

**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE GOP AVV. CLAUDIA CALUBINI

Esperto Stimatore nominato : ARCH. MARINELLA PEDRINI Soncino (CR)

RELAZIONE PERIZIA ESTIMATIVA

**procedura esecutiva immobiliare
RGE n. 9/2020**

PROMOSSA da::

SIENA NPL 2018 S.R.L., società a responsabilità limitata uni personale con sede legale in Roma, via Piemonte 38, codice fiscale, partita IVA e per essa la JULIET S.p.A. con sede legale in Siena, via Aldo Moro 13-15 iscritta nel Registro delle Imprese di Siena al numero e codice fiscale 01461980524, rappresentata e difesa dagli avvocati Giovanni Scapin (cod. Fisc. SCPGNN50D13FO92A) ed Erika Scapin (cod. fisc. SCPRKE77T62F918F);

CONTRO

[REDACTED]

PREMESSO CHE

in data 20.05.2020 con ordinanza del Giudice dell'esecuzione GOP Avv. Claudia Calubini veniva decretato la nomina dell'esperto e la fissazione di udienza ex art. 569 cpc; che la sottoscritta Arch. Marinella Pedrini residente in Soncino (CR) via F.lli Scanzi, 5, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della provincia di Cremona ed all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale, in data 04.06.2020 accettava l'incarico conferitole e prestava giuramento telematico.

I quesiti posti dall'Ill.mo Giudice sono:

Dispone che l'esperto prima di ogni altra attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati di iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;

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

- *a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma. 2 c.p.c. ed a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173 – bis disp. att. c.p.c.;*
- *a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie ecc.);*
- *Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore 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;*
- *Nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
- *a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;*
- *a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;*
- *a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;*
- *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, 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 necessario, se del caso, quella proposta 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, comma 3, disp. Att. C.p.c.;*
- *referisca immediatamente al giudice 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.*

Prima dell'inizio delle operazioni peritali la sottoscritta ha controllato la completezza della documentazione ed esaminata la stessa si è accertato che la documentazione è completa.

Successivamente la sottoscritta ha espletato le seguenti operazioni preliminari :

- Il CTU, esaminati gli atti di causa, ha comunicato alle parti l'inizio delle operazioni peritali a mezzo posta certificata indirizzata avverikascapin.ordineavvocativrpec.it, a ivgsrl@lamiappec.it e a pct@pec.agenziariscossione.gov.it con le quali comunicava che in data 23.06.2020 dava inizio alle operazioni peritali reperendo la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico e (in contatto con il Custode) alla ricerca dei contatti dell'esecutato ai fini di poter procedere al primo accesso dell'immobile. (ALLEGATO A)
- Ha eseguito una visura camerale della ditta intestataria degli immobili al fine di ricavare i contatti dell'esecutato. (ALLEGATO B)
- Ha effettuato la visura catastale degli immobili, la visura storica degli immobili, acquisito l'estratto mappa, e verificando che la proprietà non ha mai provveduto alla denuncia catastale e redazione della planimetria catastale dell'unità immobiliare prevista per i fabbricati con requisito di ruralità dal DL 201/2011; (ALLEGATO C – C1 – C2)
- In data 08.07.2020 alle ore 10 in accordo e congiuntamente al Custode Immobiliare ha eseguito il primo accesso all'immobile per prendere visione dei luoghi, comunicandolo alle parti a mezzo pec ; in quella sede non era presente l'esecutato e pertanto si è potuto solo prendere visione dall'esterno. Si è riusciti ad ottenere un contatto telefonico con il marito della titolare della ditta intestataria [REDACTED] il quale è stato contattato telefonicamente dal Custode preannunciando un altro sopralluogo della sottoscritta. (ALLEGATO D)
- Prima di effettuare un ulteriore sopralluogo la sottoscritta ha eseguito ricerche e approfondimenti presso il Comune di Soncino (CR) inoltrando in data 25.06.2020 la richiesta di accesso atti all'Ufficio Tecnico al fine di acquisire la documentazione e verificare la conformità urbanistica; (ALLEGATO E)
- In data 21.08.2020 il Comune di Soncino ha rilasciato copia delle concessioni edilizie, autorizzazioni e autorizzazione in sanatoria interessanti i beni in oggetto. (ALLEGATI F- elencati nel paragrafo specifico "Provvedimenti Edilizi")
- In data 26.08.2020 ha richiesto al Comune di Soncino il Certificato di destinazione Urbanistica, acquisendo l'atto in data 16.09.2020) e copia delle NTA del PGT e delle NTA del PTC PARCO OGLIO NORD; (ALLEGATO G e G1)
- In data **03.09.2020 alle ore 10,30**, previa comunicazione al Custode Immobiliare e alla proprietà avvenuta a mezzo pec e contatto telefonico, la sottoscritta ha eseguito un sopralluogo al fine di redigere il fascicolo fotografico del bene e analizzare in via preliminare la situazione dello stato di fatto. In quella sede ha richiesto alla proprietà di fornirle il Fascicolo Aziendale (necessario per l'accatastamento dei beni), il certificato di residenza del proprietario intestatario della ditta e l'estratto storico di matrimonio (Verbale ALLEGATO H)
- In data **08.09.2020 alle ore 12,00**, previa comunicazione alla parte ed al custode immobiliare, la sottoscritta ha eseguito un ulteriore sopralluogo con un collaboratore, al fine di pianificare le operazioni di rilievo per l'aggiornamento catastale dei beni oggetto di perizia. In tale data ha acquisito dalla proprietà il certificato di residenza e lo stato di famiglia originario. (ALLEGATO I)
- In data 09.09.2020 ha acquisito l'atto di provenienza chiedendone copia al Notaio Dott. Luigi Cristaldi in Soncino (atto in data **19.04.2011 repertorio** n. 50076 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Soresina il 20.04.2011 al n. 1226 serie 1T trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Lodi) (ALLEGATO L)
- Ha redatto un fascicolo fotografico del bene (ALLEGATO M – M1 –M2)
- Ha redatto l'aggiornamento catastale dei beni (**ALLEGATO N1** mod. 26 agg. Colturale; **ALLEGATO N2** T.M. del MAPPALE 13 FOGLIO 38; **ALLEGATO N3** T.M. MAPPALI 101 – 255 – 256 - 258 – 259 del FOGLIO 37; Variazione al Catasto Urbano DOCFA MAPPALE 13 FOGLIO 38 **ALLEGATO N4**; Variazione al Catasto Urbano DOCFA MAPPALI 380 FOGLIO 37 **ALLEGATO N5**; **ALLEGATO N 6 VISURE CATASTALI A SEGUITO DI AGGIORNAMENTI AL CATASTO TERRENI E AL CACASTO URBANO**;
- Ha redatto L'APE solo dell'abitazione in quanto gli altri edifici non sono soggetti a certificazione. (ALLEGATO O)
- Ha redatto la planimetria del bene dei complessi edilizi (ALLEGATO P)
- Ha acquisito il fascicolo Aziendale della ditta [REDACTED] (ALLEGATO Q)
- Ha acquisito dalla Provincia di Cremona – Settore Ambiente – il decreto di autorizzazione n. 476 del 08.07.2005 – alla ditta [REDACTED] all'esercizio dell'attività estrattiva di sabbia in

località Insortello e decreto n. 1015 del 15.11.2007 di autorizzazione al subentro nella titolarità dell'autorizzazione dell'attività estrattiva di sabbia e ghiaia alla ditta [REDACTED] (ALLEGATI R e R1)

- Ha acquisito dalla Provincia di Cremona – Settore Ambiente – il decreto di autorizzazione n. 65071 del 28.05.2014 – alla ditta [REDACTED] con socio unico (ALLEGATI R2)
- Ha acquisito dalla Provincia di Cremona – Settore Ambiente – il decreto di archiviazione della domanda di autorizzazione alla proroga dell'attività di cava sabbia e ghiaia della ditta [REDACTED] decreto n. 764 del 26.11.2019 prot. 83487 del 27.11.2019 (ALLEGATI R3)
- Ha acquisito la scrittura privata autenticata stipulata tra il sig. [REDACTED] e [REDACTED] redatta dal Notario Barbaglio Giovanni con sede in Crema rep. N. 58537/13172 del 19/05/2008 trascritta in data 09/06/2008 Registro Generale n. 11860 reg. Particolare n. 6760 del 09.06.2008 con la quale veniva istituita servitù sul mappale 331 del foglio 8 a favore dell'ENEL servitù di cabina elettrica/elettrodotto. (ALLEGATO S)

CIO' PREMESSO

L'Esperto Stimatore esaminati i documenti e gli atti depositati presso la competente cancelleria, presenta la:

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DA STIMARE (caratteristiche costruttive, di finitura ecc.)

Il complesso oggetto della presente stima è situato in comune di Soncino (CR) in via Insortello che è una strada vicinale, privata, trasversale di via Brescia.

E' composto da un fabbricato rurale adibito a cascina (ex mappali 258, 259, 101, 256 del foglio 37) con area (aia) di pertinenza esclusiva di cui al mappale ex 255 del foglio 37.

I portici, l'androne e l'abitazione rurale (sotto descritti) sono costruzioni di vecchia data (anteriori al 1967) che hanno mantenuto le caratteristiche strutturali e tipologiche tipiche dei cascinali.

Oggetto di stima sono anche gli appezzamenti di terreno: in lato est mappale 331 del foglio 37; in lato nord mappale 190 del foglio 37 e in lato su mappale 13 del foglio 38.

L'intero complesso è situato nelle vicinanze del Fiume Oglio.

Si accede dalla strada Insortello che è una strada campestre privata delimitata da una sbarra in ferro che impedisce l'accesso a persone non autorizzate.

E' situato nella periferia est del capoluogo, in zona Agricola.

Nel Comune di Soncino vige il PGT approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 24.01.2009; prima variante al PGT approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 27.11.2009; seconda variante al PGT approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 29/07/2010; terza variante al PGT approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 14 in data 03.04.2013; quarta variante al PGT approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 20.01.2017; Variante Generale al PGT approvata con delibera del C.C. n. 44 del 19.12.2018.

Il **PGT** vigente nel Comune di Soncino classifica gli immobili oggetto di stima in:

.- **"AMBITI INTERNI AL PARCO OGLIO NORD - NTA ART. 102"**;

e nel **PCT** del Parco Oglio Nord **" ZONA AGRICOLA DI 1° FASCIA DI TUTELA (ART. 20 A) e CAVE (ART. 39).**

Gli AMBITI INTERNI AL PARCO OGLIO NORD (art.102) sono gli ambiti ricadenti all'interno del Perimetro del parco Oglio Nord e il Piano delle Regole rimanda alla specifica disciplina del PTC del Parco stesso.

Il PGT integra le disposizioni del PTC stabilendo che:

- 1) La costruzione è consentita per strutture edilizie strettamente pertinenti alla conduzione del fondo agricolo secondo gli indici di cui all'art. 98 delle NTA e limitatamente alla Imprese Agricole. L'articolo 98 comprende le parti del territorio che, per tradizione, vocazione e

specializzazione sono destinate all'attività produttiva agricola. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 96 delle NTA (vedi articoli 96 e 98 allegati G1).

- 2) Sono soggette ad autorizzazioni dell'ente Parco le nuove costruzioni o ampliamenti delle esistenti per le imprese suinicole con carico bestiame vivo per ettaro di terreno agricolo compreso tra 20 e 40 ql.
- 3) Trasformazione di prodotti purchè le materie prime trasformate provengano prevalentemente dall'attività dei terreni aziendali.....
- 4) Nelle zone agricole comprese all'interno del parco Oglio Nord è ammissibile lo svolgimento dell'attività di "pensione di animali d'affezione".....
- 5) Sugli edifici esistenti, anche a destinazione extra agricola, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione di superfettazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee, adeguamento statico e tecnologico; sono ammessi altresì la costruzione di locali accessori a stretto servizio dell'abitazione..... (vedi art. 102 delle NTA allegato G1).

IL PTC DEL PARCO OGLIO NORD NELLE NTA ALL'ART. 20 A – ZONA AGRICOLA DI PRIMA FASCIA DI TUTELA (allegato G1) sinteticamente stabilisce che:

- 1) È ammessa (fatto salvo per quanto stabilito per gli edifici rurali di interesse storico tradizionale...) la nuova edificazione esclusivamente per attività agricola produttiva o residenza agricola nei limiti stabiliti dalla legge R. 12/05 a completamento di insediamento agricoli preesistenti e la dimostrazione che la proprietà possieda immobili rurali ubicati in detta zona.
- 2) Al paragrafo 2 stabilisce inoltre:
 - a) il tipo di colture, allevamenti (zootecnici....), attività (agriturismo, itticoltura, pesca sportiva, maneggio esercitata su strutture edilizie esistenti), installazione di impianti tipo PIVOT con prescrizioni compensative per la compensazione di eventuale vegetazione eliminata.....;
 - b) le bonifiche agricole devono avvenire secondo i limiti dell'art. 31.....e art. 36 L.R. 14/98....
 - c) reti antigrandine;
 - d) strutture provvisorie per turismo e manifestazioni previa autorizzazione del Parco;
 - e) recinzioni con muri fino ad h. 2,00 m con precise caratteristiche.....
 - f) recinzioni per aree di pertinenza e non in aperta campagna con rete metallica (senza muretti affioranti) purchè schermate con siepi o piante autoctone....
- 3) Norma le nuove edificazioni in aziende esistenti antecedentemente il PTC (13.09.2005);
- 4) I volumi e coperture realizzabili sono computati considerando tutti gli appezzamenti dell'azienda agricola.....
- 5) Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione di superfettazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee, adeguamento statico e tecnologico, interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti senza demolizione e ricostruzione, ad eccezione degli edifici o parti di essi privi di valore architettonico, nonché interventi di ampliamento una tantum non eccedenti il 20% della volumetria esistente,,,,, Il volume è calcolato geometricamente ed è corrispondente alla sagoma dell'edificio per le parti fuori terra compreso portici e logge,
- 6) **NON SONO CONSENTITI:**
 - a) Insediamenti di nuovi impianti produttivi extra-agricoli;
 - b) Nuovi allevamenti zootecnici se non in strutture agricole esistenti;
 - c) La chiusura dei sentieri pubblici o di uso pubblico;
 - d) La chiusura degli accessi a corsi d'acqua;
 - e) L'ammasso temporaneo al di fuori di cantieri di materiali derivanti dall'esecuzione di interventi consentiti ad esclusione delle vasche connesse alla normale pratica agricola....
 - f) L'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualsiasi natura ad eccezione per la segnaletica del Parco e l'individuazione delle aziende agricole

- g) Lo sbancamento ed il livellamento di terrazzamenti e declivi;
- h) La distruzione o alterazione di zone umide, paludi ecc.....
- i) Le serre quali strutture fisse.

