

TRIBUNALE DI CREMONA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO ESECUTIVO

n. 198/2024

RELAZIONE PERIZIA ESTIMATIVA

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

All'Ill.mo **GOT AVV. LUCIA VALLA**

Relazione peritale di Consulenza Tecnica di Ufficio per l'esecuzione immobiliare

PROMOSSA DA

VITTORIA ASSICURAZIONI S.p.a. creditore procedente

CONTRO

in liquidazione debitore esecutato

DATI DELL'ESECUTATO

in Liquidazione (p. iva – c.f.

corrente in

DATI DELL'ESPERTO

ING. ALESSANDRO LAUDATI, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cremona
al n. 881, con studio in Cremona, viale Trento e Trieste n. 53.

Recapito telefonico: 0372 24305 - 347 406 6956

Indirizzo di posta elettronica: laudati.ing@gmail.com

P.E.C.: alessandro.laudati@ingpec.it

P R E M E S S E

L'Ill.mo **GOT AVV. LUCIA VALLA**, in data **7 aprile 2025**, nominava me sottoscritto Ing.
Alessandro Laudati, Esperto nella esecuzione immobiliare emarginata in epigrafe,
disponendo che il sottoscritto presti giuramento mediante la sottoscrizione digitale del
modello da depositare telematicamente entro 10 GG

In data **15 aprile 2025**, il sottoscritto, prestava il giuramento di rito.

Il **GOT AVV. LUCIA VALLA**, nel decreto di nomina fissa l'udienza di comparizione per il



giorno 24 ottobre 2025.

INDICE

1. QUESITI
2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE OPERAZIONI PERITALI
3. RISPOSTE AI QUESITI
4. REDAZIONE PERIZIA ESTIMATIVA
5. CONGEDO DELL'ESPERTO
6. ALLEGATI

1. QUESITI

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

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. ed a fornire tutte le Informazioni indicate nell'art. 173-*bis* disp. att. c.p.c.;
2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
3. i caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;
4. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
5. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
6. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
7. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
8. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta



rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

9. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento.

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

Alleggi altresì la certificazione catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

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

Provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.;

Riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

Formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica delle parti;

Contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli;

* * *

2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ORGANIZZAZIONE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU fissa il sopralluogo per il giorno **7 maggio 2025** alle ore **14:30**; All'appuntamento si presenta il personale dell' IVG con il quale viene presa visione di tutti i beni che sono tutti liberamente accessibili, si dà quindi inizio alle operazioni peritali tese alla raccolta di dati, informazioni e misure con un completo rilievo fotografico dei beni oggetto del procedimento esecutivo.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto a svolgere accertamenti ed a raccogliere documentazione presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'ufficio tecnico del Comune di Cremosano e presso Agenzie Immobiliari cittadine.

- Comunicazione alle parti di inizio operazioni peritali: **23.04.2025**;

- Accesso al sito agenzia delle entrate per reperimento visure catastali storiche **10.04.2025**;



- Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Cremosano per reperire la documentazione urbanistica necessaria a verificare la conformità: **19.05.2025**;
 - Reperimento atti di acquisto in data **05.08.2025**
 - Accesso agli uffici Comunali (per visionare quanto richiesto in data 18.10.2021) in data **19.01.2022**
 - Accesso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona per ispezione ipo-catastale: **05.10.2025**
- Ciò doverosamente premesso, l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

- ALLEGATO 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza
- ALLEGATO 2 – Verbale di giuramento dell'esperto
- ALLEGATO 3 – Atti notarili di acquisto dei beni
- ALLEGATO 4 – Documentazione catastale;
- ALLEGATO 5 – Documentazione Ufficio tecnico Comunale
- ALLEGATO 6 – Visura Camerale
- ALLEGATO 7 – Certificazione notarile.
- ALLEGATO 8 – Ispezione ipotecaria.
- ALLEGATO 9 – dichiarazione amministratore
- ALLEGATO 10 – Vista Satellitare con rilievo fotografico
- ALLEGATO 11 – Schemi grafici
- ALLEGATO 12 - Perizia Agenzia Entrate per ATS Bergamo
- ALLEGATO 13 – CDU Lotto 3
- ALLEGATO 14 - Calcoli e valore di stima

* * *

3. RISPOSTA AI QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione ha conferito all'esperto l'incarico di predisporre una relazione scritta contenente una serie di informazioni che di seguito si va a redigere.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO 1

Il sottoscritto ha provveduto a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 del c.p.c. e 173-bis disp. Att. del c.p.c. come dettagliatamente descritto nella RELAZIONE DI STIMA a seguire.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO 2



Non esistono diritti di terzi sugli immobili colpiti dal vincolo se non quello della Soc. esecutata. Ad esclusione di quanto elencato nel LOTTO 1 di cui fanno parte aree da cedere al Comune come meglio dettagliato nell successiva risposta al quesito n. 6.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO 3

Non risulta in essere nessun contratto di locazione o affitto per nessuno dei beni in esecuzione.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO 4

I beni sono interamente pignorati essendo interamente di proprietà della Soc. esecutata.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO 5

Tutti i beni sono in capo ad una Società, non sussiste quindi il problema dell'eventuale Comunione di beni tra coniugi.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO 6

Lo scrivente, analizzata la documentazione e i beni, ritiene opportuno, per una migliore commerciabilità, dividere i beni in TRE LOTTI

LOTTO 1:

- posto auto di cui al fg. 2 Mapp. 709

LOTTO 2:

- posto auto di cui al Fg. 2 Mapp. 695

LOTTO 3:

- terreni di cui al Fg. 2 mappali 772, 774, 758, 762, 759, 764, 766, 768, 770, 775, 778 e al Fg. 1 mappali 1288, 1280, 1284, 1295, 1297, 1300, 1302, 1286, 1285, 1305, 1287.

Sono terreni e reliquati acquei che formano tre appezzamenti facenti parte di una lottizzazione del 2007-2008, separati da una strada di lottizzazione già ceduta al Comune nel 2009, ma mai realizzata

Si evidenzia che fanno parte della procedura e sono stati oggetto di pignoramento alcuni mappali, elencati di seguito, che non possono andare in esecuzione perché da convenzione vanno ceduti al Comune di Cremosano trattandosi di strada, aree destinate a parcheggi pubblici e reliquati di lottizzazione, come previsto appunto dalle convenzioni di lottizzazione. Non hanno quindi alcuna appetibilità o valore economico.

AREE DA CEDERE AL COMUNE DI CREMOSANO

- Fg. 2 mapp. 686 e 688 aree a parcheggi liberi da cedere al Comune



- Fg. 2 mapp. 687 area verde pubblico da cedere
- Fg. 2 mapp. 343 strada di lottizzazione da cedere
- Fg. 1 mapp. 1330 piccolo reliquato di circa 1 mq, risultante dal frazionamento per la formazione del mappale 1331 ed esterno alla recinzione dello stesso – da cedere al Comune
- Fg. 2 mapp. 1327 piccolo reliquato di circa 1 mq, risultante dal frazionamento per la formazione del mappale 1328 ed esterno alla recinzione allo stesso – da cedere al Comune

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO 7

Nessuno dei beni in esecuzione necessita di APE in quanto sono tutte aree.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO 8

Il sottoscritto ha provveduto a verificare l'identificazione catastale (che riporterà di seguito nella relazione di stima) degli immobili oggetto d'esecuzione, accertando l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento.

In seguito a sopralluogo è emerso che **le schede catastali dei mappali 695 e 709 – aree scoperte censite come posto auto, sono coerenti con lo stato dei luoghi.**

Tutti gli altri beni sono particelle in carico al catasto terreni.

RISPOSTA AL QUESITO 9

Le AREE DA CEDERE AL COMUNE, sono utilizzate per lo scopo per il quale sono state create e identificate: parcheggi liberi (mapp. 686 e 688), area verde (mapp. 687), strada di lottizzazione (mapp. 343), e alla data della presente relazione sono libere da qualsiasi rifiuto.

