

**TRIBUNALE DI CREMONA**

**Esecuzione immobiliare N. 138/2023 R.G.E.**

**promossa da**

**BCC NPLS 2021 S.R.L**  
**con sede in Conegliano Via Vittorio Alfieri 1**  
**C.F. p.iva 05249530261**

**contro**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

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

<b>LOTTO 1</b>	<b>Terreni in Bonemerse (CR)</b>	
----------------	----------------------------------	--



## SCHEDA IDENTIFICATIVA

### LOTTO "1"

<b>DIRITTO</b>	<i>sede di Cremona</i> <i>Proprietà 1/1</i>
<b>BENE</b>	<i>Terreno</i>
<b>UBICAZIONE</b>	<i>Bonemerse (CR)</i>
<b>CONTESTO</b>	<i>Zona Agricola limitrofa all'abitato del paese</i>
<b>STATO</b>	<i>Pianeggiante a coltivo</i>
<b>LOTTE</b>	<i>1 LOTTO</i>
<b>DATI CATASTALI</b>	<p><i>Foglio 4 mappale 358 seminativo irriguo – Are 53 Ca 90 – RD € 47,00 – RA € 61,24</i></p> <p><i>Foglio 4 mappale 360 seminativo irriguo – Are 12 Ca 65 – RD € 11,03 – RA € 14,37</i></p> <p><i>Foglio 4 mappale 414 seminativo irriguo – Are 32 Ca 40 – RD € 28,25 – RA € 36,81</i></p> <p><i>Foglio 4 mappale 458 seminativo irriguo – Ha 3 Are 51 Ca 05 – RD € 306,13 – RA € 398,86</i></p> <p><i>Foglio 4 mappale 459 seminativo irriguo – Ha 3 Are 24 Ca 65 – RD € 283,11 – RA € 368,87</i></p>
<b>CONFINI</b>	<p><i>Nord: mappale 599-436- roggia irrigua</i></p> <p><i>Sud: strada comunale Conziolo e mappali 5-6-7-222</i></p> <p><i>Est: roggia irrigua</i></p> <p><i>Ovest: area cimiteriale- strada vodagionale, roggia irrigua</i></p>
<b>DESTINAZIONE URBANISTICA</b>	<i>Ambito trasformazione residenziale art. 32 NTA – art.9 D.P.</i>
<b>LOCAZIONE/CANONE</b>	<i>Contratto di Locazione scaduto il 10/11/2023</i>
<b>SUPERFICIE</b>	<p><i>Foglio 4 mappale 358: Are 53 Ca 90</i></p> <p><i>Foglio 4 mappale 360: Are 12 Ca 65</i></p> <p><i>Foglio 4 mappale 414: Are 32 Ca 40</i></p> <p><i>Foglio 4 mappale 458: Ha 3 Are 51 Ca 05</i></p> <p><i>Foglio 4 mappale 459: Ha 3 Are 24 Ca 65</i></p> <p><b><i>Totale Ha 07.74.65</i></b></p>
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<i>€ 1.893.029,84</i>
<b>VENDIBILITA'</b>	<i>Difficoltosa</i>
<b>NOTE</b>	



## **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  
NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI  
PRESENZA RIFIUTI SPECIALI*

### **STORIA CATASTALE**

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

### **REGOLARITÀ URBANISTICA**

*TITOLI URBANISTICI  
AGIBILITÀ*

### **VALORE E VENDIBILITÀ**

*METODO DI VALUTAZIONE  
VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI  
CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:  
GIUDIZIO VENDIBILITÀ DEGLI IMMOBILI  
FORME DI PUBBLICITÀ*

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

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



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

**Data del giuramento: 04/12/2023**

**Data del sopralluogo: 05/03/2024**

**Data della valutazione: Marzo 2024**

Il Giudice dell'Esecuzione Avv. Simona Fiori, del Tribunale di Cremona, ha inviato tramite Pec al 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, la nomina di esperto valutatore ed il verbale di giuramento, il sottoscritto ha poi inviato il verbale di giuramento firmato digitalmente in data 04/12/2023 per accettazione dell'incarico avente il seguente quesito:

### 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 tener 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 mancante;*
- 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.

DISPONE che il creditore fondiario o, in mancanza, il creditore procedente provveda a versare fondo spese di euro 4.500,00 su assegno circolare intestato alla procedura da esibire al giudice dell'esecuzione all'udienza ex art. 569 c.p.c., pena l'estinzione della stessa (cfr. Cass. 26373/2008, Cass. 1064/2005).

