

TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 35/2025 R.G.E.

Giudice: G.O.P. Avv. CALUBINI Claudia

Promossa da

contro

(Cod. Fisc.)

(Cod. Fisc. 0)

RELAZIONE di STIMA

Beni Immobili siti in Comune di SONCINO (CR) Frazione Gallignano



Crema, il 04/10/2025

L'esperto Stimatore: geom. Sabino Nuffi
Iscritto all'Albo Nazionale CTU
Tribunale di Cremona



SOMMARIO

- PREMESSA	3
- QUESITO	4
- SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
- ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	8
- IDENTIFICAZIONE IMMOBILE (come da pignoramento)	9
- FORMAZIONE LOTTI	11
- Relazione di stima – LOTTO 1	15
- Relazione di stima – LOTTO 2	38
- Relazione di stima – LOTTO 3	61
- Relazione di stima – LOTTO 4	85
- Relazione di stima – LOTTO 5	113
- Relazione di stima – LOTTO 6	137
- TABELLA RIEPILOGO VALORE LOTTI	161
- ASSUNZIONI	162
- CONCLUSIONI	163



PREMESSA

L'ill.mo Giudice del Tribunale di Cremona, G.O.P. Avv. Claudia CALUBINI con provvedimento del 04/04/2025 nominava il sottoscritto geometra Sabino Nufl, residente in Crema (CR) Via Carlo Martini n.1, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n.1884, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati, disponendo di prestare giuramento tramite la modalità telematica entro 15 giorni dalla data di notifica della nomina stessa; con il medesimo provvedimento veniva fissata l'udienza di comparizione delle parti per il giorno **07/11/2025 alle ore 11,20**

Il giorno 11/04/2025 il sottoscritto, depositava telematicamente il giuramento, accettando l'incarico.

In sede di incarico, veniva formulato il quesito (integralmente riportato nel capitolo seguente), e veniva altresì nominato come custode dell'immobile, in luogo del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema disponendo allo stesso l'immediata presa in carico dell'immobile.

Il Giudice, vista la certificazione notarile, richiedeva inoltre al creditore procedente di notificare avviso ai sensi dell'art.599 c.p.c. ai comproprietari ([REDACTED] [REDACTED]), quanto all'unità negoziale 2 di cui al Foglio 4 mappale 846, P [REDACTED] [REDACTED] per un sesto ciascuno, quanto all'unità negoziale n.3 di cui al Foglio 4 mappale 891)

Avviso ai comproprietari depositato dal creditore procedente in data 21/05/2025.



QUESITO

In sede di conferimento di incarico il Giudice delegato formula al perito il seguente 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; **a tale scopo il G.E. fornisce all'esperto espressa autorizzazione ad accedere alle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e ad estrarre copia delle necessarie dichiarazioni di successione**

successivamente, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti da Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art.173-bis ultimo comma disp. Att.c.p.c. (ovvero se non ancora pubblicati, secondo il modello attualmente in uso)

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

- a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e art. 173-bis disp. att. c.p.c.;
- a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
- nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e a verificare, nell'ordine:
se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
- nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
- a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;



- a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;
- a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
- a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

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

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

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

provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. 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.



SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si riportano di seguito le principali operazioni peritali svolte dal sottoscritto, e precisamente:

- 29/04/2025 - inviata comunicazione inizio operazioni peritali, alla parte creditrice procedente Spett.le "██████████" e per essa ██████████ (tramite pec all'Avv. ██████████) oltre che al debitore esecutato soc. ██████████, tramite lettera raccomandata presso l'indirizzo in atti (vedasi Allegato n.002)
- 29/04/2025 - effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio, le visure catastali (visure telematiche) richiedendo copia della documentazione- visure aggiornate in data 16/09/2025 (vedi Allegato n.005);
- 30/04/2025 – inviata mail allo studio del Notaio Antonella Ferrigno per la richiesta di copia degli atti di provenienza in capo alla soc. ██████████ (vedasi atti - Allegato n. 007)
- 05/05/2025 – inviata mail allo studio del Notaio Daniele Manera per la richiesta di copia degli atti di provenienza in capo alla soc. ██████████ (vedasi atti - Allegato n. 007)
- 19/05/2025 – inviata pec al Comune di Soncino per la richiesta di accesso agli atti Ufficio Edilizia Privata, onde prendere visione della documentazione urbanistica
- 24/05/2025 – come stabilito con lettera inizio operazioni peritali, è stato effettuato il sopralluogo all'immobile; è stata eseguita la presa visione dei luoghi con rilevazione fotografica (vedasi fotografie Allegato n.004).
- 11/07/2025 - effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Soncino, dove alla presenza dell'incaricato, prendevo visione della documentazione ritirandone copia (vedasi Allegato n.006)
- 15/07/2025 – inviata tramite pec. all'Ufficio Tecnico del Comune di Soncino la richiesta per aggiornamento validità del Piano attuativo – "Lottizzazione Nuovo Borgo" e relative convenzioni
- 11/08/2025 – inviata tramite pec all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Crema, la richiesta dell'attestazione circa l'eventuale sussistenza di contratti di locazione relativi all'immobile in oggetto ed eventualmente il rilascio di una copia dello stesso – attestazione rilasciata dallo stesso ufficio con esito negativo (vedasi Allegato n.009)



- inviata tramite pec. all'Ufficio Tecnico del Comune di Soncino la richiesta per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica
- 08/09/2025 - effettuato l'aggiornamento delle visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi (visure telematiche, vedasi Allegato n.008)
- 23/09/2025 – effettuato secondo accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Soncino al fine di reperire ulteriori informazioni relative alle opere di urbanizzazione dell'intero comparto (vedasi documenti Allegato n.006).
- 28/09/2025 - effettuato il secondo sopralluogo all'immobile per le ultime verifiche e rilevazioni fotografiche
- E' stata effettuata una indagine di mercato per la rilevazione dei valori di vendita applicati n zona ad immobili di nuova o recente costruzione ai fini della valutazione per trasformazione delle aree in oggetto



ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- 000. Indice
- 001. Rapporto di Valutazione

- 002. Comunicazione alle parti inizio operazioni peritali
- 003. Inquadramento territoriale dell'immobile (Google maps)
- 004. Documentazione fotografica
 - 4.0 Vista generale del compendio immobiliare (terreni edificabili)
 - 4.1 Foto LOTTO 1
 - 4.2 Foto LOTTO 2
 - 4.3 Foto LOTTO 3
 - 4.4 Foto LOTTO 4
 - 4.5 Foto LOTTO 5
 - 4.6 Foto LOTTO 6
- 005. Documentazione catastale
 - 5.0 - Individuazione Lotti, estratto mappa, visura per soggetto
 - 5.1 - LOTTO 1 – estratto mappa, visura catastale attuale, visura storica
 - 5.2 - LOTTO 2 – estratto mappa, visura catastale attuale, visura storica
 - 5.3 - LOTTO 3 – estratto mappa, visura catastale attuale, visura storica
 - 5.4 - LOTTO 4 – estratto mappa, visura catastale attuale, visura storica
 - 5.5 - LOTTO 5 – estratto mappa, visura catastale attuale, visura storica
 - 5.6 - LOTTO 6 – estratto mappa, visura catastale attuale, visura storica
- 006. Documentazione Urbanistica
- 007. Copia atti di provenienza
- 008. Visure ipotecarie aggiornate
- 009. Dichiarazione Agenzia delle Entrate comprovante l'assenza/presenza contratti locazione – copia contratto
- 010. Visure catastali storiche, Visura camerale società
- 011. Attestazione di invio copia Rapporto di Valutazione alle parti



IDENTIFICAZIONE IMMOBILE (come da pignoramento)

Dall'analisi della documentazione depositata nel fascicolo della procedura (Atto di Pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione, relazione notarile a cura del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere, istanza di vendita ecc.) si rileva che il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione è il seguente (si riporta la descrizione contenuta nell'atto di Pignoramento i cui dati essenziali corrispondono a quanto indicato nella nota di trascrizione dello stesso):

* ho sottoposto a pignoramento:

- la quota di 1/1 del diritto di proprietà della società [REDACTED], C.F. e P.IVA [REDACTED] relativa agli immobili siti nel Comune di Soncino (CR) censiti al catasto di detto Comune come segue:

catasto terreni

- Foglio 4 Particella 773, Categoria terreno
 - Foglio 4 Particella 775, Categoria terreno
 - Foglio 4 Particella 782, Categoria terreno
 - Foglio 4 Particella 783, Categoria terreno
 - Foglio 4 Particella 802, Categoria terreno
 - Foglio 4 Particella 847, Categoria terreno
 - Foglio 4 Particella 848, Categoria terreno
 - Foglio 4 Particella 889, Categoria terreno
 - Foglio 4 Particella 890, Categoria terreno
 - Foglio 4 Particella 892, Categoria terreno
 - Foglio 4 Particella 893, Categoria terreno
 - Foglio 4 Particella 894, Categoria terreno
-
- La quota di 1/2 del diritto di proprietà della società [REDACTED], C.F. e P. [REDACTED], relativa all'immobile sito nel Comune di Soncino (CR), censito al catasto di detto Comune come segue:
- catasto terreni
- Foglio 4 Particella 846, Categoria terreno



- La quota di $\frac{3}{4}$ del diritto di proprietà della s [REDACTED] [REDACTED], C.F. e [REDACTED] relativa all'immobile sito nel Comune di Soncino (CR), censito al catasto di detto Comune come segue:
catasto terreni
- **Foglio 4 Particella 891, Categoria terreno**

- *la quota di 1/1 del diritto di proprietà della [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] relativa agli immobili siti nel Comune di Soncino (CR) censiti al catasto di detto Comune come segue:
catasto terreni*
- **Foglio 4 Particella 770, Categoria terreno**
- **Foglio 4 Particella 771, Categoria terreno**
- **Foglio 4 Particella 772, Categoria terreno**
- **Foglio 4 Particella 793, Categoria terreno**
- **Foglio 4 Particella 794, Categoria terreno**
- **Foglio 4 Particella 795, Categoria terreno**
- **Foglio 4 Particella 799, Categoria terreno**
- **Foglio 4 Particella 800, Categoria terreno**
- **Foglio 4 Particella 801, Categoria terreno**

Oltre ai diritti, alle pertinenze, agli accessori e ai frutti civili



FORMAZIONE LOTTI

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da diversi lotti di terreno edificabile, in capo alle due società esegutate, così catastalmente individuati:

[REDACTED] CATASTALE								
CATASTO TERRENI			Comune di SONCINO (CR)					
N.	Foglio	Particella	Qualità	Superficie			quota proprietà	intestazione
				ha	are	ca		
1	4	773	rel.acq.es.	0	0	15	1/1	[REDACTED]
2	4	775	semin.irr.	0	13	55	1/1	[REDACTED]
3	4	782	semin.irr.	0	06	81	1/1	[REDACTED]
4	4	783	semin.irr.	0	05	96	1/1	[REDACTED]
5	4	802	semin.irr.	0	21	71	1/1	[REDACTED]
6	4	847	semin.irr.	0	03	75	1/1	[REDACTED]
7	4	848	semin.irr.	0	0	20	1/1	[REDACTED]
8	4	889	semin.irr.	0	08	00	1/1	[REDACTED]
9	4	890	semin.irr.	0	03	03	1/1	[REDACTED]
10	4	892	semin.irr.	0	01	97	1/1	[REDACTED]
11	4	893	semin.irr.	0	03	20	1/1	[REDACTED]
12	4	894	semin.irr.	0	02	67	1/1	[REDACTED]
13	4	846	semin.irr.	0	11	30	1/2	[REDACTED]
14	4	891	semin.irr.	0	01	57	3/4	[REDACTED]
15	4	770	rel.acq.es.	0	0	85	1/1	[REDACTED]
16	4	771	rel.acq.es.	0	0	93	1/1	[REDACTED]
17	4	772	rel.acq.es.	0	0	69	1/1	[REDACTED]
18	4	793	semin.irr.	0	03	40	1/1	[REDACTED]
19	4	794	semin.irr.	0	03	55	1/1	[REDACTED]
20	4	795	semin.irr.	0	05	30	1/1	[REDACTED]
21	4	799	semin.irr.	0	01	90	1/1	[REDACTED]
22	4	800	semin.irr.	0	01	60	1/1	[REDACTED]
23	4	801	semin.irr.	0	0	59	1/1	[REDACTED]



Trattandosi di beni comodamente divisibili, il sottoscritto, per interesse e maggior profitto della procedura intende dividere i beni in più lotti (n.6 Lotti) rifacendosi al seguente ordine:

SUDDIVISIONE LOTTI DI VENDITA									
CATASTO TERRENI - Comune di SONCINO (CR) Frac. Gallignano									
LOTTO	Foglio	Particella	qualità	Sup. catastale mq	Destinazione	cubatura potenziale mc.	S.L.P. potenziale mq.	Valore libero mercato	Valore Vendita forzata
1	4	775	semin.irrig.	1.355	area edificabile				
	sup.complexiva Lotto 1			1.355		1.626	542	€ 160.000,00	€ 144.000,00
2	4	782	semin.irrig.	681	area edificabile				
	sup.complexiva Lotto 2			681		817	272	€ 80.000,00	€ 72.000,00
3	4	783	semin.irrig.	596	area edificabile				
	sup.complexiva Lotto 3			596		715	238	€ 70.000,00	€ 63.000,00
4	4	793	semin.irrig.	340	area edificabile				
	4	794	semin.irrig.	355	area edificabile				
	4	795	semin.irrig.	530	area edificabile				
	4	799	semin.irrig.	190	area edificabile				
	4	800	semin.irrig.	160	area edificabile				
	4	801	semin.irrig.	59	area edificabile				
	4	770	semin.irrig.	85	area edificabile				
	4	771	rel.acq.es.	93	roggia tominata				
	4	772	rel.acq.es.	69	roggia tominata				
	4	773	rel.acq.es.	15	roggia tominata				
	4	802	semin.irrig.	2.171	area edificabile				
sup.complexiva Lotto 4			4.067		4.880	1.627	€ 485.000,00	€ 437.000,00	
5	4	847	semin.irrig.	375	area edificabile				
	4	848	semin.irrig.	20	area edificabile				
	4	846	semin.irrig.		quota 1/2 propr.indivisa - strada privata				
	sup.complexiva Lotto 5			395		474	158	€ 53.000,00	€ 48.000,00
6	4	892	semin.irrig.	197	area edificabile				
	4	894	semin.irrig.	267	area edificabile				
	4	890	semin.irrig.	303	area edificabile				
	4	893	semin.irrig.	320	area edificabile				
	4	889	semin.irrig.	800	area edificabile				
	4	891	semin.irrig.		quota 3/4 propr.indivisa - strada privata				
sup.complexiva Lotto 6			1.887		2.264	755	€ 237.000,00	€ 213.000,00	
				8.961		10.777	3.592		
TOTALE VALORE								€ 1.085.000,00	€ 977.000,00

Si evidenzia che i mappali 846 e 891 costituiscono strade private di accesso ai lotti (precisamente Lotto 5 e Lotto 6), e risultano colpite in quota indivisa dal pignoramento (rispettivamente quota di $\frac{1}{2}$ e $\frac{3}{4}$) in quanto la restante quota è stata oggetto di vendita unitamente ai lotti già edificati.

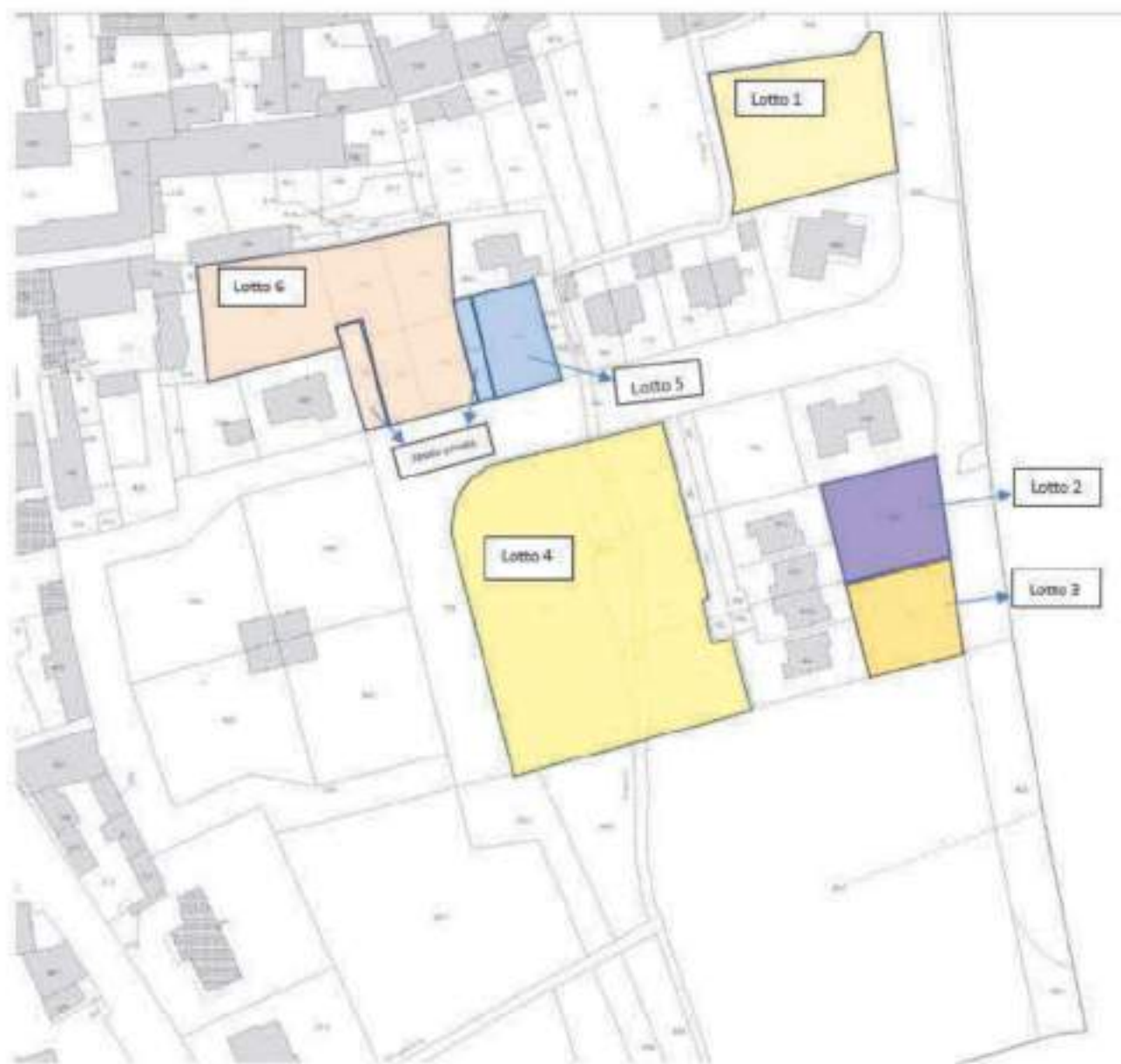
Si riporta di seguito lo stralcio dell'estratto di mappa del Foglio 4 (non in scala) oltre che, nella pagina successiva, la suddivisione dei lotti evidenziati nella medesima mappa.



Estratto di mappa Foglio 4 (non in scala)



Individuazione in mappa dei lotti di vendita



Di seguito la Relazione di Stima di ogni singolo Lotto, in risposta al quesito posto in sede di incarico.



