



TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione immobiliare

n. 225/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

G.O.P. avv. Claudia Calubini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/10/2020

TECNICO INCARICATO:

GEOM. ELENA ZANETTI

██████████ - Albo Geometri di Cremona n°1722

con studio in GRONTARDO (CR) VIA CATTANEO 12

Telefono: ██████████



REV-IT/CNGeGL/2024/8



INDICE

SCHEDA SINTETICA	pag.	3
QUESITO	pag.	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	pag.	6
1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI	pag.	7
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	pag.	11
2.1. Tipologia della costruzione	pag.	11
2.2. Georeferenziazione dell'immobile	pag.	12
2.3. Descrizione dell'immobile	pag.	13
3. STORIA CATASTALE	pag.	18
3.1 Dati catastali dei beni pignorati	pag.	18
3.2. Confini in un sol corpo	pag.	18
3.3. Cronistoria dati catastali	pag.	19
3.4. Estratto di mappa catastale	pag.	22
3.5. Estratto di mappa catastale particolare	pag.	22
3.6. Visure catastali	pag.	23
4. VINCOLI ED ONERI	pag.	29
5. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag.	31
5.1. Regolarità edilizia	pag.	31
5.2. Regolarità urbanistica	pag.	33
6. LOTTI	pag.	36
7. COMODA DIVISIBILITA'	pag.	36
8. VENDIBILITA'	pag.	37
9. VALORE	pag.	37
9.1. Consistenza	pag.	37
9.2. Valore di mercato	pag.	38
9.2.1 Metodo indiretto	pag.	38
9.2.2 Metodo diretto	pag.	38
Tabella Comparativi (MCA)	pag.	42
9.2.3 Analisi dei costi/ricavi	pag.	43
10. CONSIDERAZIONI FINALI	pag.	44
ALLEGATI:		
Allegato 1 - fotografie		
Allegato 2 - documentazione edilizia		
Allegato 3 - estratto di mappa e visure catastali		
Allegato 4 - stato civile		
Allegato 5 - atti di provenienza		
Allegato 6 - Convenzione		
Allegato 7 - Certificato di destinazione urbanistica		

SCHEDA SINTETICA**DIRITTO:** Piena Proprieta`**BENE:** Terreno produttivo**UBICAZIONE:** Comune di Cappella de' Picenardi (CR) S.P. 28 snc**STATO:** libero e abbandonato**LOTTI:** Unico**DATI CATASTALI ATTUALI:** Fg. 2 mapp.78-85-88-101-102**DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO:****IRREGOLARITA'/ABUSI:** NO**VALORE DI STIMA:** € 36.000,00 al lordo dei costi di smaltimento**VENDIBILITA':** Scarsa**PUBBLICITA':** Ordinaria con pubblicazione su stampa locale e canali web**OCCUPAZIONE:** Libero**TITOLO DI OCCUPAZIONE:** -**ONERI:** Nessuno**SMALTIMENTO RIFIUTI SPECIALI:** € 11.000,00**CESSIONE AREE** € 2.000,00**APE:** NO

In data 21/02/2020 il GOP dell'Esecuzione Immobiliare Avv. Claudia Calubini nominava la sottoscritta geometra quale esperto nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare promosso da CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. contro |

riguardante i beni immobili in CAPPELLA DE' PICENARDI (CR) Via Stada Provinciale n°28.

La sottoscritta accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito in data 23/03/2020 impegnandosi a rispondere al seguente quesito:

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

successivamente:

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

- a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c., ed

a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;

- a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);

- nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e a verificare, nell'ordine:

a- se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;

b- se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;

- nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;

- a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

- a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;

- *a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;*
- *a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;*
- *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 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;*
- *alleghi altresì la certificazione catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;*
- *depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;*
- *provveda alle comunicazioni ex art. 173, comma 3, disp. att. c.p.c.;*
- *riferisca immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
- *formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*
- *contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli."*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Verificata la completezza della documentazione depositata nel fascicolo ed esaminati gli atti del procedimento, in data 23/03/2020 accettavo incarico tramite giuramento telematico.

In data 23/03/2020 a mezzo P.D.A. comunicavo che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno 24/03/2020 presso il mio studio.

In data 30/03/2020 effettuavo tramite portale sister la stampa dell'estratto di mappa e le prime visure.

In data 30/03/2020 inoltravo a mezzo pec, al comune di Cappella De' Picenardi, la richiesta di accesso e copia di eventuali titoli abilitativi e li andavo a ritirare il giorno 01/07/2020.

Il giorno 30/03/2020 richiedo l'atto di compravendita in capo all'esecutato al notaio dott. Ambrosini Dario e lo andavo a ritirare il giorno 31/03/2020.

Il giorno 31/03/2020 richiedo alcuni atti di compravendita in capo all'esecutato presso l'archivio notarile di Stato e li andavo a ritirare il giorno 07/04/2020.

Il giorno 31/03/2020 richiedo al Comune di Brescia il certificato di famiglia e lo stato di famiglia storico in capo all'esecutato e li andavo a ritirare il giorno 08/04/2020.

In data 05/05/2020 effettuavo un primo sopralluogo, ho scattato le fotografie dei beni eseguiti e del contesto ambientale in cui si trovano e ho preso atto della situazione.

In data 22/09/2020 mi recavo all'agenzia del territorio per chiedere la certificazione catastale. Il funzionario di turno mi comunica che tale certificato è la visura scaricabile dal sister.

In data 05/05/2020 effettuavo un primo sopralluogo, ho scattato le fotografie dei beni eseguiti e del contesto ambientale in cui si trovano e ho preso atto della situazione.

In data 04/09/2020 richiedo al Comune di Cappella de' Picenardi il CDU, lo andavo a ritirare il giorno 10/09/2020.

In data 11/10/2020 effettuavo tramite portale sister le visure aggiornate.

Ritenuto di aver raccolto tutte le informazioni necessarie ed espletati tutti gli accertamenti del caso ho svolto il seguente elaborato peritale.

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

1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 c.p.c.

Il comma 2 dell'art. 567 c.p.c. prevede, relativamente agli immobili pignorati, che al ricorso legato all'istanza di vendita siano uniti:

- l'estratto del catasto e delle mappe censuarie;
- i certificati delle iscrizioni e trascrizioni;

Di quanto innanzi elencato, agli atti sono presenti:

- certificazione notarile ventennale sottoscritta dal Notaio Luigi Grasso Biondi di Brescia.

Lo scrivente CTU ha reperito l'estratto mappa, le visure catastali (vedere allegato).

Dalla certificazione notarile ventennale in esame alla data del 03/12/2019, sottoscritta dal Notaio Luigi Grasso Biondi depositata agli atti, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

a) in ditta al Sig. ██████████ piena proprietà degli immobili in comune di Cappella De' Picenardi censiti all'UTE di Cremona:

- Catasto Terreni - foglio 2 - :

▪ **78 seminativo di HA 0.32.32, cl. 2, RD 16.36, RA 15.02,**

così risultante in forza del frazionamento del 07/06/1995 n. 6228.1/1995 che ha determinato la soppressione della particella n. 3 del fg. 2 seminativo di Ha 2.23.70.

▪ **88 seminativo di HA 0.12.87, cl. 2, RD 6.51, RA 5.98,**

così risultante in forza del frazionamento del 10/10/2006 n. 61215.1/2006 relativo al mapp. 81 fg. 2 di HA 0.27.80, derivante a sua volta dal frazionamento del 22/05/2006 n. 32439.1/2006 che ha soppresso la particella 1 fg. 2 seminativo di Ha 1.14.20 con cui sono state sopprese le particelle 6 del fg 2 di Ha 0.41.50, 4 fg. 2 di Ha 0.22.50, 5 fg 2 di Ha 0.40.00, 50 fg 2 di Ha 0.19.20.

b) in ditta al : ██████████ per la quota indivisa di 1/2 ciascuno piena proprietà degli immobili in comune di Cappella De' Picenardi censiti all'UTE di Cremona:

- Catasto Terreni - foglio 2 - :

▪ **85 seminativo di HA 0.23.05, cl. 2, RD 11.67, RA 10.71,**

così risultante dal frazionamento del 22/05/2006 n. 32439.1/2006 che ha soppresso la particella n. 2 del fg. 2 seminativo di Ha 0.24.60.

▪ **101 seminativo di HA 0.00.67, cl. 2, RD 0.34, RA 0.31,**

così risultante in forza del frazionamento del 02/08/2007 n. 89183.1/2007 che ha soppresso la particella 86 fg. 2 di Ha 0.01.55 risultante dal frazionamento del 22/05/2006 n. 32439.1/2006 che ha soppresso la particella 2 fg. 2 seminativo di Ha 0.24.60.

▪ **102 seminativo di HA 0.00.88, cl. 2, RD 0.45, RA 0.41,**

così risultante in forza del frazionamento del 02/08/2007 n. 89183.1/2007 che ha soppresso la particella 86 fg. 2 di Ha 0.01.55 risultante dal frazionamento del 22/05/2006 n. 32439.1/2006 che ha soppresso la particella 2 fg. 2 seminativo di Ha 0.24.60.

Non trattandosi di acquisto jure hereditatis, lo scrivente CTU non ha proceduto ad acquisire copia del relativo titolo in favore del debitore o del suo dante causa.

2) - alleggi altresì la certificazione catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

In data 22/09/2020 mi recavo all'agenzia del territorio per chiedere la certificazione catastale. Il funzionario di turno mi comunica che tale certificato è la visura stessa scaricabile da sister (vedere allegati).

In base alle risultanze del certificato di stato di famiglia storico, rilasciato dal Comune di Brescia in data 08/04/20, si certifica che:

Tali certificati sono di seguito allegati alla presente.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3) a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;

2.1. TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE

Le unità oggetto di stima sono site in Cappella de' Picenardi, Comune in Provincia di Cremona di c. 400 abitanti, posto a circa 20 Km est del capoluogo.

Trattasi di lotto di terreno di forma regolare costituito da n. 5 particelle aventi un'estensione complessiva di mq 6.979, posto nella zona periferica, lungo la S.P. 28, a nord-ovest del centro abitato in area artigianale-industriale. del Cappella De' Picenardi (CR).

