

**BASSI LUIGI Geometra**

Via L. Bissolati n. 26, 26033 Pescarolo Ed Uniti (CR)  
Studio in Via Dante Ruffini n. 32, 26100 Cremona  
codice fiscale BSS LGU 63A10 D150C  
partita IVA 00847690195

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA

.....

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

nella procedura esecutiva immobiliare N. 89/2024 promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

.....

Con proprio decreto l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione (GOP) avv. Giorgio Trotta, nella procedura esecutiva immobiliare di cui sopra, con atto del 19/12/2024, nominava esperto il sottoscritto Geometra Luigi Bassi di Pescarolo ed Uniti (CR), disponendo il "giuramento telematico" entro il termine di quindici giorni dal ricevimento dell'incarico.

Il Giudice dell'Esecuzione disponeva che lo scrivente provvedesse:

1. *A svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 cpc e 173 bis disp. att. cpc;*
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 quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento.*

L'esperto provvedeva all'accettazione dell'incarico ed al contestuale giuramento telematico in data 24/12/2024, iniziava le operazioni peritali con l'acquisizione delle documentazioni inerenti la pratica dal portale telematico [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it) ed il successivo studio delle stesse, inoltre provvedeva all'acquisizione della documentazione catastale ed ipotecaria dal portale dell'Agenzia delle Entrate, alla richiesta del certificato di destinazione urbanistica (CDU) al Comune di Pieve San Giacomo ed al reperimento dell'atto di provenienza.

Il sottoscritto provvedeva a trasmettere la "comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali con fissazione della data del sopralluogo" mediante messaggio di posta elettronica certificata in



data 14/02/2025; le parti venivano informate del necessario sopralluogo fissato per venerdì 21/02/2025 alle ore 9.00.

In tale data l'esperto, constatando l'assenza del legale rappresentante e/o referente e/o persona delegata della società esecutata, provvedeva ad eseguire il sopralluogo tecnico e relativo rilievo fotografico dell'immobile.

## **1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

In Comune di Pieve San Giacomo, provincia di Cremona, ampio lotto di terreno (attualmente incolto), urbanisticamente identificato nel piano di governo del territorio quale area di espansione residenziale e più precisamente azionato come "ATR - Ambito di trasformazione residenziale".

Il Comune di Pieve San Giacomo, centro a vocazione rurale di circa 1.600 abitanti, si posiziona sul territorio della campagna cremonese a circa 10 km in lato di levante da Cremona; l'omonimo capoluogo, ove trova ubicazione il cespite oggetto di stima, offre esercizi commerciali di vicinato oltre a servizi essenziali di base per la cittadinanza riassumibili in: bar/tabacchi, alimentari, ufficio postale, sportello bancario, farmacia, centro parrocchiale e istituti scolastici per scuola materna ed istruzione primaria. L'ottimo reticolo infrastrutturale presente sul territorio, costituito dalle strade provinciali "S.P. 27 – Postumia" direzione Est – Ovest ed "S.P. 33 – Seniga -Isola Pescaroli" asse Nord – Sud, unitamente alla linea Ferroviaria Cremona – Mantova con fermata "Gazzo – Pieve San Giacomo" ha consentito il radicamento di un discreto polo produttivo oltre che ad un discreto sviluppo abitativo negli ultimi decenni del secolo scorso.

L'appezzamento di terreno oggetto di stima, di forma rettangolare e superficie catastale complessiva di 14.890 m<sup>2</sup> (circa 18,43 pertiche Cremonesi equivalenti) è localizzato a nord dell'abitato del Capoluogo, nelle immediate vicinanze del comparto produttivo consolidato



oltre che della già menzionata tratta ferroviaria, a ridosso di una zona di espansione residenziale sviluppatasi a partire dagli anni '90 del secolo scorso di cui detta area ne costituisce naturale completamento.

Il cespite di cui trattasi presenta una conformazione morfologica del terreno piana e ben livellata, risulta privo di fabbricati o manufatti di altro tipo ed è interessato dalla presenza puntuale di alberi ad alto fusto principalmente nei versanti di Nord e Sud; le pubbliche vie Monteverdi ed Antonio Stradivari ne lambiscono rispettivamente i lati sud e sud-est: la sola via Stradivari (insistente per un tratto sulla particella 402/parte) ne assicura l'effettivo accesso a mezzo di stradello viario di proprietà, il quale garantisce altresì accessi in lato di ponente ad altre proprietà.

L'area nel suo complesso, come meglio precisato al successivo punto 6, è da considerarsi a tutti gli effetti "non urbanizzata" ossia manchevole delle opere di urbanizzazione primaria (infrastrutture, reti fognarie, illuminazione pubblica, aree verdi ed a parcheggio) oltre che di allacci alle pubbliche utenze (energia elettrica, adduzione idrica e linea gas metano).

Per una futura pianificazione residenziale risulta indispensabile ed imprescindibile prevedere la redazione di apposito Piano Attuativo, così come peraltro stabilito dalle Norme del Vigente Piano di Governo del Territorio oltre che alla realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione.

Il terreno oggetto della presente confina: **a nord** con le ragioni di cui alle particelle 400 e 9 con interposta la Roggia Cominetti Pini; **ad est**, con le ragioni di cui alle particelle 402, 418, 417, 416, 415, 414 e di nuovo 402; **a sud** con le ragioni di cui alla particella 253; **ad ovest** con le ragioni di cui alle particelle 226 e 23.






## 2. VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili di cui alla presente si è proceduto mediante il "Market Comparison Approach - MCA" (metodo del confronto di mercato) confrontando l'immobile oggetto di stima (subject - soggetto) con immobili di caratteristiche simili e posti in aree limitrofe (comparables - comparabili).

### 2.1.01 SCELTA DEI COMPARABLES-COMPARABILI

Per quanto riguarda la valorizzazione dei cespiti oggetto della presente perizia estimativa, alla luce dell'attuale andamento statico del mercato immobiliare di beni simili posti nella zona (terreni edificabili a destinazione residenziale non urbanizzati), il perito ha adottato una metodologia di valutazione di tipo comparativo, utilizzando quali "comparabili" i valori relativi ai cespiti con pari caratteristiche, derivanti dalla pubblicitica di settore, attualmente posti sul libero mercato immobiliare, opportunamente deprezzati in considerazione delle trattativa commerciale di prassi oltre che dell'attuale scenario di domanda/offerta circoscritto per tipologia ed ubicazione specifica.

