT/CNGeGL/ 2023/9	



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data del giuramento: 14/06/2024

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Avv. Giorgio Trotta, del Tribunale di Cremona, ha convocato il sottoscritto, GAZZANIGA Geom. FEDERICO iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1508 con Studio Tecnico a Cremona in Via Del Giordano n. 142, in qualità di esperto, all'udienza del giorno 14/10/2024, al fine di firmare per accettazione il verbale di giuramento di fronte al Funzionario Giudiziario, a seguito dell'invio, in data 14/06/2024, del seguente quesito:

Data del Sopralluogo: 26/08/2024

Data della Valutazione: 06 Settembre 2024

QUESITO

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

- 1 a svolgere le attività previste dagli artt. 568,co 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;*
- 2 a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*
- 3 Nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
i) se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
ii) se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*
- 4 Nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
- 5 A formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;*
- 6 A predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;*
- 7 A verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali,*

indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

8 A verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificarne i costi per il loro eventuale smaltimento

ALLEGHI alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili dal web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

ALLEGHI altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

DEPOSITI la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

PROVVEDA alle comunicazioni ex art. 173, co .3 disp. Att. c.p.c.;

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

FORMULI tempestiva istanza di rinvio della 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.

LOTTI

OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

A giudizio dello scrivente, in virtù della ubicazione e della conformazione dell'appezzamento, si ritiene sia conveniente la vendita del compendio immobiliare in un unico lotto.

LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

INTESTAZIONE - DIRITTI REALI

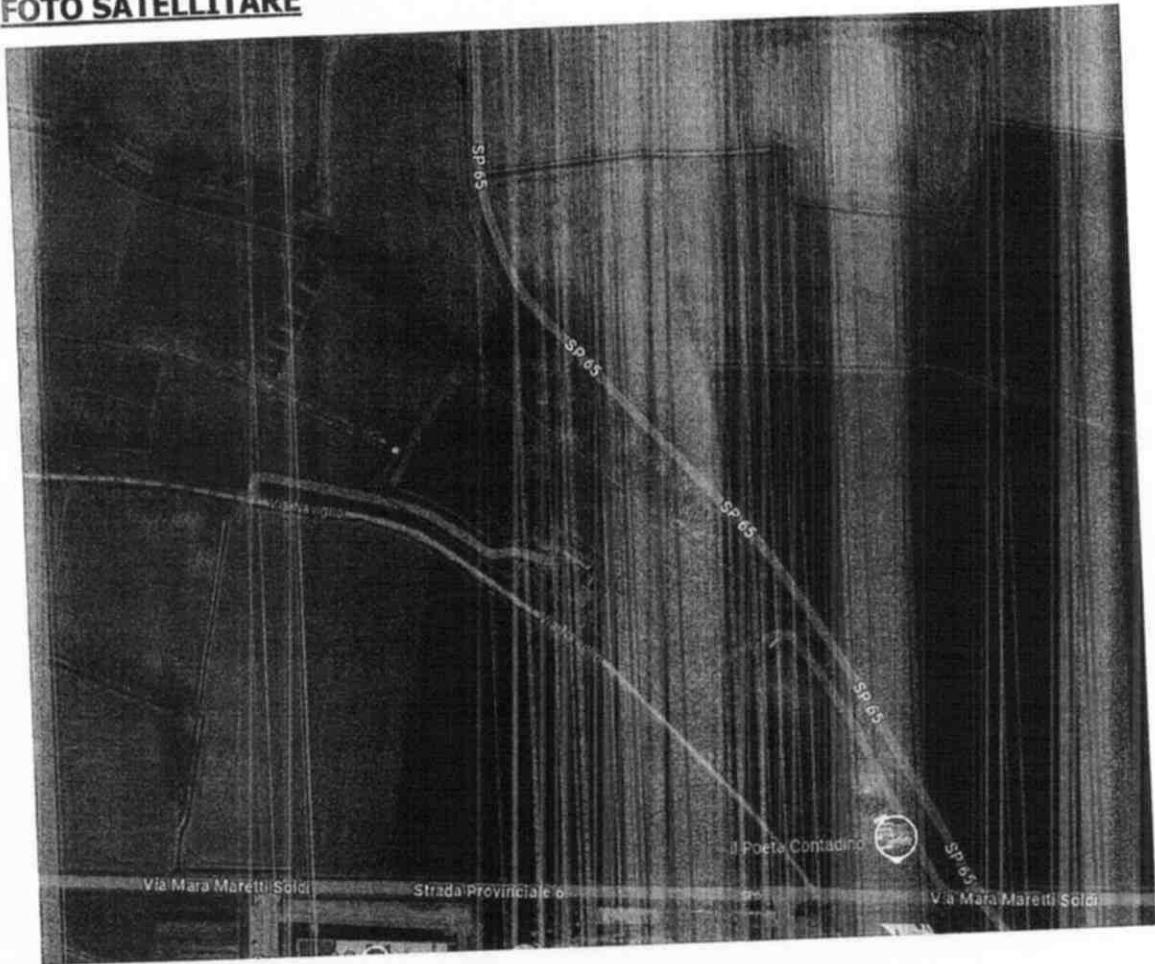
Proprietà 1/1

BENE ED UBICAZIONE

Trattasi di appezzamenti di terreno a destinazione agricola, ubicati nel Comune di Casalbuttano ed Uniti (Cr).



FOTO SATELLITARE



PLANIMETRIA



DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamenti di terreni agricoli attualmente incolti/ o a prato ad andamento prevalentemente pianeggiante. I campi campo sono totalmente privi di piantumazione, se non perimetrale . Vi è presenza di linea elettrica aerea di bassa tensione sul terreno di cui al mappale 41, atta ad alimentare l'edificio sparso di cui al mappale 38 e 39 (non oggetto della presente procedura) Gli appezzamenti non presentano manufatti/elementi divisori con gli altri appezzamenti contigui.

L'accesso avviene attraverso ponte posto sulla Via Naviglio; tale strada (non veicolare) all'atto del sopralluogo risulta percorribile solo pedonalmente in quanto franata in due punti .

NECESSITÀ' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

All'atto del sopralluogo non si è evinto alcun elemento degno di nota.



STORIA CATASTALE

DATI CATASTALI

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Sup (Ha)	R.D €	R.A €
7	24	Sem irrig	2	1.38.00	114,03	131,85
7	28	Sem irrig	1	1.24.65	125,08	128,29
7	41	Sem irrig	1	1.06.65	107,41	110,16
7	69	Sem	2	0.28.40	22,00	19,80
7	75	Sem irrig	1	0.10.90	10,98	11,26

VARIAZIONI STORICHE

Dalla visura storica si evince che i terreni in oggetto sono così censiti e rimasti invariati

OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Non si riscontrano incongruenze tra l'atto di pignoramento e la relazione notarile

GIUDIZIO DI REGOLARITA' / DOCFA

Dalla ricerca e verifica catastale svolta, si è accertata la CORRISPONDENZA CATASTALE.

CONFINI CATASTALI in un sol corpo

Nord: Roggia;

Sud: Naviglio;

Est: mappale 72 e roggia;

Ovest: mappale 22

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

TITOLI URBANISTICI

Trattandosi di terreni agricoli privi di ogni elemento edilizio, non si è proceduto alla richiesta di accesso atti

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'esamina del vigente P.G.T., si individuano gli appezzamenti di terreno oggetto della presente perizia, con i seguenti azzonamenti:

