

# **TRIBUNALE ORDINARIO di CREMONA**

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

- Via Dei Tribunali 13

Tipo procedimento: *Esecuzione Immobiliare*

n. **R.G.E. 58/ 2025/EI**

Giudice dell'Esecuzione: G.O.P. Dott. Avv. Giorgio Trotta

## ***RELAZIONE di STIMA***

Creditore Procedente

[REDACTED]

Creditore Intervento

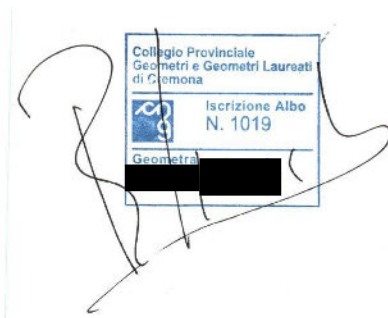
[REDACTED]

nei confronti di

[REDACTED]

Firmato dall'esperto: Lucchi geom. Pierluigi

Cremona 29/08/2025

  
Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Cremona  
Iscrizione Albo  
N. 1019  
Geometra [REDACTED]



|                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>SCHEDA SINTETICA</b><br/><b>LOTTO 4- Malagnino- Stalla bestiame e reliquati agricoli Fg. 9 map 125 e</b><br/><b>Terreni Fg. 9 map 9 e 32</b></p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Diritto:** Intera proprietà.

**Bene :** Stalla vacche da latte con sala mungitura e due reliquati agricoli incolti

**Ubicazione:** Malagnino – località Malagnina n.1- zona agricola

**Stato :** Utilizzati dall'esecutato

**Titolarità :** piena

**Lotti :** 4° su 5

**Dati Catastali pignoramento:** Malagnino – località Malagnina n.1

Fg 9 map 125 Cat D/10

Fg 9 map 9 diviso in due parti AA e AB

Fg 9 map 32 diviso in due parti AA e AB

**Dati Catastali Attuali:** Malagnino – località Malagnina n.1

- Fg 9 map 125 Cat D/10 piano T Rendita € 5.390,00

- Fg 9 map 9 diviso in due parti AA e AB Sup. 250 mq Reddito dominicale 1,25 €

Reddito Agrario 0,85 €

- Fg 9 map 32 diviso in due parti AA e AB Sup. 1270 mq Reddito dominicale 7,10 €

Reddito Agrario 4,99 €

*I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le variazioni che hanno generato le attuali identificazioni catastali*

**Prestazione energetica:** Dichiarazione di non necessità ex 3.2 d) del DDUO n.18546/2019

**Irregolarità/abusi:** Conforme al Permesso di Costruire in sanatoria n.05/2023 del 16/09/2023 per difformità rispetto alla C.E. n. 108/1981 del 13/07/1981

**Valore di mercato :** valore stimato € 708.693,93 per la stalla e € 8.000,00 per i terreni

Riduzione per mancata garanzia pari al 4% ossia euro – 26.693,93

**Valore netto finale :** con riduzione per la mancanza garanzie = € **690.000,00**

**Vendibilità :** scarsa

**Motivo :** Inserito in un contesto agricolo fatiscente

**Pubblicità :** ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

**Occupazione:** Occupato, dal proprietario esecutato.

**Vincoli :** Non risultanti dalle ricerche

**Servitù :** Attiva di passaggio sul Fg. 9 map 8.

**Oneri :** Non emersi - **Condominio:** Non formato



|                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>SCHEDA SINTETICA</b><br/><b>LOTTO 5- Malagnino- Terreno agricolo Fg. 9 map 8</b></p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Diritto:** Intera proprietà.

**Bene :** Piccolo appezzamento di terreno agricolo

**Ubicazione:** Malagnino – località Malagnina n.1- zona agricola

**Stato :** Utilizzati dall'esecutato

**Titolarità :** piena

**Lotti :** 5°su 5

**Dati Catastali pignoramento:** Malagnino – località Malagnina n.1

Fg 9 map 8 consistenza 0 59.90

**Dati Catastali Attuali:** Malagnino – località Malagnina n.1

- Fg 9 map. 8 Seminativo Irriguo Classe 1 Consistenza 5.990 mq Reddito dominicale  
60,48 € Reddito Agrario 64,97 €

*I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le variazioni che  
hanno generato le attuali identificazioni catastali*

**Prestazione energetica:** Non necessaria trattandosi di terreno

**Irregolarità/abusi:** Nessuno

**Valore di mercato :** valore stimato € 33.424,20

**Valore netto finale :** con valutazione di stima in aumento per le piccole dimensioni e  
la buona posizione fronte strada = € **50.000,00**

**Vendibilità:** ottima

**Motivo :** Inserito in un contesto agricolo

**Pubblicità :** ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

**Occupazione:** Occupato, dal proprietario esecutato.

**Vincoli :** Non risultanti dalle ricerche

**Servitù :** Passiva di passaggio a favore di terzi

**Oneri :** Non emersi -

**Condominio:** Non necessario



**TRIBUNALE DI CREMONA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 58/2025/EI**

*Promossa da:*

[REDACTED]

*contro:*

[REDACTED]

Il sottoscritto geometra Pierluigi [REDACTED], nato a Cremona il 09/02/1958 ,  
ivi residente , con studio in Via Dei Mille 1 , iscritto all'albo  
professionale dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1019 ,  
redige la presente relazione di consulenza estimativa in adempimento  
all'incarico conferitogli dall'ill.mo Sig. Giudice – GOP avv. Giorgio  
Trotta con l'udienza del 22/05/2025, relativamente alla **Esecuzione N.**  
**58/2025/EI.**

promossa da :

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Orizio

(cf. [REDACTED] del Foro di Brescia

pec : [m.orizio@brescia.pecavvocati.it](mailto:m.orizio@brescia.pecavvocati.it) ;

elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Fabrizia Sinigaglia

(cf: [REDACTED] Crema (CR) via XX Settembre n. 86

pec: [fabrizia.singiagli@crema.pecavvocati.it](mailto:fabrizia.singiagli@crema.pecavvocati.it)



creditore Intervenuto

[REDACTED]  
[REDACTED] a mezzo del  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Nei confronti di :

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

***Quesito e Oggetto della Consulenza***

Con il decreto emesso il 22/05/2025, Ill.mo Sig Giudice – GOP avv. Giorgio Trotta, nominava il sottoscritto [REDACTED] geom. Pierluigi quale esperto per l'Ufficio nel procedimento esecutivo di cui menzione.