Comparabile	Unita A	Unita B	Unita C
Immagine			
Descrizione	<b>Terreno di espansione residenziale non urbanizzato</b>	<b>Terreno di espansione residenziale non urbanizzato</b>	<b>Terreno di espansione residenziale urbanizzato</b>
Ubicazione	Comune di Sospiro (CR)	Comune di Grontardo (CR)	Comune di Pieve San Giacomo (CR)
Prezzo richiesto (prezzo considerato)	€ 2.500.000,00 (€ 2.250.000,00)	€ 75.000,00 (€ 71.250,00)	€ 37.000,00 (€ 35.150,00)



Fonte	Annuncio immobiliare	Annuncio immobiliare	Annuncio immobiliare
Consistenza	Superficie (territoriale) 51.000 m <sup>2</sup>	Superficie (territoriale) 2.500 m <sup>2</sup>	Superficie (territoriale) 506 m <sup>2</sup>
Urbanizzazione	Non presente	Non presente	Presente

## 2.1.02 MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) - METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO E DEL SISTEMA DI STIMA

Una volta individuati idonei comparabili, per una corretta applicazione del metodo MCA si devono applicare "armonizzazioni" sistematiche dei prezzi rilevati, in funzione delle caratteristiche degli immobili posti a confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei cespiti oggetto di stima. Tali armonizzazioni sono identificate con i "prezzi marginali" delle caratteristiche immobiliari.

Qui di seguito l'applicazione del metodo MCA e del sistema di stima:

### 1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica				Subject S
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	2.250.000,00	71.250,00	35.150,00	?
Data DAT (mesi)	0	0	0	0
Superficie SUP (m <sup>2</sup> )	51.000	2.500	506	14.890
Posizione POS (n) (5=ottima; 4=buona; 3=discreta; 2=sufficiente; 1=scarsa)	4	1	2	2
Urbanizzazione URB (n) (1=urbanizzato; 0=non urbanizzato)	0	0	1	0
Forma del lotto di terreno FOR (n) (4=ottima; 3=buona; 2=sufficiente; 1=non sufficiente)	4	2	3	4
Dimensione lotto di terreno DIM (n) (5=molto piccola; 4=piccola; 3=media; 2=ampia; 1=molto ampia)	1	3	4	2
Superficie lorda commerciale (m <sup>2</sup> )	51.000	2.500	506	14.890

### 2. INDICI E INFORMAZIONI ASSUNTE DAL MERCATO

#### 2.1 INDICI TIPOLOGICI

Indice e informazione	Importo
-	-

#### 2.2 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,01
p(POS)/p(SUP)	0,20
p(URB)/p(SUP)	0,35
p(FOR)/p(SUP)	0,20
p(DIM)/p(SUP)	0,08

### 3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) <b>A</b>	p(...) <b>B</b>	p(...) <b>C</b>
p(DAT) (€/mese)	-1.875,00	-59,38	-29,29
p(SUP) (€/m <sup>2</sup> )	28,50	28,50	28,50



p(POS) (€/n)	450.000,00	14.250,00	7.030,00
p(URB) (€/n)	787.500,00	24.937,50	12.302,50
p(FOR) (€/n)	450.000,00	14.250,00	7.030,00
p(DIM) (€/n)	180.000,00	5.700,00	2.812,00

#### 4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	2.250.000,00	71.250,00	35.150,00
DAT (mesi)	0,00	0,00	0,00
SUP (m <sup>2</sup> )	-1.029.135,00	353.115,00	409.944,00
POS (n)	-900.000,00	14.250,00	0,00
URB (n)	0,00	0,00	-12.302,50
FOR (n)	0,00	28.500,00	7.030,00
DIM (n)	180.000,00	-5.700,00	-5.624,00
Prezzi corretti (euro)	500.865,00	461.415,00	434.197,50

#### 5. VALORE CORRETTO DI STIMA

Valore di stima del Subject - Soggetto (S) - (€)	€ 465.492,50
Differenziale fra valore massimo e minimo (%)	13,3%
Valore arrotondato	€ 465.000,00

### 2.1.03 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In considerazione di quanto sopra espresso, l'esperto ritiene dunque di poter attribuire ai beni immobili oggetto di procedura un valore in libero mercato di € 465.000,00 (euro quattrocentosessantacinquemila/00).

Il differenziale fra il valore massimo ed il valore minimo riferito ai valori medi corretti risulta essere del 13,3%, risultato in linea con quanto ordinariamente ammissibile (10% ± 5%).

### 2.1.04 CORREZIONE DEL VALORE IN LIBERO MERCATO IN FUNZIONE DEL REGIME DI VENDITA FORZATA

In funzione del regime forzato della futura vendita si ritiene opportuno adeguare il valore in libero mercato sopra ricavato, attribuendo una detrazione derivante dai maggiori oneri connessi ad una vendita forzata (asta); tale previsione può realizzarsi con l'applicazione di una detrazione di € 70.000,00, pari a circa il 15% del prezzo stimato.

Per tutto quanto sopra relazionato l'esperto ritiene congruo attribuire ai beni immobili oggetto di procedura, un valore finale in vendita forzata di € 395.000,00 (euro trecentonovantacinquemila/00).



### 3. QUOTA DI PROPRIETA'

L'esecutata, [REDACTED] risulta proprietaria per l'intero dell'immobile oggetto di procedura.

### 4. EVENTUALE FORMAZIONE DI LOTTI PER LA VENDITA

Trattandosi di un terreno edificabile non urbanizzato, di media dimensione, che necessita obbligatoriamente di una urbanizzazione di tipo "unitaria" per la sua attuazione, il tecnico ha ritenuto opportuno procedere con la valutazione degli immobili in unico lotto.

### 5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di un terreno ineditato non si applicano le disposizioni inerenti l'obbligo di dotazione dell'Attesto di Prestazione Energetica.