Foglio	Mappale	Destinazione urbanistica prevista - PIANO DELLE REGOLE DEL VIGENTE PGT
7	24	ART. 7-CORRIDOIO DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE - IC ART.10 BIS-AMBITI DI ELEVATO PREGIO PAESAGGISTICO E AMBIENTALE - IC
7	28	ART.10 BIS-AMBITI DI ELEVATO PREGIO PAESAGGISTICO E AMBIENTALE - IC ART. 11-NUCLEI ED EDIFICI AGRICOLI DEL PLUS DELLE TERRE DEI NAVIGLI - IC
7	41	ART. 7-CORRIDOIO DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE - IC ART.10 BIS-AMBITI DI ELEVATO PREGIO PAESAGGISTICO E AMBIENTALE - IC ART. 11-NUCLEI ED EDIFICI AGRICOLI DEL PLUS DELLE TERRE DEI NAVIGLI - IC
7	69	ART. 7-CORRIDOIO DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE - IC ART.10 BIS-AMBITI DI ELEVATO PREGIO PAESAGGISTICO E AMBIENTALE - IC
7	75	ART.10 BIS-AMBITI DI ELEVATO PREGIO PAESAGGISTICO E AMBIENTALE - IC ART. 11-NUCLEI ED EDIFICI AGRICOLI DEL PLUS DELLE TERRE DEI NAVIGLI - IC

AGIBILITA'

Beni Immobili non soggetti ad Agibilità

ABUSI – IRREGOLARITA

Nessun dato rilevato

SANABILITA E COSTI

Nessun costo.

VALORE E VENDIBILITA'

METODO DI VALUTAZIONE

Criteri di Stima e attribuzione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione

Il criterio di stima adottato è quello del METODO DEL VALORE DI MERCATO PER CONFRONTO DIRETTO. Nella sua formulazione classica quest'ultimo procedimento consiste dapprima nella ricerca di una serie di dati storici (se reperibili e attendibili), riferiti a beni analoghi a quello da stimare, verificatisi sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Dall'esame dello strumento urbanistico ed in particolare dalla lettura delle N.T.A. che regolamentano gli interventi nella zona oggetto di valutazione, si evince una destinazione legata esclusivamente all'agricoltura,

Quindi lo specifico segmento di mercato nel quale si possono collocare i beni oggetto di stima ed in riferimento all'attualità, è quello dei terreni a destinazione agricola che presenta un attendibile dinamismo sia negli scambi che rispetto all'appetibilità commerciale riscontrabile in generale nell'ambito del Territorio comunale.

Segue l'inserimento del bene nella posizione della serie che presenta con il medesimo maggiori analogie, in modo da determinare direttamente il valore di stima incognito.

Pertanto, verificato lo stato dei luoghi, la forma e la dimensione dei singoli appezzamenti di terreno, le caratteristiche ambientali, il valore agricolo del suolo attestante la potenziale fertilità, nonché l'accessibilità, le modalità di irrigazione e la presenza o meno di canaline irrigue, considerato ogni fattore positivo e negativo rilevato, tenuto conto altresì della posizione e dell'ubicazione dei beni in oggetto di stima, e soprattutto della situazione attuale di mercato del settore agricolo che si discosta, a volte, in modo significativo, dai valori agricoli medi (dedotti sia dalla Pronunciazione dell'Agenzia delle Entrate del 19/01/2023 (ultima pubblicazione) che dal Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia aggiornato al 2024), e delle servitù attive e passive, in base ad indagini di mercato effettuate dal sottoscritto (poco documentabili in quanto, essendo il mercato totalmente fermo, non sono stati reperiti Atti di compravendita sia in zona che in ambiti consimili e/o Regioni Agrarie similari), si ritiene equo valutare, i terreni in questione, nel modo seguente:



I Valori medi delle regioni agrarie n° 3, desunti dalla ultima rilevazione dell'agenzia delle entrate pubblicata per l'anno 2023



Ufficio provinciale di CREMONA
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 31/03/2023
Ora: 10.10.33