## 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. Ai fini della stesura del Piano attuativo risulterebbe complicato gestire più proprietà. Una sua frammentazione potrebbe essere conveniente nel caso dovesse trasformarsi in area agricola anziché residenziale

## LOTTO 1

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE**

#### **INTESTAZIONE - DIRITTI REALI**

con sede in Cremona - Proprietà 1/1

#### **BENE ED UBICAZIONE**

Trattasi di terreni a destinazione agricola, ubicati in Comune di Bonemerse (CR) posti in lato sud del centro abitato del paese. Il paese, a bassa densità abitativa, posto in lato sud est rispetto al Comune di Cremona, è raggiungibile tramite arterie viabilistiche primarie. Il Comune è dotato di

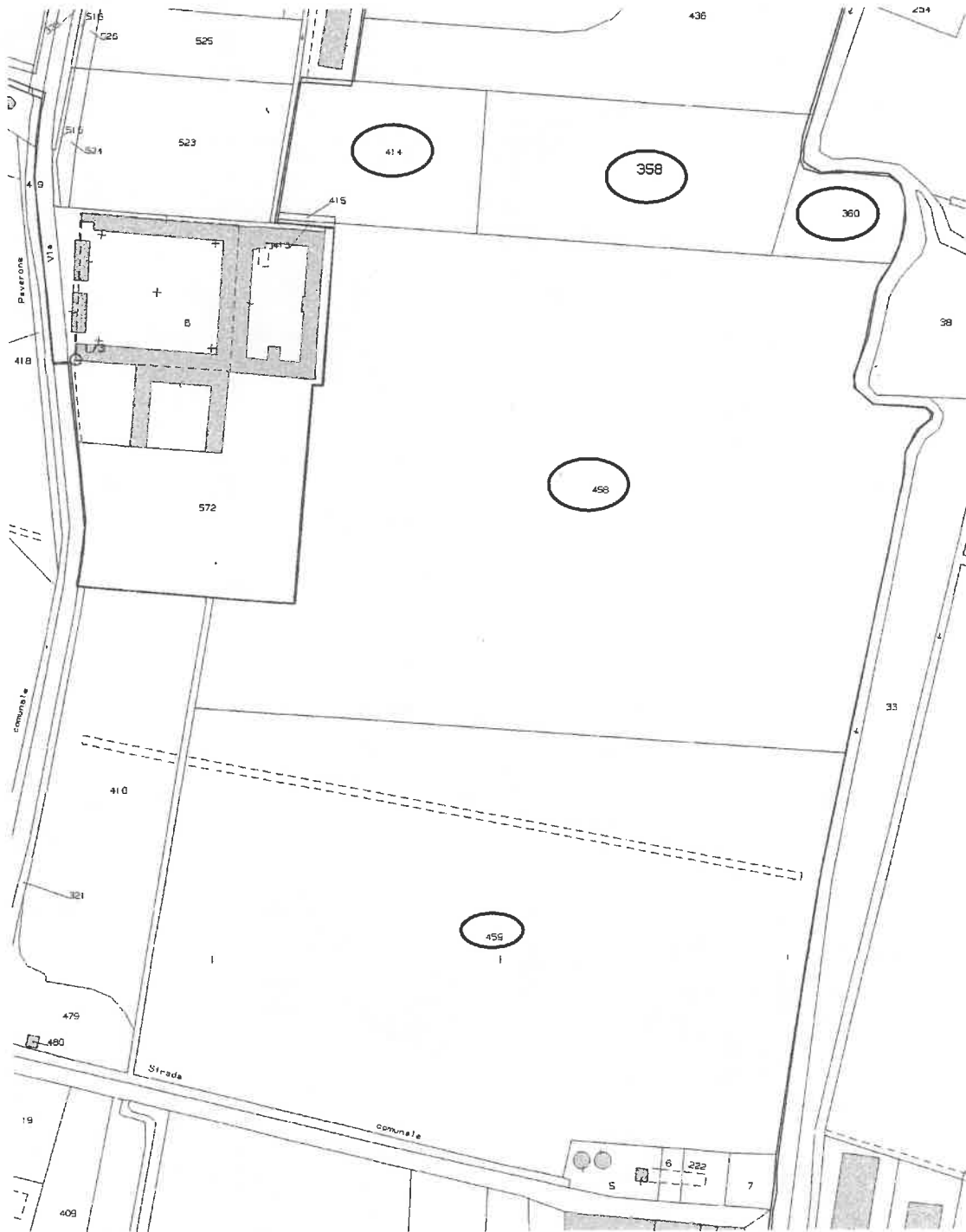


servizi primari quali ufficio postale, farmacia, la scuola materna e primaria. Ai terreni si accede attraverso la Via Conziolo.