LOTTO 1 e LOTTO 2: posti auto di cui ai mappali 695 e 709 alla data della presente relazione sono liberi da qualsiasi rifiuto

Il LOTTO 3 l'area è piuttosto estesa e alla data della redazione della presentazione si presenta con l'erba altissima che impedisce praticamente l'accesso e quindi la possibilità di valutare se siano stati abbandonati, nelle zone più interne e meno visibili, rifiuti di qualsiasi genere

4. REDAZIONE PERIZIA ESTIMATIVA

4.1. PREMESSE SUL COMUNE DI CREMOSANO

Il comune di Cremosano è un Comune Lombardo della provincia di Cremona, situato a circa 5 km dal Comune di Crema. Il territorio comunale è completamente pianeggiante e si sviluppa su una superficie di 5,76 km² circa. La popolazione è pari a circa 1.700 abitanti, residenti principalmente nel centro cittadino del capoluogo.

A nord confina con il comune di Casaletto Vaprio, ad est con il comune di Campagnola



Cremasca, a sud con il comune di Crema, ad ovest con il comune di Trescore Cremasco

Il comune è articolato in due zone principali: il nucleo abitato, dove sono collocati la sede del municipio, i principali servizi, l'ufficio postale e la maggioranza delle attività commerciali, e la zona industriale situata a sud, in località Cascina Santi Benedetti, dove sono presenti diverse aziende locali; il resto del territorio comunale è di stampo prevalentemente agricolo.

4.2. RELIQUATI DA CEDERE AL COMUNE

Identificazione catastale del bene

Le unità risultano così censite:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Cremosano:

- Fg. 2 mapp. 686 – cat. F1 – consistenza 96 mq. Via Cavour CM Piano T
- Fg. 2 mapp. 688 – cat. F1 – consistenza 64 mq. Via Cavour CM Piano T
- Fg. 2 mapp. 687 – cat. F1 – consistenza 45 mq. Via Cavour CM Piano T
- Fg. 2 mapp. 343 sub. 504 - cat. F1 – consistenza 749 mq. Via Cavour CM Piano T

Al Catasto Terreni del Comune di Cremosano:

- Fg. 1 mapp. 1330 – qualità prato irrig. – classe 01 – are 00 ca 01 – RD € 0,01 – RA € 0.01
- Fg. 2 mapp. 1327 – qualità prato irrig. – classe 01 – are 00 ca 02 – RD € 0,02 – RA € 0.01

E come di seguito intestati:

_____ de in S _____ c.f. _____

proprietà 1/1

Il tutto meglio risulta dalla documentazione catastale allegata (ALLEGATO 4).

Come chiarito alla risposta al quesito n. 6, quanto elencato è ancora in carico all'esecutato ma avrebbe dovuto essere ceduto al Comune di Cremosano in forza delle convenzioni di lottizzazione. Le opere di urbanizzazione di entrambe le lottizzazioni dalle quali i reliquati derivano sono state collaudate in quanto ultimate dai tecnici preposti ma mai cedute.

Lo scrivente ha segnalato la cosa all'Amministrazione Comunale nell'incontro presso gli Uffici del Comune, alla presenza del Tecnico Geom. Guercilena e del Sindaco Sig. Marco Fornaroli, in data 15/05/2025

4.3. LOTTO 1

4.3.1 Identificazione catastale del bene

Al Catasto Fabbricati del Comune di Cremosano:

- Fg. 2 mapp. 709 – cat. C/6, classe 1 – consistenza 12 mq., sup. catastale 12 mq, rendita € 18,59, Via Cavour n. 4 – piano T



E come di seguito intestati:

– c.f. 1 –

proprietà 1/1

Il tutto meglio risulta dalla documentazione catastale allegata (ALLEGATO 4).

4.3.2 Identificazione dei confini

Negozi

- a nord: muretto comune divisorio con ragion di cui al mapp. 707 al F.2
- ad est: a muro di recinzione la Via Cavour di cui al mapp. 343 sub. 504 al Fg. 2;
- a Sud: area cortilizia comune di cui al mapp. 729 al Fg. 2
- a Ovest: posto auto scoperto di cui al mapp. 708 al Fg. 2

4.3.3 Descrizione del bene e del contesto in cui lo stesso è inserito

Posto auto scoperto ubicato in ampio complesso residenziale facente parte del Piano di Recupero ex Cascina Donarini nella zona periferica del Comune di Cremona in Via Mazzini.

Il complesso è stato oggetto di recupero negli anni 2003 e 2006.

Il posto auto è all'interno della recinzione del condominio denominato Residences Santa Rita, anche se liberamente accessibile dalla strada verso la quale non vi è recinzione.

E' ubicato tra un muro di mattoni a vista (recinzione) siepe ed altro posto auto. La pavimentazione è in blocchetti di cls autobloccante.

Per una migliore identificazione del bene si faccia comunque riferimento alla **documentazione fotografica e alla vista satellitare** di cui all' ALLEGATO 10 e alle **planimetrie** del posto auto di cui all' ALLEGATO 11.

* * *

4.3.4 Misure del bene (riportati sull' ALLEGATO 11 e 14)

La superficie è di circa **12,00 mq**;

4.4. LOTTO 2

4.4.1 Identificazione catastale del bene

Al Catasto Fabbricati del Comune di Cremona:

- Fg. 2 mapp. 695 – cat. C/6, classe 1 – consistenza 13 mq., sup. catastale 13 mq, rendita € 20,14, Via Cavour CM – piano T

E come di seguito intestati:

– c.f. 1 –

proprietà 1/1



Il tutto meglio risulta dalla documentazione catastale allegata (ALLEGATO 4).

4.4.2 Identificazione dei confini

Negozi

a nord: area cortilizia di cui al mapp. 698 al F.2
ad est: la Via Cavour di cui al mapp. 343 sub. 504 al Fg. 2;
a Sud: posto auto scoperto di cui al mapp. 696 al Fg. 2
a Ovest: autorimessa di cui al mapp. 699 sub. 513 al Fg. 2 e porticato di cui al mapp. 699 sub. 501 al Fg. 2, comune ai mapp. 699 sub. da 508 a 513, 534 e 535.

4.4.3 Descrizione del bene e del contesto in cui lo stesso è inserito

Posto auto scoperto ubicato in ampio complesso residenziale facente parte del Piano di Recupero ex Cascina Donarini nella zona periferica del Comune di Cremosano in Via Mazzini. Il complesso è stato oggetto di recupero negli anni 2003 e 2006.

Il posto auto, facente parte del condominio denominato Residences Santa Rita, confina con la strada verso la quale non vi è recinzione ed è liberamente accessibile da essa.

E' ubicato tra un altro posto auto e il corsello di accesso alle altre autorimesse. La pavimentazione è in blocchetti di cls autobloccante.

Per una migliore identificazione del bene si faccia comunque riferimento alla **documentazione fotografica e alla vista satellitare** di cui all' ALLEGATO 10 e alle **planimetrie** del posto auto di cui all' ALLEGATO 11.

* * *

4.4.4 Metrature del bene (riportati sull' ALLEGATO 11 e 14)

La **superficie** è di circa **12,50 mq**;

4.5. DATI COMUNI AI LOTTI 1 e LOTTO 2

4.5.1 Proprietà del bene sia per il LOTTO 1 che per il LOTTO 2

Il pignoramento riguarda l' **INTERO BENE** che risulta essere di proprietà di:

L. 1;

Il bene oggetto di pignoramento, risulta libero e non locato.

