

**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

R.G.E.

220/2017

Giudice G.O.T.:

Avv. Nunzia CORINI

Creditore:

(C.F. _____)

Contro:

P.I.V.A. _____) in persona del titolare

RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in **Motta Baluffi (CR)** e **Voltido**



L'esperto Stimatore: Arch. Bruna Gozzi

Iscritta all'albo del Tribunale di Cremona al n° 578

Cremona, Lì 12/11/2021

AGGIORNAMENTO 10/02/2025

INDICE	pagg
Svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 cpc e 173 bis disp. att. cpc;	
Scheda Sintetica e identificativi catastali	6-7-8
Operazioni Peritali	10
1. attività art. 173 bis disp. att. cpc:	
1.a) - Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali	12
1.b) - Descrizione del bene	14
1.c) - Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;	17
1.d) - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico	17
1.e) - Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	18
1.f) - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa	20
1.g) - In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria , che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47	21
1.h) - Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli	21
1.i) - Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato	25
2. attività art. art. 568, comma 2 cpc:	
2.a) - Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute	26
3) - 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.)	29
4) - nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:	29
i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;	
ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore	
5) - nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto	29
6) - a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale	29

ELENCO ALLEGATI
All_01_ Documentazione fotografica
All_02_ Doc. Catastale di Provenienza
All_03_ Doc. Catastale Aggiornata
All_04_ Planimetria Generale
All_05_ Ispezione Ipotecaria
All_06_ Demanio: liberatoria roggia
All_07_ Visure camerali
All_08_ Contratto di affitto
All_09_ Atti di provenienza
All_10_ Atti edilizi
All_11_ Certificato di Destinazione Urbanistica
All_12_ Planimetria appartamento
All_13_ Rapporto di valutazione

ELENCO ALLEGATI AGGIUNTI O MODIFICATI
All_03bis_ Doc. Catastale Aggiornata Voltido
All_08bis_ Contratto di affitto 2019
All_14_ Frazionamento terreno Voltido
All_13bis_ Rapporto di valutazione aggiornato
All_15_ Estratto da documento di Piano

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

- <u>Diritto:</u>	cfr. pag. 17	- quota di 1/1 del diritto di proprietà
- <u>Bene:</u>	cfr pag. 14 e segg.	- Azienda agricola con allevamento bovini e terreni a Motta Baluffi (CR) e terreno a Voltido(CR)
- <u>Ubicazione:</u>	cfr pag. 7	- Motta Baluffi (CR) via Cascina Riglio 1
- <u>Stato:</u>	cfr pag. 14	- stato manutentivo discreto
- <u>Lotti:</u>	cfr pag. 29 - 30	- 3 LOTTI
- <u>Irregolarità /abusi</u>	cfr pag. 20	- sì, solo interni, necessità sanatoria e rimessa in pristino
- <u>Valore libero Mercato</u>	cfr pag 27	- € 500.000,00 Lotto 1 € 62.000,00 Lotto 2 € 36.000,00 Lotto 3
- <u>Valore vendita forzata</u>	cfr pag 28	- € 435.000,00 Lotto 1 € 52.700,00 Lotto 2 € 30.600,00 Lotto 3
- <u>Vendibilità</u>	cfr pag 29	- discreta
- <u>Motivo</u>	cfr pag. 26	- stato di conservazione, ubicazione
- <u>Occupazione</u>	cfr pag. 16	- casa occupata senza titolo, attività locata in data posteriore al pignoramento
- <u>Locazione</u>	cfr pag. 16	- locazione posteriore al pignoramento
- <u>Oneri sanatoria</u>	cfr pag. 21.	- sì
- <u>Oneri per bonifica</u>	cfr pag. 32	- sì
- <u>APE</u>	cfr. pag. 31.	- sì



ORTOFOTO

Visure Catastali (28/01/2020):

FABBRICATI

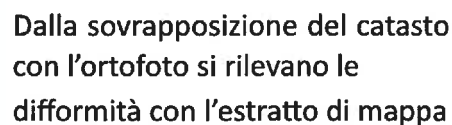
N.	Fg.	Mapp.	Sub.	Categ.	Cl.	Consistenza	Rendita
1	6	8	505	D/1	-	-	663,00 €
	Comune di Motta Baluffi, via Marconi						
2	6	8	506	D/1	-	-	1.703,00 €
	Comune di Motta Baluffi, via Marconi						
3	6	8	503	C/6	4	11 m²	24,43 €
	Comune di Motta Baluffi, via Marconi - piano T						
4	6	8	504	D/10	-	-	6.942,25 €
	Comune di Motta Baluffi, via Marconi - piano T						
5	6	8	502	A/3	3	5 vani	255,65 €
	Comune di Motta Baluffi, via Marconi - piano T e 1						

TERRENI – Comune di Motta Baluffi

N.	Fg.	Mapp.	Qualità/classe	Supf. mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
6	6	3	seminativo	6.200	€ 35,04	€ 32,02
7	6	4	pioppeto	100	€ 0,59	€ 0,13
8	6	5	seminativo	2.850	€ 16,11	€ 14,72
9	6	7	seminativo	2.180	€ 12,32	€ 11,26

TERRENO – Comune di Voltido

10	4	105	seminativo	14.090	€ 90,51	€ 72,70
----	---	-----	------------	--------	---------	---------



NUOVI IDENTIFICATIVI CATASTALI che vengono sin d'ora assunti, in luogo dei precedenti nella redazione della Stima

Identificazione Catastali, come da:
Variazione per fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, del 22/10/21 protocollo n.
CR0038031 - in atti dal 17/03/2021

N.	Fg.	Mapp.	Sub.	Categ.	Cl.	Consistenza	Supf. Catastale	Rendita
1	6	8	507	A/3	3	6 vani	Totale 133 m ² Totale escluse aree scoperte 131 m ²	306,78 €
	Motta Baluffi - Via Cascina Riglio n. 1 – piano T e 1							
2	6	8	508	D/10	-	-	-	8.051,62 €
	Motta Baluffi - Via Cascina Riglio n. 1 – piano T							
3	6	3	-	Seminativo	2	62 are 00 ca		R.D. 35,04 € R.A. 32,02 €
	Motta Baluffi - Via Cascina Riglio n. 1							
4	6	4	-	pioppeto	2	1 are 00 ca	-	R.D. 0,59 € R.A. 0,13 €
	Motta Baluffi - Via Cascina Riglio n. 1							

In atti dal 03/02/2025

N.	Fg.	Mapp.	Sub.	Categ.	Cl.	Consistenza	Supf. Catastale	Rendita
5	4	261	-	seminativo	-	20 are 60 ca		R.D. 13,23 € R.A. 10,64 €
6	4	262	-	seminativo	1	1 ha 20 are 30 ca		R.D. 77,27 € R.A. 62,13 €
Comune di Voltido								

Catasto Terreni del Comune di Voltido Fg. 4 mapp. 261 – supf. mq 2.060,00

V. All_3bis_catasto Voltido

Pag. 8 di 34

RELAZIONE di STIMA

L'Illustrissimo G.O.P. Giudice dell'Esecuzione Avv. Nunzia Corini, nominava in data 22/10/2019 la sottoscritta Architetto quale Esperto Stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare forzata di **RGE_220/2017**, promossa da _____ . (C.F. _____) – Contro – _____ .
(P. I.V.A. _____).