### **FOTO SATELLITARE**



# PLANIMETRIA CATASTALE





## **DESCRIZIONE**

Trattasi di un appezzamenti di terreno ad andamento prevalentemente pianeggiante prevalentemente privi di piantumazione, e dal sopralluogo non si sono evinte linee elettriche aeree.

## **NECESSITÀ' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:**

Nessun intervento è necessario

## **PRESENZA RIFIUTI SPECIALI**

Dal sopralluogo effettuato gli appezzamenti risultano sgombri da qualsiasi tipo di rifiuto civile e/o industriale

## **ESTRATTO PGT**



AMBITI TERRITORIALI	SIMBOLO GRAFICO	AMBITI	SIMBOLO GRAFICO	VINCOLI E RISPETTI
		AMBITO IMPIANTI URBANI	*	EDIFICI VINCOLATI PUNTUALMENTE
	ERP	EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	△	BENE VINCOLATO (D.Lgs 42/2004)
		AMBITO CASCINE DI INTERESSE STORICO/ARCHITETTONICO	<	PUNTI PANORAMICI VEDUTE SENSIBILI
		AMBITO CASCINE DI INTERESSE AMBIENTALE	-----	CENTRO ABITATO CODICE DELLA STRADA
		AMBITO EDIFICATO ZONE AGRICOLE		CENTRO EDIFICATO ART. 18 L. 865/1971
		AMBITO AGRICOLO DI RISPETTO DELL'ABITATO	+	RISPETTO CIMITERIALE
		AMBITO AGRICOLO	·	RISPETTO STRADALE
		AMBITO VIABILITA'	-----	ARRETRAMENTO DI RISPETTO STRADALE
			-----	RISPETTO METANODOTTO GASDOTTO OLEODOTTO

SIMBOLO GRAFICO	AMBITI DI TRASFORMAZIONE
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE E SERVIZI
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO E COMMERCIALE
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO COMMERCIALE E RESIDENZIALE
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA
-----	NUOVA VIABILITA' INDICATIVA
-----	PERCORSO CICLOPEDONALE



## STORIA CATASTALE

### DATI CATASTALI

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Sup (Ha)	R.D €	R.A €
4	358	Sem irrig	1	00.53.90	74,00	61,24
4	360	Sem irrig	1	00.12.65	11,03	14,37
4	414	Sem irrig	1	00.32.40	25,25	36,81
4	458	Sem irrig	1	03.51.05	306,13	398,86
4	459	Sem irrig	1	03.24.65	283,11	386,87

**Totale Ha 07.74.65**

### VARIAZIONI STORICHE

Vedasi visure storiche allegate

### OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento si riporta  
evince l'intestazione

mentre dalle visure catastali si

### GIUDIZIO DI REGOLARITA' / DOCFA

Trattasi di appezzamenti di terreno censiti all'NCTR e pertanto non è presente alcuna scheda catastale.

### CONFINI CATASTALI

Nord: mappale 599-436- roggia irrigua

Sud: strada comunale Conziolo e mappali 5-6-7-222

Est: roggia irrigua

Ovest: area cimiteriale- strada vodagionale, roggia irrigua-

## IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

### TITOLI URBANISTICI

Non esistono titoli urbanistici



## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Bonemerse si evince che i terreni in oggetto ricadono in:

- AMBITI DI TRASFORMAZIONE, titolo V, art. 32 delle NTA del piano delle regole;
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, ambito di trasformazione "A.r.5" – "di mq 91.356 ad est della Via Marconi, art. 9 del documento di Piano;

Da quanto si evince dall'estratto del PGT, si possono individuare i seguenti azionamenti suddivisi per mappale catastale, individuati letteralmente come da planimetria di cui all'ALLEGATO "G":