4.5.2 Provenienza del bene sia per il LOTTO 1 che per il LOTTO 2

Come si evince dalla relazione Notarile (ALLEGATO 7), il mapp. 709 è stato generato da un frazionamento del mapp. 343 ed è pervenuto agli esecutati, nella sua originaria consistenza in forza dei seguenti titoli:



- Atto di trasferimento sede **Notaio Pierfelice Sarta**, Notaio in Crema, in data **30.01.2009**, n. 122198/27094 di repertorio, trascritto a Lodi il 9.02.2009 ai nn. 1238/2151, con il quale veniva trasferita la sede da © Via C n. 1 a L IO (in r
- Atto di compravendita rogito **Notaio Pierfelice Sarta**, Notaio in Crema, in data **19.12.2003**, n. 110902/20652 di repertorio, trascritto a Lodi il 24.12.2003 ai nn. 14823/26015, con il quale acquistava dalla Soc. sede S c.f. , il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in Comune di Cremosano (CR) censito al NCEU fg. 2, part. 342, part. 343 sub. 503, part. 344, part. 345, part. 346, part. 347 graffiati nat. D/10.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare al ventennio risulta intestato come da certificato notarile che si allega (ALLEGATO 7)

4.5.3 Verifiche urbanistiche per il LOTTO 1 e il LOTTO 2

Dalle verifiche eseguite dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremosano (ALLEGATO 5) è emerso che il complesso è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 46/03 del 4/03/2004 e DIA in variante n. 1918 del 20/05/2005.

E' stato dichiarato ultimato in data 07/03/2006 ed è stato richiesto Certificato di Agibilità in data 08/03/2006

In seguito a sopralluogo si riscontra che lo **stato dei luoghi è conforme** all'ultimo provvedimento edilizio.

Non risultano vincoli di carattere urbanistico o storico/artistico.

Non è necessario produrre i Certificati di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 – comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

4.5.4 Formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene:

Dagli atti emerge che il condominio del quale fa parte l'unità in esecuzione, Residences Santa Rita, risulta essere amministrato dalla Rag. Gloria Bussi, la quale dichiara che l' è debitrice nei confronti del Condominio di complessivi **€ 707,05** (fino alla gestione dell'anno 2025); Il debito riferito agli esercizi 2024 e 2025 ammonta ad € 255,56 per entrambi i posti auto.

Resterà a carico dell'acquirente, il debito maturato nei due anni antecedenti al momento dell'alienazione che, al 09.10.2025 ammonta a € 127,83 (centoventisetteeuro e 83 centesimo) a carico del LOTTO 1 e altrettanti a carico del LOTTO 2

4.5.5 Situazione ipotecaria e formalità pregiudizievoli LOTTO 1 e LOTTO 2



Come si evince da **Documentazione notarile** (ALLEGATO 3), e dopo ispezione ipotecaria (ALLEGATO 8) effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio, la proprietà dell'immobile oggetto di stima, alla data del 05.10.2025, in capo al debitori esecutati II, è gravata dalle seguenti **formalità pregiudizievoli**, che saranno cancellate dalla procedura o comunque risulteranno non opponibili agli acquirenti:

4.5.5.1 Iscrizione nn. 446/2890 del 29 febbraio 2016 – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Bergamo in data 24 ottobre 2013, numero 5933 di repertorio Per complessivi euro 79.569,62 di cui euro 70.000,00 per capitale

A favore:

*	L. Sede	(BG) Codice fiscale	Domicilio
	ipotecario eletto T	5/A	

Contro:

*	Codice fiscale	<u>Grava il diritto di intera piena proprietà</u>

sui seguenti immobili: in comune di **CREMOSANO (CR)**

NCT fg. 2 part. 758 nat. T are 0.45
NCT fg. 2 part. 762 nat. T are 0.13
NCT fg. 1 part. 1280 nat. T are 0.20
NCT fg. 1 part. 1284 nat. T are 0.06
NCT fg. 1 part. 1295 nat. T are 23.98
NCT fg. 1 part. 1297 nat. T are 0.50
NCT fg. 1 part. 1300 nat. T are 0.04
NCT fg. 1 part. 1302 nat. T are 0.04
NCT fg. 2 part. 772 nat. T are 1.45
NCT fg. 2 part. 774 nat. T are 1.40
NCT fg. 1 part. 1288 nat. T are 0.06
NCT fg. 2 part. 759 nat. T are 0.50
NCT fg. 2 part. 764 nat. T are 6.60
NCT fg. 2 part. 766 nat. T are 6.49
NCT fg. 1 part. 1286 nat. T are 0.31
NCT fg. 2 part. 768 nat. T are 2.40
NCT fg. 2 part. 770 nat. T are 2.05
NCT fg. 1 part. 1287 nat. T are 0.18



NCT fg. 1 part. 1285 nat. T are 0.54
NCT fg. 1 part. 1305 nat. T are 1.47
NCT fg. 2 part. 775 nat. T are 1.10
NCT fg. 2 part. 778 nat. T are 8.10
NCT fg. 1 part. 1327 nat. T are 0.01
NCT fg. 1 part. 1330 nat. T are 0.02
NCEU fg. 2 part. 686 nat. EU mq. 96 Via Cavour
NCEU fg. 2 part. 687 nat. EU mq. 45 Via Cavour
NCEU fg. 2 part. 688 nat. EU mq. 64 Via Cavour
NCEU fg. 2 part. 343 sub. 504 nat. EU mq. 749 Via Cavour
NCEU fg. 2 part. 695 nat. C/6 mq. 13 piano T Via Cavour
NCEU fg. 2 part. 709 nat. C/6 mq. 12 piano T Via Cavour n. 4
...omissis... altri immobili estranei alla certificazione

Quadro D

SI PRECISA CHE LA SOCIETA' F SI E' FUSA NELLA SOCIETA' "(
C "R.L.", SOCIETA' DI DIRITTO ITALIANO CON SEDE IN N A
N. 3/A, CAPITALE SOCIALE DI EURO 12.000,00
INTERAMENTE VERSATO, CODICE FISCALE ED ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE
IMPRESE DI BERGAMO N. REA N. GIUSTO ATTO DI FUSIONE
PER INCORPORAZIONE NOTAIO ELISABETTA ROTTA-GENTILE IN DATA 16/07/2014
REGISTRATO A CREMA IL 16/07/2014 AL N. 2363 SERIE 1T.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4.5.5.2 Iscrizione nn. 1445/7079 del 27 aprile 2022 – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 5 aprile 2022, numero 5842 di repertorio
Per complessivi euro 280.000,00 di cui euro 260.000,00 per capitale

A favore:

* \

Domicilio ipotecario eletto AVV. M. MINOJETTI C.SO ARCHINTI 13 LO

Contro:

*

NE Sede

IO (CR) Codice fiscale

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di CREMOSANO
(CR)



NCT fg. 2 part. 758 nat. T are 0.45
NCT fg. 2 part. 762 nat. T are 0.13
NCT fg. 1 part. 1280 nat. T are 0.20
NCT fg. 1 part. 1284 nat. T are 0.06
NCT fg. 1 part. 1295 nat. T are 23.98
NCT fg. 1 part. 1297 nat. T are 0.50
NCT fg. 1 part. 1300 nat. T are 0.04
NCT fg. 1 part. 1302 nat. T are 0.04
NCT fg. 2 part. 772 nat. T are 1.45
NCT fg. 2 part. 774 nat. T are 1.40
NCT fg. 1 part. 1288 nat. T are 0.06
NCT fg. 2 part. 759 nat. T are 0.50
NCT fg. 2 part. 764 nat. T are 6.60
NCT fg. 2 part. 766 nat. T are 6.49
NCT fg. 1 part. 1286 nat. T are 0.31
NCT fg. 2 part. 768 nat. T are 2.40
NCT fg. 2 part. 770 nat. T are 2.05
NCT fg. 1 part. 1287 nat. T are 0.18
NCT fg. 1 part. 1285 nat. T are 0.54
NCT fg. 1 part. 1305 nat. T are 1.47
NCT fg. 2 part. 775 nat. T are 1.10
NCT fg. 2 part. 778 nat. T are 8.10
NCT fg. 1 part. 1327 nat. T are 0.01
NCT fg. 1 part. 1330 nat. T are 0.02
NCEU fg. 2 part. 686 nat. F/1 (area urbana) mq. 96 Via Cavour
NCEU fg. 2 part. 687 nat. F/1 (area urbana) mq. 45 Via Cavour
NCEU fg. 2 part. 688 nat. F/1 (area urbana) mq. 64 Via Cavour
NCEU fg. 2 part. 343 sub. 504 nat. F/1 (area urbana) mq. 749 Via Cavour
NCEU fg. 2 part. 695 nat. C/6 mq. 13 Via Cavour
NCEU fg. 2 part. 709 nat. C/6 mq. 12 Via Cavour n. 4
...omissis... altri immobili estranei alla certificazione
A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4.5.5.3 Trascrizione nn. 807/1218 del 30 gennaio 2025 – Verbale di pignoramento



immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Cremona in data 11 novembre 2024, numero 3508 di repertorio