In data 19/07/2023 il Consiglio Comunale del Comune di Voltido delibera l'approvazione della "Variante Generale al Piano di Governo del Territorio del Comune di Voltido" che modifica la destinazione urbanistica di parte del terreno sito nel Comune di Voltido e oggetto della procedura (Terreno individuato agli atti della procedura al Fg. 4 mapp. 105); una parte di detto terreno veniva destinato all'uso Residenziale mentre la restante parte rimaneva in ambito agricolo. Pertanto, in data 08/08/2024 la sottoscritta veniva incaricata dal G.O.P. di effettuare il frazionamento del terreno di Voltido e, quindi, di formare tre lotti (uno per il terreno edificabile, uno per il terreno agricolo e il terzo per il compendio di Motta Baluffi).

La sottoscritta, giurando in data 23/10/2019, accettava l'incarico, impegnandosi a rispondere al seguente quesito, che veniva integrato nel gennaio del 2025, come sopra descritto.

QUESITO 22/10/2019

*Il giudice dell'esecuzione **dispone che l'esperto:***

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., 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 delle 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 eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax dell'inizio delle operazioni peritali:

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;
2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e a verificare, nell'ordine:
 - I. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - II. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;

- previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

- **Verifiche catastali** (gennaio '20), eseguite telematicamente presso l'Agenzia del Territorio, con estrazione di mappa, visure storiche, schede catastali; a seguito del sopralluogo eseguito il 29/01/2020 si è riscontrata la NON conformità dei luoghi con la documentazione catastale, anche relativamente all'estratto di mappa.
- **Verifica cronistoria dei Titoli di provenienza** (gennaio '20), sono stati richiesti parte all'archivio Notarile di Cremona, parte presso i Notai roganti, per la copertura del ventennio antecedente la Trascrizione del Pignoramento;
- **Verifica dell'esistenza dell'APE** (attestato prestazione energetica), eseguita telematicamente dal portale del CENED, è risultato assente, si provvederà alla sua redazione;
- **Verifica Contratti di Locazione** (marzo '20), in sede di sopralluogo il titolare dell'Azienda Agricola ha fornito un contratto di affitto stipulato con _____; tale contratto d'affitto risulta stipulato in data 01/06/2018 e registrato a Verolanuova in data 29/06/2018 pertanto; è stato reperito un ulteriore contratto di affitto inerente il terreno dito in Voltido stipulato in data 12/03/2019 con _____ registrato a Verolanuova il 12/03/2019.

ENTRAMBI I CONTRATTI D'AFFITTO SONO STATI STIPULATI SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

- **Verifiche Condominiali** non necessarie trattandosi di azienda agricola.
- **Verifica Elenco formalità pregiudizievoli:** (aprile '21), ispezioni ipotecarie, eseguite telematicamente per soggetto e unità immobiliari, in aggiornamento alle Relazioni Notarile del 20/06/2017 agli Atti della procedura;
- **Verifica della continuità delle Trascrizioni** (marzo '21), eseguite telematicamente, di seguito allegate unitamente agli Atti notarili;
- **Visura camerale** (marzo '21), sono state scaricate telematicamente le visure camerali sia dell' _____ sia della _____, che avrebbe stipulato un contratto di affitto dell'Azienda Agricola e relative pertinenze con la parte esecutata, la data del contratto d'affitto risulta posteriore a quella del pignoramento;
- **Verifiche Edilizio/Urbanistiche** (aprile '21), effettuata presso l'Ufficio Tecnico di Motta Baluffi, dal quale si estraevano copie documentali e grafiche degli atti edilizi presenti.
- **Sopralluogo:** (gennaio '20), per i rilievi metrici/fotografici, da cui è risultata la NON conformità dei luoghi con l'estratto di mappa e le schede catastali;

e a seguito della richiesta di aggiornamento:

- **Sopralluoghi e rilievo:** (dicembre '24), rilievi strumentali al fine di individuare con precisione l'area divenuta identificabile, appoggiandosi ai punti fiduciali forniti dall'Agenzia del Territorio e procedere al frazionamento dell'area sita nel Comune di Voltido;
- **Procedura di Frazionamento:** (gennaio '25) inviata al Comune di Voltido per la necessaria protocollazione e successivo caricamento sul portale telematico dell'Agenzia del Territorio per l'acquisizione e l'attribuzione degli identificativi catastali.

La conclusione delle indagini necessarie ha consentito la redazione della seguente Stima, aggiornata nel gennaio 2025 per quanto riguarda **la formazione di 3 lotti**.

Provveda a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 cpc e 173 bis disp. att. cpc;

Articolo 173 bis disp. att. cpc

1.a) - Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Tutti i Beni sottoposti a procedura esecutiva, in Motta Baluffi (CR), via Marconi e a Voltido (CR), sono in proprietà per la quota di 1/1 al Sig. _____ (titolare dell' _____)

nato a _____ () il _____, cod. fisc. _____ – in virtù degli Atti:

- di compravendita del 24/06/2002 ricevuto dal Notaio Giancarlo Quaini, in Cremona (CR), Rep. Racc. _____, Registrato all'Uff. delle Entrate di Cremona, il 05/07/2002, al n. _____, serie 1V e Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cremona il 09/07/2002 ai numeri RG. _____ RP. _____;
- di compravendita del 30/01/2006 ricevuto dal Notaio Antonio Valcarengi, in Cremona (CR), Rep. Racc. _____, Registrato all'Uff. delle Entrate di Cremona, il 01/02/2006, al n. _____ serie 1T e Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cremona il 01/02/2006 ai numeri RG. _____ RP. _____;
- di compravendita del 30/01/2006 ricevuto dal Notaio Antonio Valcarengi, in Cremona (CR), Rep. _____, Racc. _____, Registrato all'Uff. delle Entrate di Cremona, il 01/02/2006, al n. _____, serie 1T e Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cremona il 01/02/2006 ai numeri RG. _____, RP. _____ sono così identificati: **All_08_Atti di provenienza**

Identificazione dei beni, come da

Atto di Pignoramento (28/04/2017), sua Trascrizione (07/06/2017 - RP. 2957) e Visure

Catastali (gennaio 2020):

In Motta Baluffi via Marconi:

- 1) **Abitazione di tipo economico:** Fg. 6, mapp. 8/502, Piano T-1 - cat. A/3, cl. 3, consistenza vani 5, Rendita 255,65 €.
- 2) **Autorimessa:** Fg. 6, mapp. 8/503, Piano T - cat. C/6, cl. 4, consistenza 11 mq., Rendita 24,43 €.
- 3) **Imm.le Attività Agricola:** Fg. 6, mapp. 8/504, Piano T - cat. D/10, Rendita 6.942,25 €.
- 4) **Imm.le funzionale attività:** Fg. 6, mapp. 8/505, cat. D/1 - Rendita 663,00 €.
- 5) **Imm.le funzionale attività:** Fg. 6, mapp. 8/506, cat. D/1 - Rendita 1.703,00 €.
- 6) **Terreno seminativo cl. 2:** Fg. 6, mapp. 3, superficie 00.62.00 Ha, R.D. 35,04 € e R.A. 32,02 €

- 7) **Terreno pioppeto cl. 2:** Fg. 6, mapp. 4, superficie 00.01.00 Ha, R.D. 0,59 € e R.A. 0,13 €
- 8) **Terreno seminativo cl. 2:** Fg. 6, mapp. 5, superficie 00.25.50 Ha, R.D. 16,11 €. e R.A. 14,72 €.
- 9) **Terreno seminativo cl. 2:** Fg. 6, mapp. 7, superficie 00.21.58 Ha, R.D. 12,32 €. e R.A. 11,26 €.

In Voltido:

- 10) **Terreno seminativo cl. 2:** Fg. 4, mapp. 105 – superficie 01.40.90 Ha, R.D. 35,04 €. e R.A. 32,02 €.

All_02_ Doc. Catastale di Provenienza

NOTA

Come anticipato nella sintesi delle operazioni peritali e nella successiva Tabella, in sede di sopralluogo si è riscontrata la non conformità della Scheda Catastale di provenienza e dell'estratto di mappa con i luoghi, differenze che hanno reso necessarie Variazioni catastali agli immobili e ai terreni, nonché al Demanio e al Dunas (ente gestore delle rogge). Inoltre, il terreno sito in Voltido è stato oggetto di frazionamento a seguito di Variante del PGT del Comune che ne individua una porzione come edificabile, lasciando la restante a d uso agricolo.

Ciò detto, i nuovi identificativi in Motta Baluffi sono:

- 1) **Abitazione di tipo economico:** Fg. 6, mapp. 8/507, Via Cascina Riglio 1 – Piano T-1 - cat. A/3, cl. 3, consistenza vani 6, supf. Totale 133 m² Totale escluse aree scoperte 131 m², Rendita 306,78 €.
- 2) **Immobili funzionali all'attività agricola:** Fg. 6, mapp. 8/508, Via Cascina Riglio 1 – PT – cat. D/10 – rendita 8.051,62€
- 3) **Seminativo cl. 2:** Fg. 6, mapp. 3, supf. Are 62 ca 00, reddito dominicale 35,04 € reddito agrario 32,02 €
- 4) **Pioppeto cl. 2:** Fg. 6, mapp. 4, supf. Are 1 ca 00, reddito dominicale 0,59 € reddito agrario 0,13 €

I nuovi identificativi di Voltido sono i seguenti:

- 5) **Seminativo:** Fg. 4, mapp. 261 supf. Are 20 ca 60, reddito dominicale € 13,23, reddito agrario € 10,64
- 6) **Seminativo cl. 1:** Fg. 4, mapp. 262 supf. Ha 1 are 20 ca 30, reddito dominicale 77,27, reddito agrario € 62,13

All_03_ Doc. Catastale Aggiornata e All_03bis_catasto Voltido

Confini immobili in Motta Baluffi:

- 1) **Appartamento (PT – 1°):** a nord, est, sud e ovest con il mapp. 8 sub 508
- 2) **Immobili funzionali all'attività agricola:** a nord il mapp. 6, a est il mapp 13, il mapp. 30 poi la roggia Seriola e il mapp. 26, a ovest il mapp. 26 poi il mapp. 4 e infine il mapp.3

1.b) - Descrizione del bene;

I beni che costituiscono il compendio oggetto della procedura sono in parte costituiti da immobili e in parte da terreni ad uso agricolo. Gli immobili si suddividono in immobili funzionali all'attività agricola ed in particolare finalizzati all'allevamento di bovini da latte da una parte e da un immobile residenziale strettamente legato a all'attività stessa, ovvero come residenza per un custode e/o lavorante nella stessa, essendo un'abitazione completamente inclusa negli spazi dedicati all'attività agricola.

- 1) **Appartamento:** (Fig. 6, mapp. 8/507), unità immobiliare residenziale distribuita su piano terra e primo, raggiungibile con scala interna, di un immobile autonomo accessibile dal cortile dell'azienda agricola. L'appartamento è composto al PT da ingresso/soggiorno, bagno con disimpegno e cucina avente però un'altezza interna di mt 2,27 non sufficiente per il requisito di locale abitabile; dal disimpegno si accede anche alla scala interna che porta al piano primo. Al piano primo si trovano tre camere da letto con corridoio. Nell'ultima camera da letto posta al primo piano, in sede di sopralluogo, si è rilevata una recente apertura di una finestra, per la quale non è stato reperito alcun titolo abilitativo. Si renderà necessaria pratica di sanatoria.
- 2) **Immobili funzionali all'attività agricola con allevamento bovini da latte:** (Fig. 6, mapp. 8/508), si tratta di due stalle per allevamento bovini con tettoie di servizio per stoccare fieno e mangime, una sala di mungitura con stanza per i tank del latte e locale ufficio disimpegnato con bagno, il tutto prospiciente una area pavimentata in cemento; verso ovest sono presenti due vasche liquami e una trincea, inoltre è presente un silos vicino alla stalla a est; a nord, confinante con l'abitazione si trova un deposito diviso in due locali e un ripostiglio. **All_01 Documentazione fotografica**

L'Azienda Agricola sita nel **Comune di Motta Baluffi** è prevalentemente composta da edifici funzionali alla attività di allevamento bovini; al suo interno si trovano affacciate su un'area scoperta

pavimentata in battuto di cemento due stalle una posta verso est, chiusa, edificata con atto edilizio P.E. n. 36 del 1981 e una posta ad ovest, aperta, edificata con atto edilizio n. 46 del 1981 e ampliata con Permesso di Costruire n. 39 del 2005 attigua alla quale è stata edificata sempre con atto edilizio P.C. n. 39 del 2005 la sala mungitura attrezzata allo scopo con annesso fabbricato ad uso sala dei tank del latte e ufficio e spogliatoio con bagno, con la stessa licenza edilizia sono stati edificati anche la trincea in elementi prefabbricati e le due vasche cilindriche per i liquami.

Prospiciente sulla stessa area si trova un fabbricato di due piani fuori terra in parte adibito a locale deposito e in parte utilizzato come abitazione; il fabbricato è stato costruito con atto edilizio n. 156 del 1982 con destinazione d'uso a magazzino; poiché è stato successivamente trasformato in abitazione senza permessi edilizi, è stata presentata sanatoria n. 1 del 1999; Lo stato attuale dell'abitazione non è, però, quella presentata con sanatoria essendo state eseguite modifiche successive non ancora sanate.