<b>Mappale</b>	<b>Superficie Ha</b>	<b>Destinazione Urbanistica</b>	<b>LETTERA</b>	<b>SUPERFICIE PARZIALE Ha</b>
358	00.53.90	Ambiti di trasformazione per servizi	C	00.53.90
360	00.12.65	Ambiti di trasformazione per compensazione ecologica preventiva	F	00.12.65
414	00.32.40	Ambiti di trasformazione per compensazione ecologica preventiva --- Rispetto Cimiteriale	D	00.32.40
458	03.51.05	Ambiti di trasformazione residenziale e servizi	A	02.12.70
		Ambiti di trasformazione per compensazione ecologica preventiva - -- Rispetto Cimiteriale	B	01.01.26
		Ambiti di trasformazione per compensazione ecologica preventiva	E	00.37.56
459	03.51.05	Ambiti di trasformazione residenziale e servizi	H	02.25.02
		Ambiti di trasformazione per compensazione ecologica preventiva --- Rispetto Cimiteriale	I	00.70.77
		Ambiti di trasformazione per compensazione ecologica preventiva	G	00.28.39

## **AGIBILITA'**

Bene Immobile non soggetto ad Agibilità

## **ABUSI – IRREGOLARITA**

Nessuna dato rilevabile e rilevato.

## **SANABILITA E COSTI**

Nessuna



## VALORE E VENDIBILITA'

### METODO 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 residenziale attraverso Piano Attuativo

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 agricoli a destinazione residenziale

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, l'accessibilità, 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 che si discosta, a volte, in modo significativo, dai valori medi derivanti anche dalla estensione delle aree trattate, in base ad indagini di mercato effettuate dal sottoscritto sono stati reperiti pochi Atti di compravendita in zona in ambiti consimili, si ritiene equo valutare, i terreni in questione, nel modo seguente:

### ELEMENTI SIGNIFICATIVI REPERITI

-Verbale di Delibera Giunta Comunale di Bonemerse n° 44 del 21/11/2023 che determina i valori di mercato delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2024, indicando i Valori medi per unità di superficie diversificati per zone; Relativamente all'ambito di **trasformazione residenziale e servizi**, in zona PGT non ancora interessata da Piano Attuativo, il valore riportato è pari ad €

**42,37/mq**- Relativamente all'ambito di trasformazione **produttivo commerciale residenziale**, in zona PGT non ancora interessata da Piano Attuativo, il valore riportato è pari ad € **33,54/mq**

- Atto notarile di compravendita Rep 3141 Racc 2380 del 12/04/2023 Notaio Dott Giovanni Colombani, relativo a compravendita di terreno a destinazione **artigianale** di Ha 00.11.80 al prezzo pagato di € 32.500,00 ovvero pari ad € **27,54 /mq**

-Atto notarile Atto notarile di compravendita Rep 2991 Racc 2264 del 14/12/2022 Notaio Dott Giovanni Colombani, relativo a compravendita di **terreno agricolo** di Ha 01.99.60 al prezzo pagato di € 100.000,00 ovvero pari ad € **5,00 /mq**



## **PARAMETRAZIONI**

Si sono considerati seguenti parametri:

100%	Ambiti di trasformazione residenziale e servizi
70%	Ambiti di trasformazione per servizi
50%	Ambiti di trasformazione per compensazione ecologica preventiva
Valore agricolo medio per seminativo irriguo € 5,00/mq	Rispetto Cimiteriale

Rapporto tra Valore da delibera di giunta € 33,54 e prezzo pagato € 27,54

$\text{€ } 33,54 / 27,54 = 1,2178$

Parametrizzazione del valore da delibera di giunta al fine di ottenere il valore da applicarsi

$\text{€ } 42,37 / 1,2178 = \text{€ } 34,79$

<b>Mappale</b>	<b>LETTERA</b>	<b>SUPERFICIE Ha</b>	<b>Valore unitario €</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore €</b>
358	C	00.53.90	34,79	0.7	131.262,67
360	F	00.12.65	34,79	0.5	22.004,67
414	D	00.32.40	5,00	1	16.200,00
458	A	02.12.70	34,79	1	739.983,30
	B	01.01.26	5,00	1	50.630,00
	E	00.37.56	34,79	0.5	65.335,62
459	H	02.25.02	34,79	1	782.844,58
	I	00.70.77	5,00	1	35.385,00
	G	00.28.39	34,79	0.5	49.384,40

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

**Sommano € 1.893.029,84**

## **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Nessuna

## **CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:**

Nessun dato rilevato ne rilevabile



## **GIUDIZIO VENDIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Il giudizio di vendibilità è da definirsi complessivamente "DIFFICILE" in quanto trattasi di vasta area oggetto di Piano Attuativo con conseguenti opere di urbanizzazione da eseguire.

