

**TRIBUNALE DI CREMONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 25/2025**

**Giudice: G.O.P. Avv. Lucia Valla**

**contro**

**RELAZIONE di STIMA**

**Per i Beni Immobili siti in Pizzighettone (CR) via dell'Artigianato n° 8**



Foto 1 vista nord-ovest

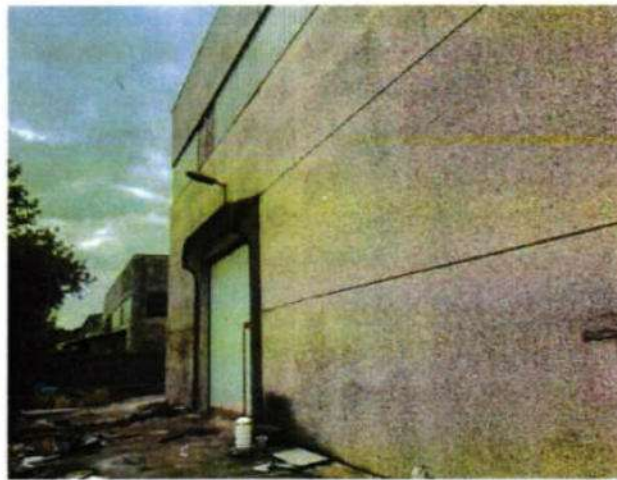


Foto 2 vista est

Pizzighettone, Li 03/11/2025

L'esperto Stimatore: Geom. Frati Manuela  
Iscritta/o all'Albo Nazionale CTU  
Tribunale di Cremona n. 649



## SOMMARIO

<b>QUESITO</b> .....	<b>3</b>
<b>LOTTO UNICO</b> .....	<b>5</b>
ELENCO ALLEGATI.....	5
SCHEMA SINTETICA.....	6
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	7
<b>RELAZIONE DI STIMA</b> .....	<b>8</b>
IDENTIFICAZIONE.....	8
STATO DI POSSESSO.....	9
DESCRIZIONE.....	9
REGOLARITA' CATASTALE.....	24
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	24
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'.....	25
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI.....	26
SPESE CONDOMINIALI.....	26
PRESENZA DI RIFIUTI.....	26
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	26
VALORE.....	26
VALORE IN VENDITA FORZATA.....	33
VALORE IN VENDITA FORZATA € 571.875,19.....	33
QUOTE INDIVISE.....	33
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI.....	33
FORMAZIONE DI LOTTI.....	33
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....	34
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	34
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	35
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE.....	36



## QUESITO

### dispone che l'esperto

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;

successivamente, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti dal Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173-bis ultimo comma disp. att. c.p.c. e pubblicati nel sito web del Tribunale:

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:

- 1 a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;
- 2 a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
3. in caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923 terzo comma, c.c.;
4. 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:
  - 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;
- 5 nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
- 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;
- 7 a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;
- 8 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;
- 9 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 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 d.a. cpc;  
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.



# LOTTO UNICO

## ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
1	Visura catastale attuale	2
2	Visura catastale storica	5
3	Planimetria catastale aggiornata	3
4	Planimetria catastale superata	1
5	Visura camerale	8
6	Planimetria generale immobile	1
7	Elaborato grafico	2
8	P.G.T.	13
9	Tipo mappale	12
10	Denuncia di variazione catastale (Docfa)	6
11	Modello unico istanza e risposta Agenzia Entrate	9
12	Estratto mappa aggiornato	1
13	Estratto di mappa superato	1
14	Dichiarazione comune	1
15	Progetto allegato alla aut. 1065/93	8
16	APE	5
17	Certificati contestuali residenza, stato civile, stato famiglia	2
18	Atto provenienza rep. 33331/14326	22
19	Atto rep. 15833/11051	18
20	Atto rep. 49941/10771	16
21	Iscrizione R.P. 330	3
22	Iscrizione R.P. 614	2
23	Trascrizione R.P. 1166	2
24	Fascicolo fotografico	13
	Tot. Pag. allegate	156
	Tot. Foto	55



## SCHEDA SINTETICA

- 1) UBICAZIONE DEL BENE:  
Pizzighettone (CR) via dell'Artigianato n° 8.
- 2) DATI CATASTALI E TIPOLOGIA BENI:
  - Intestazione del bene immobile:  
< sede in Pizzighettone (CR) Diritto di proprietà per 1/1
  - Identificazione catastale del bene:  
Catasto Fabbricati comune di Pizzighettone (CR) codice G 721:  
Fg. 31 particella 202-206 via Dell'Artigianato n.8 piano T, cat. D/7, rendita € 12.771,00.
- 3) DICHIARAZIONE CORRISPONDENZA DATI CATASTALI INDICATI IN ATTO DI PIGNORAMENTO CON DATI CATASTALI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:  
Si riscontra l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. C'è rispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi.
- 4) DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE:  
Il diritto sul bene del debitore è di piena proprietà per la quota di 1/1.
- 5) STATO DI POSSESSO:  
Libero. (Nell'immobile l'esecutato esercitava la sua attività di fabbricazione strutture metalliche, lattoneria, torneria ecc.)
- 6) PRESENZA DI RIFIUTI:  
Al momento del sopralluogo sia nel capannone che sull'area esterna erano presenti rifiuti. Alla data della presente no.
- 7) DIRITTI DI TERZI:  
Il valore del compendio pignorato tiene conto che sul medesimo non ci sono diritti di terzi.
- 8) REGOLARITÀ CATASTALE:  
no.
- 9) REGOLARITÀ URBANISTICA:  
no.
- 10) REGOLARITÀ EDILIZIA:  
no.
- 11) Opere abusive:  
si.
- 12) CENSI/LIVELLI/USI CIVICI:  
no.
- 13) SPESE CONDOMINIALI:  
no.
- 14) VALORE DI MERCATO: € 646.000,00
- 15) VALORE IN VENDITA FORZATA: € 572.000,00
- 16) QUOTE INDIVISE:  
No. Il pignoramento, come si evince dagli atti, colpisce per intero il capannone con annesso cortile, che è di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato



17) APE:

Registrato il 02/01/2021

Codice identificativo: 1907600000121

Valido sino al 02/01/2031

Classe Energetica: G

EP gl, nren 743.40 kWh/m<sup>2</sup>a.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 15/07/2025 ricevevo dall' I.V.G. la richiesta di invio della mappa catastale e della planimetria al fine della individuazione dell'immobile oggetto della procedura.

In data 21/08/2025 l' I.V.G. mi comunicava la disponibilità del sig. \_\_\_\_\_, legale rappresentante della \_\_\_\_\_, per un accesso preliminare presso il bene pignorato, ed il numero telefonico del medesimo.

In data 23/07/2025 scaricavo il fascicolo e prestavo il giuramento telematico.

In data 25/08/2025 veniva effettuato il primo sopralluogo in loco in presenza dell' I.V.G..

In data 26/08/2025 tramite il portale Geoweb effettuavo le visure catastali attuali, storiche, stampavo l'estratto di mappa e la planimetria dell'immobile.

Il medesimo giorno richiedevo tramite e-mail al notaio dott. Galli Massimo la copia del titolo di proprietà dell' esecutato ed al notaio dott. Gianluppi Marco il titolo di provenienza richiamato nel predetto atto per l'elenco dei medesimi nella storia della proprietà; inoltre mandavo la documentazione catastale richiestami all' I.V.G.

In data 27/08/2025 ricevevo dai notai dott. Galli Massimo e dott. Gianluppi Marco i rogiti richiesti.

In data 28/08/2025 mi recavo presso l'archivio notarile di Cremona per visionare gli atti da elencare nella storia della proprietà.

In data 27/09/2025 iniziavano i rilievi in loco, che proseguivano e si concludevano in data 06/10/2025. Durante i rilievi, scattavo fotografie sia all'interno che all'esterno dell'unità immobiliare e prendevo atto delle caratteristiche costruttive e di finitura.

Dell' inizio delle operazioni peritali, ne davo comunicazione all'avvocato del creditore procedente ed all' I.V.G..

In data 03/10/2025 facevo tramite il portale la richiesta di accesso agli atti al comune di Pizzighettone, per reperire i titoli abilitativi relativi alla costruzione del capannone al fine di poter effettuare la verifica urbanistica. Tale richiesta veniva sollecitata in data 14/10/2025.

In data 07/10/2025 effettuavo la visura camerale della ditta \_\_\_\_\_

In data 16/10/2025 presentavo alla Agenzia delle Entrate di Cremona Servizi Catastali, il tipo mappale per l'aggiornamento della mappa catastale ed in data 27/10/2025 la denuncia di variazione catastale e la planimetria aggiornata.

Il medesimo giorno effettuavo le visure catastali attuale e storica aggiornate e stampavo l'estratto di mappa a seguito del tipo mappale presentato.

In data 17/10/2025 richiedevo tramite e-mail all'ufficio anagrafe del comune di Pizzighettone, i certificati di stato civile, residenza, famiglia e famiglia storico del legale rappresentante della ditta esecutata e del fratello socio al 50%. I documenti richiesti li ricevevo in data 04/11 e 05/11/2025 ad eccezione del certificato di famiglia storico.



In data 20/10/2025 tramite e-mail ricevevo dal geom. Barilli Francesco settore Assetto del Territorio del comune di Pizzighettone la comunicazione che non erano stati reperiti i fascicoli richiesti a seguito della richiesta di accesso agli atti.

In data 22/10/2025 effettuavo le visure ipotecarie (iscrizioni – trascrizioni e note).

In data 28/10/2025 inoltravo all'Agenzia delle Entrate di Cremona il Modello Unico Istanza per la rettifica della intestazione. In data 03/11/2025 ricevevo dall'Agenzia delle Entrate di Cremona riscontro in merito.

In data 05/11/2025 mi recavo presso l'ufficio tecnico del comune di Pizzighettone per stabilire con il responsabile del procedimento Arch. Dosio Damiano, i costi della sanatoria avendo riscontrato, dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto consegnatomi dall'esecutato, delle difformità.

Ritenuto di aver raccolto tutte le informazioni necessarie ed effettuate tutte le misure del caso ho svolto la seguente relazione di stima.

## RELAZIONE DI STIMA

### IDENTIFICAZIONE

#### IDENTIFICAZIONE CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

Catasto Fabbricati comune di Pizzighettone (CR) in via dell'Artigianato n. 8

Fg. 31, particella 202, sub. - , via Dell' Artigianato n. 8, piano T

Fg. 31, particella 206, sub. - , via Dell' Artigianato n. 8, piano T

Natura D- fabbricati costruiti per esigenze industriali, con tutti i frutti naturali, civili, pertinenze ed accessioni

#### CONFINI:

Nell'atto di pignoramento non sono indicati i confini del bene pignorato.

#### CRONISTORIA CATASTALE:

Nell'atto di pignoramento non è indicata la cronistoria catastale.

#### IDENTIFICAZIONE ATTUALE:

Catasto Fabbricati comune di Pizzighettone (CR) G721

Fg. 31, particella 206 sub.501 – 202 sub. 501 , cat. D/7 via Dell' Artigianato n. 8, piano T-1 rendita € 6.384,36

Detta unità immobiliare è identificata dalla scheda catastale a mia firma, protocollo n CR0071181 del 27/10/2025 in atti dal 27/10/2025 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni. (vedi Allegati 1 per nuova visura catastale attuale; 2 per visura catastale storica; 3 per nuova planimetria; 4 planimetria sostituita).

#### CONFINI:

a nord la via del Commercio;

ad est ragioni diverse mappali 203 e 172 di fg. 31;

a sud ragioni diverse mappale 241 di fg. 31;

ad ovest via Dell'Artigianato.