LOTTO 1 – Relazione di Stima

Foto lotto



Sovrapposizione mappa GEOSIT



SCHEDA SINTETICA - LOTTO 1

Procedura Esec. Imm. R.G. n.35/2025

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Ubicazione del bene: Comune di SONCINO (CR) Frazione Gallignano, Via Don Giuseppe Martinelli snc

Descrizione del bene: Trattasi di terreno edificabile della superficie catastale di mq.1.355, di forma pressochè regolare e giacitura pianeggiante

Dati catastali attuali: il terreno risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Soncino come segue

- Foglio 4 mappale 775, semin. irriguo, mq. 1.355

Intestazione catastale attuale: [REDACTED], proprietà 1/1

Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati nell'atto di pignoramento con dati catastali di identificazione catastale: i dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali

Diritto oggetto di espropriazione: piena proprietà 1/1 in capo alla [REDACTED]

Stato di possesso e/o stato occupazione (eventuale titolo di occupazione): il bene risulta libero

Stato manutenzione e conservazione: il terreno si trova in evidente stato di abbandono coperto da fitta vegetazione spontanea anche di alto fusto

Presenza di rifiuti: non rilevata

Diritti di terzi: non rilevati

Regolarità catastale: verificata la corrispondenza rispetto alla mappa catastale

Regolarità urbanistica: SI

Regolarità edilizia: terreno non edificato

Opere abusive: NO

Censi/livelli/usi civici: NO

Spese condominiali: NO

Valore di Mercato: Euro 160.000,00

Valore di vendita forzata: Euro 144.000,00

Quote indivise: NO – piena proprietà 1/1

APE, classe: non previsto (terreno edificabile)



Intestazione catastale: [REDACTED], proprietà 1/1

Cronistoria catastale: il mappale 775 del Foglio 4 di mq.1.355 deriva dal frazionamento dell'originario mappale 765 (acquistato dalla soc. "[REDACTED]" con atto del 27/01/2005 rep.n.2460/560 Notaio Ferrigno Antonella) – frazionamento del 05/03/2007 Prot.n.CR0018147.

Per ulteriori dettagli si rimanda alle visure catastali, Allegato n.005

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento: nella descrizione contenuta nell'atto di pignoramento il suddetto bene risulta identificato catastalmente come segue:

catasto terreni del Comune di Soncino

- Foglio 4 Particella 775, categoria terreno

Corrispondenza dei dati catastali attuali con quanto descritto nell'atto di pignoramento:
verificata la corrispondenza

REGOLARITA' CATASTALE

Indicare e descrivere le eventuali difformità catastali rilevate rispetto ai dati risultanti dall'ispezione catastale ed il fabbricato rilevato.

Indicare le eventuali pratiche fatte dall'esperto per la regolarizzazione richiesta nel quesito.

A seguito dell'ispezione catastale effettuata telematicamente presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Cremona, Comune di Soncino (estratto di mappa e visure), è stata riscontrata la sostanziale conformità catastale fra lo stato di fatto e quanto rappresentato in mappa.

Si evidenzia tuttavia che non è stato effettuato alcun rilievo celerimetrico dell'area: ai fini della valutazione verrà presa a riferimento la superficie indicata in visura.



STATO DI POSSESSO

Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

A seguito di richiesta presentata in data 11/08/2025 presso l'Agenzia delle Entrate, è stata rilasciata specifica attestazione dalla quale emerge che le società eseguite

[REDACTED]

[REDACTED]

non sono soggetti dante causa partecipanti in alcun contratto di locazione/comodato immobiliare registrato in essere, riguardante gli immobili specificati nella richiesta.

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla dichiarazione che si allega al presente rapporto di valutazione (vedasi Allegato n. 009)

In sede di sopralluogo l'immobile risultava incolto con fitta vegetazione spontanea e in evidente stato di abbandono (vedasi documentazione fotografica, Allegato n.004)

DESCRIZIONE

Una sommaria descrizione del bene

In comune di Soncino (CR) fraz. Gallignano, lotto di terreno edificabile posto in fregio alla Via Don Giuseppe Martinelli libero da edificazioni, di forma pressochè regolare con giacitura pianeggiante.

Stato manutentivo: al momento del sopralluogo il terreno si presentava in evidente stato di abbandono, incolto con fitta vegetazione spontanea anche di alto fusto (vedasi report fotografico - Allegato n.004).

Epoca e caratteristiche costruttive: trattasi di terreno edificabile

Contesto urbano: il terreno è ubicato nel Comune di Soncino (prov. Di Cremona) nella frazione di Gallignano che dista circa tre chilometri dal predetto comune, in zona di recente



espansione a carattere residenziale: la zona è urbanizzata e parzialmente edificata con abitazioni nella tipologia prevalente villette singole – bifamiliari e villette a schiera.

Accesso: l'accesso al terreno si pratica in lato est direttamente dalla pubblica Via Don Giuseppe Martinelli snc

Contesto urbanistico: Il lotto di terreno qui descritto faceva parte del Piano Attuativo denominato "Borgo Nuovo", Piano di lottizzazione di cui alla convenzione urbanistica stipulata in data 14/12/2004 rep.n.2106/407 (e successive due varianti di cui l'ultima stipulata nel 2014).

Il Comune di Soncino, a seguito di richiesta presentata dal sottoscritto, ha rilasciato una dichiarazione in data 01/09/2025 con la quale ha dichiarato formalmente scaduta la suddetta convenzione in data 14/12/2017 (dichiarazione che unitamente alla documentazione urbanistica viene allegata alla presente relazione, come Allegato n.006)

I lotti di terreno oggetto della procedura costituiscono la parte residua inedita del suddetto Piano di Lottizzazione.

Per ulteriori dettagli vedasi successivo capitolo "Inquadramento urbanistico".

Regolarità catastale: SI – conforme

Regolarità urbanistica: SI – vedasi successivo capitolo

Regolarità edilizia: trattasi di terreno non edificato

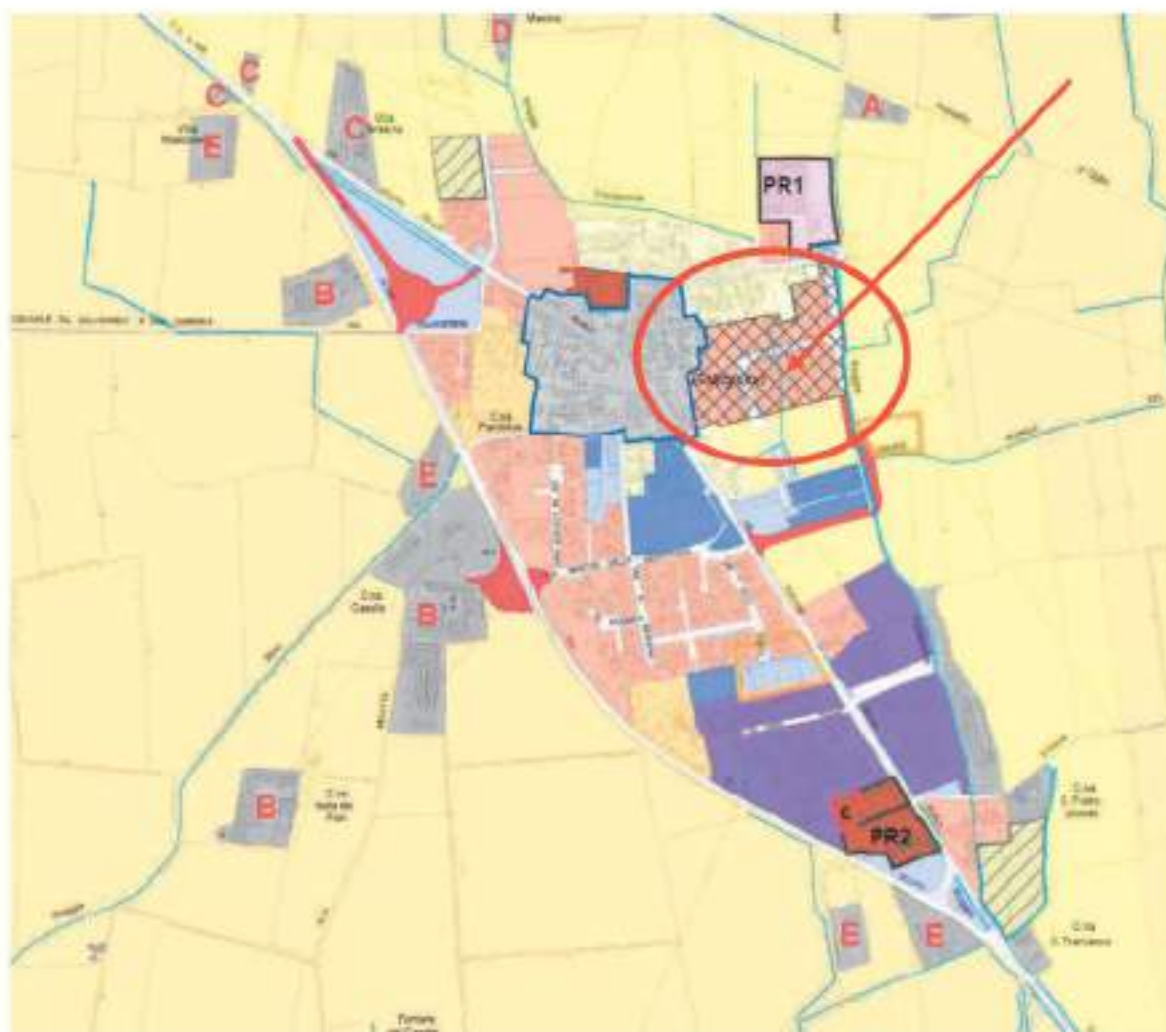
INQUADRAMENTO URBANISTICO REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Tutti i terreni oggetto della procedura esecutiva (suddivisi ai fini della vendita in n.6 Lotti) sono classificati nel vigente PGT come "Ambiti Residenziali di espansione – P.A.V.": l'edificabilità in tali ambiti è regolata dall'art.70 delle Norme Tecniche di Attuazione (per ulteriori dettagli vedasi C.D.U. rilasciato dal Comune di Soncino in data 08/09/2025, allegato alla presente relazione, unitamente alla restante documentazione urbanistica – Allegato n.006)



Si riporta di seguito lo stralcio della tavola cartografica del PGT (tavola M1b-P.d.r., var. 2018)



AMBITI URBANIZZATI

- art. 62 M3 Ambito storico
- art. 63 Ambiti residenziali intensivi
- art. 69 Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 69 - c. 11
- art. 70 Ambiti residenziali estensivi
- art. 70 Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 70 - c. 11
- art. 70 Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 70 - c. 12
- Verde residenziale
- art. 71 Ambiti residenziali di riqualificazione
- art. 72 Edifici di alta qualità architettonica - ville
- art. 73 Edifici di matrice rurale in ambito consolidato
- art. 73 Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 73 - c. 15
- art. 73 Edifici di matrice rurale di riqualificazione
- art. 74 Nucleo "cascine San Gabriele"
- art. 74 Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 74 - c. 12
- art. 76 Ambiti artigianali industriali
- art. 77 Ambiti commerciali - terziari
- art. 78 Ambiti produttivi di riqualificazione
- art. 79 e s. Ambiti per servizi di interesse pubblico
- art. 80 e s. Ambiti per servizi di interesse collettivo
- art. 85 Impianto e attrezzatura tecnologica

ELEMENTI LINEARI E CONFINE

- Perimetro centro storico
- Confine Comunale
- Piano attuativo vigente



Stralcio N.T.A. del P.G.T. Vigente

ART. 70 – AMBITI RESIDENZIALI ESTENSIVI

1. Si tratta di tessuti urbani prevalentemente residenziali caratterizzati da densità medio-basse.
2. Il PdR prevede per queste aree il consolidamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio consentendo operazioni di adeguamento e il completamento delle aree interstiziali ancora libere.
3. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento Edilizio.
4. È ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti registrato e trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.
5. È sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento (tettoie, coperture per auto, ecc.).
6. Il PdR si attua sui lotti ineditati, mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti indici:
 - $I_f \leq 1,20$ mc/mq
 - $R_c \leq 50\%$
 - $H \leq 9,00$ m
7. Nei lotti edificati con I_f inferiore a 1,20 mc/mq sono consentiti tutti gli interventi previsti dal Regolamento Edilizio secondo i seguenti parametri:
 - $I_f \leq 1,20$ mc/mq
 - $R_c \leq 50\%$
 - $H \leq$ il maggior valore tra l'esistente e 9,00 m
 - $D_s \geq$ esistente
 - $D_c \geq$ esistente
8. Nei lotti edificati con I_f superiore a 1,20 mc/mq si applicano le seguenti disposizioni:
 - $V \geq$ esistente, anche in caso di demolizione e nuova costruzione
 - $R_c \leq 1/2$
 - $H \leq 9,00$ m o allineamento con i lotti confinanti
 - $D_s \geq$ esistente
 - $D_c \geq$ esistente
9. I piani attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT mantengono la loro validità fino alla scadenza prevista dalla relativa convenzione e normativa di riferimento. Alla scadenza si applicano le norme di cui al presente articolo.
10. Le aree perimetrate ed identificate in tav. M1 con simbolo grafico (►) hanno una potenzialità edificatoria di mc 3.345.
11. Con apposita simbologia grafica lettera "d" e perimetro rosso sono individuate nell'elaborato M1 Classificazione del territorio all'interno delle quali è consentito il mantenimento della attività produttiva in essere alla data di adozione del presente Piano nel rispetto dei seguenti indici:
 - $R_c \leq 50\%$;
 - $U_f \leq 0,80$ mq/mq ;
 - $H \leq 9,00$ m.
12. Con apposita simbologia grafica lettera "e" e perimetro rosso sono individuate nell'elaborato M1 Classificazione del territorio le aree all'interno delle quali è ammesso, oltre alla capacità edificatoria indicata nei commi 6, 7 e 8, un incremento una tantum della Slp di mq. 80. Tale incremento è utilizzabile una sola volta nel corso di validità del presente Piano delle Regole.

Le aree in oggetto erano interessate da un Piano di Lottizzazione denominato "Borgo Nuovo" regolato dalle seguenti convenzioni urbanistiche:

- Convenzione del 14/12/2004 rep. n.2106/407 Notaio Antonella Ferrigno, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 18/12/2004 nn.25675/14235
- Convenzione del 14/06/2007 rep. n. 23857/6948 Notaio Daniele Manera, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 27/06/2007 nn.15773/7787
- Convenzione del 23/12/2014 rep. n.32369/12667 Notaio Daniele Manera, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 02/01/2015 nn.35/38

In riscontro alla richiesta inoltrata dal sottoscritto all'Ufficio Tecnico del Comune di Soncino in data 15/07/2025, relativa a "Richiesta chiarimenti in merito alla validità del Piano Attuativo "Borgo Nuovo", il responsabile dell'Ufficio ha fornito i seguenti chiarimenti:

- *La Convenzione Urbanistica relativa al Piano di Lottizzazione denominato "Borgo Nuovo" sottoscritta in data 14/12/2004 (rep.n.2106/407 Notaio Antonella Ferrigno) e oggetto di n.2 successive varianti, è formalmente scaduta in data 14/12/2017 comprensiva della proroga di validità prevista dall'art.30, comma 3-bis della Legge n.98/2013*
- *Alla data odierna le aree interessate risultano classificate secondo il PGT come "Ambiti residenziali Estensivi – Piano Attuativo Vigente" ai sensi dell'art.70 delle N.T.A.*

Si richiama in particolare il comma 9 del suddetto articolo, che così dispone:

9. I piani attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT mantengono la loro validità fino alla scadenza prevista dalla relativa convenzione e normativa di riferimento. Alla scadenza si applicano le norme di cui al presente articolo.

Pertanto in assenza di una convenzione urbanistica vigente, il Piano Attuativo "Borgo Nuovo" non può più considerarsi operativo e l'eventuale intervento sulle aree dovrà conformarsi alle prescrizioni normative attualmente vigenti di cui al citato art.70 N.T.A.

Il comma 6 del predetto art.70 stabilisce quindi che gli eventuali interventi edificatori si attuano mediante interventi diretti, nel rispetto dei seguenti indici:

- **if 1,20 mc/mq**
- **Rc 50%**
- **H 9,00 m**

Nell'ambito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune sono state reperite le seguenti autorizzazioni rilasciate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (opere a carico del lottizzante):

- **Permesso di Costruire n.22 del 14/03/2005**
- **Denuncia Inizio Attività del 30/06/2005 Prot.7614 (1^a variante al P.C. n.22 del 2005)**
- **Denuncia Inizio Attività del 28/02/2007 Prot.2265 (2^a variante)**



In data 22/01/2008 Prot.853 veniva rilasciato il "Verbale di collaudo in corso d'opera": trattasi di collaudo parziale con riferimento al Permesso di Costruire n.22 del 14/03/2005 e alla DIA di variante del 30/06/2005 prot.7614.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione urbanistica – Allegato n.006

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Trattasi di lotto di terreno edificabile non occupato da costruzioni.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Per quanto potuto accertare il bene non è interessato da censi, livelli e usi civici.

Il diritto sul bene del debitore pignorato risulta di piena proprietà

SPESE CONDOMINIALI

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Trattasi di lotto di terreno edificabile non inserito in condominio



PRESENZA DI RIFIUTI

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

Per quanto potuto accertare da una analisi visiva in sede di sopralluogo, non si riscontra nell'area in oggetto la presenza di particolari rifiuti da smaltire: si evidenzia che non è stato effettuato nessun tipo di indagine o esame in merito alla eventuale presenza di sostanze o materiale su suolo o sottosuolo che necessiti di particolari opere di bonifica.

L'area si presenta in evidente stato di abbandono, incolta con fitta vegetazione spontanea anche di alto fusto.

PRESTAZIONE ENERGETICA

a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

Trattandosi di terreno non è prevista la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica

VALORE

determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

Consistenza dell'immobile

Trattandosi di lotto di terreno edificabile e ben identificato catastalmente: si ritiene di adottare come consistenza dell'immobile la superficie catastale



TABELLA CONSISTENZA - Lotto 1				
Destinazione	Descrizione	Foglio	Mappale	Superficie catastale mq.
Terreno edificabile	Seminativo Irriguo	4	775	1.355,00
Totale superficie terreno				1.355,00

VALORE DI MERCATO

Definizione di Valore di mercato

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”

Per la determinazione del Valore di Mercato i procedimenti di stima individuati dagli Standard Internazionali (IVS, EVS, RICS) e quelli italiani (CVI, LG ABI, PIV) sono tre: il metodo del **confronto di mercato** (*Market Comparison Approach*) quello **finanziario** (*Income Capitalisation Approach*) e quello dei **costi** (*Cost Approach*), e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare oggetto di valutazione e dei dati desumibili dal mercato. Infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione, è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto



(redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

In considerazione della finalità dell'incarico ricevuto, tenuto conto della tipologia dell'immobile e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, analizzato il mercato di riferimento, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima più consono per la determinazione del "Valore di Mercato del bene" sia il "Metodo del Costo" e in particolare, trattandosi di area edificabile, il procedimento del "Valore di Trasformazione"

Tale valore è costituito dalla differenza attualizzata tra il Valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione (edificazione e/o ristrutturazione, oneri comunali, spese tecniche e varie) al netto dell'utile dell'imprenditore.

Attraverso il metodo del D.C.F.A. (Discounted Cash Flow Analysis) viene analizzato il flusso di cassa riferito al processo di trasformazione dell'immobile, attualizzando finanziariamente le poste di ogni singolo periodo (previsione costi e ricavi) per arrivare alla determinazione del Valore attuale del terreno.

PARAMETRI UTILIZZATI per il D.C.F.A.