Entro i termini il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento telematico assumendo l'incarico di rito :

“ L'esperto , prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei ;

A) 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 :

A.1) le attività previste dagli articoli 568 ,co 2 c.p.c. e 173 bis disp.att. cpc ;

A.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) ;



A.3) nel caso si tratti di quota indivisa, 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 ;

A.4) nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra i coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;

A.5) 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.6) predisporre certificazione energetica , se assente ;

A.7) a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

B .) Alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o satellitari (anche reperibili via 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; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione ;

C .) 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;



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

E .) 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;

F .) formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservazione del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti . “

G.) informi il Giudice dell'esecuzione di eventuali impedimenti nell'accesso all'immobile, affinché il debitore sia eventualmente sostituito nella custodia

La data dell'udienza ex art 569 c.p.c. veniva fissata per il giorno 06/10/2025 ad ore 10:00 .

Dopo aver informato le parti sulla data d'inizio delle operazioni, aver esaminato e controllato gli atti allegati alla procedura (ex art 567 c.p.c), ispezionato gli immobili in oggetto, esperito le indagini ipocatastali, assunto tutte le informazioni necessarie, prodotto gli attestati APE mancanti, acquisito gli atti di provenienza , verificata l'inesistenza di contratti di locazione e la documentazione urbanistica, con successivo lavoro a tavolino è stata redatta la presente relazione .

## **GENERALITA'**

Verificata la completezza della documentazione depositata in atti costituita dal Certificato Notarile del 16/05/2025 a firma del Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia, e dagli atti di rito, ai fini della stesura della presente relazione ho effettuato la verifica ed il confronto fra quanto depositato in Tribunale e quanto reperito tramite le visure



ipocatastali attuali ed altra documentazione pervenutami dai vari Enti interessati (Comuni, conservatorie, archivi Notarili ecc.) riscontrando la conformità e continuità fra gli stessi. Si rilevano solamente una “*Criticità*” dovuta al mancato pignoramento della particella Fg. 9 map 13 ossia dell’area cortilizia (inserita negli atti di provenienza in proprietà) e una “*difformità*” fra i dati catastali del mutuo e quelli di pignoramento e successiva istanza di vendita, tale difformità è dovuta essenzialmente alle corrispondenze catastali in quanto alcune particelle sono state nel tempo rinominate e modificate passando anche dal catasto terreni a quello urbano ; in particolare:

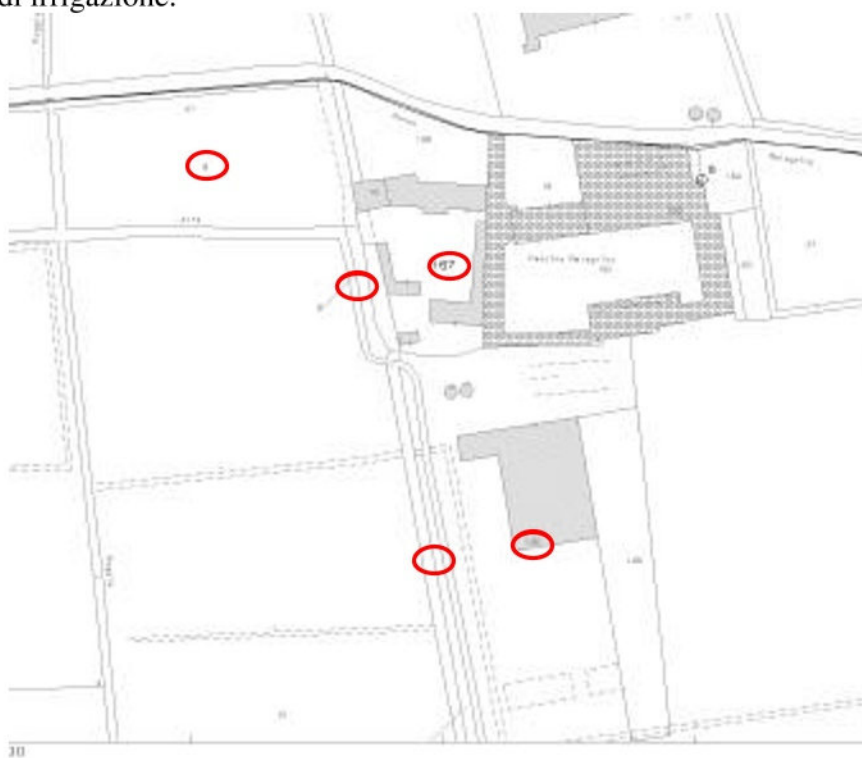
| MUTUO                   | PIGNORAMENTO/ISTANZA VENDITA                   |
|-------------------------|------------------------------------------------|
| Fg. 9 map. 125 D/10     | Fg. 9 map. 125 D/10                            |
| Fg. 9 map.12 – AA-AB    | Fg.9 map. 167/501 graffato coi sottostanti F/4 |
| Fg.9 map 14 – AA-AB     | Fg. 9 map. 168 graffato (167/501 e 169) F/4    |
| Fg. 9 map. 15 – AA – AB | Fg. 9 map. 169 graffato (167/501 e 168) F/4    |
| Fg. 9 map 9 – AA-AB     | Fg.9 map. 9- AA-AB                             |
| Fg. 9 map. 32 – AA-AB   | Fg. 9 map.32 – AA-AB                           |
| Fg. 9 map. 8            | Fg. 9 map. 8                                   |

In fase di sopralluogo, avendo accertato delle difformità catastali fra quanto rilevato e quanto rappresentato sia in mappa che nelle documentazioni di classamento, i suddetti dati catastali sono stati ulteriormente modificati e da subito se ne certifica la continuità storica. Tanto dovutamente premesso si procede alla redazione della perizia di stima.