A completare le costruzioni si trovano un silos sito nei pressi dell'edificio ad uso abitativo, una trincea per insilati e due vasche cilindriche per la raccolta dei liquami. I fabbricati dell'azienda sono in un contesto prettamente agricolo, la classificazione urbanistica è E1 – Ambito Agricolo Normale come più avanti meglio specificato.

A livello costruttivo tutti gli edifici dedicati all'attività di allevamento sono composti da elementi prefabbricati con travi e pilastri in c.a. lasciato a vista e pavimentazioni in cemento grezzo; l'edificio che ospita l'ufficio, la sala tank, spogliatoio, wc e ufficio ha pareti in muratura in blocchi di cls intonacata e tinteggiata e copertura in legno lamellare, la pavimentazione è in battuto di cemento, i serramenti sono in metallo.

L'edificio ad uso abitativo è in muratura intonacata e tinteggiata, gli ambienti interni sono pavimentati con piastrelle in gres, i serramenti esterni sono in legno con doppio vetro e quelli interni in legno tamburato, le tapparelle sono presenti solo sulle finestre del primo piano, non ci sono sistemi oscuranti su quelle del piano terra; al piano primo è presente un balcone in c.a.; la scala interna è in graniglia di cemento; si segnala che nel locale attualmente ad uso cucina non c'è un'altezza sufficiente ($h = \text{ml } 2,30$), ciò è dovuto alla sua realizzazione che deriva dall'inglobamento di una attigua autorimessa, pertanto non potrebbe essere utilizzato a tale scopo ma solo come locale accessorio. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e corpi scaldanti in alluminio. Lo stato

manutentivo sia degli immobili dedicati all'attività agricola sia di quello ad uso abitativo è **DISCRETO**: non si rilevano lesioni o particolari situazioni di degrado se non quelli dovuti all'età degli immobili.

All_11_planimetria appartamento

CONTESTO URBANISTICO e URBANO

Il contesto in cui si trova il compendio oggetto della procedura è prettamente agricolo, pur essendo posto appena al di fuori del centro abitato del comune di Motta Baluffi e ad esso direttamente collegato dalla via Marconi. Come riportato nel certificato di destinazione Urbanistica in allegato:

Destinazione urbanistica: E1 - Ambito agricolo normale.

Piano di Governo del Territorio indica i terreni, prevalentemente non edificati, che essendo esterni agli abitati esistenti e alle loro ragionevoli esigenze di espansione e di rispetto, non interessati da viabilità di progetto e neppure da tutele ambientali di particolare interesse, sono riservati alle attività agricole o allo stato di natura.

Inoltre: Ai sensi della D.g.r. n° X/2129 del 11.07.2014 si indica che il territorio comunale è ricompreso nella classe sismica "terza" e non è soggetto ad amplificazione sismica ed altresì non è soggetto a limitazioni derivanti dal dissesto e rischio idrogeologico.

Ai sensi della D.g.r. n° X/6738 del 19/06/2017 si indica che il territorio comunale è ricompreso tra i comuni appartenenti nell'ambito RSP (non tenuti all'aggiornamento dell'elaborato 2 del PAI da d.g.r. n° 7365/2001 ora sostituita dalla D.g.r. n° 2616/2011). In analogia con quanto previsto all'art. 18 c.7 delle N.d.A. del PAI, e se del caso ricorrente, i soggetti attuatori di interventi sono tenuti a sottoscrivere un "atto liberatorio" che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica in ordine ad eventuali danni a cose ed a persone, comunque derivanti.

All_10_certificato di destinazione urbanistica

Il terreno agricolo sito nel Comune di Voltido è stato oggetto di una modifica parziale di destinazione d'uso, all'interno della nuova Variante al P.G.T. infatti è stata individuata **un'area di mq.**

2.060 ricadente in zona ATR 2 del Documento di Piano con destinazione residenziale. Rimane l'uso agricolo per la restante parte di superficie. **All_15_estratto da Documento di Piano**

Articolo 173 bis disp. att. cpc

1.c) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

I beni oggetto della presente procedura sono in proprietà dell'Esecutato per la quota 1/1.

Tutti i beni immobili e i terreni pignorati sono stati ceduti in Locazione con Contratto d'Affitto stipulato in data 01/06/2018 e registrato il 29/06/2018 a Verolanuova al n. serie 3T, per la durata di 15 anni sino al 31/12/2032, ad eccezione dell'unità residenziale che è stata data in Comodato Gratuito non registrato (Fg. 6, mapp. 8/507 cat. A/3) soggetto terzo che stabilmente vi abita. Al 18/11/2024, data di accesso del Custode dei beni staggiti oggetto della procedura, l'unità immobiliare residenziale risultava libera da persone e, in parte, da cose; ma al secondo accesso del Custode, il giorno 20/01/2025, la casa risultava occupata da una famiglia che non ha esibito alcun titolo per l'occupazione dell'immobile. Inoltre, nelle stalle sono presenti alcune centinaia di bovini.

Anche il terreno di Voltido è stato locato con Contratto d'Affitto stipulato in data 12/03/2019 e registrato il giorno stesso a Verolanuova al n. serie 3T per la durata di anni 14 sino al 31/12/2032.

Il terreno risulta alla data di gennaio 2025 sgombero, avendo la (locataria) comunicato al Custode, a mezzo PEC del 13/11/2024, di aver lasciato libero il fondo

Entrambi i contratti sopra menzionati hanno data posteriore alla notifica del Pignoramento.

All_07_Visure Camerali All_08_Contratto d'affitto e All_08bis_Contratto d'affitto 2019 Voltido

Articolo 173 bis disp. att. cpc

1.d) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Dalla Ispezione Ipotecaria eseguita in data 22/07/2021, in aggiornamento alla relazione notarile del 20/06/2017, è emerso:

Un Atto di Costituzione di Vincolo, del 22/05/2006 del Notaio Antonio Valcarengi in Cremona, Rep. 44999, trascritto a Cremona il 09/06/2006 al RP. 3754, da cui si trae che il Sig. ,

Alla data di gennaio 2025 non sono state reperite altre formalità, vincoli od oneri inerenti la procedura in oggetto.

Articolo 173 bis disp. att. cpc

1.e) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

All_05_Ispezione ipotecaria

1. **Ipoteca volontaria** iscritta in primo grado in data 01.02.2006 ai nn. 926/190 rogito in data 30.01.2006 repertorio n. 44.865/3.109 Dr. Antonio Valcarengi a favore della “Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a.”, con sede a Parma (PR) con codice fiscale: 02113530345 contro il predetto sig. _____ e contro i sig.ri _____, nato a _____ (CR) il _____ e _____, nata a _____ il _____ proprietari di beni qui estranei al controllo. Somma iscritta pari ad € 1.500.000,00 capitale di € 1.000.000,00 per la durata di anni 30. A margine di detta iscrizione si rileva quanto segue: Annotamento di restrizione beni del 27.05.2010 ai nn. 5021/836 a mezzo del quale viene liberato un bene qui non oggetto di pignoramento.