La zona è pianeggiante costituita da terreno sterrato costituito da materiale misto tra ghiaia e di recupero da macinatura.

L'accesso pedonale e carroia avviene dalla S.P. 28 passando su strada che corre lungo i confini di sud.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 05/05/2020, all'interno dell'area di proprietà, sono stati individuati cumuli di materiale pericoloso, non sono presenti colture agrarie.



MATERIALE PERICOLOSO

Attualmente l'immobile è libero da persone e in stato di abbandono.



2.2. Georeferenziazione dell'immobile

Latitudine

Longitudine

Mappa dell'inquadratura territoriale

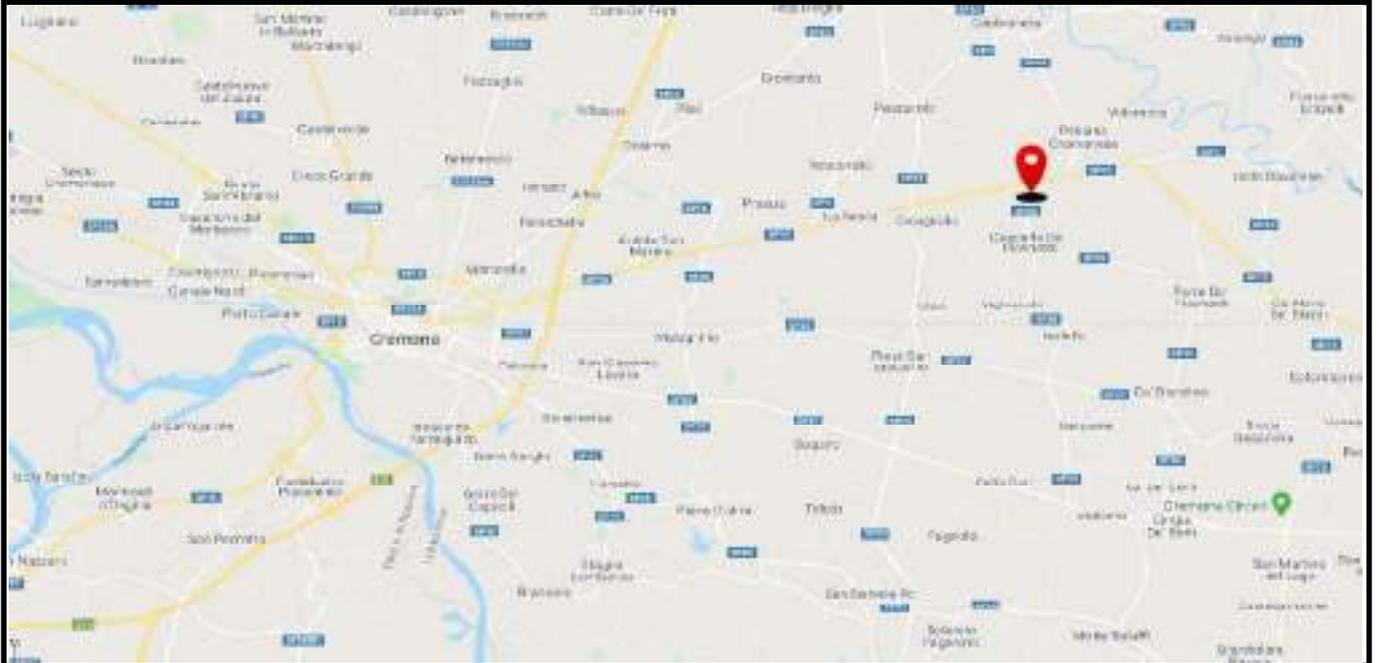


Immagine della localizzazione di dettaglio



2.3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili fanno parte di un Piano di Lottizzazione Artigianale più ampio, denominato "PL FORNACIOTTO", approvato con Deliberazione Comunale n° 25 in data 21/10/2004.

Le zone circostanti sono principalmente terreni agricoli, qualche edificio di tipo artigianale e nelle vicinanze un'azienda agricola. Buona la presenza di parcheggi. Il collegamento stradale è garantito dalla S.P. 28 che porta sia al centro del paese e che si allaccia alla viabilità principale su via Mantova.



**VISTA ESTERNA -
STRADA DI LOTTIZZAZIONE
DI ACCESSO**

All'interno della Lottizzazione sono stati installati i servizi di urbanizzazione primaria, quali corsie stradali, aree di viabilità e parcheggi, fognatura, rete acquedotto, rete elettrodotto BT e illuminazione pubblica, rete telefonica e gasdotto.



VISTA INTERNA DEL LOTTO

La superficie catastale è pari a 6.979 mq come di seguito intestata:

- fg. 2 mapp. 78 di mq. 3.232 intestato a
- fg. 2 mapp. 85 di mq. 2.305 intestato a
- ciascuno;
- fg. 2 mapp. 88 di mq. 1.287 intestato a
- fg. 2 mapp. 101 di mq. 67 intestato a
- ciascuno;;
- fg. 2 mapp. 102 di mq. 88 intestato a
- ciascuno;

per la quota di 1000/1000;

per la quota di 1/2

per la quota di 1/1 bene personale;

per la quota di 1/2

per la quota di 1/2



VISTA INTERNA DEL LOTTO



4) - 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;

Il sito in oggetto, dove vi era una ditta di Commercio Sabbia, materiali inerti e Ghiaia Movimento Terra, presenta un grande cumulo di rifiuti speciali.

Sono suddivisibili in prodotti di recupero, tipo terre e rocce da scavo, plastica, legno, ferro ecc... del tipo non pericolosi. In minore quantità si può notare la presenza di cemento-amianto classificabile come rifiuti pericolosi.

Non si esclude la presenza nel sottosuolo di materiali inquinanti.



RIFIUTI PERICOLOSI

RIFIUTI PERICOLOSI





RIFIUTI PERICOLOSI

RIFIUTI PERICOLOSI



Si ritiene pertanto necessario provvedere alla rimozione e allo smaltimento degli stessi ed eventuale strato di terreno (scarificazione), eventualmente contaminato, in discariche autorizzate e il ripristino ambientale dei luoghi ai sensi del D.lgs n. 152 del 03/04/2006 e ss.mm.ii.



Sono state contattate diverse ditte per lo smaltimento di rifiuti speciali per un preventivo relativo allo smaltimento e bonifica della zona.

Si desume che risulta difficile preventivare tale spesa data l'enorme presenza di questi cumuli. Quantificare lo sgombero è possibile solo previo rilievo con strumenti topografici e analisi del materiale.

Si riporta di seguito quando esposto dalla ditta [REDACTED] sita in Cremona ed operante nel settore:

"L' area , in origine autorizzata allo stoccaggio di materiali inerti di varia natura e codificati con diversi Codici Europei Rifiuti, comunque non pericolosi, risulta oggi occupata da cumuli di notevoli dimensioni.

Tali cumuli, come è facile verificare, derivano solo parzialmente dall'attività a suo tempo svolta dal [REDACTED]; una notevole parte di essi è de riferirsi invece a sversamenti abusivi succedutisi negli anni post chiusura.

Tali accadimenti obbligano ad attenzioni ancora maggiori relativamente alla verifica olfattiva, visiva e analitica dei rifiuti stoccati.

Se infatti per i rifiuti stoccati in periodo operativo dell'impianto basterebbe un campionamento a macchia di leopardo con quartatura dell' area e verifica olfattiva e visiva, magari accompagnata da qualche analisi chimica di controllo, per i rifiuti depositati abusivamente in tempi successivi diventa necessaria una indagine più approfondita.

Risulta facile intuire che nel materiale sversato abusivamente possono trovarsi rifiuti di diversa natura e , come spesso accade in situazioni analoghe, frammisti con rifiuti pericolosi (nella fattispecie amianto compatto sotto forma di eternit)a prima vista comodamente occultabile tra i rifiuti inerti di costruzione e demolizione.

Per questi motivi ritengo corretto, alla luce delle informazioni oggi in mio possesso, non formulare alcuna ipotesi di costi di intervento; troppe sarebbero le variabili che potrebbero influire in modo molto incisivo sulla determinazione delle voci di costo.

Suggerisco quindi di predisporre una veloce campagna di indagine ambientale da effettuarsi con la realizzazione di trincee esplorative (semplici scavi con escavatore) correttamente distribuite sull'area, campionamento dei rifiuti che dovessero risultare di natura dubbia, campionamento ed analisi spot in punti ed a profondità diverse, verifica di presenza/assenza di rifiuti pericolosi.

Tale intervento potrebbe durare 2 giorni, a cui vanno aggiunti i tempi per l'ottenimento dei responsi analitici (mediamente 8 giorni lavorativi); i costi potrebbero attestarsi attorno ad euro 11.000,00.

Le indicazioni che emergeranno dall'indagine ambientale daranno indicazioni piuttosto veritiere sulle condizioni dell'area; da ciò deriverà una stima abbastanza attendibile dei costi di allontanamento dei rifiuti giacenti.

firmato Luigi Bertolotti Quaini "

A seguito di queste considerazioni si stima un importo primario iniziale per indagini ambientali e rilievo per un importo di circa euro 11.000,00 (euro undicimila/00).

3. STORIA CATASTALE

- 5)** - 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;

3.1. Dati catastali dei beni pignorati

N.C.T. Comune amministrativo di Cappella De' Picenardi (B680)

Provincia di CR

N.	Fg.	Part.	Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito	
					ha	area	ca	Dominicale	Agrario
1	2	78	SEMINATIVO	2		32	32	16,36	15,02
2	2	85	SEMINATIVO	2		23	5	11,67	10,71
3	2	88	SEMINATIVO	2		12	87	6,51	5,98
4	2	101	SEMINATIVO	2		00	67	0,34	0,31
5	2	102	SEMINATIVO	2		00	88	0,45	0,41
TOTALE						69	79		

La situazione catastale riportata negli atti e dalle mappe, comprese le ultime provenienze risultano regolari.

- 6)** - 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;

Si ritiene opportuno la formazione di un unico lotto per la vendita. Vengono riportati di seguito i confini in un unico corpo.