Potrebbe essere maggiormente appetibile se si trattasse di terreno a destinazione agricola, ma ciò comporta una conversione della destinazione prevista dal PGT

## **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-opponibilità)

I terreni risultavano utilizzati dal sig. \_\_\_\_\_ CF. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ed ivi residente in via \_\_\_\_\_ in forza di contratto di affitto agrario del 30/05/2018 registrato a Cremona il 31/05/2018 n. \_\_\_\_\_ serie 3T durata 11/11/2017 10/11/2020. Contratto prorogato alla scadenza fino al 10/11/2023 registrato a Cremona il 05/12/2020 con prot. \_\_\_\_\_

Pertanto il contratto risulta scaduto nella sua totalità

## **ATTI DI PROVENIENZA**

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

Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare era di:

- Atto Notarile rep \_\_\_\_\_ del 20/04/2006 Notaio Dott.sa Maria Teresa Salomoni : \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ sede di Cremona per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il 02/05/1945 per i diritti di 1/4 di piena proprietà, \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il 19/04/1917 per i diritti di 2/4 di piena proprietà.
- Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Milano, il 09/12/1994 al n. \_\_\_\_\_ –non ancora trascritta; favore: (figli) \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il 02/05/1945 per i diritti di 1/4 di piena proprietà, \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il 12/08/1946 per i diritti di 1/4 di piena proprietà; contro: \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il 07/01/1915 ed evi deceduta il 12/02/1994 per i diritti di 2/4 di piena proprietà. (Atto notarile pubblico di accettazione tacita di eredità a rogito dott. Salomoni Maria Teresa, notaio in Pescarolo ed Uniti, del 15/06/2005 rep. \_\_\_\_\_, trascritto presso l'agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Cremona il 08/07/2022 al n. \_\_\_\_\_ di formalità).
- originariamente beni di proprietà delle signore \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il 07/01/1915 e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il 19/04/1917, ciascuna per i diritti di 1/2 di piena proprietà ad esse pervenuti:
- in parte in forza di successione testamentaria in morte della madre, \_\_\_\_\_, che era nata a \_\_\_\_\_ il 25/05/1887 e deceduta a Milano il 29/10/1981, dichiarazione di successione \_\_\_\_\_

presentata all'ufficio del registro di Milano il 04/06/1982 al n. \_\_\_\_\_, trascritta a Cremona il 15/11/1982 al n. \_\_\_\_\_ di formalità – testamento ed accettazione trascritti a Cremona il 20/05/1982 al n. \_\_\_\_\_ di formalità.

- in parte in forza di successione in morte del padre, \_\_\_\_\_ deceduto il 02/04/1959, come denuncia di successione n. \_\_\_\_\_; ed in parte in forza di giusti e legittimi titoli ultraventennali.

### **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

### **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI Successive alla certificazione notarile**

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

Relativamente ai mappali 358 -360 foglio 4 si è reperito quanto segue:

TRASCRIZIONE del 23/02/2024 - Registro Particolare          Registro Generale          Pubblico  
ufficiale SALOMONI MARIATERESA Repertorio 6113 del 20/04/2006, ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

### **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 – Estratto di mappa – Visure catastali
- ALLEGATO C – Certificato di destinazione urbanistica
- ALLEGATO D -- Estratto PGT- NTA
- ALLEGATO E – Ispezione Ipotecaria
- ALLEGATO F – Visura Camerale
- ALLEGATO G -- Tavola identificativa suddivisione azzonamento

Cremona li 28/03/2024





**TRIBUNALE DI CREMONA**

**Esecuzione immobiliare N. 138/2023 R.G.E.**

**promossa da**

**BCC NPLS 2021 S.R.L**  
**con sede in Conegliano Via Vittorio Alfieri 1**  
**C.F. p.iva 05249530261**

**contro**

-----

**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA**

<b>LOTTO 1</b>	Terreni in Bonemerse (CR)	
----------------	---------------------------	--

A seguito di richiesta integrativa datata 02/10/2024, il Sottoscritto geom. Federico Gazzaniga, quale esperto stimatore incaricato per la RGE in epigrafe, con la presente

#### SPECIFICA CHE

- in data 05/06/2012 è stato stipulato atto notarile di servitù di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA gravante su area di proprietà di cui al foglio 4 mappale 459
- che sentito l'Arch. in merito a tale servitù, riferiva che a lui non risultava che Enel Distribuzione avesse eseguito alcuna opera interrata
- che da sopralluogo effettuato nulla in sito è stato reperito al fine di poter identificare detta presenza di elettrodotto interrato
- che la superficie su cui grava detta servitù, come riportato in detto atto notarile, è da ricondursi a mq 4,00