**A1-) Beni oggetto d'esecuzione :**

Trattasi di una piccola cascina composta da casa padronale con due porzioni abitative, cortile, fienile e stalla oltre ad un appezzamento di terreno contiguo alle strutture e da due reliquati agricoli interposti fra canali di irrigazione.



1. La porzione abitativa ospita due appartamenti con ingressi autonomi, di cui quello al piano primo utilizzato dall'esecutato [REDACTED] e dalla sua famiglia<sup>1</sup> mentre quello al piano terra è a disposizione dell'anziana madre. Tutti i locali sono in ottimo stato conservativo sebbene la terrazza del piano primo necessiti di accertamento statico al fine di verificare la necessità

<sup>1</sup> Vedi allegato certificato di residenza e stato di famiglia



**A2-) Regolarità atto di pignoramento e di vendita rispetto alle identificazioni catastali :**

Come scritto nella premessa gli immobili staggiti sono correttamente individuati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita, in entrambi sono riportati i dati catastali prima che fosse intervenuta la variazione catastale conseguente alla perizia qui in oggetto.

Non risulta espressamente pignorato l'area cortilizia di cui al Foglio 9 particella 13 (ente urbano) sebbene questa sia comune ad alcuni degli immobili staggiti.

Del che i dati Catastali Identificativi attuali dei beni sono i seguenti :

Ditta [REDACTED]

[REDACTED] Diritto : Proprietà 1/1 in regime di

separazione dei beni - (deriva dall'atto [REDACTED])

**1) Comune di Malagnino (E843) – Località Malagnina**

**1.1.)** Foglio 9 particella 167 subalterno 504 – Piano T-1° cat A/2  
classe 1 vani 7 sup. mq 182 , escluse aree scoperte mq 167 rendita  
euro 325,37

(variazione del 05/08/2025 pratica CR0061101 in atti dal 06/08/2025  
Divisione-Ultimazione di Fabbricato Urbano- classamento e rendita  
proposti)

**1.2.)** Foglio 9 particella 167 subalterno 505 – Piano T cat A/2



Costituzione n. 1010.1/2009 del 06/10/2009 pratica CR0099790 in  
atti dal 06/10/2009 )

- Catasto Terreni

**1.7.)** Foglio 9 particella 9 divisa in due porzioni

Reddito Dominicale totale Euro 1,25

Reddito Agrario Totale 0,85

Superficie totale mq 250

| Porzione           | AA        | AB          |
|--------------------|-----------|-------------|
| Reddito Dominicale | Euro 1,16 | Euro 0,09   |
| Reddito Agrario    | Euro 0,83 | Euro 0,02   |
| Deduzioni          | BA1S      | BA1S        |
| Superficie mq      | 200       | 50          |
| Qualità            | Prato     | Bosco Ceduo |
| Classe             | U         | U           |

(tabella di variazione culturale ex DL 262/06 del 08/03/2007 pratica  
CR0028119 in atti dal 08/03/2007)

**1.8.)** Foglio 9 particella 32 divisa in due porzioni :

Reddito Dominicale totale Euro 7,10

Reddito Agrario Totale 4,99

Superficie totale mq 1.270

| Porzione           | AA        | AB        |
|--------------------|-----------|-----------|
| Reddito Dominicale | Euro 6,98 | Euro 0,12 |
| Reddito Agrario    | Euro 4,96 | Euro 0,03 |



|               |       |             |
|---------------|-------|-------------|
| Deduzioni     | BA1S  | BA1S        |
| Superficie mq | 1.200 | 70          |
| Qualità       | Prato | Bosco Ceduo |
| Classe        | U     | U           |

(tabella di variazione culturale ex DL 262/06 del 08/03/2007 pratica CR0028126 in atti dal 08/03/2007)

**1.9.) Foglio 9 particella 8 – Seminativo Irriguo di classe 1**

Superficie mq 5.990 – Reddito Dominicale euro 60,48 – Reddito Agrario euro 64,97 (impianto meccanografico del 31/01/1976)



### **A3-) Proprietari nel ventennio e formalità pregiudizievoli**

Gli immobili oggetto d'esecuzione e di stima sono in piena proprietà 1/ [REDACTED] sulle risultanze dalla Certificazione Notarile e dalle successive visure ipocatastali relativamente ai beni staggiti si rilevano le seguenti provenienze e formalità :

**-1)** A [REDACTED] gli immobili in Malagnino località Malagnina sono pervenuti [REDACTED] compravendita a rogito [REDACTED]

formalità; in piena proprietà ed in regime di separazione dei beni da [REDACTED] per diritti



1 /2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni,

di 1 /2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

-2) Al [redacted], i beni pervennero con  
atto [redacted]

[redacted]. *N.B.: a margine esiste annotamento*

[redacted] di atto di accertamento, col quale vennero precisate  
ed identificate le esatte aree oggetto di compravendita.

#### **Formalità pregiudizievoli nel ventennio :**

- [redacted]

[redacted] per euro 255.000,00 di cui euro 150.000,00 per  
capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario durata  
15 anni, come da atto notarile pubblico [redacted]

-2) Ipoteca Legale [redacted]

[redacted] per euro 42.416,76 di cui euro 21.208,38 per  
capitale, pubblico Ufficio [redacted]



-3) Ipoteca Legal

per euro 145.012,16 di cui euro 72.506,08 per  
capitale, pubblico Ufficiale

-4) Pignoramento Immobiliare

Pubblico ufficiale: Ufficiale  
Giudiziario di Cremona in data

-5) Pignoramento Immobiliare

Pubblico ufficiale: Tribunale di Cremona

-6) Ipoteca

per euro

Pubblico ufficiale:

-7) Pignoramento Immobiliare



[REDACTED] Pubblico ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Cremona in  
[REDACTED]

*[A large diagonal line is drawn across the page, likely indicating a signature or a redaction.]*



## LOTTO 4

Comune di Malagnino (CR)- località Malagnina

Stalla bestiame Fg.9 map 125

### CAPO 1°

#### *Identificazione dei beni*

##### **1.1.) Beni oggetto d'esecuzione :**

In zona extraurbana agricola del Comune di Malagnino, in località Malagnina n. 1, in corpo autonomo e distaccato rispetto ad un piccolo contesto agricolo fatiscente, stalla bovini a stabulazione fissa con corsia di alimentazione centrale, sala mungitura a giostra ed area cortilizia pertinenziale (paddock e vasche liquami) e piccoli reliquati agricoli privi di valore economico (Fg.9 mapp. 9 e 32) costituenti l'aree racchiuse fra due fossi irrigui.



Il complesso agricolo, nel quale sono inseriti i beni, è posto in area agricola a circa 1 Km dal centro del Comune di Malagnino e confina con



altri fabbricati aventi la medesima destinazione agricola. Il centro abitato è scarsamente servito da infrastrutture, negozi e servizi per i quali bisogna fare riferimento o al vicino comune di Sospiro o alla città di Cremona che distano rispettivamente KM 5 e Km 8.



Il comune di Malagnino conta circa 1755 abitanti con età media di anni 43 e reddito medio di euro 26.573,00 (rilevazione anno 2022); sul territorio insistono circa 791 abitazioni. Il comune è prevalentemente agricolo e le attività industriali ed artigianali sono concentrate lungo la SP 87, in località San Giacomo di Lovara, a circa 4 Km in direzione Cremona.

### **1.2.) Dati catastali :**

L'immobile risulta allibrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali come segue:

Comune Censuario di Malagnino (E843)

– Località Malagnina civico n. 1



-) dall'atto di pignoramento:

- 1) Foglio 9 particella 125 (cat D/10)
- 2) Foglio 9 particella 9 divisa in due parti AA - AB
- 3) Foglio 9 particella 32 divisa in due parti AA e AB

-) Attualmente in atti:

- 1) Foglio 9 particella 125 Categoria D/10 – piano T Rendita € 5.390,00  
(Costituzione del 06/10/2009 pratica n. CR0099790 in atti dal  
06/10/2009 n. 1010.1/2009 – Classamento e rendita validati )
- 2) Foglio 9 -terreni – particella 9 divisa in due parti AA e AB superficie  
mq 250 reddito dominicale € 1,25 Reddito agrario € 0,85 così composta

| Porzione           | AA        | AB          |
|--------------------|-----------|-------------|
| Reddito Dominicale | Euro 1,16 | Euro 0,09   |
| Reddito Agrario    | Euro 0,83 | Euro 0,02   |
| Deduzioni          | BA1S      | BA1S        |
| Superficie mq      | 200       | 50          |
| Qualità            | Prato     | Bosco Ceduo |
| Classe             | U         | U           |

(tabella di variazione culturale ex DL 262/06 del 08/03/2007 pratica  
CR0028119 in atti dal 08/03/2007)

- 3) Foglio 9 -terreni – particella 32 divisa in due parti AA e AB superficie  
mq 1.270,0 reddito dominicale € 7,10 Reddito agrario € 4,99 così  
composta

| Porzione           | AA        | AB        |
|--------------------|-----------|-----------|
| Reddito Dominicale | Euro 6,98 | Euro 0,12 |
| Reddito Agrario    | Euro 4,96 | Euro 0,03 |



|               |       |             |
|---------------|-------|-------------|
| Deduzioni     | BA1S  | BA1S        |
| Superficie mq | 1.200 | 70          |
| Qualità       | Prato | Bosco Ceduo |
| Classe        | U     | U           |

(tabella di variazione culturale ex DL 262/06 del 08/03/2007 pratica CR0028126 in atti dal 08/03/2007)

Si allega la scheda catastale e visura storica.

Detti beni sono attualmente intestati a:

Ditta

Conformità dei dati con l'atto di pignoramento:

Si attesta la conformità storica catastale odierna dell'immobile con la situazione di fatto e con quelli riportati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita.

### **1.3.) CONFINI dell'immobile:**

-) per la particella Fg.9 map 9 : a nord Fg9 map 8; ad est Fg.9 map 167 indi la roggia Ciriotta; a sud la roggia oltre la quale Fg.9 map 31; ad ovest oltre la roggia il terreno Fg.9 mapp. 31

-) per la stalla e cortile: In unico corpo: a nord Fg. 9 map 167 indi altre ragioni Fg. 9 map 161 a filo esterno muri qui esclusi; ad est prima fg.9 map 121 indi per salto rientrante a filo muro qui compreso Fg.9 map. 126; a sud Fg.9 map. 121; ad ovest la roggia oltre la quale il mappale qui compreso Fg.9 map 32 indi oltre la roggia Ciriotta il Fg.9 map. 31.





Salvi i più precisi confini come in fatto.

#### **1.4.) Accessi :**

- ai beni si accede con ingresso pedonale e carroia tramite la strada vicinale (capezzagna) ubicata sulla particella Fg.9 map. 8 e proveniente dalla via Malagnina (ex Località Vigolo) quale diramazione dalla SP 26.

**SERVITU'**: Attiva di passaggio sul terreno Fg.9 map 8 a favore dei fabbricati di cui Fg.9 map 167 e 125 (qui staggiti).

#### **1.5.) Parti Comuni e vincoli condominiali :**

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un complesso immobiliare agricolo, di un unico proprietario, che comprende una ex casa padronale composta da 2 unità abitative e da una serie di edifici agricoli fatiscenti ed in parte crollati. Dall'autorizzazione edilizia rilasciata per la costruzione dei due alloggi costituenti i LOTTI 1 e 2, risulta che questi



al momento abbiano gli scarichi delle acque reflue confluenti nelle vasche liquami così come le utenze ed impianti elettrici parrebbero comuni con l'immobile qui descritto, pertanto è previsto il distacco dei beni, di cui ai lotti precedenti (L1-L2-L3), con costi a loro carico, in modo da rendere autonomo il lotto qui descritto.

## **CAPO 2 °**

### **Descrizione dell'immobile**

Immobile ad uso agricolo, stalla e vasca liquami, con annessa area cortilizia pertinenziale e due reliquati agricoli di cui il primo utilizzato anche come stradella d'accesso ed il secondo intercluso fra due rogge irrigue.

**2.1.)** Nello specifico, la stalla ha dimensioni pari a 33,63 ml di larghezza e 48,58 di lunghezza per una superficie di circa 1.633,75 mq , una sala mungitura di 9,60 ml di larghezza e 14,73 di lunghezza per una superficie di circa 144,00 mq, e, a sud, a circa 51 ml dal muro esterno della stalla, due vasche liquami di larghezza pari a 10 e lunghezza di 13,50 ml e 26,50 ml per una superficie di circa 400,00 mq. In lato nord in corpo separato due silos. La stalla internamente prevede una corsia centrale di foraggiamento, lateralmente le corsie di alimentazione ed agli estremi le corsie con le cuccette.







In angolo nord-ovest è ubicata la sala mungitura, suddivisa in un locale principale attrezzato con apparecchiatura di mungitura a giostra



E da locali servizi quali spogliatoio con doccia e W.C., ripostiglio e locale tecnico con accesso esterno





La tipologia costruttiva è a travi e pilastri prefabbricati in cemento armato, tamponatura in pannelli prefabbricati, vetrate sui lati lunghi, porte e portoni in metallo sui lati corti;

La copertura è a doppia falda con solaio in latero-cemento e manto in lastre di cemento-amianto (Eternit) parzialmente prive di canali laterali.



All'esterno due silos granaglie di vecchio impianto risalenti a prima dell'anno 1967.

All'ingiro la corte, pavimentata in lato nord dove una volta si trovavano le trincee removibili, ora non più presenti, ed in parte in terreno battuto nel lato sud dove era previsto originariamente con la Concessione edilizia n. 108 del 13/07/1981 un ampliamento della struttura.





**2.2.)** Completano il lotto due reliquati agricoli di cui:

-2.2.1) Foglio 9 particella 9, costituito da un piccolo appezzamento di terreno di mq 250 posto fra due canali irrigui costituente, oltre all'arginatura degli stessi, anche la via d'accesso quale prolungamento della strada poderale corrente sul terreno a nord Fig. 9 map 8. Il terreno è privo di ogni valenza agronomica ed è incolto.



map 9

-2.2.2) Foglio 9 particella 32, costituito da un piccolo appezzamento di terreno di mq 1.270 posto fra due canali irrigui costituente arginatura fra gli stessi; il terreno è privo di ogni valenza agronomica ed è incolto.



map 32



**2.3.) Attestato di prestazione energetica :** Si allega la dichiarazione del tecnico sulla non necessità dell'obbligo di redazione dello APE in quanto le porzioni immobiliari rientrano tra le cause di esclusione dall'obbligo di APE di cui al punto 3.2 lettera d) del DDUO n. 18546 del 18/12/2019 .

### **CAPO 3 °**

#### **Stato di Possesso - Godimento del bene**

Il sig. [REDACTED] [REDACTED] detiene l'intera proprietà in regime di separazione dei beni; l'immobile risulta al momento in disuso. Non sono stati reperiti contratti di affitto agricoli, di soccida o altri.

### **CAPO 4 °**

#### **Permessi Edilizi - Conformità urbanistica**

##### **4.1.)Permessi Edilizi**

Dalle ricerche svolte presso i competenti uffici comunali è risultato che:

4.1.1) I SILOS nel loro impianto originario, sono stati edificati prima del 1967e successivamente non sono più stati interessati da modifiche o provvedimenti edili.

4.1.2.)La STALLA completa di sala di mungitura è stata edificata in forza dei seguenti permessi edili:

- Concessione Edilizia n. 108 del 13/07/1981 – costruzione stalla con sala di mungitura e due vasche liquami. (la stalla aveva lunghezza doppia rispetto all'attuale)



- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 05/2023 del 16/09/2023 prot.n. 0002826/2023 – per difformità (ridotta lunghezza ed altro) rispetto alla CE 108/1981
- Denuncia cementi armati allo ex Genio Civile del 08/09/1982 prot 3117

- NON sono state reperite ulteriori pratiche edilizie

- NON è stata reperita l'agibilità dei locali

L'immobile, nel vigente P.G.T. Comunale, ha la seguente destinazione urbanistica:

- Fig. 9 Mappale 125 – Maggior parte in: Ambito agricolo normale (E1- art 31 delle NTA di PGT)  
Minor parte: Ambito di rispetto delle acque (R1- art 41 delle NTA di PGT) a cui è sovrapposta la campitura; Ambito agricolo normale (E1- art 31 delle NTA di PGT)
- Fig. 9 Mappale 9 e 32 - Ambito di rispetto delle acque (R1 art 41 delle NTA di PGT) di cui è sovrapposta campitura di Ambito agricolo normale (E1 art 31 delle NTA del PGT)

#### **4.2.) Conformità urbanistica :**

Pressoché conforme al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 05/2023 del 16/09/2023 prot.n. 0002826/2023

#### **4.3.) Sanatoria :** NON prevista :

##### **4.3.1) Generalità :**

Preliminarmente si segnala quanto segue.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur con la piena e precisa volontà di fornire informazioni e



dati completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato conferito all'Esperto, non è possibile intendere questo in grado di sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli Uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito di una istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò nel quadro del rispetto dell'incarico ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo indicativo, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione pertanto è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale di stima e delle informazioni disponibili.

#### 4.3.2.1) Procedura per la regolarizzazione:

Si rileva che: non sia necessaria alcuna ulteriore sanatoria.

Si rende indispensabile invece l'ottenimento dell'agibilità dei locali per la quale si dovrà provvedere alla dichiarazione di rispondenza dell'impiantistica.



L'aggiudicatario avrà comunque tempo 120 giorni dall'aggiudicazione per inoltrare l'eventuale richiesta di sanatoria. Si rileva che ai sensi di Legge per utilizzare al posto della procedura ordinaria, DPR 380/01, la procedura speciale dettata dai vari condoni edilizia succedutisi nel tempo (Legge 47/85 – 724/1994 e 326/2003) nelle loro varie limitazioni dovranno necessariamente ricorrere delle particolari caratteristiche che qui non si ravvedono quali:

*A) Per gli immobili costruiti ante 13 marzo 1985 (L. 47/85):*

- Ragioni dei creditori per cui si procede o interviene anteriori al 2 ottobre 2003
- La data dell'abuso è precedente al 31 marzo 2003
- La tipologia dell'abuso rientra fra i casi descritti dalla Legge

*B) per gli immobili costruiti successivamente al 17/03/1985:*

trova applicazione la sanatoria ordinaria, per cui gli abusi sono sanabili a condizione che gli stessi abbiano una “doppia conformità” (art 36 d.p.r. 380/01) cioè siano conformi:

- Agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento di realizzazione degli interventi;
- E agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti al momento in cui viene presentata la domanda di sanatoria.

#### 4.3.2.2) DIFFORMITA' ACCERTATE:

Nessuna rispetto a quanto già sanato con PdC in sanatoria n. 5/2023

#### 4.3.3) Oneri e costi per la sanatoria/agibilità :

Considerato le caratteristiche di ruralità dell'immobile considerata l'assenza della agibilità dei locali e constatata la presenza del manto di



copertura in lastre di cemento-amianto (Eternit) il sottoscritto quantifica i costi necessari sia per l'agibilità che per il rifacimento del manto di copertura prevedendo la bonifica amianto e la sostituzione delle lastre con altre di tipo metallico Broof .

1) “ voce 1C.01.800 Bonifica amianto/Eternit € 62,00 €/mq)”

|                                                 |           |                 |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------------|
| Rimozione amianto €62,00 x (1633,75+144,00)     | =€        | 110.220,50      |
| Nuovo manto in lastre metalliche € 55 x1.777,75 | =€        | 97.776,25       |
| Oneri di sicurezza cantieri                     | =€        | 2.000,00        |
| Dichiarazione agibilità completa                | =€        | 5.000,00        |
| <u>Permessi e adempimenti amministrativi</u>    | <u>=€</u> | <u>3.500,00</u> |
| Totale costi                                    | =€        | 218.496,75      |

Oltre oneri di legge

## CAPO 5°

### Vincoli condominiali

L'immobile non costituisce condominio

## CAPO 6 °

### Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Nella valutazione del compendio immobiliare sono state considerate:

La sua posizione in contesto agricolo, la tipologia e lo stato di conservazione dell'immobile, delle attrezzature ed impianti nello stesso contenuti e funzionali all'uso per cui è adibito (stalla vacche latte), la loro vetustà, l'organicità distributiva ed il comodo accesso.



Si è tenuto altresì conto delle caratteristiche del mercato immobiliare della zona e dei possibili sviluppi agricoli dell'edificio. Dalle ricerche effettuate non sono stati rilevati dei comparabili vista la particolarità della struttura; ne consegue l'impossibilità di utilizzo del criterio di stima secondo il metodo MCA (stima sintetica comparativa pluriparametrico).

Il valore del bene è stato quindi assegnato utilizzando una particolare, approfondita e puntuale ricerca condotta dall'Istituto Ricerche CRPA per mezzo della quale si è giunti alla valutazione dell'immobile utilizzando una serie di parametri economici, qualificativi e quantitativi fra i quali:

- Superficie lettiera per capo mq 19
- Costo stalla per capo € 9.000,00
- Costo stalla da ristrutturare per capo € 5.800,00
- Costo stalla al mq 450,00 euro
- Costo sala mungitura al mq 1.386,00 euro

Da questo si sono ricavati i seguenti dati:

A) Primi criterio in base al n. dei capi ricoverati

- numero capi  $1.633,75 / 19 = 86$  capi
- costo stalla nuova  $86 \times 9.000,00 = € 774.000,00$
- costo stalla da ristrutturare  $86 \times 5.800,00 = € 498.800,00$
- sala di mungitura mq  $144 \times 1.386,00 = € 199.584,00$

B) Secondo criterio con valori in €/mq

- costo stalla mq  $1633,75 \times 450,00 € = € 735.187,50$
- sala mungitura mq  $144 \times 1.386,00 = € 199.584,00$



Ne consegue che nella ipotesi

A) i valori sarebbero per la stalla nuova+ sala mungitura i seguenti:

$$-) \text{ € } 774.000,00 + 199.584,00 = \text{ euro } 973.584,00$$

$$-) \text{ € } 498.800,00 + 199.584,00 = \text{ euro } 698.384,00$$

B) i valori sarebbero per la stalla nuova+ sala mungitura i seguenti:

$$-) \text{ € } 735.187,50 + 199.584,00 = \text{ euro } 934.771,50$$

Mediando i suddetti due criteri di stima si ottiene il seguente valore:

$$(973.584,00 + 698.384,00 + 934.771,50) / 3 = \text{ euro } 868.913,16$$

A questo va aggiunto il valore dell'area cortilizia pertinenziale:

$$- \text{ superficie area di sedime mq } 10.444,00 \times 5,58 \text{ €/mq} = \text{ € } 58.277,52$$

#### **Attribuzione del valore di stima della stalla:**

$$\text{Fabbricato € } 868.913,16 + \text{ area € } 58.277,52 = \text{ euro } 927.190,68$$

A detta somma vanno detratti i costi necessari per la bonifica Amianto dovuti alla copertura in Eternit calcolati nel capo precedente nella somma complessiva di euro 218.496,75

Il che porta ad una stima finale dell'immobile di euro

$$927.190,68 - 218.496,75 = \text{ € } \mathbf{708.693,93}$$

--00--

A quanto sopra va aggiunto il valore dei due reliquati agricoli incolti ed improduttivi di cui al Fg.9 Mapp.li 9 e 32

valore terreno agricolo 5,58 €/mq

$$\text{superficie totale mq } 250,00 + 1270,00 = \text{ mq } 1.520,00$$

$$= 5,58 \times 1.520,00 = 8.481,60 \text{ euro che si arrotonda in euro } \underline{8.000,00}$$



### CONCLUSIONE

*Concludendo assunte tutte le informazioni necessarie, tenuto conto dei prezzi e criteri di stima sopra adottati, dei costi di bonifica amianto della copertura e dello stato delle attrezzature che abbisognano di un'accura ad approfondita revisione, si assegna, al bene oggetto di procedura costituente il LOTTO 4° il valore di mercato in **euro***

**708.693,93 per i fabbricati e euro 8.000,00 per i terreni**

*Pertanto il **Valore dell'immobile è stimato in euro 716.693,93***

La deduzione per la messa in vendita senza garanzie è quantificata nel 4% circa, pari a euro 26.693,93 stante le condizioni non riscontrabili sulla funzionalità dell'impiantistica e delle attrezzature in particolare della sala di mungitura e delle ruspette di pulizia liquami, peraltro già considerate nei prezzi di valutazione sopra enunciati.

Il valore da porre in asta dei beni viene pertanto fissato in complessivi

|                        |
|------------------------|
| <b>Euro 690.000,00</b> |
|------------------------|



## LOTTO 5

Comune di Malagnino (CR)- località Malagnina

Terreno agricolo Fg.9 map 8

### CAPO 1°

#### *Identificazione dei beni*

##### **1.1.) Beni oggetto d'esecuzione :**

In zona extraurbana agricola del Comune di Malagnino, in località Malagnina n. 1, piccolo appezzamento di terreno agricolo di mq 5.990 pari a pertiche cremonesi 7,40.

Il terreno è ubicato in area agricola a circa 1 Km dal centro del Comune di Malagnino e prospetta direttamente sulla strada comunale Ronco-Malagnina già SP 26, località Malagnina.



Il comune di Malagnino conta circa 1755 abitanti con età media di anni 43 e reddito medio di euro 26.573,00 (rilevazione anno 2022); sul territorio insistono circa 791 abitazioni. Il comune è prevalentemente agricolo e le attività industriali ed artigianali sono concentrate lungo la SP 87, in località San Giacomo di Lovara, a circa 4 Km in direzione Cremona.

### **1.2.) Dati catastali :**

L'immobile risulta allibrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali come segue:

Comune Censuario di Malagnino (E843)

– Località Malagnina civico n. 1

*-) dall'atto di pignoramento:*

1) Foglio 9 particella 8 consistenza 0.59.90

*-) Attualmente in atti:*

1) Foglio 9 -terreni – particella 8 Seminativo Irriguo classe 1 superficie mq 5.990 Reddito dominicale € 60,48 Reddito agrario € 64,97 (impianto meccanografico del 31/01/1976)

Si allega la visura storica.

Detti beni sono attualmente intestati a:

Ditt

[REDACTED]

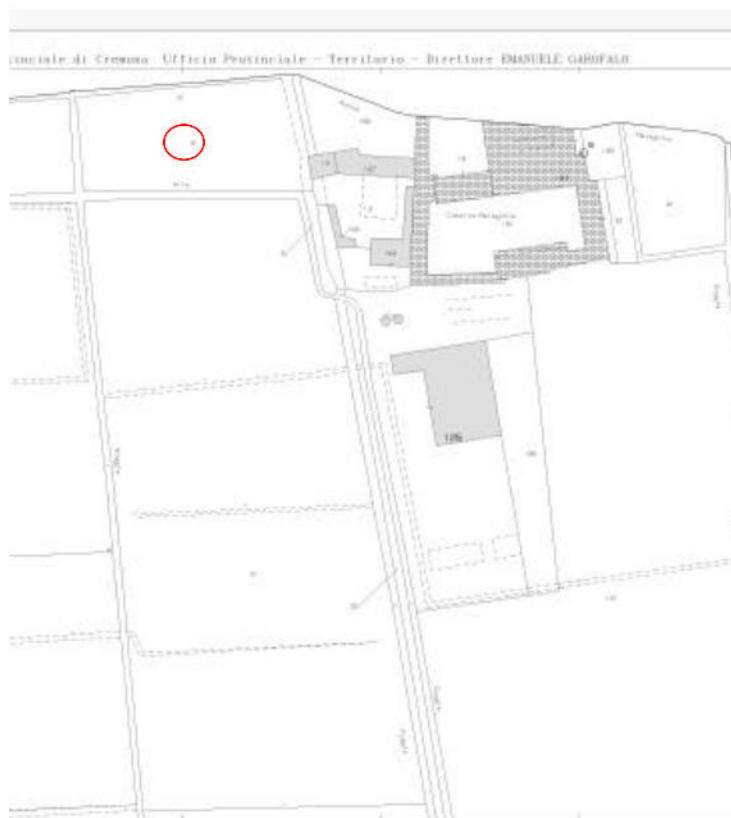
Conformità dei dati con l'atto di pignoramento:



Si attesta la conformità storica catastale odierna dell'immobile con la situazione di fatto e con quelli riportati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita.

### **1.3.) CONFINI dell'immobile:**

-) a nord pubbliche ragioni con la via Rocco-Malagnina già ex SP 26; a est prima la roggia Ciriello già Sgolizzo ed in parte col Fg.9 map 10 e Fg.9 map 167; a sud la roggia Melia Alta oltre la quale Fg.9 map 31; ad ovest la roggia Melia Bassa oltre la quale Fg.9 map 153



Salvi i più precisi confini come in fatto.

### **1.4.) Accessi :**

- ai beni si accede con ingresso pedonale e carroia tramite la strada vicinale (capezzagna) ubicata sulla medesima particella Fg.9 map. 8 e



proveniente dalla via Malagnina (ex Località Vigolo) quale diramazione dalla SP 26.

### **1.5.) Parti comuni, vincoli e Servitù :**

Le unità immobiliari in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare-

**SERVITU'**: Passiva di passaggio a favore dei fabbricati attigui fra i quali Fg.9 map 167 e 125 (qui staggit) nonché di altre ragioni di cui al Fg.9 map 10 per accedere all'abitazione con diritto per quest'ultima alla sosta di due autoveicoli davanti alla casa.

*Diritti d'Acqua* Il terreno viene irrigato con acqua dalla Roggia Melia secondo gli orari e la ruota stabiliti nel regolamento dal gestore Dumas.

## **CAPO 2 °**

### **Descrizione dell'immobile**

Il terreno risulta pianeggiante e coltivato ed è posto fronte la strada comunale e circondato sui tre lati da canali irrigui e di scolo.

Le sue modeste dimensioni, peraltro ulteriormente ridotte in lato est a seguito dell'obbligo di lasciare il libero passaggio alle proprietà frontiste e limitrofe a causa della servitù di passaggio che queste esercitano ne riducono l'interesse agronomico. Stante il ramo Alto della Roggia Melia che corre sia in lato ovest che in lato sud non è consentita la sua fusione coi terreni adiacenti riducendo così di molto l'appetibilità del terreno da parte dei confinanti.





### **CAPO 3 °**

#### **Stato di Possesso - Godimento del bene**

Il sig. [REDACTED] detiene l'intera proprietà in regime di separazione dei beni e su sua dichiarazione il terreno risulta libero.

Non sono stati reperiti contratti di affitto agricoli o equivalenti.

### **CAPO 4 °**

#### **Conformità urbanistica**

##### **4.1.) Destinazione d'Uso**

Il terreno Foglio 9 mappale 8 nel vigente PGT risulta avere le seguenti destinazioni urbanistiche :

- Parte Ambito agricolo normale (E1- art 31 delle NTA del PGT)
- Parte Ambito di rispetto delle acque (R1 art 41 delle NTA del PGT) a cui è sovrapposta campitura di Ambito agricolo normale (E1 art 31 delle NTA del PGT)
- Parte Ambito di rispetto stradale (strada comunale- R2 art 42 delle NTA del PGT)

### **CAPO 5°**

#### **Vincoli condominiali**



L'immobile non costituisce e non fa parte di un condominio

## **CAPO 6 °**

### **Determinazione del valore di mercato dell'immobile**

Nella valutazione del compendio immobiliare sono state considerate:

La sua posizione in contesto agricolo, la tipologia e lo stato di coltura, l'irrigabilità dell'appezzamento ed il comodo accesso, di contro sono state valutate le ridotte dimensioni e la servitù passiva di passaggio gravante per tutto il lato est del terreno.

Per la stima si è utilizzato il valore VAM 2024 valevole per l'anno 2025

Regione Agraria n. 5 che per il seminativo Irriguo porta un valore di euro/mq 5,58 che per la superficie di mq 5.990 del terreno porta ad un valore di euro  $(5.58 \times 5.990) = \text{euro } 33.424,20$

Sante le ridotte dimensione dell'appezzamento e la sua posizione in fregio alla pubblica via e vicino ad un piccolo complesso edificato agricolo, il sottoscritto ritiene di dover incrementare il suddetto valore stimando l'appezzamento a corpo.

### **Attribuzione del valore di stima della stalla:**

Premesso quanto sopra il sottoscritto al terreno agricolo Fg.9 map 8 assegna il valore a

|                                |
|--------------------------------|
| <b>CORPO di Euro 50.000,00</b> |
|--------------------------------|



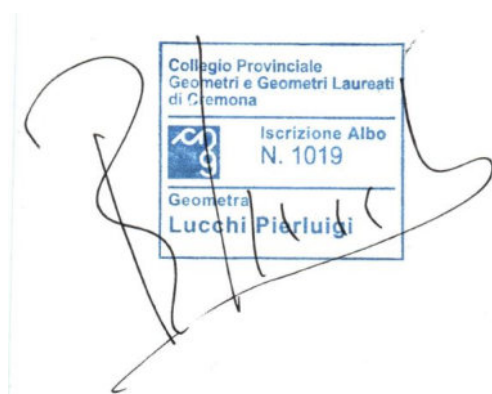
Il sottoscritto PIERLUIGI ( c.f. ) nato a Cremona il 09/02/1958, ivi residente in via Sabotino 8, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di la n. 1019, con studio in via Dei Mille n.1, quale tecnico nominato

### DICHIARA

Che i fabbricati e le loro porzioni immobiliari siti in comune di Malagnino (CR), località Malagnina n. 1 e iscritti al Catasto della Provincia di Cremona al foglio 9 particelle 167 subalterno 506 categoria F/4, per la loro natura di fabbricati da definirsi, privi d'impianti, rientrano tra le cause di esclusione dall'obbligo di dotazione di APE di cui al punto 3.2 lettera d) del DDUO n. 18546 del 18/12/2019.

Cremona, 28/08/2025

geom. Pierluigi



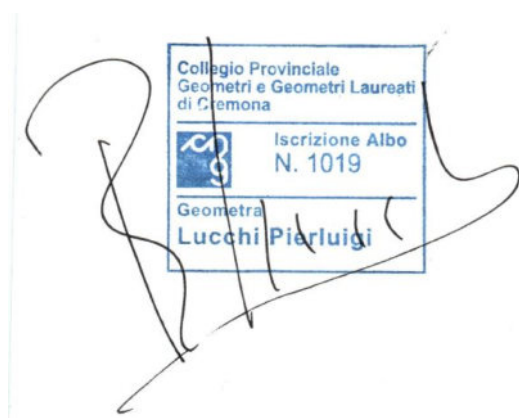
Il sottoscritto PIERLUIGI ( c.f. ) nato a Cremona il 09/02/1958, ivi residente in via Sabotino 8, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di la n. 1019, con studio in via Dei Mille n.1, quale tecnico nominato

### DICHIARA

Che i fabbricati e le loro porzioni immobiliari siti in comune di Malagnino (CR), località Malagnina n. 1 e iscritti al Catasto della Provincia di Cremona al foglio 9 particelle 167 subalterno 507 categoria C/2, per la loro natura di fabbricati privi d'impianti, rientrano tra le cause di esclusione dall'obbligo di dotazione di APE di cui al punto 3.2 lettera d) del DDUO n. 18546 del 18/12/2019.

Cremona, 28/08/2025

geom. Pierluigi



Il sottoscritto PIERLUIGI ( c.f. ) nato a Cremona il 09/02/1958, ivi residente in via Sabotino 8, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di la n. 1019, con studio in via Dei Mille n.1, quale tecnico nominato

### DICHIARA

Che i fabbricati e le loro porzioni immobiliari siti in comune di Malagnino (CR), località Malagnina n. 1 e iscritti al Catasto della Provincia di Cremona al foglio 9 particelle 167 subalterno 508 categoria C/2, per la loro natura di fabbricati privi d'impianti, rientrano tra le cause di esclusione dall'obbligo di dotazione di APE di cui al punto 3.2 lettera d) del DDUO n. 18546 del 18/12/2019.

Cremona, 28/08/2025

geom. Pierluigi

