LOTTO F

Fg. 90, mapp.**200** - terreno

Fg. 90, mapp.**44** – edificio rurale *

***** Il mapp. **44** (edificio rurale) è stato catastalmente **SOPPRESSO** nel 2013.

Firmato Da: MANCINI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4692aae2e30dab585d72448d89d65d15

In sede di sopralluogo ho anche visivamente verificato che non esiste alcun fabbricato insistere sul mappale 200, il terreno. Inoltre, presso l'archivio comunale, non risultano pratiche edilizie relative al mappale 44.

Foglio **90** Particella **44**

Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0

Variazione in soppressione del 19/12/2013, pratica n. CR0102775, in atti dal 23/12/2013 - TABELLA DI VARIAZIONE - P.102293/13(n.2468.1/2013)

La dichiarazione di Tabella di variazione ha:

Comune: **CREMONA (D150) (CR)**

- soppresso i seguenti immobili: Foglio **90** *Particella* **44**

- variato i seguenti immobili: Foglio **90** *Particella* **200**

Il mapp. **200** (terreno) ha accesso carrabile da via Bosco ed è censito presso l'Agenzia delle Entrate al Catasto Terreni di Cremona.

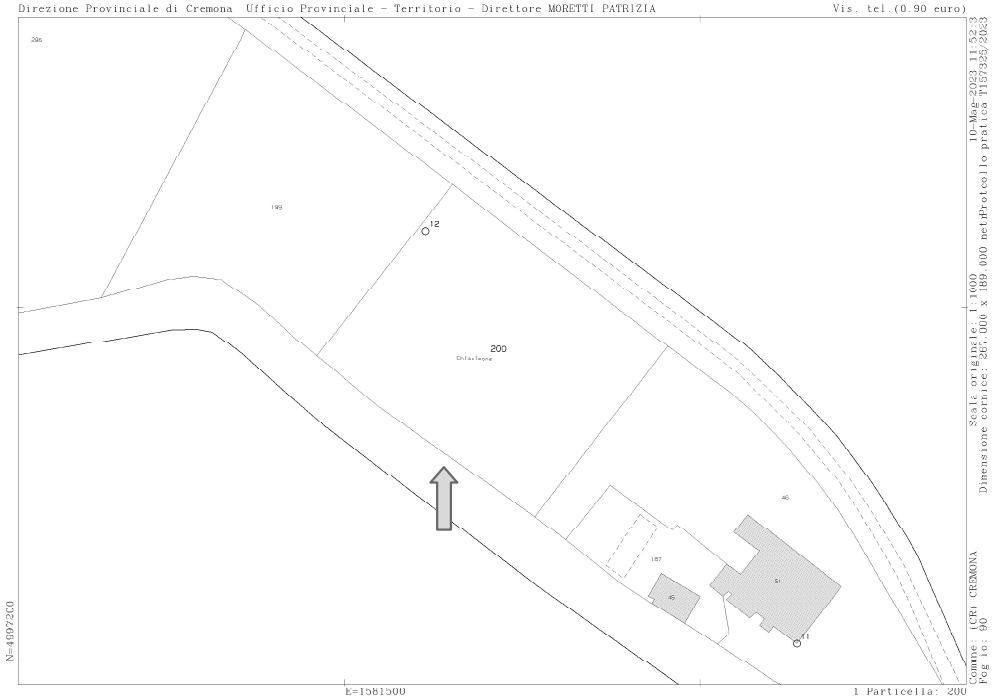
Confini del <u>terreno</u> (come correttamente indicato nelle schede catastali allegate):

NORD/EST mapp.420 (argine ciclabile)

SUD/EST mapp.46,

SUD/OVEST via Bosco

NORD/OVEST mapp. 199



Firmato Da: MANCINI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4692aae2e30dab585d72448d89d65d15

L'area è classificata dal P.G.T. (in Variante adottata il 28/09/2023) come **Ambito Agricolo** (art. 32 delle Disposizioni attuative) e più specificamente come **A.A.3** - **Area Agricola strategica e di rilevanza ecologico ambientale e paesaggistica**.