ALL'ART. 39 – CAVE

- 1) In tutto il territorio del Parco è vietata l'apertura di nuove cave ad eccezione della zona Agricola (art. 20) seconda fascia di tutela;
- 2) E' consentita l'attività estrattiva in conformità ai piani cave ai sensi dell'art. 8 L.R. 14/98 e parere preventivo dell'Ente Parco;
- 3) Il ripristino ambientale delle cave cessate può essere proposto dall'Ente Gestore del Parco limitatamente alle aree classificate "aree degradate da recuperare

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE:

(i mappali sono elencati con i nuovi numeri di mappa definiti dall'aggiornamento catastale eseguito dalla sottoscritta tra parentesi sono indicati i mappali esistente all'atto dell'inizio delle operazioni peritali)

Descrizione fabbricati di cui ai mappali 380 (EX mappali 258-259-101-256- 255) del foglio 37 e confini:

I fabbricati che compongono il complesso edilizio consistono in:

1) Mappale 380 sub 5 (EX MAPPALE 258) CF1-AL DELL'ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE foglio 37 FOTO N. 2 – 7 – 22

In mappale si distingue per due zone distinte: unandrone di accesso all'intero complesso edilizio che compone la cascina Insortello, e l'area cortilizia.

ANDRONE: Trattasi di un porticato tipico della tipologia delle cascine, avente l'orditura portante della copertura in legno, listoni, (assenza di assito) lastre sottocoppo e soprastante manto di copertura in coppi.

Le lastre sottocoppo sono di colore grigio, **non è dato a sapere, se le lastre sono in cemento amianto o lastre ecologiche**, in quanto l'analisi è puramente visiva e non sono state eseguite prove di laboratorio sul materiale (considerato la situazione sottostante dell'orditura lignea si presume che le coperture non hanno subito interventi di manutenzione e di conseguenza possa trattarsi di lastre in cemento amianto).

L'accesso da via Insortello, all'androne, è delimitato da un portone in legno.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

Dall'androne si accede poi all'area cortilizia (mappale 380 sub. 5) attraverso un cancello in ferro posto in lato SUD dell'androne stesso.

L'androne, di cui al mappale 380 sub 5, è un bene comune a tutti i subalterni del mappale 380 ed è gravato da servitù di passaggio a favore del mappale 257 del foglio 37.

AREA CORTILIZIA MAPPALE 380 SUB, 5 (EX MAPPALE 255): E' un'area cortilizia (aia) comune a tutti i subalterni del mappale 380

E' un'area non pavimentata, solo in alcune parti vi è la presenza di battuto di cemento, e porzioni di area con la presenza di erba incolta.

Incorpora al suo interno l'area dove prima sorgeva un edificio preesistente (a ridosso del mappale 380 sub. 3 e del mappale 380 sub.4), oggi vi è solo un'area inedita derivata dal crollo dell'edificio preesistente (come risulta dai verbali dei tecnici del comune) **(FOTO N. 19)**. Quest'area, secondo la concessione di sanatoria ed i provvedimenti edilizi avrebbe dovuto essere realizzata nel rispetto dei regolamenti edilizi. **PERTANTO IN SEDE DI COMPLETAMENTO DEL FABBRICATO ESISTENTE (mappale 380 sub 3) SI DOVRA'**

PROVVEDERE AD INOLTARE RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA RICOSTRUZIONE DELLA PORZIONE DI EDIFICIO DEMOLITO

CONFINE DELL'ANDRONE e DELL'AREA CORTILIZIA in un sol corpo mappale 380 SUB 5: ad Est prima con la strada Insortello Soncino poi con il mappale 380 sub. 2 e 1, ad Ovest con il mappale 257 a filo interno del pilastro poi con i mappali 380 sub 3 e 334;; a Nord con il mappale 257 a filo muro di fabbrica sottoportico e mappale 380 sub. 4; a Sud con mapp. 380 sub. 2 .

2) Mappale 380 sub 2 LATO EST DEL COMPLESSO (EX MAPPALE 259 foglio 37):) CF1 DELL'ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE FOTO N. 3-22-23-24-26-27-28

Trattasi di fabbricato ad uso deposito attrezzi agricoli composto, per una porzione in lato ovest (prospiciente l'area cortilizia), e per una campata di portico, da un vano delimitato da muratura adibito a rustico con soprastante fienile (corpo B1 planimetria); segue una campata tamponata con muratura in blocchi di cemento nella parte prospiciente il cortile (corpo B2 planimetria) ed infine le restanti tre campate , in lato sud-ovest, sono libere e compongono il porticato che si conclude in lato sud a confine con il mappale 101 (corpo B3 planimetria). Il vano delimitato da muratura e il muro un blocchi di cemento che chiude una campata del portico sono elementi presenti nello stato di rilievo allegato alla richiesta di Permesso di Costruire per la ristrutturazione della cascina.

Anche in questo caso l'orditura della copertura, a due falde, è in legno con capriate travetti e listoni (assenza di assito), con lastre sottocoppo e soprastante manto di copertura in coppi.

Le lastre sottocoppo sono di colore grigio, **non è dato a sapere, se le lastre sono in cemento amianto o lastre ecologiche**, in quanto l'analisi è puramente visiva e non sono state eseguite prove di laboratorio sul materiale (considerato la situazione sottostante dell'orditura lignea si presume che le coperture non hanno subito interventi di manutenzione e di conseguenza possa trattarsi di lastre in cemento amianto).

CONFINE del mappale 380 SUB 2 (posto in lato EST): ad Est con la strada Insortello, ad Ovest con il mappale 380 sub 5; a Nord con il mappale 380 sub 5; a Sud con il mapp. 380 sub. 1.

3) Mappale 380 SUB 1 (EX MAPPALE 101) foglio 37: CF1 DELL'ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE E FOTO N. 4-8-9-25-26-34-35-36-37-38-39

Trattasi di abitazione rurale distribuita su due livelli più una porzione adibita a sottotetto soprastante i vani abitativi esclusivamente in lato nord-sud sino al confine con il mappale 13 del foglio 38; al piano primo, in lato ovest, un corpo aggettante con funzione di bagno elemento questo costruito successivamente, ma come affermato dalla proprietà, antecedente al 1967; il piano primo dei corpi C1 e C2 è adibito ad abitazione.

Si accede dal piano terra al piano primo attraverso una scala ad unica rampa in pietra; dal piano primo al piano sottotetto l'accesso avviene da una scala in legno in cattivo stato di manutenzione.

Il sottotetto è presente solo nella parte longitudinale che parte dalla fine del mappale 380 sub 2 sino a confine con il mappale 13 del foglio 38.

I solai sono composti da orditura primaria e secondaria in legno, nella maggior parte dei locali l'orditura non è stata oggetto di manutenzione straordinaria, ad eccezione di due vani il cui soffitto è stato rifatto sempre con orditura in legno.

I pavimenti sono in mattonelle di cotto.

L'unico bagno al piano primo è parzialmente rivestito con mattonelle in ceramica, composto da una vasca da bagno, vaso, bidet e lavabo; **il tutto in pessimo stato di conservazione.**

Gli impianti non sono a norma e privi di certificazione.

L'unica fonte di riscaldamento era una stufa funzionante a gas situata nella stanza del piano primo, stufa non più funzionante.

Non si è potuto ispezionare il sottotetto a causa della mancanza di sicurezza sia della scala, ma anche per questioni igieniche; le finestre del sottotetto sono prive di serramenti ed in alcune è stata posata una rete posticcia o assi in legno. Si denota una vistosa fessurazione della parete esterna del sottotetto in lato nord in prospicienza del colmo di copertura.

L'abitazione non è più utilizzata a tale scopo, ma con il passare del tempo è divenuta luogo di deposito di oggetti e attrezzi vari e versa in cattivo stato di manutenzione.

La copertura ha orditura in legno, assenza di assito, con lastre sottocoppo di colore grigio, **non è dato a sapere, se le lastre sono in cemento amianto o lastre ecologiche**, in quanto l'analisi è puramente visiva e non sono state eseguite prove di laboratorio sul materiale (considerato la situazione sottostante dell'orditura lignea si presume che le coperture non hanno subito interventi di manutenzione e di conseguenza possa trattarsi di lastre in cemento amianto).

CONFINE del mappale 380 SUB 1: ad Est con la strada Insortello, ad Ovest con il mappale 380 SUB 5 e SUB 2; a Nord con il mappale 380 SUB 2; a Sud con il mapp. 13 del foglio 38.

4) Mappale 380 SUB. 2 LATO SUD (EX 256) del foglio 37: FOTO N. 8-9-17-20-21-29-30-31-32-33

In **lato sud** dell'intero complesso edilizio il mappale è composto da un porticato ad uso deposito attrezzi agricoli, costituito da otto campate di pilastri in muratura e da un rustico con sottostante scantinato; la copertura è a due falde con orditura portante e secondaria in legno, senza assito con soprastante lastre sottocoppo e manto di copertura in coppi.

Le lastre sottocoppo sono di colore grigio, **non è dato a sapere, se le lastre sono in cemento amianto o lastre ecologiche**, in quanto l'analisi è puramente visiva e non sono state eseguite prove di laboratorio sul materiale (considerato la situazione sottostante dell'orditura lignea si presume che le coperture non hanno subito interventi di manutenzione e di conseguenza possa trattarsi di lastre in cemento amianto).

CONFINE del mappale 380 sub 2 (ex 256 e 101) posto a sud del complesso edilizio : ad Est prima con il mappale 380 sub 1, ad Ovest con il mappale 380 sub 3; a Nord con il mappale 380 sub 5; a Sud con i mapp. 13- 226 del foglio 38.

5) Mappale 380 SUB. 3 (EX 256) del foglio 37: FOTO N. 10-11-12-18-20-21-28

Il mappale 380 sub 3 in lato **sud-ovest** dell'intero complesso edilizio il mappale è composto da un fabbricato disposto su due piani fuori terra e adiacente un fabbricato disposto su tre piani fuori terra entrambe le costruzioni sono state edificate a seguito della demolizione del fabbricato esistente ed a seguito dei seguenti processi autorizzativi:

Parco Oglio Nord Provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica N. 88/09 prot. 2677 del 03.12.2009 intestata a [REDACTED] ed inerente la **ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione di porzione di cascina) per nuova abitazione** C.na Insortello ; il provvedimento è atto distinto e presupposto al permesso di costruire o altro titolo legittimante l'intervento edilizio (compreso i diritti di terzi), pertanto non costituisce titolo all'esecuzione dell'intervento stesso. **ALLEGATO F6**

Permesso di Costruire comune di Soncino n. P2010 0007 protocollo 2228 in data 25.02.2010 intestato a [REDACTED] inerente la **ristrutturazione edilizia di porzione di cascina**; dalla relazione tecnica allegata al P.C. si evince che l'intervento prevedeva la demolizione di una porzione di cascina (precisamente quella più pericolosa e soggetta a rischio caduta di materiale deteriorato) e la ricostruzione mantenendola stessa volumetria, la stessa tipologia edilizia e le stesse aperture..... La parte da demolire si sviluppa su due livelli fuori terra, che sarà ricostruita e momentaneamente lasciata al rustico; e parte si

sviluppa su tre livelli fuori terra, ricostruiti con la stessa tipologia di quello esistente. Quest'ultima sarà destinata ad uso abitativo principale del proprietario e della sua famiglia. Essendo agricoltore e attualmente operativo, intende custodire la propria cascina e i propri macchinari da lavoro. Attualmente risulta disabitata. (ALLEGATO F7)

I lavori suddetti sono iniziati in data 19.04.2010 come da comunicazione al Comune di Soncino protocollo 4483 del 19.04.2010.

Comunicazione avvio procedimento ex L. 08/06/1990 n. 241 comune di Soncino prot. 11758 in data 19/10/2010 P 2010 00007 del 25.02.2010;(ALLEGATO F8).

Verbale di Sopralluogo in data 21/10/2010 Comune di Soncino;dal sopralluogo effettuato dai tecnici dell'Ufficio Tecnico Comunale , dal Responsabile Coordinamento della Vigilanza Ecologica del Consorzio Parco Oglio Nord e dall'agente di Polizia Locale di Soncino emerge che: *.....nel piano sottotetto si è riscontrata una difformità in altezza nel colmo pari a cm. 9,00 e lato gronda pari a cm. 13,00 con incremento volumetrico quantificato in mc. 13,44. Il Permesso di Costruire prevedeva la ristrutturazione del fabbricato mentre i restanti fabbricati dovevano rimanere inalterati. Durante il sopralluogo è stato riscontrato che la porzione di fabbricato.....risulta mancante e crollata in seguito all'esecuzione dei lavori.....come da comunicazione pervenuta al comune di Soncino in data 20.10.2010 prot. 11796..... Sulla base delle risultanze del sopralluogo ed avendo riguardo per la documentazione del Parco Oglio Nord con destinazione "Zona Sgricola di prima Fascia di Tutela" e nello specifico "Edifici e Complessi Agricoli da Salvaguardare" si ritiene che la violazione rientri nell'ambito dell'art. 31 D.P.R. 6.6.2001 n 380 così come definito dall'art 32 comma 3 del D.P.R. 380/2001 in quanto trovasi in zona vincolata ambientale per cui soggetta alla procedura dei cui al D.L. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni."* (ALLEGATO F9)

Parco Oglio Nord in data 15.11.2010 prot. 3148 constata la parziale difformità dalla autorizzazione paesaggistica di cui al precedente punto 7 e ordina al sig. [REDACTED] di presentare entro 30 giorni la richiesta di compatibilità paesaggistica in sanatoria; (ALLEGATO F10)

Ordinanza del Comune di Soncino n. 147 del 17.11.2010 prot. 13041 di immediata sospensione dei lavori; ALLEGATO F11

Permesso di Costruire in Sanatoria Comune di Soncino n. P 2012 00032 protocollo 10981 in data 12/10/2012 intestato a [REDACTED] inerente la sanatoria ai sensi dell'art 36 D.P.R. 380/2001 per demolizione e ricostruzione porzione di cascina Insortello; (ALLEGATO F12)

Il fabbricato oggetto dei provvedimenti autorizzativi di cui sopra prevedeva la sua ricostruzione da nord a sud del mappale (demolito) mentre allo stato di fatto E' STATO EDIFICATO SOLO PARZIALMENTE infatti è composto da sole due unità immobiliari (UNITA' N. 1 E N. 2) edificate a partire dal lato sud – ovest del mappale 256, la proprietà non ha provveduto a realizzare il restante corpo di fabbrica.