- **Indici urbanistici:**

sulla base dei parametri stabiliti dall'art.70 delle N.T.A. il lotto in esame avrebbe un indice di edificabilità pari a 1,20 mc/mq. e pertanto:

superficie lotto mq. 1.355 x 1,20 = mc. 1.626 (volumetria realizzabile)



Dividendo i mc.1.626,00 per l'altezza teorica di m.3,00 si otterrebbe una superficie lorda di pavimento (S.L.P.) realizzabile di mq. 542,00

Nello sviluppo della valutazione viene prevista una quota di s.n.r. (sup. non residenziale, accessori) pari al 30% della S.L.P.

- **Valore commerciale immobili trasformati:**

attraverso la ricerca di mercato effettuata nel segmento delle nuove abitazioni si rileva un parametro unitario medio di vendita pari a €. 2.150,00 al mq.

- **Costo di costruzione:**

il costo di costruzione adottato (pari a €. 1.400,00 al mq di SLP) trova riscontro nei costi mediamente applicati per il segmento "nuove costruzioni residenziali"

- **Oneri urbanizzazione:**

per gli oneri di urbanizzazione si fa riferimento alle tariffe aggiornate e pubblicate sul sito del Comune di Soncino

Urb. Primaria €. 3,50 al mc. (pari a €. 10,50 al mq. di SLP)

Urb. Secondaria €. 6,00 al mc. (pari a €. 18,00 al mq. di SLP)

Contributo Costo di Costruzione stimato in base ai costi di costruzione e aliquote vigenti

- **Altri costi** (marketing, imprevisti, oneri finanziari): stimati in percentuale sui costi

- **Durata dell'iniziativa:** anni 2 (n.4 semestri)

L'attualizzazione dei flussi di cassa viene effettuata sulla base di un "saggio atteso" che consenta di ottenere un utile sull'iniziativa (calcolato sui costi) pari a circa il 10%.

Di seguito lo sviluppo della valutazione con metodo di Trasformazione, analizzando il cash Flow dell'iniziativa edilizia realizzabile sull'area.



RIPARTIZIONE SULL'ORIZZONTE TEMPORALE						
semestri	COSTI				RICAVI	
	sp. tecniche	oneri+altri costi	opere prelimin.	c. costruzioni	FLUSSO COSTI	FLUSSO RICAVI
0	€ 2.289,53	€ 19.061,34	€ -	€ 196.245,00	€ 217.595,86	€ 66.972,50
1	€ 11.040,80	€ 27.647,70	€ -	€ 196.245,00	€ 234.933,29	€ 66.972,50
2	€ 17.146,00	€ 41.839,03	€ -	€ 196.245,00	€ 258.221,03	€ 66.972,50
3	€ 30.577,88	€ 41.839,03	€ -	€ 283.485,00	€ 355.872,91	€ 1.138.532,50
4	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
5	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
7	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
8	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
9	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
10	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
12	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
13	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
14	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
15	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
16	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verifica su totali	€ 61.054,00	€ 130.389,09	€ -	€ 872.200,00	€ 1.063.623,09	€ 1.339.450,00

Flusso di cassa dei costi di costruzione CT e ricavi vendite R nel periodo di tempo "0 -m"						
Annali Perio	sem	flusso costi	flusso ricavi	equity	equity attualizzato	
1/1	0	-€ 217.595,86	€ 66.972,50	-€ 150.623,36	-€ 150.623,36	
1/2	1	-€ 236.105,04	€ 67.306,53	-€ 168.798,51	-€ 160.943,06	
2/1	2	-€ 257.773,24	€ 67.642,23	-€ 190.131,01	-€ 172.846,37	
2/2	3	-€ 361.224,32	€ 1.155.653,11	€ 794.428,79	€ 688.598,30	
3/1	4	€ -	€ -	€ -	€ -	
3/2	5	€ -	€ -	€ -	€ -	
4/1	6	€ -	€ -	€ -	€ -	
4/2	7	€ -	€ -	€ -	€ -	
5/1	8	€ -	€ -	€ -	€ -	
5/2	9	€ -	€ -	€ -	€ -	
6/1	10	€ -	€ -	€ -	€ -	
6/2	11	€ -	€ -	€ -	€ -	
7/1	12	€ -	€ -	€ -	€ -	
7/2	13	€ -	€ -	€ -	€ -	
8/1	14	€ -	€ -	€ -	€ -	
8/2	15	€ -	€ -	€ -	€ -	
9/1	16	€ -	€ -	€ -	€ -	
totali		-€ 1.072.698,46	€ 1.357.574,37	€ 284.875,90	€ 204.185,50	

V.A.N. immobile (arrotond.)	€ 204.000,00
utile promotore su costo terreno	€ 42.840,00
V.A.N. immobile def. (arrotond.)	€ 161.160,00

Valore Attuale di Mercato arrotondato pari a € 161.000,00.

Adeguamenti e correzioni della stima in riferimento all'art. 568 c.p.c.

Al valore determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti.

Deprezziamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 161.000,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica	€ -
oneri per regolarizzazione catastale	€ -
spese di bonifica	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ 1.000,00
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 160.000,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 160.000,00

*** Spese per pulizia area da fitta vegetazione

Pertanto il Valore di Mercato attuale dell'area è pari a €. 160.000,00, corrispondente a €. 295,00 al mq. di S.L.P. e pari a €. 118,00 al mq. di superficie territoriale

VALORE IN VENDITA FORZATA

Definizione di Valore di vendita forzata

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.



*Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato**

Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Mercato in condizioni di vendita forzata

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione /svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile - (nessuna decurtazione in considerazione della tipologia di immobile) euro 0,00;
- mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (nessuna decurtazione in considerazione della tipologia di immobile) euro 0,00;
- deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione –(nessuna decurtazione in considerazione della tipologia di immobile) euro 0,00;
- livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 16.000,00;



Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 160.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene	€ -
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione	€ -
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 16.000,00
Valore di Vendita Forzata	€ 144.000,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 144.000,00

Riepilogo dei valori di stima (Lotto 1)

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
1	Terreno edificabile	€ 160.000,00	€ 144.000,00
	TOTALE	€ 160.000,00	€ 144.000,00



QUOTE INDIVISE

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;*

La procedura riguarda il diritto di piena proprietà del bene di cui al presente LOTTO, in capo all' esecutato s [REDACTED]

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

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

Il bene risulta di piena proprietà dell'esecutato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e pertanto si procede alla valutazione dell'intero

FORMAZIONE DI LOTTI

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

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è costituito da terreni edificabili (liberi da costruzioni) ben identificati catastalmente: preso atto dello stato dei luoghi, analizzate le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PGT, il sottoscritto ritiene possibile e utile alla procedura la suddivisione in lotti per una vendita frazionata dei beni.

Vengono quindi individuati n.6 lotti come da elenco riportato a pag.12 della presente relazione

Il terreno in oggetto costituisce il LOTTO n.1



PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I beni che costituiscono il presente LOTTO 1 risultano di piena proprietà della s [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], come da Ispezioni Ipotecarie eseguite telematicamente presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Lodi in data 08/09/2025, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 21/03/2025, in forza del seguente atto:

- **Atto di compravendita in data 27/01/2005 rep. n.2460/560** a rogito Notaio Dott. Antonella Ferrigno di Crema, registrato a Crema in data 31/01/2005 n.354 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 02/02/2005 nn.2180/1231: [REDACTED] con sede in [REDACTED], acquistava la piena proprietà del terreno identificato con il mappale 765 (ex 204/a) del Foglio 4 (successivamente frazionato nei vari mappali tra cui il mappale 775) dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Storia ventennale della proprietà

Anteriormente al ventennio la proprietà risultava in capo al Sig. [REDACTED] in forza di denuncia di successione trascritta a Lodi in data 05/01/1968 nn.115/67

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

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Le aree in oggetto erano interessate da un Piano di Lottizzazione denominato "Borgo Nuovo" regolato dalle seguenti convenzioni urbanistiche:

- Convenzione del 14/12/2004 rep. n.2106/407 Notaio Antonella Ferrigno, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 18/12/2004 nn.25675/14235



- Convenzione del 14/06/2007 rep. n. 23857/6948 Notaio Daniele Manera, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 27/06/2007 nn.15773/7787
- Convenzione del 23/12/2014 rep. n.32369/12667 Notaio Daniele Manera, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 02/01/2015 nn.35/38

Si evidenzia che l'Ufficio Tecnico del Comune di Soncino ha fornito una dichiarazione con la quale le suddette convenzioni risultano "formalmente scadute in data 14/12/2017 comprensiva della proroga di validità prevista dall'art.30, comma 3-bis della Legge n.98/2013".

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

A seguito delle ispezioni Ipotecarie effettuate presso l'Ufficio di pubblicità immobiliare di Lodi, analizzata la Relazione Notarile prodotta dal creditore precedente del 31/03/2025, si rileva che il bene in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate con l'emissione del decreto di trasferimento:

- Iscrizione contro del 31/12/2014 nn.17163/2897, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 23/12/2014 n.323681/12666 di rep. a rogito Notaio Manera Daniele, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Caravaggio (BG),
iscritta contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] per un capitale di €. 1.400.000,00 Totale ipoteca €. 2.100.000,00
Grava su beni in Soncino, Foglio 4 mappali 775 – 782 - 783
- Iscrizione contro del 29/12/2017 nn.22338/3866, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/12/2017 n.35451/14339 di rep. a rogito Notaio Manera Daniele, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO ADDA E CREMASCO – CASSA RURALE - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Caravaggio (BG),
iscritta contro [REDACTED] e [REDACTED]



LOTTO 2 – Relazione di Stima

Foto lotto



Sovrapposizione mappa GEOSIT



SCHEDA SINTETICA – LOTTO 2

Procedura Esec. Imm. R.G. n.35/2025

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Ubicazione del bene: Comune di SONCINO (CR) Frazione Gallignano, Via Don Giuseppe Martinelli snc

Descrizione del bene: Trattasi di terreno edificabile della superficie catastale di mq.681, di forma pressochè regolare e giacitura pianeggiante

Dati catastali attuali: il terreno risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Soncino come segue

- Foglio 4 mappale 782, semin. irriguo, mq. 681

Intestazione catastale attuale: [REDACTED]

Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati nell'atto di pignoramento con dati catastali di identificazione catastale: i dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali

Diritto oggetto di espropriazione: piena proprietà 1/1 in capo [REDACTED]

Stato di possesso e/o stato occupazione (eventuale titolo di occupazione): il bene risulta libero

Stato manutenzione e conservazione: il terreno si trova in evidente stato di abbandono coperto da fitta vegetazione spontanea

Presenza di rifiuti: non rilevata

Diritti di terzi: non rilevati

Regolarità catastale: verificata la corrispondenza rispetto alla mappa catastale

Regolarità urbanistica: SI

Regolarità edilizia: terreno non edificato

Opere abusive: NO

Censi/livelli/usi civici: NO

Spese condominiali: NO

Valore di Mercato: Euro 80.000,00

Valore di vendita forzata: Euro 72.000,00

Quote indivise: NO – piena proprietà 1/1

APE, classe: non previsto (terreno edificabile)



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

Il terreno che costituisce il **LOTTO 2** della presente relazione, risulta attualmente identificato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, Direzione provinciale di Cremona come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE - Lotto 2									
CATASTO TERRENI			Comune di SONCINO (CR)						
N.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
	4	782	semin.irriguo	2	0	06	81	4,92 €	6,15 €

Confini: in base alla mappa di C.T. in linea di contorno ed in senso orario da levate verso mezzodi' ecc.: ragioni ai mappali 774 (pubblica via), 783, 842, 838, 837, 836, di nuovo mappale 774.



Intestazione catastale: ██████████, proprietà 1/1

Cronistoria catastale: il mappale 782 del Foglio 4 di mq.681 deriva dal frazionamento del mappale 765 derivato dalla fusione degli originari 761 e 765 (acquistati dalla ██████████ ██████████ rispettivamente con atto del 14/12/2004 rep.n.2108/408 e 27/01/2005 rep.n.2460/560 entrambe Notaio Ferrigno Antonella) – frazionamento del 05/03/2007 Prot.n.CR0018147.

Per ulteriori dettagli si rimanda alle visure catastali, Allegato n.005

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento: nella descrizione contenuta nell'atto di pignoramento il suddetto bene risulta identificato catastalmente come segue:

catasto terreni del Comune di Soncino

- Foglio 4 Particella 782, categoria terreno

Corrispondenza dei dati catastali attuali con quanto descritto nell'atto di pignoramento:
verificata la corrispondenza

REGOLARITA' CATASTALE

Indicare e descrivere le eventuali difformità catastali rilevate rispetto ai dati risultanti dall'ispezione catastale ed il fabbricato rilevato.

Indicare le eventuali pratiche fatte dall'esperto per la regolarizzazione richiesta nel quesito.

A seguito dell'ispezione catastale effettuata telematicamente presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Cremona, Comune di Soncino (estratto di mappa e visure), è stata riscontrata la sostanziale conformità catastale fra lo stato di fatto e quanto rappresentato in mappa.

Si evidenzia tuttavia che non è stato effettuato alcun rilievo celerimetrico dell'area: ai fini della valutazione verrà presa a riferimento la superficie indicata in visura.



STATO DI POSSESSO

Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

A seguito di richiesta presentata in data 11/08/2025 presso l'Agenzia delle Entrate, è stata rilasciata specifica attestazione dalla quale emerge che le [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

non sono soggetti dante causa partecipanti in alcun contratto di locazione/comodato immobiliare registrato in essere, riguardante gli immobili specificati nella richiesta.

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla dichiarazione che si allega al presente rapporto di valutazione (vedasi Allegato n. 009)

In sede di sopralluogo l'immobile risultava incolto con fitta vegetazione spontanea e in evidente stato di abbandono (vedasi documentazione fotografica, Allegato n.004)

DESCRIZIONE

Una sommaria descrizione del bene

In comune di Soncino (CR) fraz. Galignano, lotto di terreno edificabile posto in fregio alla Via Don Giuseppe Martinelli libero da edificazioni, di forma pressochè regolare con giacitura pianeggiante

Stato manutentivo: al momento del sopralluogo il terreno si presentava in evidente stato di abbandono, incolto con fitta vegetazione spontanea (vedasi report fotografico - Allegato n.004).

Epoca e caratteristiche costruttive: trattasi di terreno edificabile

Contesto urbano: il terreno è ubicato nel Comune di Soncino (prov. Di Cremona) nella frazione di Galignano che dista circa tre chilometri dal predetto comune, in zona di recente



espansione a carattere residenziale: la zona è urbanizzata e parzialmente edificata con abitazioni nella tipologia prevalente villette singole – bifamiliari e villette a schiera.

Accesso: l'accesso al terreno si pratica in lato est direttamente dalla pubblica Via Don Giuseppe Martinelli snc

Contesto urbanistico: Il lotto di terreno qui descritto faceva parte del Piano Attuativo denominato "Borgo Nuovo", Piano di lottizzazione di cui alla convenzione urbanistica stipulata in data 14/12/2004 rep.n.2106/407 (e successive due varianti di cui l'ultima stipulata nel 2014).

Il Comune di Soncino, a seguito di richiesta presentata dal sottoscritto, ha rilasciato una dichiarazione in data 01/09/2025 con la quale ha dichiarato formalmente scaduta la suddetta convenzione in data 14/12/2017 (dichiarazione che unitamente alla documentazione urbanistica viene allegata alla presente relazione, come Allegato n.006)

I lotti di terreno oggetto della procedura costituiscono la parte residua inedita del suddetto Piano di Lottizzazione.

Per ulteriori dettagli vedasi successivo capitolo "Inquadramento urbanistico".

Regolarità catastale: SI – conforme

Regolarità urbanistica: SI – vedasi successivo capitolo

Regolarità edilizia: trattasi di terreno non edificato

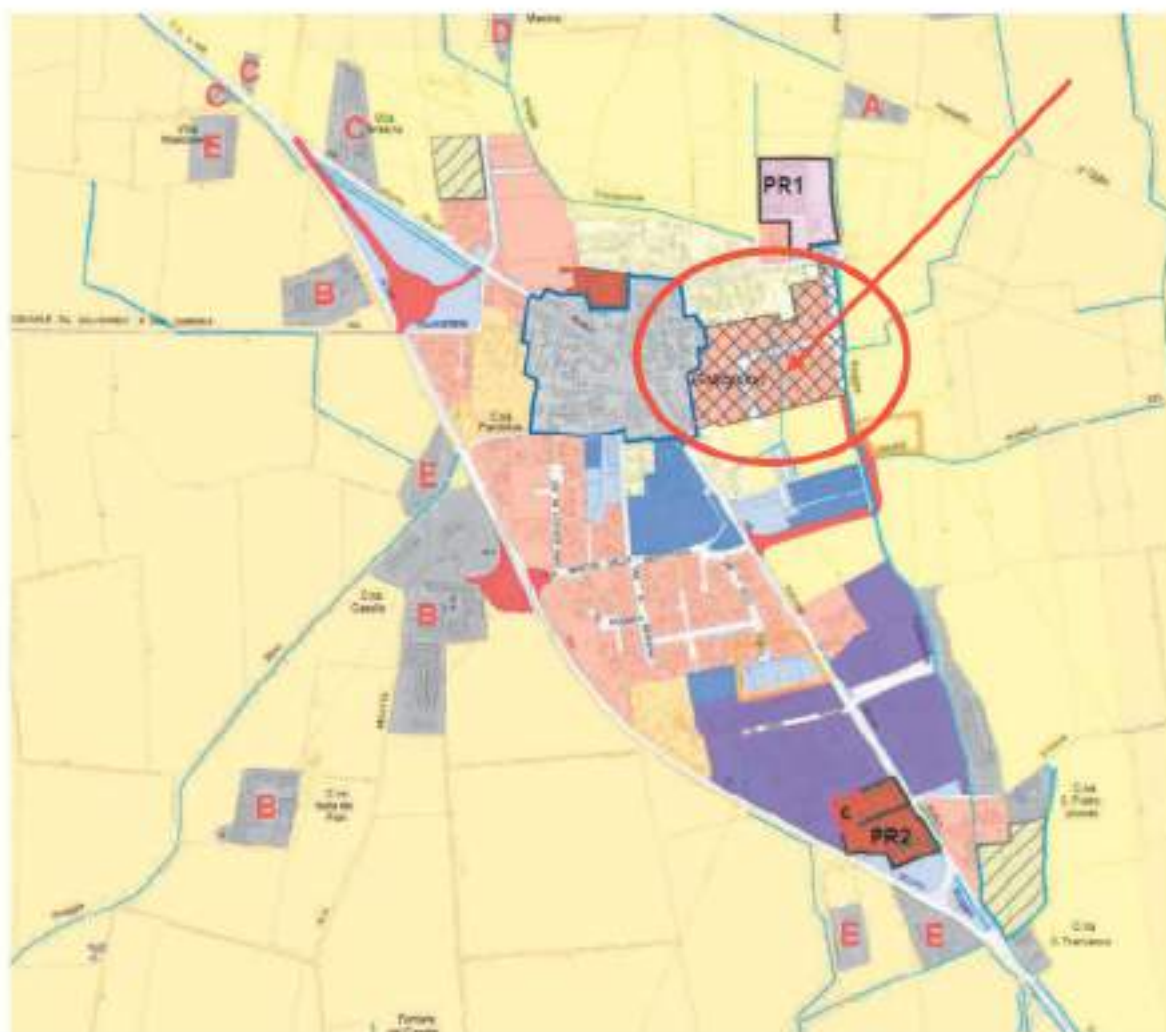
INQUADRAMENTO URBANISTICO REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Tutti i terreni oggetto della procedura esecutiva (suddivisi ai fini della vendita in n.6 Lotti) sono classificati nel vigente PGT come "Ambiti Residenziali di espansione – P.A.V.": l'edificabilità in tali ambiti è regolata dall'art.70 delle Norme Tecniche di Attuazione (per ulteriori dettagli vedasi C.D.U. rilasciato dal Comune di Soncino in data 08/09/2025, allegato alla presente relazione, unitamente alla restante documentazione urbanistica – Allegato n.006)