A favore:

* **S P A Sede MILANO (MI) Codice fiscale**
C

Contro:

* **.l. le**
C

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di **CREMOSANO (CR)**

NCT fg. 2 part. 758 nat. T are 0.45
NCT fg. 2 part. 762 nat. T are 0.13
NCT fg. 1 part. 1280 nat. T are 0.20
NCT fg. 1 part. 1284 nat. T are 0.06
NCT fg. 1 part. 1295 nat. T are 23.98
NCT fg. 1 part. 1297 nat. T are 0.50
NCT fg. 1 part. 1300 nat. T are 0.04
NCT fg. 1 part. 1302 nat. T are 0.04
NCT fg. 2 part. 772 nat. T are 1.45
NCT fg. 2 part. 774 nat. T are 1.40
NCT fg. 1 part. 1288 nat. T are 0.06
NCT fg. 2 part. 759 nat. T are 0.50
NCT fg. 2 part. 764 nat. T are 6.60
NCT fg. 2 part. 766 nat. T are 6.49
NCT fg. 1 part. 1286 nat. T are 0.31
NCT fg. 2 part. 768 nat. T are 2.40
NCT fg. 2 part. 770 nat. T are 2.05
NCT fg. 1 part. 1287 nat. T are 0.18
NCT fg. 1 part. 1285 nat. T are 0.54
NCT fg. 1 part. 1305 nat. T are 1.47
NCT fg. 2 part. 775 nat. T are 1.10
NCT fg. 2 part. 778 nat. T are 8.10
NCT fg. 1 part. 1327 nat. T are 0.01



NCT fg. 1 part. 1330 nat. T are 0.02

NCEU fg. 2 part. 686 nat. F/1 (area urbana) mq. 96 Via Cavour

NCEU fg. 2 part. 687 nat. F/1 (area urbana) mq. 45 Via Cavour

NCEU fg. 2 part. 688 nat. F/1 (area urbana) mq. 64 Via Cavour

NCEU fg. 2 part. 343 sub. 504 nat. F/1 (area urbana) mq. 749 Via Cavour

NCEU fg. 2 part. 695 nat. C/6 mq. 13 Via Cavour

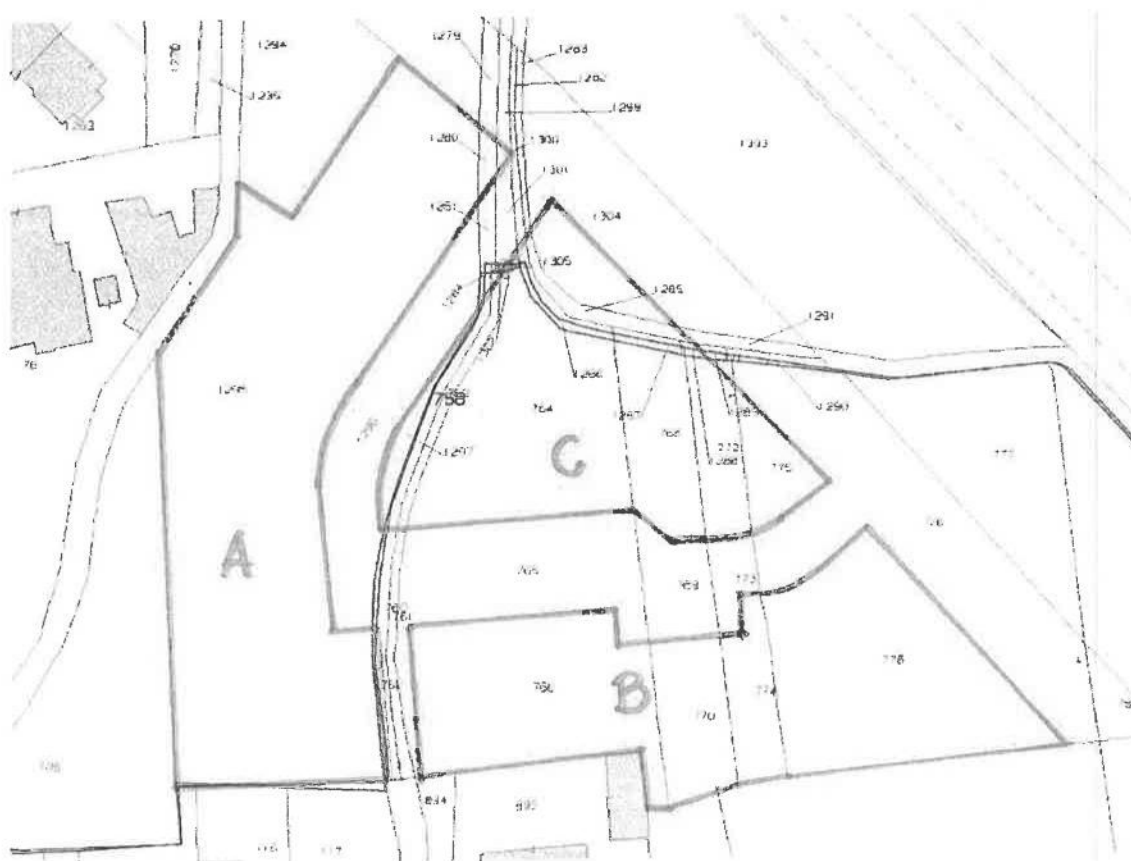
NCEU fg. 2 part. 709 nat. C/6 mq. 12 Via Cavour n. 4

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4.6. LOTTO 3

Premessa:

Pur trattando i terreni in unico LOTTO per la vendita, lo scrivente, per la conformazione dei terreni che sono separati dalla strada di lottizzazione già ceduta al Comune, suddividerà la trattazione degli stessi in tre appezzamenti separati, anche e soprattutto per la definizione dei confini, come da immagine sottostante.



APPEZZAMENTO A

APPEZZAMENTO B

APPEZZAMENTO C

4.6.1 Identificazione catastale dei beni

Al Catasto Terreni del Comune di Cremosano:

- Fg. 2 mapp. 772 – SEMIN IRRIG. - cl 01 – superf. are 01 ca 45 – RD € 0,97 – RA € 1,09
- Fg. 2 mapp. 774 – SEMIN IRRIG. - cl 01 – superf. are 01 ca 40 – RD € 0,94 – RA € 1,05
- Fg. 1 mapp. 1288 – REL ACQ ES. - superf. are 00 ca 06
- Fg. 2 mapp. 758 – REL ACQ ES. - superf. are 00 ca 45
- Fg. 2 mapp. 762 – REL ACQ ES. - superf. are 00 ca 13
- Fg. 1 mapp. 1280 – REL ACQ ES. - superf. are 00 ca 20
- Fg. 1 mapp. 1284 – REL ACQ ES. - superf. are 00 ca 06
- Fg. 1 mapp. 1295 – PRATO IRRIG. - cl 01 – superf. are 23 ca 98 – RD € 22,29 – RA € 17,34
- Fg. 1 mapp. 1297 – PRATO IRRIG. - cl 01 – superf. are 00 ca 50 – RD € 0,46 – RA € 0,36
- Fg. 1 mapp. 1300 – PRATO - cl U – superf. are 00 ca 04 – RD € 0,02 – RA € 0,01
- Fg. 1 mapp. 1302 – PRATO - cl U – superf. are 00 ca 04 – RD € 0,02 – RA € 0,01
- Fg. 2 mapp. 759 – REL ACQ ES. - superf. are 00 ca 50
- Fg. 2 mapp. 764 – SEMIN IRRIG. - cl 01 – superf. are 06 ca 60 – RD € 4,43 – RA € 4,94
- Fg. 2 mapp. 766 – SEMIN IRRIG. - cl 01 – superf. are 06 ca 49 – RD € 4,36 – RA € 4,86
- Fg. 1 mapp. 1286 – REL ACQ ES. - superf. are 00 ca 31
- Fg. 1 mapp. 1285 – REL ACQ ES. - superf. are 00 ca 54
- Fg. 1 mapp. 1305 – PRATO IRRIG. - cl 01 – superf. are 01 ca 47 – RD € 1,37 – RA € 1,06
- Fg. 2 mapp. 768 – SEMIN IRRIG. - cl 01 – superf. are 02 ca 40 – RD € 1,61 – RA € 1,80
- Fg. 2 mapp. 770 – SEMIN IRRIG. - cl 01 – superf. are 02 ca 05 – RD € 1,38 – RA € 1,54
- Fg. 1 mapp. 1287 – REL ACQ ES. - superf. are 00 ca 18
- Fg. 2 mapp. 775 – SEMIN IRRIG. - cl 01 – superf. are 01 ca 10 – RD € 0,74 – RA € 0,82
- Fg. 2 mapp. 778 – SEMIN IRRIG. - cl 01 – superf. are 08 ca 10 – RD € 5,44 – RA € 6,07