Inoltre le due unità immobiliari di cui sopra NON SONO STATE ULTIME E RISULTANO ESSERE COSTRUITE AL RUSTICO: risulta edificata la struttura muraria perimetrale, i solai , la copertura ed all'interno le tramezzature. Le murature interne non sono intonacate, a differenza di quelle esterne che risultano intonacate al civile. L'immobile è privo di impianti serramenti pavimentazioni ecc. pertanto si tratta di un edificio non ultimato, in corso di costruzione, e per la **SUA ULTIMAZIONE SARA' NECESSARIO PROVVEDERE ALLA RICHIESTA DI NUOVI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI ESSENDO DECATUTI QUELLI OGGETTO DI AUTORIZZAZIONE ALLA COSTRUZIONE E DI SANATORIA.**

Dove sorgeva l'edificio preesistente (a ridosso delle due unità di cui sopra), oggi vi è solo un'area inedita derivata dal crollo dell'edificio preesistente (come risulta dai verbali dei tecnici del comune) (**FOTO N. 19**). Quest'area, secondo la concessione di sanatoria ed i provvedimenti edilizi di cui sopra avrebbe dovuto essere realizzata nel rispetto dei regolamenti edilizi. **PERTANTO IN SEDE DI COMPLETAMENTO DEL FABBRICATO ESISTENTE SI DOVRA' PROVVEDERE AD INOLTRE RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA RICOSTRUZIONE DELLA PORZIONE DI EDIFICIO DEMOLITO.**

CONFINE del mappale 380 sub 3 in un sol corpo: ad Est prima con il mappale 380 sub 2 indi con l'area comune di cui al mappale 380 sub 5, ad Ovest con il mappale 334; a Nord con il mappale 380 sub 5; a Sud con i mapp. 13- 226 del foglio 38.

6) Mappale 380 SUB. 4 (EX 256) del foglio 37: FOTO N. 12 – 13 -19

A completamento del mappale 380 in lato nord vi è una unità collabente, facente parte del vecchio cascinale, in quanto il tetto è crollato come del resto parte della muratura.

CONFINE del mappale 380 sub 4 (ex 256): ad Est con il mappale 257, ad Ovest con il mappale 334; a Sud con il mappale 380 sub 5; a Nord con i mapp. 260.

Descrizione degli appezzamenti di terreno:

7) Mappale 331 foglio 37: FOTO N. 14-15-16

attualmente l'appezzamento catastalmente è censito: SEMIN IRRIG CLASSE 3 HA 04.93.00 DEDUD 119A R.D. € 292,81 R.A. € 394,65.

La destinazione d'uso secondo gli strumenti urbanistici è di "CAVA".

In realtà allo stato di fatto non si tratta di un appezzamento di terreno di Qualità Seminativo Irriguo in quanto a seguito di autorizzazione della Provincia di Cremona – Settore Ambiente con decreto n. 476 del 08.07.2005 si autorizzava la ditta [REDACTED] all'esercizio dell'attività estrattiva di sabbia e ghiaia in località Insortello e decreto n. 1015 del 15.11.2007 si autorizzava il subentro nella titolarità dell'autorizzazione dell'attività estrattiva di sabbia e ghiaia alla ditta [REDACTED]. (ALLEGATI R e R1).

In detti decreti interessavano diversi mappali tra cui il mappale 100 che a seguito di frazionamento è stata derivata la particella 331 del foglio 37, oggetto di perizia.

La Provincia di Cremona – Settore Ambiente – con decreto di autorizzazione n. 65071 del 28.05.2014 autorizzava la ditta [REDACTED] con socio unico al completamento dell'attività estrattiva di sabbia e ghiaia in comune di Soncino località Insortello attività interessante il mappale 331 del foglio 37.(ALLEGATI R2)

La Provincia di Cremona – Settore Ambiente con decreto n. 764 del 26.11.2019 prot. 83487 del 27.11.2019 archiviava l'autorizzazione alla proroga dell'attività di cava sabbia e ghiaia della ditta [REDACTED]. per decadenza dei termini di esecuzione. (ALLEGATI R3)

Il completamento dell'attività di estrazione di sabbia e ghiaia, del mappale 331 del foglio 37, non ha mai avuto corso.

Attualmente il mappale 331 è principalmente occupato da un bacino d'acqua artificiale formatosi a seguito dei lavori di escavazione con l'autorizzazione dell'anno 2005.

In lato nord del mappale è rimasta una superficie di circa mq. 23.100 che potenzialmente è una superficie residua di cava ed è stata oggetto con Decreto della Provincia di Cremona, Decreto del Dirigente Settore XI n 648 del 28.05.2014, ad autorizzazione alla ditta [REDACTED] con socio unico, ad eseguire lavori di sabbia e ghiaia ATE g 26 Cascina Insortello. (ALLEGATO F. 14)

Dai dati generali si evince che detto intervento, eseguibile con un'unica fase, aveva una durata di anni due superficie Polo mq. 23.100 superficie di scavo mq. 19.445 materiale movimentato mc. 133.500 dislivello medio m 8,00 materiale sterile mc. 2.800 Materiale Commerciale mc. 130.700 Profondità media lago 8,00 m. inclinazione scarpate 30° quota finale livello lago 67,50 m s.l.m.; le essenze arboree per il recupero ambientale dovevano avere una altezza non inferiore a mt. 1,50 e quelle arbustive non inferiore a m. 1,00

LA CONCESSIONE PREVEDEVA UNA DURATA DI ANNI DUE, I LAVORI NON SONO MAI INIZIATI PER CUI LA CONCESSIONE E' DECADUTA E ALLO STATO ATTUALE IL TERRENO E' INCOLTO CON LA PRESENZA DEI BARACCAMENTI E MATERIALI NECESSARI ALLO SCAVO, LASCIATI IN LOCO.

Il lotto è gravato da servitù a favore dell'ENEL con scrittura privata autenticata stipulata tra il sig. [REDACTED] e ENEL Distribuzione s.p.A. redatta dal Notario Barbaglio Giovanni con sede in Crema rep. N. 58537/13172 del 19/05/2008 trascritta in data 09/06/2008 Registro Generale n. 11860 reg. Particolare n. 6760 del 09.06.2008 con la quale veniva istituita servitù sul mappale 331 del foglio 8 a favore dell'ENEL servitù di cabina elettrica/elettrodotto. L'ENEL ha ottenuto il diritto di collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di trasformazione e smaltimento dell'energia nel locale cabina denominata cabina elettrica N. 53424 C:na Insortello; diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento della cabina alle reti enel di media e bassa tensione e delle condutture di distribuzione alle utenze..... L'Enel potrà installare e collocare nel predetto locale le apparecchiature elettriche ed accessorie in servizio enel, secondo il tracciato tecnicamente più idoneo; potrà infiggere dispersori per l'impianto di messa a terra.....in particolare tra le predette condutture vengono posate due linee elettriche interrate a 15 KV costituite da due cavi tripolari ad elica visibile... Il locale ha dimensioni 3,70x3,70 altezza m 2,60 circa....l'accesso alla cabina avviene dalla strada Insortello.....(**ALLEGATO S**)

Il sito, oggi, si presenta oggi principalmente recintato con rete a maglie metalliche e due cancelli a due ante in ferro e rete a maglie metalliche posti uno in lato nord-ovest e l'altro in lato sud- ovest del mappale stesso.

L'area risulta praticamente abbandonata, in loco sono ancora presenti le baracche e i blocchi di cemento necessari alle operazioni di scavo.

La maggior parte della superficie del terreno è occupata da un bacino d'acqua artificiale creatosi a seguito dei lavori di scavo, secondo i decreti che hanno autorizzato i lavori di cava la profondità del bacino è massimo di mt. 10,00 al netto della coltre sterile.

Per rendere il classamento del mappale 331 conforme allo stato attuale si è provveduto ad inoltrare denuncia catastale con Mod. 26 Allegato 2 inoltrato all'Agenzia delle Entrate a mezzo PEC in data 22.10.2020.

Di conseguenza il mappale 331 per mq. 22.200 è cava (senza rendita) e mq. 27.100 incolto.(VEDI ALLEGATO N19)

CONFINE del mappale 331: ad Est con i mappali 332 e 104; ad Ovest con i mappali 187, 206, 205, 189, 261 (strada Insortello); a Nord con i mappali 186, 197 e 87; a Sud con il mapp. 195 del foglio 38.

8) Mappale 190 foglio 37: SEMIN IRRIG CLASSE 2 HA 00.06.10 DEUD 119A R.D. € 4,57 R.A. € 5,51

Per rendere il classamento del mappale 190 conforme allo stato attuale si è provveduto ad inoltrare denuncia catastale con Mod. 26 Allegato 2 inoltrato all'Agenzia delle Entrate a mezzo PEC in data 22.10.2020

Di conseguenza il mappale 190 è per mq. 300 reliquato stradale e mq. 310 è incolto. (VEDI ALLEGATO N19)

CONFINE del mappale 190: ad Est con i mappali 189 e strada insortello; ad Ovest con il mappale 254; a Nord con i mappali 205; a Sud con il mapp. 97.

9) Mappale 13 foglio 38: Fabbr. Rurale ha 00.05.00 FOTO N. 9

In realtà allo stato attuale il fabbricato è stato demolito di conseguenza è divenuta una porzione di area.

E' stato redatto T.M. protocollo 2020/29771 del 22/10/2020 la particella diviene da F.R. a categoria 282 (da catasto terreni a Ente Urbano). (ALLEGATO N2)

CONFINE del mappale 13: ad Est con strada insortello; ad Ovest con il mappale 2226 dfel foglio 38; a Nord con i mappali 380 del f. 27; a Sud con il mapp. 226 del foglio 38.

INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

PARTICELLA 101 FOGLIO 37 FABBR. RURALE HA 00.01.10 ;

DAL 04/11/1977 INTESTATARIO: [REDACTED] (proprietà 1000/1000 fino al 22/11/2002) nato a [REDACTED] ATTO PUBBLICO del 04/11/1977 Notaio Luigi Ferrigno con sede in Crema Repertorio n, 24702 Registrato presso l'Ufficio Registro di Crema Volume 7 n. 2842 del 11/11/1977 n. 4778 trascritto a Lodi il 18.11.1977 ai nn. 7.244/5.255; Voltura in atti dal 09/09/1980;

DAL 22/11/2002 INTESTATARIO: [REDACTED] (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 16/12/2003) nato a [REDACTED] ATTO PUBBLICO de 22/11/2002 Notaio Fantini Roberto con sede in Cremona Repertorio 17448 Registrazione Compravendita n. 12934.1/2002 Voltura in atti dal 06/12/2002;

DAL 16/12/2003 INTESTATARIO : [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] (proprietà 1/1 fino al 06.05.2004) ATTO PUBBLICO del 16/12/2003 Notaio Manera Daniele con sede in Soresina Repertorio n. 16948 Registrazione Compravendita n. 14391.1/2003 trascrizione in atti dal 12/01/2004:

DAL 06/05/2004 INTESTATARIO: [REDACTED] (proprietà per 1/1 fino al 19/04/2011) nato a [REDACTED] ATTO PUBBLICO del 06/05/2004 Notaio Manera Daniele con sede in Soresina Repertorio n. 17852 Registrazione Compravendita Soresina n. 5245.1/2004 trascritto a Lodi il 07.05.2004 ai nn.8.969/5.245 Voltura in atti dal 10/05/2004; Voltura in atti dal 10/05/2004;

DAL 19/04/2011 alla data odierna INTESTATARIO: [REDACTED] con sede in [REDACTED] (proprietà per 1/1 fino alla data odierna) codice fiscale [REDACTED] ATTO PUBBLICO del 19/04/2011 Notaio Cristaldi Giuseppe con sede in Soncino Repertorio n. 50076 Registrazione Compravendita n. 4183.1/2011 Voltura in atti dal 02/05/2011;

PARTICELLA 100 DEL FOGLIO 37 (variata a seguito di frazionamento sottocitato)

DAL 04/11/1977 INTESTATARIO: [REDACTED] (proprietà 1000/1000 fino al 22/11/2002) nato a [REDACTED] ATTO PUBBLICO del 04/11/1977 Notaio Luigi Ferrigno con sede in Crema Repertorio n, 24702 Registrato presso l'Ufficio Registro di Crema Volume 7 n. 2842 del 11/11/1977 n. 4778 trascritto a Lodi il 18.11.1977 ai nn. 7.244/5.255; Voltura in atti dal 09/09/1980;

DAL 07/08/2001 INTESTATARIO: [REDACTED] (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 01/12/2003) nato a [REDACTED] ATTO PUBBLICO de 22/11/2002 Notaio Anessi Renato con sede in Iseo Repertorio 143452 Registrazione Compravendita n. 8807.1/2001 Voltura in atti dal 13/08/2001;

DAL 01/12/2003 INTESTATARIO : [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] (proprietà 1/1 fino al 06.05.2004) ATTO PUBBLICO del 16/12/2003 Notaio Manera Daniele con sede in Soresina Repertorio n. 16843 Registrazione Compravendita n. 14390.1/2003 trascrizione in atti dal 12/01/2004:

DAL 06/05/2004 INTESTATARIO: [REDACTED] (proprietà per 1/1 fino al 26/10/2005) nato a [REDACTED] ATTO PUBBLICO del 06/05/2004 Notaio Manera Daniele con sede in Soresina Repertorio n. 17852 Registrazione Compravendita Soresina n. 5245.1/2004 trascritto a Lodi il 07.05.2004 ai nn.8.969/5.245 Voltura in atti dal 10/05/2004; Voltura in atti dal 10/05/2004;

A seguito di frazionamento del 26/10/2005 protocollo n. CR0070255 in atti dal 26/10/2005; sono state soppresse le seguenti particelle: Foglio 37 particella 100; foglio 37 particella 99; Foglio 37 particella 102; Foglio 37 particella 103; foglio 37 particella 106; foglio 37 particella 107; foglio 37 particella 123; foglio 37 particella 124; foglio 37 particella 194; foglio 37 particella 201;

Sono variati i seguenti immobili Foglio 37 particella 104; Foglio 37 particella 105; foglio 37 particella 195; Foglio 38 particella 16.