Si riporta di seguito lo stralcio della tavola cartografica del PGT (tavola M1b-P.d.r., var. 2018)



AMBITI URBANIZZATI

- art. 62 M3 Ambito storico
- art. 63 Ambiti residenziali intensivi
- art. 69 Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 69 - c. 11
- art. 70 Ambiti residenziali estensivi
- art. 70 Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 70 - c. 11
- art. 70 Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 70 - c. 12
- Verde residenziale
- art. 71 Ambiti residenziali di riqualificazione
- art. 72 Edifici di alta qualità architettonica - ville
- art. 73 Edifici di matrice rurale in ambito consolidato
- art. 73 Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 73 - c. 15
- art. 73 Edifici di matrice rurale di riqualificazione
- art. 74 Nucleo "cascine San Gabriele"
- art. 74 Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 74 - c. 12
- art. 76 Ambiti artigianali industriali
- art. 77 Ambiti commerciali - terziari
- art. 78 Ambiti produttivi di riqualificazione
- art. 79 e s. Ambiti per servizi di interesse pubblico
- art. 80 e s. Ambiti per servizi di interesse collettivo
- art. 85 Impianto e attrezzatura tecnologica

ELEMENTI LINEARI E CONFINE

- Perimetro centro storico
- Confine Comunale
- Piano attuativo vigente



Stralcio N.T.A. del P.G.T. Vigente

ART. 70 – AMBITI RESIDENZIALI ESTENSIVI

1. Si tratta di tessuti urbani prevalentemente residenziali caratterizzati da densità medio-basse.
2. Il PdR prevede per queste aree il consolidamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio consentendo operazioni di adeguamento e il completamento delle aree interstiziali ancora libere.
3. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento Edilizio.
4. È ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti registrato e trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.
5. È sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento (tende, coperture per auto, ecc.).
6. Il PdR si attua sui lotti ineditati, mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti indici:
 - $I_f \leq 1,20$ mc/mq
 - $R_c \leq 50\%$
 - $H \leq 9,00$ m
7. Nei lotti edificati con I_f inferiore a $1,20$ mc/mq sono consentiti tutti gli interventi previsti dal Regolamento Edilizio secondo i seguenti parametri:
 - $I_f \leq 1,20$ mc/mq
 - $R_c \leq 50\%$
 - $H \leq$ il maggior valore tra l'esistente e $9,00$ m
 - $D_s \geq$ esistente
 - $D_c \geq$ esistente
8. Nei lotti edificati con I_f superiore a $1,20$ mc/mq si applicano le seguenti disposizioni:
 - $V \geq$ esistente, anche in caso di demolizione e nuova costruzione
 - $R_c \leq 1/2$
 - $H \leq 9,00$ m o allineamento con i lotti confinanti
 - $D_s \geq$ esistente
 - $D_c \geq$ esistente
9. I piani attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT mantengono la loro validità fino alla scadenza prevista dalla relativa convenzione e normativa di riferimento. Alla scadenza si applicano le norme di cui al presente articolo.
10. Le aree perimetrate ed identificate in tav. M1 con simbolo grafico (►) hanno una potenzialità edificatoria di mc 3.345.
11. Con apposita simbologia grafica lettera "d" e perimetro rosso sono individuate nell'elaborato M1 Classificazione del territorio all'interno delle quali è consentito il mantenimento della attività produttiva in essere alla data di adozione del presente Piano nel rispetto dei seguenti indici:
 - $R_c \leq 50\%$;
 - $U_f \leq 0,80$ mq/mq ;
 - $H \leq 9,00$ m.
12. Con apposita simbologia grafica lettera "e" e perimetro rosso sono individuate nell'elaborato M1 Classificazione del territorio le aree all'interno delle quali è ammesso, oltre alla capacità edificatoria indicata nei commi 6, 7 e 8, un incremento una tantum della Slp di mq. 80. Tale incremento è utilizzabile una sola volta nel corso di validità del presente Piano delle Regole.

Le aree in oggetto erano interessate da un Piano di Lottizzazione denominato "Borgo Nuovo" regolato dalle seguenti convenzioni urbanistiche:

- Convenzione del 14/12/2004 rep. n.2106/407 Notaio Antonella Ferrigno, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 18/12/2004 nn.25675/14235
- Convenzione del 14/06/2007 rep. n. 23857/6948 Notaio Daniele Manera, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 27/06/2007 nn.15773/7787
- Convenzione del 23/12/2014 rep. n.32369/12667 Notaio Daniele Manera, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 02/01/2015 nn.35/38

In riscontro alla richiesta inoltrata dal sottoscritto all'Ufficio Tecnico del Comune di Soncino in data 15/07/2025, relativa a "Richiesta chiarimenti in merito alla validità del Piano Attuativo "Borgo Nuovo", il responsabile dell'Ufficio ha fornito i seguenti chiarimenti:

- *La Convenzione Urbanistica relativa al Piano di Lottizzazione denominato "Borgo Nuovo" sottoscritta in data 14/12/2004 (rep.n.2106/407 Notaio Antonella Ferrigno) e oggetto di n.2 successive varianti, è formalmente scaduta in data 14/12/2017 comprensiva della proroga di validità prevista dall'art.30, comma 3-bis della Legge n.98/2013*
- *Alla data odierna le aree interessate risultano classificate secondo il PGT come "Ambiti residenziali Estensivi – Piano Attuativo Vigente" ai sensi dell'art.70 delle N.T.A.*

Si richiama in particolare il comma 9 del suddetto articolo, che così dispone:

9. I piani attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT mantengono la loro validità fino alla scadenza prevista dalla relativa convenzione e normativa di riferimento. Alla scadenza si applicano le norme di cui al presente articolo.

Pertanto in assenza di una convenzione urbanistica vigente, il Piano Attuativo "Borgo Nuovo" non può più considerarsi operativo e l'eventuale intervento sulle aree dovrà conformarsi alle prescrizioni normative attualmente vigenti di cui al citato art.70 N.T.A.

Il comma 6 del predetto art.70 stabilisce quindi che gli eventuali interventi edificatori si attuano mediante interventi diretti, nel rispetto dei seguenti indici:

- **if 1,20 mc/mq**
- **Rc 50%**
- **H 9,00 m**

Nell'ambito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune sono state reperite le seguenti autorizzazioni rilasciate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (opere a carico del lottizzante):

- Permesso di Costruire n.22 del 14/03/2005
- Denuncia Inizio Attività del 30/06/2005 Prot.7614 (1^a variante al P.C. n.22 del 2005)
- Denuncia Inizio Attività del 28/02/2007 Prot.2265 (2^a variante)



In data 22/01/2008 Prot.853 veniva rilasciato il "Verbale di collaudo in corso d'opera": trattasi di collaudo parziale con riferimento al Permesso di Costruire n.22 del 14/03/2005 e alla DIA di variante del 30/06/2005 prot.7614.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione urbanistica – Allegato n.006

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Trattasi di lotto di terreno edificabile non occupato da costruzioni.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Per quanto potuto accertare il bene non è interessato da censi, livelli e usi civici.

Il diritto sul bene del debitore pignorato risulta di piena proprietà

SPESE CONDOMINIALI

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Trattasi di lotto di terreno edificabile non inserito in condominio



PRESENZA DI RIFIUTI

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

Per quanto potuto accertare da una analisi visiva in sede di sopralluogo, non si riscontra nell'area in oggetto la presenza di particolari rifiuti da smaltire: si evidenzia che non è stato effettuato nessun tipo di indagine o esame in merito alla eventuale presenza di sostanze o materiale su suolo o sottosuolo che necessiti di particolari opere di bonifica.

L'area si presenta in evidente stato di abbandono, incolta con fitta vegetazione spontanea.

PRESTAZIONE ENERGETICA

a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

Trattandosi di terreno non è prevista la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica

VALORE

determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

Consistenza dell'immobile

Trattandosi di lotto di terreno edificabile e ben identificato catastalmente: si ritiene di adottare come consistenza dell'immobile la superficie catastale



TABELLA CONSISTENZA - Lotto 2				
Destinazione	Descrizione	Foglio	Mappale	Superficie catastale mq.
Terreno edificabile	Seminativo Irriguo	4	782	681,00
		Totale superfide terreno		681,00

VALORE DI MERCATO

Definizione di Valore di mercato

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"

Per la determinazione del Valore di Mercato i procedimenti di stima individuati dagli Standard Internazionali (IVS, EVS, RICS) e quelli italiani (CVI, LG ABI, PIV) sono tre: il metodo del **confronto di mercato** (*Market Comparison Approach*) quello **finanziario** (*Income Capitalisation Approach*) e quello dei **costi** (*Cost Approach*), e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare oggetto di valutazione e dei dati desumibili dal mercato. Infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione, è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.



Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

In considerazione della finalità dell'incarico ricevuto, tenuto conto della tipologia dell'immobile e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, analizzato il mercato di riferimento, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima più consono per la determinazione del "Valore di Mercato del bene" sia il "Metodo del Costo" e in particolare, trattandosi di area edificabile, il procedimento del "Valore di Trasformazione"

Tale valore è costituito dalla differenza attualizzata tra il Valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione (edificazione e/o ristrutturazione, oneri comunali, spese tecniche e varie) al netto dell'utile dell'imprenditore.

Attraverso il metodo del D.C.F.A. (Discounted Cash Flow Analysis) viene analizzato il flusso di cassa riferito al processo di trasformazione dell'immobile, attualizzando finanziariamente le poste di ogni singolo periodo (previsione costi e ricavi) per arrivare alla determinazione del Valore attuale del terreno.

PARAMETRI UTILIZZATI per il D.C.F.A.

- **Indici urbanistici:**

sulla base dei parametri stabiliti dall'art.70 delle N.T.A. il lotto in esame avrebbe un indice di edificabilità pari a 1,20 mc/mq. e pertanto:

superficie lotto mq.681 x 1,20 = mc.817 (volumetria realizzabile)

Dividendo i mc.817,00 per l'altezza teorica di m.3,00 si otterrebbe una superficie lorda di pavimento (S.L.P.) realizzabile di mq. 272,00



Nello sviluppo della valutazione viene prevista una quota di s.n.r. (sup. non residenziale, accessori) pari al 30% della S.L.P.

- **Valore commerciale immobili trasformati:**

attraverso la ricerca di mercato effettuata nel segmento delle nuove abitazioni si rileva un parametro unitario medio di vendita pari a €. 2.150,00 al mq.

- **Costo di costruzione:**

il costo di costruzione adottato (pari a €. 1.400,00 al mq di SLP) trova riscontro nei costi mediamente applicati per il segmento "nuove costruzioni residenziali"

- **Oneri urbanizzazione:**

per gli oneri di urbanizzazione si fa riferimento alle tariffe aggiornate e pubblicate sul sito del Comune di Soncino

Urb. Primaria €. 3,50 al mc. (pari a €. 10,50 al mq. di SLP)

Urb. Secondaria €. 6,00 al mc. (pari a €. 18,00 al mq. di SLP)

Contributo Costo di Costruzione stimato in base ai costi di costruzione e aliquote vigenti

- **Altri costi** (marketing, imprevisti, oneri finanziari): stimati in percentuale sui costi

- **Durata dell'iniziativa:** anni 2 (n.4 semestri)

L'attualizzazione dei flussi di cassa viene effettuata sulla base di un "saggio atteso" che consenta di ottenere un utile sull'iniziativa (calcolato sui costi) pari a circa il 10%.

Di seguito lo sviluppo della valutazione con metodo di Trasformazione, analizzando il cash Flow dell'iniziativa edilizia realizzabile sull'area.

ASSUNZIONI		
iniz. Immob.	durata operazione imm. (anni)	2
	n. di scadenze semestri	4
ricavi	saggio annuo variazione ricavi	1,00%
	s. equivalente semestrale	0,50%
costi	saggio annuo variazione costi	1,00%
	s. equivalente semestrale	0,50%
saggio sconto	saggio annuo atteso	10,00%
	s. equivalente semestrale	4,88%



Flusso di cassa dei costi di costruzione CT e ricavi vendite R nel periodo di tempo "0 -m"						
Anno/ Periodo	sem.	flusso costi	flusso ricavi	equity	equity attualizzato	
1/1	0	-€ 109.313,74	€ 33.647,50	-€ 75.666,24	-€ 75.666,24	
1/2	1	-€ 118.620,31	€ 33.815,32	-€ 84.804,99	-€ 80.858,38	
2/1	2	-€ 129.498,52	€ 33.983,98	-€ 95.514,54	-€ 86.831,40	
2/2	3	-€ 181.473,09	€ 580.609,03	€ 399.135,93	€ 345.964,71	
3/1	4	€ -	€ -	€ -	€ -	
3/2	5	€ -	€ -	€ -	€ -	
4/1	6	€ -	€ -	€ -	€ -	
4/2	7	€ -	€ -	€ -	€ -	
5/1	8	€ -	€ -	€ -	€ -	
5/2	9	€ -	€ -	€ -	€ -	
6/1	10	€ -	€ -	€ -	€ -	
6/2	11	€ -	€ -	€ -	€ -	
7/1	12	€ -	€ -	€ -	€ -	
7/2	13	€ -	€ -	€ -	€ -	
8/1	14	€ -	€ -	€ -	€ -	
8/2	15	€ -	€ -	€ -	€ -	
9/1	16	€ -	€ -	€ -	€ -	
totali		-€ 538.905,66	€ 682.055,82	€ 143.150,16	€ 102.608,69	

V.A.N. immobile (arrotond.)	€ 103.000,00
utile promotore su costo terreno	€ 21.630,00
V.A.N. immobile def. (arrotond.)	€ 81.370,00

Valore Attuale di Mercato arrotondato pari a € 81.000,00.

Adeguamenti e correzioni della stima in riferimento all'art. 568 c.p.c.

Al valore determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti.



Deprezamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 81.000,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica	€ -
oneri per regolarizzazione catastale	€ -
spese di bonifica	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ 1.000,00
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 80.000,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 80.000,00

*** Spese per pulizia area da fitta vegetazione

Pertanto il Valore di Mercato attuale dell'area è pari a €. 80.000,00, corrispondente a €. 294,00 al mq. di S.L.P. e pari a €. 117,00 al mq. di superficie territoriale

VALORE IN VENDITA FORZATA

Definizione di Valore di vendita forzata

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato"



Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Mercato in condizioni di vendita forzata

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione /svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile- (nessuna decurtazione in considerazione della tipologia di immobile) euro 0,00;
- mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (nessuna decurtazione in considerazione della tipologia di immobile) euro 0,00;
- deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione – (nessuna decurtazione in considerazione della tipologia di immobile) euro 0,00;
- livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 8.000,00;



Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 80.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene	€ -
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione	€ -
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 8.000,00
Valore di Vendita Forzata	€ 72.000,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 72.000,00

Riepilogo dei valori di stima (Lotto 2)

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
2	Terreno edificabile	€ 80.000,00	€ 72.000,00
	TOTALE	€ 80.000,00	€ 72.000,00

QUOTE INDIVISE

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:

- iii. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
- iv. 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;



La procedura riguarda il diritto di piena proprietà del bene di cui al presente LOTTO, in capo all' esecutato [REDACTED]

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

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

Il bene risulta di piena proprietà dell'esecutato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e pertanto si procede alla valutazione dell'intero

FORMAZIONE DI LOTTI

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

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è costituito da terreni edificabili (liberi da costruzioni) ben identificati catastalmente: preso atto dello stato dei luoghi, analizzate le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PGT, il sottoscritto ritiene possibile e utile alla procedura la suddivisione in lotti per una vendita frazionata dei beni.

Vengono quindi individuati n.6 lotti come da elenco riportato a pag.12 della presente relazione

Il terreno in oggetto costituisce il LOTTO n.2

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I beni che costituiscono il presente LOTTO 2 risultano di piena proprietà della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] come da Ispezioni Ipotecarie eseguite telematicamente presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Lodi in data 08/09/2025, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 21/03/2025, in forza dei seguenti atti:



- **Atto di compravendita in data 14/12/2004 rep. n.2108/408** a rogito Notaio Dott. Antonella Ferrigno di Crema, registrato a Crema in data 17/12/2004 n.5120 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 18/12/2004 nn.25681/14237: [REDACTED], acquistava, unitamente ad altro terreno, la piena proprietà del terreno identificato con il mappale 761 del Foglio 4 (successivamente fuso con il mappale 765 e frazionato nei vari mappali tra cui il mappale 782) da [REDACTED]
- **Atto di compravendita in data 27/01/2005 rep. n.2460/560** a rogito Notaio Dott. Antonella Ferrigno di Crema, registrato a Crema in data 31/01/2005 n.354 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 02/02/2005 nn.2180/1231: [REDACTED], acquistava la piena proprietà del terreno identificato con il mappale 765 (ex 204/a) del Foglio 4 (successivamente frazionato nei vari mappali tra cui il mappale 782) dal [REDACTED]

Storia ventennale della proprietà

Anteriormente al ventennio la proprietà risultava in capo ai venditori intervenuti nei suddetti atti di compravendita.

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

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Le aree in oggetto erano interessate da un Piano di Lottizzazione denominato "Borgo Nuovo" regolato dalle seguenti convenzioni urbanistiche:



- Convenzione del 14/12/2004 rep. n.2106/407 Notaio Antonella Ferrigno, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 18/12/2004 nn.25675/14235
- Convenzione del 14/06/2007 rep. n. 23857/6948 Notaio Daniele Manera, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 27/06/2007 nn.15773/7787
- Convenzione del 23/12/2014 rep. n.32369/12667 Notaio Daniele Manera, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 02/01/2015 nn.35/38

Si evidenzia che l'Ufficio Tecnico del Comune di Soncino ha fornito una dichiarazione con la quale le suddette convenzioni risultano "formalmente scadute in data 14/12/2017 comprensiva della proroga di validità prevista dall'art.30, comma 3-bis della Legge n.98/2013".

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

A seguito delle ispezioni Ipotecarie effettuate presso l'Ufficio di pubblicità immobiliare di Lodi, analizzata la Relazione Notarile prodotta dal creditore precedente del 31/03/2025, si rileva che il bene in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate con l'emissione del decreto di trasferimento:

- **Iscrizione contro del 31/12/2014 nn.17163/2897**, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 23/12/2014 n.323681/12666 di rep. a rogito Notaio Manera Daniele, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Caravaggio (BG),
iscritta contro [REDACTED] per un capitale di €. 1.400.000,00 Totale ipoteca €. 2.100.000,00
Grava su beni in Soncino, Foglio 4 mappali 775 – 782 - 783
- **Iscrizione contro del 29/12/2017 nn.22338/3866**, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/12/2017 n.35451/14339 di rep. a



rogito Notaio Manera Daniele, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO ADDA E CREMASCO – CASSA RURALE - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Caravaggio (BG),

iscritta contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] e R [REDACTED] [REDACTED] per un capitale di €. 300.000,00 Totale ipoteca €. 450.000,00

Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione

Trascrizione contro del 21/03/2025 nn.4637/3042 – nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/02/2025 rep.n.364 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CREMONA a favore di [REDACTED] con sede in Roma, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione

Per maggiori dettagli vedasi visure ipotecarie - Allegato n.008

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Le aree in oggetto erano interessate da un Piano di Lottizzazione denominato "Borgo Nuovo" regolato dalle seguenti convenzioni urbanistiche:

- Convenzione del 14/12/2004 rep. n.2106/407 Notaio Antonella Ferrigno, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 18/12/2004 nn.25675/14235
- Convenzione del 14/06/2007 rep. n. 23857/6948 Notaio Daniele Manera, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 27/06/2007 nn.15773/7787
- Convenzione del 23/12/2014 rep. n.32369/12667 Notaio Daniele Manera, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 02/01/2015 nn.35/38

Si evidenzia che l'Ufficio Tecnico del Comune di Soncino ha fornito una dichiarazione con la quale le suddette convenzioni risultano "formalmente scadute in data 14/12/2017 comprensiva della proroga di validità prevista dall'art.30, comma 3-bis della Legge n.98/2013".