3.2. CONFINI IN UN SOL CORPO

A NORD: con ragioni di cui al foglio 12 mappale 43 del Comune di Pessina Cremonese (CR) a linea di metà fosso;

A EST: con le ragioni di cui al mappale 79 fg. 2;

A SUD: strada di lottizzazione e con le ragioni di cui al mappale 7 fg. 2;

A OVEST: strada di lottizzazione e con le ragioni di cui al mappale 87 fg. 2;

3.3. Cronistoria dati catastali

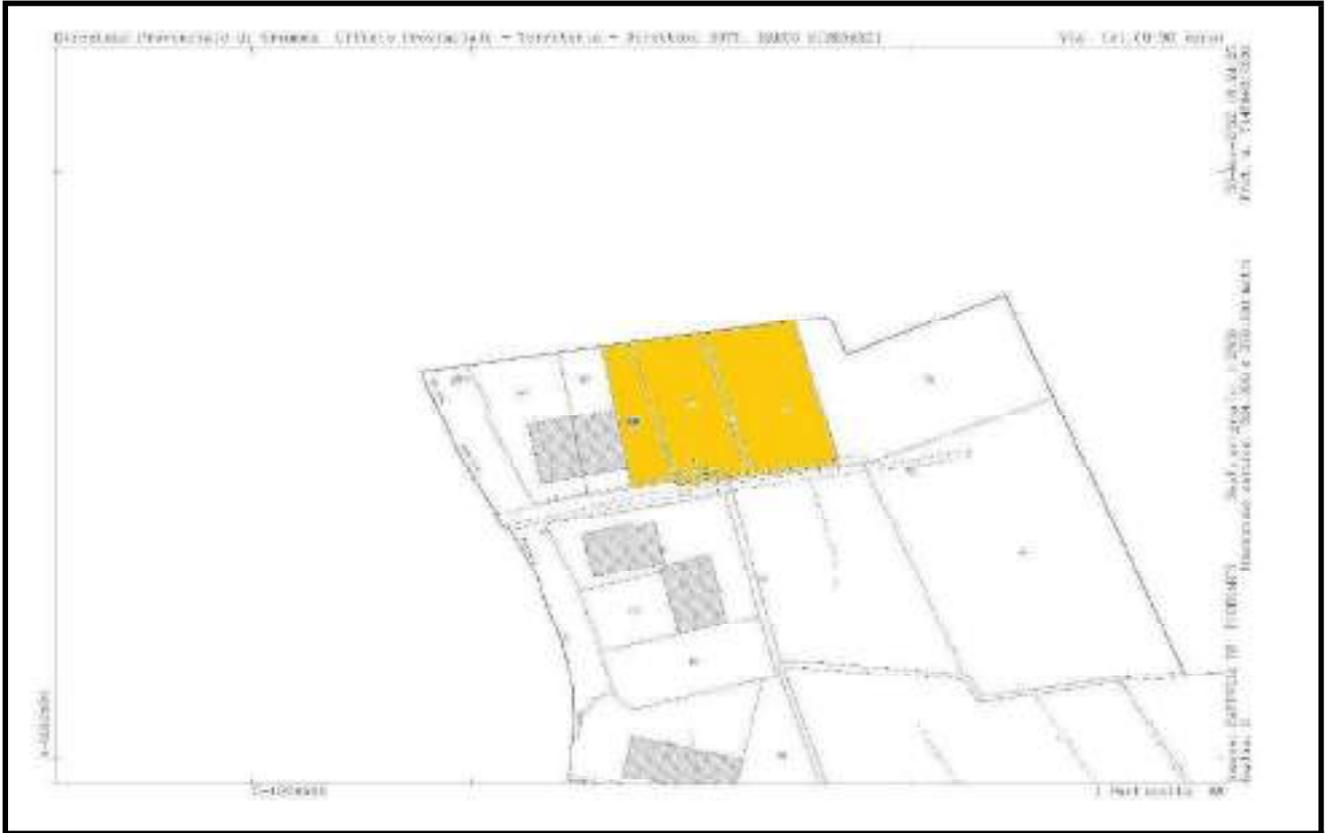
Periodo	Proprietà	Dati Catastali	Variazioni
MAPPALE 78 - all'impianto meccanografico		<u>Catasto Terreni</u> - fg. 2, Part. 3, SEMINATIVO, Cl. 2, Superficie HA 2 are 23 ca 70, RD L. 219.226, RA L. 201.330, Partita 959	- Impianto meccanografico del 24/10/1975
dall'impianto meccanografico al 25/01/1975			- ** DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/01/1975 in atti dal 23/03/1984 Registrazione: UR Sede: CREMONA Volume: 314 n: 17 del 06/08/1975 (n. 3379);
dal 25/01/1975 al 07/06/1995		<u>Catasto Terreni</u> - fg. 2, Part. 3, SEMINATIVO, Cl. 2, Superficie HA 2 are 23 ca 70, RD L. 219.226, RA L. 201.330, Partita 959	- ** in atti dal 23/03/1984
dal 07/06/1995 al 02/12/1995		<u>Catasto Terreni</u> - fg. 2, Part. 78, SEMINATIVO, Cl. 2, Superficie are 32 ca 32, RD €. 16,36, RA €. 15,02, partita 850	- FRAZIONAMENTO del 07/06/1995 in atti dal 07/06/1995 Registrazione: (n. 6228.1/1995); Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 2 particella 3 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 2 particella 77
dal 02/12/1995 ad oggi		<u>Catasto Terreni</u> - fg. 2, Part. 78, SEMINATIVO, Cl. 2, Superficie are 32 ca 32, RD €. 16,36, RA €. 15,02, partita 850	- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/12/1995 Voltura in atti dal 18/01/1996 Repertorio n.: 42574 Rogante: LEGGERI Sede: CREMONA Registrazione: UR Sede: CREMONA n: 2290 del 14/12/1995 (n. 126.1/1996)
	- ** Nell'atto di compravendita notaio Giuseseppe Leggeri in data 02/12/1995 rep. 42574 racc. 5947 la provenienza del mapp. 3 (ora mapp. 78) fg. 2 riguarda l'atto di compravendita del 21/11/1969 rep. 84425 notaio Libero Manfredi di Cremona, pertanto non corrispondente con la DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/01/1975 Volume: 314 n: 17 del 06/08/1975 riportata in visura.		

Periodo	Proprietà	Dati Catastali	Variazioni
MAPPALI 85 - 101 - 102 all'impianto meccanografico del 24/10/1975	1)	Catasto Terreni - fg. 2, Part. 2, SEMINATIVO, Cl. 2, Superficie are 24 ca 60, RD €. 12,45, RA €. 11,43, partita 900	
dal 24/10/1975 al 15/02/1986			- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/02/1986 Voltura in atti dal 21/04/1988 Repertorio n.: 16077 Rogante: GIUSEPPE LEGGERI Sede: CREMONA Registrazione: Sede: CREMONA n: 750 del 28/02/1986 (n. 686.1/1986)
dal 15/02/1986 al 24/10/2002			- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/04/2002 protocollo n. 00099773 in atti dal 21/11/2002 Registrazione: UR Sede: BRESCIA Volume: 32 n. 36 del 24/10/2002 SUCC. PIETRO (n. 6191.1/2002)
dal 24/10/2002 al 02/08/2007		Catasto Terreni 1) fg. 2, Part. 85, SEMINATIVO, Cl. 2, Superficie are 23 ca 05, RD €. 11,67, RA €. 10,71, 2) fg. 2, Part. 86, SEMINATIVO, Cl. 2, Superficie are 01 ca 55, RD €. 0,78, RA €. 0,72,	FRAZIONAMENTO del 22/05/2006 protocollo n. CR0032439 in atti dal 22/05/2006 (n. 32439.1/2006) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 2 particella 1 - foglio 2 particella 2. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 2 particella 81 - foglio 2 particella 82 - foglio 2 particella 83 - foglio 2 particella 84 - foglio 2 particella 85 - foglio 2 particella 86
dal 02/08/2007 ad oggi		Catasto Terreni 1) fg. 2, Part. 85, SEMINATIVO, Cl. 2, Superficie are 23 ca 05, RD €. 11,67, RA €. 10,71, 2) fg. 2, Part. 101, SEMINATIVO, Cl. 2, Superficie are 00 ca 67, RD €. 0,34, RA €. 0,31, 2) fg. 2, Part. 102, SEMINATIVO, Cl. 2, Superficie are 00 ca 88, RD €. 0,45, RA €. 0,41,	FRAZIONAMENTO del 02/08/2007 protocollo n. CR0089183 in atti dal 02/08/2007 (n. 89183.1/2007). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 2 particella 86 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 2 particella 101 - foglio 2 particella 102