2. **Ipoteca volontaria** iscritta in data 02.11.2006 ai nn. 12205/2938 rogito in data 30.10.2006 repertorio n. 45.164/3.325 Dr. Antonio Valcarengi a favore della “Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a.”, con sede a Parma (PR) con codice fiscale: 02113530345 contro il predetto sig. _____ e contro i predetti sig.ri _____ e _____ proprietari di beni qui estranei al controllo. Somma iscritta pari ad € 375.000,00 capitale di € 250.000,00 per la durata di anni 25. A

marginale di detta iscrizione si rileva quanto segue: Annotamento di restrizione beni del 27.05.2010 ai nn. 50 del quale viene liberato un bene qui non oggetto di pignoramento.

3. **Ipoteca volontaria** iscritta in data 07.05.2010 ai nn. 4316/940 rogito in data 28.04.2010 repertorio n. 1.471/1.248 Dr. Mauro Acquaroni a favore della "Banca Popolare dell'Emilia Romagna — Società Cooperativa", con sede a Modena (MO) con codice fiscale: 01153230360 contro il predetto sig.

e contro i predetti sig.ri e proprietari di beni qui estranei al controllo. Somma iscritta pari ad € 180.000,00 capitale di € 100.000,00 per la durata di anni 8. A margine di detta iscrizione si rileva quanto segue:

Annotamento di restrizione beni del 06.07.2010 ai nn. 6360/1080 a mezzo del quale viene liberato un bene qui non oggetto di pignoramento.

4. **Ipoteca volontaria** iscritta in data 08.10.2010 ai nn. 8861/1975 rogito in data 28.09.2010 repertorio n. 2.169/1.830 Dr. Mauro Acquaroni a favore di "Intesa Sanpaolo s.p.a.", con sede a Torino (TO) con codice fiscale 00799960158 contro il predetto sig.

e e contro i predetti sig.ri proprietari di beni qui estranei al controllo. Somma iscritta pari ad € 520.000,00 capitale di € 260.000,00, per la durata di anni 20.

A margine di detta iscrizione si rileva quanto segue: Annotamento di rinegoziazione mutuo del 28.04.2016 ai nn. 3654/646 in forza dell'atto in data 26.04.2016 repertorio n. 9.799/7.901 Dr. Mauro Acquaroni a mezzo del quale il sig. ha chiesto di rinegoziare il mutuo e regolarizzare l'arretrato accumulatosi nei pagamenti.

5. **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cremona Servizi di Pubblicità Immobiliari in data 07.06.2017 ai nn. 4358/2957 a favore della società ' "

:" con codice fiscale: , con sede legale a notificato in data 28.04.2017 cron. n. 1488 a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cremona.

Alla data di gennaio 2025 non sono state reperite al tre formalità inerenti la procedura in oggetto.

Articolo 173 bis disp. att. cpc

1.f) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Procedimenti Autorizzativi

- Esaminata la suddetta documentazione ed eseguito il sopralluogo, si è riscontrata una differente distribuzione interna dell'immobile residenziale, con spostamento della cucina al piano terreno invece che al primo piano come concessionato, ma in un locale avente altezza interna di mt 2,27 e quindi senza requisiti di abitabilità e quindi non è possibile procedere con una autorizzazione in sanatoria. Sarà necessario provvedere alla messa in pristino del locale cucina dove previsto dalla concessione edilizia. Il costo stimato per tale operazione è di **€ 5.000,00** che vengono detratti dal valore di mercato.

Articolo 173 bis disp. att. cpc

1.g) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Dalla comparazione tra le precedenti pratiche edilizie citate e i luoghi, si deve considerare **NON CONFORME** l'APPARTAMENTO la cui regolarizzazione edilizia, formalmente a carico dell'aggiudicatario, comporterà la presentazione, mediante Professionista abilitato, di un titolo abilitativo in Sanatoria (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata), con l'onere di corrispondere la sanzione prevista per l'importo pari a **512,00 €.** (art. 6-bis comma 5 D.P.R. 380/2001) e in via presuntiva **1.000,00 €.** per oneri professionali.

Tutti i sopradetti importi sono stati portati in detrazione al Valore di Mercato determinato di seguito. **All_11_Planimetria appartamento**

Articolo 173 bis disp. att. cpc

1.h) verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Da verifica ventennale, effettuata tramite la banca dati della Regione Lombardia, dalla documentazione storica catastale e dalle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, non sono emersi gravami da censo, livello o uso civico

(fonte: Usi Civici in Lombardia - Reg. Lombardia, Direzione Generale Agricoltura – Servizio Infrastrutture e Montagne).

Premessa, PROVENIENZA CATASTALE

Ci si riferisca a quanto già riportato da pag. 7 e 8 e a pag. 13 della presente relazione circa la necessaria variazione degli identificativi catastali.

ciò premesso

I beni oggetto del presente pignoramento sono in piena proprietà, per la quota di 1/1 dell'esecutato e così pervenuti:

CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA

Trascrizione Pignoramento 07/06/2017 ai nn. RP. 2957 e RG. 4358

Copertura del ventennio dal 01/01/1997

A tutto il 07.06.2017, come aggiornata con ispezione ipotecaria del 22/07/2021, la quota intera dei beni qui oggetto di pignoramento appartiene al predetto sig. _____, nato a _____

con codice fiscale: _____ in qualità di titolare dell'omonima



" con sede in

con P.IVA:

, come si evince dalle seguenti cronistorie:

A) Anteriormente nel ventennio la quota intera dell'originario appezzamento di terreno censito in N.C.T.R. del Comune di Motta Baluffi (CR) al foglio 6 mapp. 8 di ha. 00.98.00, pervenne fra maggior consistenza per la quota di 1/2 ciascuno ai sig.ri , nato a Cremona (CR) , nato a Cremona il , entrambi coniugati in regime di separazione dei beni, dai sig.ri , nato a Motta Baluffi (CR) il , nata a Motta Baluffi il , nata a San Martino del Lago in forza di atto di compravendita stipulato in data 12.06.1988 repertorio n. Dr. Alessandro Cirani, registrato a Casalmaggiore il 01.07.1988 al n. ____ ivi trascritto il 08.07.1988 ai nn.