LOTTO 3 – Relazione di Stima

Foto lotto



Sovrapposizione mappa GEOSIT



SCHEDA SINTETICA – LOTTO 3

Procedura Esec. Imm. R.G. n.35/2025

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Ubicazione del bene: Comune di SONCINO (CR) Frazione Gallignano, Via Don Giuseppe Martinelli snc

Descrizione del bene: Trattasi di terreno edificabile della superficie catastale di mq.596, di forma pressochè regolare e giacitura pianeggiante

Dati catastali attuali: il terreno risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Soncino come segue

- Foglio 4 mappale 783, semin. irriguo, mq. 596

Intestazione catastale attuale: [REDACTED], proprietà 1/1

Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati nell'atto di pignoramento con dati catastali di identificazione catastale: i dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali

Diritto oggetto di espropriazione: piena proprietà 1/1 in capo [REDACTED]

Stato di possesso e/o stato occupazione (eventuale titolo di occupazione): il bene risulta libero

Stato manutenzione e conservazione: il terreno si trova in evidente stato di abbandono coperto da fitta vegetazione spontanea

Presenza di rifiuti: non rilevata

Diritti di terzi: non rilevati

Regolarità catastale: verificata la corrispondenza rispetto alla mappa catastale

Regolarità urbanistica: SI

Regolarità edilizia: terreno non edificato

Opere abusive: NO

Censi/livelli/usi civici: NO

Spese condominiali: NO

Valore di Mercato: Euro 70.000,00

Valore di vendita forzata: Euro 63.000,00

Quote indivise: NO – piena proprietà 1/1

APE, classe: non previsto (terreno edificabile)



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

Il terreno che costituisce il **LOTTO 3** della presente relazione, risulta attualmente identificato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, Direzione provinciale di Cremona come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE - Lotto 3									
CATASTO TERRENI			Comune di SONCINO (CR)						
N.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
	4	783	semin.irriguo	2	0	05	96	4,31 €	5,39 €

Confini: in base alla mappa di C.T. in linea di contorno ed in senso orario da levate verso mezzodi' ecc.: ragioni ai mappali 774 (pubblica via), 810, 841, 842, 782.



Intestazione catastale: ██████████, proprietà 1/1

Cronistoria catastale: il mappale 783 del Foglio 4 di mq.596 deriva dal frazionamento del mappale 765 derivato dalla fusione degli originari 761 e 765 (acquistati dalla soc. ██████████ ██████████ rispettivamente con atto del 14/12/2004 rep.n.2108/408 e 27/01/2005 rep.n.2460/560 entrambe Notaio Ferrigno Antonella) – frazionamento del 05/03/2007 Prot.n.CR0018147.

Per ulteriori dettagli si rimanda alle visure catastali, Allegato n.005

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento: nella descrizione contenuta nell'atto di pignoramento il suddetto bene risulta identificato catastalmente come segue:

catasto terreni del Comune di Soncino

- Foglio 4 Particella 783, categoria terreno

Corrispondenza dei dati catastali attuali con quanto descritto nell'atto di pignoramento:
verificata la corrispondenza

REGOLARITA' CATASTALE

Indicare e descrivere le eventuali difformità catastali rilevate rispetto ai dati risultanti dall'ispezione catastale ed il fabbricato rilevato.

Indicare le eventuali pratiche fatte dall'esperto per la regolarizzazione richiesta nel quesito.

A seguito dell'ispezione catastale effettuata telematicamente presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Cremona, Comune di Soncino (estratto di mappa e visure), è stata riscontrata la sostanziale conformità catastale fra lo stato di fatto e quanto rappresentato in mappa.

Si evidenzia tuttavia che non è stato effettuato alcun rilievo celerimetrico dell'area: ai fini della valutazione verrà presa a riferimento la superficie indicata in visura.



STATO DI POSSESSO

Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

A seguito di richiesta presentata in data 11/08/2025 presso l'Agenzia delle Entrate, è stata rilasciata specifica attestazione dalla quale emerge che le [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

non sono soggetti dante causa partecipanti in alcun contratto di locazione/comodato immobiliare registrato in essere, riguardante gli immobili specificati nella richiesta.

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla dichiarazione che si allega al presente rapporto di valutazione (vedasi Allegato n. 009)

In sede di sopralluogo l'immobile risultava incolto con fitta vegetazione spontanea e in evidente stato di abbandono (vedasi documentazione fotografica, Allegato n.004)

DESCRIZIONE

Una sommaria descrizione del bene

In comune di Soncino (CR) fraz. Gallignano, lotto di terreno edificabile posto in fregio alla Via Don Giuseppe Martinelli libero da edificazioni, di forma pressochè regolare con giacitura pianeggiante

Stato manutentivo: al momento del sopralluogo il terreno si presentava in evidente stato di abbandono, incolto con fitta vegetazione spontanea (vedasi report fotografico - Allegato n.004).

Epoca e caratteristiche costruttive: trattasi di terreno edificabile

Contesto urbano: il terreno è ubicato nel Comune di Soncino (prov. Di Cremona) nella frazione di Gallignano che dista circa tre chilometri dal predetto comune, in zona di recente



espansione a carattere residenziale: la zona è urbanizzata e parzialmente edificata con abitazioni nella tipologia prevalente villette singole – bifamiliari e villette a schiera.

Accesso: l'accesso al terreno si pratica in lato est direttamente dalla pubblica Via Don Giuseppe Martinelli snc

Contesto urbanistico: Il lotto di terreno qui descritto faceva parte del Piano Attuativo denominato "Borgo Nuovo", Piano di lottizzazione di cui alla convenzione urbanistica stipulata in data 14/12/2004 rep.n.2106/407 (e successive due varianti di cui l'ultima stipulata nel 2014).

Il Comune di Soncino, a seguito di richiesta presentata dal sottoscritto, ha rilasciato una dichiarazione in data 01/09/2025 con la quale ha dichiarato formalmente scaduta la suddetta convenzione in data 14/12/2017 (dichiarazione che unitamente alla documentazione urbanistica viene allegata alla presente relazione, come Allegato n.006)

I lotti di terreno oggetto della procedura costituiscono la parte residua inedita del suddetto Piano di Lottizzazione.

Per ulteriori dettagli vedasi successivo capitolo "Inquadramento urbanistico".

Regolarità catastale: SI – conforme

Regolarità urbanistica: SI – vedasi successivo capitolo

Regolarità edilizia: trattasi di terreno non edificato

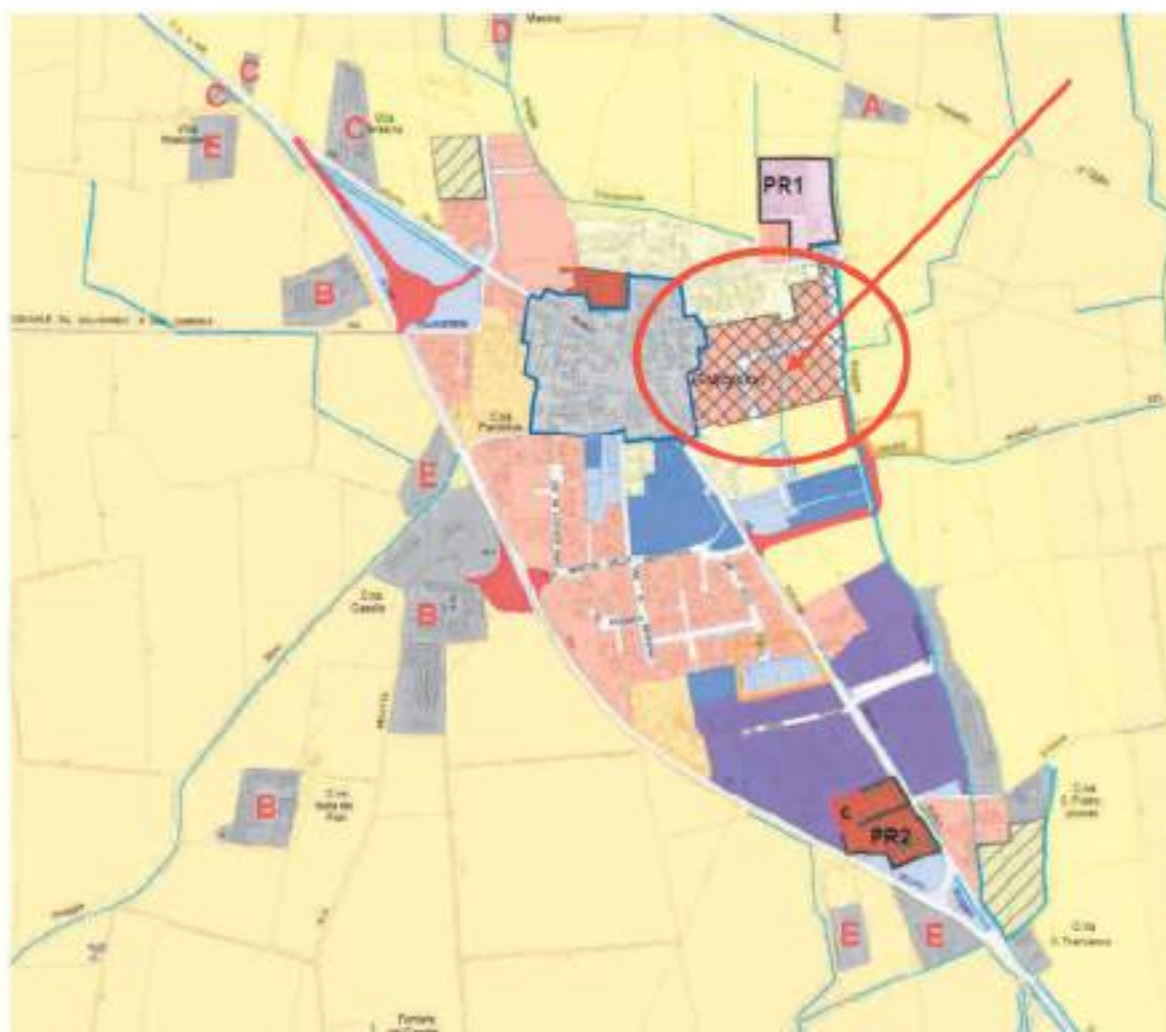
INQUADRAMENTO URBANISTICO REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Tutti i terreni oggetto della procedura esecutiva (suddivisi ai fini della vendita in n.6 Lotti) sono classificati nel vigente PGT come "Ambiti Residenziali di espansione – P.A.V.": l'edificabilità in tali ambiti è regolata dall'art.70 delle Norme Tecniche di Attuazione (per ulteriori dettagli vedasi C.D.U. rilasciato dal Comune di Soncino in data 08/09/2025, allegato alla presente relazione, unitamente alla restante documentazione urbanistica – Allegato n.006)



Si riporta di seguito lo stralcio della tavola cartografica del PGT (tavola M1b-P.d.r., var. 2018)



AMBITI URBANIZZATI

- art. 62 Ambito storico
- art. 63 Ambiti residenziali intensivi
- art. 69 Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 69 - c. 11
- art. 70 Ambiti residenziali estensivi
- art. 70 Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 70 - c. 11
- art. 70 Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 70 - c. 12
- art. 71 Verde residenziale
- art. 71 Ambiti residenziali di riqualificazione
- art. 72 Edifici di alta qualità architettonica - ville
- art. 73 Edifici di matrice rurale in ambito consolidato
- art. 73 Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 73 - c. 15
- art. 73 Edifici di matrice rurale di riqualificazione
- art. 74 Nucleo "cascine San Gabriele"
- art. 74 Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 74 - c. 12
- art. 76 Ambiti artigianali industriali
- art. 77 Ambiti commerciali - terziari
- art. 78 Ambiti produttivi di riqualificazione
- art. 79 e s. Ambiti per servizi di interesse pubblico
- art. 80 e s. Ambiti per servizi di interesse collettivo
- art. 85 Impianto e attrezzatura tecnologica

ELEMENTI LINEARI E CONFINE

- Perimetro centro storico
- Confine Comunale
- Piano attuativo vigente



Stralcio N.T.A. del P.G.T. Vigente

ART. 70 – AMBITI RESIDENZIALI ESTENSIVI

1. Si tratta di tessuti urbani prevalentemente residenziali caratterizzati da densità medio-basse.
2. Il PdR prevede per queste aree il consolidamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio consentendo operazioni di adeguamento e il completamento delle aree interstiziali ancora libere.
3. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento Edilizio.
4. È ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti registrato e trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.
5. È sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento (tettoie, coperture per auto, ecc.).
6. Il PdR si attua sui lotti ineditati, mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti indici:
 - $I_f \leq 1,20$ mc/mq
 - $R_c \leq 50\%$
 - $H \leq 9,00$ m
7. Nei lotti edificati con I_f inferiore a 1,20 mc/mq sono consentiti tutti gli interventi previsti dal Regolamento Edilizio secondo i seguenti parametri:
 - $I_f \leq 1,20$ mc/mq
 - $R_c \leq 50\%$
 - $H \leq$ il maggior valore tra l'esistente e 9,00 m
 - $D_s \geq$ esistente
 - $D_c \geq$ esistente
8. Nei lotti edificati con I_f superiore a 1,20 mc/mq si applicano le seguenti disposizioni:
 - $V \geq$ esistente, anche in caso di demolizione e nuova costruzione
 - $R_c \leq 1/2$
 - $H \leq 9,00$ m o allineamento con i lotti confinanti
 - $D_s \geq$ esistente
 - $D_c \geq$ esistente
9. I piani attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT mantengono la loro validità fino alla scadenza prevista dalla relativa convenzione e normativa di riferimento. Alla scadenza si applicano le norme di cui al presente articolo.
10. Le aree perimetrate ed identificate in tav. M1 con simbolo grafico (►) hanno una potenzialità edificatoria di mc 3.345.
11. Con apposita simbologia grafica lettera "d" e perimetro rosso sono individuate nell'elaborato M1 Classificazione del territorio all'interno delle quali è consentito il mantenimento della attività produttiva in essere alla data di adozione del presente Piano nel rispetto dei seguenti indici:
 - $R_c \leq 50\%$;
 - $U_f \leq 0,80$ mq/mq ;
 - $H \leq 9,00$ m.
12. Con apposita simbologia grafica lettera "e" e perimetro rosso sono individuate nell'elaborato M1 Classificazione del territorio le aree all'interno delle quali è ammesso, oltre alla capacità edificatoria indicata nei commi 6, 7 e 8, un incremento una tantum della Slp di mq. 80. Tale incremento è utilizzabile una sola volta nel corso di validità del presente Piano delle Regole.

Le aree in oggetto erano interessate da un Piano di Lottizzazione denominato "Borgo Nuovo" regolato dalle seguenti convenzioni urbanistiche:

- Convenzione del 14/12/2004 rep. n.2106/407 Notaio Antonella Ferrigno, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 18/12/2004 nn.25675/14235
- Convenzione del 14/06/2007 rep. n. 23857/6948 Notaio Daniele Manera, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 27/06/2007 nn.15773/7787
- Convenzione del 23/12/2014 rep. n.32369/12667 Notaio Daniele Manera, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 02/01/2015 nn.35/38

In riscontro alla richiesta inoltrata dal sottoscritto all'Ufficio Tecnico del Comune di Soncino in data 15/07/2025, relativa a "Richiesta chiarimenti in merito alla validità del Piano Attuativo "Borgo Nuovo", il responsabile dell'Ufficio ha fornito i seguenti chiarimenti:

- *La Convenzione Urbanistica relativa al Piano di Lottizzazione denominato "Borgo Nuovo" sottoscritta in data 14/12/2004 (rep.n.2106/407 Notaio Antonella Ferrigno) e oggetto di n.2 successive varianti, è formalmente scaduta in data 14/12/2017 comprensiva della proroga di validità prevista dall'art.30, comma 3-bis della Legge n.98/2013*
- *Alla data odierna le aree interessate risultano classificate secondo il PGT come "Ambiti residenziali Estensivi – Piano Attuativo Vigente" ai sensi dell'art.70 delle N.T.A.*

Si richiama in particolare il comma 9 del suddetto articolo, che così dispone:

9. I piani attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT mantengono la loro validità fino alla scadenza prevista dalla relativa convenzione e normativa di riferimento. Alla scadenza si applicano le norme di cui al presente articolo.

Pertanto in assenza di una convenzione urbanistica vigente, il Piano Attuativo "Borgo Nuovo" non può più considerarsi operativo e l'eventuale intervento sulle aree dovrà conformarsi alle prescrizioni normative attualmente vigenti di cui al citato art.70 N.T.A.

Il comma 6 del predetto art.70 stabilisce quindi che gli eventuali interventi edificatori si attuano mediante interventi diretti, nel rispetto dei seguenti indici:

- **if 1,20 mc/mq**
- **Rc 50%**
- **H 9,00 m**

Nell'ambito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune sono state reperite le seguenti autorizzazioni rilasciate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (opere a carico del lottizzante):

- Permesso di Costruire n.22 del 14/03/2005
- Denuncia Inizio Attività del 30/06/2005 Prot.7614 (1^a variante al P.C. n.22 del 2005)
- Denuncia Inizio Attività del 28/02/2007 Prot.2265 (2^a variante)



In data 22/01/2008 Prot.853 veniva rilasciato il "Verbale di collaudo in corso d'opera": trattasi di collaudo parziale con riferimento al Permesso di Costruire n.22 del 14/03/2005 e alla DIA di variante del 30/06/2005 prot.7614.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione urbanistica – Allegato n.006

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Trattasi di lotto di terreno edificabile non occupato da costruzioni.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Per quanto potuto accertare il bene non è interessato da censi, livelli e usi civici.

Il diritto sul bene del debitore pignorato risulta di piena proprietà

SPESE CONDOMINIALI

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Trattasi di lotto di terreno edificabile non inserito in condominio



PRESENZA DI RIFIUTI

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

Per quanto potuto accertare da una analisi visiva in sede di sopralluogo, non si riscontra nell'area in oggetto la presenza di particolari rifiuti da smaltire: si evidenzia che non è stato effettuato nessun tipo di indagine o esame in merito alla eventuale presenza di sostanze o materiale su suolo o sottosuolo che necessiti di particolari opere di bonifica.

L'area si presenta in evidente stato di abbandono, incolta con fitta vegetazione spontanea.

PRESTAZIONE ENERGETICA

a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

Trattandosi di terreno non è prevista la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica

VALORE

determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

Consistenza dell'immobile

Trattandosi di lotto di terreno edificabile e ben identificato catastalmente: si ritiene di adottare come consistenza dell'immobile la superficie catastale



TABELLA CONSISTENZA - Lotto 3				
Destinazione	Descrizione	Foglio	Mappale	Superficie catastale mq.
Terreno edificabile	Seminativo Irriguo	4	783	596,00
			Totale superfide terreno	596,00

VALORE DI MERCATO

Definizione di Valore di mercato

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”

Per la determinazione del Valore di Mercato i procedimenti di stima individuati dagli Standard Internazionali (IVS, EVS, RICS) e quelli italiani (CVI, LG ABI, PIV) sono tre: il metodo del **confronto di mercato** (*Market Comparison Approach*) quello **finanziario** (*Income Capitalisation Approach*) e quello dei **costi** (*Cost Approach*), e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare oggetto di valutazione e dei dati desumibili dal mercato. Infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione, è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto



(redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

In considerazione della finalità dell'incarico ricevuto, tenuto conto della tipologia dell'immobile e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, analizzato il mercato di riferimento, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima più consono per la determinazione del "Valore di Mercato del bene" sia il "Metodo del Costo" e in particolare, trattandosi di area edificabile, il procedimento del "Valore di Trasformazione"

Tale valore è costituito dalla differenza attualizzata tra il Valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione (edificazione e/o ristrutturazione, oneri comunali, spese tecniche e varie) al netto dell'utile dell'imprenditore.

