



Geometra

Emanuele

Tedoldi

TRIBUNALE DI CREMONA

Procedura Esecuzione Immobiliare n. 175/2024 R.G.E.

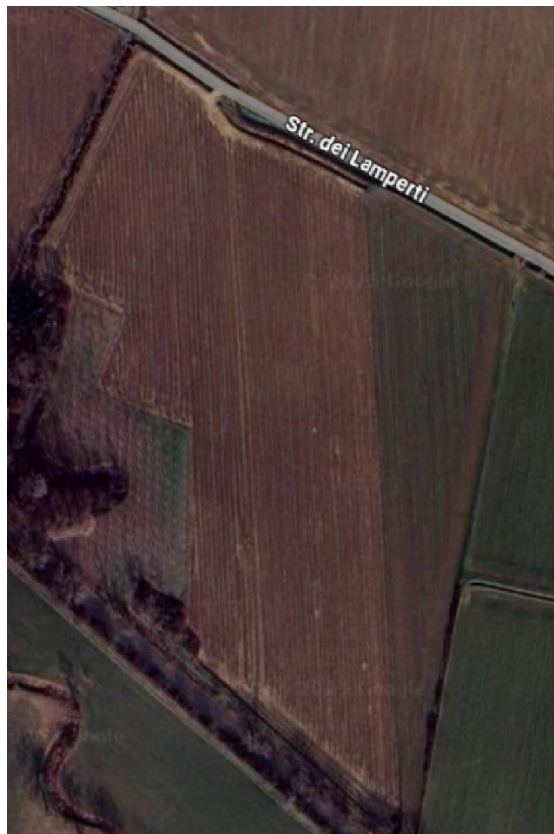
CREDITORE: LUZZATTI POP NPLs 2021 s.r.l.

ESECUTATI:



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: GOP Avv. GIORGIO TROTTA

PERIZIA DI STIMA



A - PREMESSE

1/A QUESITO

Il giudice dell'esecuzione, vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura, preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2 cpc, visto l'art. 569 cpc, visti gli artt. 568 cpc e 161 disp. att. cpc,

nomina esperto nel presente procedimento il geom. EMANUELE TEDOLDI che presterà giuramento telematico mediante sottoscrizione digitale del modello scaricabile dal sito del tribunale nella sezione "Vendite Giudiziarie", da depositare telematicamente entro sette giorni dalla comunicazione del presente decreto.

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;

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 cpc e 173-bis disp. att. cpc;*
- 2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*
- 3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:*
 - a. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
 - b. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*
- 4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
- 5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;*
- 6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta;*
- 7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;*
- 8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;*

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

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

provveda alle comunicazioni ex art. 173, comma 3 disp. att. cpc;

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



2/A SUDDIVISIONE IN LOTTI

Premesso che:

-) Dalla disanima della pratica in oggetto e verificata l'estensione dei beni oggetto di esecuzione;
-) La consistenza dei beni e la loro disposizione logistica;
-) I diritti ed i pesi insistenti sui beni;
-) La condizione del mercato immobiliare e la stagnazione dello stesso mercato su cui possono essere proposti in vendita i beni in oggetto;
-) La destinazione di utilizzo dei beni in oggetto;
-) L'impossibilità nella divisione senza la creazione di nuovi pesi su di una parte dei terreni;
-) L'esigua entità di uno di uno dei terreni presi in esame;

Quanto sopra premesso, rilevato e considerato, è possibile concludere che i beni **NON POSSONO** essere frazionati e venduti per lotti, ma mantenuti nel loro insieme unico