- Con atto in data 03.07.2002 repertorio n. 37.719/2.219 Dr. Antonio Valcarenghi, registrato a Cremona il 15.07.2002 al n. 1832 ivi trascritto l'11.07.2002 ai nn. 7208/4872 i predetti sig.ri

..... vendono l'intera proprietà:

- della stalla con berchessale per ricovero paglia e fieno e due silos per i foraggi individuati al N.C.E.U. al foglio 6 mapp. 8/504 via Marconi, piano T categoria D/10
- della casa d'abitazione distribuita su due piani individuata in N.C.E.U. al foglio 6 mapp. 8/502 via Marconi, piano T-1, categoria A/3, classe 3, vani 5
- dell'autorimessa in corpo di fabbricato differente individuata in N.C.E.U. al foglio 6 mapp. 8/503 via Marconi, piano T categoria C/6 classe 4 mq. 11 oltre all'area cortilizia comune a detti beni censita al foglio 6 mapp. 8/501 (bene comune non censibile) alla società , con sede a , con codice fiscale:

Gravano le seguenti ipoteche tutte successivamente annodate di cancellazione:

- nn. 1928/136 del 01.04.1963 rinnovata con ipoteca ai nn. 1357/152 del 08.03.1983 annotata di cancellazione totale con nota di annotamento del 13.06.2002 al n. 784 di r.p.

- nn. 7612/1067 del 05.12.1983 annotata di cancellazione totale con nota di annotamento del 13.06.2002 al n. 779 di r.p.

- nn. 7613/1068 del 05.12.1983 annotata di cancellazione totale con nota di annotamento del 13.06.2002 al n. 778 di r.p.

- Con atto in data 30.07.2003 repertorio n. Dr. Arcadio Vangelisti, non reperiti i dati di registrazione, trascritto a Cremona l'11.08.2003 ai nn. la predetta società ' , si trasforma in " mantenendo sede a codice fiscale inalterati.

- Con atto in data 30.01.2006 repertorio n. Dr. Antonio Valcarenghi, registrato a Cremona il 01.02.2006 al n. vi trascritto il 01.02.2006 ai nn. la predetta società , vende l'intera proprietà dei beni oggetto del precedente atto in data 03.07.2002 repertorio n. Dr. Antonio Valcarenghi al predetto sig. , celibe, il quale interviene in qualità di titolare dell'omonima ' con sede in via con P.IVA: Prezzo pagato e quietanzato.



B) Anteriormente al ventennio la quota intera dei terreni censiti in N.C.T.R. del Comune di Motta Baluffi al foglio 6 mapp. 3 di ha. 00.62.00 e mapp. 4 di ha. 00.01.00, pervenne ai coniugi in regime di comunione dei beni sig.ri _____, nato a Cremona _____, e _____ o _____ nata a Motta Baluffi

dalla sig.ra _____, nata a Pescarolo (CR) il _____ in forza di atto di compravendita stipulato in data 29.10.1976 repertorio n. _____ Dr. Giuseppina Porro, registrato a Cremona il 0.11.1976 al n. _____ ivi trascritto il 05.11.1976 ai nn. _____

1) Anteriormente al ventennio la quota intera dei terreni censiti al N.C.T.R. del Comune di Motta Baluffi al foglio 6 mapp. 5 di ha. 00.28.50 e mapp. 7 di ha. 00.21.80, pervenire a maggior consistenza per la quota di 1/2 ciascuno ai sig.ri _____ nata a Motta Baluffi il _____ predetto, in morte del rispettivo coniuge e padre sig. _____, nato a Motta Baluffi il _____ ivi deceduto il 29.03.1980. Relativa denuncia di successione legittima presentata presso l'Ufficio del Registro di Cremona den. N. 29 vol. _____ ivi trascritta il 29/01/81 ai nn _____

- Con atto in data 20.04.1983 repertorio n. 34.043/2.827 Dr. Giuseppina Porro, registrato a Cremona il 21.04.1983 al n. _____ ivi trascritto il 27.04.1983 ai nn. _____ la predetta sig.ra _____ fra maggior consistenza vende la quota di 1/2 dei terreni censiti U N.C.T.R. del Comune di Motta Baluffi al foglio 6 mapp. 5 di ha. 00.28.50 e mapp. 7 di ha. 00.21.80 ai coniugi in regime di comunione dei beni sig.ri _____, e _____, predetti. Atto volturato con quote errate in quanto ora i sig.ri _____, si trovano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno anziché il primo di 3/4 (di cui 2/4 in regime di comunione dei beni) e la seconda della quota di 1/4 (2/4 in regime di comunione dei beni).

- Con atto in data 30/01/2006 repertorio n. _____ Dr. Antonio Valcareghi registrato a Cremona il 01.02.2006 al n. _____ ivi trascritto il 01.02.2006 ai nn. _____ predetti sig.ri _____ proprietari per la quota intera in regime di comunione dei beni dei terreni al foglio 6 mapp. 3 e 4 e rispettivamente proprietari per la quota di 2/4 quale bene personale e quota di 1/4 in comunione dei beni il primo e della quota di 1/4 in comunione dei beni la seconda dei terreni al foglio 6 mapp. 5 e 7, vendono l'intera proprietà di questi beni al predetto sig. _____, celibe, il quale interviene in qualità di titolare dell'omonima _____ con sede in via _____ con P.IVA: _____ Prezzo _____ pagato e quietanzato.

C) Anteriormente al ventennio la quota intera dei terreni censiti in N.C.T.R. del Comune di Voltido al foglio 4 mapp. 105 di ha. 01.36.80 e mapp. 122 di ha. 00.04.10 apparteneva per la quota di 1/3 ciascuno ai sig.ri _____, nato a Voltido il _____, nato a Voltido il _____, nato a Voltido _____ In forza di titoli ultraventennali

- In data 25.05.1963 il predetto sig. _____ decede a Castiglione delle Stiviere. Relativa denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Casalmaggiore den. n. _____ vol. 355 trascritta a Cremona il 30.11.1972 ai nn. _____ In forza di legge e fra maggior consistenza la



quota di 1/3 dei terreni censiti al foglio 4 mapp. 105 e mapp. 122 viene devoluta per la proprietà alla figlia sig.ra _____, nata a Cremona il _____ e per l'usufrutto al coniuge sig.ra _____

_____, nata a Solarolo Rainerio (CR) il _____

- Con atto in data 09.10.1982 repertorio n. _____ Dr. Cesare Pettenazzi, registrato a Soresina l'8.11.1982 al n. _____ vol. 8 trascritto a Cremona il 18.11.1982 ai nn. _____ il predetto sig. _____, fra maggior consistenza vende la quota di 1/3 dei terreni censiti al foglio 4 mapp. 105 e mapp. 122 ai coniugi in regime di comunione dei beni sig.ri _____, predetto, e _____, nata a Voltido il _____

Tra i predetti sig.ri _____

con atto di stralcio divisionale in data 28.06.1991 repertorio n. 38.043/8.015 Dr. Paolo Salvelli, registrato a Cremona il 15.07.1991 al n. _____ ivi trascritto il 23.07.1991 ai nn. _____ alla predetta sig.ra _____ tacitazione della sua quota di comproprietà pari a 2/6 gravata da usufrutto a favore della sig.ra _____ fra maggior consistenza viene assegnata l'intera proprietà dei terreni censiti al foglio 4 mapp. 105 e mapp. 122. e per l'usufrutto al coniuge sig.ra _____, nata a Solarolo Rainerio (CR) il _____