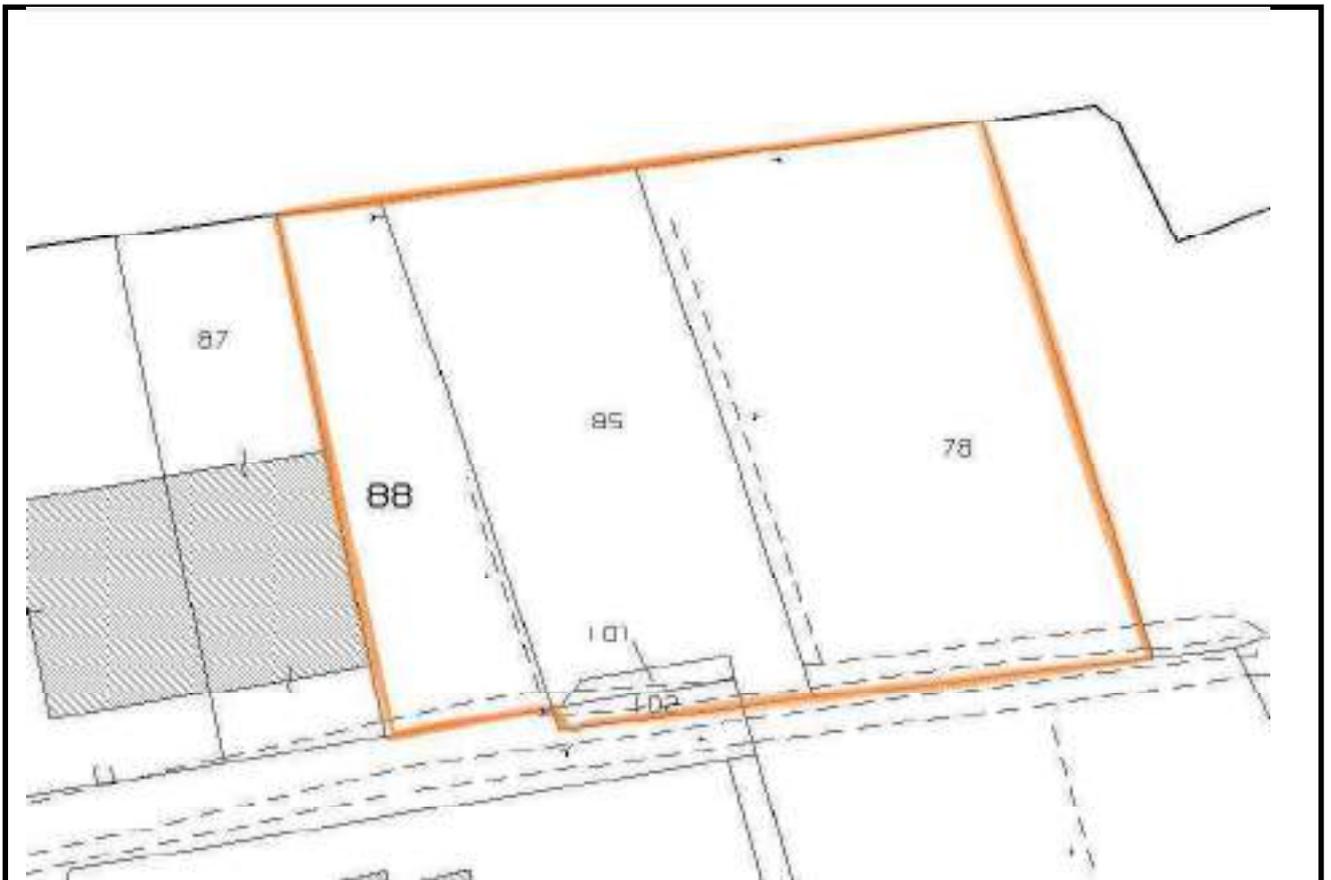
Periodo	Proprietà	Dati Catastali	Variazioni
MAPPALE 88 - all'impianto meccanografico		Catasto Terreni - fg. 2, Part. 1, SEMINATIVO, Cl. 2, Superficie ha 1 are 14 ca 20, RD €. 57,80, RA €. 53,08, partita 769	- Impianto meccanografico del 24/10/1975
dall'impianto meccanografico al 16/06/2003		Catasto Terreni - fg. 2, Part. 1, SEMINATIVO, Cl. 2, Superficie ha 1 are 14 ca 20, RD €. 57,80, RA €. 53,08, partita 769	- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/11/1981 in atti dal 24/01/1986 Registrazione: UR Sede: CREMONA Volume: 930 n: 26 del 14/04/1982 (n. 185)
dal 16/06/03 al 22/05/2006	Proprietà per 1/3	Catasto Terreni - fg. 2, Part. 1, SEMINATIVO, Cl. 2, Superficie ha 1 are 14 ca 20, RD €. 57,80, RA €. 53,08, partita 769	- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/06/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/06/2003 Repertorio n.: 96929 Rogante: MARCHESI GIAN CARLO Sede: CREMONA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4455.1/2003)
dal 22/05/2006 al 10/10/2006		Catasto Terreni - fg. 2, Part. 1, SEMINATIVO, Cl. 2, Superficie ha 2 are 37 ca40, RD €. 120,15, RA €. 110,35,	Tabella di variazione del 22/05/2006 protocollo n. CR0032439 in atti dal 22/05/2006 (n. 32439.1/2006) - comprende le particelle 4, 5, 6, 50
		Catasto Terreni - fg. 2, Part. 81, SEMINATIVO, Cl. 2, Superficie are 27 ca80, RD €. 14,07, RA €. 12,92,	- FRAZIONAMENTO del 22/05/2006 protocollo n. CR0032439 in atti dal 22/05/2006 Registrazione: (n. 32439.1/2006) - Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 2 particella 1 - foglio 2 particella 2. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 2 particella 82 - foglio 2 particella 83 - foglio 2 particella 84 - foglio 2 particella 85 - foglio 2 particella 86
dal 10/10/2006 al 04/06/2007		Catasto Terreni - fg. 2, Part. 88, SEMINATIVO, Cl. 2, Superficie are 12 ca 87, RD €. 6,51, RA €. 5,98,	- FRAZIONAMENTO del 10/10/2006 protocollo n. CR0061215 in atti dal 10/10/2006 (n. 61215.1/2006). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 2 particella 81 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 2 particella 87
dal 04/06/2007 ad oggi		Catasto Terreni - fg. 2, Part. 88, SEMINATIVO, Cl. 2, Superficie are 12 ca 87, RD €. 6,51, RA €. 5,98,	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/06/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/06/2007 Repertorio n.: 111185 Rogante: AMBROSINI DARIO Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3932.1/2007)

- ♦ ♦ Erroneamente in visura è stato riportato il nominativo [REDACTED]. Dalle indagini svolte si conferma che il nominativo corretto è [REDACTED] (come da successione allegata).

3.4. Estratto di mappa catastale - PORZIONE FG. 2



3.5. Estratto di mappa catastale PARTICOLARE - PORZIONE FG. 2



3.6. VISURE CATASTALI



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/10/2020

Data: 11/10/2020 - Ora: 20:53:18 Segui
Visura n. 710388 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di CAPPELLA DE' PICENARDI (Codice: 0550) Provincia di CREMONA
Categoria terreni	Foglio: 2 Particella: 78

INTESTATO	[REDACTED]	(1) Proprietà (art. 883/1988)
------------------	------------	-------------------------------

Situazione dell'immobile dal 07/06/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI VALORIZZAZIONE				SITUAZIONE ANTECEDENTE
	Foglio	Particella	Sub.	Pre.	Quantità Classe	Superficie(m ²)	Indice	Rolizio	
1	2	78			SEMIESTIVO 2	11,32	01,00	Catasto di Base D.M. 1.21.054 Agente F. 21,000	FRANZIAMENTO del 07/06/1995 in attuazione del 07/06/1995 art. 628/1975

Nota: nel presente atto sono allegati i seguenti documenti:
- Foglio 2 particella 2
- Nota di trascrizione del 1/06/1995
- Foglio 2 particella 78

L'intercessione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/12/1995	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà (art. 883/1988) [REDACTED] Credito di Cremona Registro n. 4/8 foglio 000000000/0

Situazione degli intestati dal 07/06/1995	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(art. 61/1975)

DATI DERIVANTI DA [FRANZIAMENTO del 07/06/1995 in attuazione del 07/06/1995 art. 628/1975]



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/10/2020

Data: 11/10/2020 - Ora: 20:53:18 Fine
Visura n. 710388 Pag. 2

Situazione dell'immobile che ha originato il presente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI VALORIZZAZIONE				SITUAZIONE ANTECEDENTE
	Foglio	Particella	Sub.	Pre.	Quantità Classe	Superficie(m ²)	Indice	Rolizio	
1	2	78			SEMIESTIVO 2	11,32	01,00	Catasto di Base D.M. 1.21/054 Agente F. 21,000	Impianto meccanografico del 21/09/1975

L'intercessione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa all'atto del 25/11/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà (art. 24 fog. n. 21/03/1984) (1) Proprietà (art. 24 fog. n. 21/03/1984) (1) Proprietà (art. 24 fog. n. 21/03/1984)

DATI DERIVANTI DA [FRANZIAMENTO del 07/06/1995 in attuazione del 07/06/1995 art. 628/1975]

Situazione degli intestati dal 2/09/1994	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(art. 61/1975)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà (art. 24 fog. n. 21/03/1975) (1) Proprietà (art. 24 fog. n. 21/03/1975) (1) Proprietà (art. 24 fog. n. 21/03/1975)

Unità immobiliare: 1 Tributi versati (Euro 0,00)

Visura informatica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/10/2020

Data: 11/10/2020 - Ora: 20:54:26 - Fine
Visura n.: T31618 Pag. 3

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI ASSIMILAZIONE					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub.	Part.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Destin.	Ridotto				
1	2	1			MEZZA S. 101	2	14	20	01.18	Domiziale Euro 5,200 L. 11.03.04	Ag. att. Euro 4,500 L. 02.03.00	Impianto meccanografico del 24/09/2005
Totale						Partic.		Totale				

L'inscrizione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli interessi dal 16/06/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CONCORDIALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2 fino al 16/06/2003
DATI DERIVANTI DA: (CONCORDIALE) del 16/06/2003 (Prelazione con finalità di Conservazione del 16/06/2003) - Regolamento n. 10020 del 16/06/2003 (Prelazione con finalità di Conservazione del 16/06/2003) - Nota di CONCORDIALE del 16/06/2003			

Situazione degli interessi dal 19/10/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CONCORDIALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2 fino al 19/10/1981
2			(1) Proprietà per 1/2 fino al 19/10/1981
3			(1) Proprietà per 1/2 fino al 19/10/1981
DATI DERIVANTI DA: (CONCORDIALE) del 19/10/1981 (Prelazione con finalità di Conservazione del 19/10/1981) - Nota di CONCORDIALE del 19/10/1981			

Situazione degli interessi dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CONCORDIALE	DIRITTI ONERI REALI
1			Totale (1) (1981)
DATI DERIVANTI DA: (Impianto meccanografico del 24/09/2005)			

Dati immobiliari: 1 Tributi annuali: Euro 0,00

Visura abbreviata

* Codice Fiscale Valido in Anagrafe Tribunale



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/10/2020

Data: 11/10/2020 - Ora: 20:54:49 - Fine
Visura n.: T31671 Pag. 1

Dati della richiesta	Cantone di CAPPELLA DE' BERNARDI - Codice: B680 Provincia di CREMONA
Catasto Terreni	Foglio: 2 Particella: 181