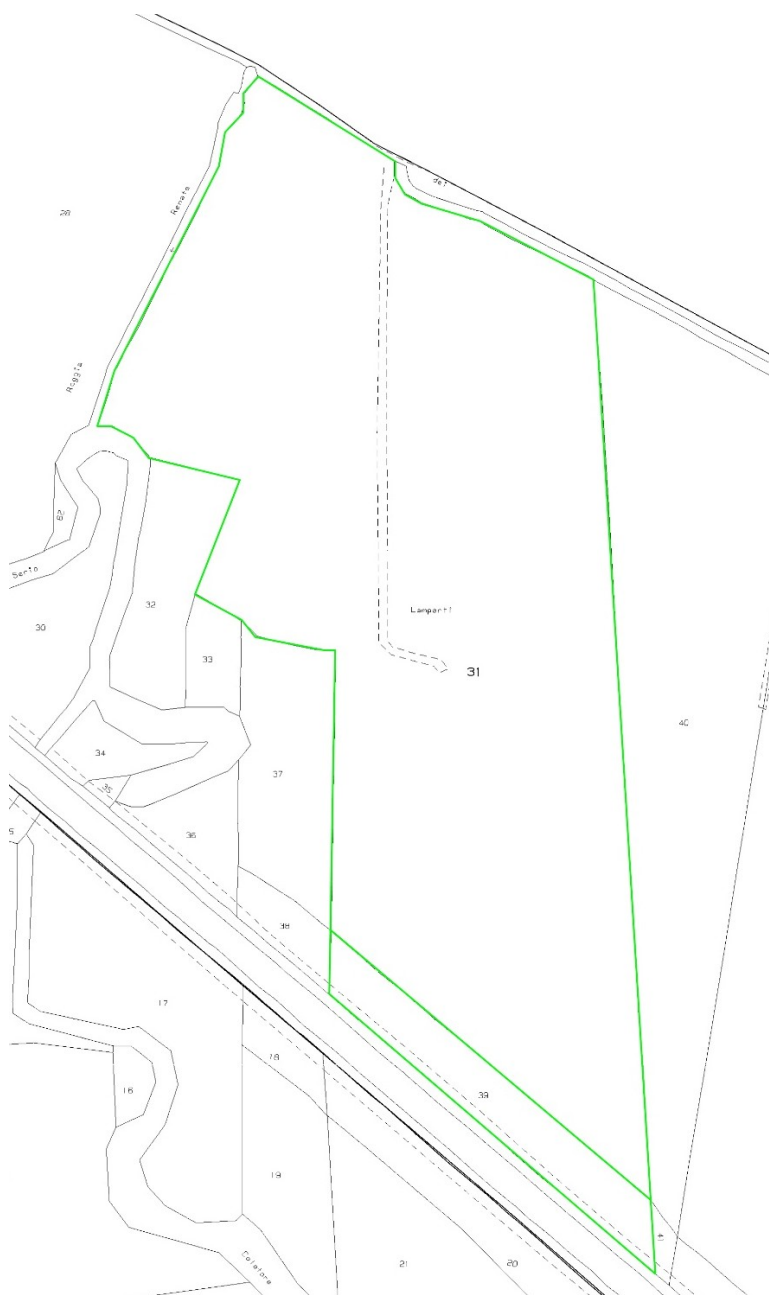
B - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

1/B DIRITTO

Le unità Immobiliari in oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 175/2024 sono in Piena Proprietà della [REDACTED], e attualmente risulta **LOCATO** alla [REDACTED], quindi **NON RISULTA** nella piena disponibilità della proprietà.

2/B BENE E UBICAZIONE

Le unità Immobiliari oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 175/2024 sono ubicate nel comune di SAN BASSANO, e trattasi di n° 2 Terreni Agricoli in unico blocco con accesso dalla Strada dei Lamperti.



3/B TITOLARITA' IN BASE AI PUBBLICI REGISTRI

Le unità Immobiliari in oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 175/2024 sono in Piena Proprietà della [REDACTED], e pervenire alla stessa tramite Atto del [REDACTED] Pubblico ufficiale CHIZZINI AUGUSTO Sede VIADANA (MN) Repertorio n. [REDACTED], trascritto a Cremona il [REDACTED] al Registro Part. [REDACTED] e Registro Gen. [REDACTED].