- Con atto in data 09.10.1982 repertorio n. _____ Dr. Cesare Pettenazzi, registrato a Soresina l'8.11.1982 al n. _____ vol. 8 trascritto a Cremona il 18.11.1982 ai nn. _____ il predetto sig. _____, fra maggior consistenza vende la quota di 1/3 dei terreni censiti al foglio 4 mapp. 105 e mapp. 122 ai coniugi in regime di comunione dei beni sig.ri _____, predetto, e _____, nata a Voltido il _____

Tra i predetti sig.ri _____

con atto di stralcio divisionale in data 28.06.1991 repertorio n. 38.043/8.015 Dr. Paolo Salvelli, registrato a Cremona il 15.07.1991 al n. _____ vi trascritto il 23.07.1991 ai nn. _____ alla predetta sig.ra _____ a tacitazione della sua quota di comproprietà pari a 2/6 gravata da usufrutto a favore della sig.ra _____ fra maggior consistenza viene assegnata l'intera proprietà dei terreni censiti al foglio 4 mapp. 105 e mapp. 122

- In data 01.11.1996 la predetta sig.ra _____ decede, per tanto l'usufrutto ad essa intestato viene riunito alla nuda proprietà.

- Con atto in data 24.06.2002 repertorio n. _____ Dr. Giancarlo Quaini, non reperiti i dati di registrazione trascritto a Cremona il 09.07.2002 ai nn. _____ predetta sig.ra _____ fra maggior consistenza vende l'intera proprietà del terreno qui censito al N.C.T.R. del Comune di Voltido al Fg. 4 mapp. 105 di ha 01.40.90 al predetto sig. _____, celibe il quale interviene in qualità di titolare de11 _____ " con sede in _____

_____ con P.IVA: _____ Prezzo pagato e quietanzato.
Per il suddetto acquisto vengono richieste le agevolazioni per la p.p.c.

- Con atto in data 22.05.2006 repertorio n. _____ Dr. Antonio Valcarengi, non reperiti i dati di registrazione, trascritto a Cremona il 09.06.2006 ai nn. _____ il predetto sig. _____



costituisce vincolo di non edificazione sui terreni censiti al foglio 6 mapp. 3, 4, 5 e 7 a favore del Comune di Motta Baluffi con codice fiscale 00326780194.

Nell'ispezione ipotecaria fatta in aggiornamento si trova anche una accettazione di Donazione del 13/12/2010 Reg. Part. 6788 Reg. Gen. 11025, Pubblico ufficiale GIANLUPPI MARCO Repertorio 2430/1502 del 04/12/2010 per Immobili siti in Voltido. Dalla nota scaricata telematicamente si evince che si tratta di compendio non pertinente alla procedura in oggetto. A gennaio 2025 non è stata reperita nessun'altra nota pertinente alla procedura.

All_08_Atti di provenienza

Articolo 173 bis disp. att. cpc

1.i) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non ricorre il caso.



Articolo 568, co. 2 cpc

2.a) determinazione del **valore di mercato** l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

Per la determinazione del presunto **Valore in Libero Mercato** dei beni componenti l'intero compendio si è applicato il **Metodo del Costo di Costruzione Deprezzato Sintetico**, decurtato fra l'altro dei costi anzidetti (regolarizzazione edilizia e bonifica).

Per il calcolo del Costo di Costruzione a nuovo si è utilizzato il prezzario dell'Agenzia delle Entrate 1988/1989 edizione 2020 con rivalutazione ISTAT; su questa base si è applicato il calcolo del deprezzamento per vetustà; per quanto riguarda gli impianti tecnologici integrati presenti si è proceduto ad indagine di mercato con deprezzamento per vita utile e vetustà.

Per quanto riguarda la valutazione del terreno di Voltido si è eseguita una ricerca dei valori di mercato dell'Agenzia del Territorio, si è consultata la delibera del Comune di Voltido inerente la determinazione dei valori per il calcolo dell'I.M.U., si sono consultate le tabelle con i valori di esproprio della Provincia di Cremona. Il valore riscontrato è di €/mq 35,00 per terreni edificabili in zona già urbanizzata. Il terreno del Lotto 2 è edificabile in zona non urbanizzata, inoltre è delimitato da una canalina in cemento per irrigazione nel versante di via delle Fasche; pertanto, si applica un prezzo al mq di € 30,00. Per quanto riguarda il terreno del Lotto 3 ad uso agricolo, il valore medio rilevato in zona è di €/mq 5. Il terreno del Lotto 3 si trova, però, in ambito residenziale confinando con abitazioni, è di superficie limitata e non espandibile verso altri terreni essendo intercluso tra due strade; pertanto, il prezzo che si applica ai fini della valutazione è di €/mq 3,00.

All_13_Rapporto di Valutazione Aggiornato



VALORI IN LIBERO MERCATO (arr.)

LOTTO 1

Comune di Motta Baluffi - Fg. 6, mapp. 8, sub. 507, 508 e mapp. 3 e 4
Azienda agricola con allevamento, abitazione e appezzamenti di terreno agricolo
€ 500.000,00

LOTTO 2

Comune di Voltido – Fg 4 , mapp. 261
Terreno edificabile
€ 62.000

LOTTO 3

Comune di Voltido – Fg 4 , mapp. 262
Terreno agricolo
€ 36.000



VALORI IN VENDITA FORZATA (arr.)

LOTTO 1

Comune di Motta Baluffi - Fg. 6, mapp. 8, sub. 507, 508 e mapp. 3 e 4
Azienda agricola con allevamento, abitazione e appezzamenti di terreno agricolo
€ 435.000

LOTTO 2

Comune di Voltido – Fg 4 , mapp. 261
Terreno edificabile
€ 52.700

LOTTO 3

Comune di Voltido – Fg 4 , mapp. 262
Terreno agricolo
€ 30.600

Per quanto riguarda il LOTTO 1 ai fini della vendita si specifica:

VALORI DI MERCATO:

- Abitazione (A/3): € 21.000
- Edifici funzionali all'attività (D/10): € 460.000
- Terreno mapp. 3 e mapp. 4: € 18.900

TOT Motta Baluffi: (arr.) € 500.000 (LOTTO 1)

VALORI IN VENDITA FORZATA (-15%)

- Abitazione (A/3): € 18.000
- Edifici funzionali all'attività (D/10): € 391.000
- Terreno mapp. 3 e 4: € 16.500

TOT Motta Baluffi: (arr.) 425.500 (LOTTO 1)



GIUDIZIO SULLA VENDIBILITA':

Tenuto conto della consistenza dei beni in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare, si ritiene **Discreto** il giudizio sulla vendibilità del compendio.

3) - 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.);

Non risultano diritti di terzi sugli Immobili pignorati.

4) - nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore; ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore

Caso non ricorrente.

5) - nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto

Caso non ricorrente.