AA - Ambiti agricoli (art.32)

AA.1 - Aree agricole e strategiche

AA.2 - Aree agricole strategiche e di rilevanza paesaggistica

AA.3 - Aree agricole strategiche e di rilevanza ecologico-ambientale e paesaggistica

Sistema delle infrastrutture di viabilità e trasporto

Sistema della viabilità (art.33)

Sistema della viabilità di progetto (art.33)

Mobilità lenta:
- ciclabili urbane e periurbane esistenti
- ciclabili urbane e periurbane di progetto

L'area ricade anche all'interno del Parco del Po e del Morbasco (art. 19)

Secondo l'art. 32 delle Disposizioni Attuative sono ammessi tutti gli interventi edilizi sull'esistente; mentre nuove edificazioni posso essere realizzate solo in correlazione e a servizio dell'attività agricola insediata sul terreno (ex art. 60 della L.R. 12/2005).

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Firmato Da: MANCINI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4692aae2e30dab585d72448d89d65d15

Si tratta di un terreno pianeggiante, alla prima periferia della città, di complessivi 4.542 mq e non urbanizzato. Delimitato dalla scarpata di due argini del reticolo idrico minore. A nord confina con l'argine di contenimento del Cavo Cerca, che è in uso alla pista ciclabile Cremona/Bosco ex Parmigiano, mentre a sud confina con l'argine di contenimento del cavo Morbasco (via Bosco) che ha funzione viabilistica d'importanza comunale. L'accesso è prettamente carrabile (da via Bosco non esistono marciapiedi, quindi l'accesso pedonale è molto sfavorito).
Il perimetro è solo in parte recintato con rete metallica. E' un'area a verde, incolta, in cui convivono arbusti e piante a medio e alto fusto.

VISTA INGRESSO PEDONALE E CARRABILE – VIA BOSCO

Firmato Da: MANCINI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4692aae2e30dab585d72448d89d65d15

REGOLARITÀ' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Regolarità edilizia: **non ricorre**

Certificato di Agibilità: **non ricorre**

Regolarità catastale: **si**

PROPRIETARI NEL VENTENNIO

La storia ventennale dell'intero cespite, antecedente il pignoramento, è rimasta invariata e così individuata:

Dal 16/09/2002 alla data del Pignoramento (25/01/2023):

[redacted] quota di ¾ piena proprietà e [redacted] quota di ¼ piena proprietà .

Atto di Divisione del 16/09/2002, notaio Quaini Giancarlo rep. 76872, trascritto a Cremona il 03/10/2002 al n°10388/7039.

Firmato Da: MANCINI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4692aae2e30dab585d72448d89d65d15

I sopracitati beni sono pervenuti agli intestati anteriormente al ventennio in forza di Successione in morte del sig.[redacted], registrata a Cremona il 13/04/2001 al n° 46 - Vol. 1265 e trascritta a Cremona il 24/04/2004. Accettazione tacita di Eredità trascritta a Cremona in data 22/12/2023 ai n°11597/8212.

Come correttamente indicato nel Certificato Notarile del 13/03/2023 (notaio Lampugnani Carlo) e allegato agli atti, il bene in oggetto, alla data di Trascrizione del Pignoramento (10/02/2023), risulta così assegnato:

. **piena proprietà** pro **quota** di 3/4 [redacted]

¼ [redacted]

ONERI E VINCOLI a carico dell'ACQUIRENTE

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*:

non risultano;

- *Vincoli artistici, storici, d'inalienabilità o indivisibilità*:

non risultano.

- *Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:*

non risultano.

- *Vincoli e oneri condominiali, servitù:*

non risultano.

- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*:

non risultano.

- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*:

non risultano.

- *Spese condominiali arretrate:*

non sussistono.