La particella distinta al Foglio 37 Mappale 331 SEMIN IRRIG CLASSE 3 ha 04.93.00 R.D. € 292,81 R.A. € 394,65; (derivata dal frazionamento di cui sopra) risulta intestata:

DAL 19/04/2011 alla data odierna INTESTATARIO: [REDACTED] con sede in [REDACTED] (proprietà per 1/1 fino alla data odierna) codice fiscale [REDACTED] ATTO PUBBLICO del 19/04/2011 Notaio Cristaldi Giuseppe con sede in Soncino Repertorio n. 50076 Registrazione Compravendita n. 4183.1/2011 Voltura in atti dal 02/05/2011;

PARTICELLA 190 DEL FOGLIO 37 SEMIN IRRIG CLASSE 2 HA 00.06.10 R.D. € 4,57 R.A. € 5,51

DERIVA DA FRAZIONAMENTO IN ATTI DAL 07.09.1987 N. 1186

Sono variati i seguenti immobili Foglio 37 particella 123; Foglio 37 particella 186; foglio 37 particella 187; Foglio 37 particella 188; Foglio 37 particella 189.

DAL 07.09.1987 INTESTATARIO: [REDACTED] (proprietà 1000/1000 fino al 07.08.2001) nato a [REDACTED] Frazionamento in atti dal 07.09.1987;

DAL 07/08/2001 INTESTATARIO: [REDACTED] (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 01/12/2003) nato a [REDACTED] ATTO PUBBLICO de 22/11/2002 Notaio Anessi Renato con sede in Iseo Repertorio 143452 Registrazione Compravendita n. 8807.1/2001 Voltura in atti dal 13/08/2001;

DAL 01/12/2003 INTESTATARIO : [REDACTED] con sede in [REDACTED] (proprietà 1/1 fino al 06.05.2004) ATTO PUBBLICO del 16/12/2003 Notaio Manera Daniele con sede in Soresina Repertorio n. 16843 Registrazione Compravendita n. 14390.1/2003 trascrizione in atti dal 12/01/2004;

DAL 06/05/2004 INTESTATARIO: [REDACTED] (proprietà per 1/1 fino al 26/10/2005) nato a [REDACTED] ATTO PUBBLICO del 06/05/2004 Notaio Manera Daniele con sede in Soresina Repertorio n. 17852 Registrazione Compravendita Soresina n. 5245.1/2004 trascritto a Lodi il **07.05.2004** ai nn.8.969/5.245 Voltura in atti dal 10/05/2004; Voltura in atti dal 10/05/2004;

DAL 19/04/2011 alla data odierna INTESTATARIO: [REDACTED] con sede in [REDACTED] (proprietà per 1/1 fino alla data odierna) codice fiscale [REDACTED] ATTO PUBBLICO del 19/04/2011 Notaio Cristaldi Giuseppe con sede in Soncino Repertorio n. 50076 Registrazione Compravendita n. 4183.1/2011 Voltura in atti dal 02/05/2011;

PARTICELLA 255 DEL FOGLIO 37 AREA RURALE HA 00.15.58

DERIVA DA FRAZIONAMENTO IN ATTI DAL 19/04/1994 N. 3213.3/1994 Fabb. Rurale di ha 00.15.58; in data 26.11.2009 variazione d'ufficio con prot. N. CR 0122467 in atti dal 26/11/2009 (n. 3571.1/2009) diviene AREA RURALE di ha 00.15.58

Nella variazione sono soppressi la particella 98 del foglio 37

Sono variati i seguenti immobili Foglio 37 particella 256; Foglio 37 particella 257; foglio 37 particella 258; Foglio 37 particella 259; Foglio 37 particella 260; foglio 37 particella 261; foglio 37 particella 262.

DAL 19/04/1994 INTESTATARIO: [REDACTED] (proprietà 1000/1000 fino al 07.08.2001) nato a [REDACTED] Frazionamento in atti dal 19/04/1994 registrazione n. 3213.3/1994;

DAL 22/11/2002 INTESTATARIO: [REDACTED] (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 16/12/2003) nato a [REDACTED] ATTO PUBBLICO de 22/11/2002 Notaio Fantini Roberto con sede in Cremona Repertorio 17448 Registrazione Compravendita n. 12934.1/2002 Voltura in atti dal 16/12/2002;

DAL 16/12/2003 INTESTATARIO : [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] (proprietà 1/1 fino al 06.05.2004) ATTO PUBBLICO del 16/12/2003 Notaio Manera Daniele con sede in Soresina Repertorio n. 16948 Registrazione Compravendita n. 14391.1/2003 trascrizione in atti dal 12/01/2004;

DAL 06/05/2004 INTESTATARIO: [REDACTED] (proprietà per 1/1 fino al 19/04/2011) nato a [REDACTED] ATTO PUBBLICO del 06/05/2004 Notaio Manera Daniele con sede in Soresina Repertorio n. 17852 Registrazione Compravendita Soresina n. 5245.1/2004 trascritto a Lodi il 07.05.2004 ai nn.8.969/5.245 Voltura in atti dal 10/05/2004; Voltura in atti dal 10/05/2004;

DAL 19/04/2011 alla data odierna INTESTATARIO: [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] (proprietà per 1/1 fino alla data odierna) codice fiscale [REDACTED] ATTO PUBBLICO del 19/04/2011 Notaio Cristaldi Giuseppe con sede in Soncino Repertorio n. 50076 Registrazione Compravendita n. 4183.1/2011 Voltura in atti dal 02/05/2011;

PARTICELLA 256 DEL FOGLIO 37 FABBRICATO RURALE HA 00.07.08

DERIVA DA FRAZIONAMENTO IN ATTI DAL 19/04/1994 N. 3213.3/1994 Fabb. Rurale di ha 00.07.08; in data 18.03.2019 variazione d'ufficio con prot. N. CR0010045 in atti dal 18/03/2019 (n. 152.1/2019) di stadio: per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art.1, comma 277, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244; di immobile:sr.

Nella variazione sono soppressi la particella 98 del foglio 37

Sono variati i seguenti immobili Foglio 37 particella 255; Foglio 37 particella 257; foglio 37 particella 258; Foglio 37 particella 259; Foglio 37 particella 260; foglio 37 particella 261; foglio 37 particella 262.

DAL 19/04/1994 INTESTATARIO: [REDACTED] (proprietà 1000/1000 fino al 07.08.2001) nato a [REDACTED] Frazionamento in atti dal 19/04/1994 registrazione n. 3213.3/1994;

DAL 22/11/2002 INTESTATARIO: [REDACTED] (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 16/12/2003) nato a [REDACTED] ATTO PUBBLICO de 22/11/2002 Notaio Fantini Roberto con sede in Cremona Repertorio 17448 Registrazione Compravendita n. 12934.1/2002 Voltura in atti dal 16/12/2002;

DAL 16/12/2003 INTESTATARIO : [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] (proprietà 1/1 fino al 06.05.2004) ATTO PUBBLICO del 16/12/2003

Notaio Manera Daniele con sede in Soresina Repertorio n. 16948 Registrazione Compravendita n. 14391.1/2003 trascrizione in atti dal 12/01/2004;

DAL 06/05/2004 INTESTATARIO: [REDACTED] (proprietà per 1/1 fino al 19/04/2011) nato a [REDACTED] ATTO PUBBLICO del 06/05/2004 Notaio Manera Daniele con sede in Soresina Repertorio n. 17852 Registrazione Compravendita Soresina n. 5245.1/2004 trascritto a Lodi il 07.05.2004 ai nn.8.969/5.245 Voltura in atti dal 10/05/2004; Voltura in atti dal 10/05/2004;

DAL 19/04/2011 alla data odierna INTESTATARIO: [REDACTED] con sede in [REDACTED] (proprietà per 1/1 fino alla data odierna) codice fiscale [REDACTED] ATTO PUBBLICO del 19/04/2011 Notaio Cristaldi Giuseppe con sede in Soncino Repertorio n. 50076 Registrazione Compravendita n. 4183.1/2011 Voltura in atti dal 02/05/2011;

PARTICELLA 258 DEL FOGLIO 37 FABBRICATO RURALE HA 00.00.79

DERIVA DA FRAZIONAMENTO IN ATTI DAL 19/04/1994 N. 3213.3/1994 Fabb. Rurale di ha 00.00.79; in data 18.03.2019 variazione d'ufficio con prot. N. CR0010047 in atti dal 18/03/2019 (n. 154.1/2019) di stadio: per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art.1, comma 277, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244; di immobile:sr.

Nella variazione sono soppressi la particella 98 del foglio 37

Sono variati i seguenti immobili Foglio 37 particella 255; foglio 37 particella 256; Foglio 37 particella 257; foglio 37 particella 259; Foglio 37 particella 260; foglio 37 particella 261; foglio 37 particella 262.

DAL 19/04/1994 INTESTATARIO: [REDACTED] (proprietà 1000/1000 fino al 22.11.2002) nato a [REDACTED] Frazionamento in atti dal 19/04/1994 registrazione n. 3213.3/1994;

DAL 22/11/2002 INTESTATARIO: [REDACTED] (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 16/12/2003) nato a [REDACTED] ATTO PUBBLICO de 22/11/2002 Notaio Fantini Roberto con sede in Cremona Repertorio 17448 Registrazione Compravendita n. 12934.1/2002 Voltura in atti dal 16/12/2002;

DAL 16/12/2003 INTESTATARIO : [REDACTED] con sede in [REDACTED] (proprietà 1/1 fino al 06.05.2004) ATTO PUBBLICO del 16/12/2003 Notaio Manera Daniele con sede in Soresina Repertorio n. 16948 Registrazione Compravendita n. 14391.1/2003 trascrizione in atti dal 12/01/2004;

DAL 06/05/2004 INTESTATARIO: [REDACTED] (proprietà per 1/1 fino al 19/04/2011) nato a [REDACTED] ATTO PUBBLICO del 06/05/2004 Notaio Manera Daniele con sede in Soresina Repertorio n. 17852 Registrazione Compravendita Soresina n. 5245.1/2004 trascritto a Lodi il 07.05.2004 ai nn.8.969/5.245 Voltura in atti dal 10/05/2004; Voltura in atti dal 10/05/2004;

DAL 19/04/2011 alla data odierna INTESTATARIO: [REDACTED] con sede in [REDACTED] (proprietà per 1/1 fino alla data odierna) codice fiscale [REDACTED] ATTO PUBBLICO del 19/04/2011 Notaio Cristaldi Giuseppe con sede in Soncino Repertorio n. 50076 Registrazione Compravendita n. 4183.1/2011 Voltura in atti dal 02/05/2011;

PARTICELLA 259 DEL FOGLIO 37 FABBRICATO RURALE HA 00.02.47

DERIVA DA FRAZIONAMENTO IN ATTI DAL 19/04/1994 N. 3213.3/1994 Fabb. Rurale di ha 00.02.47; in data 18.03.2019 variazione d'ufficio con prot. N. CR0010048 in atti dal 18/03/2019

(n. 155.1/2019) di stadio: per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art.1, comma 277, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244; di immobile:sr.

Nella variazione sono soppressi la particella 98 del foglio 37

Sono variati i seguenti immobili Foglio 37 particella 255; foglio 37 particella 256; Foglio 37 particella 257; foglio 37 particella 259; Foglio 37 particella 260; foglio 37 particella 261; foglio 37 particella 262.

DAL 19/04/1994 INTESTATARIO: [REDACTED] (proprietà 1000/1000 fino al 22.11.2002) nato a [REDACTED] Frazionamento in atti dal 19/04/1994 registrazione n. 3213.3/1994;

DAL 22/11/2002 INTESTATARIO: [REDACTED] (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 16/12/2003) nato a [REDACTED] ATTO PUBBLICO de 22/11/2002 Notaio Fantini Roberto con sede in Cremona Repertorio 17448 Registrazione Compravendita n. 12934.1/2002 Voltura in atti dal 16/12/2002;

DAL 16/12/2003 INTESTATARIO : [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] (proprietà 1/1 fino al 06.05.2004) ATTO PUBBLICO del 16/12/2003 Notaio Manera Daniele con sede in Soresina Repertorio n. 16948 Registrazione Compravendita n. 14391.1/2003 trascrizione in atti dal 12/01/2004;

DAL 06/05/2004 INTESTATARIO: [REDACTED] (proprietà per 1/1 fino al 19/04/2011) nato a [REDACTED] ATTO PUBBLICO del 06/05/2004 Notaio Manera Daniele con sede in Soresina Repertorio n. 17852 Registrazione Compravendita Soresina n. 5245.1/2004 trascritto a Lodi il 07.05.2004 ai nn.8.969/5.245 Voltura in atti dal 10/05/2004; Voltura in atti dal 10/05/2004;

DAL 19/04/2011 alla data odierna INTESTATARIO: [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] (proprietà per 1/1 fino alla data odierna) codice fiscale [REDACTED] ATTO PUBBLICO del 19/04/2011 Notaio Cristaldi Giuseppe con sede in Soncino Repertorio n. 50076 Registrazione Compravendita n. 4183.1/2011 Voltura in atti dal 02/05/2011;

PARTICELLA 13 FOGLIO 38 Fabbr. Rurale ha 00.05.00;

DAL 04/11/1977 INTESTATARIO: [REDACTED] (proprietà 1000/1000 fino al 22/11/2002) nato a [REDACTED] ATTO PUBBLICO del 04/11/1977 Notaio Luigi Ferrigno con sede in Crema Repertorio n, 24702 Registrato presso l'Ufficio Registro di Crema Volume 7 n. 2842 del 11/11/1977 n. 4778 trascritto a Lodi il 18.11.1977ai nn. 7.244/5.255; Voltura in atti dal 09/09/1980;

DAL 22/11/2002 INTESTATARIO: [REDACTED] (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 16/12/2003) nato a [REDACTED] ATTO PUBBLICO de 22/11/2002 Notaio Fantini Roberto con sede in Cremona Repertorio 17448 Registrazione Compravendita n. 12934.1/2002 Voltura in atti dal 06/12/2002;

DAL 16/12/2003 INTESTATARIO : [REDACTED] [REDACTED] (proprietà 1/1 fino al 06.05.2004) ATTO PUBBLICO del 16/12/2003 Notaio Manera Daniele con sede in Soresina Repertorio n. 16948 Registrazione Compravendita n. 14391.1/2003 trascrizione in atti dal 12/01/2004;

DAL 06/05/2004 INTESTATARIO: [REDACTED] (proprietà per 1/1 fino al 19/04/2011) nato a [REDACTED] ATTO PUBBLICO del 06/05/2004 Notaio Manera Daniele con sede in Soresina Repertorio n. 17852 Registrazione Compravendita Soresina n. 5245.1/2004 trascritto a Lodi il 07.05.2004 ai nn.8.969/5.245 Voltura in atti dal 10/05/2004;

DAL 19/04/2011 alla data odierna **INTESTATARIO:** [REDACTED]
[REDACTED] (proprietà per 1/1 fino alla data odierna) codice fiscale [REDACTED] **ATTO PUBBLICO** del 19/04/2011 Notaio Cristaldi Giuseppe con sede in Soncino Repertorio n. 50076 Registrazione Compravendita n. 4183.1/2011 Voltura in atti dal 02/05/2011;

DATI CATASTALI REPERITI IN SEDE INIZIALE DI STIMA (ALLEGATO C - C1-C2)

Le unità immobiliari all'atto dell'acquisizione documentale sono così identificate:
Comune di Soncino via Brescia.