4/B DATI CATASTALI BENI PIGNORATI

La porzione pignorata risulta così identificata catastalmente in Comune di SAN BASSANO:

Foglio 10 mappale 31, Reddito Dominicale € 390.69 – Agrario € 354.06, Qualità SEMINATIVO di Classe 1, Superficie 47'280 m²;

Foglio 10 mappale 39, Reddito Dominicale € 17.52 – Agrario € 17.52, Qualità SEMINATIVO di Classe 3, Superficie 3'230 m².

C - SOMMARIA DESCRIZIONE

1/C DESCRIZIONE GENERALE

Le unità Immobiliari oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 175/2024 sono ubicate nel comune di SAN BASSANO, e trattasi di n° 2 Terreni Agricoli in unico blocco con accesso dalla Strada dei Lamperti.

2/C DESCRIZIONE UNITA' PIGNORATA

Trattasi di Terreni agricoli attualmente utilizzati da [REDACTED]
[REDACTED], Società locataria dei beni.

3/C STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE GENERALE IMMOBILE

I terreni risultano in normale stato di Utilizzo e Manutenzione.



D - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1/D DATI CATASTALI

La porzione pignorata risulta così identificata catastalmente in Comune di SAN BASSANO:

Foglio 10 mappale 31, Reddito Dominicale € 390.69 – Agrario € 354.06, Qualità SEMINATIVO di Classe 1, Superficie 47'280 m²;

Foglio 10 mappale 39, Reddito Dominicale € 17.52 – Agrario € 17.52, Qualità SEMINATIVO di Classe 3, Superficie 3'230 m².

2/D VARIAZIONI STORICHE

L'immobile pignorato al mappale 31 deriva da:

-) Impianto Meccanografico del 03/10/1975
-) TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. CR0032692 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 10328.1/2007);
-) TABELLA DI VARIAZIONE del 30/08/2007 Pratica n. CR0100050 in atti dal 30/08/2007 RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO – DATI AGEA 2006 (n. 20139.1/2007).

L'immobile pignorato al mappale 39 deriva da:

-) Impianto Meccanografico del 03/10/1975
-) TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. CR0032693 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 10329.1/2007);
-) TABELLA DI VARIAZIONE del 30/08/2007 Pratica n. CR0100051 in atti dal 30/08/2007 RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO – DATI AGEA 2006 (n. 20140.1/2007).

Dalla data del 20/08/2007 non hanno subito modifiche o variazioni che hanno interessato la denuncia catastale.

La situazione catastale attuale rispecchia quanto trasferito con l'atto di provenienza in capo alla [REDACTED]

Quanto sopra esposto è meglio descritto nella visura catastale storica allegata.

3/D OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Nulla da Segnalare.

4/D GIUDIZIO DI REGOLARITA' MAPPA E DOCFA

La situazione catastale riportata negli atti, per quanto riguarda la Mappa Catastale, è regolare.

Allo stato attuale la planimetria catastale esistente **È CONFORME** alla situazione rilevata in luogo dell'unità pignorata.

5/D CONFINI CATASTALI

NORD: Strada dei Lamperti;
EST: Mappale 40 e 41;
SUD: Fiume Serio;
OVEST: Mappali 38, 37, 33, 32 e Roggia Renata.



E - RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

1/E ELENCO DELLE FORMALITA' E DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI REGIUDIZIEVOLI

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, alla data del 05/05/2025 è stata interessata dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni in ordine cronologico:

- [REDACTED]
1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del [REDACTED] - **Registro Particolare** [REDACTED] **Registro Generale** [REDACTED], Pubblico ufficiale CHIZZINI AUGUSTO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED], ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, Immobili siti in SAN BASSANO (CR), SOGGETTO ACQUIRENTE;
 2. **ISCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] - **Registro Particolare** [REDACTED] **Registro Generale** [REDACTED], Pubblico ufficiale CHIZZINI AUGUSTO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED], IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in PIZZIGHETTONE (CR), SAN BASSANO (CR), SOGGETTO DEBITORE, Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (FRAZIONAMENTO IN QUOTA);
 3. **TRASCRIZIONE CONTRO** de [REDACTED] – **Registro Particolare** [REDACTED] **Registro Generale** [REDACTED], Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in SAN BASSANO (CR).
- [REDACTED]