### 6. SITUAZIONE URBANISTICA

L'esperto, visionato i luoghi e in seguito alle verifiche tecnico-urbanistiche eseguite presso gli archivi del Comune di Pieve San Giacomo, ha accertato, anche alla luce del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) protocollo n. 270 del 21/01/2025, che il terreno oggetto di stima è azzonato, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio, in maggior consistenza in "ambito ATR - ambito di trasformazione residenziale", ed in minor consistenza nella parte nord in "ambito R - ambito di rispetto" e nella parte sud in "ambito di trasformazione in corso di esecuzione".

È opportuno precisare che, come indicato nella dichiarazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve San Giacomo protocollo n. 1266/2025 dell'8 aprile 2025, la porzione in lato sud del terreno, oggi utilizzato a stradello vodagionale dei terreni agricoli posti a ponente, **"... seppure identificata dagli elaborati del vigente Piano di Governo del**



Territorio in “ambito di trasformazione in corso di esecuzione”, non è stata oggetto di alcun Piano di Lottizzazione. A tal proposito è, a tutti gli effetti, da considerarsi una estensione della zona “ATR – ambito di trasformazione residenziale (ATR8) e di fatto, “zona non urbanizzata”.

## 7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili risultano, ad oggi, giustamente censiti all’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cremona - Ufficio Provinciale Territorio, al Catasto Terreni, in Comune di Pieve San Giacomo (codice G651), provincia di Cremona, intestati a:

- [REDACTED], diritti e oneri reali: proprietà per 1000/1000.

Con la seguente consistenza:

- Foglio 6, particella 357, qualità Semin. Irrig., classe 1, superficie 1,4890 ha, reddito dominicale € 152,94, reddito agrario € 161,49.

## 8. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Sia alla data di esecuzione del sopralluogo che in data odierna, il terreno risulta inutilizzato e sfitto.

L’estrema porzione sud del terreno, come già indicato in precedenza, è utilizzata come stradello vodagionale per l’accesso ai terreni agricoli posti a ponente; di tale condizione, apparentemente invalsa da tempo, non vi è però menzione nell’atto di provenienza dell’immobile oggetto della presente.

La custodia giudiziaria dell’immobile è stata affidata all’Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona con provvedimento del Giudice del 19/12/2024.

## 9. SCHEDA SINTETICA

### Descrizione:

In Comune di Pieve San Giacomo, provincia di Cremona, lotto di terreno edificabile non urbanizzato "di trasformazione residenziale", di forma rettangolare e superficie catastale di 14.890 m<sup>2</sup>, posto nelle vicinanze della Via Antonio Stradivari nel centro edificato del capoluogo comunale.

### Intestazione:

- [REDACTED] diritti e oneri reali: proprietà per 1000/1000.

### Dati catastali:

- Foglio 6, particella 357, qualità Semin. Irrig., classe 1, superficie 1,4890 ha, reddito dominicale € 152,94, reddito agrario € 161,49.

### Confini:

Il terreno confina: **a nord** con le ragioni di cui alle particelle 400 e 9 con interposta la Roggia Cominetti Pini; **ad est**, con le ragioni di cui alle particelle 402, 418, 417, 416, 415, 414 e di nuovo 402; **a sud** con le ragioni di cui alla particella 253; **ad ovest** con le ragioni di cui alle particelle 226 e 23.

### Valore di stima dell'intera quota di proprietà in regime di vendita forzata:

€ 395.000,00 (euro trecentonovantacinquemila/00).

## 10. PRECEDENTI PROPRIETARI E RELATIVI ATTI

L'immobile risulta di proprietà della [REDACTED] come si evince dalla seguente cronistoria:

al ventennio l'immobile, nella sua originaria individuazione e consistenza, apparteneva alla

[REDACTED]



in forza di atto di acquisto in data 20/07/1995 ai nn. 48560/9932 di repertorio del notaio Paolo Salvelli, registrato a Cremona il 04/08/1995 al n. 1578 e trascritto a Cremona il 10/08/1995 ai nn. 5320/3874.

**I predetti dati sono stati desunti dal certificato notarile della dott.ssa Marianna Bagnera, notaio in Cremona, redatto il 20/06/2024.**

### 11. VINCOLI ED ONERI

L'immobile, nel ventennio, ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Ordinanza di sequestro conservativo trascritta a Cremona il 04/08/2017 ai nn. 6778/4604 a favore di [REDACTED] carico [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] alla concorrenza dell'importo di € 150.000,00, in forza di atto del Tribunale di Brescia in data 25/07/2017 n. 7517 e conversione in pignoramento, con annotazione a margine, in forza di sentenza di condanna esecutiva in data 19/06/2024 n. 3274 di repertorio del Tribunale di Brescia.

**I predetti dati sono stati desunti dal certificato notarile della dott.ssa Marianna Bagnera, notaio in Cremona, redatto il 20/06/2024.**

### 12. PRESENZA DI RIFIUTI

Non si riscontra la presenza di rifiuti insistenti sul terreno oggetto di perizia.

### 13. OSSERVAZIONI

Si osserva che la denominazione della società esecutata viene indicata come [REDACTED] [REDACTED] nell'atto di compravendita riportato al precedente punto 10, mentre viene indicata come "[REDACTED]", nell'atto di sequestro conservativo e nella relativa annotazione a margine indicati al precedente punto 11. Non è reperibile, come indicato anche nella



relazione notarile del 20/06/2024 a firma della dott.ssa Marianna Bagnera, l'atto di mutamento di denominazione presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Si osserva inoltre che la società [REDACTED] risulta indicata con sede [REDACTED] nell'atto di acquisto menzionato al precedente punto 10, mentre nell'atto di sequestro conservativo e nella relativa annotazione di conversione in pignoramento indicati al precedente punto 11, la sede risulta [REDACTED]. Non è reperibile, come indicato anche nella relazione notarile del 20/06/2024 a firma della dott.ssa Marianna Bagnera, l'atto di trasferimento di sede presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

L'ESPERTO

**BASSI LUIGI** Geometra

Cremona, li 14/04/2025

Allegati:

- Fotografie aeree;
- Documentazione catastale:
  - Estratto della mappa;
  - Visura storica;
- Ispezione ipotecaria;
- Atto di provenienza;
- Estratto del Piano di Governo del Territorio;
- Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
- Dichiarazione circa l'individuazione urbanistica rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve San Giacomo;
- Documentazione fotografica.