INTERESSI

1			(1) Proprietà per 1/2
2			(1) Proprietà per 1/2

Situazione dell'immobile dal 02/09/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI ASSIMILAZIONE					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub.	Part.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Destin.	Ridotto				
1	2	181			MEZZA S. 101	2	10	02	01.00	Residenze Euro 5,50	Ag. att. Euro 6,21	PREAZIONAMENTO del 02/09/2007 (Prelazione con finalità di Conservazione del 02/09/2007) - Nota di PREAZIONAMENTO del 02/09/2007
Totale						Partic.		Totale				

Nella tabella sono stati riportati i seguenti interessi:

- Foglio 2 particella 181
- Nota del 02/09/2007 (Prelazione con finalità di Conservazione)
- Foglio 2 particella 181

L'inscrizione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli interessi dal 02/09/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CONCORDIALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2
2			(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA: (PREAZIONAMENTO del 02/09/2007) (Prelazione con finalità di Conservazione del 02/09/2007) - Regolamento n. 10020 del 02/09/2007			



Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/10/2020

Data: 11/10/2020 - Ora: 20:54:49 Segui
 Visura n. T31631 Pag. 2

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 22/05/2006

N.	CODICE IDENTIFICATIVO				DATI DELLA VALUTAZIONE					DATI DELL'AVVERTENZA		
	Foglio	Particella	Sub.	Prel.	Qualità Classe	Superficie (m ²)		Valore	Rendita			
						Superficie	Area		Canone		Agente	
1	2	86			SEMIPREVISTIVA	2	81	89	88,00	Canone Euro 6,74	Agente Euro 6,74	FRANZOSANGHINI DI dal 22/05/2006 presso atto n. 1/0001479 (n. 014-046) 22/05/2006 n. 20499-63/006

Nota: per conoscere come sono applicati i seguenti impostati:

- Foglio 1 particella 1 - Foglio 2 particella 2
 - Note sul foglio cartale i seguenti impostati:
 - Foglio 1 particella 86 - Foglio 3 particella 83 - Foglio 3 particella 85 - Foglio 3 particella 84 - Foglio 3 particella 82
- L'investazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/05/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CATEGORIA FISCALE	DIRETTE E QUOTE REALI
1	GATTASO LUIGI		EURO 0,000000000
2			EURO 0,000000000

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	CODICE IDENTIFICATIVO				DATI DELLA VALUTAZIONE					DATI DELL'AVVERTENZA		
	Foglio	Particella	Sub.	Prel.	Qualità Classe	Superficie (m ²)		Valore	Rendita			
						Superficie	Area		Canone		Agente	
1	2	2			SEMIPREVISTIVA	3	31	40	40,00	Canone Euro 1,24/000	Agente Euro 1,24/000	Impianto meccanografico dal 11/10/2020

L'investazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/05/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CATEGORIA FISCALE	DIRETTE E QUOTE REALI
1			EURO 0,000000000
2			EURO 0,000000000



Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/10/2020

Data: 11/10/2020 - Ora: 20:54:50 Fine
 Visura n. T31631 Pag. 3

DATI DELL'AVVERTENZA	DIRETTE E QUOTE REALI
FRANZOSANGHINI DI dal 22/05/2006 presso atto n. 1/0001479 (n. 014-046) 22/05/2006 n. 20499-63/006	EURO 0,000000000

Situazione degli intestati dal 15/02/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CATEGORIA FISCALE	DIRETTE E QUOTE REALI
1	FRANZOSANGHINI DI		EURO 0,000000000
2			EURO 0,000000000

DATI DELL'AVVERTENZA	DIRETTE E QUOTE REALI
FRANZOSANGHINI DI dal 15/02/1996 presso atto n. 1/0001479 (n. 014-046) 15/02/1996 n. 20499-63/006	EURO 0,000000000

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CATEGORIA FISCALE	DIRETTE E QUOTE REALI
1	FRANZOSANGHINI DI		EURO 0,000000000

Unità immobiliare n. 1 Tributi mensili Euro 0,00

Visura storica

* Codice Fiscale Valido in Anagrafe Tributaria

- 7) - 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.);**

4. VINCOLI E ONERI

Dagli atti della procedura sono presenti le seguenti formalità sui beni oggetto di stima:

4.1 ISCRIZIONI

- a) - ipoteca volontaria in data 10/02/2012 ai nn. 1117/142**

a favore: della Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Leno per euro 200.000,00

Contro: _____ e gravante sui mappali di cui al fg. 2:
 - fg. 2 mapp. 78 di mq. 3.232 intestato a _____ per la quota di 1000/1000;
 - fg. 2 mapp. 85 di mq. 2.305 intestato a _____ e _____ per la quota di 1/2 ciascuno;
 - fg. 2 mapp. 88 di mq. 1.287 intestato a _____ per la quota di 1/1 bene personale;
 - fg. 2 mapp. 101 di mq. 67 intestato a _____ per la quota di 1/2 ciascuno;
 - fg. 2 mapp. 102 di mq. 88 intestato a _____ per la quota di 1/2 ciascuno;

- b) - ipoteca giudiziale in data 02/07/2012 ai nn. 5142/794 richiesta dalla soc. _____ con sede _____ (domicilio ipotecario presso _____)**

67) per euro 231.500 contro _____ e gravante sui mappali di cui al fg. 2:

- fg. 2 mapp. 78 di mq. 3.232 intestato a _____ per la quota di 1000/1000;
 - fg. 2 mapp. 85 di mq. 2.305 intestato a _____ per la quota di 1/2 ciascuno;
 - fg. 2 mapp. 88 di mq. 1.287 intestato a _____ per la quota di 1/1 bene personale;
 - fg. 2 mapp. 101 di mq. 67 intestato a _____ per la quota di 1/2 ciascuno;
 - fg. 2 mapp. 102 di mq. 88 intestato a _____ per la quota di 1/2 ciascuno;

- c) - ipoteca legale in data 10/12/2015 ai nn. 8602/1365 richiesta da Equitalia Nord S.p.a con sede in Milano (domicilio ipotecario Brescia via Cefalonia n. 49) per euro 55.637,56 contro _____**

e ravante sui mappali di cui al fg. 2:

'- fg. 2 mapp. 78 di mq. 3.232 intestato a _____ per la quota di 1000/1000;
 - fg. 2 mapp. 85 di mq. 2.305 intestato a _____ per la quota di 1/2 ciascuno;

- fg. 2 mapp. 88 di mq. 1.287 intestato a _____ per la quota di 1/1 bene personale;
- fg. 2 mapp. 101 di mq. 67 intestato a _____ per la quota di 1/2 ciascuno;
- fg. 2 mapp. 102 di mq. 88 intestato a _____ per la quota di 1/2 ciascuno;

4.2 TRASCRIZIONI

- a) - Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Cappella de' Picenardi, atto redatto dal notaio Maria Teresa Salomoni in data 12/01/2005 (rep. 1442/424), registrato a Cremona il 26/01/2005 al n.ro 239, trascritto a Cremona il 27/01/2005 ai nn.ri 681/405. La convenzione è stata stipulata dal sig _____ (proprietà quota 1/2) e _____ (proprietà quota 1/2) con il Comune di Cappella de' Picenardi ed ha oggetto i mappali 1-4-5-6-50 fg. 2; la convenzione è stata stipulata anche tra la società _____ ed il Comune ed ha oggetto il mappale 2 fg. 2.

4.3 SERVITU'

a) DERIVANTI DAL MAPP. 78 (ex mapp. 3 fg.2) FG. 2

- attiva di vuotare dalla strada pubblica posta a ovest passando sul stradella che corre lungo i confini di sud di questo mapp. 78 e facente parte dei mapp. 1 - 2;
- attiva di scolo delle acque nel fosso posto sul confine sud di questo appezzamento e degli appezzamenti di cui ai mapp. 2 - 1 fino al fosso demaniale ad ovest;
- passiva di passaggio pedonale e carraio per il vuotaccesso delle restanti ragioni della parte venditrice mapp. 77 sulla stradella esistente lungo il confine sud dell'appezzamento compravenduto (fg. 2 mapp. 78 ex mapp. 3);
- passiva di scolo delle acque provenienti dal mapp. 77 nel fosso posto sul confine di sud dell'appezzamento in oggetto (fg. 2 mapp. 78 ex mapp. 3);

b) DERIVANTI DAL MAPP. FG. 2

- i mapp. 4 - 50 - 1 sono gravati da servitù passiva di passaggio a favore dei mapp. 2 - 6 ed altri più a nord;

c) DERIVANTI DAI MAPP. 85-101-102(ex mapp. 2 fg. 2) FG. 2

- attiva di vodagione sulla capezzagna di ragioni _____ (mapp. 1);
- passiva di vodagione sulla stradella che come lungo il lato di sud a favore delle ragioni _____ in est.

5. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

5.1. REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso il comune di Cappella De' Picenardi, sono emersi i seguenti titoli abilitativi:

TIPO PRATICA	NUMERO/PROT.		DATA	
Permesso di costruire per opere di urbanizzazione	n°	1583 - 12/05	del	18/07/2006
Variante presentata	n°	1095/r	del	29/05/2007

Gli immobili sono parte del Piano di Lottizzazione Artigianale denominato "**PL FORNACIOTTO**", approvato con Deliberazione Comunale n° 25 in data 21/10/2004. Sono già state eseguite le opere di urbanizzazione primaria a seguito delle pratiche sopraccitate.

Inoltre è stata stipulata Convenzione urbanistica con il Comune di Cappella de' Picenardi, con atto redatto dal notaio Maria Teresa Salomoni in data 12/01/2005 (rep. 1442/424).

Nella stessa venivano stabilite le norme di attuazione del Piano, con l'impegno di realizzare le opere di urbanizzazione primaria, le reti tecnologiche e la cessione delle aree per opere di pubblico interesse.

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono stati assolti in concomitanza al rilascio dei singoli permessi di costruire.