6) - a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale

Il compendio oggetto della procedura viene suddiviso in **3 LOTTI**, così distinti:

LOTTO 1: COMUNE DI MOTTA BALUFFI

- **Azienda agricola** con stalle per allevamento di bestiame, edifici a servizio dell'attività agricola e abitazione posta all'interno dell'azienda, con terreni ad uso agricolo adiacenti. Il tutto catastalmente identificato come segue:



- Fg. 6 mapp. 8 sub. 507 - cat. A/3 - Cl. 3 - 6 vani - supf.cat. mq 133 (mq 131 senza aree scoperte) - rendita € 306,78
- Fg. 6 mapp. 8 sub. 508 - cat. D/10 - rendita € 8.051,62
- Fg. 6 mapp. 3 - seminativo - Cl. 2 - supf. mq. 6.200 - reddito dominicale € 35,04 e agrario € 32,02
- Fg. 6 mapp. 4 - pioppeto - Cl. 2 - supf. Mq 100 - reddito dominicale € 0,59 e agrario € 0,13

Confini del Lotto 1:

Nord: il mapp. 6

Est: il mapp. 13

Sud: prima il mapp. 30, quindi i mapp. 26, 25 e 23

Ovest: il mapp. 2

LOTTO 2: COMUNE DI VOLTIDO

- **Terreno edificabile catastalmente identificato come segue:**

- Fg. 4 mapp. 261 - seminativo - Cl.1 - supf. Mq 2.060 - reddito dominicale € 13,23 e agrario € 10,64

Confini del Lotto 2:

Nord: il mapp. 96 e quindi il mapp. 101

Est: via delle Frasche

Sud: il mapp. 262

Ovest: il mapp. 262

LOTTO 3: COMUNE DI VOLTIDO

- **Terreno ad uso agricolo catastalmente identificato come segue:**

- Fg. 4 mapp. 262 - seminativo - Cl. 1 - supf. Mq. 12.030 - reddito dominicale € 77,27 e agrario € 62,13

Confini del Lotto 3:

Nord: il mapp. 245 e, a seguire, i mapp. 94, 95, 100 e 96

Est: il mapp. 261 e quindi via delle Frasche

Sud: il mapp.1

Ovest: via Don Geremia Agnelli



7) - a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente

Come da Visura Energetica eseguita dal portale del CENED l'Appartamento, all'originario mapp. 8/502, ora mapp. 8/507, non risultava munito di Attestato di Prestazione Energetica (APE), pertanto, in fase di sopralluogo, si è provveduto a raccogliere i dati per la sua preparazione.

Dal 13/04/2022 è presente APE n. 1906100000822 valido fino al 13/04/2032.

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

Dall'analisi dei documenti agli atti della procedura e dati catastali, è risultata una errata rappresentazione grafica dell'estratto di mappa al cui interno, oltre a non essere inseriti tutti gli immobili presenti, era presente un ramo di roggia non rilevata in sede di sopralluogo, probabilmente dismessa da tempo. Pertanto si è dovuto procedere, previa consultazione dell'ente gestore delle acque e del comune di Motta Baluffi, alla richiesta di liberatoria all'Agenzia del Demanio per poter procedere all'aggiornamento dell'estratto di mappa mediante rilievo celerimetrico dello stato di fatto di terreni ed immobili. Ricevuta la liberatoria del Demanio si è potuto procedere anche al corretto accatastamento di tutto il compendio.

Inoltre, essendo variata la destinazione urbanistica del terreno sito nel Comune di Voltido a seguito dell'adozione della Variante al PGT nel marzo 2023, rendendone una porzione di mq 2.060,00 edificabile con destinazione d'uso prevalente residenziale mentre la restante parte di mq 12.030,00 mantiene la destinazione agricola, si è provveduto al frazionamento dello stesso e sono, pertanto modificati gli identificativi catastali del terreno. In particolare, si specifica che la parte di terreno urbanisticamente destinata all'uso residenziale è identificata dal Fg. 4 mapp. 261, la parte che resta ad uso agricolo è identificata al Fg. 4 mapp. 262, entrambe del Comune di Voltido.

Si indicano, quindi, ai fini del **Decreto di Trasferimento, i seguenti identificativi:**



Identificazione Catastali validi ai fini del Decreto di Trasferimento								
N.	Fg.	Mapp.	Sub.	Categ.	Cl.	Consistenza	Supf. Catastale	Rendita
1	6	8	507	A/3	3	6 vani	Totale 133 m ² Totale escluse aree scoperte 131 m ²	306,78 €
	Motta Baluffi - Via Cascina Riglio n. 1 – piano T e 1							
2	6	8	508	D/10	-	-	-	8.051,62 €
	Motta Baluffi - Via Cascina Riglio n. 1 – piano T							
3	6	3	-	Seminativo	2	62 are 00 ca		R.D. 35,04 € R.A. 32,02 €
	Motta Baluffi - Via Cascina Riglio n. 1							
4	6	4	-	pioppeto	2	1 are 00 ca	-	R.D. 0,59 € R.A. 0,13 €
	Motta Baluffi - Via Cascina Riglio n. 1							
5	4	261	-	seminativo	-	0 ha 20 are 60 ca		R.D. 13,23 € R.A. 10,64 €
	Comune di Voltido							
6	4	262	-	seminativo	-	1 ha 20 are 30 ca		R.D. 77,27€ R.A. 62,13 €-
	Comune di Voltido							

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

Sull'area oggetto di procedura in fase di sopralluogo sono stati rilevati materiali edili di varia natura (in particolare laterizi) abbandonati, pozze di liquame che potrebbe derivare da sversamento della trincea e materiali combustibili (anche plastici). Servirebbero indagini più approfondite per valutare precisamente il costo di pulizia e bonifica, pertanto, si è scelto di valutare le operazioni indispensabili a tal fine come l'analisi chimica del terreno (caratterizzazione) valutata in € 300,00, il trasporto a discarica dei rifiuti per € 975,00 e il trasporto a discarica rifiuti speciali per € 2.940,00.



Inoltre su parte delle stalle di più vecchia realizzazione è presente un manto di copertura in fibrocemento – amianto i cui costi di rimozione e smaltimento sono valutati in € **16.917,50**; il rifacimento del manto di copertura comprensivo di nuova lattoneria e opere provvisionali è stimato in € **43.954,50**. I valori predetti sono stati ricavati dal prezzo per le opere edili della CC.II.AA. di Cremona del 2019. A tutto ciò vanno aggiunte le necessarie spese tecniche per le particelle annesse pari a circa € **5.000,00**.

Gli importi sopra descritti sono stati portati in detrazione al Valore di Mercato determinato come scheda allegata.

Allegati alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione

Si allega la documentazione richiesta nell'ordine dell'Indice degli allegati.

La sottoscritta, a conclusione del lavoro svolto in risposta al quesito posto, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Cremona, lì 12/11/2021 aggiornata al 10/02/2025



ALLEGATI