# ALLEGATI ALLA

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

nel procedimento esecutivo immobiliare n. 89/2024

promosso da

contro

### Elenco allegati:

- Fotografie aeree;
- Documentazione catastale:
  - Estratto della mappa;
  - Visura storica;
- Ispezione ipotecaria;
- Atto di provenienza;
- Estratto del Piano di Governo del Territorio;
- Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
- Dichiarazione circa l'individuazione urbanistica rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve San Giacomo;
- Documentazione fotografica.

Cremona, li 14/04/2025

L'ESPERTO  
**BASSI LUIGI Geometra**



*Bassi Luigi*



**FOTOGRAFIE AEREE**  
del Comune di Pieve San Giacomo (CR)



 Immobile oggetto di perizia



Firmato Da: LUIGI BASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29206c09e3ab90c565717789daec4a9a

**FOTOGRAFIE AEREE**  
del Comune di Pieve San Giacomo (CR)



Immobilie oggetto di perizia



**FOTOGRAFIE AEREE**  
del Comune di Pieve San Giacomo (CR)



Immobile oggetto di perizia



Firmato Da: LUIGI BASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29208c09e3ab90c5857f1789daec4a9a



**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 09/01/2025

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PIEVE SAN GIACOMO (Codice:G651)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di CREMONA</b> <b>Foglio: 6 Particella: 357</b>

**INTESTATO**

1			(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--	--------------------------

**Unità immobiliare dal 18/10/2006**

N	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) in area ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	6	357			SEMIN IRRIG 1	1 48 90	IH99A; BA1R	Euro 152,94	Euro 161,49	FRAZIONAMENTO del 18/10/2006 Pratica n. CR0063851 in atti dal 18/10/2006 (n. 63851.1/2006)
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 6 Particella: 161 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 6 Particella: 358 ;

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

**Situazione degli intestati dal 18/10/2006**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		FRAZIONAMENTO del 18/10/2006 Pratica n. CR0063851 in atti dal 18/10/2006 (n. 63851.1/2006)	



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 09/01/2025

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 20/03/1982**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	6	161		-	SEMIN IRRIG 1	2 39 30	BA1R; IH99A	Euro 245,79 L. 475.908	Euro 259,54 L. 502.530	
Notifica						Partita		1244		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 6 Particella 164 :

**Situazione dell'unità immobiliare dal 05/03/1982**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	6	161		-	SEMIN IRRIG 1	5 00 00	IH99A; BA1R	L. 994.375	L. 1.050.000	
Notifica						Partita		780		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 6 Particella 23 :

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

**Situazione degli intestati dal 20/07/1995**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 18/10/2006
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 20/07/1995 Pubblico ufficiale SALVELLI Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 48360 - UR Sede CREMONA (CR) Registrazione n. 1578 registrato in data 04/08/1995 - Voltura n. 2289.1.1995 in atti dal 01/09/1995			



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 09/01/2025

#### Situazione degli intestati dal 22/12/1989

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 20/07/1995
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 22/12/1989 Pubblico ufficiale NOSSA Sede CALUSCO D'ADDA (BG) Repertorio n. 48329 - UR Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione n. 57 registrato in data 10/01/1990 - Voltura n. 2355/1/1990 in atti dal 03/05/1991			

#### Situazione degli intestati dal 29/11/1988

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 22/12/1989
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 29/11/1988 Pubblico ufficiale MARCHESI Sede OSTIANO (CR) Repertorio n. 38321 - UR Sede CREMONA (CR) Registrazione n. 2209 registrato in data 16/12/1988 - Voltura n. 106/1/1989 in atti dal 18/06/1990			

#### Situazione degli intestati dal 05/03/1982

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 16/10/1975
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 16/10/1975
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 16/10/1975
<b>DATI DERIVANTI DA</b> VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/03/1982 - n. 16283 in atti dal 06/10/1984			

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 16/10/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 29/11/1988
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 29/11/1988
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/10/1975 - UR Sede CREMONA (CR) Registrazione Volume 841 n. 43 registrato in data 18/03/1976 - Voltura n. 16383 in atti dal 06/10/1984			

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	6	23			SEMIN IRRIG 1	17 27 60	BAIR; IH99A	L. 3.435.765	L. 3.627.960	Impianto meccanografico del 15/04/1977
Notifica				Partita	780					

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/01/2025

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

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 16/10/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 29/11/1988
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 29/11/1988
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/10/1975 - UR Sede CREMONA (CR) Registrazione Volume 841 n. 43 registrato in data 18/03/1976 - Voltura n. 16383 in atti dal 06/10/1984			

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 16/10/1975
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 16/10/1975
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/3 fino al 16/10/1975
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Impianto meccanografico del 15/04/1977			

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Direzione Provinciale di CREMONA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 09/04/2025 Ora 09:10:40  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T42631 del 09/04/2025

per immobile  
Richiedente BSSLGU

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di PIEVE SAN GIACOMO (CR)  
Tipo catasto : Terreni  
Foglio : 6 - Particella 357  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 02/12/1997 al 08/04/2025

---

**Elenco immobili**

Comune di PIEVE SAN GIACOMO (CR) Catasto Terreni  
1. Sezione urbana - Foglio 0006 Particella 00357 Subalterno -

---

**Elenco sintetico delle formalita**

- 
1. TRASCRIZIONE del 04/08/2017 - Registro Particolare 4604 Registro Generale 6778  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA\* Repertorio 7517 del 25/07/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 672 del 19/06/2024 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)
  2. ANNOTAZIONE del 19/06/2024 - Registro Particolare 672 Registro Generale 5256  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA - Repertorio 3274 del 24/04/2024  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4604 del 2017



ATTO DI PROVENIENZA



LA DELEGATA  
- Puccio Ferrero M.R.P. -

41

N. 68560/9932 di rep. ....

- 4 Aprile 1995

COMPRAVENUTA

REPUBBLICA ITALIANA

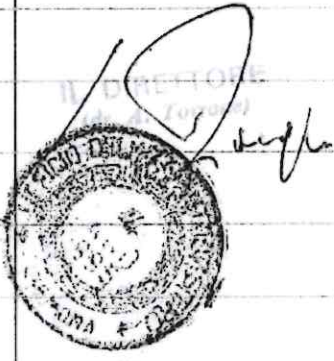
Il giorno 20 (venti) luglio 1995 (millenovecentonovantacin-  
que) in Cremona e nel mio studio posto in via Aperti n. 6. ....