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del [REDACTED] - **Registro Particolare** [REDACTED] **Registro Generale** [REDACTED], Pubblico ufficiale CONFALONIERI GIUSEPPE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED], ATTO PER CAUSA DI MORTE – VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO;
2. **TRASCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] - **Registro Particolare** [REDACTED] **Registro Generale** [REDACTED], Pubblico ufficiale CHIZZINI AUGUSTO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED], ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, Immobili siti in SAN BASSANO (CR), SOGGETTO VENDITORE;

2/E ELENCO DELLE FORMALITA' E DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATE

1. **ISCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] - **Registro Particolare** [REDACTED] **Registro Generale** [REDACTED], Pubblico ufficiale CHIZZINI AUGUSTO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED], IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in PIZZIGHETTONE (CR), SAN BASSANO (CR), SOGGETTO DEBITORE, Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (FRAZIONAMENTO IN QUOTA);
2. **TRASCRIZIONE CONTRO** de [REDACTED] – **Registro Particolare** [REDACTED] **Registro Generale** [REDACTED], Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in SAN BASSANO (CR).



F - REGOLARITA' URBANISTICA

1/F AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE

Trattandosi di Unità ad utilizzo Agricolo non sono state assoggettate a pratiche edilizie.

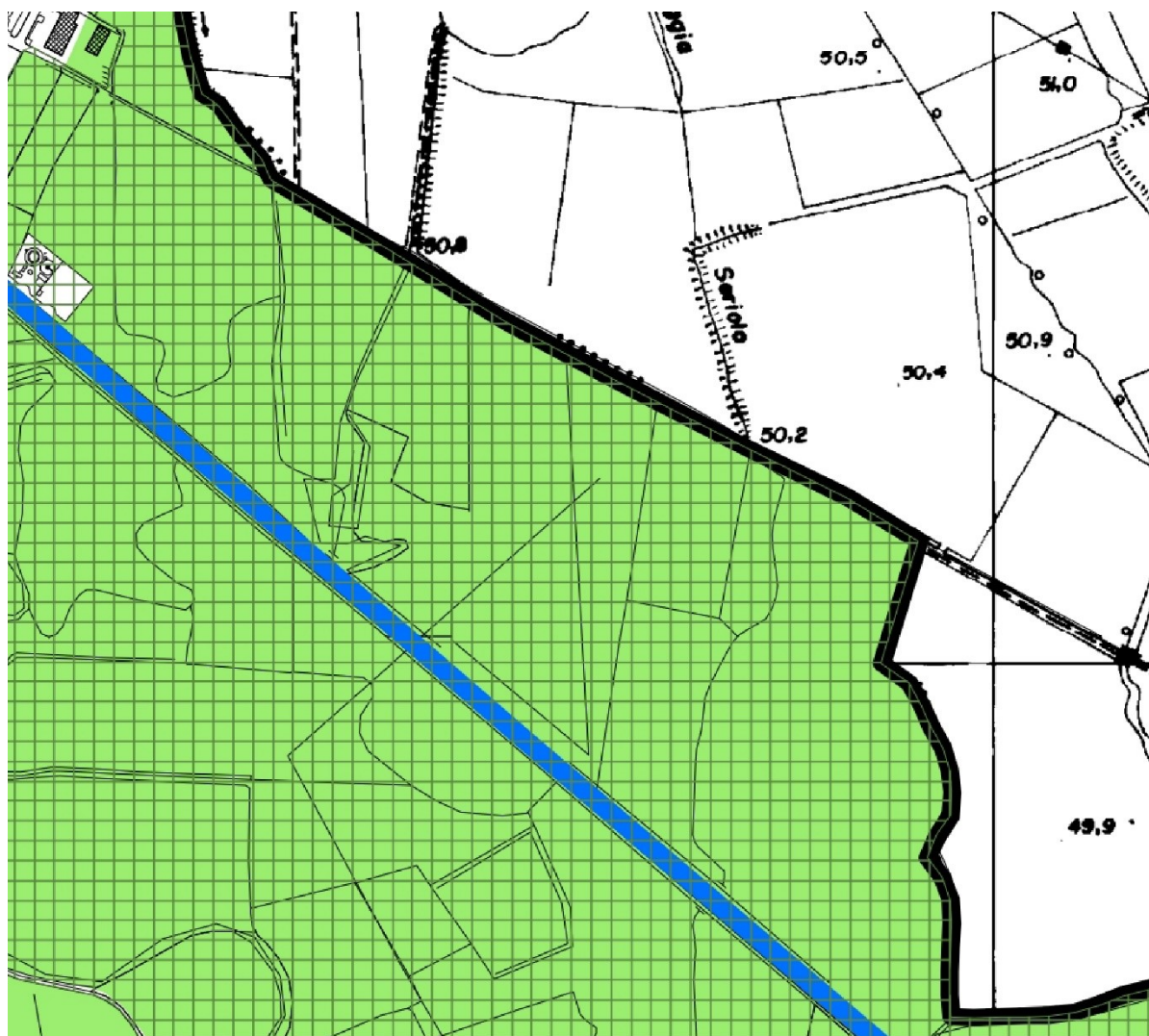
2/F DATI URBANISTICI

La porzione pignorata, considerando l'intero edificio e l'area su cui insiste, risulta così identificata nel vigente strumento urbanistico PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di SAN BASSANO:

- PGT di ANNICCO.

PARCO DEL SERIO MORTO – PRIMA FASCIA

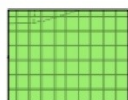
STRALCIO PGT



Legenda



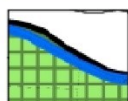