E come di seguito intestati:

Il

..... jlio (CR)

– c.f. 1 – proprietà 1/1



Il tutto meglio risulta dalla documentazione catastale allegata (ALLEGATO 4).

4.6.1.1 Identificazione dei confini APPEZZAMENTO A

a nord: mappali 1294, 1293, 1279, 1299, 1296 al Fg. 1
ad est: mappali 1301, 1281, 1296 al Fg. 1, mapp. 760 al Fg. 2
a Sud: mappali 117, 116, 97 al Fg. 2
a Ovest: mappale 105 al Fg. 1 e roggia

4.6.1.2 Identificazione dei confini APPEZZAMENTO B

a nord: mappali 765, 769, 773, 776 al Fg. 2
ad est: mappali 765, 776 al Fg. 2;
a Sud: mappali 779, 149, 895, 894 al Fg. 2
a Ovest: mappale 761 al Fg. 2

4.6.1.3 Identificazione dei confini APPEZZAMENTO C

a nord: mappale 1304 al Fg. 1
ad est: mappale 1304, 1291, al Fg. 1, mappali 1289, 771, al Fg. 2;
a Sud: mappali 776, 773, 769, 765, 761, 760, 1296 al Fg. 2
a Ovest: mappali 1296, 1281, 1301, 1304 AL Fg. 1

4.6.2 Descrizione del bene e del contesto in cui lo stesso è inserito

Trattasi di terreni edificabili a destinazione residenziale situati nella zona est del paese, alla periferia del centro abitato, a circa 400 mt da Palazzo Comunale. I terreni sono divisi in tre appezzamenti di forma irregolare, separati dalla strada di lottizzazione già tracciata e ceduta al Comune, facenti parte di un piano di lottizzazione dell'anno 2009. Vi si arriva dalla Via Verdi e da Via del Forno che, all'inizio della lottizzazione si interrompono e andrebbero completate dal lottizzante.

Appaiono abbandonati e con la vegetazione folta e non curata. La strada di lottizzazione, definita ma appena accennata dai primi lavori poi interrotti., non è cintato se non da alcune transenne poste in essere proprio per impedirne l'accesso.

L'area oggetto di stima è situato nella zona est del nucleo abitato del Comune, a circa 300 m dal Municipio e dall'ufficio postale, e risulta ben collegato con l'abitato circostante.

Per una migliore identificazione si faccia riferimento alla **documentazione fotografica e alla**



vista satellitare di cui all' ALLEGATO 10 e alle **planimetrie** catastali con evidenziati gli appezzamenti di cui all' ALLEGATO 11.

* * *

4.6.3 Metrature del bene (riportati sull' ALLEGATO 14)

L'APPEZZAMENTO **A** misura una **superficie** è di circa **2.435,00 mq**;

L'APPEZZAMENTO **B** misura una **superficie** è di circa **1.804,00 mq**;

L'APPEZZAMENTO **C** misura una **superficie** è di circa **1.566,00 mq**;

Per un totale di circa mq. 5.805,00

Le superfici degli appezzamenti sono naturalmente le risultanze delle superfici dichiarate nelle visure al NCT, risultanti dai tipi di frazionamento che li hanno identificati definendo la viabilità di lottizzazione

4.6.4 Proprietà del bene il LOTTO 3

Il pignoramento riguarda l' **INTERO BENE** che risulta essere di proprietà di:

Il **██████████** – in Via **██████████**

Il bene oggetto di pignoramento, risulta libero e non locato.

4.6.5 Provenienza del bene LOTTO 3

Come si evince dalla relazione Notarile (ALLEGATO 7), i terreni di cui al LOTTO 3 sono pervenuti all'esecutato tramite più atti, nel dettaglio:

- i mappali di cui al NCT del Comune di Cremosano al **fg. 2 part. 758, 762 e NCT fg. 1 part. 1280, 1284, 1295, 1297, 1300, 1302**, sono pervenuti all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita **Notaio Pierfelice Sarta**, Notaio in Crema, in data **14.07.2009**, numero **122911/27667 di repertorio**, trascritto a Lodi il 17 luglio 2009 ai numeri 6814/12062, con il quale acquistava dai signori **██████████** nato a CREMOSANO (CR) il **██████████**, Codice fiscale **██████████** e **██████████** nata a **TICENGO (CR)** il **██████████** 50 Codice fiscale **██████████** il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di **CREMOSANO (CR)** censiti al **NCT fg. 2 part. 758, 762 e NCT fg. 1 part. 1280, 1284, 1295, 1297, 1300, 1302**,

- i mappali di cui al NCT del Comune di Cremosano al **fg. 2 part. 772 e 774 e NCT fg. 1 part. 1288**, sono pervenuti all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita **Notaio Pierfelice Sarta**, Notaio in Crema in data **14.07.2009**,



numero **122910/27666 di repertorio**, trascritto a Lodi il 17 luglio 2009 ai numeri 6813/12061, con il quale acquistava dai signori [redacted] nato a [redacted] (CR) il 1 [redacted] Codice fiscale [redacted] L. [redacted] nata a CREMOSANO (CR) [redacted] Codice fiscale [redacted], il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di **CREMOSANO (CR)** censiti al **NCT al fg. 2 part. 758, 762 e NCT fg. 1 part. 1280, 1284, 1295, 1297, 1300, 1302**

- i mappali di cui al NCT del Comune di **Cremona** al **fg. 2 part. 759, 764, 766 e NCT fg. 1 part. 1286**, sono pervenuti all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita **Notaio Pierfelice Sarta**, Notaio in Crema in data **14.07.2009**, numero **122909/27665 di repertorio**, trascritto a Lodi il 17 luglio 2009 ai numeri 6812/12060, con il quale acquistava dal signor [redacted] nato a [redacted] il 12 febbraio 1945 Codice fiscale [redacted], il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di **CREMOSANO (CR)** censiti al **NCT al fg. 2 part. 759, 764, 766 e NCT fg. 1 part. 1286**

- i mappali di cui al NCT del Comune di **Cremona** al **fg. 2 part. 768, 770 e NCT fg. 1 part. 1287**, sono pervenuti all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita **Notaio Pierfelice Sarta**, Notaio in Crema in data **14.07.2009**, numero **122908/27664 di repertorio**, trascritto a Lodi il 17 luglio 2009 ai numeri 6810/12058, con il quale acquistava dai signori [redacted] nata a C [redacted] (CR) il 30 novembre 1939 Codice fiscale [redacted] per la quota di 1/5, [redacted] 2 Codice fiscale L. [redacted] per la quota di 2/5, [redacted] Codice fiscale [redacted] per la quota di 1/5 e [redacted] lo nato a [redacted] (CR) il [redacted] dice fiscale [redacted] per la quota di 1/5, il complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di **CREMOSANO (CR)** censiti al **NCT al fg. 2 part. 768, 770 e NCT fg. 1 part. 1287**,