17.02.2005  
diecimila

Innanzi a me dott. PAOLO SALVELLI Notaio in Cremona, iscritto  
nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cremona e Cre-  
ma, omessa la presenza dei testimoni ai quali gli infrascrit-  
ti comparenti, che hanno i requisiti di legge, con il mio  
consenso, concordemente hanno rinunciato, .....

sono comparsi i signori: .....

[redacted] domici-  
liato per la carica [redacted]



operaio, il quale interviene al presente atto nella sua qua-  
lità di liquidatore, tale nominato con verbale dell'assemblea  
straordinaria dei soci a rogito dr. Umberto Ponti in data  
8.5.1995 n. 12503/33663 di rep., della società .....

[redacted] in liquidazione, con sede  
[redacted] con capitale sociale di  
Lire 1.510.000.000, i [redacted]

Leg 15000000  
1600000  
400000  
60000  
17010000

[redacted] munito degli occorrenti poteri in forza della  
delibera sopra citata; .....

[redacted]  
[redacted]



ciante, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
cui al verbale a mio rogito in data 30.6.1995 n. 48478/9920 di rep. in corso di omologazione), con capitale sociale di Lire 65.000.000, iscritta al Registro delle Società [REDACTED]

[REDACTED] nito degli occorrenti poteri in forza di statuto sociale.

Componenti della cui identità personale io notaio sono certo, i quali convengono e stipulano quanto segue:

[REDACTED]  
come sopra rappresentata, vende alla società [REDACTED] [REDACTED] che come sopra rappresentata, acquista ed accetta la piena proprietà del seguente immobile in comune di PIEVE S. GIACOMO e precisamente:

terreno non avente destinazione edificatoria, censito in N.C.T. del Comune di Pieve San Giacomo, alla Partita 1.139, come segue:

Foglio 6, mappale 161, seminativo irriguo, classe 1, di ettari 2 (due) are 39 (trentanove) centiare 30 (trenta), R.D. Lire 475.907, R.A. Lire 502.530.

Confini:  
a nord la roggia Cominetti Pini e al di là i mapp. 266, per



breve tratto, e 9; a est i mapp. 220-124-204-205-206-106-136-

187-188-189-190-191-192 e 74; a sud i mapp. 169 e 253; a o-

vest per breve tratto il mapp. 226 quindi il mapp. 23.-----

Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice per atto

di conferimento come da verbale in data 22 dicembre 1989 Re-

pertorio n. 48.329 Notaio Dott. A. Nossa di Calusco d'Adda,

registrato a Ponte S. Pietro il 10 gennaio 1990 al numero 57

/V, serie 2 V e trascritto a Cremona il 16 maggio 1990 ai nu-

meri 3559/2494.-----

Ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n.47,

la parte venditrice dichiara che non sono intervenute modifi-

cazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data

di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che

in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A"

omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai compa-

renti.-----

Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti

convenuto ed accettato in complessive Lire 100.000.000 (cen-

tomilioni), somma che la parte venditrice dichiara di avere

prima d'ora ricevuto dalla parte acquirente onde rilascia al-

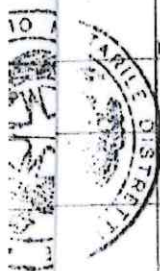
la stessa ampia e finale quietanza liberatoria di pieno saldo

con espressa rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.-----

Il possesso giuridico e il materiale godimento di quanto ven-

duto si intendono trasferiti nella parte acquirente a far

tempo dal giorno di oggi per tutti gli effetti utili ed one-



rosi.

L'immobile in oggetto viene venduto nello stato di fatto in cui attualmente si trova, così come è stato posseduto dalla parte venditrice fino a tutt'oggi e come a questa pervenne.--

La parte venditrice garantisce che quanto venduto non è gravato da diritti reali di garanzia e di godimento, da oneri reali e personali, da privilegi anche fiscali, che è libero da trascrizioni pregiudizievoli e da diritti di prelazione.--

Io

Notaio richiesto ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me letto ai componenti, che lo approvano e lo sottoscrivono.--

Si contiene in un foglio scritto per pagine quattro meno undici righe.--

~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

*Piero Schell notaio*

Trascritto presso la Conservatoria  
dei RR II di *Corona*  
quale *NO-8-1995*  
n.° *5320* *suppl. n. 3874* *suppl. n. 3874*

SPESE

- Rep. 500
- Carte 15000
- Imp. 4000
- Imp. 1700000
- Imp. 350000
- Imp. 35000
- Imp. 20000
- Imp. 24000

*Jus*



all'ipote "A" al N. 48560/9932 di rily 45



# COMUNE DI PIEVE SAN GIACOMO

PROVINCIA DI CREMONA

P.zza Della Libertà, 3  
26035 PIEVE SAN GIACOMO

Tel. (0372) 64331 - 64406  
Fax (0372) 64613



Prot. 210

LA DELIBERATA  
- Puccio Terza M.R.P. -

A richiesta del Sig. [REDACTED]

Ai sensi dell'art. 18, secondo comma, legge 28/02/1985, nr.47

## SI CERTIFICA

che nel Piano Regolatore Generale di questo Comune, approvato in data 25.7.1986 con deliberazione della Giunta Regionale n. 11740 e modificato con variante approvata in data 08.11.1994 con deliberazione della Giunta Regionale nr. 59253, il mappale 161 del Foglio 6, risulta così azionato:

- Foglio 6 mapp. 161 p.te:**
  - zona agricola normale (E1)**
  - mapp. 161 p.te**
    - zona di rispetto stradale (R)**
  - mapp. 161 p.te**
    - Attrezzature urbane di espansione (CDF)**
  - mapp: 161 p.te**
    - zona per viabilità**

Ai suddetti mappali si applicano le disposizioni del vigente regolamento edilizio, nei limiti consentiti dal P.R.G. e dalla soprarichiamata variante, nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

Il presente certificato si rilascia in carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge.