Intestatario : [REDACTED]

PROPRIETA' 1/1.

- **Foglio 37 Mappale 101 FABB. RURALE** HA 00.01.10 (variazione d'ufficio del 18.03.2019 protocollo CR 0010044 in atti dal 18.03.2019 (n. 151.1/2019);.
- Annotazione: di stadio: per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art. 1, comma 277, della legge 24.12.2007 n. 244
- **Foglio 37 Mappale 190 SEMIN IRRIG CLASSE 2** HA 00.06.10 DEUD 119A R.D. € 4,57 R.A. € 5,51 (frazionamento in atti dal 07.09.1987 n. 1186);
- **Foglio 37 Mappale 255 AREA RURALE** HA 00.15.58 (variazione d'ufficio del 26.11.2009 protocollo CR 0122467 in atti dal 26.11.2009 (n. 3571.1/2009);.
- Annotazione: di stadio: rettifica della destinazione a seguito di verifica d'ufficio; di immobile: sr
- **Foglio 37 Mappale 256 FABB. RURALE** HA 00.07.08 (variazione d'ufficio del 18.03.2019 protocollo CR 0010045 in atti dal 18.03.2019 (n. 152.1/2019);.
- Annotazione: di stadio: per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art. 1, comma 277, della legge 24.12.2007 n. 244; di immobile: sr
- **Foglio 37 Mappale 258 FABB. RURALE** HA 00.00.79 (variazione d'ufficio del 18.03.2019 protocollo CR 0010047 in atti dal 18.03.2019 (n. 154.1/2019);.
- Annotazione: di stadio: per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art. 1, comma 277, della legge 24.12.2007 n. 244; di immobile: sr
- **Foglio 37 Mappale 259 FABB. RURALE** HA 00.02.47 (variazione d'ufficio del 18.03.2019 protocollo CR 0010048 in atti dal 18.03.2019 (n. 155.1/2019);.
- Annotazione: di stadio: per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art. 1, comma 277, della legge 24.12.2007 n. 244; di immobile: sr
- **Foglio 37 Mappale 331 SEMIN IRRIG CLASSE 3** HA 04.93.00 DEUD 119A R.D. € 292,81 R.A. € 394,65 (frazionamento del 26.10.2005 protocollo n. CR0070255 in atti dal 26.10.2005 n. 70255.1/2005);
- **Foglio 38 Mappale 13 FABB. RURALE** HA 00.05.00 (variazione d'ufficio del 18.03.2019 protocollo CR 0010050 in atti dal 18.03.2019 (n. 157.1/2019);.
- Annotazione: di stadio: per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art. 1, comma 277, della legge 24.12.2007 n. 244.

QUOTE DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

- Le unità oggetto di perizia sono state acquistate in piena proprietà, dalla ditta [REDACTED], con atto Notaio dott. Giuseppe Cristaldi in Soncino in data 19.04.2011 repertorio n. 50076 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Soresina il 20.04.2011 al n. 1226 serie 1T trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Lodi, nel cui atto la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] (CR) il [REDACTED], è intervenuta non in proprio, ma in esclusivo nome, conto e interesse, quale amministratore e unico socio della società [REDACTED], con sede in [REDACTED] (CR), via [REDACTED], presso la quale sede domicilio per la carica, Codice Fiscale e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di CREMONA: [REDACTED],

R.E.A. CR-████████, capitale sociale deliberato Euro 10.000,00 sottoscritto Euro 10.000,00 e versato Euro 10.000,00, alla firma del presente atto autorizzata in forza del vigente statuto sociale.

- Con il presente atto i sigg.ri: ██████████, nato in ██████████, ██████████, domiciliato e residente in ██████████ (CR), ██████████, codice fiscale ██████████, - pensionato;
- e il signor ██████████, nato in ██████████, domiciliato e residente in ██████████ (CR), ██████████, codice fiscale ██████████, - coltivatore diretto; vendevano alla ditta ██████████:

- **In primo luogo il sig. ██████████ vendeva alla ditta ██████████**

- Appezamenti di terreno agricolo senza doti e scorte posti in Comune di SONCINO (CR), così censiti a Catasto Terreni di detto Comune:
- Foglio 37 Mapp. 105 Porz. AA SEMINATIVO Classe 2 Ett.00.06.03 R.D.E. 4,52 R.A.E. 4,05 Porz. AB PIOPPETO Classe 2 Ett. 00.62.27 R.D.E. 30,55 R.A.E. 5,15
- Foglio 38 Mapp. 198 SEMIN IRRIG Classe 3 Ett. 00.84.90 R.D.E. 54,81 R.A.E. 67,96
- Foglio 38 Mapp. 199 SEMIN IRRIG Classe 3 Ett. 00.10.00 R.D.E. 6,46 R.A.E. 8,01.
- Nell'atto il corrispettivo della compravendita per Euro 12.000,00 (euro dodicimila virgola zero) per accollo totale del residuo debito ipotecario garantito dall'iscrizione ipotecaria di cui infra e per Euro 73.680,00 (euro settantatremilaseicentottanta virgola zerozero), improduttivi di interessi, verrà pagato presso il domicilio della Parte Venditrice a mezzo di 48 (quarantotto) rate mensili, a partire dal prossimo mese, scadenti rispettivamente il giorno 19 (diciannove) di ciascun mese, rate dell'importo di Euro 1.535,00 (euro millecinquecentotrentacinque virgola zero) ciascuna; si precisa che ciascuna rata è improduttiva di interessi e la prima verrà a
- scadere il 19 settembre 2011 e l'ultima il 19 agosto 2015.
- La Parte Venditrice rinuncia, nonostante la dilazione di cui sopra all'ipoteca legale a garanzia dell'obbligazione della Parte Acquirente. Le parti, concordemente tra loro rinunciano alla stipula dell'atto di quietanza finale ed affermano che, decorsi sessanta giorni dalla scadenza dell'ultima rata di cui sopra, si intende automaticamente quietanzato il relativo pagamento, fatta salva la facoltà di esperire la domanda giudiziale volta ad accertarlo.

- **In secondo luogo il sig. ██████████ vendeva alla ditta ██████████**

- Appezamenti di terreno agricolo senza doti e scorte posti in Comune di SONCINO (CR), così censiti a Catasto
- Terreni di detto Comune:
- Foglio 37 Mapp. 101 FABB RURALE Ett. 00.01.10
- Foglio 37 Mapp. 190 SEMIN IRRIG classe 2 Ett. 00.06.10 R.D.E. 4,57 R.A.E. 5,51
- Foglio 37 Mapp. 255 AREA RURALE Ett. 00.15.58
- Foglio 37 Mapp. 256 FABB RURALE Ett. 00.07.08
- Foglio 37 Mapp. 258 FABB RURALE Ett. 00.00.79
- Foglio 37 Mapp. 259 FABB RURALE Ett. 00.02.47
- Foglio 38 Mapp. 13 FABB RURALE Ett. 00.05.00
- Foglio 37 Mapp. 331 SEMIN IRRIG classe 3 Ett. 04.93.00 R.D.E. 292,81 R.A.E. 394,65
- *Nell'atto il corrispettivo della compravendita convenuto a corpo di complessivi Euro 422.030,62 (euro quattrocentoventiduemilatrecenta virgola sessantadue)*
- *di cui Euro 258.825,00 (euro duecentocinquantottomilaottocentoventicinque virgola zero) per il mappale 331 del foglio 37,*
- *di cui Euro 137.205,62 (euro centotrentasettemiladuecentocinque virgola sessantadue) per i fabbricati rurali di cui ai mappali 101, 256, 258 e 259 del foglio 37 ed al mappale 13 del foglio 38, di cui Euro 22.950,00 (euro ventiduemilanovecentocinquanta virgola zero) per il mappale 255 del foglio 37 e di cui Euro 3.050,00 (euro tremilacinquanta virgola zero) per il*

mappale 190 del foglio 37. Somma che la parte venditrice dichiara di aver prima d'ora per intero ricevuto dalla parte acquirente e ne rilascia pertanto correlativa quietanza di saldo.

- *Il corrispettivo della compravendita è stato interamente pagato a mezzo acollo totale del residuo debito pari ad Euro **422.030,62** (euro quattrocentoventidue milatrenta virgola sessantadue) del finanziamento con Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. di cui all'atto a rogito Daniele Manera del 06.04.2010 rep. n. 27.496/9.529, infra meglio descritto;*

ACCESSI DIRITTI E SERVITU'

Con atto notaio Luigi Ferrigno in crema, in data 13 maggio 1994 repertorio n. 80.317 raccolta 20.284 registrato a Crema al n. 6730 e trascritto al n 4435 in data 21.05.1994 il sig. [REDACTED] (proprietario) vendeva una porzione di fabbricato rurale stabilendo i seguenti confini e le seguenti servitù:

- *Il confine del mappale 257 (oggetto di vendita) ad est prima con la strada Insortello Soncino di proprietà del venditore, indi mapp. 258 a filo esterno del pilastro; a sud prima mappale 258 a filo muro di fabbrica sottoportico, indi, verso la corte mapp. 255 a filo muro di fabbrica sino alla metà pilastro che ne definisce il confine con il mappale 256; ad ovest mappale 256 a metà pilastro e metà muro di fabbrica.*
- *Esiste servitù di passaggio a carico del mappale 260 (area di fronte ai silos e alla tettoia) e del mappale 261 del foglio 37 a favore della restante proprietà del venditore e a favore di terzi; servitù di passaggio a favore dei suddetti mappali n. 252-253.257-260-261 del foglio 37 e a carico della strada vicinale Insortello di Soncino che nel primo tratto (a partire dalla strada provinciale) è strada vicinale di uso pubblico e nel tratto successivo è di proprietà del venditore; servitù di passaggio a carico del mappale 258 (portico di accesso alla cascina) di proprietà del venditore e a favore dei suddetti mappali 252-253-257-260-261 del foglio 37.*
- *E' a carico del venditore e degli acquirenti in parti uguali l'onere della manutenzione del tetto del mappale 258 (portico) di proprietà del venditore, relativamente alla falda sopra il portico (attraverso il quale si accede alla cascina) sino al punto di congiunzione della falda del mappale 259.*
- *Sono comuni tra acquirenti e venditore le spese di pavimentazione del mappale 258 (portico) e di manutenzione del portone di ingresso di cui allo stesso mappale.*

NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO GIUSEPPE CRISTALDI DEL 19.04.2011 REP. 50.076 RACCOLTA N. 13.115 REGISTRATO ALL'AGENZIA ENTRATE DI SORESINA IL 20.04.2011 N. 1226 SERIE T SI RIPORTA:

Per l'accesso ai beni riporta: si accede e si scarica attraverso strade campestri alle quali hanno diritto di transito anche altre proprietà.

Servitù passiva trascritta a Lodi il 09.06.2008 ai nn.11860/6760 in forza di scrittura privata autenticata dal notaio Barbaglio Giovanni del 19.05.2008 Rep. n. 58.537/13.172 a favore dell'ENEL Distribuzione S.p.A., contro il signor [REDACTED], a carico del mappale 331 del fg. 37;

PROVVEDIMENTI EDILIZI INTERESSANTI L'INTERO COMPLESSO: (ALLEGATI F) (provvedimenti reperiti presso il Comune di Soncino)

- 1) **Autorizzazione Comune di Soncino in data 20.05.1999 5 prot. 462 intestata a [REDACTED] [REDACTED] per installazione insegna pubblicitaria bifacciale con scritta [REDACTED]; ALLEGATO F**
- 2) **Parere preventivo comune di Soncino in data 17.10.2008 prot. 12162 per recupero cascina Insortello – parere negativo – ALLEGATO F1**

- 3) **SCIA prot. 3647 del 27.03.2018** intestata a [REDACTED] per posizionamento di una sbarra per limitazione transito automezzi in località Insortello su strada campestre (mappale 186 foglio 37 comune di Soncino); **ALLEGATO F2**
- 4) **Parere favorevole Ministero dei Lavori Pubblici Magistrato del Po Ufficio Operativo di Mantova** in data 06.08.1998 prot. 3014 avente per oggetto la realizzazione di laghetto per Itticoltura nel Comune di Soncino – progetto non attuato - **ALLEGATO F3**
- 5) **Autorizzazione Edilizia Comune di Soncino in data 07.03.1983 prot. 581/4** intestata a [REDACTED] inerente la bonifica del terreno di cui al mappale 104 del foglio 37 presso l'Azienda Agricola [REDACTED]; **ALLEGATO F4**
- 6) **Autorizzazione edilizia in sanatoria comune di Soncino in data 06.11.1986 prot. 5158/4** intestata a [REDACTED] inerente lo spostamento della strada vicinale Insortello; **ALLEGATO F5**
- 7) **Parco Oglio Nord Provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica N. 88/09 prot. 2677 del 03.12.2009** intestata a [REDACTED] ed inerente la ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione di porzione di cascina) per nuova abitazione C.na Insortello ; **ALLEGATO F6**
- 8) **Permesso di Costruire comune di Soncino n. P2010 0007 protocollo 2228 in data 25.02.2010** intestato a [REDACTED] inerente la ristrutturazione edilizia di porzione di cascina; **ALLEGATO F7**
- 9) **Comunicazione avvio procedimento ex L. 08/06/1990 n. 241 comune di Soncino prot. 11758** in data 19/10/2010 per verifica opere che si stanno eseguendo con Permesso di Costruire; **ALLEGATO F8**
- 10) **Verbale di Sopralluogo in data 21/10/2010 Comune di Soncino;** **ALLEGATO F9**
- 11) **Parco Oglio Nord in data 15.11.2010 prot. 3148** constata la parziale difformità dalla autorizzazione paesaggistica di cui al precedente punto 7 e ordina al sig. [REDACTED] di presentare entro 30 giorni la richiesta di compatibilità paesaggistica in sanatoria; **ALLEGATO F10**
- 12) **Ordinanza del Comune di Soncino n. 147 del 17.11.2010 prot. 13041 di immediata sospensione dei lavori;** **ALLEGATO F11**
- 13) **Permesso di Costruire in Sanatoria Comune di Soncino n. P 2012 00032 protocollo 10981 in data 12/10/2012** intestato a [REDACTED] inerente la sanatoria ai sensi dell'art 36 D.P.R. 380/2001 per demolizione e ricostruzione porzione di cascina Insortello; **ALLEGATO F12**

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI –

L'unità immobiliare allo stato attuale risulta ancora occupata e di proprietà dell'esecutato.
L'unità immobiliare risulta libera, non occupata da terzi.