Attraverso il metodo del D.C.F.A. (Discounted Cash Flow Analysis) viene analizzato il flusso di cassa riferito al processo di trasformazione dell'immobile, attualizzando finanziariamente le poste di ogni singolo periodo (previsione costi e ricavi) per arrivare alla determinazione del Valore attuale del terreno.

PARAMETRI UTILIZZATI per il D.C.F.A.

- **Indici urbanistici:**

sulla base dei parametri stabiliti dall'art.70 delle N.T.A. il lotto in esame avrebbe un indice di edificabilità pari a 1,20 mc/mq. e pertanto:

superficie lotto mq.596 x 1,20 = mc. 715 (volumetria realizzabile)



Dividendo i mc. 715,00 per l'altezza teorica di m.3,00 si otterrebbe una superficie lorda di pavimento (S.L.P.) realizzabile di mq. 238,00

Nello sviluppo della valutazione viene prevista una quota di s.n.r. (sup. non residenziale, accessori) pari al 30% della S.L.P.

- **Valore commerciale immobili trasformati:**

attraverso la ricerca di mercato effettuata nel segmento delle nuove abitazioni si rileva un parametro unitario medio di vendita pari a €. 2.150,00 al mq.

- **Costo di costruzione:**

il costo di costruzione adottato (pari a €. 1.400,00 al mq di SLP) trova riscontro nei costi mediamente applicati per il segmento "nuove costruzioni residenziali"

- **Oneri urbanizzazione:**

per gli oneri di urbanizzazione si fa riferimento alle tariffe aggiornate e pubblicate sul sito del Comune di Soncino

Urb. Primaria €. 3,50 al mc. (pari a €. 10,50 al mq. di SLP)

Urb. Secondaria €. 6,00 al mc. (pari a €. 18,00 al mq. di SLP)

Contributo Costo di Costruzione stimato in base ai costi di costruzione e aliquote vigenti

- **Altri costi** (marketing, imprevisti, oneri finanziari): stimati in percentuale sui costi

- **Durata dell'iniziativa:** anni 2 (n.4 semestri)

L'attualizzazione dei flussi di cassa viene effettuata sulla base di un "saggio atteso" che consenta di ottenere un utile sull'iniziativa (calcolato sui costi) pari a circa il 10%.

Di seguito lo sviluppo della valutazione con metodo di Trasformazione, analizzando il cash Flow dell'iniziativa edilizia realizzabile sull'area.



ASSUNZIONI		
iniz.	durata operazione imm. (anni)	2
Immob.	n. di scadenze	4
	semestri	
ricavi	saggio annuo variazione ricavi	1,00%
	s. equivalente semestrale	0,50%
costi	saggio annuo variazione costi	1,00%
	s. equivalente semestrale	0,50%
saggio sconto	saggio annuo atteso	10,00%
	s. equivalente semestrale	4,88%

RICAVI (DA DETERMINAZIONE VALORE FINALE)			
Tipologia	mq	€/mq	valori
Residenziale	238,00	€ 2.150,00	€ 511.700,00
Snr (accessori)	71,00	€ 1.075,00	€ 76.325,00
			€ -
			€ -
			€ -
			€ -
			€ -
			€ -
			€ -
TOTALE RICAVI			€ 588.025,00

COSTI				
tipol. costi	STRUTTURA	sup/vol/corpo	costo mq/mc/corpo	totale costi
opere preliminari				€ -
				€ -
	TOTALE OPERE PRELIMINARI			€ -
costo costruzione	Residenziale	238,00	€ 1.400,00	€ 333.200,00
	Snr (accessori)	71,00	€ 700,00	€ 49.700,00
				€ -
				€ -
				€ -
				€ -
				€ -
	TOTALE Cc			€ 382.900,00
spese tecniche	percentuale su c.c.	7%	€ 382.900,00	€ 26.803,00
oneri comunali	Urbanizzazioni	238,00	€ 28,500	€ 6.783,00
				€ -
	Costo costruzione (sommario)	238,00	€ 50,000	€ 11.900,00
	TOTALE Oc			€ 18.683,00
altri costi	marketing	2,0%	€ 428.386,00	€ 8.567,72
	imprevisib	2,0%	€ 428.386,00	€ 8.567,72
	oneri finanziari e altri oneri	5,0%	€ 428.386,00	€ 21.419,30
SOMMA COSTO TOTALE INTERVENTO (Ct)				€ 466.940,74



RIPARTIZIONE SULL'ORIZZONTE TEMPORALE						
semestri	COSTI				FLUSSO COSTI	RICAVI FLUSSO RICAVI
	sp. tecniche	oneri+altri costi	opere prelimin.	c. costruzioni		
0	€ 1.005,11	€ 8.369,60	€ -	€ 86.152,50	€ 95.527,21	€ 29.401,25
1	€ 4.846,88	€ 12.137,80	€ -	€ 86.152,50	€ 103.136,98	€ 29.401,25
2	€ 7.527,18	€ 18.365,27	€ -	€ 86.152,50	€ 112.044,95	€ 29.401,25
3	€ 13.423,84	€ 18.365,27	€ -	€ 124.442,50	€ 156.231,61	€ 499.821,25
4	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
5	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
7	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
8	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
9	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
10	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
12	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
13	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
14	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
15	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
16	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verifica su totali	€ 26.803,00	€ 67.237,14	€ -	€ 382.900,00	€ 466.940,74	€ 588.025,00

Flusso di cassa dei costi di costruzione CT e ricavi vendite R nel periodo di tempo "0 -m"					
Annali Perio	sem	flusso costi	flusso ricavi	equity	equity attualizzato
1/1	0	-€ 95.527,21	€ 29.401,25	-€ 66.125,96	-€ 66.125,96
1/2	1	-€ 103.651,38	€ 29.547,89	-€ 74.103,49	-€ 70.654,91
2/1	2	-€ 113.165,40	€ 29.695,26	-€ 83.470,13	-€ 75.881,94
2/2	3	-€ 158.580,93	€ 507.337,28	€ 348.756,35	€ 302.296,49
3/1	4	€ -	€ -	€ -	€ -
3/2	5	€ -	€ -	€ -	€ -
4/1	6	€ -	€ -	€ -	€ -
4/2	7	€ -	€ -	€ -	€ -
5/1	8	€ -	€ -	€ -	€ -
5/2	9	€ -	€ -	€ -	€ -
6/1	10	€ -	€ -	€ -	€ -
6/2	11	€ -	€ -	€ -	€ -
7/1	12	€ -	€ -	€ -	€ -
7/2	13	€ -	€ -	€ -	€ -
8/1	14	€ -	€ -	€ -	€ -
8/2	15	€ -	€ -	€ -	€ -
9/1	16	€ -	€ -	€ -	€ -
totali		-€ 470.924,91	€ 595.981,68	€ 125.056,77	€ 89.633,68

V.A.N. immobile (arrotond.)	€ 90.000,00
utile promotore su costo terreno	€ 18.900,00
V.A.N. immobile def. (arrotond.)	€ 71.100,00

Valore Attuale di Mercato arrotondato pari a € 71.000,00.



Adeguamenti e correzioni della stima in riferimento all'art. 568 c.p.c.

Al valore determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti.

Deprezziamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 71.000,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica	€ -
oneri per regolarizzazione catastale	€ -
spese di bonifica	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione ***	€ 1.000,00
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 70.000,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 70.000,00

*** Spese per pulizia area da fitta vegetazione

Pertanto il Valore di Mercato attuale dell'area è pari a €. 70.000,00, corrispondente a €. 294,00 al mq. di S.L.P. e pari a €. 117,00 al mq. di superficie territoriale

VALORE IN VENDITA FORZATA

Definizione di Valore di vendita forzata

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato"



Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Mercato in condizioni di vendita forzata

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione /svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile - (nessuna decurtazione in considerazione della tipologia di immobile) euro 0,00;
- mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (nessuna decurtazione in considerazione della tipologia di immobile) euro 0,00;
- deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione – (nessuna decurtazione in considerazione della tipologia di immobile) euro 0,00;
- livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 7.000,00;



Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 70.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene	€ -
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione	€ -
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 7.000,00
Valore di Vendita Forzata	€ 63.000,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 63.000,00

Riepilogo dei valori di stima (Lotto 3)

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
3	Terreno edificabile	€ 70.000,00	€ 63.000,00
	TOTALE	€ 70.000,00	€ 63.000,00



QUOTE INDIVISE

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:

- v. *se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
- vi. *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;*

La procedura riguarda il diritto di piena proprietà del bene di cui al presente LOTTO, in capo all' esecutato [REDACTED]

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

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

Il bene risulta di piena proprietà dell'esecutato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e pertanto si procede alla valutazione dell'intero

FORMAZIONE DI LOTTI

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

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è costituito da terreni edificabili (liberi da costruzioni) ben identificati catastalmente: preso atto dello stato dei luoghi, analizzate le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PGT, il sottoscritto ritiene possibile e utile alla procedura la suddivisione in lotti per una vendita frazionata dei beni.

Vengono quindi individuati n.6 lotti come da elenco riportato a pag.12 della presente relazione

Il terreno in oggetto costituisce il LOTTO n.3



PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I beni che costituiscono il presente LOTTO 3 risultano di piena proprietà della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] come da Ispezioni Ipotecarie eseguite telematicamente presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Lodi in data 08/09/2025, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 21/03/2025, in forza dei seguenti atti:

- **Atto di compravendita in data 14/12/2004 rep. n.2108/408** a rogito Notaio Dott. Antonella Ferrigno di Crema, registrato a Crema in data 17/12/2004 n.5120 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 18/12/2004 nn.25681/14237: [REDACTED] con sede in [REDACTED] acquistava, unitamente ad altro terreno, la piena proprietà del terreno identificato con il mappale 761 del Foglio 4 (successivamente fuso con il mappale 765 e frazionato nei vari mappali tra cui il mappale 783) da [REDACTED] [REDACTED]
- **Atto di compravendita in data 27/01/2005 rep. n.2460/560** a rogito Notaio Dott. Antonella Ferrigno di Crema, registrato a Crema in data 31/01/2005 n.354 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 02/02/2005 nn.2180/1231: la società [REDACTED] acquistava la piena proprietà del terreno identificato con il mappale 765 (ex 204/a) del Foglio 4 (successivamente frazionato nei vari mappali tra cui il mappale 783) dal [REDACTED] [REDACTED]

Storia ventennale della proprietà

Anteriormente al ventennio la proprietà risultava in capo ai venditori intervenuti nei suddetti atti di compravendita.



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

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Le aree in oggetto erano interessate da un Piano di Lottizzazione denominato "Borgo Nuovo" regolato dalle seguenti convenzioni urbanistiche:

- Convenzione del 14/12/2004 rep. n.2106/407 Notaio Antonella Ferrigno, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 18/12/2004 nn.25675/14235
- Convenzione del 14/06/2007 rep. n. 23857/6948 Notaio Daniele Manera, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 27/06/2007 nn.15773/7787
- Convenzione del 23/12/2014 rep. n.32369/12667 Notaio Daniele Manera, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 02/01/2015 nn.35/38

Si evidenzia che l'Ufficio Tecnico del Comune di Soncino ha fornito una dichiarazione con la quale le suddette convenzioni risultano "formalmente scadute in data 14/12/2017 comprensiva della proroga di validità prevista dall'art.30, comma 3-bis della Legge n.98/2013".

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

A seguito delle ispezioni Ipotecarie effettuate presso l'Ufficio di pubblicità immobiliare di Lodi, analizzata la Relazione Notarile prodotta dal creditore precedente del 31/03/2025, si rileva che il bene in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate con l'emissione del decreto di trasferimento:



- Iscrizione contro del 31/12/2014 nn.17163/2897, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 23/12/2014 n.323681/12666 di rep. a rogito Notaio Manera Daniele, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Caravaggio (BG),
iscritta contro [REDACTED] per un capitale di €. 1.400.000,00 Totale ipoteca €. 2.100.000,00
Grava su beni in Soncino, Foglio 4 mappali 775 – 782 - 783
- Iscrizione contro del 29/12/2017 nn.22338/3866, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/12/2017 n.35451/14339 di rep. a rogito Notaio Manera Daniele, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO ADDA E CREMASCO – CASSA RURALE - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Caravaggio (BG),
iscritta contro [REDACTED]
[REDACTED] per un capitale di €. 300.000,00 Totale ipoteca €. 450.000,00
Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione
- Trascrizione contro del 21/03/2025 nn.4637/3042 – nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/02/2025 rep.n.364 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CREMONA a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione

Per maggiori dettagli vedasi visure ipotecarie - Allegato n.008

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Le aree in oggetto erano interessate da un Piano di Lottizzazione denominato "Borgo Nuovo" regolato dalle seguenti convenzioni urbanistiche:

- Convenzione del 14/12/2004 rep. n.2106/407 Notaio Antonella Ferrigno, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 18/12/2004 nn.25675/14235



- Convenzione del 14/06/2007 rep. n. 23857/6948 Notaio Daniele Manera, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 27/06/2007 nn.15773/7787
- Convenzione del 23/12/2014 rep. n.32369/12667 Notaio Daniele Manera, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 02/01/2015 nn.35/38

Si evidenzia che l'Ufficio Tecnico del Comune di Soncino ha fornito una dichiarazione con la quale le suddette convenzioni risultano "formalmente scadute in data 14/12/2017 comprensiva della proroga di validità prevista dall'art.30, comma 3-bis della Legge n.98/2013".



LOTTO 4 – Relazione di Stima

Foto lotto



Sovrapposizione mappa GEOSIT



SCHEDA SINTETICA – LOTTO 4

Procedura Esec. Imm. R.G. n.35/2025

Promossa da: " [REDACTED] "

Contro: [REDACTED]

Ubicazione del bene: Comune di SONCINO (CR) Frazione Gallignano, Via Don Giuseppe Martinelli snc

Descrizione del bene: Trattasi di terreno edificabile della superficie catastale di mq.4.067, di forma pressochè regolare e giacitura pianeggiante. Si evidenzia che l'area è attraversata centralmente dalla Roggia Fossato d'Oglio (tombinata)

Dati catastali attuali: il terreno risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Soncino come segue

Intestazione catastale attuale: ROSSI COSTRUZIONI SRL, proprietà 1/1

- Foglio 4 mappale 770, rel.acq.es., mq. 85
- Foglio 4 mappale 771, rel.acq.es., mq. 93
- Foglio 4 mappale 772, rel.acq.es., mq. 69
- Foglio 4 mappale 793, semin. irriguo, mq. 340
- Foglio 4 mappale 794, semin. Irriguo, mq. 355
- Foglio 4 mappale 795, semin. irriguo, mq. 530
- Foglio 4 mappale 799, semin. Irriguo, mq. 190
- Foglio 4 mappale 800, semin. irriguo, mq. 160
- Foglio 4 mappale 801, semin. Irriguo, mq. 59

Intestazione catastale attuale: [REDACTED] proprietà 1/1

- Foglio 4 mappale 802, semin. Irriguo, mq. 2.171
- Foglio 4 mappale 773, rel.acq.es., mq. 15

Dichiarazione corrispondenza dati catastali indicati nell'atto di pignoramento con dati catastali di identificazione catastale: i dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali

Diritto oggetto di espropriazione: piena proprietà 1/1 in capo alle [REDACTED]
[REDACTED]

Stato di possesso e/o stato occupazione (eventuale titolo di occupazione): il bene risulta libero

Stato manutenzione e conservazione: il terreno si trova in evidente stato di abbandono coperto da vegetazione spontanea

Presenza di rifiuti: non rilevata

Diritti di terzi: l'area è attraversata centralmente dalla Roggia Fossato d'Oglio, tombinata. (rilevata convenzione sottoscritta in data 20/06/2017 a cui si rimanda – vedasi Allegato n.006)

Regolarità catastale: verificata la corrispondenza rispetto alla mappa catastale



Regolarità urbanistica: SI
Regolarità edilizia: terreno non edificato
Opere abusive: NO
Censi/livelli/usi civici: NO
Spese condominiali: NO
Valore di Mercato: Euro 485.000,00
Valore di vendita forzata: Euro 437.000,00
Quote indivise: NO – piena proprietà 1/1
APE, classe: non previsto (terreno edificabile)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Identificativi – confini – cronistoria catastale:

Il terreno che costituisce il **LOTTO 4** della presente relazione, risulta attualmente identificato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, Direzione provinciale di Cremona come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE - Lotto 4									
CATASTO TERRENI			Comune di SONCINO (CR)						
N.	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
	4	770	rel.acq.es.		0	0	85		
	4	771	rel.acq.es.		0	0	93		
	4	772	rel.acq.es.		0	0	69		
	4	773	rel.acq.es.		0	0	15		
	4	793	semin.irriguo	2	0	03	40	2,46 €	3,07 €
	4	794	semin.irriguo	2	0	03	55	2,57 €	3,21 €
	4	795	semin.irriguo	2	0	05	30	3,83 €	4,79 €
	4	799	semin.irriguo	2	0	01	90	1,37 €	1,72 €
	4	800	semin.irriguo	2	0	01	60	1,16 €	1,45 €
	4	801	semin.irriguo	2	0	0	59	0,43 €	0,53 €
	4	802	semin.irriguo	2	0	21	71	15,70 €	19,62 €



Confini: in base alla mappa di C.T., in unico corpo ed in linea di contorno da levate verso mezzodi' ecc.: ragioni ai mappali 790-791-792 (strada privata), mappali 841, 810, Roggia Fossato d'Oglio, mappale 805, mappali 804-798-769 e ancora 798 (viabilità pubblica),

Intestazione catastale:

██████████, proprietà 1/1 per i mappali 770-771-772-793-794-795-799-800-801

██████████, proprietà 1/1 per i mappali 802 e 773

Cronistoria catastale: i mappali 793-794-795 del Foglio 4 derivano dal frazionamento del mappale 765 derivato dalla fusione degli originari 761 e 765 (acquistati dalla s██████████
██████████
██████████) rispettivamente con atto del 14/12/2004 rep.n.2108/408 e 27/01/2005 rep.n.2460/560 entrambe Notaio Ferrigno Antonella) – frazionamento del 05/03/2007 Prot.n.CR0018147.

I mappali 799-800-801-802 derivano dal frazionamento dell'originario mappale 610 acquistato dalla ██████████ con atto del 14/12/2004 rep.n.2109/409 Notaio Antonella Ferrigno (frazionamento del 05/03/2007 Prot.n.CR0018147)

I mappali 770-771-772-773 corrispondono all'ex tracciato della Roggia Fossato d'Oglio (attualmente tombinata e con tracciato modificato lungo il confine con il mappale 802).