Annualità 2023

Dati Promulgamento Commissione Provinciale
n. - del 23/01/2023

Pubblicazione sul BURL
n. 5 del 22/02/2023

COLTURE	REGIONE AGRARIA N° 3 BASSO CREMASCO E BASSO SORESINESE Comuni di: ACQUANERA CREMONESE, CASALETTO CEREDANO, CEDERA RUBIANO, CROTTA D'ADDA, FORMIGARA, GOMBITO, MONTODINE, MOSCAZZANO, PIZZIGHETTONI, RIVALTA ARPINA				REGIONE AGRARIA N° 4 SORESINA ED ALTO SORESINESE Comuni di: ANDRICO, AZZANELLO, BORDOLANO, CAPELLA CANTONE, CASALBUTTANO ED UNITI, CASALMORANO, CASTELBONE, CASTELVISCONE, CORTE DE' CORTESI CON CIGNONE, GENIVOLTA, GRUBELLO E ED UNITI, OLMENETA, PADERNO PONCHIELLI, ROBECCO D'OGGIO, SAN BASSANO, SORESINA			
	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sep. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sep. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	38900				38900			
BOSCO MISTO	38900				38900			
FRUTTETO					53100			41 VALORI PER LA CULTURA A FRUTTETO SI RIFERISCONO A COLTIVAZIONI NON BIOLOGICHE
FRUTTETO IRRIGUO	101400			1 VALORI PER LA CULTURA A FRUTTETO IRRIGUO SI RIFERISCONO A COLTIVAZIONI NON BIOLOGICHE	10400			31 VALORI PER LA CULTURA A FRUTTETO IRRIGUO SI RIFERISCONO A COLTIVAZIONI NON BIOLOGICHE
INCOLTO PRODUTTIVO	6000				4500			
ORTO IRRIGUO	71800			21 VALORI PER LA CULTURA AD ORTO IRRIGUO SI RIFERISCONO A COLTIVAZIONI NON BIOLOGICHE	65600			21 VALORI PER LA CULTURA AD ORTO IRRIGUO SI RIFERISCONO A COLTIVAZIONI NON BIOLOGICHE
PIOPPEO	38900				38900			
PRATO	44200				44200			
PRATO IRRIGUO	50000				50000			
PRATO IRRIGUO ARBORATO	43700				43700			
PRATO MARCITO	37800				39900			
SEMINATIVO	50000				50000			
SEMINATIVO ARBORATO					37600			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	49000				51500			
SEMINATIVO IRRIGUO	55500	SI	SI		55000	SI	SI	
VIVAIO	56000				57500			

Tabelle con i valori medi dei terreni agricoli approvati dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Cremona e pubblicati sul BURL -

VALORI MEDI DEI TERRENI AGRICOLI PER REGIONE AGRARIA riferiti all'anno 2023 e valevoli per l'anno 2024
(Fonte: Commissione provinciale espropri - Valori in euro per mq)

Tipo di coltura	Regione agraria						
	N. 1	N. 2	N. 3	N. 4	N. 5	N. 6	N. 7
1 Seminativo	5,14	5,42	5,00	5,00	4,95	4,95	4,93
2 Seminativo arborato	-	3,59	-	3,76	3,60	4,31	5,31
3 Seminativo irriguo	5,71	6,02	5,55	5,55	5,50	5,58	5,56
4 Seminativo irriguo arborato	6,75	5,44	4,90	5,15	5,45	5,34	5,64
5 Prato	4,57	4,82	4,44	4,44	4,40	4,40	4,38
6 Prato irriguo	5,14	5,42	5,00	5,00	5,00	4,95	4,93
7 Prato a marcita	4,40	4,04	3,78	3,99	4,22	3,95	-
8 Prato irriguo arborato	5,17	4,82	4,37	4,43	-	4,32	4,95
9 Orto	-	-	-	-	-	-	5,17
10 Orto irriguo	-	7,65	7,18	6,56	7,00	6,50	8,12
11 Frutteto	-	-	-	5,31	-	-	-
12 Frutteto irriguo	9,37	-	10,14	7,04	7,04	7,00	6,38
13 Vigneto	-	-	-	-	5,21	5,20	5,90
14 Incolto produttivo	0,64	0,59	0,60	0,45	0,53	0,63	0,62
15 Pioppeto	4,00	4,21	3,89	3,89	3,85	3,85	3,84
16 Bosco ceduo	4,00	4,21	3,89	3,89	3,85	3,85	3,84
17 Bosco misto	4,00	4,21	3,89	3,89	3,85	3,85	3,84
18 Colture florovivaistiche - Vivaio	6,36	6,00	5,60	5,75	5,91	5,92	6,04