VERIFICA DI CONFORMITA' CATASTALE:

La sottoscritta ha riscontrato la non conformità catastale per i seguenti motivi:

- Per quanto concerne i fabbricati la proprietà non ha mai provveduto alla denuncia di variazione censendo i fabbricati al catasto urbano con i requisiti di ruralità,

- il mappale 331 non risulta più essere Seminativo Irriguo in quanto a seguito di lavori di cava attualmente è in parte un bacino d'acqua artificiale con intorno un'area di sedime ed in parte è terreno incolto.
- Parte del mappale 256 è una unità collabente, parte è stata demolita e una parte è un fabbricato demolito e ricostruito ma mai ultimato.
- Sul mappale 190 insiste in parte la strada Insortello in quanto è variato l'andamento della stessa.

PERTANTO LA SOTTOSCRITTA HA PROVVEDUTO ALL'AGGIORNAMENTO DELLA SITUAZIONE CATASTALE.

Premesso che :

- Al catasto terreni nelle annotazioni di visura risulta che per gli immobili sono state avviate le procedure previste dall'art. 1 comma 277 della legge 24 dicembre 2007 n 244; la ditta [REDACTED] con sede in Soncino [REDACTED] e non ha mai proceduto all'accatastamento al catasto fabbricati;
- I fabbricati sono stati accatastati dalla sottoscritta con categorie A/4 e D/7 in quanto non si è in possesso della documentazione necessaria per la richiesta di ruralità; la proprietà non ha fornito la documentazione e non ha firmato gli atti.
L'abitazione categ. A/4 è disabitata, priva di impianti e in cattivo stato di manutenzione.
Il fabbricato censito dalla sottoscritta con categoria F/3 è un fabbricato mai ultimato, le strutture sono al rustico, è privo di impianti e finiture.
L'unità Collabente censita dalla sottoscritta con categoria F/2 è un edificio parzialmente crollato nella copertura e nelle murature.

**LA SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA E' DIVENUTA
PERTANTO LA SEGUENTE:**

MAPPALE 331 FOGLIO 37 variazione avvenuta a seguito di Dichiarazione delle variazioni "Modello ALLEGATO 2 Agenzia Entrate Mod 26-A/13" inoltrato in data 22.10.2020 a mezzo pec, MODELLO N. 29798.1/2020 (ALLEGATO N1)

A seguito della variazione registrata dall'Agenzia delle Entrate con prot. N. CR 0029808 IN ATTI DAL 23/10/2020 il mappale 331 del foglio 37 è così censito:

- Foglio 37 Mappale 331 Ha 02. 22.00 CAVA (senza attribuzione di rendita)
- Foglio 37 Mappale 331 Ha 02.71.00 incolto (senza attribuzione di rendita).

(vedi visura catastale allegato N6)

MAPPALE 190 FOGLIO 37 variazione avvenuta a seguito di Dichiarazione delle variazioni "Modello ALLEGATO 2 Agenzia Entrate Mod 26-A/13" inoltrato in data 22.10.2020 a mezzo pec. MODELLO N. 29798.1/2020 (ALLEGATO N1)

A seguito della variazione registrata dall'Agenzia delle Entrate con prot. N. CR 0029808 IN ATTI DAL 23/10/2020 il mappale 190 del foglio 37 diviene:il mappale 331 del foglio 37 è così censito:

- Foglio 37 Mappale 190 Ha 00. 03.00 RELIQUATO STRADALE (senza rendita)**
- Foglio 37 Mappale 190 Ha 00.03.10 incolto (senza rendita) (vedi visura allegato N6)**

MAPPALE 13 FOGLIO 38 variazione con TIPO MAPPALE PROTOCOLLO 2020/29771 DEL 22/10/2020. (ALLEGATO N2)

A seguito del Tipo Mappale la particella 13 del F. 38 da diviene da F.R. con categoria 282 (pertanto passa da catasto terreni a Ente Urbano).

MAPPALI 101 – 255 – 256 – 258 - 259 FOGLIO 37 variazione con TIPO MAPPALE PROTOCOLLO 2020/29858 DEL 23/10/2020. (ALLEGATO N3)

Le particelle, tutte censite come F.R., a seguito del Tipo Mappale in oggetto vengono accorpate in un'unica particella derivata al fine di pulire la mappa e al Catasto Terreni divengono precisamente:

- FOGLIO 37 MAPPALE 101 F.R. SOPPRESSO DIVIENE MAPPALE 380 ENTE URBANO**
- FOGLIO 37 MAPPALE 255 F.R. SOPPRESSO DIVIENE MAPPALE 380 ENTE URBANO**
- FOGLIO 37 MAPPALE 256 F.R. SOPPRESSO DIVIENE MAPPALE 380 ENTE URBANO**
- FOGLIO 37 MAPPALE 258 F.R. SOPPRESSO DIVIENE MAPPALE 380 ENTE URBANO**
- FOGLIO 37 MAPPALE 259 F.R. SOPPRESSO DIVIENE MAPPALE 380 ENTE URBANO**

SI OTTIENE PERTANTO UN'UNICA PARTICELLA FOGLIO 37 MAPPALE 380 E.U.

CATASTO FABBRICATI:

Le variazioni al catasto fabbricati sono avvenute con le seguenti denunce di accatastamento:

DENUNCIA DI AVVENUTA DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO – DEL MAPPALE 13 DEL FOGLIO 38 avvenuta con DOCFA di Costituzione Protocollo n. CR 0031235 del 10/11/2020 (ALLEGATO N4)

La particella risulta così censita al Catasto Fabbricati:

- Foglio 38 Mappale 13 via Brescia 22 P.T. Categ. F01 Claasse U superficie Catastale mq. 500 Rendita 0,00 (vedasi visura catastale ALLEGATO N6)

DENUNCIA DI AVVENUTA DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO – DEL MAPPALE 380 DEL FOGLIO 37 avvenuta con DOCFA di Costituzione Protocollo n. CR 0031234 del 10/11/2020 (ALLEGATO N5)

La particella risulta così censita al Catasto Fabbricati:

- Foglio 37 Mappale 380 sub. 1 via Brescia 22 P.T-1-2. Categ. A04 Classe 01 consistenza vani 8,5 sup. catast. Mq. 265 Rendita Catastale € 162,43
- Foglio 37 Mappale 380 sub. 2 via Brescia 22 P.T-1-S1. Categ. D07 Rendita Catastale € 733,20
- Foglio 37 Mappale 380 sub. 3 via Brescia 22 P.T-1-2 Categ. F03 Classe U Rendita Catastale € 0,00 (fabbricato in corso di ultimazione)
- Foglio 37 Mappale 380 sub. 4 via Brescia 22 P.T. Categ. F02 Classe U Rendita Catastale € 0,00 (fabbricato collabente)
- Foglio 37 Mappale 380 sub. 5 via Brescia 22 Bene Comune Non Censibile (cortile e Androne) comune a tutti i subalterni del mappale 380.
(vedasi visura catastale ALLEGATO N6)

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La sottoscritta ha redatto un APE riferito alla sola unità immobiliare di cui al mappale 380 sub. 1 in quanto gli altri edifici sono esenti da Certificato Energetico. (ALLEGATO O)

VALUTAZIONE IMMOBILI

CRITERI GENERALI DI STIMA

Il valore di stima è riferito allo stato attuale, considerando la situazione attuale dei beni che immobiliari.

Nella determinazione del valore complessivo è significativo differenziare i valori unitari degli immobili e dei vati edifici che compongono il compendio immobiliare, in relazione alla destinazione d'uso, alla tipologia costruttiva, , alla vetustà ecc.

Pertanto si è proceduto a valutare i singoli beni differenziandoli per le tipologie di utilizzo, attribuendo ad ognuno un valore di mercato.

Definizione: il Valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

E' bene precisare che la stima è data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poiché il valore è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, tenendo conto inoltre delle quote di proprietà dei beni comuni. Infine anche la eventuale presenza di errori aritmetici nelle predette operazioni o discostamenti sensibili della consistenza con lo status quo non alterano il valore complessivo di stima indicato.

STIMA DEL MAPPALE 331 del foglio 37

La particella distinta al Foglio 37 Mappale 331 SEMIN IRRIG CLASSE 3 ha 04.93.00 R.D. € 292,81 R.A. € 394,65; deriva dal frazionamento sopraccitato e per soppressione della particella 100.

La destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici e quella di Cava.

L'oggetto del presente Rapporto di valutazione consiste in un mappale (originariamente terreno Seminativo Irriguo) che allo stato attuale, essendo stato oggetto di lavori di cava di sabbia e ghiaia, come sopra descritto, è divenuto per mq. 22.200 bacino artificiale d'acqua derivante dai precedenti lavori di cava, e mq. 27.100 incolto.

L'appezzamento è ubicato lungo il fiume Oglio in comune di Soncino.

La superficie catastale del polo ancora da scavare è pari a circa mq. 23.100, è facilmente accessibile dalla strada Insortello che è collegata a via Brescia.

La potenzialità residua di scavo assegnatagli è pari a mc 19.445.

Sono presenti formazioni vegetazionali, limitate per lo più a formazioni naturali poste al di fuori dell'area di scavo già eseguito mentre la parte ancora da scavare è incolta.

L'escavazione già completata, cui al decreto n.476/2005 e n. 1015/2007, prevedeva che a seguito dei lavori di escavazione fosse eseguito il recupero ambientale con essenze arboree con altezza non inferiore a 1,50 e arbustive con altezza non inferiore a m 1,00

L'altezza del bacino esistente è di circa m. 9,00/10,00.

Con Decreto n. 650471/2014 del Settore Ambiente e Agricoltura si autorizzava il completamento dei lavori di scavo di sabbia e ghiaia del mappale 331 (**lavori mai eseguiti**) con le seguenti caratteristiche: l'approfondimento del fondo cava fino alla quota massima prevista di m. 8,00 al netto della coltre sterile, il materiale inerte da commercializzare è quindi calcolato per totali mc 130.700, la superficie del polo è di mq, 23.100 superficie di scavo mq. 19.445 materiale movimentato mc. 133.500.

La particolare destinazione d'uso limita in modo considerevole la comparazione con situazioni simili in zona in quanto l'attività estrattiva non è certo una operazione corrente.

Data la singolarità del bene non è certo facile prevedere eventuali tempi di collocazione sul mercato.

Dai dati rilevati in zona e sulla base di riscontri nei mercati degli inerti, si è rilevato che l'attività di estrazione di materiali da destinare all'industria delle costruzioni (sabbia e pietrisco per calcestruzzo, ghiaia e ghiaione per riempimenti) è fonte di una discreta remuneratività per gli operatori del settore.

Le caratteristiche delle aree in oggetto, localizzate in ambito periferico, la discreta accessibilità attraverso la viabilità esistente, la vicinanza alla via Brescia, il fatto che una parte del lotto sia già stata oggetto di operazioni di cava, costituiscono aspetti favorevoli ad alimentare un buon grado di interesse da parte di operatori del mercato delle costruzioni.

Si ritiene pertanto di ipotizzare, visto anche la discreta redditività dell'investimento e l'elevato quantitativo residuo di materiale cavabile, ipotizzato considerevole sebbene non quantificato, un buon grado di commerciabilità con tempi di collocamento esauribili nel medio periodo.

Nella valutazione della stima si tiene conto della superficie residua di escavazione e la messa in pristino a seguito delle opere di scavo.

Come descritto in premessa il mappale in oggetto non è più classificabile come Seminativo Irriguo in quanto è stato oggetto di opere di scavo sabbia e ghiaia e attualmente una superficie di circa mq. 22.200 è un bacino d'acqua artificiale.

La stima quindi prenderà in esame due possibilità:

SCELTA DEL METODO DI STIMA:

Al fine di attribuire un valore al mappale 331 del foglio 37 (che allo stato attuale è improduttivo di reddito e non quantificabile il suo valore) si sono fatte tre considerazioni:

- La prima considerazione valuta l'appezzamento come se avesse mantenuto la sua qualità di Seminativo Irriguo per l'intera superficie (mq. 49.300), considerando che il valore di mercato di un terreno Seminativo Irriguo, nella zona, è mediamente di € 4.000,00 alla pertica la quale equivale a 654,51 mq pertanto il VALORE DI MERCATO ALLO STATO ORIGINARIO sarebbe stato pari ad € 301.294,00.

Allo stato attuale dei luoghi il predetto valore non è attendibile in quanto in realtà mq. 22.200 sono una superficie derivata dalla precedente cava e la restante superficie di mq. 27.100 è incolto; pertanto si tratta di un terreno improduttivo.

- La seconda considerazione potrebbe essere quella di riattribuire alla restante porzione di area non ancora oggetto di escavazione (mq. 27.100 circa) la sua originaria destinazione di terreno seminativo irriguo pertanto in grado di avere una produttività ai fini agricoli.
- La terza considerazione è quella di valutare l'area residua come potenziale produttrice di reddito a seguito del completamento dei lavori di cava.