Pieve San Giacomo 11 febbraio 1995

IL SINDACO  
Dante Fazzi



ARCHIVIO NOTARILE DI CREMONA

Copia fotostatica conforme all'originale che si conserva in questo Archivio.

Si rilascia su SEI facciate, compresa la presente in carta libera alla parte processuale, ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 115 del 2002.

Cremona, 03/03/2021

Riscossi € 33,00

Bolletta n. 131

del 24/02/2025



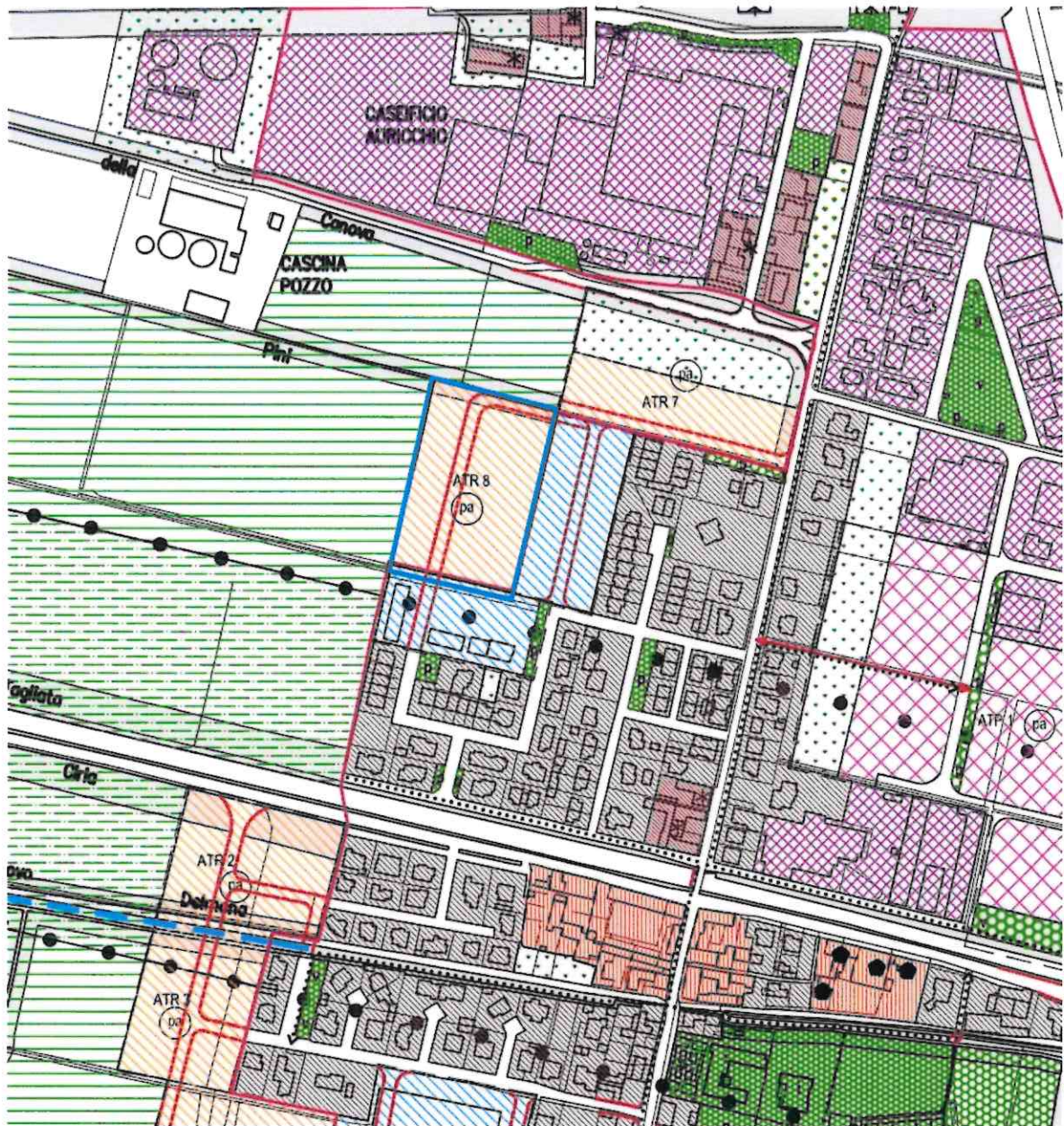
LA DELEGATA  
- Puccio G. M.R.P.





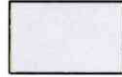

# ESTRATTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

del Comune di Pieve San Giacomo (CR)

Piano delle Regole - Tavola 1R - scala 1:5000



## Legenda

-  ATR AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
-  AMBITO DI TRASFORMAZIONE IN CORSO DI ESECUZIONE
-  R AMBITO DI RISPETTO
-  Immobile oggetto di perizia





# COMUNE DI PIEVE SAN GIACOMO

Provincia di Cremona

P.zza Libertà 3 – Pieve San Giacomo - tel. 037264331 - fax 037264613  
www.comune.pievesangiaco.cr.it

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ai sensi dell'art. 30 del DPR 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.

Prot. n. 270/2025

Pieve San Giacomo, 21.01.2025

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, ai sensi dell'art. 30 del DPR 06.06.2001 n° 380 e s.m.i.

Vista la richiesta in data 14.01.2025 Prot. n. 171/2025 da parte del Geom. Bassi Luigi, in qualità di tecnico esperto nominato dal Tribunale di Cremona;

### CERTIFICA

che la particella catastale sottoelencata risulta classificata nel Piano di Governo del Territorio, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 06.07.2012 e pubblicato sul BURL serie avvisi e concorsi n. 5 del 30.01.2013, con la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO	MAPPALE	SUB	AMBITO
6	367	//	Parte in ambito R "Ambito di rispetto", parte in ambito ATR "Ambito di trasformazione residenziale" e parte in "Ambito di trasformazione in corso di esecuzione".