DATI PUBBLICATI SUL BURL - SERIE AVVISI E CONCORSI - N. 7 DEL 14/2/2024

Pertanto, i valori rilevati da entrambe le pubblicazioni risultano essere pressochè coincidenti: e si ritiene opportuno applicare quelli valoveli per l'anno 2024, come segue:

Foglio	Mappale	Qualità	Sup (Ha)	€/Ha	Valore
7	24	Sem irrig	1.38.00	55.500,00	€ 76.590,00
7	28	Sem irrig	1.24.65	55.500,00	€ 69.180,75
7	41	Sem irrig	1.06.65	55.500,00	€ 59.190,75
7	69	Sem	0.28.40	50.000,00	€ 14.200,00
7	75	Sem irrig	0.10.90	55.500,00	€ 6.049,50

Pertanto il valore globale di mercato attribuito al Subject risulta pari a

Sommano € 225.211,00

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non compete.

CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:

Nessun dato rilevato ne rilevabile.

GIUDIZIO VENDIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Il giudizio di vendibilità è da definirsi complessivamente "DISCRETO" in quanto i fattori positivi risultano essere:

- appezzamenti pressochè complanari;

I fattori negativi sono:

- Particolare situazione del mercato immobiliare attuale;

- accessibilità da stradello pedonale/ciclabile su cui transitano anche mezzi agricoli

FORME DI PUBBLICITA'

- Apposizione di cartello "VENDESI" in loco
- Inserzione pubblicitaria sui giornali quotidiani locali
- Inserzione pubblicitaria sui siti internet dedicati
- Inserzione pubblicitaria presso associazioni agricole



STATO DI POSSESSO

(debitore-locazione-comodato-assegnazione al coniuge-affitto azienda-altro: ---sine titolo-responsabile)

L'appezzamento dei terreni oggetto della presente perizia,

Da ricerche effettuate presso associazioni di categoria, nessun contratto di conduzione è stato reperito

ATTI DI PROVENIENZA

(rilevati dalla Relazione Notarile allegata all'Atto di Pignoramento)

Anteriormente al ventennio la società
acquistato:

VINCOLI E ONERI

usufrutto, uso, abitazione---servitù: ---convenzioni edilizie:---vincoli storico-artistici:---contratti incidenti sull'attitudine edificatoria---altri vincoli o oneri---rapporti con eventuali ipoteche - spese condominiali ordinarie - cause in corso

Nessuno

CAUSE IN CORSO

Nessun dato rilevato

PRESENZA RIFIUTI

Dal sopralluogo effettuato l'appezzamento risulta sgombro da qualsiasi tipo di rifiuto civile e/o industriale

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
Successive alla certificazione notarile

(elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli---elenco delle formalità che saranno cancellate)

Non sono stati reperiti ulteriori elementi.

OSSERVAZIONI FINALI

(informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti)

Nessun'altra osservazione

Tanto il Sottoscritto doveva relazionare in assolvimento all'incarico ricevuto.

Si allegano:

ALLEGATO A – Documentazione fotografica

ALLEGATO B – Documentazione catastale - Estratto PGT

ALLEGATO C – VISURE CAMERALI

ALLEGATO D – Ispezione ipotecaria

ALLEGATO E - CDU

Cremona li 03/10/2024

Il Perito