- i mappali di cui al NCT del Comune di **Cremona** al **fg. 1 part. 1285, 1305**, sono pervenuti all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita **Notaio Pierfelice Sarta**, Notaio in Crema in data **14.07.2009**, numero **122907/27663 di repertorio**, trascritto a Lodi il 17 luglio 2009 ai numeri 6807/12055, con il quale acquistava dai signori [redacted]



██████ Codice fiscale L ██████ 1T per la quota di 2/12, ██████
nato a CREMA (CR) il ██████ Codice fiscale ██████ per la quota di
2/12, ██████ nato a CRI ██████ (CR) il ██████ Codice fiscale
██████ per la quota di 2/12, ██████ nato a CREMA (CR) il 12
novembre 1962 Codice fiscale ██████ per la quota di 3/12 e
██████ nata a ██████ (CR) il ██████ Codice fiscale
██████ per la quota di 3/12, il complessivo diritto di intera piena proprietà
sugli immobili in comune di **CREMOSANO (CR)** censiti al **NCT fg. 1 part. 1285, 1305**

- i mappali di cui al NCT del Comune di **Cremona** al **fg. 2 part. 775, 778**, sono pervenuti
all'esecutato in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita **Notaio Pierfelice Sarta**, Notaio in Crema in data **14.07.2009**,
numero **122901/27662** di repertorio, trascritto a Lodi il 17 luglio 2009 ai numeri 6804/12052,
con il quale acquistava dai signori ██████ nato a ██████ (CR) il 15 agosto
██████ Codice fiscale ██████ nata a CREMA (CR) il
1° (primo) ottobre 1956 Codice fiscale ██████ 12J, il diritto di intera piena
proprietà sugli immobili in comune di **CREMOSANO (CR)** censiti al **NCT fg. 2 part. 775,**
part. 778.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare al ventennio risulta intestato come da certificato
notarile che si allega (ALLEGATO 7)

4.6.6 Verifiche urbanistiche per il LOTTO 3

Dalle verifiche eseguite dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona
(ALLEGATO 5) è emerso che il terreno, ubicato all'interno del tessuto urbano consolidato,
era già stato oggetto di pianificazione attuativa che allo stato attuale risulta scaduta
(convenzione edilizia del 22.06.2009 n. 1026/2009 di rep. Trascritta ai nn. 6321/11149 il
6.07.2009). Alla data della convenzione venivano cedute tutte le aree destinate alla viabilità,
parcheggi e verde che risultano ad oggi proprietà Comunale. Alla scadenza della
convenzione l'Amministrazione Comunale ha verificato che le opere di urbanizzazione
previste risultavano parzialmente eseguite.

Il Comune per dette opere ha escusso la fidejussione allora prestata dalla Ditta esecutata,
per € 260.000,00 (duecentosessantamila euro) che attualmente sono "immobilizzati" ed il
Comune non potrà che utilizzarli per le opere di urbanizzazione del citato lotto, come da
indicazioni del Tecnico Comunale Geom. Guercilena e del Sindaco attuale Sig. Marco



Fornaroli.

Il PGT vigente, all'art. 26 delle norme di attuazione, recita che in caso di convenzione scaduta – come nel caso in parola – l'utente deve far riferimento alla norma di zona, Ambito residenziale consolidato di recente espansione (art. 30).

E' altresì vero che In data 14.05.2025 il Comune di Cremosano ha adottato il nuovo PGT che andrà in approvazione nel mese di Novembre 2025. Allo stato attuale per qualsiasi intervento l'utente deve riferirsi, essendo il Comune in regime di salvaguardia, alla norma più restrittiva tra quella del PGT Vigente e quella del PGT adottato che inserisce i terreni in parola negli Ambiti soggetti a Piano di Lottizzazione di completamento (art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole). L'attuazione dell'ambito è subordinata a stipula di nuova convenzione urbanistica che preveda l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione mancanti e previste dalla normativa vigente..

Lo scrivente ha rilevato che la più restrittiva delle due norme è quella del PGT adottato che come scritto pocanzi andrà in approvazione a novembre (e sarà quindi in vigore al momento dell'asta) ed a quella si riferirà per le valutazioni economiche.

Non risultano vincoli di carattere storico/artistico.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 – comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. (ALLEGATO 13)

* * *

4.6.7 Situazione ipotecaria e formalità pregiudizievoli LOTTO 3

Come si evince da **Documentazione notarile** (ALLEGATO 3), e dopo ispezione ipotecaria (ALLEGATO 9) effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio, la proprietà dei beni oggetto di stima, alla data del 05.10.2025, in capo al debitore esecutato ,

liquidazione è gravata dalle seguenti **formalità pregiudizievoli**, che saranno cancellate dalla procedura o comunque risulteranno non opponibili agli acquirenti:

4.6.7.1 Iscrizione nn. 2698/12063 del 17 luglio 2009 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di apertura di credito rogito notaio Pierfelice Sarta di Crema in data 14 luglio 2009, numero 122912/27668 di repertorio

Per complessivi euro 1.500.000,00 di cui euro 1.000.000,00 per capitale, durata 1 anno 6 mesi 1 giorno



A favore:

*** CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA – SPA Sede PARMA (PR)**

Codice fiscale 02113530345 Domicilio ipotecario eletto PARMA, VIA UNIVERSITA' N. 1

Contro:

(CR) Codice fiscale

Grava il diritto di intera piena proprietà

sui seguenti immobili: in comune di **CREMOSANO (CR)**

NCT fg. 2 part. 758 nat. T are 0.45

NCT fg. 2 part. 762 nat. T are 0.13

NCT fg. 1 part. 1280 nat. T are 0.20

NCT fg. 1 part. 1284 nat. T are 0.06

NCT fg. 1 part. 1295 nat. T are 23.98

NCT fg. 1 part. 1297 nat. T are 0.50

NCT fg. 1 part. 1300 nat. T are 0.04

NCT fg. 1 part. 1302 nat. T are 0.04

NCT fg. 2 part. 772 nat. T are 1.45

NCT fg. 2 part. 774 nat. T are 1.40

NCT fg. 1 part. 1288 nat. T are 0.06

NCT fg. 2 part. 759 nat. T are 0.50

NCT fg. 2 part. 764 nat. T are 6.60

NCT fg. 2 part. 766 nat. T are 6.49

NCT fg. 1 part. 1286 nat. T are 0.31

NCT fg. 2 part. 768 nat. T are 2.40

NCT fg. 2 part. 770 nat. T are 2.05

NCT fg. 1 part. 1287 nat. T are 0.18

NCT fg. 1 part. 1285 nat. T are 0.54

NCT fg. 1 part. 1305 nat. T are 1.47

NCT fg. 2 part. 775 nat. T are 1.10

NCT fg. 2 part. 778 nat. T are 8.10

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4.6.7.2 Iscrizione nn. 446/2890 del 29 febbraio 2016 – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Bergamo in data 24 ottobre 2013, numero 5933 di repertorio Per complessivi euro 79.569,62 di cui euro 70.000,00 per capitale



A favore:

* F. Sede [redacted] Codice fiscale [redacted] Domicilio
ipotecario eletto

Contro:

* Sede [redacted]
(CR) Codice fiscale [redacted] Grava il diritto di intera piena proprietà

sui seguenti immobili: in comune di **CREMOSANO (CR)**

NCT fg. 2 part. 758 nat. T are 0.45
NCT fg. 2 part. 762 nat. T are 0.13
NCT fg. 1 part. 1280 nat. T are 0.20
NCT fg. 1 part. 1284 nat. T are 0.06
NCT fg. 1 part. 1295 nat. T are 23.98
NCT fg. 1 part. 1297 nat. T are 0.50
NCT fg. 1 part. 1300 nat. T are 0.04
NCT fg. 1 part. 1302 nat. T are 0.04
NCT fg. 2 part. 772 nat. T are 1.45
NCT fg. 2 part. 774 nat. T are 1.40
NCT fg. 1 part. 1288 nat. T are 0.06
NCT fg. 2 part. 759 nat. T are 0.50
NCT fg. 2 part. 764 nat. T are 6.60
NCT fg. 2 part. 766 nat. T are 6.49
NCT fg. 1 part. 1286 nat. T are 0.31
NCT fg. 2 part. 768 nat. T are 2.40
NCT fg. 2 part. 770 nat. T are 2.05
NCT fg. 1 part. 1287 nat. T are 0.18
NCT fg. 1 part. 1285 nat. T are 0.54
NCT fg. 1 part. 1305 nat. T are 1.47
NCT fg. 2 part. 775 nat. T are 1.10
NCT fg. 2 part. 778 nat. T are 8.10
NCT fg. 1 part. 1327 nat. T are 0.01
NCT fg. 1 part. 1330 nat. T are 0.02
NCEU fg. 2 part. 686 nat. EU mq. 96 Via Cavour
NCEU fg. 2 part. 687 nat. EU mq. 45 Via Cavour
NCEU fg. 2 part. 688 nat. EU mq. 64 Via Cavour