VINCOLI e ONERI cancellati/regolarizzati alla VENDITA

- *Iscrizioni:*

Firmato Da: MANCINI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4692aae2e30dab585d72448d89d65d15

Ipoteca volontaria a garanzia di Mutuo, come Terzo datore di ipoteca, notaio Gianluppi Marco, Rep. n°7169/4558 del 16/09/2013, iscritta il 18/09/2013 al n°1030/6652 - a favore di Banca Popolare di Sondrio s.p.a.

Ipoteca volontaria a garanzia di Mutuo, come Terzo datore di ipoteca, notaio Gianluppi Marco, Rep. n°11374/7626 del 19/04/2016, iscritta il 22/04/2016 al n°511/3504 - a favore di Banca Popolare di Sondrio s.p.a.

- *Trascrizioni:*

Pignoramento immobiliare in repertorio Tribunale di Cremona n°45 del 25/01/2023, trascritto a favore di Banca Popolare di Sondrio s.p.a. a Cremona il 10/02/2023 al n°832/1269.

Altre iscrizioni/trascrizioni:

non sussistono.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

In base al rilievo metrico che ho effettuato, risultano le seguenti superfici commerciali:

	Superficie lorda m^2	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale m^2
Terreno	4.542	100 %	4.542
Totale sup. commerciale			**4.542 mq**

POSSESSO DEL BENE (DIRITTI DI TERZI)

Alla data del pignoramento non esistono diritti di terzi sul cespite. In sede di sopralluogo, per quanto mi è stato possibile vedere tra la vegetazione incolta, il terreno risulta essere libero da persone e cose; inoltre, come risulta dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona (AGEDP-CR prot. 50918 del 12/07/2023), non risultano in essere contratti d' affitto registrati.

RIFIUTI E COSTI DI SMALTIMENTO

Durante il sopralluogo ho potuto perlustrare solo parte dell'appezzamento perché la vegetazione spontanea è molto intricata e incolta. Visivamente non ho rilevato la presenza di rifiuti urbani, speciali,

Firmato Da: MANCINI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4692aae2e30dab585d72448d89d65d15

né di altri materiali pericolosi. Non ho potuto effettuare indagini invasive, chimiche e/o geologiche; non ho riscontrato situazioni che richiedessero interventi urgenti per ripristinare la funzionalità del bene.

VALUTAZIONE di mercato + giudizio commerciabilità

Alla luce delle disposizioni del P.G.T. il terreno deve mantenere caratteristiche prettamente agricole e fungere da raccordo tra il limite urbano e la campagna circostante. Non può essere commercialmente considerato edificabile perché ogni nuova edificazione deve obbligatoriamente essere a servizio dell'attività agricola insediata, né tanto meno può essere adibito a cava o deposito di materiale, né area per installazione di pannelli fotovoltaici. La sua caratteristica di bene agricolo resta predominante.

Tutto questo si ripercuote sul valore commerciale dell'area. Oltre alla stringente destinazione urbanistica, la vicinanza del Depuratore delle acque e del Centro di smaltimento rifiuti limita molto il valore a mq.

Ho fatto ricerche di comparabili in zona e ho trovato:

- terreno in prossimità del depuratore acque comunali venduto dal Comune di Cremona a Padania Acque Spa nel 2018 al prezzo di €/mq. 22,00 (Atto Notaio Giovanni Corioni in data 27.04.2018 n. di rep. 17563/8383). Preciso che questo terreno risultava strategico per Padania acque e quindi commercialmente appetibile.

Altre comparabili relative a terreni con il medesimo azzonamento urbanistico non ne ho trovate. Ci sono terreni in vendita in zona periferica similare, ma la destinazione urbanistica è differente (sono edificabili). Oppure ci sono terreni agricoli in vendita, ma in zone molti più esterne e quindi poco paragonabili al cespite in oggetto.