## CRONISTORIA CATASTALE:

Dal 04/03/1992 al 04/03/1992: Costituzione del 04/03/1992 in atti dal 04/03/1992 (n. 2363.1/1992)

- Fg. 31 particella 202- 206  
Partita: 1001947  
Busta mod. 58: 1766

Dal 04/03/1992 al 02/09/2005 Classamento del 04/03/1992 in atti dal 12/07/1999 (n. 2363.1/1992)

- Fg. 31 particella 202- 206 Rendita: euro 1.053,58  
Rendita lire: 2.040,000  
Categoria: C/3, Classe 3, Consistenza 1200 mq  
Partita: 1001947  
Busta mod. 58: 1766

Dal 02/09/2005 al 15/09/2005 Variazione del 02/09/2005 Pratica n. CR0057121 in atti dal 02/09/2005 Variazione di toponomastica - Adeguamento di Categoria (n.11215.1/2005)  
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

- Comune di Pizzighettone (G721) (CR)  
Fg. 31 particella 202- 206  
Rendita: Euro 12.771,00  
Categoria D/7

Dal 15/09/2005 Variazione nel classamento del 15/09/2005 Pratica n. CR0060003 in atti dal 15/09/2005 Variazione di classamento (n. 11215.1/2005)  
Annotazioni: Classamento e rendita validati

- Comune di Pizzighettone (G721) (CR)  
Fg. 31 particella 202- 206  
Rendita: Euro 12.771,00  
Categoria D/7

## STATO DI POSSESSO

Nel capannone veniva esercitata l'attività di fabbricazione di strutture metalliche, lattoneria, torneria, riparazione e/o realizzazione di impianti meccanici dalla Ditta

come si evince dalla visura camerale ( vedi Allegato 5).

Attualmente nel bene non viene più esercitata nessuna attività ed il legale rappresentante della ditta sig. \_\_\_\_\_ sta liberando l'immobile da tutte le attrezzature e macchinari presenti che servivano per le lavorazioni.

## DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è costituito da un fabbricato con annessa cabina Enel in corpo distaccato ed area di pertinenza esclusiva circostante l'edificio a piazzale ed a verde, posto nel Comune di Pizzighettone (CR), in via dell'Artigianato n.8. La planimetria generale in calce, rappresenta l'unità immobiliare contraddistinta con lettere



e retinature di colori diversi per una facile individuazione degli spazi dove veniva svolta l'attività industriale, i locali accessori interni, esterni, la cabina Enel e l'area di pertinenza ( vedi Allegato 6).

## PLANIMETRIA GENERALE



L'epoca di costruzione del fabbricato risale al triennio 1991-1993 (si rimanda al paragrafo Regolarità Edilizia -Urbanistica l'elenco dei titoli abilitativi in forza dei quali è stato realizzato il fabbricato).

Il capannone ha forma rettangolare, è posto su un piano fuori terra ed è suddiviso in tre reparti: lattoneria, officina e carpenteria con annessi ampio locale ad uso ufficio e locali accessori quali disimpegno 1, bagno e spogliatoio 1 ad uso dei titolari, disimpegno 2 e 3, 6 docce, anti wc 1 e 2, wc 1, wc 2 e spogliatoio 2 ad uso dei dipendenti oltre magazzino posto al piano primo sovrastante i locali ufficio ed accessori, tettoia realizzata all'esterno in aderenza alla facciata del capannone in lato di nord e cabina Enel in corpo di fabbrica distaccato in lato di sud ed area di pertinenza esclusiva circostante il fabbricato.

**Il capannone** ha struttura portante realizzata con pilastri in cemento armato, ed elementi prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso e precisamente tegoli doppioT e capriate.



Il capannone pur essendo unico, è diviso in due corpi di fabbrica con tetto a due falde ciascuno e quote in colmo ed in gronda diverse. Il manto di copertura è in lastre ondulate traslucide tipo plexiglass.

Il capannone per quanto riguarda il reparto lattoneria, officina e carpenteria si sviluppa su un piano per una superficie lorda di mq 1083,00.

L'altezza interna utile misurata dal pavimento all'intradosso delle travi in gronda è pari a cm 589 ed in colmo pari a cm 715 per quanto riguarda il reparto lattoneria ed officina, pari a cm 1015 sotto trave in gronda e pari a cm 1135 in colmo per quanto riguarda il reparto carpenteria.

I tamponamenti perimetrali sono in pannelli prefabbricati di cemento armato coibentati finiti con rivestimento granulato.

Serramenti esterni: Lungo le murature perimetrali sono presenti vetrate fisse a nastro, tipo u-glass con interposte aperture a naco.

Portoni: quello interno di collegamento tra il reparto officina e carpenteria e quelli esterni sono scorrevoli realizzati con profilati in ferro e pannelli sandwich. Tra il reparto lattoneria e carpenteria, l'apertura di collegamento è a tutta larghezza per una altezza pari a cm 276 senza portone. Oltre detta altezza e fino al soffitto sono stati posati a chiusura, dei pannelli sandwich. Tra la zona lattoneria ed officina c'è una porta di collegamento in ferro con sopra luce.

Il pavimento è in calcestruzzo liscio al quarzo.

All'interno del reparto officina è presente un carro ponte.



Foto 3 particolare capriata e manto



Foto 4 portone carpenteria



Foto 5 porta tra lattoneria ed officina

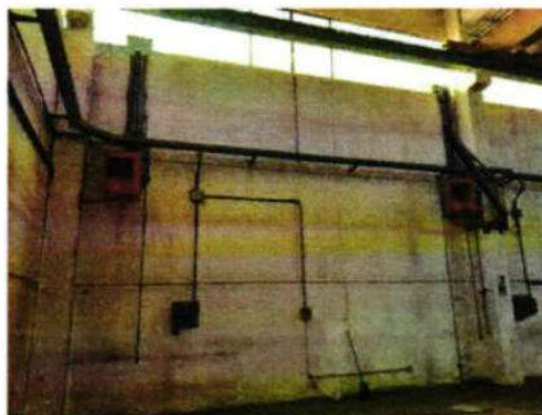


Foto 6 vista officina





Foto 7 lattoneria



Foto 8 lattoneria



Foto 9 carro ponte



Foto 10 vista carpenteria,  
capriata, portone, tegoli, pilastri

Per quanto riguarda le dotazioni tecnologiche sono presenti:

- Impianto elettrico esterno e corpi illuminanti a soffitto;
- Impianto di riscaldamento mediante 5 robur a gas industriali pensili;
- Quadri elettrici industriali ( salvavita- manieto-termici, prese industriali );
- Estintori all'interno;

Degli impianti non è stata reperita la dichiarazione di conformità.

**I Locali ufficio ed accessori**, si sviluppano su un piano e sono separati dalla zona officina e carpenteria con muratura avente spessore pari a cm 25 intonacata e tinteggiata. I vari servizi sono separati da tavolati in muratura intonacati e tinteggiati.



L'ufficio ha una superficie lorda pari a mq 48.15 di cui utili mq 44.78 e l'altezza interna utile misurata dal pavimento all'intradosso del solaio pari a cm 300. I locali accessori hanno una superficie lorda pari a mq 69,78 di cui utili mq 55,39 e l'altezza interna utile misurata dal pavimento all'intradosso del solaio varia da cm 300° a cm 307.

Il solaio è in laterocemento, i pavimenti ed i rivestimenti, per un'altezza pari a cm 221 nei servizi, sono in gres porcellanato. Nello spogliatoio 1 la tinteggiatura è lavabile per una altezza pari a cm 215.

I wc sono dotati di apparecchiature igieniche quali water-turche- docce e gli anti - wc sono dotati lavabi con rubinetteria in parte da sostituire.

Le porte: quelle interne sono ad un battente cieche con profili in alluminio laccati mentre quella esterna di accesso all'ufficio è in doppio vetro normale e profili in alluminio.

I serramenti esterni in alluminio a nastro sono in parte fissi ed in parte apribili sia nell'ufficio che nei locali accessori.

Davanzali in lamiera zincata sia nel locale ufficio che nei locali accessori.



Foto 11 ufficio



Foto 12 ufficio

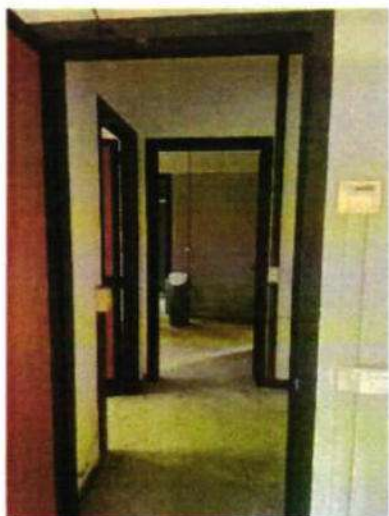


Foto 13 disimpegno 1



Foto 14 bagno



Foto 15 spogliatoio 1





Foto 16 disimpegno e docce



Foto 17 anti wc 1 e disimpegno 2



Foto 18 anti wc 2



Foto 19  
wc 1



Foto 20  
Anti wc 1



Foto 21 officina, porta e finestra vano ufficio



Foto 22 porta accesso spogliatoio 2





Foto 23 porta particolare servizi



Foto 24 porta entrata uffici

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono per quanto riguarda le tamponature perimetrali all'esterno, le finestre a nastro, i serramenti della zona uffici – finestre, porte interne, pavimenti e rivestimenti. Quasi tutte le apparecchiature igieniche appaiono in discreto stato (necessitano di una accurata pulizia come i pavimenti e rivestimenti). La rubinetteria in parte va sostituita. I tavolati interni specialmente nella parte inferiore del locale spogliatoio 1 e disimpegno 1, sono umidi, la pittura sfiorisce con conseguente rigonfiamento e distacco, il muro del locale ufficio sottostante i serramenti come i pannelli del capannone in generale, all'interno, prestano tracce diffuse di umidità. Discreto il pavimento in calcestruzzo che presenta tuttavia parti dove sono presenti fessurazioni ed evidenti problemi di sfarinamento, delaminazione e planarità. Nel reparto lattoneria in particolare, il pavimento è impregnato di olio dei macchinari e vernice.

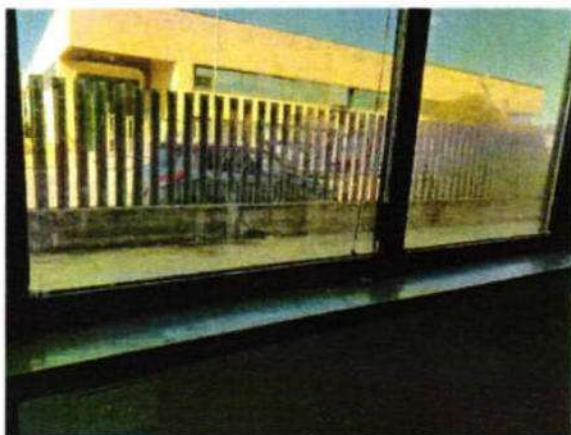
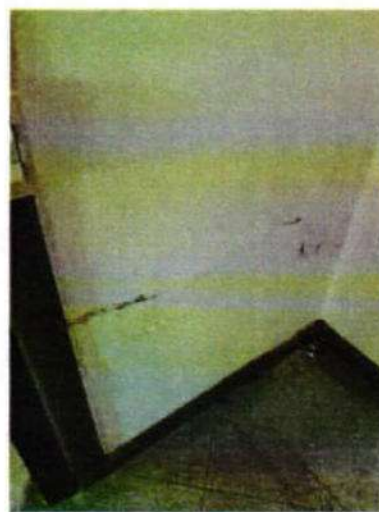


Foto 25-26-27-28 stato di manutenzione





Per quanto riguarda le dotazioni tecnologiche sono presenti:

- Impianto elettrico esterno e corpi illuminanti a soffitto;
- Impianto di riscaldamento mediante ventilconvettori alimentati da caldaia tipo B con scarico fumi a parete non più a norma, collocata nel magazzino e raffrescamento alimentato due motori esterni sulla facciata del capannone in lato di nord;
- Boiler a gas con accumulo 400 litri per acs ( acqua calda sanitaria)
- Estintori all'interno;
- impianto citofonico

Degli impianti non è stata reperita la dichiarazione di conformità.