Ambiti destinati ad attività agricola



Parco del Serio Morto - prima fascia



Parco del Serio Morto - seconda fascia



Fiume Serio Morto



Confini comunali



Confine provinciale



G - STATO DI POSSESSO

1/G DEBITORE

Le unità Immobiliari in oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 175/2024 sono in Piena Proprietà della [REDACTED], e pervenire alla stessa tramite Atto del [REDACTED] Pubblico ufficiale CHIZZINI AUGUSTO Sede VIADANA (MN) Repertorio n° [REDACTED], trascritto a Cremona il [REDACTED] al Registro Part [REDACTED] e Registro Gen. [REDACTED].

2/G LOCAZIONE (anche art. 2923 co III C.C.)

I terreni oggetto risultano LOCATI con contratto di 3 anni in scadenza alla data del 10/11/2025, Contratto registrato al n° [REDACTED].

3/G CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE (anche art. 2923 co III C.C.)

I terreni oggetto di perizia risultano LOCATI fino alla data del 10/11/2025 con regolare Contratto. Il Valore è stato stipulato in 2'000,00 € (400€/ettaro annuo) annui di affitto per un contratto di 3 anni, pagati anticipatamente, per un totale di € 6'000,00. La cifra risulta inferiore alla media della Lombardia che si attesta a circa 900 €/ettaro annuo.



H - VINCOLI ED ONERI

1/H RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 C.C.)

Sugli Immobili in oggetto gravano:

1. **ISCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] - **Registro Particolare** [REDACTED] **Registro Generale** [REDACTED], Pubblico ufficiale CHIZZINI AUGUSTO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED], IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in PIZZIGHETTONE (CR), SAN BASSANO (CR), SOGGETTO DEBITORE, Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (FRAZIONAMENTO IN QUOTA);
2. **TRASCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] - **Registro Particolare** [REDACTED] **Registro Generale** [REDACTED], Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in SAN BASSANO (CR).