1) IPOTESI DI VALUTAZIONE DELLA SUPERFICIE RESIDUA del mappale per la quale si decide di non renderla oggetto di cava ma di dedicare l'area a terreno coltivo

A tal fine non si considera tutta la superficie incolto pari a mq. 27.100 in quanto in detta superficie sono comprese le aree perimetrali al bacino artificiale esistente.

La superficie che potrebbe essere oggetto di coltivazione è di circa mq. 23.100.

Il valore di mercato di un terreno Seminativo Irriguo, nella zona, è mediamente di € 4.000,00 alla pertica la quale equivale a 654,51 mq e pertanto il valore di mercato del terreno è pari ad € 142.000,00.

Valore della porzione di terreno	€	142.000,00
---	----------	-------------------

Da detto valore vanno dedotte:

a) le spese di demolizione delle strutture esistenti utilizzate per la precedente cava (baraccamenti, manufatti in cemento ecc.) quantificate forfettariamente in	€	10.000,00
b) la messa in ripristino del terreno coltivo forfettariamente	€	30.000,00
SOMMANO DEDUZIONE COSTI	€	40.000,00

VALORE RESIDUO	€	102.000,00
-----------------------	----------	-------------------

Pertanto il **VALORE COMPLESSIVO** del mappale 331 del foglio 37, valutato secondo il criterio di cui al punto 1 considerando l'improduttività della restante area risulterebbe essere pari a **€ 102.000,00**

2) IPOTESI DI VALUTAZIONE del mappale 331 considerandolo NELLA CAPACITA' POTENZIALE DI PRODURRE REDDITO A SEGUITO DEI LAVORI DI CAVA PER LA RESTANTE AREA NON ANCORA ASSOGGETTATA A LAVORAZIONI.

Si esegue a puro scopo indicativo il beneficio che potrebbe derivare con le operazioni di cava da eseguire sulla superficie incolta del medesimo mappale.

A tal fine si considera che la superficie del polo è di circa mq. 23.100; la superficie di scavo è di mq. 19.445, materiale movimentato è di mc 133.500, dislivello medio m. 9,00; materiale sterile mc. 2.800; materiale commerciale mc. 130.700.

Per cui la potenzialità estrattiva complessiva ad esaurimento cava è di mc. 130.700,00 con una durata prevista pari a due anni con una escavazione annua di circa mc. 65.350,00

La PRODUZIONE LORDA VENDIBILE ANNUA sarebbe

PLV MC. 65.350,00 x €/mc 6,00 = € 392.100,00

TOTALE RICAVO LORDO ANNUALE	€	392.100,00
------------------------------------	----------	-------------------

Deducendo i COSTI

Sa – Salario dei lavoratori manuali	12%	€	47.052,00
St – Stipendi dei lavoratori intellettuali	6%	€	23.526,00
Qm – Quota di ammortamento del capitale delle macchine	10%	€	39.210,00
Ce – Costo di esercizio	10%	€	39.210,00
Im – Imposte Oneri vari	5%	€	19.605,00

TOTALE SPESE DI PRODUZIONE ANNUALI	€	168.603,00
---	----------	-------------------

BENEFICIO FONDIARIO ANNUO

RICAVO	€	392.100,00
COSTO	€	168.603,00
BENEFICIO FONDIARIO ANNUO	€	223.497,00

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI RIPRISTINO

Costi stimati di ripristino ambientale	€	14.000,00
---	----------	------------------

PERTANTO IL BENEFICIO RISULTANTE DAI LAVORI DI CAVA POTREBBE ESSERE INDICATIVAMENTE DI € 209.497,00

TALE POTREBBE ESSERE IL RICAVO ED IL VALORE POTENZIALE DEL TERRENO DI CAVA SE LA DITTA CHE EFFETTUA I LAVORI DI CAVA FOSSE PROPRIETARIA DELL'APPEZZAMENTO.

NEL CASO IN ESAME DAL BENEFICIO VANNO DEDOTTI I COSTI DI ACQUISTO DELL'AREA.

CONCLUDENDO:

Il Valore del mappale 331 del foglio 37 allo stato attuale è di **DIFFICILE DETERMINAZIONE** perché in realtà attualmente **NON E' PRODUTTIVO DI REDDITO**, per far sì che possa divenire tale si rendono necessarie delle operazioni (come sopra dimostrato) per quanto concerne la porzione di area non ancora assoggettata a lavorazioni.

SI RITENE CHE **ALLO STATO ATTUALE** IL VALORE ATTRIBUIBILE ALL'INTERO MAPPALE 331 (ANCHE CONSIDERANDO LA SUPERFICIE DI TERRENO CHE NON E' STATA OGGETTO DI CAVA , E CHE HA UNA POTENZIALE PRODUTTIVITA' DI REDDITO) NON POSSA ESSERE RIFERITO AI VALORI DI MERCATO €/PERTICA DI CUI AL PUNTO UNO.

PERTANTO AL MAPPALE 331 DEL FOGLIO 37 SI RITIENE POSSA ESSERE ATTRIBUITO UN VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO PARI AD

€ 102.000,00 (diconsi € centoduemila/00)

La commerciabilità futura del bene effettuata successivamente agli eventuali lavori di cava (a seguito dei quali l'appezzamento diviene un unico bacino artificiale) non è quantificabile in quanto non è possibile valutare gli usi alternativi dell'immobile.

STIMA DEL MAPPALE 190 del foglio 37

La classificazione del mappale 190 del foglio 37 è avvenuta con **variazione a seguito di Dichiarazione delle variazioni "Modello ALLEGATO 2 Agenzia Entrate Mod 26-A/13"** inoltrato in data 22.10.2020 a mezzo pec. MODELLO N. 29798.1/2020 (ALLEGATO N1)

A seguito della variazione registrata dall'Agenzia delle Entrate con prot. N. CR 0029808 IN ATTI DAL 23/10/2020 il mappale 190 del foglio 37 diviene: il mappale 331 del foglio 37 è così censito:

- Foglio 37 Mappale 190 Ha 00.03.00 RELIQUATO STRADALE (senza rendita)
 - Foglio 37 Mappale 190 Ha 00.03.10 incolto (senza rendita)
- (vedi visura allegato N6)

Anche in questo caso il Valore del mappale 190 del foglio 37 allo stato attuale è di **DIFFICILE DETERMINAZIONE** perché in realtà attualmente **NON E' PRODUTTIVO DI REDDITO**, in quanto per una parte è divenuto reliquato stradale e per una parte incolto. Sulla porzione di reliquato stradale transitano anche i proprietari degli immobili confinanti e dei fabbricati facenti parte di altra proprietà.

SI RITENE CHE **ALLO STATO ATTUALE** IL VALORE ATTRIBUIBILE ALL'INTERO MAPPALE non produttivo di reddito NON POSSA ESSERE RIFERITO AI VALORI COMMERCIALI RIFERITI AD €/PERTICA COME PER I TERRENI COLTIVI.

PERTANTO AL MAPPALE 190 DEL FOGLIO 37 SI RITIENE POSSA ESSERE ATTRIBUITO UN VALORE DI MERCATO FORFETTARIO COMPLESSIVO PARI AD

€ 2.000,00 (diconsi € duemila/00)

STIMA DEL MAPPALE 13 del foglio 38

La classificazione del mappale 190 del foglio 37 è avvenuta con variazione con TIPO MAPPALE PROTOCOLLO 2020/29771 DEL 22/10/2020. (ALLEGATO N2)

Al catasto fabbricati la particella è censita con categoria F01 (area urbana) di mq. 500.

Si tratta di un'area non urbanizzata, incolta, situata a ridosso del complesso edilizio composto dai fabbricati.

Anche in questo caso difficile è la sua valutazione commerciale in quanto non si conosce la sua destinazione futura.

SI RITENE CHE **ALLO STATO ATTUALE** IL VALORE ATTRIBUIBILE AL MAPPALE POSSA ESSERE FORFETTARIO RIFERITO SIA AI VALORI COMMERCIALI di TERRENI COLTIVI in quanto potrebbe essere variato nella sua destinazione e definito come terreno seminativo in grado di produrre reddito e SIA AL FATTO CHE POSSA DIVENIRE un' area accorpata ai fabbricati confinanti e di pertinenza dell'abitazione contigua (mappale 380 sub. 1 foglio 37)

PERTANTO AL MAPPALE 13 DEL FOGLIO 38 SI RITIENE POSSA ESSERE ATTRIBUITO UN VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO PARI AD

€ 3.000,00 (diconsi € tremila/00)

STIMA DEL MAPPALE 380 sub. 1 del foglio 37

La particella risulta così censita al Catasto Fabbricati:

- Foglio 37 Mappale 380 sub. 1 via Brescia 22 P.T-1-2. Categ. A04 Classe 01 consistenza vani 8,5 sup. catast. Mq. 265 Rendita Catastale € 162,43

L'immobile si trova in cattivo stato di conservazione e manutenzione, è privo di impianto di riscaldamento, è dotato di un unico bagno in pessimo stato.

E' distribuita su due livelli più una porzione adibita a sottotetto soprastante i vani abitativi esclusivamente in lato nord-sud sino al confine con il mappale 13 del foglio 38;.

Si accede dal piano terra al piano primo attraverso una scala ad unica rampa in pietra; dal piano primo al piano sottotetto l'accesso avviene da una scala in legno in cattivo stato di manutenzione.

Non si è potuto ispezionare il sottotetto a causa della mancanza di sicurezza sia della scala, ma anche per questioni igieniche; le finestre del sottotetto sono prive di serramenti ed in alcune è stata posata una rete posticcia o assi in legno. Si denota una vistosa fessurazione della parete esterna del sottotetto in lato nord in prospicienza del colmo di copertura.

L'abitazione non è più utilizzata a tale scopo, ma con il passare del tempo è divenuta luogo di deposito di oggetti e attrezzi vari e versa in cattivo stato di manutenzione.

La copertura ha orditura in legno, assenza di assito, con lastre sottocoppo di colore grigio, **non è dato a sapere, se le lastre sono in cemento amianto o lastre ecologiche**, in quanto l'analisi è puramente visiva e non sono state eseguite prove di laboratorio sul materiale (considerato la situazione sottostante dell'orditura lignea si presume che le coperture non hanno subito interventi di manutenzione e di conseguenza possa trattarsi di lastre in cemento amianto).

Per l'attribuzione del valore attuale di mercato, considerato il cattivo stato di conservazione dell'immobile si è proceduto ad un duplice incrocio dei valori di stima.

Inizialmente si è considerato l'immobile come se si trovasse in normale stato di conservazione e come se la vendita dovesse avvenire per un edificio di tipo economico, abitabile, con una vetustà di oltre 40 anni.

CONSISTENZA

Le superfici sono state desunte sulla base del rilievo eseguito per tutti i fabbricati..

La superficie dell'unità immobiliare è definita dalla somma della superficie dell'appartamento, computando per intero i muri interni i muri perimetrali esterni .

Le superfici sono state poi ponderate con i relativi coefficienti di livello di piano.

Per il calcolo della superficie commerciale si applica il metodo della "superficie ragguagliata" che si ottiene assegnando alle superfici le seguenti incidenze:

Superficie lorda abitativa (piano terra e piano primo) da elaborati grafici mq. 221,33;

Sottotetto mq. 94,63 con coefficiente di ponderazione pari a 0,35 e superficie ragguagliata commerciale pari a mq. 33,12;

Pertanto la superficie commerciale complessiva, ragguagliata, diviene:

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA e PIANO PRIMO

. SUPERFICIE LORDA ABITAZIONE mq. 221,33

. SUPERFICIE DEGLI ACCESSORI
Sottotetto mq. 33,12

SOMMANO SUPERFICIE COMMERCIALE mq. 254,45

STIMA

1) Viene stimata l'unità immobiliare, con criterio sintetico, come se fosse necessario definire il valore venale di un bene che si trova in normali condizioni, riferendosi al valore dell'unità immobiliare per un edificio di tipo economico in stato normale, assumendo i valori OMI della zona abbattuti del coefficiente di vetustà.

Il valore che l'OMI indica per questa tipologia di edificio è compreso tra €/mq 480,00 ed €/mq 700,00.

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare si ritiene che il valore richiesto per unità immobiliari simili a quelli in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione, attribuendogli il più probabile valore di mercato, considerata la localizzazione dell'immobile, l'accesso, sia possibile assumere un valore base per edificio nuovo della medesima tipologia pari ad € 480,00.

Il coefficiente di vetustà per un edificio di oltre 40 anni è di 0,70.

Pertanto, tenuto conto della vetustà, si ritiene che si possa stimare l'intera unità immobiliare in normali condizioni di conservazione come segue:

(coefficiente di ragguaglio del valore per vetustà 0,70)

Coefficiente di ragguaglio per stato di conservazione e manutenzione (stato scadente 0,60)

Valore di mercato immobile:

mq. 254,45 x €/mq 480,00 x 0,70x0,60= € 60.701,00

SULLA SCORTA DI QUANTO DETTO LA SCRIVENTE RITIENE DI POTER COMPLESSIVAMENTE ATTRIBUIRE ALL'IMMOBILE DI CUI AL MAPPALE 380 SUB. 1 UN VALORE DI MERCATO, IN CIFRA ARROTONDATA, DI

€ 61.000,00 (euro sessantunomila/00).

STIMA DEL MAPPALE 380 sub. 2 del foglio 37

La particella risulta così censita al Catasto Fabbricati:

Foglio 37 Mappale 380 sub. 2 via Brescia 22 P.T-1-S1. Categ. D07 Rendita Catastale € 733,20

Si tratta di due corpi di porticati uno situato in lato est ed uno in lato sud ad uso deposito attrezzi agricoli.

Una porzione di fabbricato è delimitata da muratura ai fini di creare un vano chiuso con soprastante fienile.

In lato sud è presente un rustico con sottostante cantina.

I pilastri sono in mattoni intonacati, l'intonaco è degradato in più punti, la copertura è in legno con struttura portante e arcarecci, lastre in amianto o fibrocemento (?) non è dato a sapere e manto in coppi, la pavimentazione è in battuto di cemento.

CONSISTENZA

Le superfici sono state desunte sulla base del rilievo eseguito per tutti i fabbricati..

La superficie dell'unità immobiliare è definita dalla somma delle superfici computando per intero i muri interni i muri perimetrali esterni .