NCEU fg. 2 part. 343 sub. 504 nat. EU mq. 749 Via Cavour

NCEU fg. 2 part. 695 nat. C/6 mq. 13 piano T Via Cavour

NCEU fg. 2 part. 709 nat. C/6 mq. 12 piano T Via Cavour n. 4

...omissis... altri immobili estranei alla certificazione

Quadro D

SI PRECISA CHE LA SOCIETA' 'L SI E' FUSA NELLA SOCIETA' [REDACTED]
[REDACTED] SOCIETA' DI DIRITTO ITALIANO CON SEDE IN [REDACTED] VIA
[REDACTED] CAPITALE SOCIALE DI EURO 12.000,00
INTERAMENTE VERSATO, CODICE FISCALE ED ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE
IMPRESE DI BERGAMO N. [REDACTED] REA N. [REDACTED] GIUSTO ATTO DI FUSIONE
PER INCORPORAZIONE NOTAIO ELISABETTA ROTTA-GENTILE IN DATA 16/07/2014
REGISTRATO A CREMA IL 16/07/2014 AL N. 2363 SERIE 1T.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4.6.7.3 Iscrizione nn. 1445/7079 del 27 aprile 2022 – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 5 aprile 2022, numero 5842 di repertorio
Per complessivi euro 280.000,00 di cui euro 260.000,00 per capitale

A favore:

a. **VITTORIA ASSICURAZIONI S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale
01329510158** Domicilio ipotecario eletto AVV. M. MINOJETTI C.SO ARCHINTI 13 LO

Contro:

b.

[REDACTED] (CR) Codice fiscale 1[REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di **CREMOSANO**
(CR)

NCT fg. 2 part. 758 nat. T are 0.45

NCT fg. 2 part. 762 nat. T are 0.13

NCT fg. 1 part. 1280 nat. T are 0.20

NCT fg. 1 part. 1284 nat. T are 0.06

NCT fg. 1 part. 1295 nat. T are 23.98

NCT fg. 1 part. 1297 nat. T are 0.50

NCT fg. 1 part. 1300 nat. T are 0.04

NCT fg. 1 part. 1302 nat. T are 0.04

NCT fg. 2 part. 772 nat. T are 1.45



NCT fg. 2 part. 774 nat. T are 1.40
NCT fg. 1 part. 1288 nat. T are 0.06
NCT fg. 2 part. 759 nat. T are 0.50
NCT fg. 2 part. 764 nat. T are 6.60
NCT fg. 2 part. 766 nat. T are 6.49
NCT fg. 1 part. 1286 nat. T are 0.31
NCT fg. 2 part. 768 nat. T are 2.40
NCT fg. 2 part. 770 nat. T are 2.05
NCT fg. 1 part. 1287 nat. T are 0.18
NCT fg. 1 part. 1285 nat. T are 0.54
NCT fg. 1 part. 1305 nat. T are 1.47
NCT fg. 2 part. 775 nat. T are 1.10
NCT fg. 2 part. 778 nat. T are 8.10
NCT fg. 1 part. 1327 nat. T are 0.01
NCT fg. 1 part. 1330 nat. T are 0.02
NCEU fg. 2 part. 686 nat. F/1 (area urbana) mq. 96 Via Cavour
NCEU fg. 2 part. 687 nat. F/1 (area urbana) mq. 45 Via Cavour
NCEU fg. 2 part. 688 nat. F/1 (area urbana) mq. 64 Via Cavour
NCEU fg. 2 part. 343 sub. 504 nat. F/1 (area urbana) mq. 749 Via Cavour
NCEU fg. 2 part. 695 nat. C/6 mq. 13 Via Cavour
NCEU fg. 2 part. 709 nat. C/6 mq. 12 Via Cavour n. 4
...omissis... altri immobili estranei alla certificazione

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

**4.6.7.4 Trascrizione nn. 807/1218 del 30 gennaio 2025 – Verbale di pignoramento
immobili**

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Cremona in data 11 novembre 2024, numero 3508 di repertorio

A favore:

c.

[REDACTED] e

Contro:

[REDACTED]



Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di **CREMOSANO**

(CR)

NCT fg. 2 part. 758 nat. T are 0.45

NCT fg. 2 part. 762 nat. T are 0.13

NCT fg. 1 part. 1280 nat. T are 0.20

NCT fg. 1 part. 1284 nat. T are 0.06

NCT fg. 1 part. 1295 nat. T are 23.98

NCT fg. 1 part. 1297 nat. T are 0.50

NCT fg. 1 part. 1300 nat. T are 0.04

NCT fg. 1 part. 1302 nat. T are 0.04

NCT fg. 2 part. 772 nat. T are 1.45

NCT fg. 2 part. 774 nat. T are 1.40

NCT fg. 1 part. 1288 nat. T are 0.06

NCT fg. 2 part. 759 nat. T are 0.50

NCT fg. 2 part. 764 nat. T are 6.60

NCT fg. 2 part. 766 nat. T are 6.49

NCT fg. 1 part. 1286 nat. T are 0.31

NCT fg. 2 part. 768 nat. T are 2.40

NCT fg. 2 part. 770 nat. T are 2.05

NCT fg. 1 part. 1287 nat. T are 0.18

NCT fg. 1 part. 1285 nat. T are 0.54

NCT fg. 1 part. 1305 nat. T are 1.47

NCT fg. 2 part. 775 nat. T are 1.10

NCT fg. 2 part. 778 nat. T are 8.10

NCT fg. 1 part. 1327 nat. T are 0.01

NCT fg. 1 part. 1330 nat. T are 0.02

NCEU fg. 2 part. 686 nat. F/1 (area urbana) mq. 96 Via Cavour

NCEU fg. 2 part. 687 nat. F/1 (area urbana) mq. 45 Via Cavour

NCEU fg. 2 part. 688 nat. F/1 (area urbana) mq. 64 Via Cavour

NCEU fg. 2 part. 343 sub. 504 nat. F/1 (area urbana) mq. 749 Via Cavour

NCEU fg. 2 part. 695 nat. C/6 mq. 13 Via Cavour

NCEU fg. 2 part. 709 nat. C/6 mq. 12 Via Cavour n. 4

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.



4.7 CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE

Scopo del presente incarico è determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto. Il valore di mercato, nella definizione degli International Valuation Standard (IVS) è definito come: "Il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Attesa la natura dell'incarico, ma soprattutto la tipologia del bene e il contesto in cui è inserito, il sottoscritto valutatore, ritiene, per i motivi esposti di seguito, di adottare **il metodo di stima sintetica-comparativa**, deducendone un risultato che gli consenta così di ottenere un valore il più possibile aderente alla realtà.

STIMA SINTETICA/COMPARATIVA

Nel campo delle valutazioni immobiliari, i procedimenti sintetici di stima si fondano sulle **rilevazioni di mercato**, che riguardano i prezzi di mercato degli immobili e le superfici commerciali (o altra misura della consistenza), mediante una comparazione del bene oggetto di stima, ed altri aventi caratteristiche simili ubicati nella medesima zona (o in zone con le medesime caratteristiche), che siano stati di recente oggetto di compravendita.