Le opere di urbanizzazione primaria sono state collaudate tramite CERTIFICATO DI COLLAUDO PARZIALE a firma dell'Arch. Domenico Mosca del 23/01/2008, presentato in Comune in data 25/01/2008 prot. 209, nel quale veniva segnalato che le opere da realizzare erano corrispondenti alla stesa del tappeto d'usura per un importo cautelativo di euro 20.000,00 ed alla possibilità di svincolare la polizza fidejussoria (Viscontea Coface n. 1611093 del 23/02/2005) emessa a garanzia delle opere.

Con verbale di accertamento della regolare esecuzione, del 11/10/2010 prot. 2725, il responsabile del servio tecnico Arch. _____ ha verificato la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Da una successiva verifica, a cura del responsabile del servio tecnico _____, in data 15/02/2016, si evince il mappale 102 fg. 2, corrispondente ad un tratta di strada, non è ancora stato ceduto al Comune come prescritto dalla sopraccitata Convenzione. Pertanto si ritiene necessario effettuare tale cessione presso notaio, per un importo stimato di euro 2.000,00 (euro duemila/00).

La situazione edilizio/urbanistica risulta parzialmente regolare.

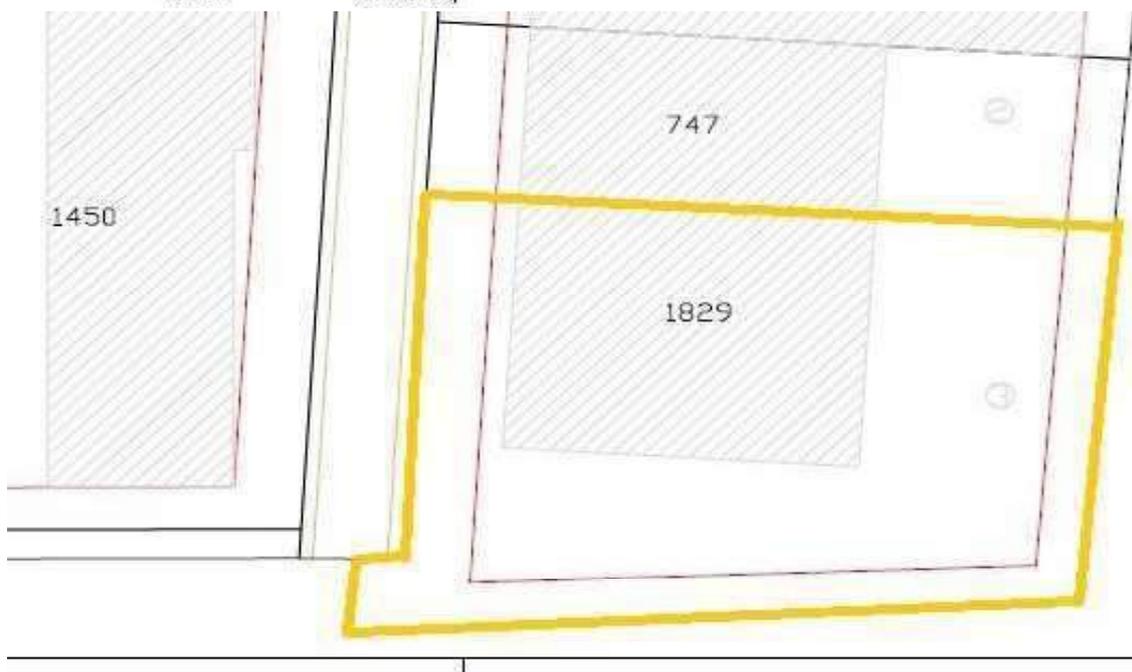
Dalla planimetria con disposizione finale di aree standard e lotti del PL Fornaciotto in data 03/06/2010, si evince che il compendio in questione ha una superficie copribile residua pari a 1.829 mq. su lotto 3 di mq. 3.659 (mapp. 88-85-101-102).

STRALCIO TAVOLA URBANIZZAZIONI

<i>Committente:</i> [REDACTED]	<i>data</i> 03/06/2010
<i>firma del committente:</i>	<i>Firma</i>
Lottizzazione "Fornaciotto" planimetria con disposizione finale aree standard e lotti	timbro
	<i>scala:</i> 1:500
	<i>Tavola</i> unica

	area Lotto	sup copribile
Lotto edificabile 1	2.573 mq	1.287 mq
Lotto edificabile 2	1.493 mq	747 mq
Lotto edificabile 3	3.659 mq	1.829 mq
Lotto edificabile 4	4.151 mq	2.075 mq
Lotto edificabile 5	1.251 mq	626 mq
Lotto edificabile 6	2.456 mq	1.228 mq
Lotto edificabile 7	4.070 mq	2.035 mq
Lotto edificabile 8	2.480 mq	1.240 mq
SUP. FONDIARIA	22.133 mq	
Area per costruzione cabina elettrica	25 mq	
AREA A STANDARD	1459 mq	Park = 800 mq Verde = 659 mq
VIABILITA'		
TOTALE	26.408 mq	

	Legenda
area Lotto	[diagonale /]
ipotesi di max superficie copribile	[diagonale \]
Numero lotto	Ⓜ
limite edificabile	—
area verde	[verde]
zona cabina Enel	[carrucelle]
zona parcheggi	[parcheggi]
zona strada	[strada]
stalli	[stalli]
fossi esistenti	[fossi]



5.2. REGOLARITA' URBANISTICA

E' stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica dal Comune di Cappella de' Picenardi in data 07/09/20 prot. 2661, con il quale si attesta che le particelle di cui al NCT fg. 2 nn.78-85-88-101-102 risultano avere le seguenti destinazioni urbanistiche di cui al P.G.T. adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 29/01/2009:

- **Fig. 2 mappali 85-88-101:**

AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI IN ESECUZIONE (PL 01 "Fornaciotto") - per una superficie di mq. 6.824,00 in cui sono ammessi gli interventi di cui all'art. 20 delle NTA di seguito riportate;

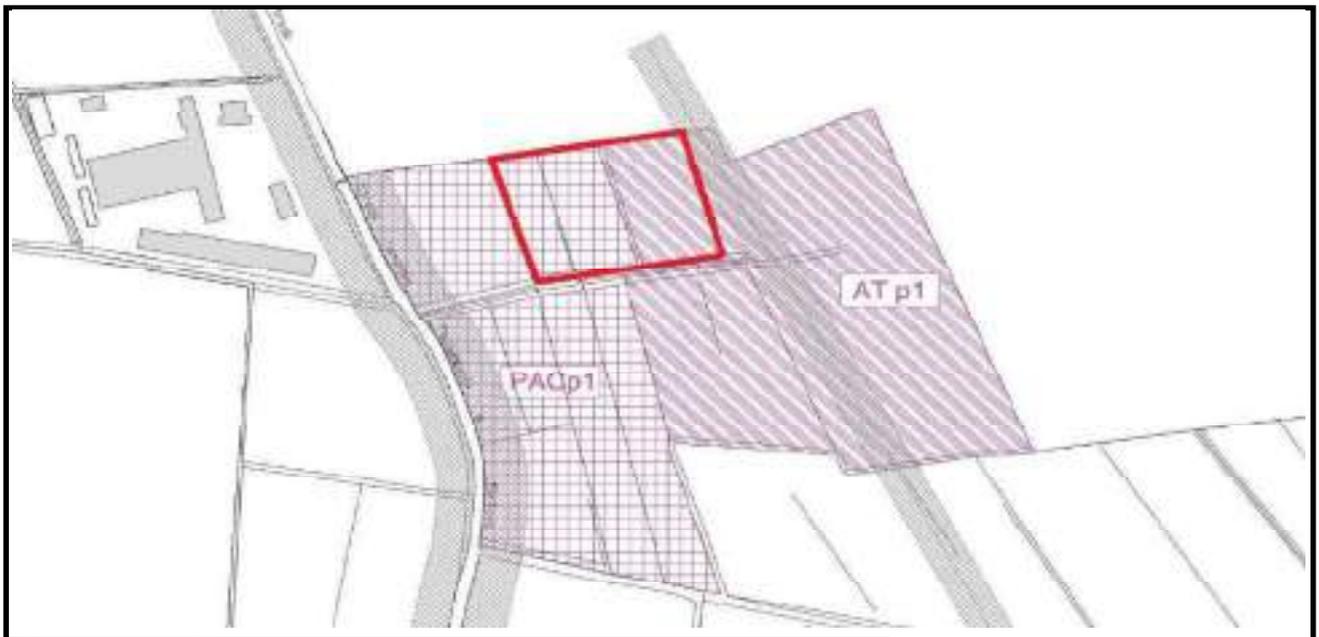
- **Fig. 2 mappali 78:**

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA - per una superficie di mq. 3.232,00 in cui sono ammessi gli interventi di cui all'art. 25 delle NTA di seguito riportate;

- **Fig. 2 mappali 102:**

AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI IN ESECUZIONE (PL 01 "Fornaciotto") - per una superficie di mq. 88,00 di porzione di strada di Lottizzazione oggetto di Cessione Gratuita al Comune.

ESTRATTO P.G.T.



LEGENDA

Ambiti di trasformazione



Ambito di trasformazione produttiva

Ambiti di Tessuto Urbano Consolidato



Ambito dei piani attuativi in esecuzione

Previa approvazione di Piano Attuativo Convenzionato è consentito attuare la costruzione di nuovi edifici mediante Permesso di Costruire semplice o Denuncia Inizio Attività o altro atto previsto dalla vigente normativa.

Nella localizzazione dei fabbricati, si dovrà tener conto dei vincoli derivanti dalla presenza dell'elettrodotto.

N.T.A.

Art. 20

Ambito dei Piani Attuativi in esecuzione

Definizione

Sono ambiti che riguardano tutte le aree già vincolate da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa antecedentemente alla data d'adozione delle presenti norme.

Parametri edilizi e modalità di attuazione

Nei lotti compresi negli ambiti dei piani attuativi vigenti od adottati alla data di adozione del presente Piano delle Regole continuano ad applicarsi le definizioni, le prescrizioni, gli indici e tutti i parametri stabiliti nel Piano Attuativo.

Le eventuali varianti che dovessero essere proposte nel periodo di validità della convenzione, purché non incidano sul peso insediativo del Piano Attuativo, potranno essere redatte con i parametri e le norme dello strumento urbanistico in vigore all'atto della stipula della Convenzione.