Sia le iscrizioni, sia le trascrizioni pregiudizievoli citate in elenco, saranno cancellati nel contesto della procedura e non graveranno a carico dell'acquirente.

2/H VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo Demaniale.

3/H VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Il terreno al mappale 39 risulta accessibile in attraversamento del mappale 31.

4/H FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Nulla da Segnalare



I - VALORE E VENDIBILITA'

1/I METODO DI VALUTAZIONE

Per l'immobile in oggetto si è ricercato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di CREMONA (competente per territorio) la presenza di beni comparabili per tipologia e per caratteristiche ricavando dalla ricerca la presenza di unità immobiliari comparabili come tipologia catastale e tipologica, ricavando da tale ricerca i dati necessari alla comparazione del valore con il metodo del MARKET COMPARISON APPROACH (MCA).

Dalla ricerca sono stati trovati due immobili comparabili ed oggetto di Atti di Compravendita e più precisamente:

Per la tipologia Terreni Agricoli normale economico

-) il comparabile n. 1 con atto in data 22/09/2020 e trascritto a Cremona il 20/10/2020;

-) Il comparabile n. 2 con atto in data 14/06/2022 e trascritto a Cremona il 23/06/2022.

Con i dati rilevati si è provveduto alla redazione di calcolo di confronto mediante la scheda di valutazione (allegata) per ricavare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto e stabilire al contempo il suo valore al metro quadrato di superficie commerciale ricavato mediante l'applicazione degli indici mercantili più diffusi sul mercato immobiliare.

2/I VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Il sottoscritto C.T.U., alla luce di quanto sopra descritto;

Valutata l'ubicazione dell'immobile nel paese di SAN BASSANO;

Confrontato gli immobili in oggetto con immobili comparabili per tipologia e caratteristica generale, immobili recentemente compravenduti sul territorio del comune di SAN BASSANO e di cui si è reperito i titoli di trasferimento trascritti;

Considerando l'attuale condizione del mercato immobiliare, Valuta l'immobile pignorato, quale più probabile valore di mercato, in **€ 179.000,00 (euro CENTOSETTANTANOVEMILA/00)**, per un valore medio al mq di superficie di **€ 3.54 (euro TRE/54)**.

3/I PROPOSTA PREZZO BASE D'ASTA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di mercato sopra determinato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nell'esecuzione immobiliare;
- Possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- Possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità del bene/immobile;
- Assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;



- Possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- Possibilità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;
- La mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

Considerate le condizioni sopra esposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato assoggettato ad un ribasso medio del 10% (*).

(*) Secondo le risultanze dell'analisi di mercato la percentuale di ribasso può variare nel Range compreso tra il 10% ed il 20%.

Quanto sopra esposto, si propone quale **prezzo base d'asta** del cespite

Descrizione	Valore Stima	Riduzione	Totale
Residenziale	179'000,00 €	10%	161'100,00 €
		VALORE BASE D'ASTA	160'000,00 €

Valore che rende comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

4/I OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

L'unità immobiliare sopra descritta e valutata, data la sua composizione e disposizione logistica e la sua dimensione, NON PUÒ ESSERE FRAZIONATA E VENDUTA PER LOTTI, ma mantenuta nel suo intero.

GIUDIZIO:

L'unità immobiliare non consente la divisione in lotti.

5/I GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

Nella situazione attuale la vendibilità dell'unità immobiliare in oggetto è scarsa a causa della contrazione del mercato e per l'ambito di utilizza degli immobili peritati.

6/I FORME DI PUBBLICITA'

Si consigliano forme di pubblicità ordinaria con pubblicazione di inserzioni su stampa locale a diffusione settimanale/quindicinale gratuita e l'adozione di canali WEB di pubblicazione.



L – ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. VISURE CATASTALI AGGIORNATE
3. VISURA IPOTECARIA AGGIORNATA PER IMMOBILE
4. CONTRATTO DI AFFITTO
5. SCHEDA VALUTAZIONE

Dovera 06/05/2025

L'Esperto