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

Dott.ssa Simona Donini





# COMUNE DI PIEVE SAN GIACOMO

Provincia di Cremona

P.zza Libertà 3 – Pieve San Giacomo - tel. 037264331 - fax 037264613  
www.comunepievesangiaco.it

prot. 1266

Pieve San Giacomo, 08.04.2025

**OGGETTO: Dichiarazione circa l'individuazione urbanistica del terreno posto a Pieve San Giacomo (CR) catastalmente identificato sul foglio 6 particella 367**

La sottoscritta dott.ssa Simona Donini, Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve San Giacomo,

## PREMESSO

che il terreno posto a Pieve San Giacomo (CR), catastalmente identificato sul foglio 6 particella 367, risulta urbanisticamente classificato in maggior consistenza in zona "ATR - ambito di trasformazione residenziale" ed in minor consistenza, in lato nord, in zona "R - ambito di rispetto" e, in lato sud, in zona "ambito di trasformazione in corso di esecuzione", il tutto come da Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Pieve San Giacomo con protocollo n. 270/2025 del 21 gennaio 2025, con la presente

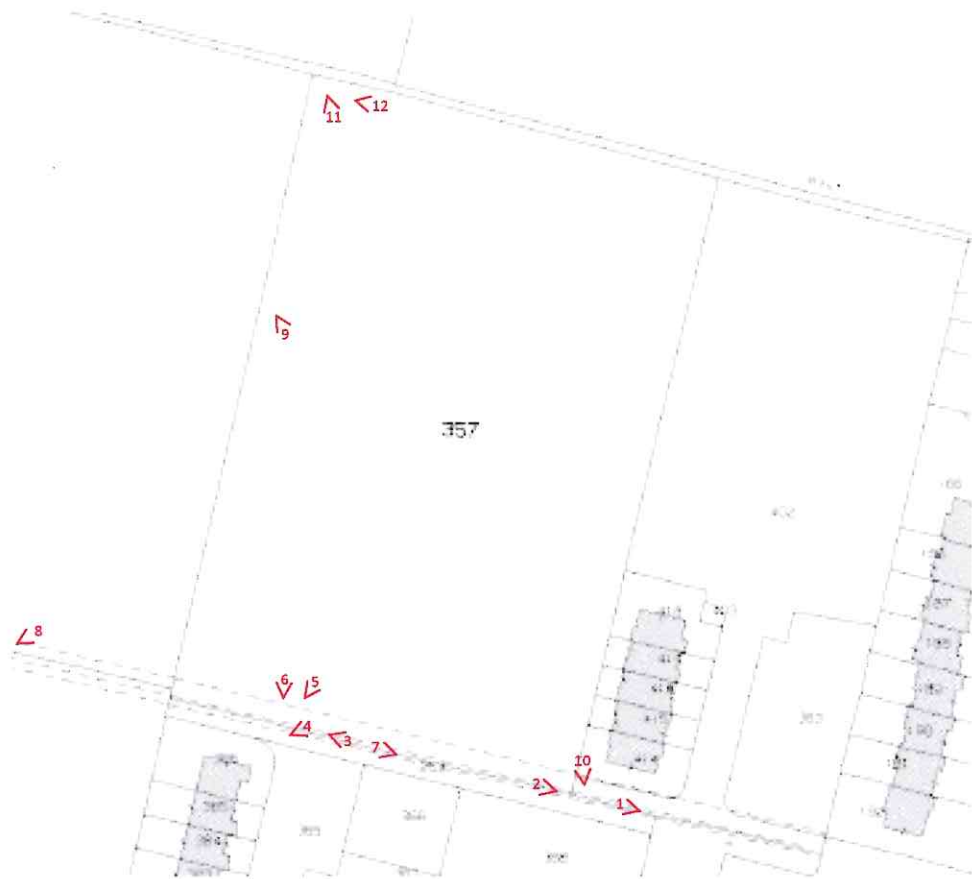
## PRECISA E DICHIARA

che la porzione in lato sud sopra menzionata, seppure identificata dagli elaborati del vigente Piano di Governo del Territorio in "ambito di trasformazione in corso di esecuzione", non è mai stata oggetto di alcun Piano di Lottizzazione. A tal proposito è, a tutti gli effetti, da considerarsi una estensione della zona "ATR - ambito di trasformazione residenziale (ATR 8)" e, di fatto, "zona non urbanizzata".