Alla luce di tutte queste valutazioni applico un prezzo/mq pari a :

Valore/mq di stima in libero mercato € 18,50/mq

Firmato Da: MANCINI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4692aae2e30dab585d72448d89d65d15

Dalle risultanze ottenute con il procedimento estimativo sopra indicato, all'intero compendio immobiliare pignorato attribuisco un valore (comprensivo di eventuali vizi e difetti occulti e non rilevabili dai normali accertamenti da me effettuati in sede di sopralluogo) arrotondato all'unità pari a:

Valore unitario del compendio IN LIBERO MERCATO € 84.000
(4.542 m² x € 18,50/m²)
ottantaquattromila euro.

VALORE IN VENDITA FORZATA

Per la determinazione del Valore in Vendita Forzata, si sono applicati i seguenti incrementi/deprezzamenti:

- deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra la data della stima e la data di disponibilità del bene;
- assenza di garanzie per eventuali vizi occulti;
- eventuali costi aggiuntivi per opere di smaltimento o bonifica;
- natura forzosa e non contrattuale della vendita;

Il tutto pari a una riduzione complessiva del **15%** che ha condotto al seguente:

Valore unitario del compendio IN VENDITA FORZATA € 71.400
settantunomila400 euro.

VALORE QUOTA PIGNORATA

Per la quota pignorata di ¾ della piena proprietà, il valore a corpo è stimato con un deprezzamento del **15%** sulla misura netta complessiva di € 53.550. Quindi si ottiene:

Valore ¾ QUOTA di proprietà in vendita forzata € 45.500
Quarantacinquemila500 euro.

≈ ≈

DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA

Oggetto della vendita è la **quota** di **¾** della **piena proprietà** dei seguenti beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cremona:

Firmato Da: MANCINI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4692aae2e30dab585d72448d89d65d15

Foglio ***90****, mappale* ***200***

SEMINATIVO IRRIGUO, classe 2, sup.4.542 mq

reddito domenicale 37,30 e reddito agrario € 48,09

Appezzamento di **terreno agricolo** situato nel Comune di Cremona di complessivi **4.542** mq. con accesso carrabile e pedonale da via Bosco. Inserito dal P.G.T. in zona urbanistica agricola e nel "Parco del Po e del Morbasco": la capacità edificatoria è molto limitata e solo in relazione e a servizio dell'attività agricola insediata.

Costeggia la pista ciclabile che collega la città al Bosco ex parmigiano.

Pianeggiante e con vegetazione a medio e alto fusto; delimitato dalla scarpata di due argini del reticolo idrico minore. **Costeggia** sul lato nord la **pista ciclabile** Cremona/Bosco ex Parmigiano.

Alla data del sopralluogo non si evidenzia la necessità di opere straordinarie di manutenzione.

Valore ¾ QUOTA di proprietà € 45.500

Quarantacinquemila500 euro

≈ ≈

Firmato Da: MANCINI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4692aae2e30dab585d72448d89d65d15

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE di CREMONA - R.g. n°14/2023

DOCUMENTAZIONE GENERALE
BENI VIA BOSCO

terreno

1 ORTOFOTO

2 ESTRATTO di MAPPA CATASTALE

3 INIZIO OPERAZIONI PERITALI .Pec + Raccomandata

4 ESTRATTO P.G.T.: Previsioni di Piano

5 ESTRATTO P.G.T.: Regime dei suoli + Norme attuative (art.32)

6 FOTOGRAFIE

7 VISURA STORICA Mapp. 200

8 VISURA STORICA mapp.44

9 ISPEZIONE IPOTECARIA [redacted] del 11/01/2024

10 STATO DI FAMIGLIA + CERTIFICATO RESIDENZA

11 SUCCESSIONE TESTAMENTARIA 2001

12 ATTO DIVISIONE settembre 2002

13 ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' dicembre 2023

14 ISCRIZIONE MUTUO del 2013

15 ISCRIZIONE MUTUO del 2016

16 TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO del 2023

17 .pec AGENZIA ENTRATE n°50918 per verifica contratti registrati

18 COMPARABILI

Firmato Da: MANCINI SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4692aae2e30dab585d72448d89d65d15