Ad ultimazione di tutti i lavori e ad assoluzione di tutti gli impegni convenzionati, il piano attuativo a carattere residenziale verrà equiparato e normato secondo i parametri previsti nell'Ambito Residenziale consolidato di bassa densità.

Ad ultimazione di tutti i lavori e ad assoluzione di tutti gli impegni convenzionati, i piani attuativi a carattere produttivo verranno equiparati e normati secondo i parametri previsti nell'Ambito Produttivo Consolidato.

Elenco dei piani attuativi in itinere

I piani urbanistici attuativi in itinere sono evidenziati con apposito continuo obbligatorio e numerati nella cartografia allegata, e sono così riassumibili:

Ambito dei Piani di Lottizzazione convenzionati a carattere Residenziale

N° individuazione	denominazione	Data di Convenzione	Data di scadenza
PL 01	PL "Guida"		

Ambiti dei Piani di Lottizzazione convenzionati a carattere Produttivo

N° individuazione	denominazione	Data di Convenzione	Data di scadenza
PLP 01	PL "Fornaciotto"	12/01/2005	21.10.2014

Art. 25**Ambiti di trasformazione**

Gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica sono definiti analiticamente nel Documento di Piano nel quale vengono precisati:

1. la connotazione fondamentale di ogni intervento previsto;
2. I limiti quantitativi massimi;
3. le destinazioni funzionali;
4. le eventuali imposizioni infrastrutturali e dei servizi;
5. I criteri di intervento circa il rispetto di eventuali vincoli e la tutela degli aspetti ambientali, paesaggistici, geologici, etc.

6. LOTTI

- 8) 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;**

A giudizio dello scrivente, in virtù della ubicazione e della tipologia delle U.I.U, si ritiene sia conveniente la vendita del compendio immobiliare in un unico lotto.

7. COMODA DIVISIBILITA'

- 9) 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:**

- nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;

Trattasi di quota indivisa come di seguito esposto:

- fg. 2 mapp. 78 di mq. 3.232 intestato a [REDACTED] per la quota di 1000/1000;
- fg. 2 mapp. 85 di mq. 2.305 intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno;
- fg. 2 mapp. 88 di mq. 1.287 intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1 bene personale;
- fg. 2 mapp. 101 di mq. 67 intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno;;
- fg. 2 mapp. 102 di mq. 88 intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno;

- a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;

La certificazione energetica non è necessaria per la tipologia dell'immobile in oggetto.

i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;

Non si ritiene 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;

Non si ritiene altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore.

8. VENDIBILITA'

Nella situazione attuale la vendibilità dell'unità immobiliare in oggetto è scarsa, a causa della instabilità del mercato. Insufficiente la presenza sul libero mercato di altri immobili con le stesse caratteristiche nello stesso Comune.

Tempi di rivendita		> 24 mesi
Fase del ciclo immobiliare		Contrazione
Qualità e presenza dei servizi		Molto contenuta
Ubicazione		Adeguate
Finitura immobile		N.A.

Sulla base delle sopracitate considerazioni si attribuisce un grado di commerciabilità basso.

9. VALORE

10) - a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c., ed

9.1. CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (mq)	Piano
Superficie edificabile	1.829,00	1	1.829,00	T
Area di pertinenza	5.150,00	0,1	515,00	T
TOTALE			2.344,00	

9.2. Valore di mercato

Valore di mercato

(il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le

Procedimento

Lo scopo della presente perizia, è la determinazione del più probabile valore medio di mercato dei beni oggetto di perizia, riferito alla data odierna.

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato, si è scelto di utilizzare due metodologie differenti, normalmente utilizzate nella prassi estimale:

- **Metodo indiretto - Orientato al valore di trasformazione (Cost Approach – CA)**

- **Metodo diretto - Orientato al Mercato (Market Comparison Approach – MCA)**

Il valore del terreno edificabile viene ricavato mediante il valore di trasformazione del prodotto edilizio, calcolando la differenza tra il valore di mercato del prodotto finito e i costi necessari per la sua realizzazione. (*Cost Approach – CA*)

Il valore di mercato del prodotto finito, a sua volta, è basato su una stima diretta di tipo comparativa, operata comparando fabbricati simili, in vendita nell'ultimo periodo. (*Market Comparison Approach – MCA*)

9.2.1 METODO INDIRETTO - (Cost Approach – CA)

Questo metodo basato sulla stima indiretta, prende in considerazione due variabili importanti per calcolare il più probabile valore di mercato del terreno edificabile.

- Vf = Valore medio di mercato del prodotto edilizio finito;
- K = Costi necessari per realizzare il prodotto edilizio residenziale.

Si definisce prezzo di trasformazione di un bene la differenza tra il prezzo di mercato che esso avrà quando sarà trasformato in un altro bene, sottratti i costi necessari per la sua trasformazione. Il criterio del più probabile "valore di trasformazione", inteso come metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area edificabile viene identificato attraverso la seguente formula:

$$Va = \frac{Vf - (K1 + K2 + Int.1 + P)}{(1+r)^n}$$

- Va= valore attuale dell'area
- Vf= valore del prodotto edilizio finito

- K1, K2, K3= sono i costi complessivi della trasformazione, degli oneri professionali, degli oneri di urbanizzazione, ecc.
- Int. 1 = interesse sul pagamento anticipato del bene
- P= profitto netto dell'imprenditore
- $(1+r)^n$ = coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico.
- r= Interessi
- n= tempo di realizzazione in anni

In merito al coefficiente di anticipazione va rilevato che il Vf rappresenta il valore finale del prodotto edilizio che, come il profitto P e di conseguenza i costi K, sono determinabili solo alla fine dell'operazione di trasformazione. Ciò significa che il valore dell'area edificabile, con la precedente formula è stimata alla fine della fase della costruzione, per cui dovrà essere trasferito finanziariamente al momento della valutazione.

La valutazione dell'area edificabile all'attualità viene quindi formalizzata in funzione di detto coefficiente.

La ricerca del (Vf) valore del prodotto edilizio finito, è stata particolarmente incentrata su immobili di nuova costruzione in vendita nel Comune di Cappella de' Picenardi e presso le agenzie immobiliari e operatori del settore.

Essendo il mercato nel Comune di Cappella de' Picenardi, in fase di recessione non sono presenti comparabili adatti.

La ricerca è stata ampliata in zone più lontane, consentendo di rilevare dati di immobili simili.

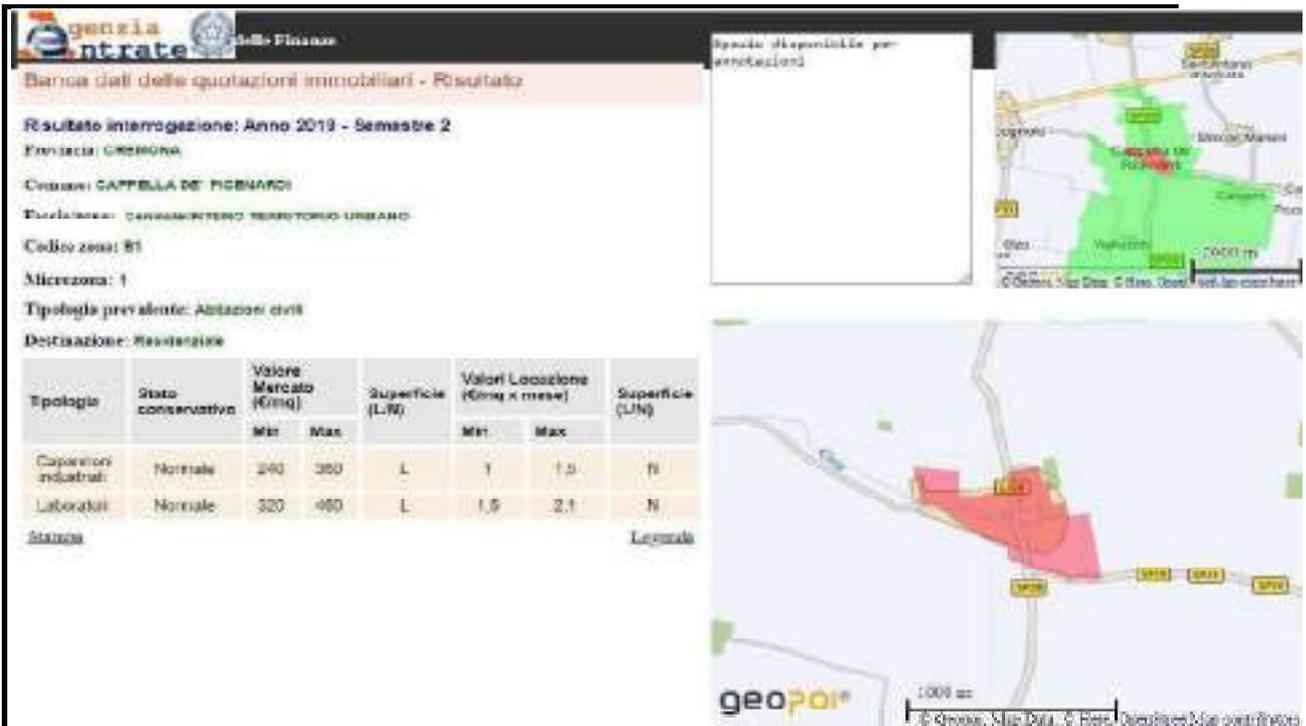
La valutazione tiene conto dell'appetibilità commerciale, derivata dalle condizioni morfologiche del territorio, delle infrastrutture esistenti nella zona, dall'ambito urbanistico del vigente P.G.T., dall'ubicazione e dall'accessibilità del compendio.

In tali zone vi è un mercato sufficientemente attivo che permette di applicare la stima comparativa - Market Comparison Approach - (MCA).

9.2.2 METODO DIRETTO - (Market Comparison Approach – MCA)

Il Market Comparison Approach (MCA o metodo di confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Prezzo unitario degli immobili del segmento di mercato dell'immobile valutato, indicato dall'Agenzia del Territorio (OMI)



I dati **OMI** utilizzati sono quelli riferiti alla zona B1/Centrale in quanto i dati della zona R1/ in questione, non sono disponibili.