Attesa la valutazione richiesta, il sottoscritto ha svolto indagini di mercato, anche presso operatori dello specifico settore immobiliare, tese a reperire i dati immobiliari dei segmenti di mercato oggetto di esame, con conoscenza tecnica del bene, della zona e microzona in cui si colloca, oltre naturalmente alla grandissima offerta che oggi il mercato immobiliare propone, della quale è quindi opportuno tener conto in fase di valutazione economica di beni la cui appetibilità non sia oggettivamente concreta.

4.7.1 LOTTO 1 e LOTTO 2

L'attribuzione dei valori ha tenuto naturalmente conto delle caratteristiche di finitura, dello stato di manutenzione e del contesto condominiale in cui i due posti auto sono inseriti

Non si registrano compravendite recenti di posti auto in loco ma, comparando e parametrando i prezzi di vendita di autorimesse e da indagini svolte presso intermediatori immobiliari della zona e in ultimo confrontandosi con i tecnici dell'IVG che hanno frequenti contatti nello svolgimento delle loro funzioni con gli abitanti del complesso, unici papabili acquirenti dei due beni in parola

il sottoscritto ritiene equo dare una valutazione a corpo dei due beni pari a **€ 8.000,00 (ottomila euro) cad. posto auto.**



Al valore dei LOTTO 1 e 2 verrà **applicata una detrazione del 10%** in considerazione dei seguenti fattori:

- assenza di garanzie per vizi occulti abbastanza limitata;
- natura forzata e non contrattuale della vendita;
- tempistica che intercorre tra la data della stima e il decreto di trasferimento con la diponibilità del bene;

4.7.2 LOTTO 3

Come anticipato al punto 4.7, sono state svolte indagini di natura tecnico-economica, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato del terreno oggetto di stima.

Sono state fatte le dovute considerazioni sul paese di Cremosano di cui al Punto 4.6 e 4.6.2, esaminata la documentazione Comunale nonché gli atti in possesso dello scrivente, indagate le caratteristiche dei segmenti di mercato di interesse, riferite allo specifico contesto urbano.

Lo scrivente ha svolto una indagine presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare territorialmente competente volta all'individuazione di atti di trasferimento di terreni a destinazione residenziale nel comune di Cremosano ampliando la ricerca ai quattro anni precedenti la data di stima. Dalla ricerca svolta non è risultata alcuna compravendita di terreni edificabili a destinazione residenziale

Lo scrivente ha comunque ritenuto di utilizzare il metodo comparativo in quanto ha reperito una perizia redatta dall'Agenzia delle Entrate nell'Ottobre 2024 (ALLEGATO 12) (attenzione, non valori OMI), relativa a un terreno edificabile non urbanizzato a poche centinaia di metri da quello in trattazione, esperita per l'ATS di Bergamo intenzionata ad alienarlo tramite asta pubblica. Asta che si è svolta il 31/07/2025 e non ha visto la partecipazione di alcun interessato.

La valutazione citata è stata redatta applicando, non già come criterio ma come metodologia estimativa, il procedimento indiretto cosiddetto del valore di trasformazione, tenendo conto del profitto dell'imprenditore-promotore ipotizzando un piano di lottizzazione che prevede che dei 7.133,00 mq di superficie, rimangano, al netto di superfici a parcheggi e viabilità, 3.100,00 mq. di superficie fondiaria.

La perizia conferisce ai mq. 7.133,00 (**di cui soli 3.100,00 mq di superficie fondiaria**) un valore di € 193.000,00 pari a €/mq. 27,05

Il sottoscritto, in considerazione dei seguenti fattori:

- i mq. 5.805,00 dei tre appezzamenti sono interamente di superficie fondiaria già scevri dalle



aree per viabilità e parcheggi già cedute al Comune;

- Il Comune di Cremosano ha attualizzato i costi delle urbanizzazioni convenzionate nel 2009, in circa € 600.000,00 (seicentomila euro) ed ha escusso dalla Fidejussione del lottizzante € 260.000,00 (duecentosessantamila euro), a disposizione per le opere di urbanizzazione che saranno da ultimare quindi "a favore" del futuro acquirente e lottizzante

- destinazione ad edilizia NON convenzionata (prevista per il lotto oggetto di perizia dell'Ag. Delle entrate);

- possibilità di intervenire in tre step vista la suddivisione in tre appezzamenti;

- minori costi dovuti all'incidenza di ampia area verde che comporta elevati costi per il lottizzante che l'area in esecuzione non ha.

In considerazione di tutto quanto sopra lo scrivente ritiene equo applicare un prezzo di €/mq. **50,00** che moltiplicato per i mq. **5.805,00** porta a un valore del **LOTTO 3 di € 290.250,00** (duecentonovantamilaeduecentocinquanta euro)

Viene proposto un costo al mq. leggermente superiore ai valori conferiti dal Comune di Cremosano nelle tabelle ai fini IMU per i terreni non urbanizzati (ALLEGATO 12), in funzione delle opere parzialmente eseguite e del "fondo" a disposizione del Comune.

Si segnala inoltre un terreno in vendita immediatamente a Sud dei terreni in esecuzione, in Via Don Battista Pavesi, di mq. 700,00 al prezzo di € 125.000,00 (centoventicinquemila) valore €/mq. 179,00 che viene proposto come urbanizzato ed oneri pagati.

Al valore del LOTTO 3 verrà applicata una detrazione del 20% in considerazione dei seguenti fattori:

- assenza di garanzie per vizi occulti abbastanza limitata;
- natura forzosa e non contrattuale della vendita;
- tempistica che intercorre tra la data della stima e il decreto di trasferimento con la disponibilità del bene;

Si rimanda all' ALLEGATO 14 per una più completa trattazione dei procedimenti di calcolo.

4.8. RISULTATO VALUTAZIONE ESTIMATIVA

4.8.1 II VALORE DI MERCATO delle unità immobiliari sopra trattate, al mese di ottobre 2025 risulta essere pari a:

LOTTO 1 € 8.000,00 (ottomila/00 euro)

(valore a mq. € 666,66)

LOTTO 2 € 8.000,00 (ottomila/00 euro)



(valore a mq. € 640,00)

LOTTO 3 € 290.250,00 (duecentosettantottomilaseicentoquaranta/00 euro)

(valore a mq. € 50,00)

4.8.2 II VALORE IN VENDITA FORZATA delle unità immobiliari sopra trattate, al mese di ottobre 2025 risulta essere pari a:

LOTTO 1 € 7.200,00 (settemiladuecento/00 euro)

(valore a mq. in vendita forzata € 600,00)

A detto valore si è già applicata la detrazione del 10%

LOTTO 2 € 7.200,00 (settemiladuecento /00 euro)

(valore a mq. in vendita forzata € 576,00)

A detto valore si è già applicata la detrazione del 10%

LOTTO 3 € 261.225,00 (duecentocinquantamila/00 euro)

(valore a mq. in vendita forzata € 45,00)

A detto valore si è già applicata la detrazione del 10%.

5. CONGEDO DELL'ESPERTO

Avendo completamente espletato il mandato ricevuto, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale di consulenza tecnica di ufficio, composta da trentuno pagine con quattordici allegati, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Cremona, 13 ottobre 2025

IL C.T.U. INCARICATO
Ing. Alessandro Laudati





6. ALLEGATI

- ALLEGATO 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza
- ALLEGATO 2 – Verbale di giuramento dell'esperto
- ALLEGATO 3 – Atti notarili di acquisto dei beni
- ALLEGATO 4 – Documentazione catastale;
- ALLEGATO 5 – Documentazione Ufficio tecnico Comunale
- ALLEGATO 6 – Visura Camerale
- ALLEGATO 7 – Certificazione notarile.
- ALLEGATO 8 – Ispezione ipotecaria.
- ALLEGATO 9 – dichiarazione amministratore
- ALLEGATO 10 – Vista Satellitare con rilievo fotografico
- ALLEGATO 11 – Schemi grafici
- ALLEGATO 12 - Perizia Agenzia Entrate per ATS Bergamo
- ALLEGATO 13 – CDU Lotto 3
- ALLEGATO 14 - Calcoli e valore di stima