Foto 29 estintore



Foto 30 ventilconvettore



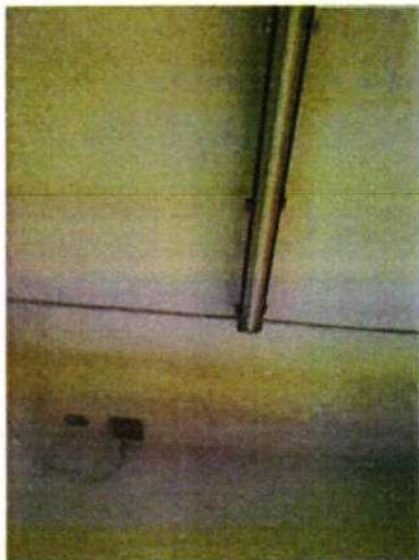


Foto 31-32 particolare luce a soffitto



Foto 33 boiler



Foto 34 caldaia



Foto 35 macchina esterna



Foto 36  
impianto citofonico e  
ventilconvettore



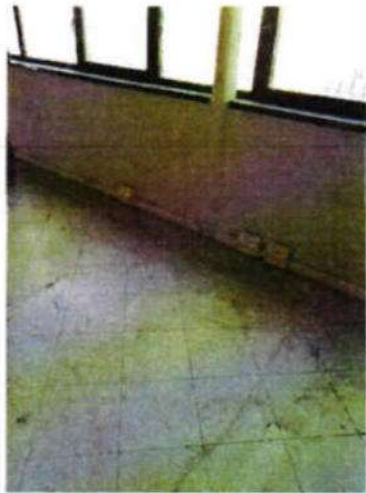


Foto 37  
Impianto elettrico esterno

Il capannone che comprende il reparto lattoneria, officina e carpenteria è indicato con il n. 3, l'ufficio è indicato con il n. 4 ed i locali accessori con il n. 5 nella planimetria generale. Le dimensioni e la loro conformazione risultano dall' Elaborato grafico ( vedi allegato 7 )





### Tettoia

E' stata realizzata in aderenza alla muratura del capannone in lato di nord.

Ha struttura portante in ferro e manto in lastre di fibrocemento contenenti amianto il cui costo per lo smaltimento verrà detratto dal valore di mercato dell'immobile. E' stata realizzata in tempi successivi rispetto alla C.E. originaria e successiva variante, in assenza di titolo abilitativo.

Sotto la tettoia sono stati realizzati n. 4 muri in cls non intonacati aventi spessore pari a cm 15 ed altezza pari a cm 154. Ha una superficie lorda di mq 6,68 ed una proiezione in pianta di mq 10,00. L' altezza misurata dal pavimento del cortile all'intradosso del manto di copertura è pari a cm 232 in gronda e pari a cm 250 in colmo. Lo stato di manutenzione e conservazione è scadente.

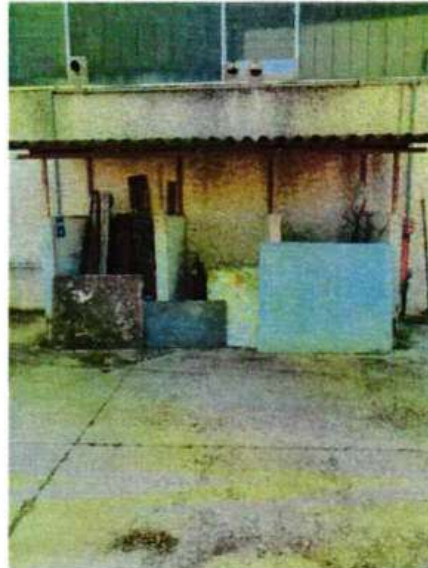
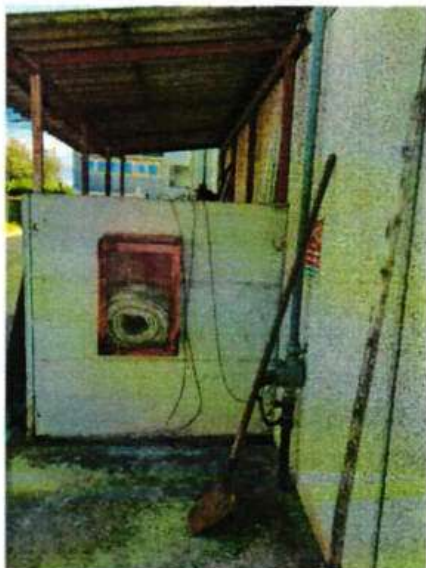


Foto 38-39  
tettoia



La tettoia è indicata con il n.7 nelle planimetria generale e le sue dimensioni e conformazione risultano dall'elaborato grafico ( vedi allegato 7)

### **Cabina Enel**

E' stata realizzata nel 1991 con C.E. richiamata al paragrafo Regolarità Edilizia - Urbanistica. Ha struttura portante in muratura avente spessore pari a cm 26, tetto ad una falda a solaio in c.a. in andamento e lattoneria in PVC. Ha una superficie lorda pari a mq 4,42 e altezza interna misurata dal pavimento all'intradosso del solaio, pari a cm 252.

Le porte di accesso sia dalla strada che dal cortile , sono in ferro.

Il pavimento è un calcestruzzo

Dotazioni tecnologiche:

-impianto elettrico.

Lo stato di manutenzione e conservazione per quanto riguarda le murature perimetrali è buono. All'interno Sono presenti tracce diffuse di condensa ed umidità. Le pareti, il soffitto e le porte andrebbero ritinteggiate.

La cabina Enel è indicata con il n. 2 nella planimetria generale e le sue dimensioni e conformazione risultano dall'Elaborato grafico ( vedi allegato 7).



Foto 40-41  
Cabina enel



### **Magazzino:**

E' stato realizzato in tempi successivi rispetto alla C.E. originaria e successiva variante, in assenza di titolo abilitativo E' posto al primo piano rispetto i locali adibiti ad ufficio e servizi. Si accede tramite scala in ferro posta nel reparto officina.

Ha una superficie lorda di mq 121,82 ed un' altezza dal pavimento all' intradosso della capriata, pari a cm 392 ed in gronda da pavimento ad intradosso trave pari a cm 267.

Il pavimento è un calcestruzzo. e verso il vuoto del reparto officina c'è un parapetto in ferro avente altezza pari a cm 104.



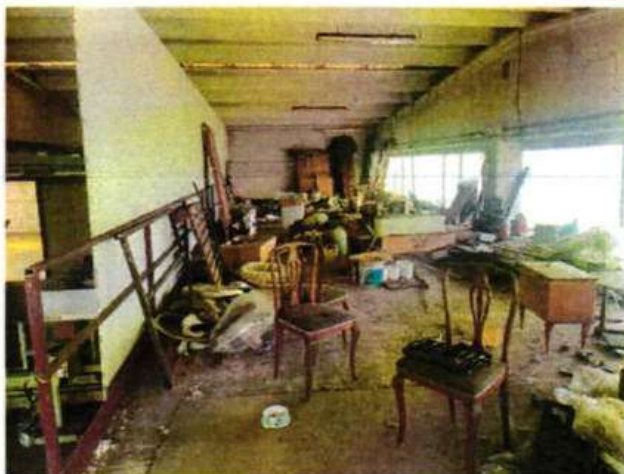


Foto 42-43  
Magazzino e scala in ferro

Dotazioni tecnologiche:

-impianto di illuminazione realizzato con canaline esterne ed illuminazione a soffitto.

Il magazzino è indicato con il n. 6 nella planimetria generale e le sue dimensioni e conformazione risultano dall'Elaborato grafico ( vedi allegato 7).

**L'area di pertinenza** circostante il fabbricato, ha il pavimento in cemento liscio al quarzo ed è delimitata da recinzione in muretto di calcestruzzo avente altezza pari a cm 54, spessore pari a cm 25 con sovrastante ringhiera in ferro zincato avente altezza pari a cm 155.

La porzione di area esterna antistante la cabina Enel in lato di nord è delimitata da recinzione in muratura a tutta altezza. A tutta altezza è altresì la porzione di recinzione per ml 1,67 prospiciente a Via dell'Artigianato dove in apposita nicchia sono alloggiati i contatori del gas. Lungo la recinzione prospiciente la Via dell'Artigianato al civico 8 è posizionato l'accesso pedonale, al civico 10 un cancello carraio oltre altro accesso carraio senza numero civico.

Nell'area esterna è stato realizzato l'impianto antincendio consistente in cassetta contenente idrante, manichetta e lancia erogatrice ed idranti sopra-suolo;



Foto 44  
Nicchie con contatori metano





Foto 45  
Accesso pedonale civico 8



Foto 46  
Accesso carraio civico 10



Foto 47  
Accesso carraio snc



Foto 48  
Area



Foto 49  
Pavimentazione area



Foto 50  
Area verde



Stato di manutenzione e conservazione per quanto riguarda il muretto di recinzione è mediocre. Andrebbe ripulito dal muschio ed intonacato ed in alcuni tratti andrebbe sostituita la copertina. La pavimentazione principalmente in lato di nord presenta estese fessurazioni, problemi di sfarinamento, delaminazione e planarità. In generale è tuttavia discreta.



Foto 51-52  
Stato di manutenzione

#### DATI METRICI:

##### Superfici Utili:

- Locale Ufficio mq 44,78
- Disimpegno 1 mq 3,80
- Bago mq 5,61
- Spogliatoio 1 mq 13,10
- Disimpegno 2 mq 5,20
- Docce mq 6,96
- Anti-wc 1 mq 1,75
- WC 1 mq 1,67
- Spogliatoio 2 mq 9,29
- Disimpegno 3 mq 1,49
- Anti - wc 2 mq 4,45
- WC 2 mq 2,10

Totale Superfici Utili mq 100,17

##### Superfici Lorde:

- Ufficio mq 48,15
- Locali Accessori mq 69,78
- Capannone mq 1.082,91
- Magazzino mq 121,83
- Tettoia mq 6,68
- Area mq 1721,00

#### REGOLARITA' CATASTALE:

NO. Si rimanda la trattazione al punto in seguito - REGOLARITÀ CATASTALE -

#### REGOLARITA' URBANISTICA:

NO. Si rimanda la trattazione al punto in seguito - REGOLARITÀ URBANISTICA -



REGOLARITA' EDILIZIA:

NO. Si rimanda la trattazione al punto in seguito - REGOLARETÀ EDILIZIA -

#### CONTESTO URBANISTICO

Il fabbricato con annessa area di pertinenza esclusiva, è inserito nel vigente P.G.T. (Piano di Governo del Territorio del comune di Pizzighettone (CR) nell'ambito del Tessuto Urbano Consolidato a cui si applica l'art. 7 del Piano delle Regole. ( vedi Allegato 8)

#### CONTESTO URBANO:

Le zone confinanti sono a destinazione produttiva/artigianale. I servizi offerti nelle vicinanze sono farmacia, posta, banche, ristoranti, bar, supermercati, scuola infanzia, primaria e secondaria, distributore di benzina.

La zona è servita da tutte le reti essenziali quali gas-metano, acqua potabile, fognatura, energie elettrica

strade e ferrovia

#### UTILIZZO ATTUALE

Alla data di stesura della presente, nel capannone non viene esercita nessuna attività.

ACCESSO: da via Dell'Artigianato tramite accesso pedonale al numero civico 8 e tramite accesso carraio al numero civico 10 oltre ulteriore accesso carraio SNC.

## REGOLARITA' CATASTALE

Dal rilievo in loco è emersa la difformità catastale sia per quanto riguarda la mappa che la planimetria in atti protocollo CR 0057121 del 02/09/2005. In particolare in aderenza al capannone in lato di nord è stata realizzata una tettoia. Ho pertanto presenato all' Agenzia delle Entrate di Cremona Servizi catastali, Tipo mappale per l'inserimento in mappa del manufatto sopra descritto e Denuncia di variazione catastale per identificare in modo corretto l'unità immobiliare con la redazione di una nuova planimetria per rappresentare la tettoia oggetto dell'inserimento in mappa ed il magazzino realizzato a piano primo sopra i locali ufficio e servizi, a cui si accede con scala in ferro posizionata nel reparto officina. E' stato altresì corretto l'orientamento che nella scheda catastale precedente era errato. Il tipo mappale è stato approvato in data 16/10/2025 . protocollo n. CR0069741. (vedi Allegato 9) mentre la denuncia di variazione catastale è stata presentata in data 27/10/2025 protocollo n. CR0071181 in atti dal 27/10/2025. (vedi Allegato 10). Ho presentato altresì il Modello Unico Istanza all ' Agenzia delle Entrate di Cremona per la rettifica della intestazione da a (vedi Allegato 11 ). Si allega altresì l'estratto di mappa aggiornato (vedi Allegato 12 ) e l'estratto di mappa superato (vedi Allegato 13 ).