Il Responsabile del Servizio Tecnico  
dott. Simona Donini



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

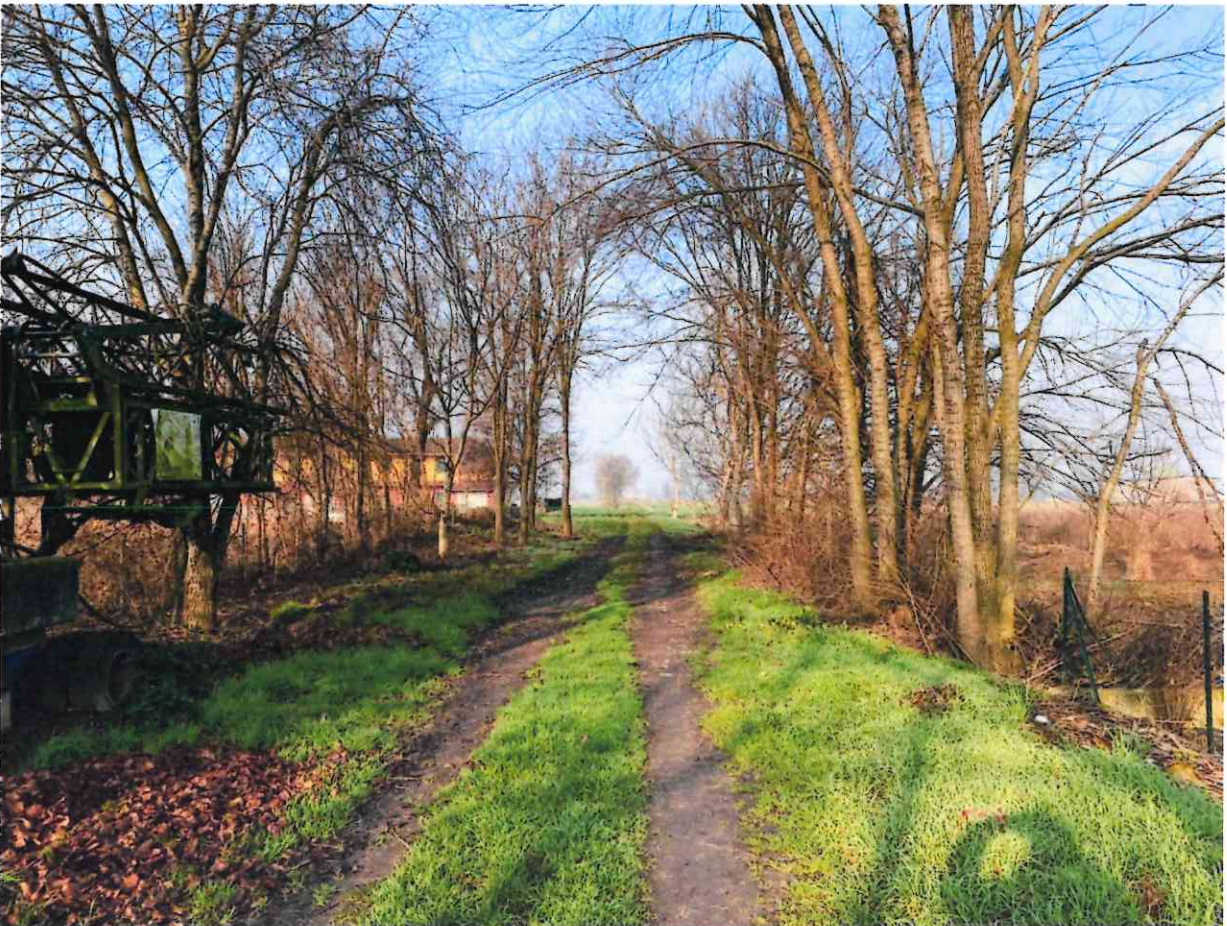


x Coni di presa fotografica





1



2





3



4





5



6





7

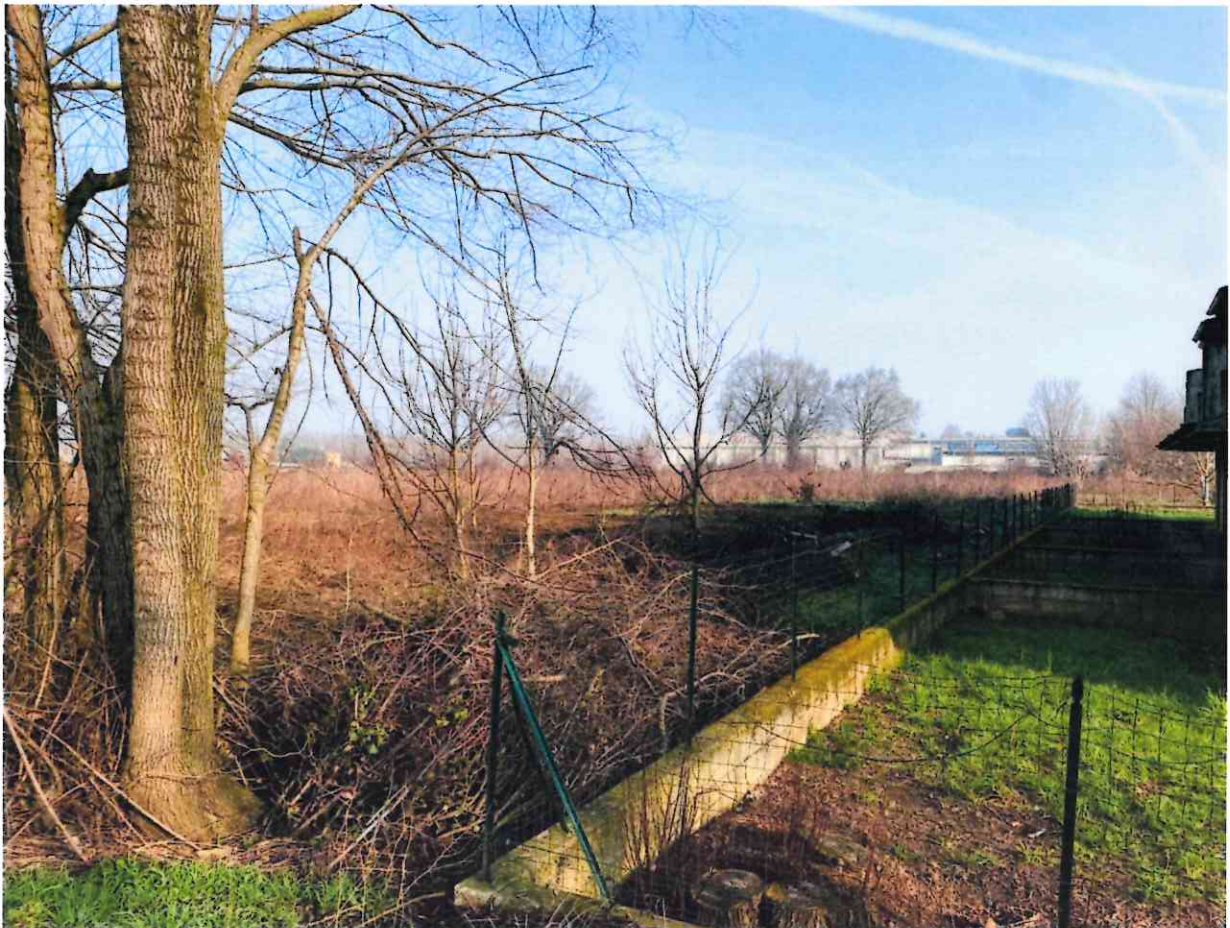


8





9



10





11



12