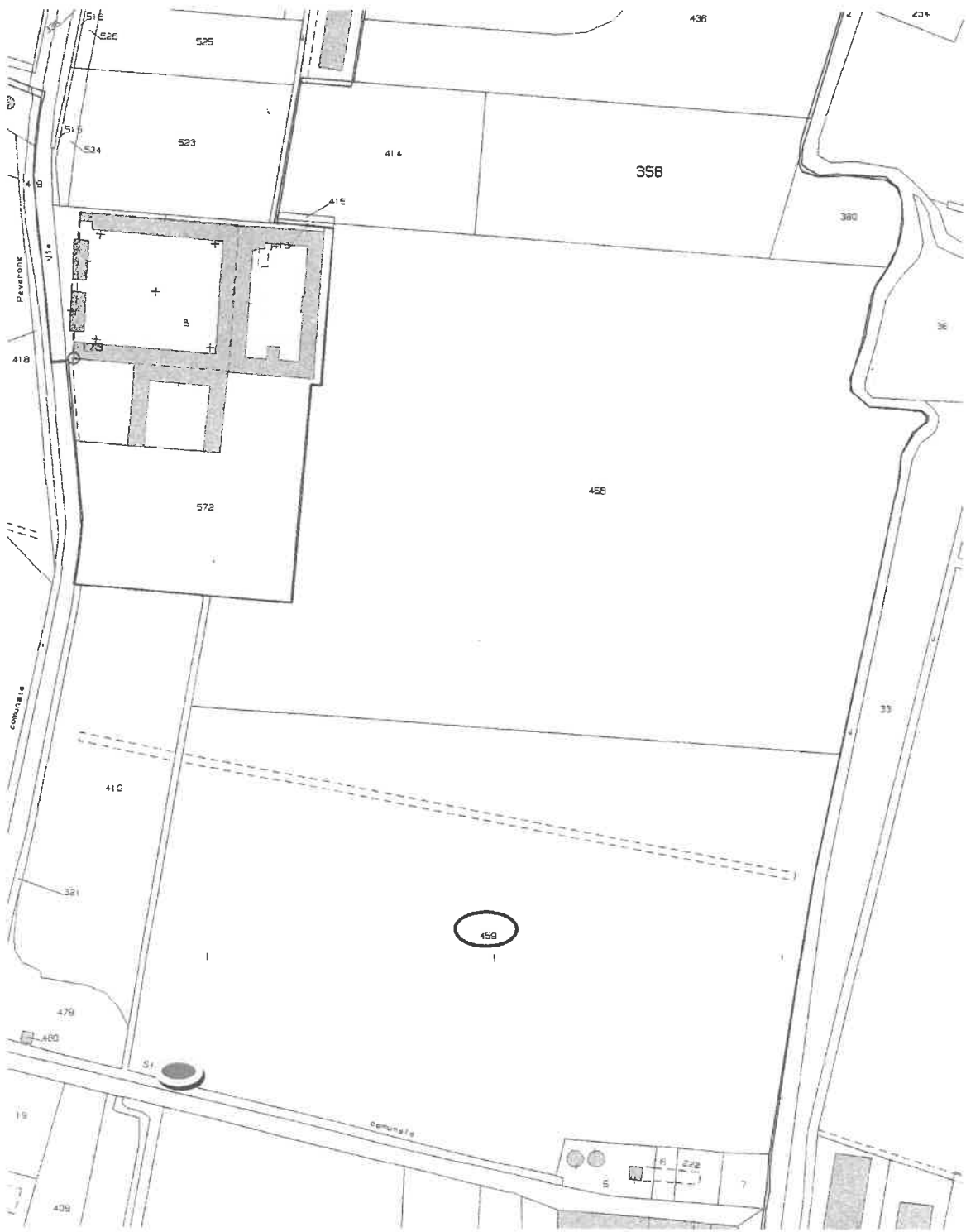
#### PERTANTO

In virtù di quanto sopra esposto, nulla è stato riportato nella perizia in quanto ritenuto insignificante e ininfluenza ai fini della determinazione del valore di detto lotto (pari a complessivi mq 32.465,00)

Si fa presente altresì, che come si evince da planimetria allegata all'atto notarile, l'area su cui grava la servitù è identificata in una piccolissima porzione posta in lato sud del lotto.

A conclusione affermo che il valore peritato risulta essere confermato in toto

# PLANIMETRIA CATASTALE



 Zona soggetta a servitu

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

Si allega:

-atto notarile di stipula servitù con unita planimetria

Cremona li 11/10/2024