NOTA: L'Agenzia delle Entrate non ha accolto la richiesta ritenendo la modifica non necessaria.

## REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Il capannone è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n. 3891 del 04/06/1991 per la costruzione capannone artigianale con uffici;
- Autorizzazione n. 1065/93 del 22/03/1993. Variante in corso d'opera alla C.E. n. 3891 del 04/06/1991;
- C.E n..3951 del 04/06/1991 per la realizzazione della cabina Enel in muratura.

Il fabbricato è stato dichiarato agibile con dichiarazione di Agibilità n.1588 del 23/03/1993.



A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al comune di Pizzighettone, non sono stati rinvenuti i fascicoli relativi alle pratiche edilizie sopra elencate così come risulta dalla dichiarazione del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia arch. Dosio Damiano. (vedi Allegato 14)

L'esecutato sig. \_\_\_\_\_ dietro mia richiesta circa il possesso della documentazione relativa alla costruzione del capannone, mi ha fornito gli elaborati di progetto allegati alla Autorizzazione n. 1065/93 del 22/03/1993 variante alla C.E. n. 3891 del 04/06/1991 (vedi Allegato 15).

## OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e detti elaborati di progetto, sono emerse delle difformità a seguito di lavori eseguiti in assenza di titolo abilitativo e precisamente:

- Realizzazione tettoia con struttura in ferro, copertura eseguita con manto in lastre di fibrocemento contenenti amianto e sottostanti muretti aventi altezza pari a cm 154;
- Aumento S.L.P. (superficie lorda di pavimento) per realizzazione soppalco ad uso magazzino a cui si accede con scala in ferro posizionata nel reparto officina;
- Modifiche delle dimensioni perimetrali esterne del capannone pari a cm 2985,00 x 3989,00, anziché 3000,00x4000,00;
- Realizzazione di portone in lato di nord nel locale lattoneria, di dimensioni pari a cm 199x199;
- Modifiche delle dimensioni della porta di entrata al locale ufficio pari a cm 100 x 235, anziché 90x210;
- Realizzazione di una porta di collegamento tra i locali lattoneria e officina pari a cm 75x213;
- Realizzazione di porte ricavate nei portoni reparto officina e carpenteria pari a cm 80x210;
- Modifiche delle dimensioni in lato di sud del muro dell'ufficio, avente lunghezza pari a cm 254, anziché pari a cm 220;
- Modeste differenze nell'ordine di qualche centimetro della posizione delle tramezze dei locali accessori;
- Modifiche delle dimensioni del vano porta di collegamento tra lo spogliatoio 2 ed il reparto officina pari a cm 100x211 anziché cm 90x210;
- Modifiche della posizione del portone tra il reparto officina e carpenteria;
- Modifiche relative alla posizione del muro tra il reparto lattoneria ed officina e tra quest'ultima ed il reparto carpenteria con conseguente modifiche delle dimensioni interne;
- Modeste differenze per quanto riguarda l'altezza totale dell'edificio diviso in due corpi di fabbrica e delle quote d'imposta delle travi e tegoli.

Le difformità riscontrate sono sanabili mediante permesso di costruire in sanatoria.

I costi attualmente preventivati comprensivi della pratica in comune, elaborato grafico a firma di tecnico abilitato sono pari ad € 2.000,00, sanzione amministrativa pari ad € 1.032,00, diritti di segreteria pari ad € 200,00, marche da bollo pari ad € 32,00, oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti pari ad € 4.819,12 per un totale complessivo di € 8.083,12.



Detto importo verrà decurtato dal valore di mercato dell'immobile.

## CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato da censi, livelli o uso civico.

## SPESE CONDOMINIALI

Il bene non fa parte di un Condominio e non sono presenti parti comuni con i fabbricati limitrofi, pertanto non esistono eventuali accordi, scritti o verbali, tra i comproprietari.

## PRESENZA DI RIFIUTI

Sia all'interno del capannone che all'esterno nell'area di pertinenza, erano presenti rifiuti urbani, rifiuti speciali, non pericolosi e pericolosi che sono, alla data della presente, per la maggior parte smaltiti dal sig.

Il legale rappresentante della

Per quanto riguarda le coperture, quella della tettoia è in lastre di fibrocemento contenenti amianto. Il costo per lo smaltimento e rifacimento comprensivo di piano di lavoro da inoltrare all'ATS, opere provvisoria, pratica edilizia (CILA) e rifacimento manto in lastre di fibrocemento ecologiche, ammonta ad euro 2.500,00. (euro duemilacinquecento/00) Detto importo verrà decurtato dal valore di mercato dell'immobile in quanto i comparabili assunti non contengono coperture in amianto.

## PRESTAZIONE ENERGETICA

Per il capannone distinto nel C.F. comune di Pizzighettone Fg. 31 particella 202 è stato predisposto dall'arch. Emiliana Brambilla il seguente certificato (vedi Allegato 16):

APE Registrato il 02/01/2021

Codice identificativo: 1907600000121

Valido sino al 02/01/2031

Classe Energetica: G

EP gl, nren 743.40 kWh/m<sup>2</sup>a.

## VALORE

### VALORE DI MERCATO

### **Valore di mercato - procedimento: Stima a Market Comparison Approach**

#### **Descrizione**



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.

#### SCHEDA IMMOBILE

Classificazione: Capannone (Subjet)

Destinazione: industriale

Proprietà: Immobile da cielo a terra (in proprietà esclusiva)

Superficie: 1.482.33 mq Cdivi – Superficie Esterna Lorda (SEL)

Ubicazione: Pizzighettone (CR) via dell'Artigianato n° 8

Descrizione principale: Capannone con locale ufficio, servizi ed area circostante l'edificio

#### Descrizione consistenza

Tipo di consistenza:

Cdivi – Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- la superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise)

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per la superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo ( $\frac{1}{2}$ ) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.)



- ed orizzontali (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
  - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;
  - mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: le rampe d'accesso esterne non coperte;
  - i balconi, terrazzi e simili;
  - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
  - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
  - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

## RIASSUNTO CONSISTENZA

### Metodo di misura

Caratteristica	Sup. Misurata (mq)	Indice	Sup. Commerciale (mq)
Superficie principale	1.082,91	1,00	1.082,21
Superficie ufficio	48,15	1,20	57,78
Superficie locali accessori	69,78	1,00	69,78
Superficie magazzino	121,83	0,80	97,46
Superficie tettoia	6,68	0,45	3,00
Superficie area	1.721,00	0,10	172,10
Totale superficie (mq)			1.482,33

### Caratteristiche

#### Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	1482,33	mq	1,00



## Spazi e locali del fabbricato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile
				Prezzo marginale (€)
Locale cabina elettrica	LCE	1	1= presente	20.000.00

## SEGMENTO DI MERCATO

### **Denominazione**

Classificazione: Capannone

Destinazione: industriale

### **Localizzazione/Ubicazione**

Comune: Pizzighetone (CR) via dell'Artigianato, 8

### **Tipologia immobiliare**

Proprietà: Immobile da cielo a terra (in proprietà esclusiva)

### **Rapporti di posizione**

Rapporto di posizione della Superficie Principale (S1) [Sigma] 1,00

Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e) 1,00

Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c) 1,00

## VALUTAZIONE

Il valore di mercato dell'immobile, classificato come capannone industriale in Pizzighetone (CR) avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è lunedì 03/11/2025.

## COMPARABILI

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

### **Capannone - via Monsignor U. Maruti - Castelleone (CR) - Comparabile A**

Tipo di dato: Compravendita (prezzo di compravendita)

Descrizione: Capannone al p.T con uffici, soppalco , servizi con area esterna esclusiva

Destinazione: Commerciale/industriale

Superficie commerciale (SUP): 1.055,00 mq

Fonte dato: Pubblicità Immobiliare

Provenienza:

Corso Vittorio Emanuele II n. 13

Data Annuncio: 24/10/2025

Prezzo: 450.000,00 €



### Capannone - via Alessandro Volta n° 1 - Crema (CR) - Comparabile B

Tipo di dato: Compravendita (prezzo di compravendita)

Descrizione: Capannone al p.T con uffici al p. 1, servizi con area esterna esclusiva.

Destinazione: deposito

Superficie commerciale (SUP): 667,00 mq

Fonte dato: Pubblicità Immobiliare

Provenienza:

via Alcide De Gasperi n. 57



Data Annuncio: 27/10/2025

Prezzo: 280.000,00 €

#### STIMA A MARKET COMPARISON APPROACH

##### **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie commerciale (SUP): la superficie è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari (unità di misura mq).
- Locale cabina elettrica (LCE): la caratteristica locale cabina elettrica misura la presenza o meno della cabina all'interno del fabbricato (unità di misura: 0 = assente 1= presente)

Classe	Nomenclature	Punto
Presente	Cabina elettrica presente	1
Assente	Cabina elettrica assente	0

##### **Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come capannone industriale, come quelle indicate nel profilo immobiliare qui sopra. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

##### **Tabella dei dati**

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	450.000,00	280.000,00	-



Superficie commerciale (SUP) mq	1.055,00	667,00	1482,33
Locale cabina elettrica 0= assente 1= presente	0	0	1

### Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

#### **Rapporti di posizione**

<b>Rapporto</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	<b>Subject</b>
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del (PMM) Prezzo medio minimo e del (PMX) Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$pA(S1) = 450.000,00 * 1,00 / 1.055,00 = 426,54 \text{ €/mq}$$

$$pB(S1) = 280.000,00 * 1,00 / 667,00 = 419,79 \text{ €/mq}$$

$$\text{Prezzo medio Massimo Superficie principale} = 426,54 \text{ €/mq}$$

$$\text{Prezzo medio Minimo Superficie principale} = 419,79 \text{ €/mq}$$

#### Analisi dei prezzi marginali

##### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie Commerciale (SUP)**

$$[i(\text{SUP})] = 1,00 \text{ mq}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(\text{SUP}) = 419,79 * 1,00 = 419,79$$

$$pB(\text{SUP}) = 419,79 * 1,00 = 419,79$$

##### **Prezzo marginale della caratteristica Locale Cabina Elettrica (LCE)**

$$[i(\text{LCE})] = 20.000,00 \text{ €/ impianto}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(\text{LCE}) = 20.000,00 \text{ €/ impianto}$$



pB (LCE) 20.000,00 €/ impianto

### Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Superficie commerciale (SUP)	419,79	419,79
Locale Cabina Elettrica (LCE) €/impianto	20.000,00	20.000,00

### Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche ed il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre tra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam. (€)	Differenza	Aggiustam. (€)
Prezzo totale (PRZ)		450.000,00		280.000,00
Superficie commerciale (SUP)	(1.482,33-1055,00)	+179.388,86	(1.482,33-667,00)	+342.267,38
Locale Cabina Elettrica	(1-0)	20.000,00	(1-0)	20.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>649.388,86</b>		<b>642.267,38</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra il prezzo massimo (Pmax) ed il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(649.388,86 - 642.267,38) * 100] / 642.267,38 = 1,10 \% < 5\%$ .

### Sintesi di stima

Il valore della stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a  $(649.388,86 + 642.267,38) / 2 = 645.828,12 \text{ €}$

Valore pari a € 645.828,12 per 1.482,33 mq pari a 435,68 €/mq

Il valore è arrotondato a € 646.000,00 (diconsi euro seicentoquarantaseimila/00)

### VALORE DI MERCATO

Stima a Market Comparison Approach

€ 646.000,00





## PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

Di seguito si elencano i passaggi tra la trascrizione del pignoramento n. repertorio 332 del 07/02/2025 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/02/2025 al n. 1692 R.G. ed al n. 1166 R.P. ed il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente i venti anni. Pertanto come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliari del 28/08/2025, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 14/03/2025 I diritti sui beni del debitore pignorato, derivano da:

Dal 22/03/2022 a tutt'oggi il bene esecutato è di proprietà della

con sede in Pizzighettone (CR) via Dell'Artigianato, 8 codice fiscale e partita Iva per la quota di 1/1, per atto di compravendita in data 22/03/2022 a rogito notaio dott. Massimo Galli repertorio n. 33331 raccolta n. 14326 registrato a Cremona il 06/04/2022 al n. 4208 Serie 1T ed ivi trascritto in data 06/04/2022 al n. 3154 R.G. ed al n. 2265 R.P. (vedi ALLEGATO 18).

(La società acquistava dalla società "

Dal 14/05/2019 il bene esecutato era di proprietà della con sede in Pizzighettone (CR) via Dell'Artigianato n. 8 codice fiscale per la quota di 1/1, per atto di trasformazione di società in data 14/05/2019 a rogito notaio dott. Marco Gianluppi repertorio n. 15833 raccolta n. 11051 registrato a Cremona il 21/05/2019 al n. 5930 Serie 1T ed ivi trascritto in data 21/05/2019 al n. 4224 R.G. ed al n. 2803 R.P. (vedi ALLEGATO 19).

(La società in nome collettivo veniva trasformata in società a responsabilità limitata "

Dal 15/03/2000 il bene esecutato era di proprietà della con sede in Pizzighettone (CR) via Dell'Artigianato n. 8 codice fiscale per la quota di 1/1, per atto di compravendita in data 15/03/2000 a rogito notaio dott. Giuseppe Chieffi repertorio n. 49491 raccolta n. 10771 registrato a Cremona il 28/03/2000 al n. 784 Serie 1V ed ivi trascritto in data 21/03/2000 al n. 2320 R.G. ed al n. 1454 R.P. (vedi ALLEGATO 20).

### NOTA:

Nell'atto di provenienza dell'esecutato in data 22/03/2022, i confini sono errati in quanto da nord in senso orario sono così riportati: mappali 203, 172, 204 e 241 e la via dell'Artigianato. I confini esatti sono da nord in senso orario la via del Commercio, mappali 203, 172, mappale 241 e la via Dell'Artigianato.

## FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- In base all'esame del PGT vigente, non vi sono restrizioni o limitazioni particolari che possono incidere sull'uso o sul valore del bene. Non vi sono vincoli paesaggistici, ambientali o di altro genere;



- non vi sono servitù che gravano sul bene o altri vincoli;
- non risultano vincoli di natura condominiale.

## FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite, per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 14/03/2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

### Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della CASSA di RISPARMIO di Parma e Piacenza S.p.A. con sede in Parma (PR), codice fiscale 02113530345 contro  
 \_\_\_\_\_ s.n.c. codice fiscale \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, con atto notarile pubblico notaio Dott. Roberto Antonioli repertorio n. 59993/17672 in data 21/03/2016, iscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22/03/2016 al n. 2420 R.G. ed al n. 330 R.P. (vedi ALLEGATO 21).

Importo capitale € 250.000,00

Totale ipoteca € 375.000,00

Durata anni 9

Beni colpiti in comune di Pizzighettone (CR) Codice G721 Catasto Fabbricati:

- foglio 31 particella 202;
- foglio 31 particella 206 cat. D/7 consistenza -, Via Dell'Artigianato n. 8 piano T.
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Cremona con sede in Cremona (CR) codice fiscale 80007940192 con Atto Giudiziario in data 06/02/2024 repertorio n. 77 a favore della  
 \_\_\_\_\_ c. con sede in Castelleone (CR) codice fiscale \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, iscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/05/2024 al n. 4455 R.G. ed al n. 614 R.P. (vedi ALLEGATO 22).

Importo capitale € 43.817,13

Totale ipoteca € 50.000,00

Durata anni -

Beni colpiti in comune di Pizzighettone (CR) Codice G721 Catasto Fabbricati:

- foglio 31 particella 206;
- foglio 31 particella 202 cat. D/7 consistenza -, Via Dell'Artigianato n. 8 piano T.

### Trascrizioni



Pignoramento:

- Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili in forza dell'Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Cremona - UNEP con sede in Cremona codice fiscale 80005720190 in data 07/02/2025 repertorio n. 332 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] il codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/02/2025 al n. 1692 R.G. ed al n. 1166 R.P. (vedi ALLEGATO 23 ).

Beni colpiti in comune di Pizzighettone (CR) Codice G721 Catasto Fabbricati:

- foglio 31 particella 206;
- foglio 31 particella 202 cat. D/7 consistenza -, Via Dell'Artigianato n. 8 piano T.

## FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Dalle ispezioni effettuate presso l' Agenzia delle Entrate di Cremona in data 22/10/2025, non ci sono e formalità che non saranno cancellate.

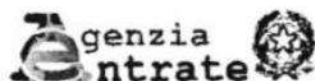
Si allega la documentazione richiesta nell'ordine dell'Indice degli allegati.

Il/la sottoscritto/a, a conclusione del lavoro svolto in risposta ai quesiti posti, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento

Pizzighettone, 03/11/2025

L'Esperto  
FRATI MANUELA





Direzione Provinciale di Cremona  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 27/10/2025  
Ora: 17:17:25  
Numero Pratica: T292347/2025  
Pag: 1 - Segue

## Visura attuale per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 27/10/2025

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di PIZZIGHETTONE (G721) provincia CREMONA



**Soggetto richiesto:**

- sede PIZZIGHETTONE (CR) (CF: )

Totali immobili: di catasto fabbricati 1



**Immobile di catasto fabbricati -**  
n.1



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

#### > Dati identificativi

Comune di PIZZIGHETTONE (G721) (CR)  
Foglio 31 Particella 206 Subalterno 501  
Foglio 31 Particella 202 Subalterno 501

VARIAZIONE del 27/10/2025 Pratica n. CR0071181 in  
atti dal 27/10/2025 AMPLIAMENTO-DIVERSA  
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.  
71181.1/2025)

#### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PIZZIGHETTONE (G721) (CR)  
Foglio 31 Particella 202  
Foglio 31 Particella 206

#### > Indirizzo

VIA DELL'ARTIGIANATO n. 8 Piano T-1

VARIAZIONE del 27/10/2025 Pratica n. CR0071181 in  
atti dal 27/10/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-  
ST1.REGISTRO UFFICIALE.4580135.27/10/2025  
AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI  
SPAZI INTERNI (n. 71181.1/2025)

#### > Dati di classamento

Rendita: Euro 6.384,36  
Categoria D/7<sup>al</sup>)

VARIAZIONE del 27/10/2025 Pratica n. CR0071181 in  
atti dal 27/10/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-  
ST1.REGISTRO UFFICIALE.4580135.27/10/2025  
AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI  
SPAZI INTERNI (n. 71181.1/2025)

**Annotazioni:** Classamento e rendita proposti (D.M.  
701/94)

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1**

---

> sede in PIZZIGHETTONE (CR)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 27/10/2025 Pratica n. CR0071181  
in atti dal 27/10/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.  
AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4580135.27/10/2025  
AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI  
SPAZI INTERNI (n. 71181.1/2025)

---

> **Totale Parziale**

**Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di PIZZIGHETTONE (G721)  
Numero immobili: **1** Rendita: **euro 6.384,36**

---

> **Totale generale**

**Catasto Fabbricati**

Totale immobili: **1** Rendita: **euro 6.384,36**

**Catasto Terreni**

Totale immobili: **0**

---

*Visura telematica*

---

**Legenda**

a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni



Direzione Provinciale di Cremona  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 27/10/2025  
Ora: 17:19:47  
Numero Pratica: T293671/2025  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/10/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/10/2025

**Dati identificativi:** Comune di PIZZIGHETTONE (G721) (CR)

Foglio 31 Particella 202 Subalterno 501

Foglio 31 Particella 206 Subalterno 501

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di PIZZIGHETTONE (G721) (CR)

Foglio 31 Particella 202

Foglio 31 Particella 206

**Classamento:**

Rendita: Euro 6.384,36

Categoria D/7<sup>a</sup>)

Foglio 31 Particella 206 Subalterno 501

**Indirizzo:** VIA DELL'ARTIGIANATO n. 8 Piano T-1

### > Intestati catastali



sede in PIZZIGHETTONE (CR)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

☐ dal 04/03/1992 al 27/10/2025

**Immobile predecessore**

Comune di PIZZIGHETTONE (G721) (CR)

Foglio 31 Particella 202

Foglio 31 Particella 206

COSTITUZIONE del 04/03/1992 in atti dal 04/03/1992  
(n. 2363.1/1992)

☐ dal 27/10/2025

**Immobile attuale**

Comune di PIZZIGHETTONE (G721) (CR)

Foglio 31 Particella 202 Subalterno 501

Foglio 31 Particella 206 Subalterno 501

VARIAZIONE del 27/10/2025 Pratica n. CR0071181 in  
atti dal 27/10/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-  
ST1.REGISTRO UFFICIALE 4580135.27/10/2025  
AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI  
SPAZI INTERNI (n. 71181.1/2025)

---

> **Indirizzo**

☐ dal 04/03/1992 al 15/03/2000

**Immobile predecessore**

Comune di **PIZZIGHETTONE (G721) (CR)**

Foglio **31** Particella **202**

Foglio **31** Particella **206**

VIA DEGLI ARGIANI n. CM Piano T

Partita: **1001947**

Busta mod.58: **1766**

COSTITUZIONE del 04/03/1992 in atti dal 04/03/1992  
(n. 2363.1/1992)

☐ dal 15/03/2000 al 02/09/2005

**Immobile predecessore**

Comune di **PIZZIGHETTONE (G721) (CR)**

Foglio **31** Particella **202**

Foglio **31** Particella **206**

VIA DELL' ARTIGIANATO n. CM Piano T

Partita: **1003509**

Busta mod.58: **1766**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/03/2000 in  
atti dal 21/03/2000 COMPRAVENDITA(n. 1454.1/2000)

☐ dal 02/09/2005 al 27/10/2025

**Immobile predecessore**

Comune di **PIZZIGHETTONE (G721) (CR)**

Foglio **31** Particella **202**

Foglio **31** Particella **206**

VIA DELL' ARTIGIANATO n. 8 Piano T

VARIAZIONE del 02/09/2005 Pratica n. CR0057121 in  
atti dal 02/09/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-  
ADEGUAMENTO CATEGORIA (n. 10633.1/2005)

☐ dal 27/10/2025

**Immobile attuale**

Comune di **PIZZIGHETTONE (G721) (CR)**

Foglio **31** Particella **202** Subalterno **501**

Foglio **31** Particella **206** Subalterno **501**

VIA DELL'ARTIGIANATO n. 8 Piano T-1

VARIAZIONE del 27/10/2025 Pratica n. CR0071181 in  
atti dal 27/10/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-  
ST1.REGISTRO UFFICIALE.4580135.27/10/2025  
AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI  
SPAZI INTERNI (n. 71181.1/2025)

---

> **Dati di classamento**

☐ dal 04/03/1992 al 04/03/1992

**Immobile predecessore**

Comune di **PIZZIGHETTONE (G721) (CR)**

Foglio **31** Particella **202**

Foglio **31** Particella **206**

Partita: **1001947**

Busta mod.58: **1766**

COSTITUZIONE del 04/03/1992 in atti dal 04/03/1992  
(n. 2363.1/1992)

☐ dal 04/03/1992 al 02/09/2005

**Immobile predecessore**

Comune di **PIZZIGHETTONE (G721) (CR)**

Foglio 31 Particella 202

Foglio 31 Particella 206

Rendita: **Euro 1.053,58**

Rendita: **Lire 2.040.000**

Categoria **C/3<sup>b)</sup>**, Classe **3**, Consistenza **1200 m<sup>2</sup>**

Partita: **1001947**

Busta mod.58: **1766**

CLASSAMENTO del 04/03/1992 in atti dal 12/07/1999  
(n. 2363.1/1992)

☐ dal 02/09/2005 al 15/09/2005

**Immobile predecessore**

Comune di **PIZZIGHETTONE (G721) (CR)**

Foglio 31 Particella 202

Foglio 31 Particella 206

Rendita: **Euro 12.771,00**

Categoria **D/7<sup>a)</sup>**

VARIAZIONE del 02/09/2005 Pratica n. CR0057121 in  
atti dal 02/09/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-  
ADEGUAMENTO CATEGORIA (n. 10633.1/2005)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

☐ dal 15/09/2005 al 27/10/2025

**Immobile predecessore**

Comune di **PIZZIGHETTONE (G721) (CR)**

Foglio 31 Particella 202

Foglio 31 Particella 206

Rendita: **Euro 12.771,00**

Categoria **D/7<sup>a)</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/09/2005  
Pratica n. CR0060003 in atti dal 15/09/2005  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11215.1/2005)

Annotazioni: classamento e rendita validati

☐ dal 27/10/2025

**Immobile attuale**

Comune di **PIZZIGHETTONE (G721) (CR)**

Foglio 31 Particella 202 Subalterno 501

Foglio 31 Particella 206 Subalterno 501

Rendita: **Euro 6.384,36**

Categoria **D/7<sup>a)</sup>**

VARIAZIONE del 27/10/2025 Pratica n. CR0071181 in  
atti dal 27/10/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-  
ST1.REGISTRO UFFICIALE.4580135.27/10/2025  
AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI  
SPAZI INTERNI (n. 71181.1/2025)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

## &gt; Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di PIZZIGHETTONE (G721)(CR) Foglio 31 Particella 202**

- > 1.   
sede in BRESCIA (BS)  
☐ dal 04/03/1992 al 15/03/2000  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)
- > 1.   
sede in PIZZIGHETTONE (CR)  
☐ dal 15/03/2000 al 14/05/2019  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)
- > 1.   
sede in PIZZIGHETTONE (CR)  
☐ dal 14/05/2019 al 22/03/2022  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)
- > 1.   
sede in CROTTA D'ADDA (CR)  
☐ dal 22/03/2022 al 12/04/2024  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)
- > 1.   
sede in PIZZIGHETTONE (CR)  
☐ dal 12/04/2024 al 27/10/2025  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)
1. COSTITUZIONE del 04/03/1992 in atti dal 04/03/1992 (n. 2363.1/1992)
2. Atto del 15/03/2000 Pubblico ufficiale GIUSEPPE CHIEFFI Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 49491 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1454.1/2000 in atti dal 21/03/2000
3. MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 14/05/2019 Pubblico ufficiale GIANLUPPI MARCO Repertorio n. 15833 Sede TM2 Registrazione Volume 1T n. 5930 registrato in data 21/05/2019 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n. 23.1/2019 - Pratica n. CR0021192 in atti dal 21/05/2019
4. Atto del 22/03/2022 Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 33331 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2265.1/2022 Reparto PI di CREMONA in atti dal 07/04/2022
5. Atto civile ATTO NOTARILE PUBBLICO del 12/04/2024 Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 34804 Sede TM2 Registrazione Volume 1 n. 5389 registrato in data 09/05/2024 - TRASFERIMENTO DI SEDE Voltura n. 770.1/2025 - Pratica n. CR0012700 in atti dal 06/02/2025

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PIZZIGHETTONE (G721)(CR) Foglio 31 Particella 202 Sub. 501**

- > sede in PIZZIGHETTONE (CR)  
☐ dal 27/10/2025  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)
6. VARIAZIONE del 27/10/2025 Pratica n. CR0071181 in atti dal 27/10/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4580135.27/10/2025 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 71181.1/2025)

---

**Legenda**

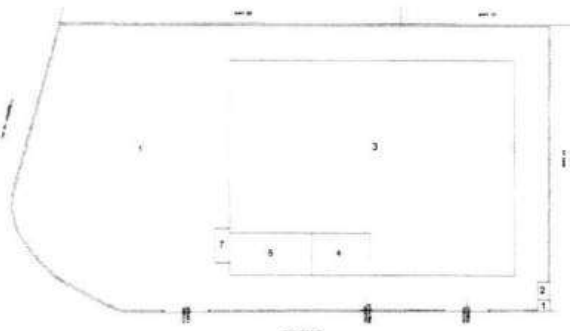
- a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni  
b) C/3: Laboratori per arti e mestieri

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Cremona

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Pizzighettone	
Via Dell' Artigianato	01V. B
Identificativi Catastali:	Completata da: Prati Mammola
Sezione: _____	Isento all'albo: Geometri
Foglio: 31	Prov. Cremona
Particella: 202	N. 1115
Subalterno: 501	

Planimetria
Subeda n. 3
Scala 1: 500

PLANIMETRIA GENERALE



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Cremona

Dichiarazione protocollo n. del  
Comune di Pizzighettone  
Via Dell' Artigianato

019/ 8

Identificativa Catastale:  
Sezione:  
Foglio: 31  
Particella: 200  
Subalterno: 501

Completata da:  
Prati Manuela  
Iscritta all'Albo:  
Geometri  
Prov. Cremona

M. 1115

Planimetria
Bozza n. 1
Scala 1: 200



Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Cremona

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Comune di Pizzighetione  
Via Dell' Artigianato \_\_\_\_\_

cat. \_\_\_\_\_

Identificativi Catastali:  
Sezione: \_\_\_\_\_  
Foglio: 31  
Particella: 202  
Subalterno: 501

Compilata da:  
Frat. Manuela  
iscritto all'albo  
Geometri  
Prov. Cremona \_\_\_\_\_ N. 1115

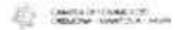
Planimetria
Subeda n.2
Scala 1:200



PIANO PRIMO







## Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di CREMONA-MANTOVA-PAVIA

### Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle CCIAA

Documento n. T 621798556

estratto dal Registro Imprese in data 07/10/2025

Salva in PDF

#### DATI ANAGRAFICI

Servizio realizzato da InfoCamere per conto delle Camere di Commercio Italiane  
Sede legale PIZZIGHETTONE (CR) VIA DELL'ARTIGIANATO 8 cap 26026  
Domicilio digitale/PEC  
Numero REA CR -  
Codice fiscale e n.iscr.  
al Registro Imprese  
Partita IVA  
Forma giuridica SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA  
Data atto di costituzione 12/01/2017  
Data iscrizione 20/01/2017  
Procedure in corso SCIOGLIMENTO E LIQUIDAZIONE  
Data ultimo protocollo 19/11/2024  
LIQUIDATORE  
*Rappresentante dell'Impresa*

#### ATTIVITA'

Stato attività attiva  
Data inizio attività 27/01/2017  
Attività prevalente FABBRICAZIONE DI STRUTTURE METALLICHE, LATTONERIA, TORNERIA RIPARAZIONE E/O REALIZZAZIONE DI IMPIANTI MECCANICI E NON. - ATTIVITA' SVOLTA PRESSO L'UNITA' LOCALE DI PIZZIGHETTONE (CR) VIA ...  
Codice ATECO ① 25.11.00  
Codice NACE 2.1 ① 25.11  
Attività import export -  
Contratti di rete -  
Albi e ruoli e licenze -  
Albi e registri ambientali -

#### L'IMPRESA IN CIFRE

Capitale sociale sottoscritto 10.000,00  
Addetti al 31/12/2024 4  
Soci e titolari di diritti su quote e azioni 2  
Amministratori 1

Sindaci, organi di controllo	0
Unità locali	1
Pratiche inviate negli ultimi 12 mesi	1
Trasferimenti di quote	0
Trasferimenti di sede	0
Partecipazioni ⓘ	-

**CERTIFICAZIONE D'IMPRESA**

Attestazioni SOA	-
Certificazioni di QUALITA'	-

**DOCUMENTI CONSULTABILI**

Bilanci ⓘ	2022 - 2021 - 2020 - 2019 - 2018 - ... -
Fascicolo	si
Statuto	si
Altri atti	7

Le tabelle sovrastanti e quelle dei riquadri riassuntivi posti all'inizio di ciascun paragrafo, espongono un estratto delle informazioni presenti in visura che non può essere considerato esaustivo, ma che ha puramente scopo di sintesi!

**1 - Sede**

<b>Indirizzo Sede legale</b>	PIZZIGHETTONE (CR) VIA DELL'ARTIGIANATO 8 cap 26026
<b>Domicilio digitale/PEC</b>	-
<b>Partita IVA</b>	-
<b>Numero REA</b>	Repertorio Economico Amministrativo: CR -

**2 - Informazioni da statuto/atto costitutivo**

<b>Registro Imprese</b>	Codice fiscale e numero di iscrizione: Data di iscrizione: 20/01/2017 Sezioni: Iscritta nella sezione ORDINARIA Iscrizione titolarità effettiva nella sezione autonoma
<b>Estremi di costituzione</b>	Data atto di costituzione: 12/01/2017
<b>Oggetto sociale</b>	- L'ATTIVITA' DI CARPENTERIA METALLICA, LATTONERIA E TORNERIA; - LA COSTRUZIONE, LA RIPARAZIONE ED IL COMMERCIO DI MACCHINE OPERATRICI E DI DISPOSITIVI VARI PER ATTIVITA' AGRICOLE, INDUSTRIALI E COMMERCIALI; I; ...

**Estremi di Costituzione**

**Iscrizione Registro Imprese**

Codice fiscale e numero d'iscrizione:  
del Registro delle Imprese di CREMONA-MANTOVA-PAVIA  
Data di iscrizione: 20/01/2017

**Sezioni**

Iscritta nella sezione ORDINARIA il 20/01/2017  
Iscrizione titolarità effettiva nella sezione autonoma il 09/12/2023

**Informazioni costitutive**

Denominazione:  
Data atto di costituzione: 12/01/2017

**Durata della società**

Data termine: 31/12/2050

**Scadenza esercizi**

Scadenza primo esercizio: 31/12/2017  
Giorni di proroga dei termini di approvazione del bilancio: 60

**Oggetto sociale**

- L'ATTIVITA' DI CARPENTERIA METALLICA, LATTONERIA E TORNERIA;
  - LA COSTRUZIONE, LA RIPARAZIONE ED IL COMMERCIO DI MACCHINE OPERATRICI E DI DISPOSITIVI VARI PER ATTIVITA' AGRICOLE, INDUSTRIALI E COMMERCIALI;
  - LA REALIZZAZIONE, CON O SENZA POSA, ED IL COMMERCIO DI IMPIANTI INDUSTRIALI E CIVILI E DI CARPENTERIA METALLICA, DI STRUTTURE METALLICHE E PARTI DI STRUTTURE, DI CISTERNE, SERBATOI E CONTENITORI IN METALLO PER IMPIEGHI DI STOCCAGGIO O DI PRODUZIONE, IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, DI CLIMATIZZAZIONE, CONDIZIONAMENTO E REFRIGERAZIONE DI QUALSIASI NATURA O SPECIE, COMPRESSE LE OPERE DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E DELLE CONDENSE E DI VENTILAZIONE ED AERAZIONE DEI LOCALI, DI IMPIANTI IDRICI E SANITARI DI QUALSIASI NATURA O SPECIE, DI IMPIANTI DI PROTEZIONE ANTINCENDIO;
  - L'ATTIVITA' DI COMMERCIALIZZAZIONE DI RICAMBI PER IMPIANTI INDUSTRIALI, IN VIA STRUMENTALE ED ACCESSORIA ALLE ATTIVITA' PRINCIPALI PRODUTTIVE E DI SERVIZI DI CUI SOPRA;
  - L'INSTALLAZIONE, AMPLIAMENTO, TRASFORMAZIONE, MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DI QUANTO SOPRA;
- ESSA POTRA' COMPIERE, NEL RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI DI LEGGE, TUTTE LE SINGOLE OPERAZIONI COMMERCIALI, INDUSTRIALI, MOBILIARI, IMMOBILIARI E FINANZIARIE RITENUTE NECESSARIE OD UTILI PER IL RAGGIUNGIMENTO DELL'ATTIVITA' ECONOMICA PREVISTA QUALE OGGETTO SOCIALE.
- POTRA' IN PARTICOLARE ASSUMERE PARTECIPAZIONI IN ALTRE SOCIETA' AVENTI OGGETTO ANALOGO O CONNESSO AL PROPRIO, NONCHE' PRESTARE GARANZIE PERSONALI O REALI COMPRESSE LE IPOTECARIE ANCHE PER OBBLIGAZIONE DI TERZI, A CONDIZIONE CHE TALI ATTIVITA' NON ASSUMANO CARATTERE PREVALENTE RISPETTO ALL'ATTIVITA' DELLA SOCIETA' E NON VENGANO SVOLTE NEI CONFRONTI DEL PUBBLICO.
- RESTANO COMUNQUE ESCLUSE:
- LA RACCOLTA DEL RISPARMIO TRA IL PUBBLICO E L'ACQUISTO E LA VENDITA MEDIANTE OFFERTA AL PUBBLICO DI STRUMENTI FINANZIARI DISCIPLINATI DAL T.U.I.F. (D.LGS. 24/2/1998 N. 58);
  - L'ESERCIZIO NEI CONFRONTI DEL PUBBLICO DELLE ATTIVITA' DI ASSUNZIONE DI PARTECIPAZIONI, DI CONCESSIONE DI FINANZIAMENTI SOTTO QUALSIASI FORMA, DI PRESTAZIONE DI SERVIZI DI PAGAMENTO E DI INTERMEDIAZIONE IN CAMBI E IN OGNI ALTRA ATTIVITA' DI CUI ALL'ART. 106 T.U.L.B. (D.LGS. 1/9/1993 N. 385);
  - L'ESERCIZIO DI QUALSIASI ATTIVITA' CHE SIA RISERVATA AGLI ISCRITTI IN ALBI PROFESSIONALI;
  - L'ATTIVITA' PROFESSIONALE RISERVATA.

**Poteri**

**Ripartizione degli utili e delle perdite tra i soci**

GLI ESERCIZI SOCIALI SI CHIUDONO AL TRENTUNO DICEMBRE DI OGNI ANNO.  
 GLI UTILI NETTI RISULTANTI DAL BILANCIO APPROVATO, DEDOTTONE IL 5% PER LA FORMAZIONE DELLA RISERVA LEGALE FINO AL RAGGIUNGIMENTO DEL 20% DEL CAPITALE SOCIALE E GLI ALTRI ACCANTONAMENTI DI LEGGE, SALVO DIVERSA DETERMINAZIONE DELL'ASSEMBLEA, SARANNO RIPARTITI FRA I SOCI IN PROPORZIONE ALLE LORO QUOTE DI PARTECIPAZIONE AL CAPITALE SOCIALE.

**Altri riferimenti statutari**

**Clausole di recesso**

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

**Clausole di esclusione**

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

**Clausole di prelazione**

Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

**3 - Capitale e strumenti finanziari**

<b>Capitale sociale in EURO</b>	Deliberato:	10.000,00
	Sottoscritto:	10.000,00
	Versato:	10.000,00
	Conferimenti in DENARO	

**4 - Scioglimento e liquidazione, cancellazione**

<b>SCIOGLIMENTO E LIQUIDAZIONE</b>	Data iscrizione : 17/05/2024
	Data atto: 12/04/2024

**Scioglimento e liquidazione**

**SCIOGLIMENTO E LIQUIDAZIONE**

Data atto: 12/04/2024

Data iscrizione: 17/05/2024

**Estremi dell'atto**

Tipo: PUBBLICO, REDATTO DA NOTAIO

Notaio: MASSIMO GALLI

Numero: 34804

Data: 12/04/2024

Località: CREMONA (CR)

**5 - Soci e titolari di diritti su azioni e quote**

**Sintesi della composizione societaria e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 18/01/2017**



Il grafico e la sottostante tabella sono una sintesi degli assetti proprietari dell'impresa relativa ai soli diritti di proprietà, che non sostituisce l'effettiva pubblicità legale fornita dall'elenco soci a seguire, dove sono riportati anche eventuali vincoli sulle quote.

Socio	valore	%	tipo diritto
---	5.000,00	50	PROPRIETA'
---	5.000,00	50	PROPRIETA'

**Elenco dei soci e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 18/01/2017**

**Pratica con atto del 12/01/2017**

Data deposito: 18/01/2017

Data protocollo: 18/01/2017

Numero protocollo: CR-2017-1150

**Capitale sociale**

Capitale sociale dichiarato sul modello con cui e' stato depositato l'elenco soci:

10.000,00 EURO

**PROPRIETA'**

Quota di nominali: 5.000,00 EURO

di cui versati: 5.000,00

Codice fiscale:

Tipo di diritto: PROPRIETA'

Domicilio del titolare o rappresentante comune

**PROPRIETA'**

Quota di nominali: 5.000,00 EURO

di cui versati: 5.000,00

Codice fiscale:

Tipo di diritto: PROPRIETA'

Domicilio del titolare o rappresentante comune

## 6 - Amministratori

**LIQUIDATORE**

Rappresentante dell'Impresa

**Elenco amministratori**

LIQUIDATORE Data atto di nomina: 12/04/2024

Rappresentante dell'Impresa

Nato a

Codice fiscale

**Domicilio**

Telefono: (

Indirizzo di posta elettronica certificata:

**Carica**

LIQUIDATORE

Data atto di nomina: 12/04/2024

Data iscrizione: 17/05/2024

## 7 - Attivita', albi, ruoli e licenze

**Addetti**

4

**Data d'inizio dell'attivita' dell'impresa**

27/01/2017

**Attivita' prevalente**

FABBRICAZIONE DI STRUTTURE METALLICHE, LATTONERIA, TORNERIA

RIPARAZIONE E/O REALIZZAZIONE DI IMPIANTI MECCANICI E NON.

- ATTIVITA' SVOLTA PRESSO L'UNITA' LOCALE DI PIZZIGHETTONE (CR) VI

A

...

**Attivita'****Inizio attivita'***(informazione storica)*

Data d'inizio dell'attivita' dell'impresa: 27/01/2017

**Attività prevalente esercitata dall'impresa**

FABBRICAZIONE DI STRUTTURE METALLICHE, LATTONERIA, TORNERIA

RIPARAZIONE E/O REALIZZAZIONE DI IMPIANTI MECCANICI E NON.

- ATTIVITA' SVOLTA PRESSO L'UNITA' LOCALE DI PIZZIGHETTONE (CR) VIA

DELL'ARTIGIANATO 8 -

**Classificazione ATECO 2025 dell'attività prevalente**

Codice: 25.11.00- Fabbricazione di strutture metalliche e di parti di strutture metalliche

Importanza: prevalente svolta dall'impresa

*(codice ottenuto dall'attività dichiarata e riclassificato d'ufficio)*

**Classificazione ATEC**

Codice: 25.11- Fabbricazione di strutture metalliche e parti assemblate di strutture

Importanza: prevalente svolta dall'impresa

*(codice ottenuto dall'attività dichiarata)***Attività esercitata nella sede legale**

COMMERCIO ALL'INGROSSO DI METALLI FERROSI E PRODOTTI SEMILAVORATI.

\*\*\* A SEGUITO DEL TRASFERIMENTO DI SEDE LEGALE L'IMPRESA NON HA DOCUMENTATO

'AVVIO DELL'ATTIVITÀ NELLA NUOVA SEDE \*\*\*

**Classificazione ATECO 2025 dell'attività**

Codice: 46.82.10- Commercio all'ingrosso di metalli e minerali metalliferi ferrosi

Importanza: primaria Registro Imprese

*(codice di fonte Agenzia delle Entrate e riclassificato d'ufficio)***Classificazione ATECORI 2007-2022 dell'attività**

Codice: 46.72.1- Commercio all'ingrosso di minerali metalliferi, di metalli ferrosi e prodotti semilavorati

Importanza: primaria Registro Imprese

*(codice di fonte Agenzia delle Entrate)***Addetti Impresa***(elaborazione da fonte INPS)*

Numero addetti dell'impresa rilevati nell'anno 2024

*(dati rilevati al 31/12/2024)*

	I	II	III	IV	valore
	trimestre	trimestre	trimestre	trimestre	medio
Dipendenti	4	4	0	0	4
Indipendenti	0	0	0	0	0
Totale	4	4	0	0	4

**Addetti nel comune di PIZZIGHETTONE (CR)**

Sede

Unità locali: 1

	I	II	III	IV	valore
	trimestre	trimestre	trimestre	trimestre	medio
Dipendenti	4	4	0	0	4
Indipendenti	0	0	0	0	0
Totale	4	4	0	0	4

**8 - Sedi secondarie ed unità locali****1) UNITA' LOCALE CR/1**

PIZZIGHETTONE (CR) VIA DELL'ARTIGIANATO 8 cap 26026

**1) UNITA' LOCALE CR/1**

SEDE OPERATIVA

Data apertura: 29/03/2017

**Indirizzo**

PIZZIGHETTONE (CR) VIA DELL'ARTIGIANATO 8 cap 26026

**Attività esercitata**

FABBRICAZIONE DI STRUTTURE METALLICHE, LATTONERIA, TORNERIA

**Attività secondaria esercitata**

REALIZZAZIONE E/O RIPARAZIONE DI IMPIANTI MECCANICI E NON

**Classificazione ATECO 2025 dell'attività**

*(codici ottenuti dall'attività dichiarata e riclassificati d'ufficio)*

Codice: 25.11.00- Fabbricazione di strutture metalliche e di parti di strutture metalliche

Importanza: primaria Registro Imprese

Codice: 25.53.00- Lavori di meccanica generale dei metalli

Importanza: secondaria Registro Imprese

Codice: 33.12.59- Riparazione e manutenzione di altre macchine di impiego generale n.c.a.

Importanza: secondaria Registro Imprese

**Classificazione ATECORI 2007-2022 dell'attività**

*(codici ottenuti dall'attività dichiarata)*

Codice: 25.11- Fabbricazione di strutture metalliche e parti assemblate di strutture

Importanza: primaria Registro Imprese

Codice: 25.62- Lavori di meccanica generale

Importanza: secondaria Registro Imprese

Codice: 33.12.59- Riparazione e manutenzione di altre macchine di impiego generale nca

Importanza: secondaria Registro Imprese

**Denuncia attività'**

Segnalazione certificata di inizio attività' in data 29/03/2017

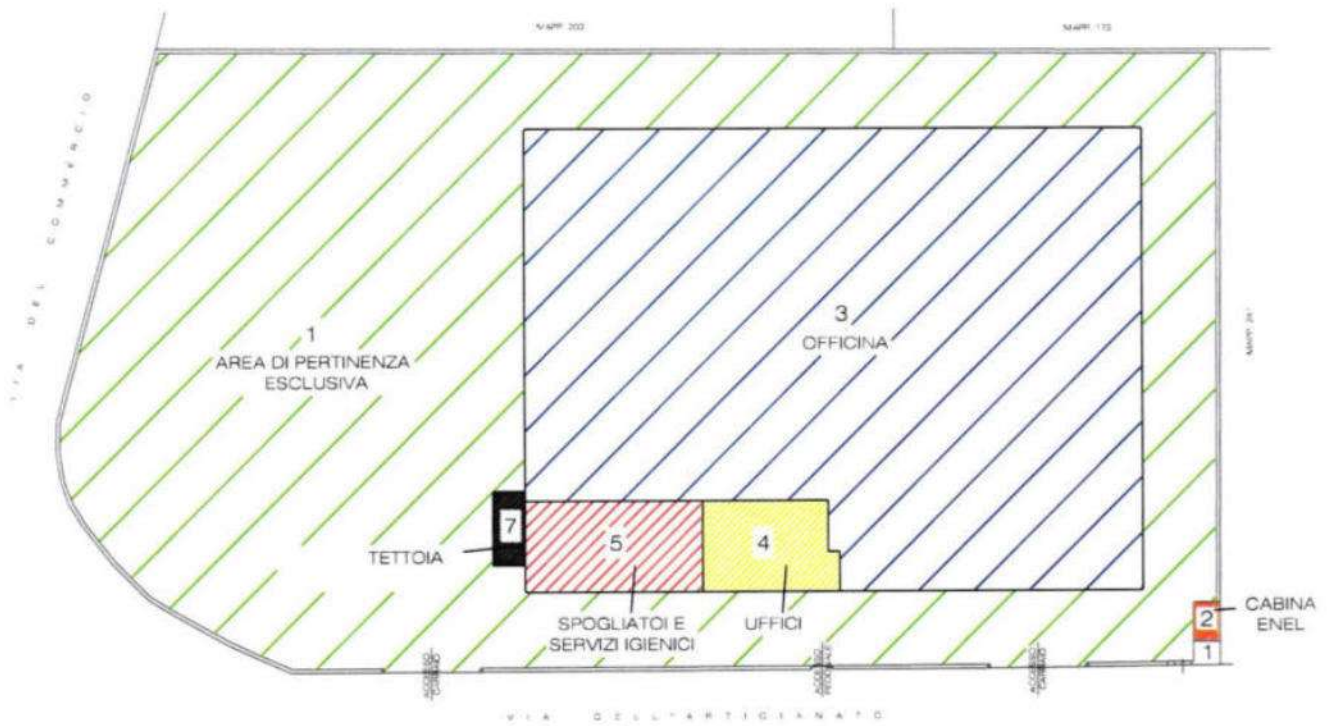
Presentata presso COMUNE

9 - Aggiornamento Impresa

**Data ultimo protocollo**

19/11/2024

PLANIMETRIA GENERALE



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



ELABORATO GRAFICO

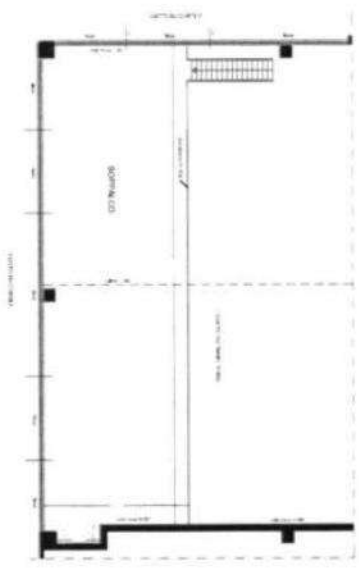
ALLEGATO 7



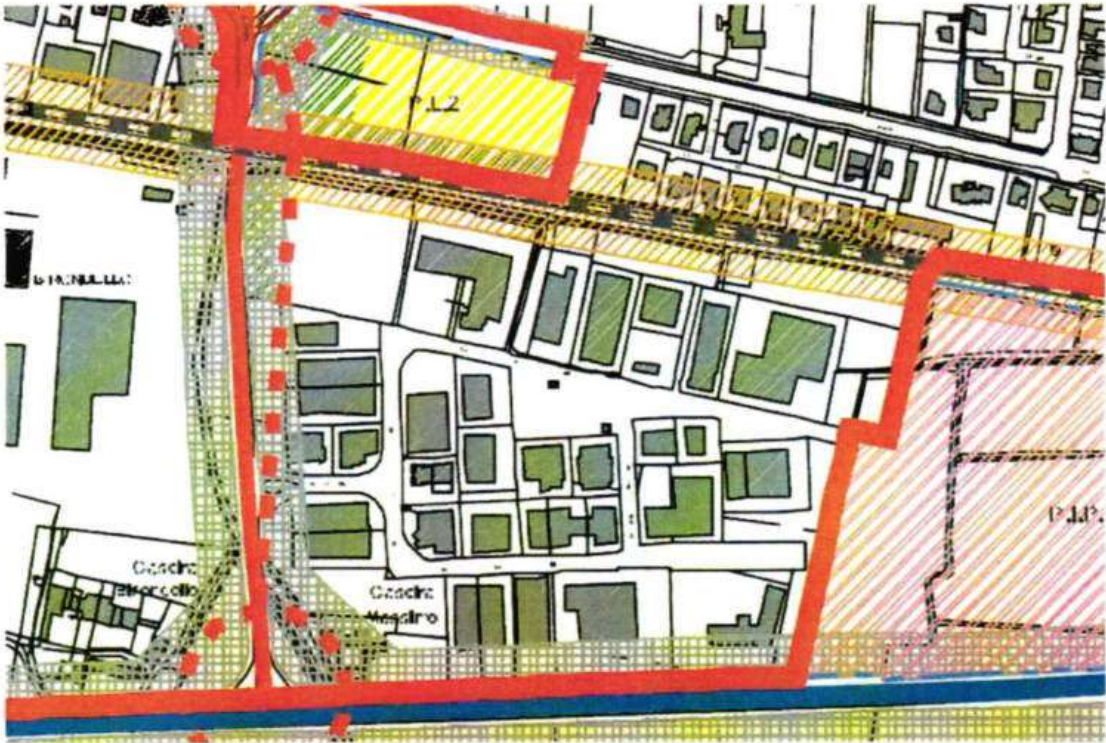
VIA DELL'ARTIGIANATO

INTEL. CIVIL. 1/1000

PLAN DEZAMBALĂRII ETAJULUI I



PIZZIGHETTONE



LEGENDA		
	Confine comunale	
	Acque interne	
	Canale navigabile	
	Perimetro del tessuto urbano consolidato	
	Nuovo Polo logistico di Fincasa	
	Ambito per attività produttiva d'espansione	
	Ambito per attività terziario-commerciale d'espansione	
	Ambito urbano in espansione	
	Ambito di previsione per servizi	
	Programmi Integrati di Intervento <small>Decreto comunale n. 12 del 29.03.2016, integrato da G.O. n. 33 del 17/09/2016</small>	
	Perimetro plani attuativi	<small>P.L.P. Piano Insediamenti Produttivi P.L. Piano di Infrastruttura P.L.C. Programma di Coesione Comunitaria P.L.R. Piano di Recupero</small>
	Aree non sottoposte a trasformazione urbanistica (Ambiti non agricoli)	
	Ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico	



## ART. 7 – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

### 7.1 Criteri per la valutazione ambientale del P.G.T.

1. I nuovi Documenti di Piano del Piano di Governo del Territorio o loro varianti sono sottoposti alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica o di Verifica di assoggettabilità nei casi previsti e ai sensi del D.Lgs.n.4/2008 e della normativa regionale in materia (DCR n.8-351/2007 e DGR n.8-6420/2007).
2. La Valutazione Ambientale Strategica e la Verifica di assoggettabilità devono essere condotte durante l'iter di redazione del Piano o sua variante e comunque si devono concludere preventivamente all'adozione del Piano o sua variante.
3. Per la Valutazione Ambientale Strategica di un nuovo Documento di Piano o sua variante devono essere messi a disposizione il Rapporto Ambientale e la Sintesi Non Tecnica, affrontando almeno le seguenti tematiche:
  - a. aggiornamento del quadro conoscitivo ambientale del territorio comunale, con particolare riferimento agli indicatori di monitoraggio definiti dal precedente Documento di Piano, anche in relazione agli obiettivi ivi definiti;
  - b. valutazione ambientale preliminare degli obiettivi generali del Piano o della variante, al fine di verificarne la loro complessiva sostenibilità e adeguatezza alle caratteristiche del territorio comunale;
  - c. valutazione delle alternative di Piano individuando le zone da tutelare e le zone in cui eventuali interventi di trasformazione del territorio minimizzano gli impatti ambientali generati;
  - d. valutazione ambientale di dettaglio delle politiche/azioni previste dal Piano o dalla variante, al fine di stimare puntualmente gli impatti indotti e quindi di definire le misure di mitigazione e/o di compensazione da attivare al fine di garantire la completa sostenibilità delle singole politiche/azioni previste, la completa sostenibilità delle singole componenti ambientali e la completa sostenibilità del Piano nel suo complesso;
  - e. definizione di un Piano di monitoraggio, con l'individuazione di indicatori di monitoraggio per verificare il livello di attuazione del Piano e di indicatori di monitoraggio per verificare le prestazioni ambientali del Piano, di cui devono essere specificate modalità, tempistiche e responsabilità di misurazione, oltre che il loro stato atteso all'attuazione del Piano.
4. Per la Verifica di assoggettabilità (Verifica di esclusione) deve essere messo a disposizione un Rapporto preliminare (Documento di sintesi) elaborato considerando i criteri elencati nell'Allegato 1 del D.Lgs. n.4/2008, che deve comunque comprendere almeno quanto richiesto dalle lettere a, d ed e del precedente comma 3.

5. I nuovi Documenti di Piano del Piano di Governo del Territorio o loro varianti sono, inoltre, sottoposti alla procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi del DPR n.120/2003 e della DGR n.14106/2003 in relazione alla presenza sul territorio comunale del sito S.I.C. IT20A0001 "Morta di Pizzighettone" chiamato anche "Ansa Vecchia Adda".
6. La Valutazione di Incidenza per un nuovo Documento di Piano o sua variante deve almeno affrontare le seguenti tematiche:
  - a. descrizione dei siti interessati o potenzialmente interessati dalle politiche/azioni del piano o di sua variante;
  - b. descrizione degli interventi di trasformazione previsti;
  - c. analisi di incidenza, con l'individuazione degli impatti attesi, diretti ed indiretti, sui siti e sulle specie presenti, della loro entità e delle variabili ambientali maggiormente impattate, con particolare riferimento alle componenti biotiche e abiotiche e alle connessioni ecologiche;
  - d. individuazione di misure di mitigazione e/o di compensazione che dovranno accompagnare l'attuazione degli interventi previsti.

## **7.2 Indicatori per il monitoraggio del P.G.T.**

1. Il P.G.T. riconosce un ruolo fondamentale al monitoraggio del Piano stesso quale attività imprescindibile per garantire il controllo e l'adeguatezza dello strumento urbanistico alle esigenze locali e la sua piena sostenibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e territoriali dell'ambito comunale.
2. Il monitoraggio del P.G.T. deve essere effettuato ogni due anni, in modo da verificare le esigenze locali e gli effetti indotti, al fine di permettere interventi tempestivi nel caso di effetti ambientali negativi non preventivati.
3. Il monitoraggio del P.G.T. è organizzato in due sezioni:
  - a. monitoraggio del livello di attuazione del Piano, che attiene al controllo delle azioni pianificate e attuate, con la finalità di verificare il grado di adeguatezza delle previsioni in relazione alle esigenze locali e delle norme di attuazione per governare gli interventi di trasformazione;
  - b. monitoraggio delle prestazioni ambientali del Piano, con l'obiettivo di verificare la sostenibilità delle scelte effettuate dal Piano in relazione agli obiettivi fissati e l'evoluzione temporale del sistema ambientale comunale, oltre ad evidenziare l'eventuale insorgenza di impatti non previsti, evidenziando tempestivamente la necessità di intervenire con opportune azioni correttive.

4. Il monitoraggio del Piano deve essere condotto considerando quanto riportato nell'allegato 5.A del Rapporto Ambientale della V.A.S., dove sono specificate le modalità, le frequenze e le responsabilità di misurazione, la fonte dell'informazione e la necessità di coinvolgimento di eventuali altri Enti (in particolare dell'ARPA), lo stato attuale dell'indicatore e il valore atteso con l'attuazione del Piano.
5. Coerentemente con la frequenza di misurazione dei vari indicatori, dopo 2 anni dall'approvazione del Documento di Piano l'Amministrazione deve produrre un Report contenente lo stato dei vari indicatori al momento della sua redazione e le eventuali variazioni rispetto allo stato degli indicatori al momento della redazione del Rapporto Ambientale della V.A.S. In presenza di scostamenti non preventivati devono essere condotti specifici approfondimenti ed eventualmente attivate azioni correttive.
6. Il Report di cui al comma precedente deve essere reso pubblico attraverso avviso esposto all'Albo Pretorio comunale, pubblicazione del documento sul sito web comunale e messa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico.

### **7.3. Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio**

1. Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale del Piano, la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) definisce le condizioni che subordinano l'attuazione degli interventi di trasformazione alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi previsti.
2. Le misure di mitigazione sono definite nell'Allegato 4.B del Rapporto Ambientale della V.A.S. i cui contenuti sono vincolanti. Essi sono modificabili in seguito all'emanazione di nuove norme più cautelative per il sistema ambientale e territoriale locale, senza comunque alterarne i principi di base e garantendo almeno lo stesso livello di protezione ambientale.
3. I vincoli e le condizioni di cui al comma 2 sono recepiti dagli strumenti attuativi, che ne specificano le modalità di attuazione.

### **7.4 Ambito delle antiche fortificazioni**

Il perimetro del Nucleo Storico Murato è definito dal disegno delle mura interne.

In realtà tale delimitazione andrebbe estesa a tutto il complesso fortificato esterno di Pizzighettone e Gera che ha la caratteristica particolare di collocarsi su un fianco del Serio ed a cavallo dell'Adda a difesa di entrambe le sponde dei due centri che vi si affacciano.

Il provvidenziale intervento del Gruppo di Volontari della Mura, nel tempo, ha ripulito e reso vivibile la cinta muraria.