SUPERFICIE LORDA da elaborati grafici

mq. 566,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE

mq. 566,00

STIMA

1) Viene stimata l'unità immobiliare, con criterio sintetico, come se fosse necessario definire il valore venale di un bene che si trova in normali condizioni, riferendosi al valore dell'unità immobiliare per un edificio in stato normale, assumendo i valori reperibili in zona per le tipologia simili abbattuti del coefficiente di vetustà.

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare si ritiene che il valore richiesto per unità immobiliari simili a quelli in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione, attribuendogli il più probabile valore di mercato, considerata la localizzazione dell'immobile, l'accesso, sia possibile assumere un valore base per edificio nuovo della medesima tipologia pari ad € 300,00.

Il coefficiente di vetustà per un edificio di oltre 40 anni in mediocre stato di conservazione è di 0,70.

Pertanto, tenuto conto della vetustà, si ritiene che si possa stimare l'intera unità immobiliare in normali condizioni di conservazione come segue:

(coefficiente di ragguaglio del valore per vetustà 0,70)

Coefficiente di ragguaglio per stato di conservazione e manutenzione (stato mediocre 0,70)

Valore di mercato immobile:

mq. 566,00 x €/mq 300,00 x 0,70x0,70=

€ 83.000,00

SULLA SCORTA DI QUANTO DETTO LA SCRIVENTE RITIENE DI POTER COMPLESSIVAMENTE ATTRIBUIRE ALL'IMMOBILE DI CUI AL MAPPALE 380 SUB. 2 UN VALORE DI MERCATO, IN CIFRA ARROTONDATA, DI

€ 83.000,00 (euro ottantatremila/00).

STIMA DEL MAPPALE 380 sub. 3 del foglio 37

La particella risulta così censita al Catasto Fabbricati:

Foglio 37 Mappale 380 sub. 3 via Brescia 22 P.T-1-2 Categ. F03 Classe U Rendita Catastale € 0,00 (fabbricato in corso di ultimazione)

Trattasi di un fabbricato con destinazione abitativa costruito a seguito della demolizione di un fabbricato preesistente.

L'edificio non è mai stato ultimato; le strutture sono al rustico con ripartizioni interne non ultimate, è privo di impianti, serramenti ecc. la muratura perimetrale è priva di intonaco esterno sui lati sud ed ovest.

CONSISTENZA

Le superfici sono state desunte sulla base del rilievo eseguito per tutti i piani del fabbricato.

La superficie dell'unità immobiliare è definita dalla somma delle superfici computando per intero i muri interni i muri perimetrali esterni .

SUPERFICIE LORDA da elaborati grafici	mq. 545,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	mq. 545,00

STIMA

- 1) Viene stimata l'unità immobiliare, con criterio sintetico, considerando che il valore venale del bene ultimato, per caratteristiche e tipologia simile alle esistenti in loco, con finiture di tipo commerciale, considerata la sua localizzazione potrebbe essere pari ad €/mq 1.200,00.
- 2) Considerando che si sta valutando un edificio non ultimato, con solo le strutture, si ritiene che il valore a mq. allo stato attuale possa essere pari ad €/mq. 450,00.

Valore di mercato immobile:

mq. 545,00 x €/mq 450,00= € 245.250,00

SULLA SCORTA DI QUANTO DETTO LA SCRIVENTE RITIENE DI POTER COMPLESSIVAMENTE ATTRIBUIRE ALL'IMMOBILE DI CUI AL MAPPALE 380 SUB 3 UN VALORE DI MERCATO, IN CIFRA ARROTONDATA, DI

€ 245.000,00 (euro duecentoquarantacinquemila/00).

STIMA DEL MAPPALE 380 sub. 4 del foglio 37

La particella risulta così censita al Catasto Fabbricati:

Foglio 37 Mappale 380 sub. 4 via Brescia 22 P.T. Categ. F02 Classe U Rendita Catastale € 0,00 (fabbricato collabente)

(coefficiente di ragguglio del valore per vetustà 0,70).

Trattasi di un fabbricato fatiscente per il cui recupero è necessario eseguire la demolizione con ricostruzione sullo stesso sedime.

CONSISTENZA

Le superfici sono state desunte sulla base del rilievo eseguito per tutti i fabbricati.

SUPERFICIE LORDA da elaborati grafici circa	mq. 152,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	mq. 152,00

Valore di mercato immobile considerandolo locale di deposito

In normali condizioni

mq. 152,00 x €/mq 300,00 x 0,70= € 31.920,00

**II VALORE COMMERCIALE DEL BENE IN SITUAZIONI AGIBILI E' PERTANTO.
PARI A € 32.000,00**

Dal suddetto importo devono essere detratte le spese da sostenere per la demolizione totale delle strutture e pulizia vegetazione quantificate in :

a) demolizione completa di fabbricato, fino al piano di fondazione, compreso la rimozione delle stesse, con strutture portanti in muratura ordinaria, solai in legno, in ferro e in laterizio, valutata a corpo, compreso il carico ed il trasporto a rifiuto dei materiali di risulta differenziate per tipologia di materiale.
Strutture non contaminate da sostanze pericolose, escluso opere provvisorie e oneri per piano di demolizione;
eseguito con mezzi manuali.

€ 8.000,00

Opere provvisorie, ponteggi e opere di sicurezza edificio esistente oggetto di lavori ed edificio contiguo di altra proprietà, messa in sicurezza delle strutture adiacenti, sia dal punto di vista statico che di impermeabilità

€ 4.000,00

c) Redazione Piano di lavoro per demolizione

€ 1.000,00

d) richieste autorizzazioni comunali, Piano di Sicurezza

€ 3.500,00

e) Rimozione della vegetazione e rifiuti preesistenti all'intervento di demolizione, compreso il carico ed il trasporto a rifiuto

€ 2.000,00

sommano

€ 18.500,00

I.V.A. 22%

€ 4.070,00

importo complessivo

€ 22.570,00

Pertanto il valore venale dei beni stimato diviene:

valore all'origine del bene

€ 32.000,00

deduzione spese di demolizione e pulizia compreso di IVA

€ 22.570,00-

Importo netto valore commerciale

€ 9.430,00

IMPORTO NETTO VALORE COMMERCIALE € 9.000,00

SULLA SCORTA DI QUANTO DETTO LA SCRIVENTE RITIENE DI POTER COMPLESSIVAMENTE ATTRIBUIRE ALL'IMMOBILE IN OGGETTO UN VALORE DI MERCATO, IN CIFRA ARROTONDATA, DI € 9.000,00 (euro novemila/00).

STIMA DEL MAPPALE 380 sub. 5 del foglio 37

La particella risulta così censita al Catasto Fabbricati:

Foglio 37 Mappale 380 sub. 5 via Brescia 22 Bene Comune Non Censibile (cortile e Androne) comune a tutti i subalterni del mappale 380.

Si tratta dell'androne d'ingresso e dell'area cortilizia, l'androne è gravato da servitù di passaggio a favore di altra proprietà.

L'area comprende anche la porzione derivante dal crollo di un precedente fabbricato (lato nord-ovest).

L'area non è edificabile e non incide sui parametri urbanistici. L'unica porzione edificabile potrebbe essere la porzione derivante dal crollo di un precedente fabbricato.

CONSISTENZA

Le superfici sono state desunte sulla base del rilievo eseguito per tutti i fabbricati..
L'androne viene valutato secondo il criterio di stima del mappale 380 sub 2

STIMA

VALORE DELL'ANDRONE

SUPERFICIE LORDA dell'androne	mq. 86,00	
Valore di mercato immobile:		
mq. 86,00 x €/mq 300,00 x 0,70=	€	18.060,00

VALORE DELL'AREA CORTILIZIA

SUPERFICIE area cortilizia	mq. 1.727,00	
Valore di mercato immobile:		
mq. 1.727,00 x €/mq 5,00=	€	8.635,00

SULLA SCORTA DI QUANTO DETTO LA SCRIVENTE RITIENE DI POTER COMPLESSIVAMENTE ATTRIBUIRE ALL'IMMOBILE IN OGGETTO UN VALORE DI MERCATO, IN CIFRA ARROTONDATA, DI € 27.000,00 (ventisettemila/00).

Complessivamente il Valore del MAPPALE 380 DEL FOGLIO 37 (con relativi subalterni) risulta essere di € 425.000,00 (quattrocentoventicinquemila/00)

AL VALORE DEL MAPPALE 380 DEL FOGLIO 37 VANNO DETRATTI I COSTI PER:

-15% per i fabbricati che necessitano di ristrutturazione	€	- 21.600,00
- SMALTIMENTO RIFIUTI ALL'INTERNO DEGLI EDIFICI E PULIZIA DELL'AREA CORTILIZIA	€	- 10.000,00
SOMMANO	€	- 31.600,00

Si precisa che la quantificazione di smaltimento dei rifiuti presenti nell'area è stata fatta visivamente considerando i materiali presenti come rifiuti sicuri in quanto non è stato possibile verificare la situazione dei rifiuti stessi.

RIEPILOGANDO:

Valore di mercato immobile MAPPALE 380 F. 37	€	425.000,00
Deduzioni costi per % di ristrutturazione e smaltimento Rifiuti	€	- 31.600,00
IMPORTO NETTO VALORE COMMERCIALE	€	393.400,00

COMPLESSIVAMENTE IL VALORE DEL MAPPALE 380 DEL FOGLIO 37 (CON RELATIVI SUBALTERNI) AL NETTO RISULTA ESSERE DI € 393.000,00 (trecentonovantatremila/00)

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

1) MAPPALE 331 DEL FOGLIO 37	€ 102.000,00
2) MAPPALE 190 DEL FOGLIO 37	€ 2.000,00
3) MAPPALE 13 DEL FOGLIO 38	€ 3.000,00
4) MAPPALE 380 DEL FOGLIO 37	€ 393.000,00

PERTANTO SI RITIENE CHE IL VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI IN OGGETTO POSSA ESSERE COMPLESSIVAMENTE PARI AD

€ 500.000,00 (diconsi € cinquecentomila/00)

DIVISIBILITA' e FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

Unico intestatario è la ditta [REDACTED] con socio unico e con quota di proprietà 1/1. Si ritiene che la divisione in lotti degli immobili ai fini di una vendita, non sia un'operazione corretta in quanto i valori commerciali dei singoli beni acquistano un peso economico maggiore se visti nell'intero complesso. Tuttavia se si decidesse di suddividere in lotti il compendio la possibile divisione potrebbe avvenire in due lotti che hanno una propria autonomia economica:

LOTTO 1

- MAPPALE 331 DEL FOGLIO 37

Si tratta di un mappale (originariamente terreno Seminativo Irriguo) che allo stato attuale, essendo stato oggetto di lavori di cava di sabbia e ghiaia, come sopra descritto, è divenuto per mq. 22.200 bacino artificiale d'acqua derivante dai precedenti lavori di cava, e mq. 27.100 incolto.

L'appezzamento è ubicato lungo il fiume Oglio in comune di Soncino.

CONFINE del mappale 331: ad Est con i mappali 332 e 104; ad Ovest con i mappali 187, 206, 205, 189, 261 (strada Insortello); a Nord con i mappali 186, 197 e 87; a Sud con il mapp. 195 del foglio 38.

VALORE DEL LOTTO MAPPALE 331 DEL FOGLIO 37

€ 102.000,00 (€ CENTODUEMILA/00)

LOTTO 2

- MAPPALI 380 – 190 DEL FOGLIO 37 E MAPPALE 13 DEL FOGLIO 38

Si tratta di fabbricati ad uso agricolo costituenti la “cascina”; di un’area divenuta in parte incolto ed in parte reliquato stradale e un’area urbana.
Sono ubicati lungo il fiume Oglio in comune di Soncino.

CONFINE IN UN SOL CORPO MAPPALE 380: ad Est con strada Insortello; ad Ovest con il mappale 334 a Nord con i mappali 186257 e 260; a Sud con il mapp. 13 e 226 del foglio 38.

CONFINE del mappale 190: ad Est con i mappali 189 e strada insortello; ad Ovest con il mappale 254; a Nord con i mappali 205; a Sud con il mapp. 97.

CONFINE del mappale 13 del foglio 38: ad Est con strada insortello; ad Ovest con il mappale 2226 del foglio 38; a Nord con i mappali 380 del f. 27; a Sud con il mapp. 226 del foglio 38.

VALORE DEL LOTTO 2

€ 398.000,00 (€ TRECENTONOVANTOTTOMILA/00)

Elenco allegati:

- Comunicazione inizio operazioni peritali (Allegato A)
- Visura Camerale della ditta [REDACTED] (Allegato B)
- Visure catastali degli immobili all’origine. (Allegato C)
- Mappe catastali dei beni (Allegato C1)
- Visure catastali storiche dei beni (Allegato C2)
- Comunicazione accesso immobili (Allegato D)
- Richiesta accesso atti al Comune di Soncino (Allegato E)
- Copia concessioni/autorizzazioni edilizie (allegato da F a F12).
- Certificato di destinazione urbanistica (Allegato G)
- NTA comune di Soncino (Allegato G1)
- Verbale di sopralluogo (Allegato H)
- Certificati di residenza e stato di famiglia (Allegato I)
- Atto di compravendita dei beni (Allegato L)
- Rilievo fotografico (Allegati M – M1 – M2)
- Variazioni catastali: Variazione culturale (Allegato N1)
- Variazioni catastali: Tipo Mappale Mappale 13 (Allegato N2)
- Variazioni catastali: Tipo Mappale Mappale 101- 255- 256- 258 -259 (Allegato N3)
- Denuncia catastale Catasto Urbano (DOCFA) mapp. 13 f 38 (Allegato N4)
- Denuncia catastale Catasto Urbano (DOCFA) mapp. 380 f 37 (Allegato N5)
- Visure catastali aggiornate (ALLEGATO N6)
- Certificazione Energetica (ALLEGATO O)
- Planimetria dei beni (Allegato P)
- Fascicolo Aziendale [REDACTED] (Allegato Q)
- Autorizzazioni lavori di cava mappale 331 f. 37 (Allegato R – R1 – R2 –R3)
- Scrittura Privata per cabina ENEL (Allegato S)

Ritenendo di aver compiutamente espletato l’incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di Esperto Stimatore costituita da 35 pagine con 41 allegati; rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Soncino, 14.12.2020

L’Esperto Stimatore Incaricato
Arch. Marinella Pedrini