Per ulteriori dettagli si rimanda alle visure catastali, Allegato n.005

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento: nella descrizione contenuta nell'atto di pignoramento il suddetto bene risulta identificato catastalmente come segue:

catasto terreni del Comune di Soncino

- Foglio 4 Particella 770, categoria terreno
- Foglio 4 Particella 771, categoria terreno
- Foglio 4 Particella 772, categoria terreno
- Foglio 4 Particella 773, categoria terreno
- Foglio 4 Particella 793, categoria terreno
- Foglio 4 Particella 794, categoria terreno
- Foglio 4 Particella 795, categoria terreno
- Foglio 4 Particella 799, categoria terreno
- Foglio 4 Particella 800, categoria terreno
- Foglio 4 Particella 801, categoria terreno
- Foglio 4 Particella 802, categoria terreno

Corrispondenza dei dati catastali attuali con quanto descritto nell'atto di pignoramento:
verificata la corrispondenza

REGOLARITA' CATASTALE

Indicare e descrivere le eventuali difformità catastali rilevate rispetto ai dati risultanti dall'ispezione catastale ed il fabbricato rilevato.

Indicare le eventuali pratiche fatte dall'esperto per la regolarizzazione richiesta nel quesito.

A seguito dell'ispezione catastale effettuata telematicamente presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Cremona, Comune di Soncino (estratto di mappa e visure), è stata riscontrata la sostanziale conformità catastale fra lo stato di fatto e quanto rappresentato in mappa.

Si evidenzia tuttavia che non è stato effettuato alcun rilievo celerimetrico dell'area: ai fini della valutazione verrà presa a riferimento la superficie indicata in visura.



STATO DI POSSESSO

Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

A seguito di richiesta presentata in data 11/08/2025 presso l'Agenzia delle Entrate, è stata rilasciata specifica attestazione dalla quale emerge che le società eseguite

non sono soggetti dante causa partecipanti in alcun contratto di locazione/comodato immobiliare registrato in essere, riguardante gli immobili specificati nella richiesta.

Per ulteriori dettagli si fa riferimento alla dichiarazione che si allega al presente rapporto di valutazione (vedasi Allegato n. 009)

In sede di sopralluogo l'immobile risultava incolto con fitta vegetazione spontanea e in evidente stato di abbandono.

DESCRIZIONE

Una sommaria descrizione del bene

In comune di Soncino (CR) fraz. Gallignano, lotto di terreno edificabile posto in fregio alla Via Don Giuseppe Martinelli libero da edificazioni, di forma pressochè regolare con giacitura pianeggiante. Il terreno è attraversato centralmente dalla "Roggia Fossato d'Oglio", tombinata.

Stato manutentivo: al momento del sopralluogo il terreno si presentava in evidente stato di abbandono, incolto con fitta vegetazione spontanea.

A seguito di istanza depositata dal custode giudiziario IVG Crema è stato autorizzato un intervento di pulizia generale dell'area (vedasi report fotografico - Allegato n.004).

Epoca e caratteristiche costruttive: trattasi di terreno edificabile



Contesto urbano: il terreno è ubicato nel Comune di Soncino (prov. Di Cremona) nella frazione di Gallignano che dista circa tre chilometri dal predetto comune, in zona di recente espansione a carattere residenziale: la zona è urbanizzata e parzialmente edificata con abitazioni nella tipologia prevalente villette singole – bifamiliari e villette a schiera.

Accesso: l'accesso al terreno si pratica in lato ovest direttamente dalla pubblica Via Don Giuseppe Martinelli snc e in lato est da strada privata di proprietà di terzi (si specifica che i mappali 790-791-792 che costituiscono la mezzaria della suddetta strada risulterebbero di proprietà della società ██████████ ██████████ ██████████ ma non sono compresi nel pignoramento).

Contesto urbanistico: Il lotto di terreno qui descritto faceva parte del Piano Attuativo denominato "Borgo Nuovo", Piano di lottizzazione di cui alla convenzione urbanistica stipulata in data 14/12/2004 rep.n.2106/407 (e successive due varianti di cui l'ultima stipulata nel 2014).

Il Comune di Soncino, a seguito di richiesta presentata dal sottoscritto, ha rilasciato una dichiarazione in data 01/09/2025 con la quale ha dichiarato formalmente scaduta la suddetta convenzione in data 14/12/2017 (dichiarazione che unitamente alla documentazione urbanistica viene allegata alla presente relazione, come Allegato n.006)

I lotti di terreno oggetto della procedura costituiscono la parte residua inedita del suddetto Piano di Lottizzazione.

Per ulteriori dettagli vedasi successivo capitolo "Inquadramento urbanistico".

Regolarità catastale: SI – conforme

Regolarità urbanistica: SI – vedasi successivo capitolo

Regolarità edilizia: trattasi di terreno non edificato

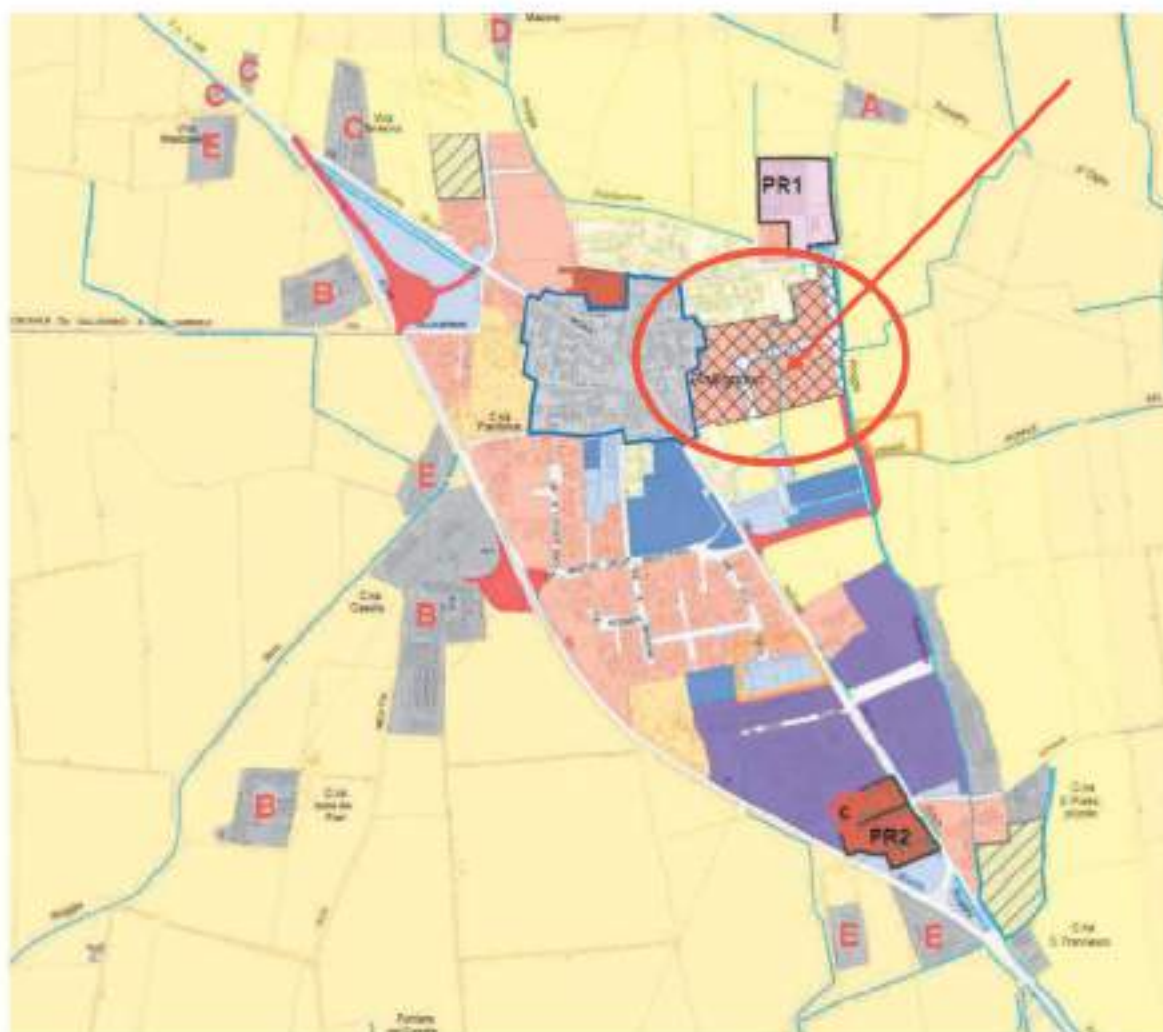


INQUADRAMENTO URBANISTICO REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Tutti i terreni oggetto della procedura esecutiva (suddivisi ai fini della vendita in n.6 Lotti) sono classificati nel vigente PGT come "Ambiti Residenziali di espansione – P.A.V.": l'edificabilità in tali ambiti è regolata dall'art.70 delle Norme Tecniche di Attuazione (per ulteriori dettagli vedasi C.D.U. rilasciato dal Comune di Soncino in data 08/09/2025, allegato alla presente relazione, unitamente alla restante documentazione urbanistica – Allegato n.006)




Si riporta di seguito lo stralcio della tavola cartografica del PGT (tavola M1b-P.d.r., var. 2018)



AMBITI URBANIZZATI

t. M2-M3		Ambito storico
art.69		Ambiti residenziali intensivi
		Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 69 - c.11
art.70		Ambiti residenziali estensivi
		Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 70 - c.11
		Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 70 - c.12
		Verde residenziale
art.71		Ambiti residenziali di riqualificazione
art.72		Edifici di alta qualità architettonica - ville
art.73		Edifici di matrice rurale in ambito consolidato
		Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 73 - c.15
		Edifici di matrice rurale di riqualificazione
art.74		Nucleo "cascine San Gabriele"
		Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 74 - c.12
art.76		Ambiti artigianali industriali
art.77		Ambiti commerciali - terziari
art.78		Ambiti produttivi di riqualificazione
art.79 e s.		Ambiti per servizi di interesse pubblico
art.86 e s.		Ambiti per servizi di interesse collettivo
art.88		Impianto e attrezzatura tecnologica

ELEMENTI LINEARI E CONFINE

	Perimetro centro storico
	Confine Comunale
	Piano attuativo vigente

Stralcio N.T.A. del P.G.T. Vigente

ART. 70 – AMBITI RESIDENZIALI ESTENSIVI

- Si tratta di tessuti urbani prevalentemente residenziali caratterizzati da densità medio-basse.
- Il PdR prevede per queste aree il consolidamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio consentendo operazioni di adeguamento e il completamento delle aree interstiziali ancora libere.
- Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento Edilizio.
- E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti registrato e trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.
- E' sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento (tettoie, coperture per auto, ecc.).
- Il PdR si attua sui lotti edificati, mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti indici:
 - $I_f \leq 1,20 \text{ mc/mq}$
 - $R_c \leq 50\%$
 - $H \leq 9,00 \text{ m}$
- Nei lotti edificati con I_f inferiore a $1,20 \text{ mc/mq}$ sono consentiti tutti gli interventi previsti dal Regolamento Edilizio secondo i seguenti parametri:
 - $I_f \leq 1,20 \text{ mc/mq}$
 - $R_c \leq 50\%$
 - $H \geq$ il maggior valore tra l'esistente e $9,00 \text{ m}$
 - $D_s \geq$ esistente
 - $D_c \geq$ esistente
- Nei lotti edificati con I_f superiore a $1,20 \text{ mc/mq}$ si applicano le seguenti disposizioni:
 - $V \geq$ esistente, anche in caso di demolizione e nuova costruzione
 - $R_c \leq 1,0$
 - $H \leq 9,00 \text{ m}$ o allineamento con i lotti confinanti
 - $D_s \geq$ esistente
 - $D_c \geq$ esistente
- I piani attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT mantengono la loro validità fino alla scadenza prevista dalla relativa convenzione e normativa di riferimento. Alla scadenza si applicano le norme di cui al presente articolo.
- Le aree perimetrate ed identificate in tav. M1 con simbolo grafico (►) hanno una potenzialità edificatoria di $\text{mc } 3,345$.
- Con apposita simbologia grafica lettera "d" e perimetro rosso sono individuate nell'elaborato M1 Classificazione del territorio all'interno delle quali è consentito il mantenimento della attività produttiva in essere alla data di adozione del presente Piano nel rispetto dei seguenti indici:
 - $R_c \leq 50\%$;
 - $U_f \leq 0,80 \text{ mq/mq}$;
 - $H \leq 9,00 \text{ m}$.
- Con apposita simbologia grafica lettera "e" e perimetro rosso sono individuate nell'elaborato M1 Classificazione del territorio le aree all'interno delle quali è ammesso, oltre alla capacità edificatoria indicata nei comuni 6, 7 e 8, un incremento una tantum della Sip di $\text{mq. } 80$. Tale incremento è utilizzabile una sola volta nel corso di validità del presente Piano delle Regole.

Le aree in oggetto erano interessate da un Piano di Lottizzazione denominato "Borgo Nuovo" regolato dalle seguenti convenzioni urbanistiche:

- Convenzione del 14/12/2004 rep. n.2106/407 Notaio Antonella Ferrigno, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 18/12/2004 nn.25675/14235
- Convenzione del 14/06/2007 rep. n. 23857/6948 Notaio Daniele Manera, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 27/06/2007 nn.15773/7787
- Convenzione del 23/12/2014 rep. n.32369/12667 Notaio Daniele Manera, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 02/01/2015 nn.35/38

In riscontro alla richiesta inoltrata dal sottoscritto all'Ufficio Tecnico del Comune di Soncino in data 15/07/2025, relativa a "Richiesta chiarimenti in merito alla validità del Piano Attuativo "Borgo Nuovo", il responsabile dell'Ufficio ha fornito i seguenti chiarimenti:

- *La Convenzione Urbanistica relativa al Piano di Lottizzazione denominato "Borgo Nuovo" sottoscritta in data 14/12/2004 (rep.n.2106/407 Notaio Antonella Ferrigno) e oggetto di n.2 successive varianti, è formalmente scaduta in data 14/12/2017 comprensiva della proroga di validità prevista dall'art.30, comma 3-bis della Legge n.98/2013*
- *Alla data odierna le aree interessate risultano classificate secondo il PGT come "Ambiti residenziali Estensivi – Piano Attuativo Vigente" ai sensi dell'art.70 delle N.T.A.*

Si richiama in particolare il comma 9 del suddetto articolo, che così dispone:

9. I piani attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT mantengono la loro validità fino alla scadenza prevista dalla relativa convenzione e normativa di riferimento. Alla scadenza si applicano le norme di cui al presente articolo.

Pertanto in assenza di una convenzione urbanistica vigente, il Piano Attuativo "Borgo Nuovo" non può più considerarsi operativo e l'eventuale intervento sulle aree dovrà conformarsi alle prescrizioni normative attualmente vigenti di cui al citato art.70 N.T.A.



Il comma 6 del predetto art.70 stabilisce quindi che gli eventuali interventi edificatori si attuano mediante interventi diretti, nel rispetto dei seguenti indici:

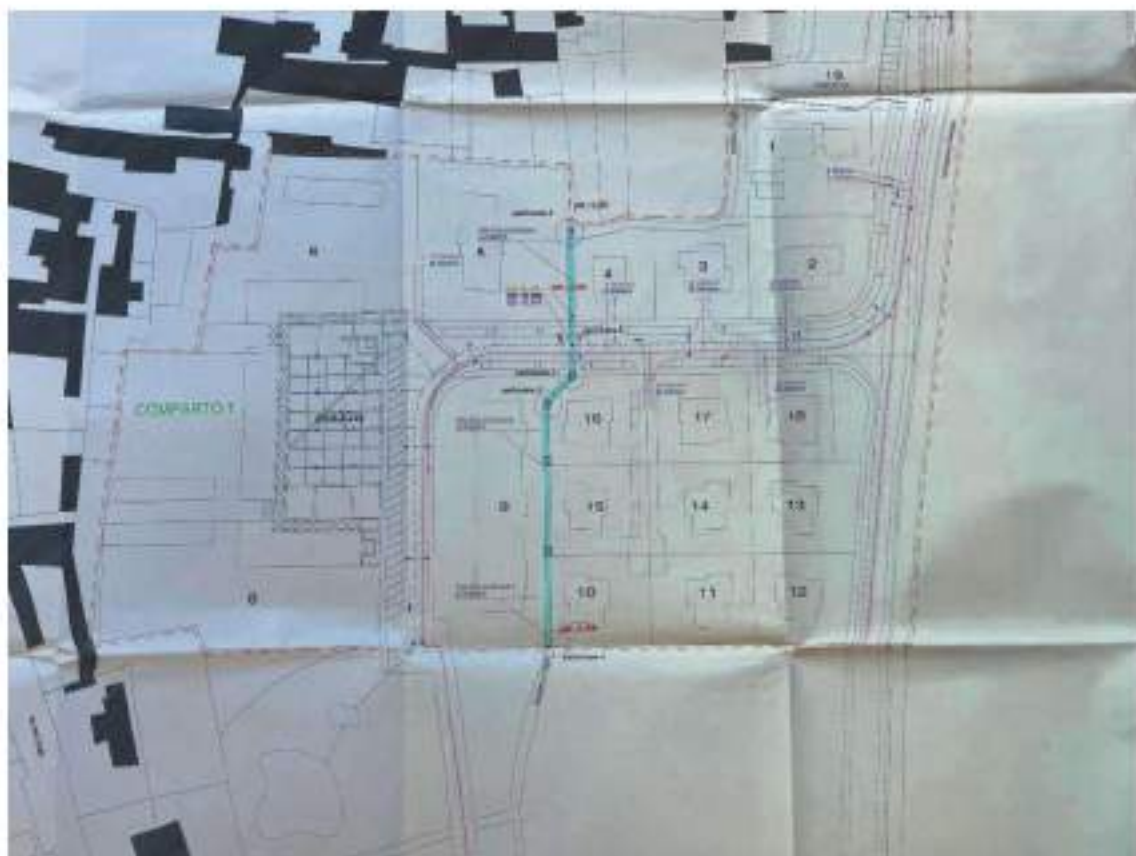
- if 1,20 mc/mq
- Rc 50%
- H 9,00 m

Nell'ambito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune sono state reperite le seguenti autorizzazioni rilasciate per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (opere a carico del lottizzante):

- Permesso di Costruire n.22 del 14/03/2005
- Denuncia Inizio Attività del 30/06/2005 Prot.7614 (1^a variante al P.C. n.22 del 2005)
- Denuncia Inizio Attività del 28/02/2007 Prot.2265 (2^a variante)

In data 22/01/2008 Prot.853 veniva rilasciato il "Verbale di collaudo in corso d'opera": trattasi di collaudo parziale con riferimento al Permesso di Costruire n.22 del 14/03/2005 e alla DIA di variante del 30/06/2005 prot.7614.

Si evidenzia che la seconda variante di cui alla D.I.A. del 28/02/2007 Prot.2265 è relativa a lavori di "nuovo tracciato e tombinatura della Roggia Fossato d'Oglio", come da planimetria sotto riportata (si allega stralcio del progetto):



CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Per quanto potuto accertare il bene non è interessato da censi, livelli e usi civici.
Il diritto sul bene del debitore pignorato risulta di piena proprietà

SPESE CONDOMINIALI

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Trattasi di lotto di terreno edificabile non inserito in condominio

PRESENZA DI RIFIUTI

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

Per quanto potuto accertare da una analisi visiva in sede di sopralluogo, non si riscontra nell'area in oggetto la presenza di particolari rifiuti da smaltire: si evidenzia che non è stato effettuato nessun tipo di indagine o esame in merito alla eventuale presenza di sostanze o materiale su suolo o sottosuolo che necessiti di particolari opere di bonifica.

L'area si presenta in evidente stato di abbandono, incolta con vegetazione spontanea.