I dati degli immobili del segmento di mercato indicato da pubblicazione del **Borsino Immobiliare** della provincia di Cremona non sono disponibili per il Comune di Cappella de' Picenardi.

Viene creata una tabella dei dati nella quale vengono inserite le caratteristiche degli immobili di confronto (incluso il prezzo di vendita).

A questo punto viene creata una seconda tabella, detta "aggiustamenti", nella quale si effettuano le dovute compensazioni tra il valore di vendita dei comparabili e quello che avrebbero potuto essere il valore di vendita di un immobile avente le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

In tale fase vengono trattati lo stato generale del complesso, lo stato manutentivo interno, il valore degli impianti considerata anche la loro vita utile e la loro vetustà, compensando le caratteristiche differenti.

Considerando caratteristica per caratteristica, viene valutata la differenza tra il comparabile e l'immobile oggetto di stima e tale differenza (che può essere positiva o negativa), moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica, genera un valore che va aggiunto o sottratto al prezzo di vendita del comparabile.

Questa operazione viene fatta per tutti i comparabili e si crea così la tabella di valutazione che porta ad avere il valore che gli immobili comparabili avrebbero avuto se avessero avuto le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Con una media ponderata tra i valori così ottenuti, trovo il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:



SUBJECT - Terreno produttivo, Cappella de' Picenardi



COMPARABILE A - Capannone, Pieve San Giacomo (CR)

Tipo dato: Compravendita

Fonte dato: Sito internet

Superficie: 1.100 mq

Prezzo: € 600.000,00



COMPARABILE B - Capannone, Pieve San Giacomo (CR)

Tipo dato: Compravendita

Fonte dato: Sito internet

Superficie: 930 mq

Prezzo: € 281.000,00



COMPARABILE C - Capannone, Cicognolo (CR)

Tipo dato: Compravendita

Fonte dato: Sito internet

Superficie: 450 mq

Prezzo: € 270.000,00

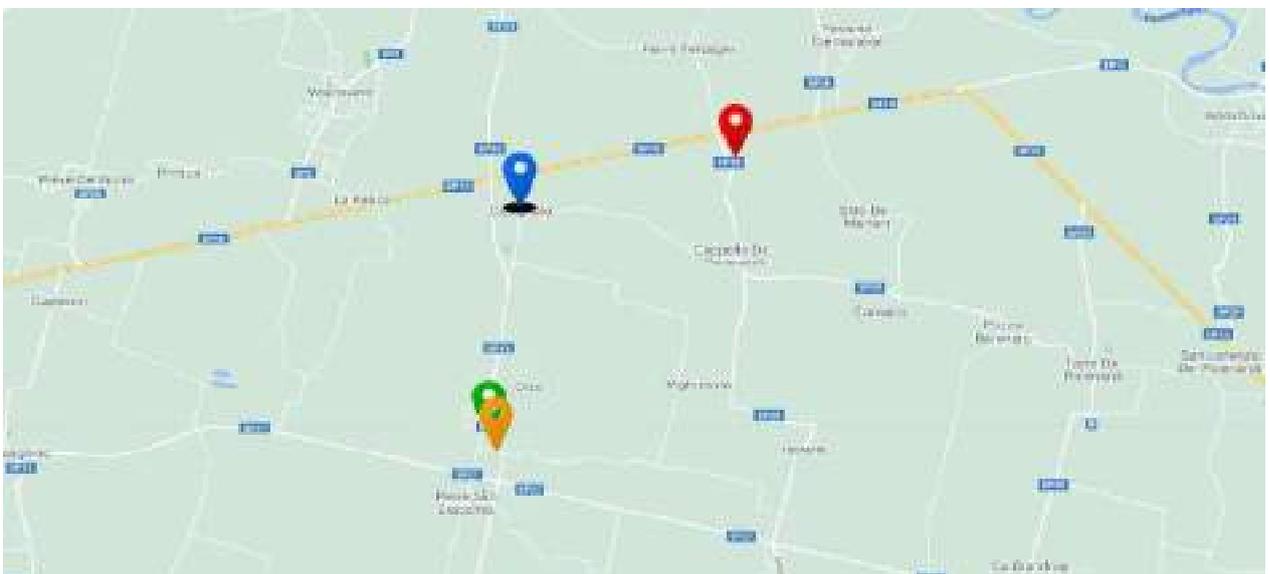


Tabella Comparativi - Market Comparison Approach				
	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	SUBJECT
Comune	Pieve San Giacomo	Pieve San Giacomo	Cicognolo	Cappella de' Picenardi
Indirizzo	Via Borghisani 12	via delle Industrie20	SP 23	SP 28
Origine del dato	sito web	sito web	sito web	
Tipologia	Industriale Capannone	Industriale Capannone	Industriale Capannone	
FOTO				
Descrizione	Il lotto oggetto di vendita copre una superficie di circa 2.000 Mq. (ancora parzialmente fabbricabile) ed è composto da due immobili distinti in una palazzina uffici e in un magazzino.	La proprietà immobiliare oggetto di valutazione è costituita da una porzione di un più ampio complesso immobiliare a destinazione produttiva, ubicata nella zona industriale del Comune di Vescovato, più precisamente in via delle Industrie al n° 20.	libero subito, con uffici e relativa area esterna di esclusiva proprietà di 2500 mq.!!!	
Anno di costruzione	2011	n.d.	anni 80	
Stato manutentivo	Buono	Buono	Sufficiente	
Livello impiantistico	Adeguito	Adeguito	Adeguito	
Piano	T	T	T	T
Superficie	1.100,00	930,00	450,00	
Prezzo richiesto (€/mq)	€ 600.000,00	€ 281.000,00	€ 270.000,00	
Trattativa comm.le	8%	8%	8%	
Prezzo scontato	€ 552.000,00	€ 258.520,00	€ 248.400,00	
Prezzo scontato (€/mq)	€ 501,82	€ 277,98	€ 552,00	
AGGIUSTAMENTI				
Stato generale	SIMILE	INFERIORE	SIMILE	
	0	15	0	
Stato manutentivo	SUPERIORE	INFERIORE	SUPERIORE	
	-5	15	-5	
Livello impiantistico	SUPERIORE	INFERIORE	SUPERIORE	
	-5	15	-5	
Dimensioni	SIMILE	INFERIORE	SIMILE	
	0	15	0	
TOTALE	€ 501,81	€ 278,04	€ 551,98	
Prezzo medio MCA	€ 440,00			

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di prezzo medio unitario di mercato al mq pari a circa **440,00 €/mq**

9.2.3 ANALISI DEI COSTI/RICAVI

Di seguito vengono calcolati i costi inerenti il processo di costruzione. I costi tecnici vengono calcolati pari al 5% del costo di costruzione dei fabbricati sopra indicato. Vengono aggiunti i costi approssimativi, inerenti il contributo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione secondaria; gli oneri di urbanizzazione primaria sono già stati assolti.

Infine vengono calcolati i costi di interessi passivi sul capitale, pari al 3% della somma di tutti i costi precedenti.

Superficie Commerciale Ponderata mq.	Costo di Costruzione €/mq	Costi €	Vendita €/mq	Ricavo - Valore del fabbricato (Vf) €
2.344,00	350,00	820.400,00	440,00	1.031.360,00

Urbanizzazione II°+

Costo di Costr. e cessione aree **3% dei costi** 24.612,00

Progettazione e D.L. **5% dei costi** 41.020,00

Agenzia **2% dei ricavi** 20.627,20

Utile impresa **7% dei ricavi** 72.195,20

TOTALE	978.854,40	1.031.360,00
---------------	-------------------	---------------------

Una volta individuati tutti i dati necessari dei ricavi e dei costi, il valore del terreno edificabile viene individuato, dividendo i valori sopra indicati per il coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico $(1+r)^n$. Dove "r" sono gli interessi sul capitale anticipato per l'acquisto del terreno e n è il tempo di realizzazione in anni dell'opera, stimato in 2 anni. Pertanto il coefficiente di anticipazione è pari a 1,0609.

▪ r= Interessi (3%)

▪ n= tempo di realizzazione in anni (n. 2)

$$Va = \frac{\text{€ } 1.031.360,00 - \text{€ } 978.854,40}{1,0609} = \text{€ } 49.491,56$$

VALORE DI MERCATO DELL'AREA	€	49.491,56
INDAGINI AMBIENTALI E RILIEVO	€	- 11.000,00
ATTO DI SVINCOLO	€	- 2.000,00
COSTI DI SMALTIMENTO	€	- ND (da quantificare)
TOTALE VALORE AREA (Va)	€	36.491,56

Il valore attuale dell'area (arrotondato) è pari a: € 36.000,00
ai quali andranno detratti i costi di smaltimento da quantificare successivamente

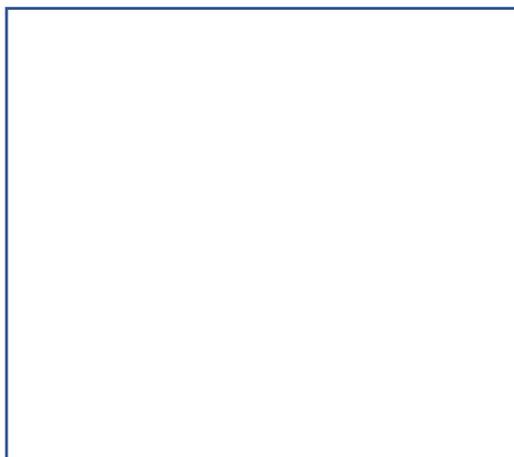
10. CONSIDERAZIONI FINALI

Alla luce dei suddetti parametri e considerazioni fin qui descritti, lo scrivente riepiloga di seguito i dati individuati, inerenti il più probabile valore di mercato, riferito all'area edificabile produttiva sita in Cappella de' Picenardi.

Valore attuale dell'area € 36.000,00

Di seguito vengono riportati tutti gli allegati inerenti l'area edificabile, i quali sono parte integrante della presente perizia.

Con quanto fin qui esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferito, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.



Geom. Zanetti Elena

ALLEGATO 1



VISTA DALL'ESTERNO



INGRESSO CARRAIO



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA