

## TRIBUNALE DI CREMONA

### UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata: **92/2021**

Giudice G.O.T.: **avv. GIORGIO TROTTA**

contro



Intervenuti alla data riportata in calce all'elaborato peritale:

### RELAZIONE DI STIMA

#### LOTTO UNICO

Relativo ad immobili in **CASALBUTTANO (CR)**, via cascina Fornace

Identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- Fabbricato in corso di costruz. fg. 7 map. 38/501 F/3
- Fabbricato in corso di costruz. fg. 7 map. 39/501 F/3

L'esperto stimatore:  
Geom. Daniele Cattaneo  
P.zza Europa 3 Formigara CR  
Albo Periti Tribunale n. 417

Formigara, li 29.08 2022

## SCHEMA SINTETICA ED INDICE

- Diritto: cfr pag. 6 - piena propriet  esecutato
- Bene: cfr pag. 6 - fabbricati agricoli "al rustico"
- Ubicazione: cfr pag. 6 - Casalbuttano ed Uniti CR casc. Fornace
- Stato: cfr pag. 6 - fabbricati in corso di costruzione -
- Lotti: /// - unico -
- Dati catast. Pignoram. cfr pag. 10 - 11 - fg. 7 mapp.38/501 – 39/501 propriet  1/1
- Dati catast. Attuali: cfr pag. 10 - 11 - fg. 7 mapp.38/501 – 39/501 propriet  1/1
- Irregolarit  /abusi /// - provvedimenti scaduti necessita nuova pratica
- Valore libero Mercato cfr pag 17 - € **247.600,00**
- Valore vendita forzata cfr pag 17 - € **233.600,00**
- Vendibilit  //// 17 - SCARSA
- Motivo cfr pag. 16 - fabbricati agricoli senza terreni a coltivo associati
- Occupazione cfr pag. - liberi da persone o cose
- Locazione ///// - no
- Oneri condom. arretrati cfr pag - no in quanto indipendente
- Intervenuti

## ALLEGATI

- DOC. A e seg. - ATTI DI PROVENIENZA + VINCOLO INEDIFICABILITA'
- DOC. B - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA al 28.09 2021
- DOC. C - ELABORATI GRAFICI COME DA RILIEVO
- DOC. D e seg. - DOCUMENTAZIONE CATASTALE AGGIORNATA
- DOC. E e seg. - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
- DOC. F e seg. - PROVVEDIMENTI CONCESSORI COMUNALI
- DOC. G - VALUTAZIONE DEL BENE
- DOC. H - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA A.P.E.
- DOC. I - ALLEGATO FOTOGRAFICO
- DOC. L - AEROFOTO e ESTRATTO DI MAPPA

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'Illustrissimo G.O.T. Giudice dell'Esecuzione Avv. GIORGIO TROTTA nominava in data 30.03.2022 il sottoscritto geometra quale esperto nel procedimento di ESECUZIONE FORZATA immobiliare promosso da [REDACTED] con sede in [REDACTED] quale procuratore speciale di [REDACTED] [REDACTED] riferita alla piena proprietà di immobili con destinazione agricola (abitativa e di stoccaggio con annesse aree pertinenziali) ubicato in Casalbuttano ed Uniti via casc. Fornace.

Il sottoscritto, giurando, in data 05.04.2022, accettava l'incarico, impegnandosi a rispondere al seguente quesito:

*Il giudice dell'esecuzione,*  
*visti gli artt. 568 cpc e 161 disp. Att. Cpc,*

*dispone che l'esperto geom. Daniele Cattaneo,*

*prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc,*  
*segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;*

*successivamente:*

*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 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc;*
- 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. 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:*
  - a. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*

- b, 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;*
- 4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
  - 5. 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;*
  - 6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta;*
  - 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;*
  - 8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento.*

*alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati; provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 d.a. cpc;*

*riferisca immediatamente al giudice 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 alle parti;  
*contatti* tempestivamente il custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.

**- CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI -**

*prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inadeguati;*

- Documentazione completa e correttezza delle date degli atti di procedimento

**- INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI -**

*successivamente: 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;*

Dopo aver accettato l'incarico in data 05 aprile u.s. e scaricato dal fascicolo i documenti inerenti la procedura, lo scrivente, in primis ha provveduto a recuperare la documentazione catastale riguardante i fabbricati al fine di verificarne la consistenza dichiarata. Ne emerge che l'identificazione catastale li classifica quali F/3 ovvero fabbricati in corso di costruzione.

Visti i riferimenti contenuti nella relazione notarile allegata agli atti di causa si richiedeva allo studio notaio Manera di Soresina di poter entrare in possesso degli atti notarili di provenienza e di vincolo pertinenziale che venivano subito riscontrati e che si allegano **quali doc. A/1, A/2, A/3**. Veniva altresì effettuata ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate per poter ottenere copia dell'autorizzazione rilasciata dal Consorzio Naviglio Grande per la costruzione di una passerella pedonale sul canale di loro pertinenza. Tale documento rilasciato in data 18.05 u.s. viene allegato quale **doc. A/4**.

Sentito il Custode IVG in merito al sopralluogo, il sottoscritto veniva informato del fatto che gli ambienti erano completamente aperti e di conseguenza era possibile accedere ai luoghi in qualsivoglia momento. Venuto a conoscenza dall'indicazione degli atti catastali del nominativo del tecnico che aveva provveduto alla presentazione degli aggiornamenti, collega di vecchia data, il 03 giugno, il sottoscritto interpellava il geom. Duilio Villa di Casalbuttano che era stato anche firmatario degli ultimi provvedimenti autorizzativi e che si rendeva disponibile ad accompagnare lo scrivente sul posto, in quanto l'accesso, in aperta campagna risultava piuttosto difficoltoso. Il 10.06 u.s., accompagnato da collaboratore di concetto e dal geom. Villa, veniva effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di p.e. posti in Casalbuttano casc. Fornace, dove, visti i luoghi e la situazione di incolto con presenza di essenze spontanee nelle aree prossime ai fabbricati, non risultava possibile prendere misure, ma solo scattare alcune foto di rito. Lo stesso geom. Villa riferiva altresì che in fase di originario "Piano di Recupero" di cui forniva alcune copie rilevanti, erano previsti accessi pedonali e carrai diversi dall'esistente, ma che sarebbero dovuti essere realizzati a completamento del piano urbanistico. La previsione di progetto prevedeva la realizzazione di un complesso che avrebbe dovuto pubblicizzare il seme e dare prove pratiche di allevamento della razza bovina Frisona. In data 08 agosto, opportunamente organizzati, il sottoscritto accompagnato da collaboratore, provvedeva ad altro sopralluogo dove venivano rilevati tutti i fabbricati oggetto di procedura al fine di poterli tradurre nell'elaborato della **"situazione di fatto"** e confrontarlo con i disegni depositati agli atti comunali.

In pari data (08.08) veniva richiesto al pertinente ufficio del comune di Casalbuttano di poter accedere agli atti amministrativi, confrontando gli elaborati in nostro possesso e la convenzione urbanistica allegata al "Piano di Recupero" che impegnava

i richiedenti in alcuni adempimenti e fissava i termini di realizzazione del progetto, accesso avvenuto in data 17.08 presso l'ufficio tecnico con il responsabile. Alcuni documenti venivano fotocopiati e citati in apposito capitolo che segue..

In data 11.08 si accedeva telematicamente al sito dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per verificare la corrispondenza delle formalità pregiudizievoli esposte in Certificazione Notarile allegata agli atti di procedura oppure se ne comparissero di ulteriori, avendone un riscontro negativo e pertanto senza ulteriori annotamenti (**allegato doc. B**).

- **QUESITO 1** – *provveda a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 cpc e 173 bis disp. att. cpc;*

- **IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE**

I beni oggetto di p.e., elencati nella documentazione e nell'atto di pignoramento, posti

[REDACTED]

e di [REDACTED]

e riguardano:

- 1) - **fabbricato in corso di costruzione destinato a casa colonica** posto su due piani fuori terra (**foto esterne 1, 2, 3 e 4**);
- 2) - **fabbricato in corso di costruzione destinato ad autorimessa** di circa 72,50 mq. al lordo delle murature (**foto esterne 5 e 6**);
- 3) - **portico accessorio alla residenza/deposito di mq. 117 di** (**foto esterne 7 e 8**);
- 4) - **piattaforma/platea di fondazione** per realizzazione di fabbricato destinato, da progetto, a più residenze con eretti alcuni pilastri mq. 188 (**foto esterne 9 e 10**);

## **5) - aree pertinenziali scoperte di circa mq. 2065.**

L'elaborato tecnico, come da rilievo del 17.08 u.s. viene allegato quale **doc C**.

### **DESCRIZIONE E CONSISTENZE**

#### **1) - fabbricato in corso di costruzione destinato a casa colonica.**

La costruzione realizzata "al rustico" già con tavolati divisori ed intonacata sia internamente che esternamente, comprende:

- al piano terra - ingresso, cucina, due disimpegni, due bagni, piccola cantina in parte ricavata nel sottoscala, due ampi locali destinati a soggiorno/pranzo che prospettano e consentono l'accesso ad un portico di grande consistenza con colonne realizzate in mattoni posati "faccia vista" (**vedi foto 11, 12, 13 e 14**).

- al piano superiore – corridoio, tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio ed uno studio con vuoto che prospetta sul soggiorno sottostante (**vedi foto 15, 16, 17 e 18**).

I due piani sono collegati da scala realizzata in calcestruzzo (**vedi foto 19**) ed altra, prevista solo in progetto, collocata nel soggiorno che consentirebbe di raggiungere il soppalco/studio superiore (**vedi foto 20**) del vuoto ove prevista la scala.

Si vuole evidenziare che sono presenti le predisposizioni dell'impianto elettrico, dell'impianto idraulico, igienico sanitario e di riscaldamento debitamente coperti con sottofondo. I muri perimetrali hanno dimensione di cm. 48 e pertanto debitamente coibentati; i solai sono realizzati, per la maggior parte in legno.

Le lavorazioni mancanti al completamento riguardano:

Serramenti esterni ed interni, pavimenti e rivestimenti, completamento dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico e dell'impianto igienico sanitario, tinteggiature interne ed esterne, costruzione marciapiedi, sistemazione delle aree esterne e verifica degli scarichi acque chiare e lorde. Dovrà essere altresì verificata la

necessità, secondo le normative vigenti, dell'installazione di pannelli per la produzione di energia alternativa.

Il fabbricato occupa una superficie di circa **mq. 204,00** al piano terreno ed altra di **mq. 182,48** al piano primo sempre calcolati al lordo delle murature perimetrali.

Il portico, che ha altezza media di circa mt 5,00 con orditura della copertura in legno faccia vista è sorretto da colonne massicce realizzate con finitura di mattoni posati "faccia vista" consta di circa **mq.100,00** mq, mentre la superficie coperta complessiva, escluso corpi di gronda aggettanti è di circa **mq. 307,00**.

Le coperture sono realizzate in lastre di fibrocemento con superiori coppi a canale..

## **2) - fabbricato in corso di costruzione destinato ad autorimessa.**

A lato del corpo destinato a residenza, in continuità con le murature perimetrali e con finiture esterne in mattoni di cotto posati "faccia vista" è stata costruita un'ampia autorimessa di circa **65** mq utili interni e mq **72,50**, al lordo della muratura perimetrale con solaio di sottotetto in legno, realizzato a doppia falda, in pendenza, di altezza che varia da mt. 3,50 a mt 4,75 al colmo. Al locale, in forma carraia, si accede attraverso due portoni di ampia dimensione. L'impianto elettrico è stato predisposto e le condotte, a pavimento, risultano protette da cappa in cls. Il locale risulta debitamente intonacato internamente. Le **foto 21 e 22** rappresentano lo stato dei luoghi.

Per il completamento delle opere si dovrà provvedere all'installazione dei due portoni d'ingresso, alla fornitura e posa dei serramenti, al sottofondo ed ai pavimenti interni e marciapiede esterno che fa presumere un impegno economico di **circa € 16.000,00** .

## **3) - portico accessorio alla residenza/deposito.**

In lato nord della corte è presente un portico di **circa mq. 117,00** quasi completamente aperto verso la corte ove è stato ricavato in estremo lato est anche un

locale che, viste le condotte e le tubazioni predisposte, dovrebbe ospitare attrezzature di impiantistica. Il fabbricato è stato costruito con colonne realizzate/rivestite in mattoni posati “faccia vista” in sintonia con le finiture esterne degli altri corpi e con copertura a doppia falda di altezza in gronda di mt. 4,20. L’orditura della copertura è realizzata in legno ed il manto è sempre in coppi a canale poggianti su lastre in fibrocemento ecologico.

Per il completamento delle opere si dovrà provvedere, alla fornitura e posa dei serramenti, al sottofondo ed ai pavimenti (in cls nel sottoportico e gres nel locale macchine), marciapiede esterno oltre alla tinteggiatura. L’impegno economico viene previsto in € **12.000,00**

Le **foto 23, 24, 25 e 26** sono rappresentative dello stato dei luoghi.

#### **4) - piattaforma/platea di fondazione.**

Sia il progetto di Piano di Recupero approvato con Deliberazione del CC n° 167 del 16 dic. 2006 che il Permesso di Costruire n° 131 del 02.marzo 2007 prevedevano la costruzione di altri fabbricati ed in particolare in lato sud della corte ed in continuità con la casa colonica, la realizzazione di uffici residenze per dipendenti, poste su due piani fuori terra.

Sul posto è presente la piattaforma/platea di fondazione rialzata di circa 30 cm. rispetto alla quota attuale della corte con alcuni pilastri in C.A. di altezza media mt. 3,00 che sicuramente sono stati eretti per formare l’ossatura strutturale verticale del futuro corpo di fabbrica. La platea di fondazione presente sul posto ha larghezza di mt.6,50, una lunghezza di mt. 29,00.per un totale di **mq. 188 mq**. Una verifica del progetto strutturale depositato agli atti

potrebbe dare le corrette risposte riguardo alle caratteristiche di portata di detta platea e dei pilastri presenti.

#### **5) - aree pertinenziali scoperte di circa mq. 2065.**

L'intera superficie catastale dei mappali 38 e 39 del fg. 7 di Casalbuttano è di mq. 2745, mentre le aree interessate da costruzioni sono approssimate a mq 680. Le aree scoperte di pertinenza diretta dell'edificato presente e formanti la corte interna con alcune porzioni esterne identificabili catastalmente dai mapp. 38 e 39, si presentano, alla data dei sopralluoghi, in terra battuta ed incolta, per la maggior parte con essenze spontanee di tipo erbaceo. Sarà necessaria un'opera di sistemazione generale. **vedi foto 27 e 28.**

#### **CONFINI -**

Tutto il comparto costituente i mappali 38 e 39 del fg. 7, in un sol corpo, confina:

- nord - mapp. 28 e 41 di fg. 7;
- est - map. 41 di fg. 7;
- sud - canale Naviglio Pallavicino;
- ovest - map. 28 di fg. 7.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Le proprietà dei beni oggetto di pignoramento risultano oggi in carico a:



con i seguenti dati (**vedi elaborati planimetrici e visura aggiornata doc. D/1 e D/2**)

fg. 7 map. 39/501 via cascina Fornace c.m. piano T-1 cat. F/3

e

con i seguenti dati (**vedi elaborati planimetrici e visura aggiornata doc. D/3 e D/4**):

fg. 7 map. 38/501 via cascina Fornace c.m. piano T-1 cat. F/3

**Gli identificativi contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono a quanto riportato nelle visure catastali e nei documenti contenuti interni alla procedura.**

**- ACCESSI -**

In forma pedonale e carraia dalla strada vecchia provinciale per Bergamo, oggi ciclabile, Casalbuttano-Casalmorano, poi attraversando ponte su Navigli Pallavicino, con servitù attiva su strada carrareccia corrente lungo lo stesso Naviglio Pallavicino, attraverso i mappali, 26 e 28 di fg. 7.

Il Piano di Recupero precedente citato prevedeva la costruzione di un ponte per accesso carraio sul Naviglio Civico in lato nord che avrebbe poi immesso sulla strada Casalbuttano Castelvisconti interessando anche i mappali 28,65 e 29 del fg. 7 ed una passerella pedonale sul Naviglio Pallavicino in lato sud per accedere alla ciclabile verso l'abitato di Casalbuttano interessando anche i mappali 48 e 67 di fg. 7.

Tutto ciò avrebbe sostanzialmente migliorato gli accessi che oggi sono piuttosto ridotti e difficoltosi. Purtroppo il Piano di Recupero è abbondantemente scaduto e questi mappali risultano di proprietà della Cascina Fornace, non inseriti nel presente provvedimento. Tutto lascia pensare che, con le debite autorizzazioni e concessioni da parte dei privati interessati, i percorsi previsti nel Piano di Recupero potrebbero essere riproposti anche perché esiste atto registrato e trascritto per costruzione di passerella.

**- PROVENIENZA -**

- **map. 39 fg. 7** - Compravendita a rogito notaio Manera di Soresina in data 23.12.05 rep 21412/5237 registrato a Soresina il 28.12.2005 al n° 2160 serie 1T e trascritto a Cremona il 03.01.2006 ai nn. 23 r.g. e 17 r.p. (**all. doc. A/1**)

- **map. 38 fg. 7** - Compravendita a rogito notaio Manera di Soresina in data 23.12.05

rep 21414/5238 registrato a Soresina il 28.12.2005 al n° 2161 serie 1T e trascritto a Cremona il 03.01.2006 ai nn. 24 r.g. e 18 r.p. (**all. doc. A/2**)

Sono stati recuperati altresì:

- **Vincolo non edificandi** per la costruzione dei fabbricati oggetto di permesso di costruire 2007 a rogito notaio Manera stipulato in data 07 marzo 2007 rep. 23430/6630 registrato a Soresina il 19.03.2007 al n°542 serie 1T e trascritto a Cremona il 23.03.2007 ai nn. 3577 r.g. e 1830 r.p. (**all. doc. A/3**)

- **Scrittura Privata** notaio A. Squintani del 24.02.1982 rep. 41270 tra il dante causa di Pieters Theodorus ed il Consorzio per l'Incremento della Irrigazione del Territorio Cremonese denominato NAVIGLIO GRANDE ove si autorizza la passerella pedonale su detto canale. La scrittura è stata trascritta in data 11marzo 1982 ai nn. 1621 r.g. e 1206 r.p. (**all. doc. A/4**)

- **RIFERIMENTI URBANISTICI** -

Gli immobili di cui alla P.E., alla data della presente relazione peritale, sono inseriti urbanisticamente all'interno del Piano di Governo del Territorio del comune di Casalbuttano in zona definita "**Ambito di pregio paesistico ambientale di interesse comunale**" **allegato doc E/1**. ed i dettagli costruttivi compatibili in tale zona sono regolati dagli art, 10 bis, 11 e 12 del Piano delle Regole Integrato", **allegato E/2**. La cascina è altresì individuata dal codice CSB 023 **allegato E/3** dove risulta compatibile la destinazione insediata.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti comunali emerge che i fabbricati presenti in loco sono stati costruiti in forza dei seguenti provvedimenti:

- Piano di Recupero approvato con delibera del 16 dic. 2006 n°167 (**vedi doc F/1**);
- Permesso di Costruire n°131/2006 del 22.03.2007 (**vedi doc F/2**);
- Denunce di Inizio Attività prot. n°2549 del 18.04.2014 (**vedi doc F/3**);

- Denunce di Inizio Attività prot. 2550 del 18.04.2014 (**vedi doc F/4**);

Le costruzioni presenti in loco sostanzialmente rispettano i progetti presentati, che si differenziano solamente per qualche leggera modifica interna, ma trattandosi di fabbricati in corso di costruzione ove i relativi provvedimenti sono da tempo scaduti, dovrà essere presentata nuova richiesta autorizzazione al comune per il rilascio di provvedimenti che autorizzino il completamento delle opere ed in quella sede si valuteranno le piccole difformità.

- **QUESITO 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);*

- **STIMA DEL BENE** –

Come già accennato in capitolo precedente, **all'interno dell'attività agricola**, il complesso edificato aveva funzione di punto di riferimento per la pubblicizzazione e la propaganda del seme della razza bovina Frisona dove si sarebbero anche potute organizzare rappresentazioni, prove pratiche e momenti di studio legati all'attività della fecondazione bovina. Il piano di recupero prevedeva la costruzione di altri fabbricati destinati al ricovero del bestiame che sarebbero stati costruiti in area più ampia rispetto alla situazione delimitata dai mappali che sono oggetto di P.E..

Attualmente siamo alla presenza di fabbricati in corso di costruzione, edificati con buona tecnica costruttiva e con alcune soluzioni di livello superiore allo standard che per poter essere conclusi dovranno affrontare, nel rispetto delle normative vigenti, ulteriori impegni di spesa che si differenziano in percentuale se affrontati per completare la casa colonica oppure l'autorimessa oppure i portici. Diverso criterio sarà adottato per la valutazione della platea di fondazione presente.

La valutazione del bene che segue sarà pertanto basata su quotazioni di fabbricati di

nuova costruzione posti in Casalbuttano, con detrazione sommaria delle opere di completamento necessarie a rendere fruibile ed abitabile l'edificio presente. I costi delle opere necessarie al completamento dell'opera sono desumibili dal sito ufficiale dei costi costruzione del CRESME ( Centro Ricerche Economiche, Sociologiche e di Mercato) dal quale sulla base dei dati metrici e delle lavorazioni mancanti viene data la valutazione approssimativa dei costi da sostenere.

Al di là della mera valutazione effettuata con criteri matematici, intervengono più fattori che deprezzano il bene oggetto di procedura, ovvero:

- a) il fatto che i soggetti possibili acquirenti dei beni debbano obbligatoriamente possedere la qualifica di imprenditori agricoli in quanto la normativa prevede che per poter costruire in zona agricola si debba vincolare l'utilizzo degli stessi alla destinazione agraria (**vedi doc. A/3**);
- b) il fatto che ai fabbricati non siano associati terreni, che obbligheranno ad una tassazione che non contempla i benefici della "piccola proprietà contadina all'1%", ma a tassazione normale;
- c) nella mentalità agricola cremonese, l'interesse principale di un imprenditore agricolo è rivolto verso i terreni coltivabili, mentre meno importanza è prestata verso i fabbricati, anche se di pregio costruttivo.
- d) Il fattore che l'accesso sia piuttosto difficoltoso e decentrato rispetto alla perimetrazione dell'abitato comunale.

L'iniziativa dell'imprenditore che ha previsto l'intervento complessivo aveva intenti rivolti verso un'attività che sebbene considerata attinente all'attività agricola avrebbe avuto possibilità di sviluppo collaterale piuttosto importante che oggi non può essere presa in considerazione nella presente valutazione.

#### **1) - fabbricato in corso di costruzione destinato a casa colonica.**

Come già osservato, la casa colonica costruita al rustico ha una consistenza sui due piani fuori terra di complessivi **mq. 386** il portico consta di **100 mq.** e la superficie coperta totale è di **mq. 307** mq.

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare, vista l'assenza di comparabili o di fabbricati simili locati, viene utilizzato il costo di costruzione deprezzato e successivamente il valore di trasformazione del fabbricato.

La presente valutazione tiene conto dei valori sopra citati con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima sul bene venduto in modo forzoso ed i dettagli del criterio utilizzato per la valutazione sono compiutamente contenuti nell'**allegato doc. G.**

**Il valore attribuito al bene in piena proprietà "IN LIBERO MERCATO" viene determinato in € 170.100,00 (dicinquecento e trentamila/00) pari ad € 405,18/mq commerciale, mentre in VENDITA FORZATA il valore diminuisce ad € 156.100,00 (centocinquante e mille/00 euro), pari ad € 370,64/mq commerciale.**

## **2) - fabbricato in corso di costruzione destinato ad autorimessa.**

In termini edificatori si può affermare che l'autorimessa è quasi ultimata escluso: la fornitura e posa dei portoni d'ingresso, la fornitura e posa dei serramenti delle finestre, della realizzazione dei sottofondi a copertura reti d'impianto, della pavimentazione, del completamento dell'impianto elettrico e delle tinteggiature. Queste forniture e lavorazioni comporteranno un impegno di spesa di circa 16.000,00 euro. Ipotizzando un valore del fabbricato accessorio "al nuovo" di circa € 650,00/mq. per i 72,50 mq. al lordo delle murature in zone residenziali, abbattuto del 20% in quanto trattasi di zona

isolata, e consapevoli che le forniture e pose degli elementi e delle lavorazioni mancanti per concludere l'opera ammontano a circa € 16.000,00 se ne deduce che a tutt'oggi l'unità, nelle condizioni in cui si trova, viene valutata **21.700,00 euro arrotondabile ad € 22.000,00 diconsi ventiduemila euro.**

### **3) - portico accessorio alla residenza/deposito.**

Stesso grado di finitura lo si riscontra nel portico/deposito, in parte anche accessorio all'abitazione che non ha finiture particolari come l'autorimessa (rivestimento mattoni in cotto posati faccia vista), ma risulta correttamente intonacato e senza serramenti e pavimenti nel locale macchine. Il valore "al nuovo" viene fissato in € 500,00/mq ridotto anch'esso del 20% e pertanto trattandosi di fabbricato di 117,00 mq con un costo di finitura previsto di € 12.000,00 il valore attribuito alla data odierna al bene stimato è di € 34.800,00 arrotondabile ad **€ 35.000,00 diconsi trentacinquemila euro.**

### **4) - piattaforma/platea di fondazione.**

Per quanto attiene questo manufatto, lo scrivente non può che dare un valore forfettario di **€ 10.000,00 diconsi diecimila euro**, pari a circa € 53,00/mq di piattaforma, compreso pilastri.

### **5) - aree pertinenziali scoperte di circa mq. 2065.**

Tutta l'area scoperta di pertinenza esclusiva, non risulta sistemata ed ancora da riassetto/modellare e probabilmente da rimpinguare per la formazione della corte interna e della parte perimetrale, ove sono anche presenti le linee fognarie degli scarichi. All'attualità, così come si presenta l'insieme, la si può valutare come area agricola pari a circa € 5,00/mq. A seguito di quanto sopra trattandosi di una superficie

di 2065 mq catastali, il valore assegnato sarà di € 10.325,00 da arrotondare ad € 10.500,00 diconsi diecimilacinquecento euro.

**Il valore attribuito all'intero bene in piena proprietà "IN LIBERO MERCATO" viene determinato in € 247.600,00, che viene ridotto in VENDITA FORZATA ad € 233.600,00 diconsi duecentotrentatremila seicento euro, dove si tiene conto dei fattori gravanti, in particolare della mancata garanzia postuma,**

Trattandosi di fabbricati agricoli indipendenti con destinazione abitativa/promisqua, costruiti per la più parte "al rustico" posti in zona isolata e realizzati tra gli anni 2006 - 2014 in comune di Casalbuttano che dista circa 15 km dalla città di Cremona. Il giudizio sulla commerciabilità del bene, viste le motivazioni sopra addotte, viene giudicato SCARSO.

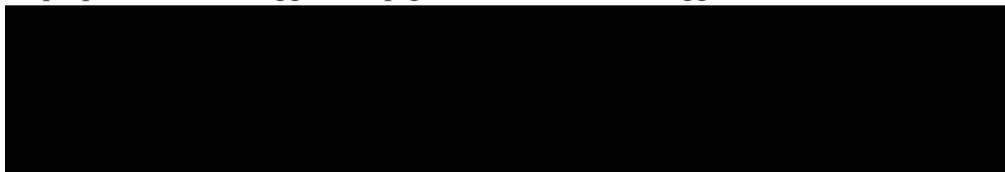
- **QUESITO 6 - (A.P.E.)** a predisporre la attestazione di prestazione energetica, ecc.;

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, privo di impianti, non è previsto, per norma che debba essere presentata la relativa "attestazione", ma una dichiarazione da parte di professionista che ne dichiari l'esonero. **(doc. H)**.

- **QUESITO 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, provvedere alla regolarizzazione;

Come già inserito in capitolo precedente, si riporta l'esatta identificazione catastale confermando la **CORRISPONDENZA con i dati inseriti in atto di pignoramento,**

Le proprietà dei beni oggetto di pignoramento risultano oggi in carico a:



con i seguenti dati **(vedi elaborati planimetrici e visura aggiornata doc D/1)**

fig. 7 map. 39/501 via Cascina Fornace c.m. piano T-1 cat. F/3

e

38/501 -

cod. fisc.

, prop. 1/1

con i seguenti dati (**vedi elaborati planimetrici, visura attuale doc. D/1, D/2, D/3 e D/4**):

fg. 7 map. 38/501 via Cascina Fornace c.m. piano T-1 cat. F/3

**Gli identificativi contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono a quanto riportato nelle visure catastali e nei documenti contenuti all'interno della procedura.**

- **QUESITO 8** *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.*

Sulle aree scoperte di pertinenza non sono presenti residui dove è previsto lo smaltimento.

- *alleggi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, (allegato I) nonché la planimetria del bene (allegato D/1 e seg.), foto aeree o foto satellitari, anche reperibili da web (allegato L).*

b) - *verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ecc.*

Durante i sopralluoghi ed anche da informazioni del posto, i fabbricati risultano non occupati.

#### **STORICO VENTENNALE - PROVENIENZA**

##### **Immobile map. 39/501 di fg. 7 di Casalbuttano**

Al signor [REDACTED] nato nei [REDACTED], c.f.

[REDACTED] la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della certificazione all'epoca distinta al catasto fabbricati al Fg. 7 map. 39, è pervenuta per atto di acquisto a notaio D. Manera del 23.12.2005 rep. 21412/5237, trascritto presso

la conservatoria di Cremona reg. gen. 23 del 03.01.2006, da [REDACTED]  
[REDACTED] titolare della piena proprietà.

A [REDACTED], sopra generalizzata, la piena proprietà dell'appezzamento di terreno, sul quale poi verrà edificato il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare oggetto di certificazione, distinto al Fg. 7 map. 39, 40 e 41 era pervenuta per atto giudiziario, ordinanza divisionale del Tribunale sede: Cremona del 19.09.2001 rep. 772, trascritto a Cremona reg. part. 5783 reg. gen. 9358 del 16.10.2001 dai signori [REDACTED]  
[REDACTED], *indicati come titolari della quota di ½ ciascuno di piena proprietà.*

Ai signori [REDACTED] sopra generalizzati, la quota di 2/12 ciascuno di piena proprietà dei predetti immobili era pervenuta per atto di cessione di quote immobiliari notaio Giuseppe Chieffi del 29.04.1993 rep. 35605/7694, trascritto a Cremona – reg. part. 2504 reg. gen. 3638 del 19.05.1993, dai signori [REDACTED]  
[REDACTED] titolari della quota di 2/12 ciascuno di piena proprietà.

Ai signori [REDACTED] sopra generalizzati, la quota di 1/6 ciascuno di piena proprietà dei predetti immobili era pervenuta per successione in morte di [REDACTED]  
[REDACTED] titolare della quota di ½ di piena proprietà, e deceduto il 12.10.1987, den. n. 11 vol. 68, trascritta a Cremona – reg. part. 1791 reg. gen. 2628 del 06.04.1989.

Al signor [REDACTED] sopra generalizzato, la quota di ½ di piena proprietà dei predetti immobili era pervenuta per donazione a ministero notaio

del 02.02.1964 rep. 9217/5228 trascritto a Cremona reg. part. 698 reg. gen. 1054 del 26.02.1964.

Alla signora [REDACTED] sopra generalizzata, la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà dei predetti immobili era pervenuta per atto di donazione a ministero notaio Giuseppe Gambaro del 02.02.1964 rep. 9218/5229 trascritto a Cremona – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cremona all'articolo reg. part. 699 reg. gen. 1055 del 26.02.1964.

**Immobile B map. 38/501 di f. 7 di Casalbuttano**

Alla società [REDACTED] con sede in

la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione distinta al catasto fabbricati al Fg. 7 map. 38, è pervenuta per atto di acquisto notaio Manera Daniele del 23.12.2005 rep. 21414/52378 trascritto a Cremona – reg. part. 18 reg. gen. 24 del 03.01.2006, dai signori [REDACTED]

[REDACTED] la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di piena proprietà dell'appezzamento di terreno, sul quale poi verrà edificato il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare oggetto della presente certificazione distinto al Fg. 7 map. 38 e map. 28 era per successione in morte del signor [REDACTED]

[REDACTED] titolare della piena proprietà, e deceduto il 11.12.2001, den. n. 103 vol. 2002, trascritta a Cremona – reg. part. 59 reg. gen. 88 del 04.01.2003, la signora [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con atti a rogito notaio Daniele Manera rep. 12617/2204 registrato a Soresina il 24.04.2002 al numero 508 della serie 1.

Risulta accettazione tacita di eredità a ministero notaio Genio Laura del 26.07.2011 rep. 10067/3729 trascritto a Cremona - reg. part. 4583 reg. gen. 7243 del 29.07.2011, a favore delle signore [REDACTED]

[REDACTED] la quota di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà dei predetti immobili era pervenuta per successione in morte della signora [REDACTED] titolare della quota di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà, e deceduta il 19.08.1977, den. n. 34 vol. 19/S, trascritta a Cremona – reg. part. 2140 reg. gen. 2660 del 06.05.1978.

Al signor [REDACTED] sopra generalizzato, la quota di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà dei predetti immobili era pervenuta per successione in morte della signora [REDACTED] nata a Casalbuttano ed Uniti (CR) il 31.01.1893, titolare della quota di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà, e deceduta il 19.03.1976, den. n. 24 vol. 13/S, trascritta a Cremona – all'articolo reg. part. 158 reg. gen. 213 del 12.01.1977.

Al signor [REDACTED] sopra generalizzato, la quota di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà dei predetti immobili era pervenuta per atto di donazione a ministero notaio Malaguti Piero del 28.12.1974 rep. 336/153 trascritto a Cremona reg. part. 241 reg. gen. 287 del 16.01.1975, dal signor [REDACTED] 24.06.1896, titolare della quota di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà.

Al signor [REDACTED] sopra generalizzato, la quota di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà dei predetti immobili era pervenuta per successione in morte della signora [REDACTED] titolare della quota di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà, e deceduta il 22.02.1959, den. n. 46 vol. 183, trascritta a Cremona reg. part. 3577 reg. gen. 4743 del 05.11.1958, eredità devoluta per testamento notaio

Giuseppe Gambaro rep. 5880 trascritto a Cremona – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cremona all'articolo reg. part. 2073 reg. gen. 2726 del 18.06.1958.

## **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

### **TRASCRIZIONI:**

**verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cremona – reg. part. 4380 reg. gen. 6017 del 23.06.2021, a favore: [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

titolare della piena proprietà dell'immobile *al map. 39/501 di fg. 7*

[REDACTED] con sede in [REDACTED] ed

Uniti (CR), c.f.: [REDACTED] titolare di piena proprietà di immobile 38/501 di fg. 7.

Titolo: atto di pignoramento Unep Tribunale di Cremona sede: Cremona del 21.05.2021 rep. 1179.

Grava su ambedue le unità sopra menzionate.

**Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cremona reg. part. 5139 reg. gen. 7325 del 15.10.2013, a favore:

[REDACTED] con sede in [REDACTED]  
[REDACTED] contro: [REDACTED]

nato nei [REDACTED] titolare della piena proprietà dell'immobile *al map. 39/501 di fg. 7*

Titolo: atto di pignoramento Ufficiale Giudiziario di Cremona Sede: Cremona del 20.09.2013 rep. 2046. Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 7 map. 39/501.

**Convenzione edilizia** trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Cremona – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cremona all'articolo reg. part. 3296 reg. gen. 6422 del

22.05.2007, a favore: [REDACTED] con sede in

[REDACTED] contro: [REDACTED]

[REDACTED]

titolare della piena proprietà al map. 39/501:

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] titolare della piena proprietà dei beni al map. 38/501

Titolo: Atto Amministrativo del Segretario Comunale sede:

Casalbuttano ed Uniti (CR) del 17.03.2007 rep. 5063/2007.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al Fg. 7 map. 39 e Fg. 7 map. 38 oltre ad altro.

**Atto unilaterale d'obbligo edilizio** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cremona – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cremona all'articolo reg. part. 1830 reg. gen. 3577 del 23.03.2007. A favore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

titolare della piena proprietà dell'immobile al *map 39/501 di fg. 7*

[REDACTED] con sede in [REDACTED] ed

[REDACTED] titolare della piena proprietà dell'immobile al map 38/501 di fg. 7 [REDACTED]

Titolo: atto a ministero notaio Daniele Manera del 07.03.2007 rep. 23430/6630.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati al Fg. 7 map. 39 e Fg. 7 map. 38 oltre ad altro.

**Costituzione di servitù coattiva** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cremona - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cremona all'articolo reg. part. 1206 reg. gen. 1621 del 11.03.1982,



con sede in

c.f.:

██████████ titolare della piena proprietà dell'immobile al map 38/501

Titolo: contratto di mutuo fondiario del notaio Daniele Manera del 23.12.2005 rep. 21415/5239. Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari distinte mal Catasto Fabbricati al Fg. 7 map. 38 e Fg. 7 map. 39.

Dalla visura ipotecaria del 28.09 c.a. non risultano iscrizioni o trascrizioni successive a quelle riportate dalla documentazione notarile allegata agli atti di causa **vedi doc B**.

### ALLEGATI

- DOC. A e seg. - ATTI DI PROVENIENZA + VINCOLO INEDIFICABILITA'
- DOC. B - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA all' 11.08 2022
- DOC. C - ELABORATI GRAFICI COME DA RILIEVO
- DOC. D e seg. - DOCUMENTAZIONE CATASTALE AGGIORNATA
- DOC. E e seg. - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
- DOC. F e seg. - PROVVEDIMENTI CONCESSORI COMUNALI
- DOC. G - VALUTAZIONE DEL BENE
- DOC. H - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA A.P.E.
- DOC. I - ALLEGATO FOTOGRAFICO
- DOC. L - AEROFOTO e ESTRATTO DI MAPPA

Formigara li 29.08.2022

L'esperto incaricato

Geom. Daniele Cattaneo