PRESTAZIONE ENERGETICA

a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

Trattandosi di terreno non è prevista la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica



VALORE

determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

Consistenza dell'immobile

Trattandosi di lotto di terreno edificabile e ben identificato catastalmente: si ritiene di adottare come consistenza dell'immobile la superficie catastale

TABELLA CONSISTENZA - Lotto 4				
Destinazione	Descrizione	Foglio	Mappale	Superficie catastale mq.
Terreno edificabile	seminativo irriguo	4	793	340,00
Terreno edificabile	seminativo irriguo	4	794	355,00
Terreno edificabile	seminativo irriguo	4	795	530,00
Terreno edificabile	seminativo irriguo	4	799	190,00
Terreno edificabile	seminativo irriguo	4	800	160,00
Terreno edificabile	seminativo irriguo	4	801	59,00
roggia tombinata	rel.acq.es.	4	770	85,00
roggia tombinata	rel.acq.es.	4	771	93,00
roggia tombinata	rel.acq.es.	4	772	69,00
roggia tombinata	rel.acq.es.	4	773	15,00
Terreno edificabile	seminativo irriguo	4	802	2171,00
Totale superficie terreno				4.067,00



VALORE DI MERCATO

Definizione di Valore di mercato

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"

Per la determinazione del Valore di Mercato i procedimenti di stima individuati dagli Standard Internazionali (IVS, EVS, RICS) e quelli italiani (CVI, LG ABI, PIV) sono tre: il metodo del **confronto di mercato** (*Market Comparison Approach*) quello **finanziario** (*Income Capitalisation Approach*) e quello dei **costi** (*Cost Approach*), e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare oggetto di valutazione e dei dati desumibili dal mercato. Infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione, è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico).

Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul



mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

In considerazione della finalità dell'incarico ricevuto, tenuto conto della tipologia dell'immobile e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, analizzato il mercato di riferimento, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima più consono per la determinazione del "Valore di Mercato del bene" sia il "Metodo del Costo" e in particolare, trattandosi di area edificabile, il procedimento del "Valore di Trasformazione"

Tale valore è costituito dalla differenza attualizzata tra il Valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione (edificazione e/o ristrutturazione, oneri comunali, spese tecniche e varie) al netto dell'utile dell'imprenditore.

Attraverso il metodo del D.C.F.A. (Discounted Cash Flow Analysis) viene analizzato il flusso di cassa riferito al processo di trasformazione dell'immobile, attualizzando finanziariamente le poste di ogni singolo periodo (previsione costi e ricavi) per arrivare alla determinazione del Valore attuale del terreno.

PARAMETRI UTILIZZATI per il D.C.F.A.

- **Indici urbanistici:**

sulla base dei parametri stabiliti dall'art.70 delle N.T.A. il lotto in esame avrebbe un indice di edificabilità pari a 1,20 mc/mq. e pertanto:

superficie lotto mq.4.067 x 1,20 = mc. 4.880 (volumetria realizzabile)

Dividendo i mc. 4.880,00 per l'altezza teorica di m.3,00 si otterrebbe una superficie lorda di pavimento (S.L.P.) realizzabile di mq. 1.627,00

Nello sviluppo della valutazione viene prevista una quota di s.n.r. (sup. non residenziale, accessori) pari al 30% della S.L.P.



- **Valore commerciale immobili trasformati:**
attraverso la ricerca di mercato effettuata nel segmento delle nuove abitazioni si rileva un parametro unitario medio di vendita pari a €. 2.150,00 al mq.
- **Costo di costruzione:**
il costo di costruzione adottato (pari a €. 1.400,00 al mq di SLP) trova riscontro nei costi mediamente applicati per il segmento "nuove costruzioni residenziali"
- **Oneri urbanizzazione:**
per gli oneri di urbanizzazione si fa riferimento alle tariffe aggiornate e pubblicate sul sito del Comune di Soncino
Urb. Primaria €. 3,50 al mc. (pari a €. 10,50 al mq. di SLP)
Urb. Secondaria €. 6,00 al mc. (pari a €. 18,00 al mq. di SLP)
Contributo Costo di Costruzione stimato in base ai costi di costruzione e aliquote vigenti
- **Altri costi** (marketing, imprevisti, oneri finanziari): stimati in percentuale sui costi
- **Durata dell'iniziativa:** anni 4 (n.8 semestri)

L'attualizzazione dei flussi di cassa viene effettuata sulla base di un "saggio atteso" che consenta di ottenere un utile sull'iniziativa (calcolato sui costi) pari a circa il 10%.

Di seguito lo sviluppo della valutazione con metodo di Trasformazione, analizzando il cash Flow dell'iniziativa edilizia realizzabile sull'area.

ASSUNZIONI		
iniz.	durata operazione imm. (anni)	4
Immob.	n. di scadenze semestri	8
ricavi	saggio annuo variazione ricavi	1,00%
	s. equivalente semestrale	0,50%
costi	saggio annuo variazione costi	1,00%
	s. equivalente semestrale	0,50%
saggio sconto	saggio annuo atteso	6,98%
	s. equivalente semestrale	3,43%



Flusso di cassa dei costi di costruzione CT e ricavi vendite R nel periodo di tempo "0 -m"						
Anno/ Perio	seme	flusso costi	flusso ricavi	equity	equity	equity
					attualizzato	
1/1	0	-€ 347.240,15	€ -	-€ 347.240,15	-€ 347.240,15	-€ 347.240,15
1/2	1	-€ 336.520,91	€ 334.535,36	-€ 1.985,55	-€ 1.985,55	-€ 1.919,65
2/1	2	-€ 397.780,67	€ 336.203,88	-€ 61.576,80	-€ 61.576,80	-€ 57.557,15
2/2	3	-€ 492.655,87	€ 675.761,43	€ 183.105,56	€ 183.105,56	€ 165.472,11
3/1	4	-€ 343.000,73	€ 1.028.987,62	€ 685.986,89	€ 685.986,89	€ 599.349,53
3/2	5	-€ 428.003,68	€ 692.860,24	€ 264.856,56	€ 264.856,56	€ 223.725,85
4/1	6	-€ 375.988,18	€ 696.315,92	€ 320.327,75	€ 320.327,75	€ 261.602,02
4/2	7	-€ 532.494,71	€ 355.116,73	-€ 177.377,98	-€ 177.377,98	-€ 140.051,36
5/1	8	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
5/2	9	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6/1	10	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6/2	11	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
7/1	12	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
7/2	13	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
8/1	14	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
8/2	15	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
9/1	16	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
totali		-€ 3.253.684,89	€ 4.119.781,17	€ 866.096,28	€ 866.096,28	€ 703.381,20

V.A.N. immobile (arrotond.)	€ 703.000,00
utile promotore su costo terreno	€ 217.930,00
V.A.N. immobile def. (arrotond.)	€ 485.070,00

Valore Attuale di Mercato arrotondato pari a € . 485.000,00.

Adeguamenti e correzioni della stima in riferimento all'art. 568 c.p.c.

Al valore determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti.



Deprezamenti al Valore di Mercato	
Valore di Libero Mercato	€ 485.000,00
sistemazione irregolarità	
oneri per regolarizzazione urbanistica	€ -
oneri per regolarizzazione catastale	€ -
spese di bonifica	€ -
limitazioni all'uso del bene	
usufrutto, dir.abitazione ecc.	€ -
stato d'uso e manutenzione	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli e oneri giuridici	€ -
Valore di Libero Mercato	€ 485.000,00
Valore di Libero Mercato (arrotondato)	€ 485.000,00

Pertanto il Valore di Mercato attuale dell'area è pari a €. 485.000,00, corrispondente a €. 298,00 al mq. di S.L.P. e pari a €. 120,00 al mq. di superficie territoriale

VALORE IN VENDITA FORZATA

Definizione di Valore di vendita forzata

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato"



Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Mercato in condizioni di vendita forzata

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione /svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell'immobile - (nessuna decurtazione in considerazione della tipologia di immobile) euro 0,00;
- mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (nessuna decurtazione in considerazione della tipologia di immobile) euro 0,00;
- deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione – (nessuna decurtazione in considerazione della tipologia di immobile) euro 0,00;
- livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 48.500,00;



Determinazione VALORE VENDITA FORZATA	
Valore di Libero Mercato	€ 485.000,00
a dedurre le seguenti voci	
svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione/trasferimento del bene	€ -
mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene	€ -
deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione	€ -
livello di rischio assunto per assenza di garanzia e per eventuale presenza di vizi occulti - 10%	€ 48.500,00
Valore di Vendita Forzata	€ 436.500,00
Valore di Vendita Forzata (arrotondato)	€ 437.000,00

Riepilogo dei valori di stima (Lotto 4)

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Tipologia	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
4	Terreno edificabile	€ 485.000,00	€ 437.000,00
	TOTALE	€ 485.000,00	€ 437.000,00



QUOTE INDIVISE

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:

- vii. *se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
- viii. *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;*

La procedura riguarda il diritto di piena proprietà del bene di cui al presente LOTTO, in capo alle due società esegutate come segue:

- [REDACTED] relativamente ai mappali 802 e 773
- [REDACTED] relativamente ai mappali 793-794-795799-800-801-770-771-772

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

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

Il bene risulta di piena proprietà dell'esecutato società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], pertanto si procede alla valutazione dell'intero

FORMAZIONE DI LOTTI

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

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è costituito da terreni edificabili (liberi da costruzioni) ben identificati catastalmente: preso atto dello stato dei luoghi, analizzate le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PGT, il sottoscritto ritiene possibile e utile alla procedura la suddivisione in lotti per una vendita frazionata dei beni.

Vengono quindi individuati n.6 lotti come da elenco riportato a pag.12 della presente relazione

Il terreno in oggetto costituisce il LOTTO n.4



PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

I beni che costituiscono il presente LOTTO 4 risultano di piena proprietà delle [REDACTED], come da ispezioni Ipotecarie eseguite telematicamente presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Lodi in data 08/09/2025, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 21/03/2025, in forza dei seguenti atti:

- **Beni di proprietà [REDACTED]**
Mappale 802
- **Atto di compravendita in data 14/12/2004 rep. n.2109/409** a rogito Notaio Dott. Antonella Ferrigno di Crema, registrato a Crema in data 17/12/2004 n.5121 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 18/12/2004 nn.25682/14238: [REDACTED] con sede in Crema, acquistava la piena proprietà del terreno identificato con il mappale 610 del Foglio 4 (successivamente frazionato nei vari mappali tra cui il mappale 802) dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Storia ventennale della proprietà

Anteriormente al ventennio la proprietà risultava in capo al venditore intervenuto nel suddetto atto di compravendita in forza di acquisto con atto del 10/07/1967.

- **Beni di proprietà ROSSI COSTRUZIONI SRL**
Mappali 770-771-772--793-794-795-799-800-801
- **Atto di compravendita in data 11/02/2010 rep. n.27313/9393** a rogito Notaio Dott. Daniele Manera di Soresina, registrato a Soresina in data 22/02/2010 n.510 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 01/03/2010 nn.3367/1911: la [REDACTED], acquistava la piena proprietà del terreno identificato con i mappali 770-771-772-793-794-795-799-800-801 del Foglio 4 (unitamente ai mappali 790-791-792 che costituiscono parte della strada privata di accesso – non oggetto della procedura) dalla [REDACTED].



Si evidenzia che nell'atto stesso viene indicato quanto segue:

"Si da atto che i mappali 770 – 771 e 772 nella partita catastale risultano essere aree provenienti dalle acque pubbliche; pertanto né negli atti di provenienza sopra citati, né in base ad altri titoli, detti mappali risultano essere stati acquistati dalla predetta [REDACTED]". Viene pertanto fatto salvo, limitatamente a detti mappali, ogni diritto altrui"

Storia ventennale della proprietà

- Mappali 793-794-795
- La [REDACTED] acquistava la proprietà dei suddetti terreni con i seguenti atti
- **Atto di compravendita in data 14/12/2004 rep. n.2108/408** a rogito Notaio Dott. Antonella Ferrigno di Crema, registrato a Crema in data 17/12/2004 n.5120 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 18/12/2004 nn.25681/14237: la [REDACTED], acquistava, unitamente ad altro terreno, la piena proprietà del terreno identificato con il mappale 761 del Foglio 4 (successivamente fuso con il mappale 765 e frazionato nei vari mappali tra cui i suddetti mappali) da [REDACTED]
- **Atto di compravendita in data 27/01/2005 rep. n.2460/560** a rogito Notaio Dott. Antonella Ferrigno di Crema, registrato a Crema in data 31/01/2005 n.354 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 02/02/2005 nn.2180/1231: [REDACTED], acquistava la piena proprietà del terreno identificato con il mappale 765 (ex 204/a) del Foglio 4 (successivamente fuso con il mappale 761 e frazionato nei vari mappali tra cui i suddetti mappali) dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Relativamente ai mappali 770-771-772 e 773 categoria catastale rel.acq.es.(tratto della Roggia Fossato d'Oglio) si rileva l'intestazione catastale in forza di voltura d'ufficio in data 08/03/2007 Pratica n.CR0035698 (vedasi visure catastali – Allegato n.005)

Dall'analisi degli atti di provenienza non si rilevverebbe l'effettivo passaggio di proprietà



(vedasi anche annotazione riportata nell'atto del 11/02/2010 rep.27313/9393 relativo al passaggio di proprietà dei mappali 770-771-772 in capo alla [REDACTED] precedentemente riportato).

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

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Le aree in oggetto erano interessate da un Piano di Lottizzazione denominato "Borgo Nuovo" regolato dalle seguenti convenzioni urbanistiche:

- Convenzione del 14/12/2004 rep. n.2106/407 Notaio Antonella Ferrigno, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 18/12/2004 nn.25675/14235
- Convenzione del 14/06/2007 rep. n. 23857/6948 Notaio Daniele Manera, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 27/06/2007 nn.15773/7787
- Convenzione del 23/12/2014 rep. n.32369/12667 Notaio Daniele Manera, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 02/01/2015 nn.35/38

Si evidenzia che l'Ufficio Tecnico del Comune di Soncino ha fornito una dichiarazione con la quale le suddette convenzioni risultano *"formalmente scadute in data 14/12/2017 comprensiva della proroga di validità prevista dall'art.30, comma 3-bis della Legge n.98/2013"*.

Si segnala la presenza di una scrittura privata – convenzione sottoscritta in data 20/06/2017 fra gli "Utenti della Roggia Fossato d'Oglio" – [REDACTED] e il Comune di Soncino, avente ad oggetto fra l'altro il riconoscimento dell'esistenza della servitù di acquedotto in favore degli utenti della Roggia Fossato d'Oglio nonché il riconoscimento di tutti i diritti connessi, l'autorizzazione alla tombinatura della roggia stessa da parte della [REDACTED] (secondo una planimetria allegata oltre che il dettaglio della



tipologia del manufatto), oltre ad una serie di altri diritti-obblighi e impegni a carico della [REDACTED] e del Comune di Soncino.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

A seguito delle ispezioni Ipotecarie effettuate presso l'Ufficio di pubblicità immobiliare di Lodi, analizzata la Relazione Notarile prodotta dal creditore precedente del 31/03/2025, si rileva che il bene in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate con l'emissione del decreto di trasferimento:

- **Iscrizione contro del 29/12/2017 nn.22338/3866**, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/12/2017 n.35451/14339 di rep. a rogito Notaio Manera Daniele, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO ADDA E CREMASCO – CASSA RURALE - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Caravaggio (BG),
iscritta contro [REDACTED] sede in [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per un capitale di €. 300.000,00 Totale ipoteca €. 450.000,00
Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione
Trascrizione contro del 21/03/2025 nn.4637/3042 – nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/02/2025 rep.n.364 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CREMONA a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
Grava su tutti i beni oggetto di esecuzione

Per maggiori dettagli vedasi visure ipotecarie - Allegato n.008



FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

Le aree in oggetto erano interessate da un Piano di Lottizzazione denominato "Borgo Nuovo" regolato dalle seguenti convenzioni urbanistiche:

- Convenzione del 14/12/2004 rep. n.2106/407 Notaio Antonella Ferrigno, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 18/12/2004 nn.25675/14235
- Convenzione del 14/06/2007 rep. n. 23857/6948 Notaio Daniele Manera, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 27/06/2007 nn.15773/7787
- Convenzione del 23/12/2014 rep. n.32369/12667 Notaio Daniele Manera, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 02/01/2015 nn.35/38

Si evidenzia che l'Ufficio Tecnico del Comune di Soncino ha fornito una dichiarazione con la quale le suddette convenzioni risultano *"formalmente scadute in data 14/12/2017 comprensiva della proroga di validità prevista dall'art.30, comma 3-bis della Legge n.98/2013"*.

Si segnala la presenza di una scrittura privata – convenzione sottoscritta in data 20/06/2017 fra gli "Utenti della Roggia Fossato d'Oglio" – la [REDACTED] e il Comune di Soncino, avente ad oggetto fra l'altro il riconoscimento dell'esistenza della servitù di acquedotto in favore degli utenti della Roggia Fossato d'Oglio nonché il riconoscimento di tutti i diritti connessi, l'autorizzazione alla tombinatura della roggia stessa da parte della [REDACTED] (secondo una planimetria allegata oltre che il dettaglio della tipologia del manufatto), oltre ad una serie di altri diritti-obblighi e impegni a carico della [REDACTED] e del Comune di Soncino.



[OMISSIS]

TABELLA RIEPILOGO VALORE LOTTI

Di seguito la tabella riepilogativa dei valori per singol lotto.

I valori dei Lotti 5 e 6 sono comprensivi dell'incidenza della quota proporzionale di proprietà dei mappali destinati a strada privata, colpiti dal pignoramento in quota indivisa.

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA			
LOTTO	Identificazione catastale	Valore di libero Mercato	Valore vendita forzata
1	Fg.4 mapp.775	€ 160.000,00	€ 144.000,00
2	Fg.4 mapp.782	€ 80.000,00	€ 72.000,00
3	Fg.4 mapp.783	€ 70.000,00	€ 63.000,00
4	Fg.4 mapp.770-771-772-793-794-795-799-800-801-802-773	€ 485.000,00	€ 437.000,00
5	Fg.4 mapp.847-848 Fg.4 mapp.846 quota 1/2	€ 53.000,00	€ 48.000,00
6	Fg.4 mapp.889-890-892-893-894 Fg.4 mapp.891 quota 3/4	€ 237.000,00	€ 213.000,00
Totale		€ 1.085.000,00	€ 977.000,00



ASSUNZIONI

Il presente Rapporto di Valutazione è riferito agli immobili nel loro stato attuale.

Si è ritenuto utile ai fini della futura vendita, suddividere i beni in n.6 LOTTI.

Giudizio commerciabilità: discreta in relazione alla tipologia, mercato di riferimento e ubicazione.

La valutazione si intende sempre a corpo e non a misura: per la consistenza dei terreni è stata adottata la superficie catastale.

La due diligence urbanistica, circoscritta ai soli terreni in questione, è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune e dagli enti di riferimento: ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legato alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione.

Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata, incompleta o non aggiornata.

Ai fini della valutazione si è considerato che indicazioni e documenti forniti dagli Enti interrogati, siano accurati e corretti in quanto i medesimi sono stati analizzati esclusivamente nei limiti dell'attività di valutazione.

Durante le operazioni peritali non sono stati eseguiti rilievi metrici particolareggiati, rilievi topografici, indagini strumentali e analisi chimiche e/o geologiche dei terreni.

L'autore di questo rapporto soddisfa i requisiti di indipendenza, obiettività e competenza e dispone di qualifica REV (Recognised European Valuer), certificazione UNI 11558 Inarcheck livello avanzato.



CONCLUSIONI

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

Crema, 04/10/2025

Il Tecnico incaricato

Geom. Sabino Nufi



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Cremona

Incarico Albo
N. 1884

Geom. Nufi Sabino

